

Henrik Hessler

Nya jordabalken

Kap 16 och 18

Hävd och godtrosförvärv



Juristförlaget
Stockholm

EX LIBRIS



Juristförlaget

Denna digitala version av verket är nedladdad från juridikbok.se.

Den licens som tillämpas för de verk som finns på juridikbok.se är **Creative Commons CC BY-NC 4.0**. Licensvillkoren måste följas i sin helhet och dessa finner du här <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.sv>

Sammanfattningsvis innebär licensen följande:

Tillstånd för användaren att:

- Kopiera och vidare distribuera materialet oavsett medium eller format
- Bearbeta och bygga vidare på materialet

Villkoren för tillståndet är:

- Att användaren ger ett korrekt erkännande, anger en hyperlänk till licensen och anger om bearbetningar är gjorda av verket. Detta ska göras enligt god sed.
- Att användaren inte använder materialet för kommersiella ändamål.
- Att användaren inte tillämpar rättsliga begränsningar eller teknik som begränsar andras rätt att göra något som licensen tillåter.

Se även information på

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv>

Henrik Hessler

Nya jordabalken

Kap 16 och 18

Hävd och godtroshörvärv

Stockholm 1983

Fjärde upplagan

Stiftelsen Juristförlaget
vid Stockholms Universitet

ISBN 91-7598-104-1

Printed in Sweden

gotab 94709, Stockholm 1991

Förord

Den första upplagan av detta kompendium utgavs 1970, d. v. s. innan 1970 års nya jordabalk trädde i kraft, vilket skedde den 1 januari 1972. Nu föreliggande upplaga är i allt väsentligt oförändrad i sak. Det har i stort sett endast skett sådana förändringar i texten som varit nödvändiga med hänsyn till att jordabalken nu är gällande rätt.

Indragna partier kan läsas kursivt. Beträffande ytterligare ett parti har angivits, att det kan förbigås av andra än de särskilt intresserade.

Den som är intresserad av en mer utförlig framställning rörande exstinktiva förvärv av fast egendom kan hänvisas till mitt arbete. Allmän sakrätt (1973), särskilt kap. 5 I.

Uppsala i december 1974.

Henrik Hessler

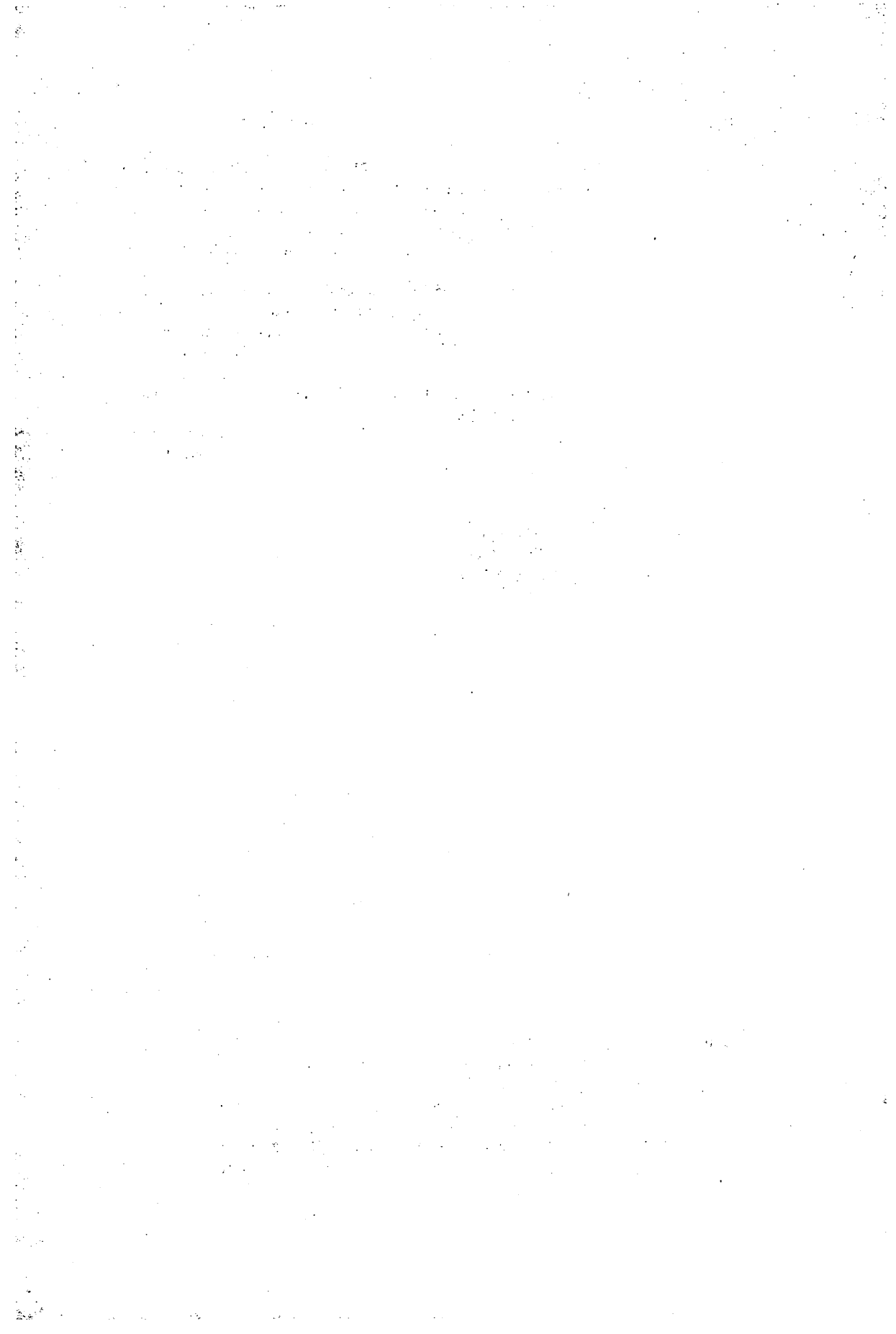
Nu föreliggande fjärde upplaga av kompendiet är i huvudsak oförändrad men anpassning till ny lagstiftning m. m. har skett på en del punkter.

Uppsala i juli 1983

Henrik Hessler

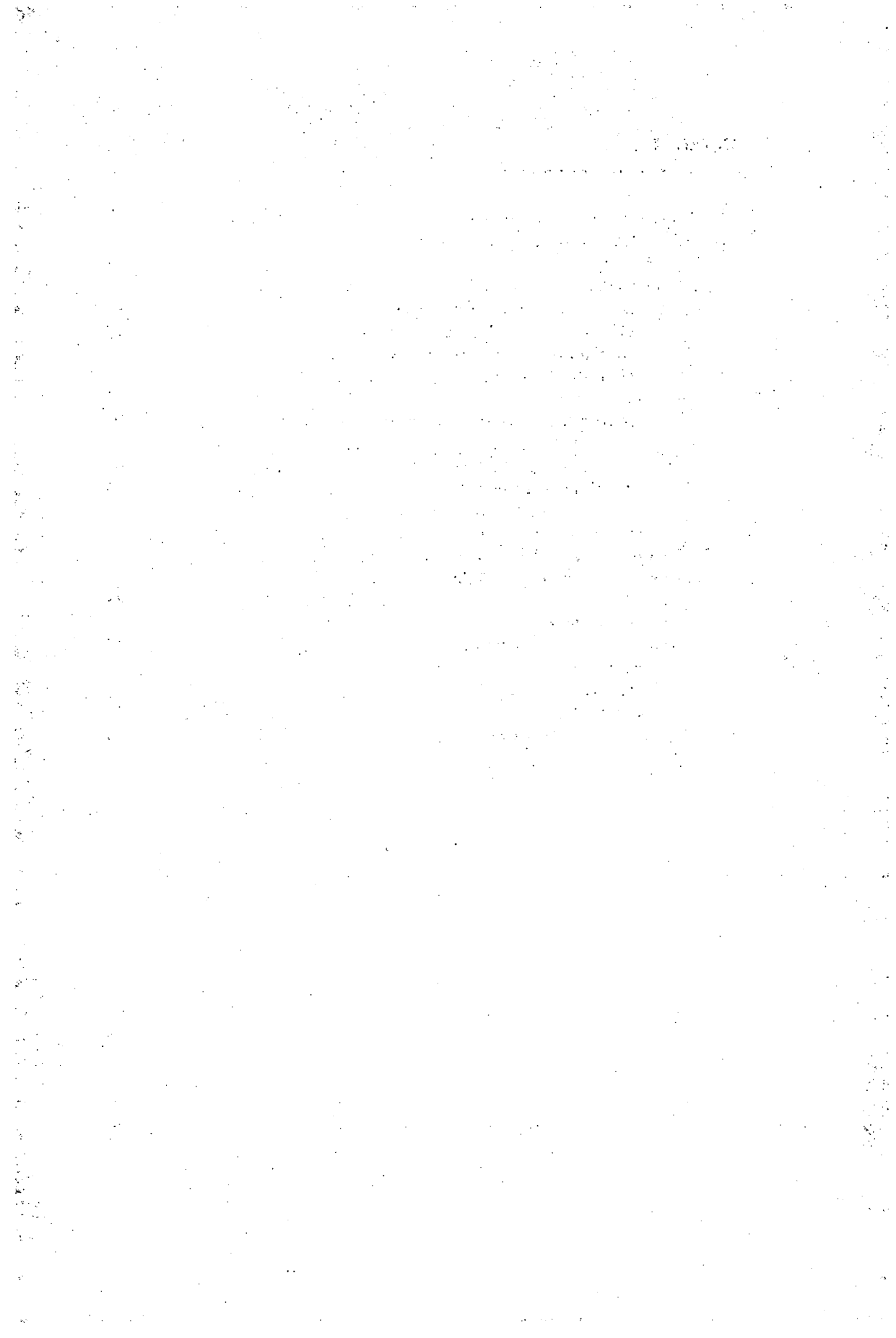
Några förkortningar

GJB	– gamla jordabalken
IF	– 1875 års inteckningsförordning (upph. gm JB)
JB	– nya jordabalken
LB JB	– Lagberedningens förslag till jordabalk m. m. II, SOU 1960:25
LF	– 1875 års lagfartsförordning (upph. gm JB)
Prop. 1970:20	– Kungl. Maj:ts proposition 1970:20 med förslag till Jordabalk



INNEHÅLL

1.	Allmänt om extinktiva förvärv	7
2.	18 kap. Godtrosförvärv p. g. a. inskrivning m. m.	9
2.1	Inledning	9
2.2	Äganderätt	10
a)	Det enkla typfallet av godtrosförvärv	10
b)	Godtrosförvärv vid vidareöverlåtelse	12
c)	Överlåtelse av rätte ägaren själv	13
d)	Undantag från godtrosförvärsregeln	14
2.3	Särskild rätt	15
a)	Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft	16
b)	Panträtt	16
1.	Inledning	16
2.	Det enkla typfallet	18
3.	Vidareöverlåtelsetypfallet	19
2.4	Ersättning av statsmedel	21
2.5	Avgränsning mellan 18 kap. och 17 kap.	22
2.6	Övriga bestämmelser i 18 kap.	23
a)	8 §	23
b)	9 och 10 §§	23
3.	16 kap. Hävd till fast egendom	25
3.1	Inledning	25
3.2	20-årig hävd	26
3.3	10-årig hävd	27
3.4	Förhållandet till 17 och 18 kap.	28



1. ALLMÄNT OM EXSTINKTIVA FÖRVÄRV

Det är ju ganska klart, att om någon förvärvar något från den som inte är ägare till det, så måste förvärvet normalt sett komma att sakna giltighet. Det är, kan man säga, ett väsentligt element i detta att äga något, att den som gör det och han ensam kan företa rättsliga dispositioner, t. ex. överlåtelse, med egendomen.

Av olika skäl har man emellertid en del undantag från denna grundläggande princip. Ett förvärv av äganderätt eller annan rätt till viss egendom blir giltigt, fastän inte rätte ägaren stod som överlåtare eller upplåtare (eller i varje fall inte gjort någon giltig överlåtelse eller upplåtelse). Man talar om *exstinktiva förvärv*, d. v. s. sådana där rätte ägarens rätt exstingveras, utsläcks. Vi kan ange de inblandade parterna i följande enkla schema, som kommer att användas något i fortsättningen.¹

A – B – C,

där A är rätt ägare till ett föremål, som B har sålt till C. Det exstinktiva förvärvet betyder alltså, att C gör ett giltigt förvärv och att A går miste om sin rätt.

