

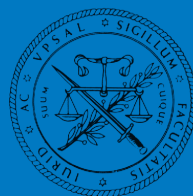
I 50

SKRIFTER FRÅN JURIDISKA
FAKULTETEN I UPPSALA

PÄR-OLOF PERSSON

Avtalade äganderätts- inskränkningar i fastighetsrätten

iUSTUS



SKRIFTER FRÅN
JURIDISKA FAKULTETEN I UPPSALA

150

Redaktör: Bertil Wiman

Avtalade äganderätts- inskränkningar i fastighetsrätten

Pär-Olof Persson

§
iUSTUS
FÖRLAG

Abstract

Contracted restrictions on ownership rights in property law

Having ownership rights in real property entails having powers with respect to the property. By virtue of these ownership rights, owners can use the property, grant rights in the property and transfer the property to another. Owners may, however, choose to waive such rights. The aim of the study presented in the thesis is to determine what legal effects can ensue when property owners voluntarily restrict the scope of their own ownership rights. What applies, for instance, if a property owner submits to a prohibition against transferring the property, agrees upon an option to buy, or commits to using or refraining from using the property in a specific way?

The effects of diverse types of restrictions on ownership rights in relation to the owner and in relation to third parties vary. No uniform picture emerges in precedents set by the Swedish Supreme Court and opinions vary in the jurisprudential literature. A cohesive study of the legal effects that ensue under prevailing law when property owners voluntarily restrict their ownership rights is carried out in this thesis.

The author examines restrictions on ownership rights in relation to ownership itself and to principles of property law, and studies how the restrictions can be aligned with the regulatory system of the Swedish Land Code. Ownership rights are conceptualised mainly in line with the 'bundle of rights' metaphor, where the ownership rights are viewed as different sticks in the bundle. This is intended to put focus on the links between ownership rights and the real property to gain a clearer understanding of how restrictions on ownership rights affect the bundle of ownership rights. When a property owner removes a stick, the bundle of ownership rights shrinks and the questions that arise are what effects this has for the owner and for various third parties that thereafter have to do with the bundle in some way.

The methodological and theoretical foundations for the subsequent study are laid in the first two sections of the thesis. The legal effects of various restrictions on ownership rights under prevailing law are thereafter studied in the third and fourth sections. The results of the study and the conclusions that could be drawn from them are summarised in the last section.

© Författaren och Iustus Förlag AB, Uppsala 2026

Upplaga 1:1

ISSN 0282-2040

ISBN 978-91-7737-340-7

Produktion: eddy.se ab, Visby 2026

Omslag: John Persson

Förlagets adress: Box 1994, 751 49 Uppsala

Telefon: 018-65 03 30

Webbadress: www.iustus.se, e-post: kundtjanst@iustus.se

Printed by Eurographic Group, Poland 2026

Förord

För några år sedan fick jag erbjudandet att börja som doktorand vid juridiska fakulteten här i Uppsala. Jag tackade glatt ja och har inte ångrat det beslutet en sekund. Den här boken är resultatet av min doktorandutbildning.

Först och främst vill jag härvid tacka mina handledare Laila Zackariasson och Peter Strömgren. Utan er hade det inte blivit något resultat alls. Ni har alltid varit tillgängliga för diskussioner om allt från övergripande problem till detaljfrågor och ni har generöst öppnat era närmast ofattbara kunskapsbanker. Tack för alla ovärderliga samtal, tankar och synpunkter genom åren, och därtill all uppmuntran när det ibland känts lite tufft!

Vidare vill jag tacka Mikael Möller som med stor skärpa tog sig an att granska min text inför mitt slutseminarium. Tack för värdefulla synpunkter och kommentarer. I sammanhanget vill jag även passa på att tacka Jonatan Schytzer, Kristina Borodina, Simon Göransson och Dag Jensen, som i elfte timmen hjälpte mig med korrekturläsning inför slutseminariet. Jag vill också tacka Bertil Bengtsson som granskade min tvåårstext.

