



# Handbok FBL

Fastighetsbildningslagen

och

Lagen om införande av FBL (FBLP)

Lantmäteriet  
Division Fastighetsbildning  
801 82 Gävle  
Tfn växel: 0771-63 63 63



# INNEHÅLL

<b>INNEHÅLL</b>	<b>3</b>
<b>FASTIGHETSBIKDNINGSLAGEN</b>	<b>15</b>
<b>FÖRSTA AVDELNINGEN - INLEDANDE BESTÄMMELSER (1 KAP.)</b>	<b>23</b>
<b>1 kap. Inledande bestämmelser</b>	<b>23</b>
1 kap. 1 § Förrättningsåtgärder enligt FBL	25
1.1.1 Fastighetsbildning	25
1.1.2 Fastighetsbestämning	26
1.1.3 Särskild gränsutmärkning	27
1 kap. 1a § Tredimensionell fastighetsindelning	28
1.1a.1 Definitioner och begrepp	28
1.1a.2 Mark och utrymme	33
1 kap. 2 § Fastighetsregistret	34
1.2.1 Fastighetsregister	34
1.2.2 Registreringens betydelse	35
1 kap. 3 § Samfällighet	36
1 kap. 4 § Fristående fiske	39
1 kap. 5 § Förordningar och föreskrifter	44
<b>ANDRA AVDELNINGEN - FASTIGHETSBIKDNING I ALLMÄNHET (2-4 KAP.)</b>	<b>45</b>
<b>2 kap. Grundläggande bestämmelser</b>	<b>45</b>
2 kap. 1 § Fastighetsbildningsåtgärder	46
2 kap. 2 § Fastighetsbildningsförrättning	47
2.2.1 Lantmäterimyndigheten	47
2.2.2 Flera fastighetsbildningsåtgärder	47
2.2.3 Fastighetsbestämning i vissa fall	48
2 kap. 3 § Bundet fiske	49
2 kap. 4 § Fastighetsstillbehör	50
2 kap. 5 § Hantering av servitutsförmån	51
2 kap. 6 § Fastighetsbildningskostnader	53
2.6.1 Fördelning av kostnader	53
2.6.2 Sökanden betalar	54
2.6.3 Överenskommelse mellan sakägarna	56
2.6.4 Förrättningskostnader	56
2 kap. 7 § Indrivning av förrättningskostnader	58
<b>3 kap. Villkor för fastighetsbildning</b>	<b>59</b>
3 kap. 1 § Allmänna lämplighetsvillkor	65
3.1.1 Varaktigt lämpad för sitt ändamål	68
3.1.2 Varaktig användning inom överskådlig tid m.m.	85
3.1.3 Särskilt vid 3D-fastighetsbildning	86
3 kap. 1a § Särskilda villkor vid 3D-fastighetsbildning	93
3.1a.1 Särskilda villkor för 3D-fastigheter	93
3.1a.2 Särskilda villkor för anläggning som inte är uppförd	102
3.1a.3 Villkoren gäller även 3D-fastighetsutrymmen	103
3 kap. 1b § Särskilda villkor för ägarlägenheter	105
3.1b.1 Ny- eller ombildning av ägarlägenheter	105
3.1b.2 Sammanhållen enhet av nyproducerade bostadslägenheter	105
3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.	109
3.1b.4 Undantag vid ombildning	111
3 kap. 2 § Hänsyn till planer och bestämmelser	112
3.2.1 Planer	112
3.2.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.	132
3 kap. 3 § Hänsyn till planering där detaljplan saknas	160
3 kap. 4 § Utfart till allmän väg	164