Det är två huvudsynpunkter som här gör sig gällande: omsättningsintresset och passivitetssynpunkten. Då omsättningsintresset åberopas som stöd för exstinktiva förvärv, är det väsentligen följande synpunkt som är avgörande. Om en person (B) genom vissa yttre omständigheter framstår som den rätte ägaren till ett objekt och alltså som *legitimerad* att förfoga över det, så kan det i en del fall, t. ex. ifråga om lösören och vissa värdepapper, verka besvärande och hindersamt i den normala omsättningen, att förvärv skall rivas upp därför att den disponerande i själva verket inte var rätt ägare. Det är främst eller uteslutande vid singularfång, d. v. s. överlåtelse – främst köp, byte och gåva – som omsättningsintresset gör sig gällande, däremot inte vid universalfång, såsom arv. Och en självklar förutsättning vid exstinktiva förvärv på nu anförd grund är att förvärvaren var i god tro. Vet förvärvaren – eller bör han misstänka – att de yttre förhållandena i själva verket inte motsvarar verkligheten, så finns det ju ingen anledning att skydda honom. Eftersom alltså god tro alltid krävs, betecknas denna form av exstinktiva förvärv ofta som ”godtrofsförvärv”.

Med passivitetssynpunkten som grund för exstinktiva förvärv förhåller det sig på följande sätt. Även här ligger naturligtvis i botten intresset av att man inte skall behöva riva upp ett etablerat rättsligt förhållande. Men vad som här står i förgrunden som motiv för detta är den rätte ägarens passivitet. Om ett objekt som ägs av en person blir föremål för förfoganden och dispositioner av en eller flera andra personer under lång tid och rätte ägaren har haft möjlighet att iakttaga detta men inte reagerat, så låter man det, om rätte ägaren ändå till sist skulle göra anspråk på objektet, bli vid det bestående. Den som innehar egendomen får alltså behålla den. Den ursprunglige ägaren får s. a. s. skylla sig själv. Det kan tänkas att man kräver, att den som får behålla egendomen var i god tro vid sitt förvärv. Men här är detta tydligen inte alls lika självklart som i det förra fallet, eftersom det just är den ursprunglige ägarens passivitet som är det väsentliga. Och vidare kan exstinktiva förvärv tänkas vara befogade vid alla slags fång, inte bara köp och annan överlåtelse utan också vid arv

¹ Se även kompendiet Arrende och hyra, sakrättsliga frågor samt Allmän sakrätt s. 6–10

etc. Denna form av exstinktiva förvärv kräver att annan än rätt ägare under viss tid innehaft den ifrågavarande egendomen och den betecknas därför som "hävd". En motsvarighet utgör ifråga om fordringsrätter preskription.

Ifråga om lösöre och vissa värdepapper (löpande skuldebrev, växel, check etc.) har man ju som vi vet mycket långtgående regler om godtrosförvärv, d. v. s. möjlighet till exstinktivt förvärv grundat på omsättningens intresse. Vad som här skapar legitimationen är normalt besittningen av objektet. För att C:s förvärv skall bli giltigt, krävs, att överlåtaren, B, har besittningen av föremålet. Och – förutom god tro – krävs dessutom enligt de allmänna reglerna, att överlåtelsen till C kommit till en viss grad av mognad, nämligen så att C fått egendomen i sin besittning.

Vid lösöre etc. har man inte någon typ av exstinktiva förvärv som grundar sig på passivitetsgrundsatsen. Med hänsyn till att dessa slag av egendom normalt blir föremål för snabb omsättning och att man ju då har de vidsträckta reglerna om godtrosförvärv, är det väl heller inte något större behov av sådana exstinktionsregler. (I exempelvis dansk rätt som inte erkänner godtrosförvärv till lösöre i så stor utsträckning, finns däremot regler om hävd som gäller också sådan egendom.)

Beträffande *fastigheter* var läget i äldre rätt ett helt annat än beträffande lösören och värdepapper. Exstinktiva förvärv i betydelsen förvärv, som blir giltigt trots att det skett från annan än rätt ägare (eller genom ett förvärv från denne som är ogiltigt) förekom inte alls i samma utsträckning som beträffande sådan egendom.

I vissa framställningar ges begreppet exstinktiva förvärv en annan innebörd än här avses. Ifråga om fastigheter talar t. ex. Ljungman-Stjernquist, Den rättsliga kontrollen över mark och vatten II s. 27 om förvärv genom expropriation såsom ett exstinktivt förvärv. Normalt är det ju emellertid här den rätte ägaren som står som motpart; vad som kännetecknar expropriationen är att den är ett tvångsförvärv. Systematiskt förefaller det lämpligt att hålla isär dessa förvärv och sådana som kännetecknas av att de blir giltiga trots att de sker från annan än rätt ägare (ev. genom ett från början ogiltigt förvärv från denne); för dessa senare, men inte för tvångsförvärven kan då lämpligen användas beteckningen exstinktiva förvärv.

Det sagda gäller i första hand ifråga om exstinktiva förvärv, som har sin grund i omsättningsintressets tillgodoseende. Detta intresse fick vid fastighet före JB vika för fastighetsägarens intresse av att inte riskera att bli av med fastigheten genom disposition av annan. Några få undantag fanns. Ett av dessa var tvesalufallet. Den godtroende andre förvärvaren kunde även enligt den äldre rätten slå ut förste förvärvaren, om han först sökt lagfart, LF 12 §; rörande motsvarigheten till detta fall i JB hänvisas till framställningen av 17 kap.¹ Ett annat fall är förvärv i samband med dödförklaring enligt ÅB 25:7, som ju är tillämplig även beträffande fastigheter.

Men frånsett dessa speciella fall kunde man inte göra godtrosförvärv till fastighet enligt äldre rätt. Det hjälpte inte att förvärvaren varit i god tro och kanske också fått lagfart.² Detsamma gällde särskild (begränsad) rätt till fastighet, såsom nyttjanderätt och panträtt.³

¹ Se Bengtsson, Sakrättsliga frågor i fastighetsrätten § 7.

² Se GJB 10:1 och därunder upptagna kungl. förklaringen 17/12 1818 samt LF 15 §

³ Se IF 60 §; beträffande panträtt se dock även nedan avsnitt 2.3 b. 1.

Exstinktiva förvärv grundade på passivitetsgrundsatsen, d. v. s. på grund av hävd, erkändes däremot enligt äldre rätt. Främst är här att nämna reglerna i 1881 års hävdeförordning. Härtill kom de praktiskt sannolikt betydelselösa reglerna om urminnes hävd (GJB 15 kap.).

På det här området, d. v. s. ifråga om möjligheterna till exstinktiva förvärv möter man en av de åtminstone teoretiskt och principiellt viktigaste nyheterna i JB. Det har nämligen införts regler om generell möjlighet till exstinktivt förvärv av fastighet med utgångspunkt i omsättningsintresset, sålunda vad som brukar kallas godtroshävd i mer inskränkt mening. Därjämte ges regler rörande hävd som avviker från de tidigare.

Förstnämnda regelkomplex finns i 18 kap., hävdreglerna i 16 kap. Eftersom godtroshävdens regler framstår som huvudreglerna, hävdreglerna mer som reservreglerna, skall här 18 kap. behandlas först.

Som redan antytts regleras *avesala liksom annan dubbeldisposition* inte i 18 kap. B har t. ex. sålt sin fastighet till A och, med utnyttjande av sin gamla – men alltså numera upphörda – ägarposition, säljer han därefter samma fastighet på nytt till C. Eller, efter att ha sålt fastigheten till A, upplåter B panträtt eller nyttjanderätt till C. Dessa frågor behandlas i JB 17 kap. (ifråga om panträtt i 6:7). Ett spörsmål om avgränsning mellan 18 kap. och 17 kap. tas upp nedan i avsnitt 2.5.

De regler om fast egendom som ges i 16 och 18 kap. är tillämpliga även på *tomträtt*, se JB 13:7.

2.18 KAP. GODTROSHÄVD PÅ GRUND AV INSKRIVNING M. M.

2.1 Inledning

18 kap. bär rubriken ”godtroshävd på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall”. Större delen av den följande framställningen ägnas åt reglerna om godtroshävd.

Kort sammanfattat – och med bortseende från vissa avvikelser som senare skall beröras – går reglerna ut på att äganderättsförvärv liksom förvärv av vissa särskilda rättigheter till fastighet från annan än rätt ägare blir giltigt förutsatt god tro hos förvärvaren, om överlåtaren eller upplåtaren enligt fastighetsboken framstod som ägare, d. v. s. hade lagfart (eller härledde sin rätt från någon som hade detta). Undantag görs för vissa grövre ogiltighetsfall. Bestämmelser ges om ersättning av statsmedel till rätt ägare som går miste om sin rätt respektive i de grova ogiltighetsfallen till den som inte gjort något giltigt förvärv.

Man kan till en början fråga sig vad skälet kan vara till att man i JB infört regler om godtroshävd beträffande fastighet. ”Omsättningens intresse” kan uppenbarligen inte göra sig gällande med samma styrka vid sådan egendom som vid rörliga lösören eller för omsättning avsedda värdepapper. Många av de anledningar som kan finnas till att lösöre kommer att kunna disponeras obehörigen – t. ex. att objektet stjäls eller

att det deponeras hos någon som sedan förfogar olovligen över det – blir ju inte aktuella ifråga om fastighet. Men klart är att också beträffande detta egendomsslag olycksfall kan uppstå. En överlåtelse mellan A och B kan exempelvis vara behäftad med ogiltighetsgrund. B har tvungit eller svikligen förlätt A till överlåtelsen. Eller det kan ha skett något misstag, kanske föranlett av de på många håll krångliga fastighetsförhållandena. Någon kan ha trott att han ägde fastigheterna a, b och c, men i själva verket hade c av en tidigare ägare försålts åt annat håll. Att förvärv som skett under sådana förhållanden i god tro kanske efter avsevärd tid skall kunna rivas upp kan otvivelaktigt skapa en besvärande osäkerhet i den helt normala och korrekta handeln med fastigheter.

Skäl till att man infört de här reglerna är också att det hos oss liksom i många andra länder ansetts vara ett starkt intresse, att man skall kunna lita på att de av offentlig myndighet förda fastighetsböckernas uppgifter är riktiga. Man har, som det uttrycks i förarbetena, velat tillägga inskrivningen i dessa fastighetsböcker materiell rättsverkan. Man räknar med att numer gällande regler om fastighetsbildning och fastighetsregistrering och om inskrivningsväsendet skall vara så säkra att olyckshändelser ifråga om inskrivning i fastighetsböckerna endast skall behöva inträffa i sällsynta undantagsfall. Lagberedningen hade, för att ytterligare främja säkerheten, föreslagit att vissa krav skulle ställas ifråga om bevitning av fastighetsöverlåtelse. Ett av vittnena skulle vara viss offentlig befattningshavare. Detta har nu inte kommit med i den slutliga lagtexten, där man i stället har lättat på vittneskravet i förhållande till äldre rätt. Men man har givit inskrivningsdomaren ökade möjligheter att föranstalta om utredning i ett lagfarts- eller annat inskrivningsärendet, se JB 19:10.

Vi skall nu gå igenom reglerna litet närmare. Först behandlas godtrosförvärv av äganderätt (2.2) och därefter av särskild rätt (2.3). De två följande avsnitten berör möjligheten till ersättning av allmänna medel (2.4) och avgränsningen mellan 18 och 17 kapitlet (2.5). Slutligen behandlas vissa övriga regler i 18 kap. (2.6).

2.2 Äganderätt

Reglerna om godtrosförvärv av äganderätt ges i JB 18:1, 1 st. I 3 § finns bestämmelser om undantag från godtrosförvärvsmöjligheten. Vi skall här först se på det enkla, ”normala” typfallet av godtrosförvärv (a). Därefter skall upptas en fråga om godtrosförvärv vid vidareöverlåtelse (b). Under c och d berörs vissa situationer där något exstinktivt godtrosförvärv inte ifrågakommer.

(a) Det enkla typfallet av godtrosförvärv

Vi erinrar oss nu de tre förut berörda personerna i schemat A – B – C, där ju A är rätt ägare av en fastighet, B är den som, fastän han inte var ägare, överlätit fastigheten till C, vilken alltså är förvärvaren. Den konflikt det gäller är, om A skall kunna få tillbaka, vindicera, sin fastighet eller om C skall göra ett giltigt, exstinktivt förvärv.

Om rätte ägaren, A, är väl inte så mycket ytterligare att säga. Han är uppenbarligen en person, som någon gång förvärvat den fastighet som det nu är fråga om och som inte sedermera i laga ordning avhänt sig den utan alltså fortfarande är ”rätt ägare” till den. B är den som disponerat över fastigheten obehörigen. Han kan ha förvärvat

fastigheten från A men genom ett fång som var ogiltigt, t. ex. därför att han lurat eller tvungit A att skriva på köpehandling. Men det kan också förhålla sig så att B:s eget fång varit alldeles i sin ordning men att det är *hans* fångsman eller någon ännu tidigare i kedjan, som gjort det ogiltiga fång. Det behöver emellertid inte vara på det sättet att B eller någon av hans föregångare förvärvat fastigheten genom ett fång som var behäftat med ogiltighetsgrund. Det kan sammanhånga med ett misstag att B kommit att framstå som ägare. Han har exempelvis förvärvat en fastighet av A men av förbiseende e. d. har han t. ex. vid lagfart kommit att stå som ägare även av en annan som i själva verket inte alls omfattats av köpet. Ett annat fall är att B köpt fastigheten av A men köpet häves av denne på grund av kontraktsbrott från köparens sida (i den mån nu sådant hävande är möjligt, se JB 4:4–6). I lagtexten talas om att B:s eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällande mot rätte ägaren A.