Därutöver vill jag rikta ett brett och oprecist tack, ingen nämnd ingen glömd, till kollegorna på juridicum. Det är en fantastisk forskarmiljö att verka i. Jag har över tid fått kloka kommentarer från alla möjliga håll och kanter och närhelst jag haft något att dryfta har det alltid funnits någon att diskutera med. Även om mitt tack i detta avseende är brett riktat vill jag ändå särskilt nämna mina doktorandkollegor Benjamin Svensson och Simon Göransson. Tack för att jag otaliga gånger kunnat bolla tankar och idéer med er. På tal om forskarmiljö vill jag också tacka Håkan Andersson för givande diskussioner om rättsvetenskap. För smått och gott i största allmänhet vill jag även tacka *ceci le colon*, det vill säga Erik Grahn, Rawaz Shanagar och Peter Ramsjö.

Min doktorandanställning har finansierats av juridiska fakulteten vid Uppsala universitet. Stort tack för det privilegiet. Jag vill även tacka Emil Heijnes stiftelse för rättsvetenskaplig forskning och juridiska fakulteten vid Uppsala universitet för tryckbidrag. Jag riktar här även ytterligare ett tack till Laila Zackariasson, som genom ekonomiskt bidrag från sina professorsmedel bidragit till avhandlingens färdigställande.

Jag vill också ge ett hjärtligt tack till mina närmaste. Tack pappa Per-Lennart för att du uppmuntrat mig när jag velat testa något nytt, och tack för allt stöd och all hjälp i stort och smått genom alla år och för allt möjligt roligt däremellan. Ett postumt tack vill jag också ge min mor Margareta för all den omtanke hon gav så länge hon hann med. Genom att påminna mig om att göra mina läxor och hjälpa mig där det var svårt la hon också grunden för min vilja att studera vidare. Boken tillägnas därför henne. Tack också syster och syster, Anna-Carin och Mariaheléna, för att ni funnits och finns vad det än gällt eller gäller.

Mitt största tack vill jag slutligen ge Sofia, Elis och Arvid. Tack Sofia för att jag får dela livet med dig. Min tillvaro blir alltid lite bättre när du finns i den. Tack Elis och Arvid för allt mys, bus, lek och alla brottningsmatcher. Ni gör mig glad varje dag.

Uppsala, februari 2026

Pär-Olof Persson

Innehåll

Förord 5

Förkortningar 15

I AVHANDLINGSÄMNET

1 Inledning 19

- 1.1 Undersökningsföremålet 19
- 1.2 Metod och material 22
- 1.3 Avgränsningar 26
- 1.4 Disposition 27

II SAKRÄTT, OBLIGATIONSRÄTT OCH ÄGANDERÄTT – NÅGRA TEORETISKA UTGÅNGSPUNKTER

2 Sakrätt och obligationsrätt 31

- 2.1 En anrik indelning i förmögenhetsrätten 31
- 2.2 En anrik princip för indelning av rättigheter 39
 - 2.2.1 Sakrätternas numerus clausus 39
 - 2.2.2 Sakrätten i svensk rätt 41
 - 2.2.2.1 Numerus clausus och svensk rätt 41
 - 2.2.2.2 Statisk och dynamisk sakrätt 47
 - 2.2.3 Sakrätt och fast egendom 51
 - 2.2.3.1 Jordabalken och sakrätterna 51
 - 2.2.3.2 Panträtt 52
 - 2.2.3.3 Bruksrättigheter 54

- 2.2.3.4 Sakrätter och obligatoriska rättigheter
– vilket är det huvudsakliga
undersökningsföremålet för
framställningen? 55
- 2.2.3.5 Vad är betingelser? 56

3 Äganderätt i en fastighet och begränsade rättigheter – ett knippesperspektiv 58

- 3.1 Kort bakgrund 58
- 3.2 Att se på äganderätt som ett knippe rättigheter 59
 - 3.2.1 Ett knippe rättigheter som tillkommer ägaren 59
 - 3.2.2 Kritik mot knippesmetaforen 61
 - 3.2.3 Ett knippe rättigheter – ett alternativt synsätt 63
- 3.3 Knippesmetaforen och svensk sakrätt 64
 - 3.3.1 Rättigheter i fastigheten 64
 - 3.3.2 Äganderätt, begränsade rättigheter och
tredjemansskydd 69
 - 3.3.3 Äganderätt och begränsade rättigheter i statiskt
och dynamiskt hänseende 71
 - 3.3.4 Vilka kvistar ska undersökas? 73
- 3.4 Tidsaspekten i fastighetsägande och jordägandets frihet 75
 - 3.4.1 Fast egendom som objektstyp 75
 - 3.4.2 Jordägandets frihet 77