3 kap. 5 § Jord- och skogsbruksfastighet	168
3.5.1 Grundläggande utgångspunkter för tillämpning av de särskilda lämplighetsvillkoren	168
3.5.2 Skogsbruksfastighet	178
3 kap. 6 § Skydd för jordbruksnäringen	179
3 kap. 7 § Skydd för skogsnäringen	182
3 kap. 8 § Skydd för fiskevården	188
3.8.1 Uppdelning av fiske	191
3.8.2 Möjlighet att lämna fisket orört vid fastighetsbildning	193
3 kap. 9 § Successiv fastighetsbildning	195
3 kap. 10 § Undantag från skyddsreglerna i 6 och 7 §§	196
3 kap. 11 § Fastighetsbildning över kommungräns	197
3.11.1 Skydd för kommunindelningen	199
3.11.2 Medgivande krävs i vissa fall	200
3.11.3 Anmälan till länsstyrelsen och handläggning	201
<b>4 kap. Fastighetsbildningsförrättning</b>	<b>204</b>
4 kap. 1 § Lantmäterimyndigheten	219
4.1.1 LM:s sammansättning	219
4.1.2 Flera gode män	220
4.1.3 Gode män under pågående förrättning	220
4 kap. 2 § Val av gode män	221
4.2.1 Valet	221
4.2.2 Valbarhet	221
4.2.3 Uppdragets tid	221
4.2.4 RB:s bestämmelser om nämndemän	221
4.2.5 Antal och sakkunskapsområden	222
4 kap. 3 § Tjänstgöring av gode män	223
4.3.1 Kallelse av god man	223
4.3.2 Kallelse av annan som är valbar	223
4 kap. 4 § Hinder att vara förrättningsman	225
4 kap. 5 § Jäv mot förrättningsman	226
4 kap. 6 § Handläggning av jävsfrågor	230
4.6.1 Jävsinvändning	230
4.6.2 Verkan av beslut om jäv	232
4.6.3 Verkan av jäv på redan tagna beslut	232
4 kap. 7 § Forum	233
4 kap. 7a § Om en kommun är sakägare	234
4.7a.1 Begäran om att förrättningen ska handläggas av Lantmäteriet	234
4.7a.2 Överlämnande	234
4.7a.3 Undantag vid köp, byte eller gåva	234
4 kap. 8 § Ansökan	235
4.8.1 Behörig myndighet och formkrav	235
4.8.2 Ansökans innehåll	236
4.8.3 Underskrift	237
4.8.4 Handlingar av betydelse	237
4 kap. 8a § Sökandens kontaktuppgifter	239
4.8a.1 Kontaktuppgifter	239
4.8a.2 Kontaktuppgifter till ställföreträdare och ombud	239
4 kap. 8b § Rättighetshavares kontaktuppgifter	241
4 kap. 8c § Ändrade förhållanden	242
4 kap. 8d § Mottagningsställe	243
4 kap. 8e § Original alternativt bestyrkt kopia	244
4 kap. 9 § Föreläggande	246
4.9.1 Ofullständig ansökan	246
4.9.2 Förskott	247
4 kap. 10 § Avvisning av ansökan	248
4.10.1 Brister i ansökan, ej erlagt förskott	248
4.10.2 Annan avvisningsgrund	249
4.10.3 Handläggning av avvisning av ansökan	250
4 kap. 11 § Sakägare	252
4.11.1 LM:s utredningsplikt	252
4.11.2 Ägarens upplysningsskyldighet	259
4.11.3 Ovisst vem som är sakägare	260
4.11.4 Samfällighetsförening som sakägare	262
4 kap. 11a § Rättighet som uppenbart inte gäller	264

4 kap. 12 § God man enligt FB	268
4.12.1 God man för upplöst bolag m.m.	268
4.12.2 Annan god man	268
4 kap. 13 § Ombud	270
4.13.1 Hinder att vara ombud m.m.	270
4.13.2 Fullmakt	271
4 kap. 14 § Sammanträde	275
4.14.1 Huvudregel	275
4.14.2 Begränsning av sammanträdestvånget	277
4.14.3 Sammanträdet's uppgift	278
4.14.4 Plats för sammanträde	279
4 kap. 15 § Handläggning utan sammanträde	282
4.15.1 Delgivning av ansökan	282
4.15.2 Delägare i samfällad mark eller servitutshavare	282
4.15.3 Underrättelse till BN	282
4 kap. 16 § Protokoll och akt	284
4.16.1 Protokoll	284
4.16.2 Aktbildning	286
4 kap. 17 § Förrättningsbeslut	288
4.17.1 Omröstning	288
4.17.2 Beslutet	288
4.17.3 Beslut vid sammanträde	291
4 kap. 18 § Kallelse till sammanträde	292
4.18.1 Kallelse till första sammanträdet	292
4.18.2 Kallelse av delägare i samfällighet och servitutshavare	293
4.18.3 Delgivning i god tid	293
4 kap. 19 § Kallelse till nytt sammanträde	294
4.19.1 Kallelse	294
4.19.2 Undantag	294
4 kap. 20 § Delgivning	295
4.20.1 Allmänt om delgivning	295
4.20.2 Särskilda bestämmelser	296
4 kap. 21 § Sakägare som vistas utomlands	297
4.21.1 Delgivning med förvaltare eller brukare	297
4.21.2 Vidarebefordran	297
4.21.3 Delgivningens fullbordan	298
4 kap. 22 § Kollektivdelgivning	299
4 kap. 23 § Ofullständig delgivning	300
4 kap. 24 § Underrättelse i vissa fall	301
4 kap. 25 § Utredning och föreläggande om tillstånd	302
4.25.2 Föreläggande om tillstånd	307
4 kap. 25a § Beslut	312
4.25a.1 Fastighetsbildningsbeslut	312
4.25a.2 Undantag med fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga och delbeslut	313
4 kap. 26 § Tillståndsbeslut	317
4.26.1 Tillståndsbeslut i allmänhet	317
4.26.2 Fastighetsbildning över kommungräns	319
4 kap. 27 § Gränsåtgärder	320
4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns	320
4.27.2 Utmärkning som fullföljdsåtgärd	325
4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske	326
4 kap. 28 § Karta och beskrivning	330
4.28.1 Karta	330
4.28.2 Beskrivning	334
4 kap. 29 § Avslutningsbeslut	339
4 kap. 30 § Expediering av handlingar m.m.	340
4.30.1 Expediering av handlingarna	340
4.30.2 Visning av nya gränser	341
4 kap. 31 § Inställande av förrättning	343
4 kap. 32 § Återkallelse av ansökan	346
4.32.1 Återkallelsen	346
4.32.3 Sökandens frånvaro vid sammanträde	347
4.32.4 Vid avstyckning och klyvning	347
4 kap. 33 § Förrättningskostnaderna	349

