

Vägledning om Anteckning av förelägganden i fastighetsregistret

Miljöbalken ger tillsynsmyndigheterna möjlighet att anteckna förelägganden och förbud i fastighetsregistret. Detta gör att föreläggandena och förbuden automatiskt blir gällande mot till exempel en ny fastighetsägare, utan att tillsynsmyndigheten måste vidta ytterligare åtgärder.

Inom arbetet med förorenade områden kan det till exempel gälla förbud mot schaktning, grävning eller uttag av grundvatten. Det kan även gälla förelägganden om tätning av borrhål eller att tillsynsmyndigheten ska informeras om vissa angivna åtgärder. I slutet av vägledningen finns fler exempel.

Vägledningen innehåller information om vad som gäller för antecknade beslut med och utan vite. I slutet finns också exempel på beslutsformuleringar som redan finns i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

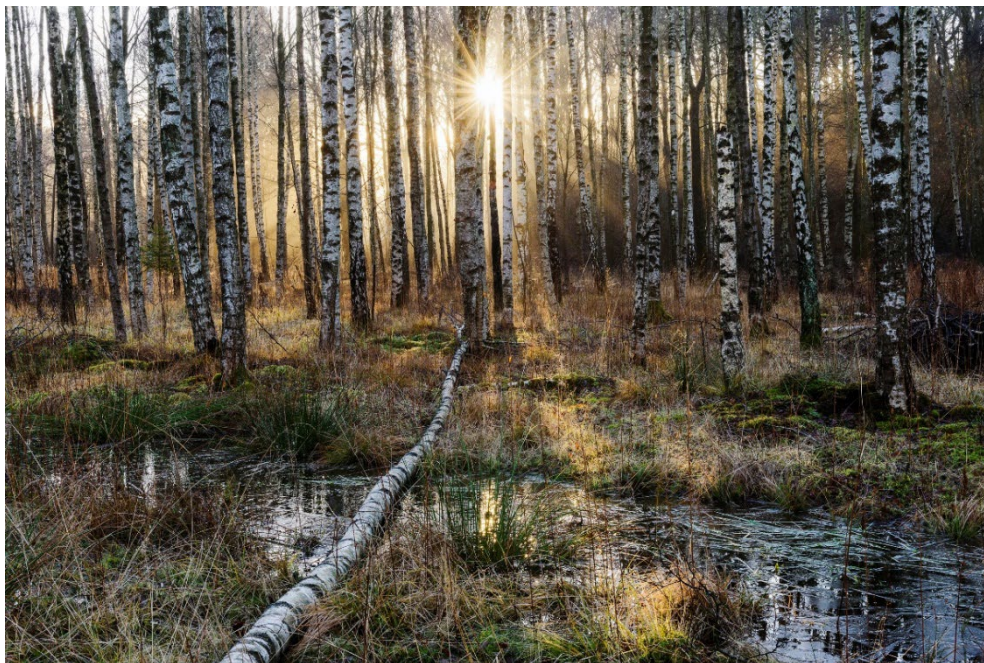


Foto: Mikael Svensson / Scandinav Bildbyrå

Vad innebär en anteckning i fastighetsregistret?

För den nya ägaren

Förelägganden och förbud som antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel gäller mot ny ägare av egendomen som föreläggandet eller förbudet rör.¹ Har anteckning inte gjorts måste tillsynsmyndigheten utfärda ett nytt föreläggande eller förbud riktat mot den nya ägaren, om samma inskränkningar ska gälla mot denne.² Även ett beslut som utfärdats mot någon i egenskap av exempelvis ägare till en förorenad byggnad på ofri grund³ blir gällande mot en ny ägare om beslutet antecknas.



Det spelar ingen roll om den nya ägaren känt till eller borde ha upptäckt föroreningen eller om hen känt till själva föreläggandet – beslutet gäller ändå. Bestämmelsen ligger i linje med vad som gäller för köparens allmänna undersökningsplikt vid fastighetsförvärv.