Det är alltså denna brist i B:s rätt som under vissa förutsättningar kan överbryggas, om fastigheten förvärvas av C. Vad fordras då här för?

För det *första* fordras det att övergången från B till C sker genom en *överlåtelse*, d. v. s. köp, byte eller gåva, sålunda ett s. k. singularfång. Det kan inte bli fråga om något godtrosförvärv, om C förvärvat fastigheten genom arv eller annat universalfång. Som vi tidigare sett är det ju endast i överlåtelsefallet som omsättningsintresset gör sig gällande. Förvärv vid exekutiv försäljning omfattas inte av bestämmelserna i 18:1. Sådant förvärv regleras i stället av 14 kap. 3 § utsökningsbalken som skyddar köparen i större utsträckning. – Beträffande godtrosförvärv av fastighet vid betalningssäkring för skatter m. m. (SFS 1978:880) kan hänvisas till prop 1978/79:28 s. 159 ff, 215 f. och 220 f.

Man bör observera, att det inte får vara något fel på överlåtelsen mellan B och C. Om den är ogiltig, t. ex. behäftad med något formfel e. d., så kan A åberopa detta och kräva fastigheten åter.

För det *andra* – och detta är ju en central punkt i den här regeln – fordras att överlåtaren, B, redan vid överlåtelsen hade lagfart på fastigheten. Förvärvaren C skall ha kunnat se i fastighetsboken, att B stod som lagfaren ägare. En grundläggande tanke bakom godtrosförvävsregeln är just, som vi sett tidigare, att man skall kunna lita på den uppgift om ägare som fastighetsboken ger.

Och för det *tredje*, slutligen, krävs helt naturligt, att C vid tidpunkten för sitt förvärv var i god tro, d. v. s. att han varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren inte var rätt ägare. Att observera är att här – liksom i allmänhet i övrigt i svensk rätt – även en något så när reell misstanke hos C om att allt inte står rätt till är tillräcklig för att det inte skall bli något godtrosförvärv. Den goda tron skall föreligga ”vid överlåtelsen”. Härmed torde avses tidpunkten för det grundläggande avtalet om överlåtelsen från B till C. Om två köpehandlingar används, blir det alltså tidpunkten för köpekontraktet som är avgörande. Föreligger nu god tro vid överlåtelsen spelar det ingen roll, om förvärvaren C senare, t. ex. mellan förvärvet och det att han söker lagfart, får kännedom om att B inte var rätt ägare.¹

¹ Jfr NJA 1955 s. 449 och 1977 s. 68.

Man kan jämföra här med lös egendom. Beträffande sådan krävs det ju, att den goda tron skall föreligga inte bara vid överlåtelseavtalet utan också då C tar besittningen av egendomen. Och det bör då i detta sammanhang observeras, att det för ett giltigt godtrosförvärv av fastighet *inte* krävs något moment som vid lös sak motsvaras av kravet på att C skall ta besittningen av egendomen. Det krävs alltså inte, som man möjligen kunnat tänka sig – och som gäller exempelvis i dansk rätt – att C fått eller ens sökt lagfart på sitt fång. (Detta är ju däremot krav vid tvesala och andra fall som avses i 17 kap.)

I detta sammanhang bör emellertid observeras bestämmelsen i JB 18:9. Enligt denna kan den som vill instämma talan om bättre rätt till fastighet rikta denna talan mot den som senast fått eller sökt lagfart, även om denne i själva verket överlåtitt fastigheten. Rätt ägare, A, kan alltså instämma B som har lagfart i stället för den till vilken B överlåtitt fastigheten, C, om denne inte sökt lagfart. Förvärvaren C ”har i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången”. Detta kan innebära, att han inte alls får kännedom om rättegången men att domen i denna likväl får rättskraft mot honom. Om denna bestämmelse är tillämplig fullt ut även i ett godtrosförvärvsfall – se härom nedan under 2.6 b – kan man kanske säga, att det på en litet konstig omväg insmugits ett åtminstone rent faktiskt krav på lagfartsansökan för att godtrosförvärvaren skall vara skyddad.

Beträffande godtroskravet kan här också hänvisas till 18:8, berörd nedan under 2.6 a.

(b) Godtrosförvärv vid vidareöverlåtelse

Vi såg förut, att det, för att en förvärvare av en fastighet skall göra ett godtrosförvärv, krävs, att hans fångesman hade lagfart. I en situation är detta emellertid inte nödvändigt.

Antag att vi har det läget, att C förvärvat fastigheten från B, som hade lagfart. Men C gör i alla fall inte något godtrosförvärv av det enkla skälet att han inte var i god tro. Han vet eller bör misstänka, att B inte var rätt ägare. Men C överlåter i alla fall fastigheten vidare. Vi kan teckna detta läge på följande sätt:

$$A - B - C - S,$$

där S alltså är en successor till C. Om nu S vid sitt förvärv är i god tro, så gör *han* ett exstinktivt godtrosförvärv, fastän hans fångesman, C, inte har lagfart, med stöd av den lagfart som B hade. Man menar, att om S kan se i fastighetsboken, att hans fångesmans (C:s) fångesman (B) har lagfart, så är detta tillräckligt stöd för att han skall få anta, att förvärvet är korrekt.

I det här sammanhanget kanske bör påpekas, att om det en gång skett ett godtrosförvärv, det inte spelar någon roll, att en senare förvärvare vid sitt förvärv kände till att godtrosförvärvarens fångesman inte var rätt ägare. Om vi alltså antar, att C i schemat ovan var i god tro vid sitt förvärv, så är därmed A slutgiltigt utestängd från äganderätten till fastigheten.¹ Att S, som förvärvat fastigheten från C ägde kännedom om att B inte var rätt ägare saknar alltså betydelse. S:s förvärv blir likväl giltigt.

¹ Jfr dock nedan under 2.6 b angående den eventuella betydelsen av bestämmelsen i JB 18:9.

(c) Överlåtelse av rätt ägaren själv

Under (a) ovan berördes det förhållandet att för att ett giltigt godtrosförvärv skall kunna äga rum den transaktion som sker mellan B och C i schemat måste vara korrekt. Rätt ägaren A kan, framhölls det, göra anspråk på fastigheten, om överlåtelsen mellan B och C är behäftad med ogiltighetsgrund.

Vi skall nu komma tillbaka litet till en närliggande situation. Antag att den som överlåter en fastighet (B) till en annan person (C) – i motsats till vad fallet var under (a) ovan – *är* rätt ägaren till fastigheten. Någon särskild A finns alltså inte i den situation som nu berörs. Men den rätt ägaren, vi kan kalla honom AB, är på grund av någon speciell omständighet egentligen förhindrad att göra överlåtelsen och denna är till följd härav ogiltig.¹

Som exempel kan nämnas att AB är omyndig, att han är i konkursstillstånd och alltså inte får råda över sin egendom, att det krävts något tillstånd för överlåtelsen vilket inte erhållits, eller att AB fått fastigheten genom testamente eller gåva och det i förordnandet föreskrivits att den inte får överlåtas. Dessa situationer regleras inte av JB 18:1, 1 st. Den bestämmelsen förutsätter, att överlåtelsen verkställts av någon annan än rätt ägaren. Även om C skulle vara i god tro vid sitt förvärv, så blir alltså godtrosförvärvsbestämmelsen i nämnda lagrum inte direkt tillämplig.

Beträffande ett av de uppräknade fallen är bestämmelsen emellertid analogt tillämplig. Det gäller det fall att vid AB:s förvärv av fastigheten, t. ex. genom gåva eller testamente, föreskrivits att AB inte får överlåta fastigheten. En sådan begränsning skall i och för sig antecknas i fastighetsboken, se JB 20:14. Har så skett, kan C inte åberopa någon god tro, se 18:8. Men om det skulle ha förbisetts och förvärvaren är i god tro, så blir förvärvet giltigt. Motsvarande gäller ifråga om lös egendom.²

I förarbetena till JB sägs, att AB i det här fallet inte *är* rätt ägare i det hänseende som det gäller, sålunda ifråga om överlåtelsen.³ Och man menar alltså att bestämmelsen i 18:1, st. 1 är direkt tillämplig. Det förefaller dock klarare att här tala om ett fall av analogisk tillämpning. Någon annan "rätt ägare" än AB finns ju faktiskt inte i den här situationen. (Se Allmän sakrätt s. 465.)

I övriga fall hjälper däremot inte god tro hos förvärvaren. Den brist som består i att överlåtarens var omyndig eller i konkurs kan sålunda inte botas genom att förvärvaren är i god tro. Det bör beträffande konkursfallet observeras, att i JB 18 kap. 1 och 2 §§ inte skett den utvidgning av godtrosskyddet som gjordes (genom lagstiftning 1975) i 14 § skuldebrevslagen och vissa andra lagar. Den som i god tro förvärfvar fastighet från konkursgäldenär blir alltså inte skyddad. Det förefaller inte troligt att någon analogisk användning av den nya principen i 14 § skuldebrevslagen här kan komma ifråga, med hänsyn till att någon ändring ej skedde i 18 kap. 3 § p. 2 (se vidare nedan).⁴

¹ Se Allmän sakrätt s. 10.

² Se SOU 1965:14 s. 16 f., s. 179.

³ Se LB JB s. 575, prop. 1970:20 A, s. 280.

⁴ Jfr SOU 1970:75 s. 229 f. och Walin, Lagen om skuldebrev s. 112 f. Se också SOU 1982:57 s. 84.

Det kan ifrågasättas om ens den allmänna regeln i 21 § 1 st, konkurslagen om ett begränsat godtrosskydd för avtalspart vid rättshandling i samband med själva konkursbeslutet är att tillämpa vid överlåtelse av fastighet. Det görs visserligen inget undantag för detta fall i 21 § konkurslagen. Men i 18:3 p. 2 JB finner man en undantagsbestämmelse. Denna bestämmelse gäller i och för sig inte det fall som nu behandlas, d. v. s. att den i konkurs försatte rätte ägaren AB överlåter fastigheten till en godtroende, d. v. s. om konkursen ovetande C. I 18:3 p. 2 är det fråga om det vanliga trepartsförhållandet, sålunda att i konkurs försatte A överlåter fastigheten till godtroende C. Det är endast denna situation som regleras i 18:1 och bestämmelserna i 18:3 utgör undantag i förhållande till denna bestämmelse (och 18:2). Men det vore ju ganska egendomligt och svårförståeligt, om 21 § konkurslagen skulle vara tillämplig vid överlåtelse från konkursgäldenären till godtroende person men däremot inte – till följd av bestämmelsen i 18:3 p. 2 – i det fall att konkursgäldenären överlåtit till en person som fått lagfart och sedan överlåtit till den godtroende förvärvaren. Det finns ju snarast större skäl till godtrosskydd i detta sistnämnda fall än i det förstnämnda. Förmodligen måste man därför anta att 21 § konkurslagen inte är att tillämpa heller i det fallet.¹

Ej heller vid förvärv i strid mot ett förvärvsförbud kan i allmänhet god tro skydda förvärvaren. Se t. ex. 1982 års lag om utländska förvärv av fast egendom m. m. 1 kap. 7 §, 1979 års jordförvärvslag 13 §.

I princip kan ogiltighet aktualiseras även om förvärvaren (felaktigt) skulle ha fått lagfart, se JB 19:16. Härifrån görs dock åtskilliga undantag, se jordförvärvslagen och lagen om utländska förvärv anf. lagrum; se även 1967 års förköpslag 12 §.

Att de nu berörda fallen inte omfattas av godtrosförvärvsbestämmelsen framgår av att det enligt denna endast är den brist som består i att man förvärvat från annan än rätt ägare som botas av den goda tron. Här är överlåtaren rätt ägare, men han har ändå inte rätt att överlåta, och en sådan brist kan alltså inte botas av god tro.

(d) Undantag från godtrosförvärvsregeln

Vi återvänder nu till den trepartssituationen som under (a) illustrerades med schemat A – B – C, med A som rätt ägare, B som obehörig "ägare" och överlåtaren och C som förvärvare. Och vad nu skall behandlas är vissa undantag från regeln i 18:1, 1 st., vilka delvis har anknytning till det som berördes i föregående avsnitt (c).

Undantagen upptas i 18:3 och fördelas på tre grupper. De tar sikte på vissa fall, där den ogiltighet eller det fel i övrigt som vidlåder överlåtarens (B:s) eller någon hans föregångares fång är av viss allvarligare art, och det av detta skäl ansetts att godtrosförvärvaren måste få vika till förmån för rätte ägaren.