4 kap. 33a § Underrättelse om beslut	350
4.33a.1 Underrättelseskyldighet	350
4.33a.2 Underrättelsens form	351
4.33a.3 Undantag från underrättelseskyldigheten	352
4 kap. 34 § Biträde av sakkunnig	353
4.34.1 Förordnande av sakkunnig	353
4.34.2 Ersättning till sakkunnig	354
4 kap. 34a § Förrättningsförberedelser	356
4 kap. 35 § Tolk	357
4.35.1 Jäv mot tolk	357
4.35.2 Ersättning till tolk	357
4 kap. 36 § Syssloman	358
4.36.1 Beslut om syssloman	358
4.36.2 Val av syssloman	358
4.36.3 Entledigande av syssloman	359
4.36.4 Ersättning till syssloman	359
4 kap. 37 § Hantlangning	360
4.37.1 Sakägare som hantlangare	360
4.37.2 Sakägares försummelse	361
4.37.3 Syssloman som hantlangare	361
4 kap. 38 § Rätt att beträda fastighet	363
4.38.1 LM och biträden	363
4.38.2 Sakägare m.fl.	363
4.38.3 Ersättning för skada	364
4.38.4 Handräckning	364
4 kap. 39 § Vilandeförklaring	365
4.39.1 Grunder för vilandeförklaring	365
4.39.2 Fråga som får överklagas särskilt	369
4 kap. 40 § Ägarbyte under förrättning	370
4 kap. 41 § Ändring av administrativa gränser	374

## TREDJE AVDELNINGEN - FASTIGHETSREGLERING (5-9 KAP.) 375

<b>5 kap. Fastighetsreglering</b>	<b>375</b>
5 kap. 1 § Fastighetsregleringsåtgärder	381
5.1.1 Förändringar i fastighetsindelningen	381
5.1.2 Gemensamma arbeten	385
5 kap. 2 § Ersättning för överförd mark	386
5 kap. 3 § Initiativrätt	388
5.3.1 Rätt att påkalla reglering	388
5.3.2 Tvångsförvärvares initiativrätt	390
5.3.3 Kommuns initiativrätt	391
5.3.4 Statlig myndighets initiativrätt	392
5 kap. 4 § Regleringsrätt och skyldighet	393
5.4.1 Båtnadsvillkoret	393
5.4.2 Successiva regleringar	397
5 kap. 4a § Fastighetsindelningsbestämmelser	398
5 kap. 5 § Förutsättningar för regleringsrätt	399
5.5.1 Förbättringskrav	399
5.5.2 Opinionsvillkoret	400
5.5.3 Inskränkning av opinionsvillkoret	402
5 kap. 6 § Omfattning och genomförande	403
5.6.1 Fastighetsregleringens omfattning	403
5.6.2 Regleringens utförande	405
5 kap. 7 § Överföring av bebyggd mark	406
5.7.1 Förbud mot överföring av bebyggd mark	406
5.7.2 Undantag	408
5.7.3 Elektrisk starkströmsledning	410
5 kap. 8 § Fastighetsskydd	413
5 kap. 8a § Genomförande av detaljplan	417
5 kap. 8b § Genomförande av järnvägsplan	419
5 kap. 8c § Inlösen av onyttiga markområden	420
5 kap. 9 § Graderingsvärdering	421
5.9.1 Graderingsvärde	421
5.9.2 Grunderna för värderingen	422