4 Äganderätt och jordägandets frihet i den kommande undersökningen 81

- 4.1 Jordägandets frihet som lins över undersökningen 81
- 4.2 Äganderätt och äganderättsinskränkningar – ett något
mer systematiskt inriktat angreppssätt 84
- 4.3 Indelningen av de äganderättsinskränkningar som ska
undersökas 85
- 4.4 Något om äganderättens tre dimensioner
och undersökningen 86
 - 4.4.1 Ägarsidan av äganderätten 86
 - 4.4.2 Objektssidan av äganderätten 88
 - 4.4.3 Rättighetssidan av äganderätten 90

III ÄGANDERÄTTSSINSKRÄNKNINGAR MED SIKTE PÅ RÄTTEN ATT ÖVERLÅTA OCH PANTSÄTTA FASTIGHETEN

5 Inledande ord 95

- 5.1 Rättighetssidan av äganderätten och vissa
förfoganderättsinskränkningar 95
- 5.2 Objektssidan och ägarsidan av äganderätten och de
förfoganderättsinskränkningar som ska undersökas 96
- 5.3 Några ord inför den kommande undersökningen 97

6 Allmänt om överlåtelser och pantsättning 100

- 6.1 Fastighetsöverlåtelser 100
- 6.2 Panträtt 101

7 Regler om förfoganderättsinskränkningar i jordabalken 104

- 7.1 Villkor vid överlåtelser 104
 - 7.1.1 Förfoganderättsinskränkningar och
formkravet 104
 - 7.1.2 Villkorade överlåtelser 109
- 7.2 En liten tillbakablick på villkor vid överlåtelse av fastigheter
i JB:s förarbeten 114
 - 7.2.1 Allmänt om inskränkningar i
förfoganderätten 114
 - 7.2.2 Närmare om vissa rättigheter och villkor i samband
med överlåtelse 116
 - 7.2.2.1 Förförköpsrätt och återköpsrätt 116
 - 7.2.2.2 Suspensiva och resolutiva villkor 121
 - 7.2.2.3 Några avslutande ord 122

8 Förbud att överlåta fastigheten 125

- 8.1 Något om överlåtelseförbud 125
- 8.2 Överlåtelseförbud och fastighetsägarens bundenhet 126
 - 8.2.1 Överlåtelseförbud och jordäggande 126
 - 8.2.1.1 Tillkomsten av ett
överlåtelseförbud 126

- 8.2.1.2 Vilken sida av äganderätten är det som möjliggör instiftandet av ett överlåtelseförbud? 129
 - 8.2.1.3 Överlåtelseförbud och jordägandets frihet 131
 - 8.3 Överlåtelseförbud och verkan i förhållandet mellan ägaren och en singularsuccessor 134
 - 8.3.1 Kort repetition av jordabalkens regler och hur de uppfattats i doktrin 134
 - 8.3.2 Överlåtelseförbud i praxis – fall där HD prövat ägares dispositioner i strid mot ett överlåtelseförbud 136
 - 8.3.3 Överlåtelseförbud i praxis – fall där HD mer allmänt berört överlåtelseförbud i förhållandet mellan ägare och singularsuccessor 139
 - 8.3.3.1 Fall där HD uttalat sig om överlåtelseförbud i generella ordalag 139
 - 8.3.3.2 Fall där HD uttalat sig om förfoganderättsinskränkningar i generella ordalag 143
 - 8.3.3.3 Sammanfattande ord 146
 - 8.4 Överlåtelseförbud och verkan mot borgenärer 149
 - 8.4.1 Överlåtelseförbud och borgenärer 149
 - 8.4.2 Hur ska gränsen dras mellan benefika och onerösa överlåtelser? 152
 - 8.5 Särskilt om samägda fastigheter 158
 - 8.5.1 Samägaravtal och deras verkan mellan parterna 158
 - 8.5.1.1 Lag om samägenderätt 158
 - 8.5.1.2 Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter 160
 - 8.5.1.3 Förfoganderättsinskränkningar och samägda fastigheter 161
 - 8.5.1.4 Avslutande ord om samägaravtal och deras verkan mellan parterna 166
 - 8.5.2 Samägaravtal i förhållande till borgenärer och singularsuccessorer 169
 - 8.5.2.1 Samägaravtal och borgenärer 169
 - 8.5.2.2 Samägaravtal i förhållande till singularsuccessorer och exekutivköpare 170