Vi bör lägga märke till att det sålunda hela tiden i 3 § är fråga om brister i *överlåtarens* (B:s) (eller hans föregångares) fång, inte om brister i godtrosförvärvarens (C:s) eget fång. Särskilt avfattningen av p. 3 i 3 § kan lätt ge intrycket att det skulle vara det nu aktuella godtrosförvärvet som avses, d. v. s. C:s förvärv, men så är alltså inte fallet. Frågan om god tro kan bota brister i den godtroendes eget förvärv behandlas, som framgått under (c) ovan, inte i lagen.

¹ Se Allmän sakrätt s. 551, SOU 1982:57 a. st. samt nedan under (d).

De situationer som anges under p. 1 av 3 § kännetecknas av att det är fråga om vissa grova ogiltighetsfall. B:s fångeshandling är förfalskad, utfärdad utan behörighet eller tillkommen under grovt tvång. Även de fall som upptas under p. 2 i 3 § har ansetts vara av så allvarlig natur, att man inte velat medge exstinktivt förvärv. Det gäller här de fallen att A själv gjort överlåtelsen men han var i konkurs, omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet.

Man hänvisar i förarbetena beträffande dessa fall (frånsett konkursfallet) till att motsvarande princip gäller beträffande löpande skuldebrev enligt skuldebrevslagen 17 §. En gäldenär kan, trots god tro hos ny borgenär, alltid göra gällande invändning om omständigheter av den här beskaffenheten.¹ Denna parallell förefaller emellertid inte alldeles självfallen. I 17 § skuldebrevslagen är det fråga om att en person inte skall bli belastad med en skuld, när fordringsbeviset tillkommit under sådana omständigheter som anges i §:n. Om däremot ett skuldebrev, som någon (A) äger, blir föremål för en överlåtelse till B, som är behäftad med de här grova ogiltighetsgrunderna, så kan likväl C, som förvärvar skuldebrevet från B, göra ett godtrosförvärv. Bestämmelsen om godtrosförvärv i 14 § skuldebrevslagen är här tillämplig. Motsvarande gäller beträffande lösöre.² Och det är tydligen denna situation som utgör parallellen till den som avses i JB 18:3 p. 2. Det är även här fråga om överlåtelse av viss egendom, en fastighet, som tillhör den exempelvis omyndige A och som sedan av förvärvaren B överlåtes till godtrosförvärvaren C. Här har man alltså i själva verket en principiell olikhet ifråga om godtrosförvärv av lösöre och värdepapper å ena sidan, fastighet å den andra. Godtrosförvärvsmöjligheten är i det här fallet mer begränsad vid fastighet än vid lösöre eller värdepapper. Det bör observeras att, som redan nämnts, den utvidgning av godtrosförvärvsskyddet som skedde beträffande konkursfallet genom lagstiftning 1975 i 14 § skuldebrevslagen och vissa andra lagar ej omfattade stadgandet i 18 kap. 3 § p. 2.

Under p. 3 i 3 § upptas slutligen vissa fall av ogiltighet på grund av att föreskriven form inte iakttagits eller därför att erforderligt tillstånd inte getts m. m. Man bör observera här, att bestämmelsen i och för sig inte säger något om *när* ett förvärv är ogiltigt t. ex. därför att visst tillstånd inte getts. Det får man söka svaret på i vederbörliga lagar. Men vad som sägs i 3 § 3 p. är att *om* ett förvärv av B från A är ogiltigt av någon sådan här anledning, så kan denna ogiltighet inte exstingveras genom att B överlåter fastigheten till den godtroende C. C gör med andra ord i dessa fall inte något giltigt förvärv.

2.3 Särskild rätt

Enligt bestämmelserna i 18 kap. kan inte bara äganderätt utan också särskild rätt till fastighet förvärvas exstinktivt genom godtrosförvärv. Detta gäller alla de särskilda rättigheter som enligt tidigare kapitel i JB kan bli sakrättsligt skyddade, sålunda dels nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft (7 kap.), dels panträtt (6 kap.). För de förra rättigheternas del finns bestämmelse i 18:1, 2 st., för panträttens i 2 §. Därjämte är undantagsreglerna i 3 § tillämpliga även i dessa fall.

Läget kan också här åskådliggöras med hjälp av schemat A – B – C, där A är rätt ägare av en fastighet och B uppträtt som ägare, trots att han inte var detta därför att hans

¹ Se LB JB s. 577, prop. 1970:20 B s. 468.

² Se Walin a. a. s. 111 f. och SOU 1965:14 s. 49 f.

eget eller någon hans föregångares förvärv var ogiltigt. B har upplåtit en särskild rätt i fastigheten till C, som alltså enligt de här reglerna under vissa förutsättningar kan göra ett extinktivt förvärv av rättigheten. Att C gör ett sådant förvärv till den särskilda rättigheten betyder tydligen, att A måste tåla den belastning på fastigheten som den särskilda rättigheten utgör, trots att han själv inte gjort någon upplåtelse.

Vid sidan av detta, det enkla typfallet, har vi också att beakta motsvarigheten till det ovan under 2.2 b berörda fallet att C vidareöverlåter till en successor S den rätt – här alltså nyttjanderätt etc. eller panträtt – han förvärvat av B.

(a) Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft

Beträffande sådana rättigheter som här är ifråga har det liksom ifråga om äganderätt enligt den äldre rätten inte funnits några möjligheter till extinktivt förvärv annat än enligt reglerna om 20-årig hävd (se 1881 års förordning 4 §). De nya reglerna i JB överensstämmer alldeles med dem som utvecklats ovan för det enkla typfallet av äganderätt (2.2 a). B skall alltså ha fått lagfart, då upplåtelsen till C sker. C skall, självfallet, vara i god tro vid sitt förvärv.

Ifråga om äganderätt fann vi ju, att om C inte var i god tro – och alltså inte kunde göra något extinktivt förvärv – men har vidareöverlåtit fastigheten till en successor S, så kan denne göra ett godtrosförvärv med stöd av den lagfart som var meddelad för B. Den motsvarande situationen vid särskild rätt är tydligen, att B upplåtit en nyttjanderätt etc. till C. Denne är emellertid inte i god tro men överlåter sin nyttjanderätt till S, som är i god tro. Ifråga om de nu behandlade särskilda rättigheterna har man emellertid *inte* velat låta S göra ett extinktivt förvärv. Man menar, att omsättningsintresset, när det gäller överlåtelse av sådana rättigheter som t. ex. en nyttjanderätt (om nu en sådan rättighet över huvud får överlätas) inte är så starkt utvecklat att en godtrosförvävsregel är behövlig.¹ Har den som fick rättigheten först upplåten till sig, alltså C, inte gjort något giltigt förvärv, kan denna brist sålunda inte botas genom senare godtrosförvärv vid överlåtelse av rättigheten.

Ej heller torde godtrosförvärv kunna ske, om den ondtroende C förvärvat äganderätt från B och därefter upplåtit nyttjanderätt etc. till godtroende S. Denna situation skall beröras utförligare för panträttens del, där den synes vara av särskilt intresse. Se nedan i avsnitt b. 3.

Beträffande undantagsregeln i 3 § kan helt hänvisas till framställningen ovan under 2.2 d.

(b) Panträtt

1. Inledning

Vid panträtt gör sig omsättningsintresset uppenbarligen gällande på ett helt annat sätt än vid nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Reglerna om panträtt och framför allt om de fordringar som säkerställs genom sådan är ju utformade så att en smidig omsättning skall underlättas. Detta gäller både vid lösöre och fastigheter.

¹ Ifråga om servitut blir väl frågan om överlåtelse inte aktuell, se JB 14:3.

Det är därför naturligt att, då godtroshövsregler införts på fastighetsrättens område, också panträtten – liksom vid lös egendom – förts till de rättigheter som kan bli föremål för godtroshövsförvärf, och att man här gått ett stycke längre än vid de övriga särskilda rättigheterna, villkoren är f. ö. lindrigare än t. o. m. vid äganderätt. En sak för sig är att, då man förenat godtroshövsreglerna med regler om ersättning av allmänna medel för den som lider förlust, man väl just vid panträtt lika väl kunnat ge borgenären sådan ersättning i stället för att låta panträtten bli gällande. Här har ju själva fastigheten inte någon annan betydelse än att utgöra säkerhet för att en fordran skall bli betald. Man har emellertid ansett det lämpligt att ha ett enhetligt system för de olika lagen av rättigheter till fastighet.

För att få bättre klarhet i reglerna om godtroshövsförvärf av panträtt måste vi här, helt kort, erinra om läget enligt den äldre rätten. Enligt denna rätt skapades ju panträtt i fastighet på så sätt att ett skuldebrev, regelmässigt ett löpande sådant, försågs med in-teckningsmedgivande av fastighetsägaren, varefter man fick till stånd inskrivning i fastighetsboken, in-teckning. Skuldebrevet kunde, före eller efter själva in-tecknandet, lämnas till långivaren som direkt bevis om skulden. Långivaren hade därmed, sedan in-teckning skett, också panträtt för sin fordran. Samma blev resultatet, om, såsom var vanligast, det in-tecknade skuldebrevet lades som säkerhet för en omslagsrevers, som då reglerade själva fordringsförhållandet.

Vilket är då läget enligt detta system med avseende på godtroshövsförvärf?

Först och främst är det klart att om någon annan än rätt ägare till fastigheten lämnat in-teckningsmedgivandet, så blev in-teckningen ogiltig, IF 60 §. Det hjälpte inte, att han hade lagfart. Undantag gällde endast enligt 1881 års förordning om 20-årig hävd 4 §.

Men om in-teckning väl kommit till stånd med stöd av rätt ägarens medgivande, så fanns sedan rika möjligheter till godtroshövsförvärf. Antag att rätt ägaren av fastigheten, A, hade en in-teckningsrevers liggande hos sig som inte var belånad utan alltså utgjorde ägarhypotek. Antag vidare, att B stal denna revers och överlät den till långivare C, eller lade den som säkerhet för, en omslagsrevers som B själv utfärdade till C. Det var då klart, att om C var i god tro han gjorde ett godtroshövsförvärf inte bara av fordringsrätten utan också av panträtten. Det var här reglerna i skuldebrevslagen om godtroshövsförvärf av löpande skuldebrev som var tillämpliga.

Hur är då läget enligt JB? In-teckningsreversen enligt den äldre rätten motsvaras här av pantbrevet. Pantbrevet utfärdas av in-skrivningsmyndigheten på ansökan av fastighetsägaren om in-teckning i fastigheten för visst belopp. Pantsättning tillgår normalt så att pantbrevet finns redan vid lånets upptagande och då läggs som säkerhet för en omslagsrevers.

Det är dock också möjligt, att pantför-skrivningsavtalet mellan långivare och låntagare kan ske innan in-teckning skett och pantbrev utfärdats. Men panträtt i fastigheten anses inte komma till stånd förrän detta skett.

Den stora skillnaden mellan in-teckningsrevers enligt äldre rätt och pantbrev enligt JB råder nu,¹ att pantbrevet inte tillika är något skuldebrev. Det innefattar ingen betalningsförpliktelse. Pantbrevet kan endast användas på det sättet att det läggs som säkerhet för en fristående fordran, vanligen enligt en omslagsrevers. Kommer någon

¹ Se närmare Olivecrona, In-teckningsrätten i jordabalken.

med bara ett pantbrev och vill ha betalt ur fastigheten, så går inte detta: pantbrevet är ingenting värt annat än som pant för en fordran.

Men dessutom krävs det, för att en giltig panträtt skall uppkomma, att det är *fastighetsägaren* som verkställer pantsättningen, d. v. s. lägger pantbrevet som säkerhet för en – av honom själv eller av någon annan utfärdad – omslagsrevers (se JB 6:2). Om alltså B skulle stjäla ett pantbrev, som ligger som ägarhypotek hos fastighetsägaren A, och skulle lägga det som säkerhet för en av honom själv (B) utfärdad omslagsrevers, blir det inte någon giltig panträtt, även om långivaren C skulle vara i god tro.

Om B däremot tillgriper både en (av fastighetsägaren utfärdad) omslagsrevers och ett däri som säkerhet liggande pantbrev och överlåter det hela till C, skulle enligt de skuldebrevsrättsliga reglerna kunna göra ett godtrosförvärv.

Principen är alltså att den pantsättning som skett i nu åsyftade fall blir ogiltig oberoende av god tro (jfr JB 6:8). Det bör observeras att om inteckning och pantbrev tillkommit efter ansökan av obehörig person, detta inte – såsom enligt äldre rätt – leder till att inteckning och pantbrev blir ogiltiga. Det är endast pantsättningen som blir ogiltig, medan inteckningen består och pantbrevet blir ägarhypotek för rätte ägaren.

Från nämnda princip om ogiltighet av pantsättning görs nu undantag i JB 18:2 (se även 6:8). Reglerna har i huvudsak samma utformning som ifråga om äganderätt enligt 18:1, 1 st.

2. *Det enkla typfallet*

Om vi först ser på det ”enkla” fallet och betraktar situationen med hjälp av schemat, är alltså A rätte ägaren till fastigheten och B någon som själv eller vars föregångare kommit över denna genom ett ogiltigt eller av annat skäl överksamt fång (se 6:8). C är en person till vilken B upplåtit panträtt genom att överlämna pantbrev i fastigheten. Det kan vara fråga om ”äkta” pantbrev, d. v. s. sådant som utfärdats på ansökan av rätte ägaren A och som B fått i sin hand i samband med förvärvet av fastigheten. Men det kan också vara fråga om pantbrev, som utfärdats efter ansökan av B.