5.9.3 Långsiktigt perspektiv	422
5.9.4 Fastighetens graderingsvärde	423
5 kap. 10 § Likvidvärdering	424
5.10.1 Principer för värdering	424
5.10.2 Likvid	424
5 kap. 10a § Bestämmande av ersättning	425
5.10a.1 Värdering	425
5.10a.2 Expropriationsfallen	425
5.10a.3 Vinstfördelningsfallen	428
5 kap. 10b § Avtalsrättighets inverkan	433
5 kap. 11 § Jämkning av likvid	435
5.11.1 Jämkning	435
5.11.2 Jämkning vid överföring av markreserv	436
5 kap. 12 § Annan ersättning	437
5.12.1 Grundregler	437
5.12.2 Ersättning till rättighetshavare	438
5.12.3 Fördelning av ersättningsskyldigheten	441
5 kap. 12a § Svårbedömd skada	443
5.12a.1 Beslut om särskild förrättning	443
5.12a.2 Skydd för fordringshavare	445
5 kap. 12b § Oföretsebar skada	446
5 kap. 12c § Ersättning enligt annan lag	447
5.12c.1 Prövning enligt annan lag	447
5.12c.2 Prövning enligt respektive lag	448
5 kap. 13 § Kostnadsfördelning m.m.	450
5.13.1 Fördelning efter vad som är skäligt	450
5.13.2 Separat fördelning	453
5 kap. 14 § Fördelning vid tvångsförvärv	455
5.14.1 Tvångsförvärvares betalningsskyldighet	455
5.14.2 Tvångsförvärvares rätt att yttra sig	455
5 kap. 15 § Avräkning, ränta och beslut	456
5.15.1 Avräkningsförfarandet	456
5.15.2 Förfallodag	460
5.15.3 Ränta på obetald likvid	460
5 kap. 16 § Förmånsrätt och panträttsskydd	462
5.16.1 Panträttsskydd	462
5.16.2 Fördelning av medel	467
5.16.3 In- och utbetalning via Lantmäteriet	468
5.16.4 Indrivning	469
5 kap. 17 § Betalning till eller från en samällighet	470
5.17.1 Samällighetsförening	470
5.17.2 Andra förvaltningsformer	471
5.17.3 Panträttsskydd	471
5 kap. 18 § Överenskommelse	473
5.18.1 Dispositionsfrihet	473
5.18.2 Panträttsskydd	481
5.18.3 Formkrav	483
5.18.4 Medgivande av samällighetsförening	485
5 kap. 19 § Reglering som berör tomträtt	486
5 kap. 20 § Ökning av graderingsvärdet	488
5 kap. 21 § Skogsavverkning m.m.	490
5.21.1 Förordnande om förbud m.m.	490
5.21.2 Förutsättningar för förordnande	490
5 kap. 22 § Byggnadsförbud	491
5 kap. 23 § Förordnande enligt 21 eller 22 §	493
5.23.1 Förordnandets ikraftträdande	493
5.23.2 Förordnandets upphörande	493
5 kap. 24 § Rivning av byggnad	494
5.24.1 Beslut om rivning	494
5.24.2 Ersättning på grund av rivning	495
5.24.3 Dispositionsfrihet	496
5 kap. 25 § Flyttning av byggnad m.m.	497
5.25.1 Villkor för flyttning	497
5.25.2 Byggnad uppförd i strid mot förbud	497
5.25.3 Dispositionsfrihet	498

5 kap. 26 § Tid och sätt för flyttning	499
5.26.1 Tid för flyttning	499
5.26.2 Genomförande	499
5 kap. 27 § Flyttningersättning	500
5.27.1 Rätt till ersättning	500
5.27.2 Jämkning av ersättning	500
5.27.3 Betalning av flyttningersättning	501
5 kap. 28 § Ingen ersättning i vissa fall	503
5.28.1 Byggnadsåtgärd utan medgivande	503
5.28.2 Flyttning på ägarens begäran	503
5.28.3 Dispositionsfrihet	504
5 kap. 29 § Beslut om rivning eller flyttning	505
5 kap. 30 § Tillträde i allmänhet	506
5.30.1 Tillträde	506
5.30.2 Tillträde efter registrering	508
5.30.3 Successivt tillträde	509
5.30.4 Förskott vid tillträde	509
5 kap. 30a § Förtida tillträde	511
5.30a.1 Beslut om förtida tillträde	511
5.30a.2 Förskott och säkerhet	516
5.30a.3 Tidsfrist	517
5.30a.4 Den slutliga ersättningen	519
5 kap. 30b § Rättighet som upphör	520
5 kap. 31 § Övergångstid vid markavstående	521
5.31.1 Byggnad m.m.	521
5.31.2 Beslut av LM	521
5.31.3 Uttag av skog	521
5 kap. 32 § Handräckning vid tillträde	523
5 kap. 33 § Nytt nyttjanderättsområde	525
5 kap. 33a § Förordnande om avtalsrättigheter	526
5.33a.1 Nyttjanderätter	526
5.33a.2 Innebörden av ett förordnande	530
5 kap. 34 § Nyttjanderättshavare sakägare	533
5 kap. 34a § Åtgärd med officialnyttjanderätt	535
5 kap. 35 § Ansvarsbestämmelse	537
5 kap. 36 § Verkställighet av ersättningsbeslut	538
<b>6 kap. Särskilt om samfällighet</b>	<b>539</b>
6 kap. 1 § Samfällighetsbildning	541
6.1.1 Andamål av stadigvarande betydelse	541
6.1.2 Väsentlighetsvillkoret	543
6.1.3 Bestämmande av andel	544
6.1.4 Undantag	544
6 kap. 2 § Gemensamhetsskog	545
6.2.1 Arronderingskravet	547
6.2.2 Allmän förbättring av fastighetsbeståndet	548
6.2.3 Bestämmande av andel	549
6 kap. 3 § Dispositionsfrihet	550
6.3.1 Bildande av samfällighet i allmänhet	550
6.3.2 Bildande av gemensamhetsskog	550
6 kap. 4 § Uppdelning av samfällighet	551
6 kap. 5 § Överföring av mark eller andel	552
6 kap. 6 § Ersättning till delägare	555
6 kap. 7 § Underrättelse i vissa fall	557
<b>7 kap. Särskilt om servitut m.m.</b>	<b>560</b>
7 kap. 1 § Bildande av servitut	567
7.1.1 Väsentlighetsvillkoret	567
7.1.2 Underhållsskyldighet m.m.	569
7.1.3 Bildande av servitut inom detaljplan	571
7 kap. 2 § Förbud mot servitut enligt FBL	572
7.2.1 Skogsfång och ledningar	573
7.2.2 Servitut enligt miljöbalken	573
7.2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning	576
7 kap. 3 § Ändring och upphävande av servitut	578
7.3.1 Ändring av servitut	581