Notera att Lantmäteriet inte automatiskt upplyser exempelvis en fastighetsköpare om att det finns ett föreläggande antecknat. En ny fastighetsägare, eller till exempel en fastighetsmäklare, måste alltså själv kontrollera om det finns ett antecknat föreläggande som belastar fastigheten och vad det innebär. Tillsynsmyndigheten kan därför behöva förvissa sig om att en ny ägare känner till föreläggandet.

En anteckning i registret gäller mot:

- ny fastighetsägare
- ny tomträttsinnehavare
- ny ägare till byggnad, anläggning eller anordning på annans mark

För den tidigare ägaren

Övergår egendomen till en ny ägare efter det att anteckning har gjorts, upphör föreläggandet eller förbudet att gälla mot den tidigare ägaren. Om tillsynsmyndigheten vill kunna hålla den tidigare ägaren ansvarig också fortsättningsvis måste därför ett nytt beslut fattas mot denne. I krångliga fall bör myndigheten klargöra för de berörda vem som ska följa beslutet.

För tillsynsmyndigheten

Möjligheten att ansöka om anteckning i fastighetsregistret sparar tillsynsmyndigheten tid, eftersom myndigheten inte behöver skriva nya beslut varje gång en viss egendom byter ägare. Det är inte heller givet att tillsynsmyndigheten får veta att fastigheten bytt ägare, vilket kan medföra att tillsynsmyndigheten inte fattar nödvändiga beslut gentemot den nya fastighetsägaren. Finns anteckning i fastighetsregistret minskar den risken.

¹ Anteckningsmöjligheten framgår av 26 kap. 15 § miljöbalken, MB. Inskrivningsmyndigheten för då in en anteckning om beslutet och andra uppgifter som enligt lag eller annan författning ska antecknas (19 kap. 29 § jordabalken, JB, och 49 § förordningen [2000:308] om fastighetsregister).

² Se prop. 1997/98:45 del II sid 276 f.

³ En byggnad på ofri grund är en byggnad som uppförts på någon annans fastighet.

En annan effekt av att anteckna ett föreläggande eller ett förbud i fastighetsregistret är att till exempel köpare och fastighetsmäklare blir medvetna om att fastigheten är, eller kan vara, förorenad. Detta kan också underlätta tillsynsmyndighetens arbete, eftersom risken då minskar för att någon ska råka sprida föroreningen på grund av okunskap. Det motverkar också överlåtelser som sker i syfte att undvika ansvar.



Det är viktigt att påpeka att antecknade förelägganden och förbud måste följas upp och tas bort från registret när de förlorar sin aktualitet. Det är tillsynsmyndighetens ansvar att se till att antecknade förelägganden och förbud tas bort när så behövs.

Vilka beslut är lämpliga att anteckna?

Förbud är ofta lämpade för anteckning i fastighetsregistret. Ett förbud mot att vidta en åtgärd, till exempel att gräva i förorenad mark, har sin grund i den risk för förorenings-spridning som åtgärden innebär. Risken är densamma oavsett vem som är fastighetsägare och förbudet kan därför göras gällande mot vem som helst som är fastighetsägare.

En del **förelägganden** grundas på en skälighetsbedömning anpassad efter den specifika adressat som föreläggandet riktar sig mot. Dessa typer av förelägganden är oftast inte lämpade för anteckning i fastighetsregistret, eftersom en ny ansvarsbedömning måste göras om egendomen överlåts till någon annan.

Andra förelägganden innebär en informationsskyldighet vid till exempel ändrad mark-användning eller grävning vid angivna djup. Dessa typer av förelägganden är ofta lämpliga att anteckna i fastighetsregistret, för att undvika att information om föroreningen går förlorad vid ägarbyten.