För att C skall kunna göra ett exstinktivt förvärv till panträtt i fastigheten fordras också här lagfart för B, men den skillnaden mot äganderättsfallet (liksom fallen av nyttjanderätt etc.) föreligger, att det *inte* är nödvändigt, att lagfart fanns redan då upplåtelsen skedde. Det räcker att B får lagfart senare, men det måste naturligtvis ske innan A framställer krav på fastigheten.

Man kunde tycka att även i detta fall det borde vara väsentligt, att godtrosförvärvaren kunde stödja sig på en anteckning om lagfart – för B – i fastighetsboken. Att man gjort ett avsteg från principen hänger samman med att det antas vara vanligt att en förvärvare av fast egendom vill utnyttja pantbrev, som han erhållit vid förvärvet, för upplåtelse av panträtt redan innan han fått lagfart. Han vill t. ex. ta upp lån för att kunna fullgöra den köpeskillingsbetalning som är en förutsättning för att köpebrev

skall utfärdas och han därmed skall kunna erhålla lagfart. Med tanke på denna situation har man då också velat skydda en borgenär, som i god tro – men felaktigt – antagit, att låntagaren var ägare av fastigheten, förutsatt att lagfart åtminstone efteråt beviljas för denne.¹

Ifråga om panträttsförvärvaren C fordras naturligtvis, att han var i god tro vid upplåtelsen.

Vidare bör observeras att här – i motsats till de övriga fallen av godtrosförvärv – det ju också fordras, att C:s rätt, sålunda panträtten, blivit inskriven, d. v. s. intecknad. Det kan antas ofta förekomma att pantsättning kommer att gå till så att fastighetsägaren, innan inteckning skett och pantbrev utfärdats, pantförskriver fastigheten till visst belopp och förmånsläge.² Borgenären får med stöd av den av fastighetsägaren utfärdade ansökningen om inteckning och pantbrev föranstalta att panträtten blir fullbordad. På grunder, som delvis förefaller något tvivelaktiga,³ men som inte kan diskuteras närmare i detta sammanhang, anses sannolikt inte denna pantförskrivning ha någon som helst verkan gentemot tredje man och alltså inte heller mot rätt ägare i den situation som nu behandlas. Det fordras att inteckningen verkligen kommit till stånd. Detta synsätt medför också, att den goda tron måste föreligga inte endast vid pantförskrivningen utan också vid tidpunkten för ingivandet av ansökningen om inteckning.⁴

Beträffande undantag enligt 3 § från möjligheten till godtrosförvärv därför att den ogiltighet som behäftar B:s eller någon hans företrädares fång är av viss kvalificerad art kan helt och hållet hänvisas till framställningen ovan om äganderättsfallet.

3. Vidareöverlåtelsefallet

Till sist skall vi se på det fallet att C inte kan göra något godtrosförvärv därför att han inte är i god tro; han har emellertid en successor, S. B har alltså upplåtit panträtt till C som inte är i god tro angående B:s äganderätt. C har emellertid överlåtit panträtten, d. v. s. överlåtit omslagsrevers med inneliggande pantbrev till S, som är i god tro angående B:s och C:s rätt.

I överensstämmelse med vad som gäller vid äganderättsförvärv men i motsats till vad fallet är vid de andra särskilda rättigheterna (nyttjanderätt etc.) skyddas den godtroende S i pantfallet. Skälet är som redan antytts att panträtten ju på ett helt annat sätt än nyttjanderätt och sådana rättigheter är avsedd för omsättning. Intresset av godtrosskydd är därför mycket starkare här.

I lagtexten talas om att fordringen (av C) överlåtit till annan (S) och att denne vid sitt förvärv skall ha varit i god tro. Det sägs inte uttryckligen att S också skall ha tagit pantbrev (och omslagsrevers) i sin besittning.

¹ Prop. 1970:20 B s. 467.

² Se prop. 1970:20 B s. 299 f., 304, 316.

³ Jfr prop. 1970:20 B s. 304, 314 ff.

⁴ Prop. 1970:20 B s. 316, 467. – Se även Allmän Sakrätt s. 407 ff.

Förmodligen får man – med tillämpning av allmänna lösöreregler – kräva detta och tillika, att den goda tron skall ha förelegat vid besittningstagandet.¹

Beträffande successionsfallet ("S-fallet") må här ytterligare en fråga något diskuteras.² Vi såg tidigare, att då B överlätit äganderätt till fastigheten till C, som var i ond tro men vidareöverlätit fastigheten till godtroende S, så skyddas S i sin äganderätt. Vi har nu sett, att enligt 2 §, då B upplätit panträtt till ondtroende C och denne överlätit fordran och panträtt till godtroende S, denne skyddas i sin panträtt. I det förra fallet fordras, att B hade lagfart vid tidpunkten för överlåtelsen till C, i det senare, att B hade lagfart vid upplåtelsen eller sedermera fick detta.

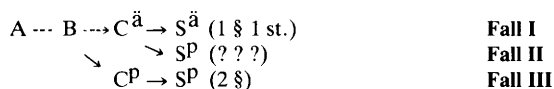
Man kan då fråga sig hur läget blir, om B *överlätit* fastigheten med äganderätt till C, som är i ond tro men som *upplåter panträtt* till den godtroende S. C har i samband med förvärvet av fastigheten från B fått överta pantbrev i denna, som uttagits av B (eller kanske av A eller tidigare ägare) och detta har C lagt som säkerhet för en av honom själv utfärdad omslagsrevers till långivaren S.

Däremot kan ju C inte själv få till stånd inteckning i fastigheten och alltså få ut nya pantbrev, eftersom förutsättningen nu är att C inte har lagfart. Om någon får lagfart på en fastighet, fastän hans förvärv är ogiltigt, så intar han tydligen ställningen av B i schemat, och om han gör en panträttsupplåtelse, så blir det fråga om det "enkla typfall" som behandlats ovan under 2.

Denna situation synes inte falla in under ordalydelsen i någon av bestämmelserna i 18 kap. Vad angår dubbeldispositionsfallet, som ju för panträttens del regleras inte i 17 kap. (se 17:7) utan i 6 kap., är det däremot klart, att den angivna situationen omfattas av möjlighet att göra ett godtrosförvärv.

Vi kan illustrera situationerna i de båda fallen med det förut använda schemat. Det bör förutskickas, att beteckningarna $C^{\ddot{a}}$ och $S^{\ddot{a}}$ betyder, att vederbörande förvärvat äganderätt till fastigheten, beteckningarna C^P och S^P , att han förvärvat panträtt i denna.

Beträffande möjligheten till *godtrosförvärv enligt 18 kap.* får vi då följande uppställning.



I **fall I** har alltså B som ägare men obehörigen överlätit äganderätt till $C^{\ddot{a}}$, som inte var i god tro men senare överlätit fastigheten till $S^{\ddot{a}}$, som var i god tro. Förutsatt att B hade lagfart vid $C^{\ddot{a}}$:s förvärv kan $S^{\ddot{a}}$ göra ett exstinktivt förvärv enligt 18:1, 1 st.

I **fall III** har B upplätit panträtt till C^P som var i ond tro men senare överlätit fordringen med panträtten till godtroende S^P . Förutsatt att B hade eller senare fick lagfart gör S^P ett exstinktivt förvärv enligt 18:2.

¹ Jfr prop. 1970:20 B s. 288.

² Återstoden av förevarande avsnitt kan förbigås av andra än de särskilt intresserade.

I **fall II** har B överlåtit äganderätt till ondtröende $C^{\ddot{a}}$ och denne har sedan upplåtit panträtt till godtröende SP. Här finns ingen direkt tillämplig bestämmelse som stadgar, att SP gör ett exstinktivt förvärv.

Detta kan då jämföras med *duppeldispositionsfallen i 17 och 6 kap.*, där motsvarande uppställning blir följande.

$B \rightarrow C^{\ddot{a}} \rightarrow S^{\ddot{a}}$	(17:2, 2 st. 1 p.)	Fall I
$\downarrow \searrow \rightarrow$	(6:7, 1 st. 2 p.)	Fall II
$A \quad CP \rightarrow SP$	(6:7, 1 st. 1 p.)	Fall III

Innebörden av **fall I** är, att B överlåtit fastigheten först till A och därefter till $C^{\ddot{a}}$, som är i ond tro men vidareöverlåter den till $S^{\ddot{a}}$. $C^{\ddot{a}}$ har sökt lagfart före A. $S^{\ddot{a}}$ gör ett exstinktivt förvärv, om han vid sitt förvärv var i god tro, enligt 17:2, 2 st, 1 p.

I **fall III** har B – efter att först ha överlåtit fastigheten till A – upplåtit panträtt till CP, som är i ond tro; CP har sedan överlåtit fordringen med panträtten till godtröende SP. Denne gör ett instinktivt förvärv, d. v. s. han kan återopa panträtten mot rätte ägaren A enligt 6:7, 1 st., 1p.

Och i **fall II**, slutligen, är situationen den att B – efter att först ha överlåtit fastigheten till A – överlåter den på nytt till $C^{\ddot{a}}$, som är i ond tro rörande den tidigare överlåtelsen. $C^{\ddot{a}}$ upplåter panträtt till SP, vilken är i god tro rörande $C^{\ddot{a}}$:s äganderätt. SP gör här ett giltigt panträttsförvärv enligt 6:7, 1 st., 2 p.¹

Om vi återvänder till möjligheten av godtrosförvärv enligt 18 kap. i fallet II, kan man fråga sig hur man i brist på uttrycklig bestämmelse bör ställa sig. Den ena möjligheten är tydligen att tolka lagreglerna restriktivt och inte medge något godtrosförvärv annat än i sådana fall där en klar och direkt bestämmelse finns till stöd för detta. Den andra möjligheten är att tillämpa de regler som gäller för fallen I och III eller för ett av dem analogt på fall II. Man kanske kan säga, att vissa skäl talar för att man inte borde göra någon olikhet mellan de tre fallen. Särskilt förefaller det en smula egendomligt, att S skall kunna göra ett godtrosförvärv, om han förvärvar äganderätt men inte om han förvärvar den mindre långtgående rätt som utgörs av panträtt. Beträffande panträtt har man ju som vi förut sett i andra hänseenden t. o. m. uppställt lindrigare villkor för godtrosförvärv än beträffande äganderätt. Detta senare alternativ skulle ju emellertid i själva verket betyda, att det här förelåg ett redaktionsfel i lagtexten. Och det bör man nog normalt inte räkna med annat än om varje annan tolkningsmöjlighet är utesluten. Det bör nog därför – även om resultatet kan tyckas besynnerligt – antagas, att möjlighet till godtrosförvärv enligt 18 kap. inte föreligger i det fall som nu berörts.

2.4 Ersättning av statsmedel

Ett intressant och viktigt led i godtrosförvärvsreglerna i 18 kap. är bestämmelserna om ersättning av staten till den som gått miste om en rätt, 4 §. De saknar helt motsvarighet ifråga om lösöre och värdepapper. Syftet är att ytterligare förverkliga grundtanken om den offentliga fastighetsbokens tillförlitlighet. Visar det sig att en felaktig inskrivning skett, så tar det allmänna på sig det ekonomiska ansvaret för detta gentemot den som blir lidande.

¹ Egendomligt nog fordras det inte att $C^{\ddot{a}}$ sökt lagfart, se prop. 1970:20 A s. 239.

Ersättning av statsmedel utgår först och främst till den ”rätte ägare”, som enligt 1 eller 2 §§ gått miste om sin fastighet eller fått fastigheten belastad med en särskild rätt (nyttjanderätt etc. eller panträtt), 4 § 1 st. Ersättningsrätten för rätt ägare kan nedsättas eller helt bortfalla, om det anses, att han visat försumlighet i något avseende. Bestämmelsen anknyter tydligen till allmänna skadeståndsrättsliga regler om skadelidandes medvållande. Ett exempel på sådana fall som avses i lagen är att rätte ägaren, trots att han fått kännedom om inskrivningsdomarens beslut i rätt tid, ändå underlåtit att överklaga detta.

Ersättning av statsmedel skall för det andra utgå till den som, fastän han var i god tro och förutsättningarna även i övrigt förelåg, enligt 3 § inte gör något exstinktivt förvärv, därför att den bakomliggande ogiltigheten (alltså B:s eller någon hans föregångares förvärv) var av viss grövre eller på annat sätt kvalificerad art (4 § 2 st.). Det kan i det här sammanhanget också påpekas att det finns en allmän bestämmelse om rätt till ersättning av statsmedel, om någon lider förlust genom felaktighet i inskrivningsärendet. Se JB 19:19.

Närmare regler om ersättning enligt 18:4 ges i 18:5–7.