7.3.2 Upphävande av servitut	582
7 kap. 4 § Villkor för ändring av servitut	583
7.4.1 Planhinder av servitut m.m.	583
7.4.2 Ändrade förhållanden	584
7 kap. 5 § Upphävande av servitut	585
7.5.1 Alternativ till ändring	585
7.5.2 Ändrade förhållanden	586
7.5.3 Förenklat förfarande	587
7 kap. 6 § Undantag från ändringsvillkoren	589
7.6.1 Servitut vid omreglering	589
7.6.2 Ändring m.m. av servitut i detaljplan	589
7 kap. 7 § Kollision mellan servitut	590
7 kap. 8 § Överenskommelse	591
7 kap. 9 § Begränsningar för ändring m.m.	592
7.9.1 Ändring och upphävande av MB-servitut	593
7.9.2 Ändring och upphävande i övrigt	593
7 kap. 10 § Officialinitiativ	594
7 kap. 11 § Ledningsrättsåtgärd	595
7 kap. 12 § Fördelning av servitut	597
7 kap. 13 § Förordnande om avtalsservitut	599
7 kap. 14 § Överföring av fastighetstillbehör	600
7.14.1 Överföring	600
7.14.2 Skydd mot överföring av byggnad	602
7.14.3 Medgivande till överföring av byggnad	602
<b>8 kap. Särskilt om inlösen</b>	<b>603</b>
8 kap. 1 § Inlösen i allmänhet	606
8 kap. 2 § Hinder mot inlösen	608
8.2.1 Alternativa metoder	608
8.2.2 Hinder mot inlösen	608
8.2.3 Undantag	608
8 kap. 3 § Hänsyn till fastighetsägaren m.fl.	610
8 kap. 4 § Inlösen av tomtedel	611
8 kap. 5 § Skadad anläggning uppdelad på flera fastigheter	614
8.5.1 Tillämpningsområde	615
8.5.2 Rätt till inlösen	616
8.5.3 Förordnande om inlösen	618
8.5.4 Särskilda begränsningar	619
8 kap. 6 § Skadad anläggning inom en fastighet	620
8 kap. 7 § Anläggning som inte har uppförts inom föreskriven tid	621
8 kap. 8 § Undantag från vissa bestämmelser	622
8 kap. 9 § Inlösen av återstående del av fastighet	623
8 kap. 10 § Förfaranderegler	624
8.10.1 Handläggning av inlösenfråga	624
8.10.2 Fastighetsbildningsbeslutet	625
<b>9 kap. Särskilt om gemensamt arbete</b>	<b>626</b>
9 kap. 1 § Förutsättningar för gemensamt arbete	629
9.1.1 Villkor	629
9.1.2 Vissa inskränkningar	631
9.1.3 Anläggning enligt speciallagstiftning	631
9 kap. 2 § Arbetets utförande	633
9 kap. 3 § Fördelning av kostnader	636
9.3.1 Provisorisk kostnadsfördelning	636
9.3.2 Debiteringslängdens innehåll	637
9 kap. 4 § Begäran om rättelse	638
9.4.1 Rättelse	638
9.4.2 Debitering av förskott	638
9.4.3 Brist	638
9 kap. 5 § Sysslomannens redovisning	640
9.5.1 Framläggande av redovisning	640
9.5.2 Upplysningar om förvaltningen	640
9.5.3 Klandertalan	640
9 kap. 6 § Samråd med sakägare	642
9 kap. 7 § Driftskostnader m.m.	644
9.7.1 Beslut om driftskostnader	644