Möjligheten att överklaga en anteckning

Finner myndigheten att föreläggandet eller förbudet lämpar sig för en anteckning i fastighetsregistret bör den nuvarande ägaren till egendomen underrättas om detta genom en upplysning i beslutet. Tillsynsmyndighetens beslut att skicka föreläggandet till inskrivningsmyndigheten för anteckning är dock inte möjligt att överklaga. Mark- och miljööverdomstolen har nämligen ansett att ett sådant beslut inte har någon särskild rättsverkan mot den som förelagts, själva föreläggandet gäller oavsett om det antecknas eller inte.⁴

Finns det då inget sätt att överklaga en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel? Jo, det beslut som inskrivningsmyndigheten fattar i själva inskrivningsärendet är överklagbart. Då prövas dock bara om det var rätt att anteckna föreläggandet eller förbudet, inte själva föreläggandet eller förbudet i sig. Dessa kan dock överklagas i vanlig ordning, till länsstyrelse eller till mark- och miljödomstol.

När anteckning kan ske

En ansökan om anteckning i fastighetsregistret kan göras så snart ett föreläggande eller ett förbud har meddelats mot någon i egenskap av:

1. fastighetsägare,
2. tomträttsinnehavare, eller
3. ägare till byggnad, anläggning eller anordning på ofri grund.

Ett föreläggande eller förbud kan alltså antecknas i fastighetsregistret även om det ännu inte har vunnit laga kraft. Om en anteckning har skett och beslutet sedan upphävs eller ändras måste dock en eventuell anteckning i registret tas bort eller ändras snarast.

Om tillsynsmyndigheten låter anteckna föreläggandet eller förbudet innan det har vunnit laga kraft bör den även förordna att beslutet ska gälla omedelbart – vilket brukar kallas för att förena beslutet med verkställighetsförordnande⁵ – för annars gäller det som antecknats egentligen inte än. Verkställighetsförordnanden kan dock bara användas i de fall det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.⁶ Kom ihåg att ta bort anteckningen om föreläggandet upphävs i överinstans.

Det krävs inte att föreläggandets eller förbudets ursprungliga mottagare har blivit delgiven beslutet för att det ska bli gällande mot en ny fastighetsägare.⁷ Anteckning kan alltså ske omgående, om tillsynsmyndigheten så önskar.

⁴ [Mark- och miljööverdomstolens beslut den 24 augusti 2017 i mål nr M 3623-17.](#)

⁵ Se 26 kap. 26 § MB.

⁶ Läs mer om verkställighetsförordnanden i juristsamverkansgruppens "Vägledning om förelägganden, förbud och viten inom arbetet med förorenade områden", som du hittar på www.ebhportal.se.

⁷ Se [Mark- och miljööverdomstolens dom den 5 februari 2015, mål nr M5745-14.](#)

Om anteckningar och viten

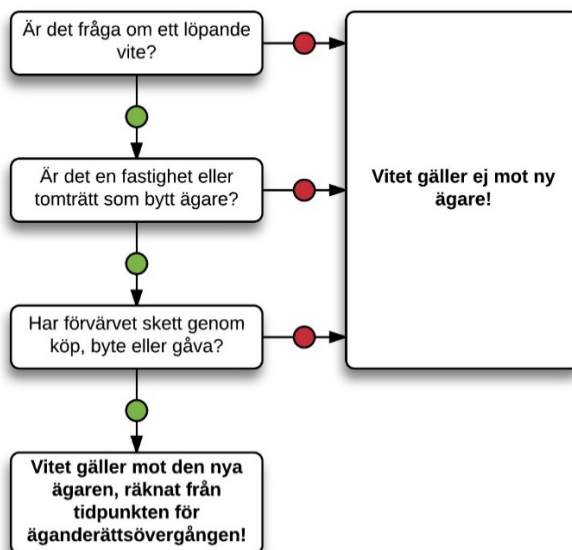
Om ett antecknat föreläggande eller förbud förenats med vite kan också detta antecknas i registret. En ny ägare till en fastighet eller en tomträtt kommer då automatiskt att träffas av ett **löpande vite** som framgår av beslutet, men bara om förvärvet har skett genom köp, byte eller gåva.⁸ Den som till exempel ärver en fastighet träffas alltså inte av det löpande vitet. För att det löpande vitet i fråga ska gälla måste det dock ha antecknats i fastighetsregistret och inte bara skrivits i beslutet.⁹

Om du vill att även vitet ska antecknas i fastighetsregistret, var tydlig med det i din begäran till inskrivningsmyndigheten.