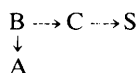
2.5 Avgränsning mellan 18 kap. och 17 kap.

Även i 17 kap. (liksom för panträttens del i 6:7) finns ju bestämmelser om möjlighet till exstinktivt förvärv för godtroende person. Bestämmelserna tar sikte på fall av tvesala och annan dubbeldisposition. En person B har först överlåtit sin fastighet till A. Sedan gör han trots detta en ny överlåtelse eller upplåtelse av särskild rätt till C. Innan A sökt lagfart, kan C, om han är i god tro, genom att själv söka lagfart eller annan inskrivning göra ett exstinktivt förvärv; vid panträtt sker det exstinktiva förvärvet genom besittningstagande av pantbrev i god tro, och det kan ske även om A sökt lagfart. A går miste om sin äganderätt respektive får tåla belastningen av den särskilda rätten. Någon möjlighet till ersättning av allmänna medel har A inte i detta fall. Det beror naturligtvis på att det inte förlupit något fel ifråga om något inskrivningsärende. Att C inte kunde se att A redan förvärvat fastigheten och således var ”rätt ägare”, berodde på att A försummat att söka lagfart.¹

I de enkla fallen är det inte svårt att hålla isär tillämpningsområdet för 17 kap. och 18 kap. I 18 kap.:s fall är B:s (eller någon hans föregångares) fång ogiltigt och det sker alltså ett fel då han får lagfart. I 17 kap.:s fall är B från början rätt ägare. Men han utnyttjar denna ägarställning två gånger: först genom överlåtelse (eller upplåtelse) till A, sedan genom överlåtelse eller upplåtelse till C.

I ett successionsfall kan emellertid kanske tvekan uppstå, vilket av kapitlen som skall vara tillämpligt. Antag att köparen nr 2 vid en tvesala visserligen sökt lagfart före köparen nr 1 och även fått sådan men inte var i god tro vid sitt förvärv. Han kände till den tidigare försäljningen till köparen nr 1. Köparen nr 2 säljer emellertid fastigheten vidare till en godtroende person. Detta fall synes kunna passa inte bara under 17 kap.:s regler utan också under 18:1.

Sedd med 17 kap.:s ögon kan man teckna situationen på följande sätt:



¹ Vid panträtt råder speciella förhållanden, se närmare Olivecrona a.a.

där då B är den ursprunglige ägaren, som överlätit fastigheten först till A och sedan till C. C söker (och får) lagfart före A och överlåter till S. Fallet går tydligen in under 17:2, 2 st., 1 p.

Men fallet synes gå in också under 18:1, förutsatt att köparen nr 2 inte bara sökt utan också fått lagfart. Det skulle då vara fråga om ett "enkelt" fall, enligt schema A — B → C, där A är förste köparen och alltså "rätt ägare". B är andre köparen och hans fång är ogiltigt på grund av hans onda tro. Han har emellertid lagfart. C slutligen är godtrosvärvararen.

Man kunde kanske tänka sig att här fästa sig vid den enda skillnaden som här synbarligen skulle föreligga i fråga om rättsfaktum mellan 17 och 18 kapitlen. Det skulle då betyda, att man tillämpade 17 kap., om köparen nr 2 sökt men ej fått lagfart, 18 kap. om han fått lagfart. Säkert skall emellertid fallet regleras uteslutande av 17 kap. (jfr 18:1, 3 st.). Den praktiskt viktiga skillnaden mellan de båda kapitlen är ju, att rätte ägaren, som genom godtrosvärv enligt 18 kap. går miste om sin fastighet, kan få ersättning av statsmedel för sin förlust. Någon sådan möjlighet föreligger däremot inte enligt 17 kap. Skälet härtill är, framhölls det nyss, att rätte ägaren (alltså köparen nr 1) har sig själv att skylla genom att underlåta att söka lagfart. Den synpunkten är uppenbarligen aktuell också i det fall som här diskuteras och som kan synas falla in under båda kapitlen. Med hänsyn till detta torde fallet alltså vara att bedöma uteslutande efter 17 kap.:s regler.

Enligt äldre rätt hade den här frågan ju inte betydelse för någon ersättningsrätt men däremot för huruvida godtrosvärv över huvud skulle kunna förekomma eller inte. Så var ju endast händelsen, om fallet bedömdes som ett tvesalufall. Detta förefaller också vara praxis inställning.¹

2.6 Övriga bestämmelser i 18 kap.

(a) 8 §

På några ställen i lagstiftningen finns bestämmelse, att anteckning skall ske i fastighetsboken om vissa viktiga förhållanden som inträffar. Sålunda skall enligt JB 19:20 antecknas att tvist om äganderätten till fastigheten instämts. Enligt 20:14 skall begränsning i ägarens rådighet över fastighet också antecknas, t. ex. föreskrift i testamente att fastigheten ej får överlåtas.

I 18:8 stadgas nu, att om någon förvärvar en fastighet efter det att en sådan anteckning gjorts, han *inte kan åberopa god tro* rörande det förhållande som anteckningen avser. Motsvarande regler finns på andra håll i lagstiftningen, t. ex. i aktiebolagslagen 18 kap. 3 §. Här skapas dock endast en presumtion för att vad som blir antecknat i det offentliga aktiebolagsregistret kommit till tredje mans kännedom. Enligt bestämmelsen i JB 18:8 är det däremot fråga om ett absolut hinder att åberopa god tro rörande det i fastighetsboken antecknade. Det bör observeras att 18:8 inte gäller beträffande panträtt (men däremot annan särskild rätt).

(b) 9 och 10 §§

I vissa situationer gäller att lagfart har vad som brukar kallas *legitimerande verkan*. Den som har lagfart (i vissa fall redan den som sökt sådan) betraktas som ägare av fastigheten, även om han i själva verket överlätit den till annan (som ej sökt lagfart).

¹ Se Undén, Svensk sakrätt II s. 135. Jfr dock a.a. s. 69 samt beträffande panträtt Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 160.

En sådan person är sålunda utan vidare legitimerad att få till stånd inteckning eller annan inskrivning i fastigheten. Den som förvärvat fastigheten men inte fått lagfart har å andra sidan inte möjlighet till detta.

I det nämnda fallet gäller det alltså utövande av en befogenhet beträffande fastigheten. Vad som regleras i 18:9 och 10 är, kan man kanske säga, den omvända situationen. De gäller frågan *mot* vem talan skall riktas i fråga som gäller fastigheten. Och det stadgas här för två fall, att detta kan ske mot den som senast sökt eller fått lagfart, även om han alltså överlät fastigheten till annan.

Det ena fallet, 9 §, är det att någon vill väcka talan om *bättre rätt* till fastigheten. A förmenar sig vara rätt ägare av fastighet, som B har lagfart på men sålt till C. A kan exempelvis göra gällande att en överlåtelse från honom till B är ogiltig. Han kan då enligt detta lagrum väcka talan mot B, och detta även om han skulle känna till att överlåtelse skett till C. Syftet är naturligtvis ytterst att tillgodose A:s intresse av att med säkerhet kunna veta vem som skall instämmas. Att man tar med även fall, där A känner till överlåtelserna får väl antas bero på att man vill stimulera till att lagfart söks utan dröjsmål av förvärvare.

Någon bestämmelse i lag om lagfartens legitimerande verkan i det fall som nu berörts fanns inte i äldre rätt. Men principen har antagits i rättspraxis, NJA 1917 s. 551.¹

Konsekvensen för C:s del av att B blir stämd i stället för C själv är, att överlåtelserna skall betraktas som om den skett under rättegången. Och det betyder i sin tur att det visserligen finns möjlighet att dra in C i rättegången och även för C att själv inträda i denna. Men det kan hända, att rättegången kommer att gå av stapeln utan att C alls får kännedom om den. Domen i målet får ändå verkan (rättskraft) mot honom.

I sådana fall, där C i och för sig inte kan åberopa bättre rätt till fastigheten än sin fångesman B, är detta en ganska naturlig ordning. Han riskerar att processen mot A inte kommer att föras med samma kraft som om han gjort det själv. B kanske inte alls inställer sig i rättegången utan låter den gå till tredskodom. Men det är i alla fall samma tvisteföremål som är uppe i rättegången om B för svarandetalan som om förvärvaren C gör detta, nämligen huruvida B var ägare till fastigheten eller om A hade rätt till den i förhållande till B.

Stadgandet i 18:9 får en helt annan räckvidd än i det nu berörda fallet, om man antar att C enligt reglerna i 18:1 gjort ett godtrosförvärv och att stadgandet kan leda till att förvärvaren C blir betagen möjlighet även att åberopa sitt godtrosförvärv. Ty då skulle det ju betyda – om C aldrig kommer in i rättegången – att C:s godtrosförvärv skulle komma att sopas undan utan att över huvud ha blivit föremål för någon bedömning i målet. Vad detta skulle komma att handla om vore ju tydligen endast frågan, om A i förhållande till B vore rätt ägare eller ej. Och det är ju en fråga, som man, sedan C gjort sitt godtrosförvärv, kunde tycka borde vara rätt ointressant (såvitt nu gäller rätten till själva fastigheten). Det bör här också erinras om att något krav på lagfartsansökan inte i 18:1 uppställs för att C skall göra godtrosförvärv.

Ett uttalande i förarbetena tyder, utan att dock direkt beröra godtrosförvärvsfallet, på att 9 § skulle vara generellt tillämplig på alla fall, där förvärvaren (C)

¹ Jfr LB JB s. 587 f.

inte sökt lagfart.¹ Det är kanske dock inte helt säkert, att resultatet måste bli, att godtrosförvärvaren är betagen varje möjlighet att i en senare rättegång mot A åberopa sitt godtrosförvärv. Som nämnt stadgas det i 18:9, att förvärvaren (C) "i rättegången (mellan A och B) har samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången". I vart fall beträffande lös egendom synes den allmänna regeln vara, att om egendom överlåtits under rättegång om denna och förvärvaren gör ett godtrosförvärv, så drabbas han inte av rättskraften i rättegången.² Det är väl inte helt otänkbart att en motsvarande regel utan hinder av JB 18:9 är att tillämpa även vid godtrosförvärv av fastighet. Det intresse hos rätte ägaren som det främst är syftet med bestämmelsen i 18:9 att skydda, nämligen att han skall kunna veta vem han skall kunna stämma in i en äganderättstvist, skulle alltså då få vika i godtrosförvärvsfallet. Jfr Stark, Jordabalken (1979) s. 284.

Vad nu sagts gäller talan om bättre rätt till fastigheten. Även i många andra sammanhang är det tydligen av intresse att kunna med säkerhet veta mot vem talan beträffande en fastighet skall kunna riktas, då fastigheten varit föremål för överlåtelse. Så är exempelvis förhållandet för innehavare av *särskild rätt* i fastigheten. En hyresgäst, som blivit uppsagd, måste t. ex. inom viss tid väcka talan mot fastighetsägaren vid hyresnämnd, om han vill att uppsägningen skall ogiltigförklaras. Eller en panthavare vill utsöka sin fordran ur fastigheten.

I äldre rätt fanns det en bestämmelse om legitimerande verkan av lagfart för det sistnämnda fallet, d. v. s. panträttsfallet.³ I övrigt fanns inga regler.

JB har – av anledning som kanske inte är så lätt att förstå – bibehållit den äldre rättens ståndpunkt. Det finns alltså en regel för *pantfallet* (och vissa andra betalningsrätter), 18:10, men inte för några andra fall. I motiven sägs endast att en utvidgning av lagfartens legitimerande verkan till dessa skulle vara alltför vittsyftande och inte praktiskt behövlig.⁴ I vart fall om hyresgästen i den anförda situationen känner till att överlåtelse skett, måste han alltså oberoende av lagfartsförhållandena rikta sin talan mot den nye ägaren.⁵ Att detsamma under alla omständigheter måste gälla, om rättighetshavaren inte vet om att ägarbyte skett, är nog inte säkert. Frågan får kanske avgöras litet olika i olika situationer.

3. 16 KAP. HÄVD TILL FAST EGENDOM

3.1 Inledning

Bakom regler om extinktivt förvärv efter viss tids hävd ligger, som förut framhållits, passivitetssynpunkten. Då rätt ägare kunnat under en avsevärd tid iaktta, att annan utövar hans rätt, men inte reagerat, så låter man det från början oriktigt etablerade förhållandet bestå och medger inte att det rivs upp.

¹ Se LB JB s. 590.

² Se vidare Festskrift 1972 till Ekelöf s. 344 ff.

³ IF 18 § 2 mom.

⁴ Prop. 1970:20 B s. 476

⁵ Jfr NJA 1970 C 189, berört i TSA 1970 s. 301 ff.

Med vidsträckta regler om godtrosförvärv av förut berörd art finns det tydligen inte så stort behov av hävderegler. Sådana har man ju heller inte beträffande lösöre. JB har emellertid tagit upp hävdebestämmelser vid sidan av reglerna om godtrosförvärv i 17 och 18 kap. I det väsentliga kommer de att framstå som reservregler att ta till, om inte förutsättningarna för godtrosförvärv enligt andra regler är för handen. I viss mån träder de emellertid också in stället för reglerna om godtrosförvärv.