9.7.2 Särskild förrättning	644
9.7.3 Anläggning inrättad enligt AL	644
<b>FJÄRDE AVDELNINGEN - ÖVRIGA</b>	<b>646</b>
<b>FASTIGHETSBIKDINGSÅTGÄRDER (10-13 KAP.)</b>	
<b>10 kap. Avstyckning</b>	<b>646</b>
10 kap. 1 § Avstyckning från fastighet	650
10.1.1 Föremål för avstyckning	650
10.1.2 Definitioner	652
10 kap. 2 § Avstyckning från samfällighet	653
10.2.1 Objektet för avstyckningen	653
10.2.2 Skydd för panträttshavare	654
10.2.3 Fördelning av medel	655
10 kap. 3 § Avstyckning i vissa fall	657
10.3.1 Avstyckning från tomträttsfastighet	657
10.3.2 Avstyckning för jord- eller skogsbruk	658
10 kap. 4 § Fördelning av särskild rätt m.m.	661
10.4.1 Fördelning	661
10.4.2 När fördelning inte skett	664
10 kap. 5 § Nybildning av servitut m.m.	666
10.5.1 Nybildning	666
10.5.2 Andelsservitut	670
10 kap. 6 § Initiativrätt	671
10.6.1 Ansökan av fastighetsägare	671
10.6.2 Ansökan av förvärvare	671
10 kap. 7 § Avstyckning i en ägares hand	673
10 kap. 8 § Skilda ägare	674
10.8.1 Grundhandling och överenskommelse	674
10.8.2 Återkallelse av ansökan	682
10 kap. 8a § Inteckningsbefrielse	683
10.8a.1 Beslut om inteckningsfrihet	683
10.8a.2 Medgivande eller oskadlighetsprövning	684
10.8a.3 Dokumentation av beslutet	686
10 kap. 9 § Fordringar med legal förmånsrätt	688
10.9.1 Styckningslottens ansvar	688
10.9.2 Befrielse för styckningslott	688
10.9.3 Vissa undantagna fordringar	689
10 kap. 10 § Förrättningskostnader	691
<b>11 kap. Klyvning</b>	<b>692</b>
11 kap. 1 § Föremål för klyvning	694
11.1.1 Objekt för klyvning	694
11.1.2 Lotter	695
11.1.3 Gemensam lott	696
11.1.4 Klyvning utan ansökan	697
11 kap. 2 § Andelsförvärv i vissa fall	698
11.2.1 Andelsförvärv med villkor om utbrytning	698
11.2.2 Återkallelse av ansökan	698
11 kap. 3 § Restriktioner för klyvning	700
11.3.1 Lottläggning enligt yrkande	700
11.3.2 Klyvning av en tomträttsfastighet	700
11.3.3 Klyvning av bebyggd fastighet	700
11.3.4 Offentlig försäljning	701
11 kap. 4 § Tilldelning	702
11.4.1 Fördelning mellan lotterna	702
11.4.2 Avskilt område	703
11 kap. 5 § Särskilda rättigheter	705
11.5.1 Fördelning	705
11.5.2 När fördelning inte har skett	706
11 kap. 6 § Nybildning av servitut m.m.	707
11.6.1 Servituts- och samfällighetsbildning	707
11.6.2 Samfällighetsbildning i vissa fall	708
11 kap. 7 § Klyvningens genomförande	709
11 kap. 8 § Ersättning och tillträde	711

11 kap. 9 § Dispositionsfrihet	713
11.9.1 Vissa situationer	713
11.9.2 Tillämpning av 5 kap.	713
11 kap. 10 § Förrättningskostnader	715
<b>12 kap. Sammanläggning</b>	<b>716</b>
12 kap. 1 § Sammanläggning	718
12.1.1 Sammanläggning av hela fastigheter	718
12.1.2 Sammanläggning av delar av fastigheter	718
12 kap. 2 § Avtal mellan makar	719
12.2.1 Sammanläggning av en makes fastigheter	719
12.2.2 Sammanläggning av makars fastigheter	720
12 kap. 3 § Lösningrätt och tomträtt	724
12.3.1 Lösningrätt	724
12.3.2 Tomträtt och vattenfallsrätt	725
12 kap. 4 § Formella hinder	727
12.4.1 Krav på lagfart	727
12.4.2 Rätten till fastigheten tvistig	727
12 kap. 5 § Inskrivningsförhållanden	730
12 kap. 6 § Särskilt om inskrivningar m.m.	732
12.6.1 Nyttjanderätter, servitut m.m.	732
12.6.2 Oskadlighetsprövning	732
12 kap. 7 § Sakrättsliga verkningar	733
12.7.1 Inverkan på omfattningen av inteckning	733
12.7.2 Inverkan på nyttjanderätter m.m.	733
12.7.3 Ansökan om inskrivning	733
12.7.4 Makars lagfart	734
12 kap. 8 § Initiativ	735
12.8.1 Ansökan	735
12.8.2 Officialinitiativ	736
12 kap. 9 § Förfarandet hos LM	738
12 kap. 10 § Förfarandet hos IM	741
12.10.1 IM:s yttrande	741
12.10.2 Hinder mot sammanläggning	742
12 kap. 11 § Förslag till företrädesordning	743
12 kap. 13 § Det fortsatta förfarandet hos LM	744
12.13.1 Den fortsatta prövningen	744
12.13.2 Fastställande av företrädesordning	744
12 kap. 14 § Beslut om kostnader	746
<b>13 kap. Samordning med kommunal indelning</b>	<b>747</b>
13 kap. 1 § Förrättningsinstitut	748
13.1.1 Fastighets enskilda mark	748
13.1.2 Samfällid mark	749
13 kap. 2 § Initiativrätt m.m.	751
13.2.1 Ansökan	751
13.2.2 Handläggning	751
13 kap. 3 § Samfällighetsandel – styckningslott	752
13.3.1 Andel i samfällighet	752
13.3.2 Styckningslott – stamfastighet	752
13 kap. 4 § Underrättelse till kommunerna	753
13 kap. 5 § Förrättningskostnader	754
13.5.1 Det allmänna betalar	754
13.5.2 Ersättning till sysloman	754
<b>FEMTE AVDELNINGEN - FASTIGHETSBESTÄMNING OCH SÄRSKILD GRÄNSUTMÄRKNING (14 KAP.)</b>	<b>755</b>
<b>14 kap. Fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning</b>	<b>755</b>
14 kap. 1 § Föremål för fastighetsbestämning	766
14.1.1 Frågor som kan bestämmas	766
14.1.2 Servitut för vattenverksamhet	768
14 kap. 1a § Initiativrätt	770
14.1a.1 Olika initiativmöjligheter	770
14.1a.2 Begränsningar för fristående fastighetsbestämning	772
14.1a.3 Begränsningar i fråga om avtalsservitut	772