Observera att **fasta viten** inte gäller automatiskt mot nya fastighetsägare, även om de har antecknats i registret. Tillsynsmyndigheten har dock möjlighet att meddela ett nytt föreläggande eller förbud förenat med fast vite mot den nye ägaren.

Kom ihåg! Bara för att ett antecknat föreläggande eller förbud gäller mot alla nya ägare av egendomen, betyder det inte att vitet gör det. Ibland kan själva beslutet gälla mot en ny ägare även om vitet inte gör det.

Det kan verka frestande att alltid använda sig av löpande viten i beslut som ska antecknas i fastighetsregistret. Detta eftersom sådana viten kan bli gällande mot en ny fastighetsägare eller tomträttsinnehavare utan ytterligare insatser från tillsynsmyndighetens sida. Enligt förarbetena till lag (1985:206) om viten bör dock löpande viten användas med viss försiktighet. En bedömning av om det verkligen är motiverat att använda sig av ett löpande vite måste därför göras i varje enskilt fall.¹⁰



Figur: I vilka situationer gäller viten mot en ny ägare?

⁸ Se 26 kap. 15 § andra stycket MB.

⁹ Se [Mark- och miljöoverdomstolens dom den 5 februari 2015, mål nr M5745-14](#) och [MÖD 2021:6](#).

¹⁰ [Prop. 1984/85:96](#) s. 51 och 105.

Kan en tillsynsmyndighet förelägga om informationsplikt?

Det händer att tillsynsmyndigheter vill rikta förelägganden mot ägare av förorenade fastigheter, som innehåller krav på att tillsynsmyndigheten ska informeras om kommande åtgärder, till exempel vid markarbeten inom fastigheten. Detta i syfte att säkerställa att tillsynsmyndigheten får kännedom om åtgärder inom det förorenade området.

Sådana förelägganden är knepiga att formulera på ett bra och rättssäkert sätt och såvitt samverkansgruppen känner till saknas det praxis från Mark- och miljööverdomstolen kring detta. Det finns dock några underrättsavgöranden, somliga med relativt utförlig motivering, som kan tjäna som vägledning. De mål som varit uppe till avgörande har haft varierande utgång.

Mark- och miljödomstolen¹¹ upphävde ett föreläggande som meddelats med stöd av 2 kap. 3 § MB och 26 kap. 9 § MB om att en fastighetsägare måste informera tillsynsmyndigheten innan markarbeten skulle ske på en misstänkt förorenad fastighet. Domstolen konstaterade att den som gräver i misstänkt förorenad jord är skyldig att iaktta vissa försiktighetsmått, men inte att anmäla saken till tillsynsmyndigheten. Anmälningsskyldighet ansågs inte vara behövlig för att skyldigheten att vidta försiktighetsåtgärder skulle iakttas. Vidare hade inga omständigheter framkommit som gjorde det sannolikt att några beaktansvärda föroreningar förekom över hela fastighetens yta. Domen överklagades inte i rätt tid.

Mark- och miljödomstolen¹² underkände ett föreläggande som meddelats med stöd av 28 § förordning (1998:899, FMH) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. En fastighetsägare hade förelagts att anmäla kommande grävning i mark eller bortledning av grundvatten på en konstaterat förorenad fastighet till tillsynsmyndigheten. Domstolen fann att 28 § FMH endast kunde anses omfatta sådana åtgärder som utgör led i ett avhjälpande enligt 10 kap. MB. Bestämmelsen gäller alltså inte alla åtgärder inom förorenade områden som i och för sig kan medföra en icke ringa risk för spridning eller exponering av föroreningarna. Det gick därmed inte att uppställa ett allmänt krav på anmälningsplikt för grävning och bortledning av grundvatten inom fastigheten med stöd av 28 § FMH. Domen överklagades inte.