Hävdekapitlet i JB motsvarar 1881 års förordning om tjuguarig hävd. Enligt denna förordning kunde man vinna hävd inte bara till äganderätt utan även till särskild rätt (4 §). 16 kap. JB avser däremot endast *äganderättsförvärv*. Beträffande särskild rätt är man för JB:s del hänvisad till reglerna i 17 (och 6) samt 18 kap. Det bör här också erinras om att någon motsvarighet till institutet *urminnes hävd* (GJB 15 kap.) inte upptagits i JB. Institutet hade, som nämnts, redan i stort sett förlorat sin praktiska betydelse. En föreskrift om hävd i vissa gränsförhållanden upptas i lagen om införande av JB, 18 §.

16 kap. ger bestämmelser om två olika hävdetyper. Vid den ena är tiden 20 år, vid den andra 10 år.

3.2 20-årig hävd

Reglerna om extinktivt förvärv genom 20-årig hävd, vilka upptas i 16:1, 1 st. (och 3 st.), är i första hand tillämpliga i samma trepartssituation som vi förut behandlat. C har gjort ett i och för sig korrekt förvärv från B, men B var t. ex. på grund av att hans eget eller någon hans företrädares fång var ogiltigt, inte rätt ägare till fastigheten utan A var detta. Men reglerna är – i motsats till reglerna i 18 kap. – också tillämpliga, då den från vilken C gjort sitt förvärv, B, verkligen var rätt ägare – någon särskild A finns alltså inte – men förvärvet var av någon anledning ogiltigt. (Jfr ovan avsnitt 2.2 c.) I det närmast följande tar vi sikte på det förstnämnda fallet, d. v. s. det att C förvärvat från någon som inte var rätt ägare. Sedan återkommer vi med några kompletterande synpunkter på den sistnämnda situationen.

JB:s hävderegler präglas i än högre grad än motsvarande regler i 1881 års hävdeförordning av att det bakomliggande motivet är passivitetssynpunkten. Det centrala, då man vill låta passivitet få leda till rättsförlust för den som har en rätt, här alltså äganderätt till fastighet, är tydligen, att ägaren skall kunna skönja, iakttaga, att någon annan utövar hans rätt, men ändå inte reagerat mot detta.

Ser vi nu på vad som krävs för 20-årig hävd i JB är först och främst att nämna, att förvärvaren skall ha fått lagfart på fastigheten. Vidare fordras, att han därefter innehaft, besuttit, fastigheten i 20 år och gjort detta ”med äganderättsanspråk”. Enligt 3 st. i 1 § är det inte nödvändigt, att det är *samma* person som innehaft fastigheten under hela 20-årstiden. Liksom enligt äldre rätt kan det vara flera efter varandra. Tiden räknas från det att den förste av dem fick lagfart och något krav på lagfart ställs inte beträffande de andra. I och med att *någon* ”främmande” person fått lagfart finns ju möjlighet för rätte ägaren att iakttaga, att allt inte står rätt till.

Att innehavet skall ske ”med äganderättsanspråk” kan kanske förefalla konstigt, i vart fall då en och samma person innehaft fastigheten hela tiden. Här borde det ju räcka med kravet på lagfart. Men i invecklade fastighetsförhållanden kan det tänkas,

att en person uppträder som t. ex. nyttjanderättshavare till ett område – vilket han i verkligheten är – men på grund av ett misstag likväl fått lagfart på området. I ett sådant fall grundas liksom i äldre rätt inte någon hävd.¹ Även då flera efter varandra innehaft fastigheten, får ju det här kravet på äganderättsanspråk betydelse.

När man betraktar vad som sålunda krävs och vad som inte krävs för 20-årig hävd kan det vara av intresse att jämföra med kraven för godtrosförvärv enligt 18 kap. och se hur det bakomliggande motivet i de båda fallen präglar reglernas utformning.

Den 20-åriga hävden är, kan man säga, uttryck för tanken, att man inte skall riva upp ett etablerat förhållande, när rätte ägaren haft lång tid på sig att ställa saken till rätta men inte gjort detta. Reglerna är inriktade just på att betona, att rätte ägaren alltså haft möjlighet att konstatera den obehöriga rättsutövningen och detta under avsevärd tid men ändå underlåtit att ta itu med saken. Vad förvärvaren iakttagit eller kunnat se saknar däremot helt betydelse. Det krävs enligt JB inte ens, såsom enligt äldre rätt, att han varit i god tro. Det spelar heller inte någon roll hur han förvärvat fastigheten. Det kan ha skett genom en överlåtelse men det kan också ha skett genom ett universalfång, såsom arv.

Reglerna om godtrosförvärv enligt 18 kap. återigen präglas av *sitt* ändamål: att med fastighetsboken som utgångspunkt nå säkerhet och smidighet i den normala handeln med fastigheter. Och i konsekvens härmed är reglerna om exstinktiva förvärv inriktade på att ge skydd för den som är i behov av skydd från denna synpunkt, sålunda förvärvare. Reglerna gäller endast vid överlåtelse och endast om förvärvaren genom överlåtarens lagfart haft ett direkt stöd för att tro denne vara rätt ägare. Och förvärvaren måste självfallet vara i god tro.

Det nämndes förut att exstinktivt förvärv genom 20-årig hävd kan göras även då förvärvet skett direkt från den rätte ägaren och felet alltså är, att det är detta förvärv som är ogiltigt. Rätte ägaren har t. ex. varit omyndig eller blivit svikligen förledd till att överlåta fastigheten. Och inte heller här spelar det någon roll, att förvärvaren är i ond tro. I det sist nämnda exemplet kan alltså den som själv utövat sveket eller med vars vetskap detta skett göra ett exstinktivt förvärv. Också detta ligger tydligen i linje med att det är passivitetssynpunkten som är den vägledande i det här fallet.

3.3 10-årig hävd

Den 10-åriga hävden, som regleras i 16:1, 2 st. (och 3 st.), framstår som en till motiv och syfte kanske litet svårförståelig hybrid mellan 18 kap.:s av omsättningsintresset präglade godtrosförvärv och den 20-åriga hävdens tanke om rättsförlust genom passivitet. Det är här återigen fråga uteslutande om trepartssituationen. Förvärvaren C skall ha gjort ett förvärv från annan än rätt ägare. Det måste, liksom i 18 kap., vara fråga om en överlåtelse, inte t. ex. arv. Och förvärvaren måste vid sitt förvärv – liksom enligt 18 kap. – vara i god tro.

I övrigt gäller motsvarande krav som för den 20-åriga hävden. Förvärvaren skall ha fått lagfart och därefter med äganderättsanspråk innehaft fastigheten viss tid, här 10 år. Innehavarna under hävdetiden kan också här ha växlat. Kravet på lagfart och god tro hänför sig då till den första innehavaren.

¹ Se t. ex. NJA 1953 s. 33.

3.4 Förhållandet till 17 och 18 kap.

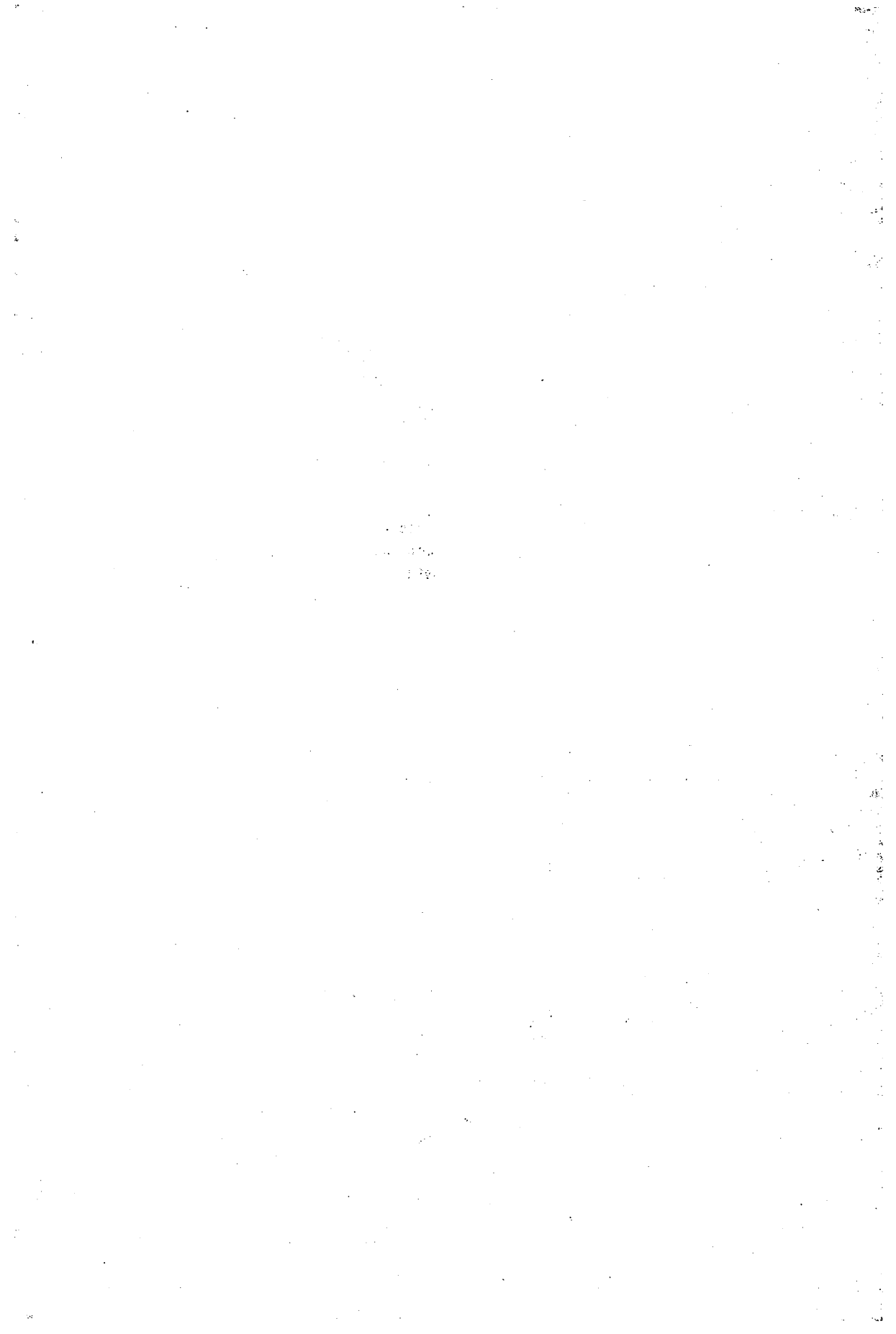
Ser man nu till sist på förhållandet mellan de här reglerna om hävd i 16 kap. och de regler om exstinktivt godtrosförvärv som ges i 17 och 18 kap., så fungerar som redan nämnts 16 kap. i första hand som en reserv att ta till, om något som krävs i 17 och 18 kap. inte är uppfyllt.

