

# Advokaten Agneta

**Agneta Gustafsson är advokat på Nyman & Wergens Advokatbyrå. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring juridik, bostadsköp och avtalsrätt.**

## Köp av del av fastighet

### Vill göra en avstyckning

Hej Agneta,

**Jag och min sambo ska bygga ett hus. Min svärfar har lovat att vi får köpa en bit av hans åker och därefter göra en avstyckning. Huset tänkte vi sedan uppföra på den avstyckade tomten. Hur ska vi göra för att allt ska bli rätt?**

Mvh  
Lasse

Tack för din fråga.

Att köpa en del av en fastighet innan avstyckning har skett är förenat med flera fallgropar. För att ert förvärv ska bli juridiskt korrekt och giltigt är det mycket viktigt att köpeavtalet utformas på rätt sätt samt att fastigheten avstyckas i direkt samband efter att köpeavtalet har undertecknats.

Köp av en del av en fastighet kan ske av två olika anledningar. Ett syfte kan vara att förvärvaren, liksom ni, önskar avstycka en specifik del av fastigheten och göra det till en *egen fastighet*. Detta kallas för ett *arealförvärv*. Ett annat syfte kan vara att köparen vill *samäga fastigheten* med den befintliga ägaren. Detta benämns som ett *andelsförvärv*. Om köpehandlingarna och villkoren däri formuleras fel finns det risk att ett åsyftat arealförvärv istället blir ett andelsförvärv, innebärande att fastigheten

**” För att ert förvärv ska bli juridiskt korrekt och giltigt är det mycket viktigt att köpeavtalet utformas på rätt sätt samt att fastigheten avstyckas i direkt samband efter att köpeavtalet har undertecknats.**

anses som *samägd i sin helhet*, istället för att avse *en viss del* av densamma.

För er som vill köpa en bit av en åker, det vill säga en del av en fastighet, måste det i köpehandlingarna tydligt anges att ni köper en viss del av fastigheten (åkern) i syfte att densamma ska kunna avstyckas. När köpeavtalet har undertecknats av både köpare och säljare ska en ansökan om avstyckning (förrättning) göras inom sex månader. Har inte ansökan om avstyckning gjorts inom sex månader är köpet ogiltigt.

Ansökan om avstyckning kan göras både av köparen och säljaren. Er ansökan om avstyckning sänder ni till Lantmäteriet. Det finns en blankett på Lantmäteriets hemsida. Till ansökningen ska normalt vissa handlingar bifogas, till exempel en karta i vilken det framgår vilken del av fastigheten som ska avstyckas, överlåtelsehandling, ett bygglov eller ett förhandsbesked om

bygglov m.m. Utförlig information finner ni på Lantmäteriets hemsida.

Efter det att Lantmäteriet mottagit er ansökan kommer Lantmäteriet att kontrollera om er önskade avstyckning uppfyller kraven i fastighetsbildningslagen, det vill säga om det är fråga om en *”lämplig”* avstyckning, till exempel att det finns väg till fastigheten. Kontroll sker vidare av om er ansökan är korrekt i *formellt* hänseende, till exempel att säljaren är behörig att sälja del av fastigheten och om ansökan har skett inom sex månader från köpet. Om det finns någon som särskilt berörs av avstyckningen kommer Lantmäteriet ta kontakt med den berörda *sakägaren* så att denne får lämna sina synpunkter på avstyckningen. Om Lantmäteriet inte godkänner avstyckningen är ert köp av en del av fastigheten ogiltigt.

När avstyckning sker bör ni tillse att Lantmäteriet i samband med förrättningen skapar eventuella nödvändiga servitut för er fastighet. Det kan till exempel vara så att ni på er fastighet vill använda en vattenbrunn som är belägen på en annan fastighet än den som skapas. Ni behöver då ett servitut, vilket ger er en juridisk rätt att få vatten från densamma. Det är alltid att rekommendera att Lantmäteriet skapar servitutet (ett s.k. *officialservitut*) istället för att ni träffar en privat överenskommelse (ett s.k. *avtalservitut*).

Oavsett om en fastighet förvärvas genom köp eller om den förvärvas genom gåva ska ovanstående regler beaktas. Vid fastighetsköp, som ofta är en ekonomiskt stor affär, är det viktigt att alla handlingar blir korrekta. Jag rekommenderar därför att ni tar kontakt med en advokat eller en auktoriserad fastighetsmäklare för rådgivning i ert speciella fall och köpehandlingarnas upprättande.

Jag önskar er lycka till med ert köp av en del av fastigheten och er framtida bostad.



**AGNETA GUSTAFSSON**  
Advokat, Nyman & Wergens Advokatbyrå

### Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp eller bilköp, juridik eller avtal, skicka då gärna din fråga till Agneta på e-postadressen [advokaten@nwab.se](mailto:advokaten@nwab.se).