Mark- och miljödomstolen¹³ prövade ett föreläggande adresserat till en fastighetsägare om att denne skriftligen skulle informera kommunen om stundande markarbeten. Föreläggandet hade beslutats med stöd av 26 kap. 9 § samt 2 kap. 2 och 7 §§ MB och skulle antecknas i fastighetsregistret.

¹¹ [Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt, dom den 19 september 2013 i mål nr M 4383-12.](#)

¹² [Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt, dom den 2 februari 2015 i mål nr M 3645-14.](#)

¹³ [Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt, dom den 10 juli 2015 i mål nr M 1897-15.](#)

Domstolen fann att föreläggandet skulle gälla. Domen överklagades, men Mark- och miljööverdomstolen meddelade inte prövningstillstånd.

Mark- och miljödomstolen godtog att ett föreläggande om anmälningsplikt skickats för anteckning i fastighetsregistret. Föreläggandet avsåg krav på föregående skriftlig anmälan om fastighetsägaren planerade att gräva, schakta eller vidta andra markarbeten under ett befintligt uthus. Mark- och miljööverdomstolen¹⁴ upphävde dock domen eftersom en anteckning av ett föreläggande i fastighetsregistret inte har någon särskild rättsverkan i förhållande till adressaten. Detta då föreläggandet gäller gentemot adressaten oberoende av om det antecknas eller inte. Anteckningsbeslut är alltså inte möjliga att överklaga och mark- och miljödomstolen borde därmed ha avvisat överklagandet.

Dessa avgöranden visar, trots att de inte utgör någon egentlig rättspraxis, på svårigheterna i att meddela förelägganden av det aktuella slaget. Till exempel är 28 § FMH svår att använda, eftersom den endast avser vissa typer av åtgärder. Juristsamverkansgruppen anser dock att mycket talar för att 26 kap. 21 § MB alternativt 26 kap. 9 § och 2 kap. 2 samt 7 §§ MB kan användas för att förelägga en fastighetsägare om skyldighet att informera tillsynsmyndigheten om kommande markarbeten.

Krav på att göra anmälningar och att ge in uppgifter förekommer inom andra områden. Exempelvis kan tillstånd villkoras med anmälningsskyldighet och det förekommer tillsynskrav om att till exempel löpande ge in mätresultat. Det borde därför vara möjligt att utfärda denna typ av förelägganden även avseende förorenade områden, under förutsättning att tillsynsmyndigheten kan motivera kravet utifrån föroreningsituationen på den aktuella platsen. Eftersom frågan ännu inte har prövats av högsta instans kan man dock inte vara helt säker på vad som gäller. Klart är att det måste finnas någon omständighet som motiverar behovet av ett föreläggande och gör att tillsynsmyndigheten anser att det inte räcker med de skyldigheter som redan gäller enligt miljöbalken eller förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Samverkansgruppens bästa tips

- Låt inte anteckna era beslut slentrianmässigt – överväg om just ert beslut lämpar sig för anteckning.
- Tänk till en extra gång innan ni ansöker om anteckning i registret av ett icke lagakraftvunnet beslut.
- Se till att ha fungerande rutiner för att hålla anteckningar à jour och att ta bort dem när de inte längre behövs.

¹⁴ [Mark- och miljööverdomstolens beslut den 24 augusti 2017 i mål nr M 3623-17.](#)

Mer information

[Lantmäteriets hemsida](#)

Juristsamverkansgruppens [Vägledning om förelägganden, förbud och viten inom arbetet med förorenade områden](#)

Exempel på beslutsformuleringar

Under arbetet med denna vägledning har juristsamverkansgruppen tagit del av ett stort antal förelägganden och förbud som antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Med dessa som grund ges här några exempel på formuleringar som du kan utgå ifrån. Vi har grupperat dem som formuleringar för olika ändamål och formuleringar med förbud respektive exempel på föreläggandepunkter.