14 kap. 1b § Initiativrätt för samfällighetsförening	773
14.1b.1 En av föreningen förvaltd gemensamhetsanläggning	773
14.1b.2 Rätt att företräda medlemmarna	773
14 kap. 2 § Handläggning	774
14.2.1 Handläggningsregler	774
14.2.2 Gemensam handläggning	774
14 kap. 3 § Utredning m.m.	775
14 kap. 4 § Fastighetsbestämmningsbeslut	776
14.4.1 Beslutets innehåll	776
14.4.2 Allmänt vattenområde	777
14 kap. 5 § Överenskommelse	778
14.5.1 Dispositionsfrihet	778
14.5.2 Materiella villkor	779
14 kap. 6 § Teknisk jämkning	781
14 kap. 7 § Utstakning och utmärkning	782
14 kap. 8 § Beslut som överklagas särskilt	783
14 kap. 9 § Avslutande av förrättningen	784
14.9.1 Avslutningsbeslut	784
14.9.2 Underrättelse	784
14.9.3 Om fastighetsbildning i samma förrättning	784
14 kap. 10 § Förrättningskostnader	785
14.10.1 Huvudregel	785
14.10.2 Undantag från huvudregeln	785
14 kap. 11 § Kommun som sökande vid planägning	786
14 kap. 12 § Annan än sakägare sökande i övriga fall	787
14 kap. 13 § Bestämmelserna i 2 kap. 6 §	788
14 kap. 14 § Förrättningskostnader enligt 13 kap.	789
14 kap. 15 § Särskild gränsutmärkning	790
14.15.1 Gränsutmärkningsbeslut	790
14.15.2 Restriktioner för tillämpningen	790
14 kap. 16 § Förfarandet vid särskild gränsutmärkning	792
14.16.1 Förrättningen	792
14.16.2 Gemensam handläggning	793
14.16.3 Förrättningskostnader	793
<b>SJÄTTE AVDELNINGEN - RÄTTEGÅNGEN I FASTIGHETSBIKDNINGSMÅL (15-18 KAP.)</b>	<b>794</b>
<b>15 kap. Överklagande till mark- och miljödomstol</b>	<b>794</b>
15 kap. 1 § Forumregler	796
15 kap. 2 § Beslut som överklagas särskilt	797
15.2.1 Särskilda situationer	797
15.2.2 Tid för överklagande m.m.	799
15 kap. 3 § Tillståndsbeslut m.m.	801
15.3.1 Särskilt överklagande	801
15.3.2 Förordnande om särskilt överklagande	801
15.3.3 Vem som får överklaga	802
15 kap. 4 § Överklagande utan besvärstid	803
15 kap. 5 § Jävsfråga	804
15 kap. 6 § Besvärstid i allmänhet	805
15.6.1 Överklagande av förrättning	805
15.6.2 Överklagande av gränsutmärkning	806
15.6.3 Överklagande rörande förrättningskostnader	807
15.6.4 Vem som får överklaga	807
15 kap. 7 § Byggnadsnämndens besvärstid	808
15 kap. 8 § Länsstyrelsens besvärstid	809
15.8.1 Allmänt intresse	809
15.8.2 Begränsningar	810
15 kap. 9 § Sökandes rätt att överklaga	811
15.9.1 Länsstyrelsens och kommunens rätt att överklaga	811
15.9.2 Annan icke sakägares rätt att överklaga	811
15 kap. 10 § Rättelse och omprövning	812
15.10.1 Rättelse på begäran av LM	812
15.10.2 Ansökan	813
15 kap. 11 § Godkännande	815