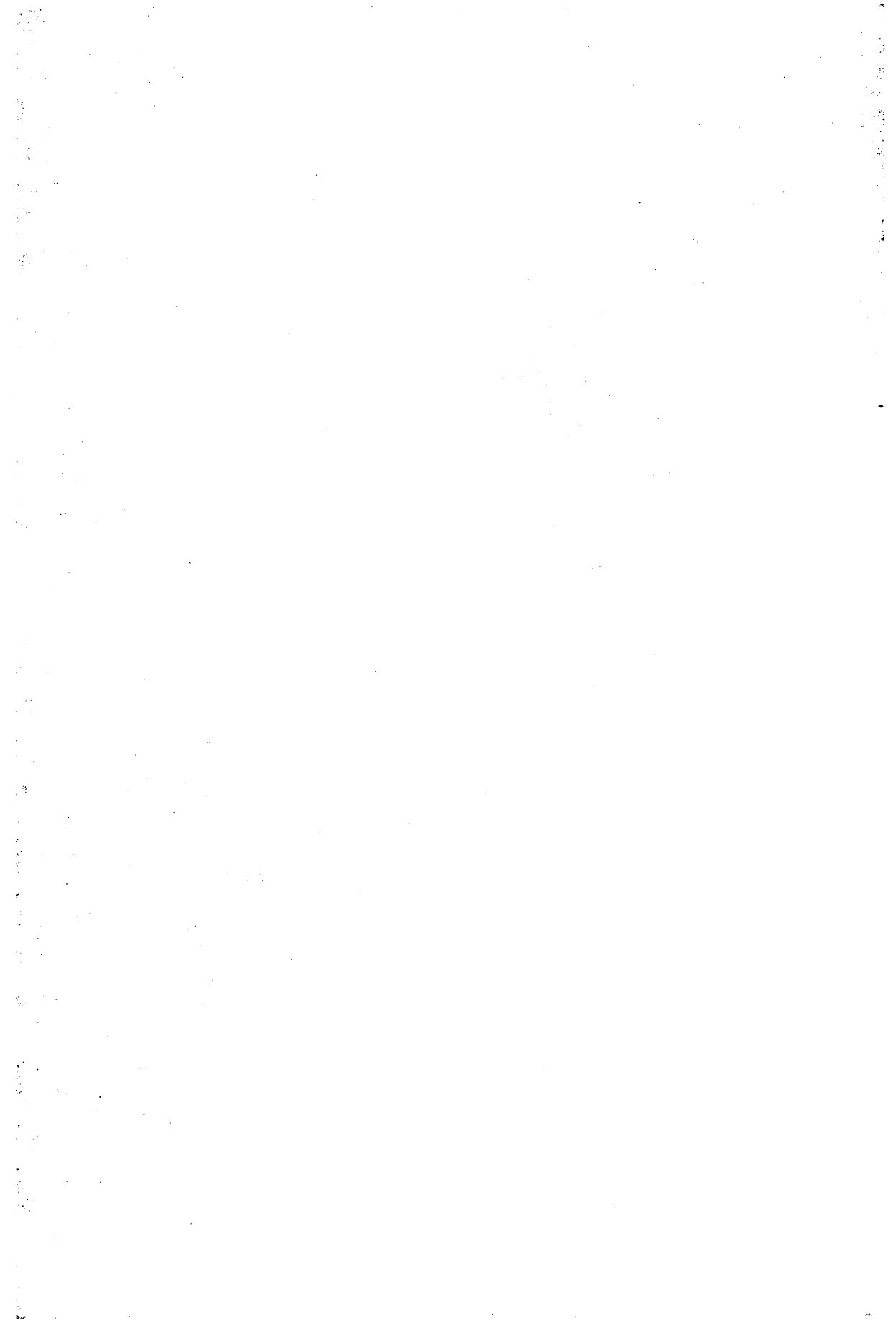
Vad angår den 20-åriga hävden är det ju främst den goda tron som inte behövs. Vidare behöver inte förvärvet vara kvalificerat på det sätt att det måste vara fråga om en överlåtelse, som i och för sig är korrekt. Även ett förvärv som inte är någon överlåtelse eller ett förvärv som självt är behäftad med ogiltighetsgrund kan bli giltigt.

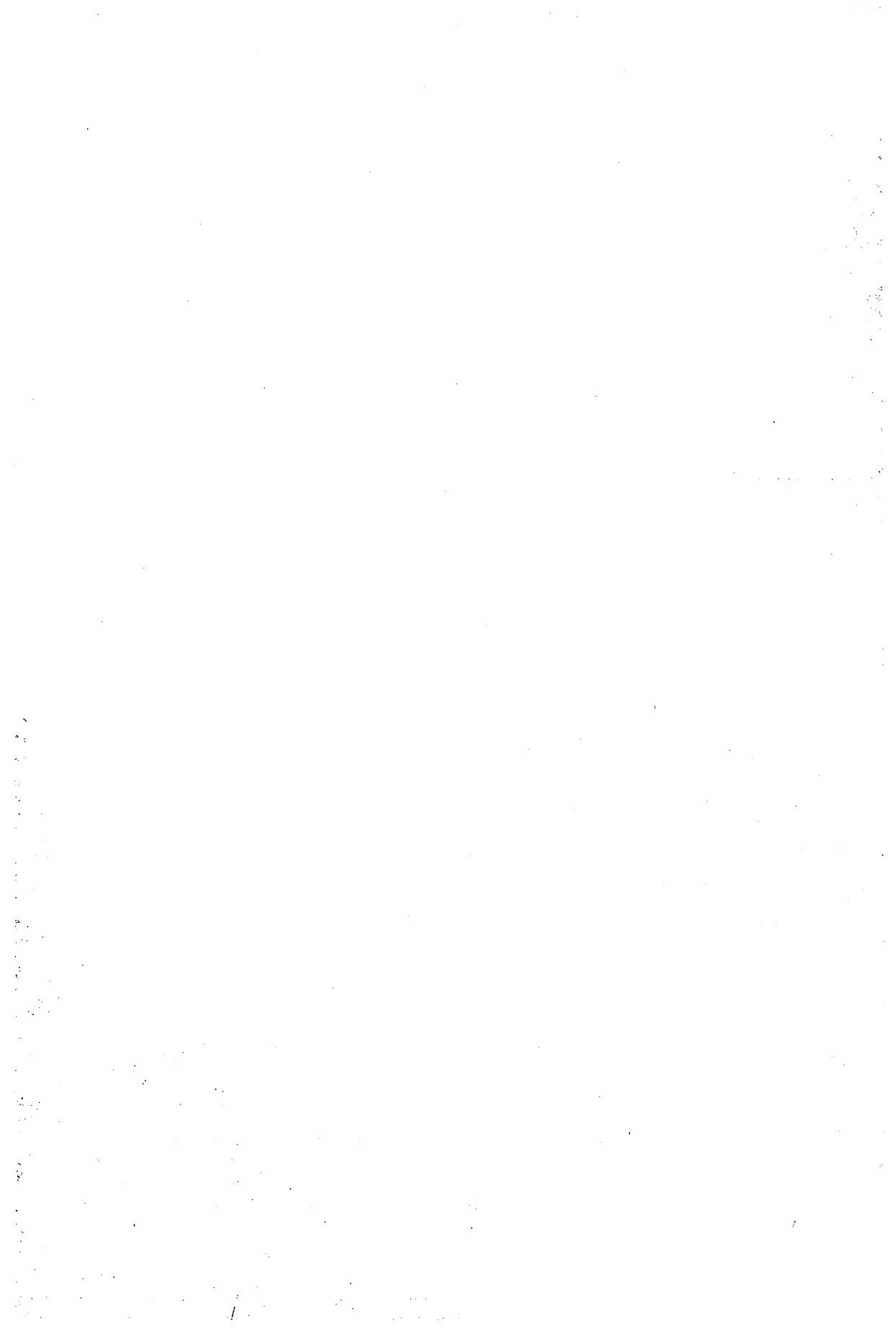
Ser man på den 10-åriga hävden förefaller det egentligen endast vara en sak som krävs enligt 18 kap. men inte vid denna hävdeform, nämligen att förvärvet skedde från någon (B) som vid överlåtelsen hade lagfart. Den 10-åriga hävden kan väl emellertid få självständig betydelse också i de fall där på grund av undantagsbestämmelsen i JB 18:3 någon godtrosförvärv enligt 18 kap. inte kan komma ifråga.

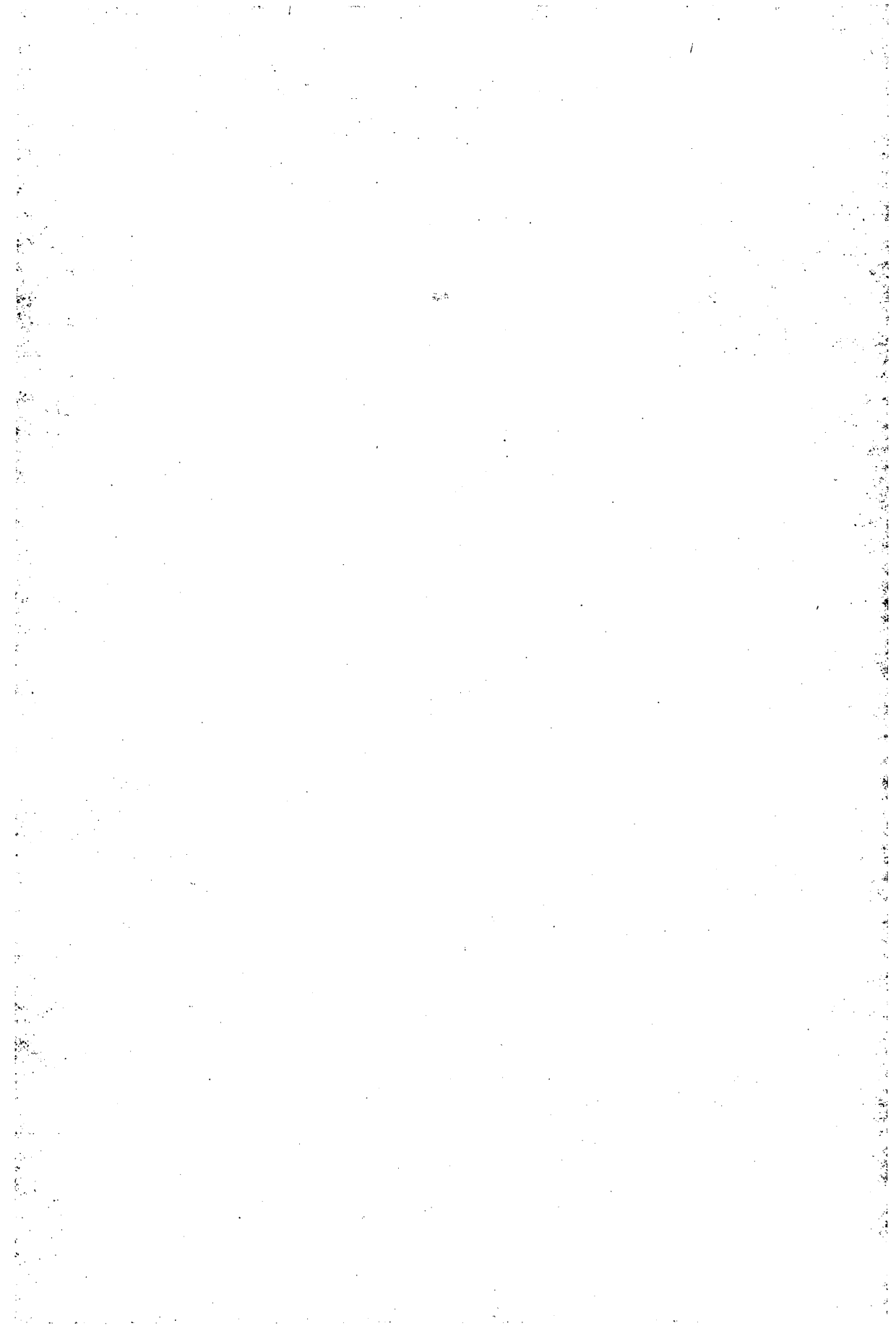
Vi har nu alltså sett hur hävdreglerna kan fungera som reservbestämmelser i fall där något moment som krävs enligt 17 och 18 kap. inte är uppfyllt. Men hävdreglerna har som antytts också en annan funktion, som blir aktuell, då *både* förutsättningar för hävd *och* förutsättningar för godtrosförvärv enligt 17 eller 18 kap. är för handen. A är rätt ägare och B har gjort ett ogiltigt förvärv men fått lagfart. C förvärvar av B och får själv lagfart. Han besitter fastigheten i 10 år med äganderättsanspråk.

I en sådan situation är det meningen, att hävdreglerna skall ta över. Saken får tydligen framför allt betydelse i förhållande till 18 kap. Vi minns, att ett viktigt led i reglerna i detta kap. är möjligheten för rätt ägare, som blivit av med sin fastighet genom godtrosförvärv, att få ersättning av staten för sin förlust. Har rätte ägaren emellertid alltså låtit det gå så lång tid att hävdreglerna kan tillämpas, torde han gå miste inte bara om fastigheten utan också om denna ersättningsrätt.









Stiftelsen Juristförlagets utgivning består huvudsakligen av kurskompendier och läroböcker. Kompendierna är avsedda för undervisningsbruk medan läroböckerna även vänder sig till praktiskt verksamma jurister. Stiftelsen Juristförlagets böcker distribueras av Akademibokhandeln i Stockholm.

Stiftelsen Juristförlaget utger bl a.

Civilrätt

Bernitz m fl. Immaterialrätt (1983)
Carlen Wendels Bodelning och arvskifte (1982)
Hellner, Speciell avtalsrätt I, Koprätt (1982)
Hessler, Nya jordabalken kap. 16 och 18 (1983)
Tiberg, Fordringsrätt (1981)
Victorin, Hyresförhandlingslagen (1983)

Rättshistoria

Wernstedt, Fastighetsrättens historia (1979)

Straffrätt

Agge Thornstedt, Straffrättens allmänna del (1981)
Hoflund, Anteckningar om påföljdssystemet (1983)
Hoflund, Trafikbrottslagen (1983)
Löfmarck, Förfalskningsbrotten m m (1983)

Allmän rättslära

Studiematerial i allmän rättslära (1982)
Agge, Uppsatser i allmän rättslära (1982)
Agge, Agges huvudpunkter (reviderad upplaga av Jacob Sundberg, (1980)
Hjerner, Om rättsfallstolkning

Rättsfallssamlingar

Civilrätt A (1983)
Civilrätt D (1983)
Immaterialrätt och marknadsrätt (1982)
Straffrätt (1983)

Övrigt

Juridiska Föreningen, Stockholmsjuristernas sångsbok (1981)
Rättsvetenskap och lagstiftning i Norden. Festskrift tillägnad Erik Anners (1982)

Juridiska fakultetens skriftserie

Nr 1 Arbetsrättsliga uppsatser (1982)