9 Plikt att i framtiden överlåta fastigheten 173

- 9.1 Något om framtida äganderättsöverlåtelser 173
- 9.2 En huvudregel när det gäller avtal om framtida äganderättsöverlåtelser 175
 - 9.2.1 Utgångspunkten 175
 - 9.2.2 En kortare diskussion angående överlåtelse- och förvärvsoptioner 177
 - 9.2.3 Förförköpsrätt till fastigheter 180
- 9.3 Optioner och förförköpsrätt i samband med ett fastighetsförvärv 181
 - 9.3.1 Optioner och JB 4:3 181
 - 9.3.2 Förförköpsrätter och fastighetsägarens bundenhet 183
 - 9.3.2.1 Förförköpsrätt och JB 4:3 p. 3 och fall där HD haft att pröva förförköpsrätters verkan gentemot fastighetsförvärvaren 183
 - 9.3.2.2 Gränsen mellan benefika och onerösa transaktioner 190
 - 9.3.3 Bör förförköpsrätt godtas även vid onerösa förvärv? 193
 - 9.3.4 Förförköpsrätt och verkan mot singulärsuccessorer 196
 - 9.3.5 Förförköpsrätt och verkan mot borgenärer 197

10 Förbud att pantsätta fastigheten 200

- 10.1 Något om pantsättningsförbud 200
- 10.2 Pantsättningsförbud och fastighetsägarens bundenhet 201
- 10.3 Pantsättningsförbud och verkan i förhållandet mellan ägaren och en singulärsuccessor 201
- 10.4 Pantsättningsförbud och verkan mot borgenärer 205
- 10.5 Något om inteckningsförbud 207

11 Plikt att i framtiden upplåta panträtt 209

- 11.1 Plikt att upplåta panträtt och fastighetsägarens bundenhet 209
- 11.2 Plikt att upplåta panträtt och verkan mot singulärsuccessorer 211
- 11.3 Plikt att upplåta panträtt och verkan mot borgenärer 213

- 14.2.1.1 Kan en singularsuccessor förvärva en
bruksrätt när ägarens förfoganderätt
är inskränkt? 253
- 14.2.1.2 Bör inskränkningar i rätten att
upplåta bruksrätter behandlas
annorlunda än andra förfogande-
rättsinskränkningar? 256
- 14.2.2 Följer en inskränkning i rätten att upplåta
bruksrätter med fastigheten till en ny ägare? 260
- 14.3 Verkan i förhållande till borgenärer 262

15 Bruksrättsinskränkningar för ägaren själv 264

- 15.1 Något om avtalsvillkor rörande fastighetens
användning 264
- 15.2 Ändamålsbestämmelser och servitut 268
 - 15.2.1 Allmänt om servitutsfiguren 268
 - 15.2.2 Närmare om negativa servitut och
servitutsvillkoren 272
 - 15.2.2.1 Inledande anmärkningar 272
 - 15.2.2.2 Negativa servitut och ändamålsenlig
markanvändning 273
 - 15.2.2.3 Negativa servitut och övriga
servitutsvillkor 277
- 15.3 Ändamålsbestämmelser och nyttjanderätt 282
 - 15.3.1 Kan en ändamålsbestämmelse utgöra nyttjanderätt
enligt JB? 282
 - 15.3.2 Negativa nyttjanderätter och JB 283
 - 15.3.2.1 Naturvårdsavtal 283
 - 15.3.2.2 Utgör ändamålsbestämmelser
nyttjanderätter enligt JB? 284

V AVSLUTNING

16 Förfoganderätts- och bruksrättsinskränkningar som rättigheter betraktade 291

- 16.1 Innebörden av att ha den rättighet som hänger ihop med
fastighetsägarens äganderättsinskränkning 291
- 16.2 Förhållandet när det inte finns någon direkt berättigad part
till följd av en äganderättsinskränkning 295

17 Sammanfattande och avslutande ord 300

- 17.1 Avstamp för undersökningen 300
- 17.2 Undersökningensresultaten i korthet 305
 - 17.2.1 Förfoganderättsinskränkningar och regelverket kring dem 305
 - 17.2.2 Förfogandeförbud 307
 - 17.2.3 Plikter att i framtiden förfoga över fastigheten 309
 - 17.2.4 Ändamålsbestämmelser 310
- 17.3 Äganderättsinskränkningar och jordägandets frihet – några avslutande ord 312

English summary 317

Källförteckning 333

Rättsfallsregister 347

Sakregister 351