Formuleringar för olika ändamål

Begäran om anteckning i fastighetsregistret

[Tillsynsmyndigheten] översänder bifogat beslut, [namn på beslutet], till inskrivningsmyndigheten för anteckning på fastigheten [fastighetsbeteckning] i fastighetsregistrets inskrivningsdel i enlighet med 26 kap. 15 § miljöbalken.

Anmälan om borttagande av anteckning

[Tillsynsmyndigheten] anmäler att antecknat beslut, [namn på beslutet], på fastigheten [fastighetsbeteckning] ska tas bort från fastighetsregistrets inskrivningsdel i enlighet med 26 kap. 15 § miljöbalken. Beslutet har [upphävts/uppfullts/förlorat sin aktualitet/annat].

Grundformulering för beslut

[Tillsynsmyndigheten] beslutar med stöd av 26 kap. 9 § och 2 kap. 3 § MB att förelägga/förbjuda [namngiven mottagare] i egenskap av [t.ex. fastighetsägare] till fastigheten [fastighetsbeteckning] att: [aktuella krav].

Om verkställighetsförordnande är nödvändigt

[Tillsynsmyndigheten] beslutar med stöd av 26 kap. 26 § MB att detta beslut ska gälla omedelbart även om det överklagas.

Information om att beslut kommer att antecknas

Detta beslut kommer att sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Detta innebär att beslutet även kommer att gälla mot en ny ägare av egendomen, om den skulle överlåtas.

Formuleringar med förbud

- Marken inom område A på bifogad karta får inte brukas för odling avsedd för livsmedelskonsumtion.
- Uttag av grundvatten inom fastigheten X:Y för nyttjande som dricksvatten eller för bevattning är förbjudet.
- Bostadsbyggnader får inte utföras med källarplan inom fastigheten X:Y.
- Schaktning/grävning/borrning eller motsvarande som riskerar att påverka spridningen av eller exponeringen för aktuell förorening får inte ske.
- Schaktning/grävning/borrning eller motsvarande som riskerar att penetrera anlagt tätskikt enligt markering på karta i bilaga 1 får inte ske.
- Marken inom fastigheten X:Y får inte användas för hållande av betande djur för livsmedelsproduktion.
- Marken inom fastigheten X:Y får inte användas för anläggande av lekplats.

Exempel på föreläggandepunkter

- Hyresgäster eller arrendatorer ska underrättas om att fastigheten X:Y är förorenings-skadad samt de restriktioner som framgår av detta beslut.
- Vid avveckling av verksamheten eller vid ändrad användning av fastigheten X:Y ska kvarlämnat betongfundament avlägsnas och underliggande föroreningar åtgärdas. Se markeringar på karta i bilaga 1.
- Borrhål för bergvärme som inte används ska tätas genom att hela borrhålet tätas med icke genomsläppligt material.
- [Tillsynsmyndigheten] ska informeras innan schaktning sker i förorenad mark inom de områden som är markerade på bilagd situationsplan.
- [Tillsynsmyndigheten] ska skriftligen informeras om grävning, schaktning eller andra åtgärder som kan påverka aktuell förorening inom markerat område A på bilagd karta. Underrättelsen ska ske i god tid innan åtgärden vidtas.
- [Tillsynsmyndigheten] ska informeras innan underhålls- eller anläggningsarbeten som kan påverka aktuell förorening vidtas inom fastigheten X:Y.
- Förändring av markanvändningen till bostadsändamål ska anmälas till [tillsynsmyndigheten].
- [Tillsynsmyndigheten] ska informeras om samtliga former av mark- och anläggningsarbeten, rivningsarbeten eller uppförande av byggnad på fastigheten X:Y i god tid innan åtgärden vidtas.
- [Tillsynsmyndigheten] ska informeras innan ingrepp i fastighetens avloppssystem sker. Detta gäller exempelvis vid byte av avloppsledningar, ombyggnation eller rivning av byggnad.