<b>16 kap. Förfarandet vid mark- och miljödomstol</b>	<b>817</b>
16 kap. 2 § Handlingar till MMD	819
16.2.1 Skrivelse med överklagande	819
16.2.2 Avskrift av karta m.m.	819
16 kap. 5 § Kallelse till sammanträde	820
16.5.1 Kallelse av sakägare	820
16.5.2 Företrädare för allmänt intresse	820
16.5.3 Myndighet vars verksamhet berörs	821
16.5.4 Delgivning av kallelse	821
16 kap. 8 § Utan sammanträde	822
16.8.1 Sammanträde saknar betydelse	822
16.8.2 Prövning som inte avser saken	822
16.8.3 Slutförande av talan	822
16 kap. 9 § Förrättningshandläggning och förtida tillträde	823
16.9.1 Beslut om fortsatt förrättningshandläggning	823
16.9.2 Beslut om förtida tillträde	823
16.9.3 Inhibition av beslut om förtida tillträde	823
16 kap. 10 § Deldom	824
16 kap. 11 § MMD:s ändringsmöjligheter	825
16.11.1 Ändring i allmänhet	825
16.11.2 Annan ändring	825
16.11.3 Ändring på grund av 15 kap. 10 §	826
16 kap. 12 § Undanröjande av förrättning	827
16.12.1 Återförvisande	827
16.12.2 Återkallelse	827
16 kap. 12a § Undanröjande p.g.a. uteblivet överlämnande	829
16 kap. 13 § Ersättning i vissa fall	830
16 kap. 14 § Rättegångskostnader	831
16.14.1 Huvudregel	831
16.14.2 Specialregler för vissa ersättningsbeslut	832
16.14.3 Vissa undantag	832
16.14.4 Mål mot allmänt intresse	833
16.14.5 Statsverket belastas	834
16 kap. 14a § Mål om förrättningskostnader	835
16 kap. 15 § Expediering av handlingar	836
16 kap. 16 § Annan enskild part	837
<b>17 kap. Rättegången i mark- och miljöverdomstolen</b>	<b>838</b>
17 kap. 2 § Vissa beslut	841
17.2.1 Särskilt överklagande	841
17.2.2 Förbud mot överklagande	841
17 kap. 3 § Handläggningen i MÖD	842
17.3.1 Rättegångsbestämmelser	842
17.3.2 Rättegångskostnader	842
17.3.3 Syn på stället	843
<b>18 kap. Rättegången i HD</b>	<b>844</b>
18 kap. 2 § HD:s handläggning	845
18.2.1 Rättegångsbestämmelser	845
18.2.2 Rättegångskostnader	845
18.2.3 Syn på stället	845
<b>SJUNDE AVDELNINGEN - FASTIGHETSREGISTRETS ALLMÄNNA DEL (19 KAP.)</b>	<b>846</b>
<b>19 kap. Fastighetsregister</b>	<b>846</b>
19 kap. 1 § Fastighet och dess beteckning	847
19.1.1 Fastighet	847
19.1.2 Fastighetsbeteckningar	847
19 kap. 2 § Registreringen	850
19.2.1 Uppgift om fastighetsbildning m.m.	850
19.2.2 Ändringar i annan ordning än FBL	850
19 kap. 3 § Tidpunkt för registreringen	851
19.3.1 Registrering snarast efter laga kraft	851
19.3.2 Förtida registrering	851
19.3.3 Partiell registrering	852

19.3.4 Partiell registrering av domstols avgörande .....	853
19 kap. 4 § Rättelse .....	854
19.4.1 Uppenbart oriktig uppgift .....	854
19.4.2 Uteslutning av fastighet .....	855
19.4.3 Rättelse även vid skada .....	855
19 kap. 4a § Personuppgifters hantering i fastighetsregistrets allmänna del .....	857
19 kap. 5 § Statens skadeståndsansvar för fel .....	858
19.5.1 Tekniskt fel .....	858
19.5.2 Skadelidandes medverkan .....	858
19.5.3 Ersättning av staten vid rättelse .....	858
19.5.4 18 kap. 5 och 7 §§ jordabalken .....	858
19 kap. 6 § Handläggande myndighet .....	860
19.6.1 LM är registermyndighet .....	860
19.6.2 Undantag .....	860
<b>LAGEN OM INFÖRANDE AV FBL (FBLP) .....</b>	<b>861</b>
10 § Äldre besittningsrätter .....	862
11 § Skydd för vissa sakrätter .....	864
11.1 Fordran m.m. enligt 5 § JP .....	864
11.2 Avkomsträtt .....	864
14 § Innehavare av avkomsträtt .....	865
15 § Skogsfångsservitut .....	866
15.1 Upphävande .....	866
15.2 Nybildning av skogsfångsservitut .....	868
17 § Särskilt om klyvning .....	869
18 § Särskilt om sammanläggning .....	870
18.1 Äldre äktenskap .....	870
18.2 Lagfart saknas .....	870
19 § Äldre rättigheter .....	871
19.1 Återköpsrätt .....	871
19.2 Lösningrätt .....	871
19.3 Vattenfallsrätt .....	871

## Ändringshistorik

Datumen nedan står för versionsdatum och texten under datumet beskriver vad uppdateringen innefattat.

### **2022-03-04**

Avsnitt med redaktionella ändringar: 3.2.1.

### **2022-02-25**

Avsnitt med redaktionella ändringar: 3.2.2. Avsnitt med ändrad text: 4 kap. Fastighetsbildningsförrättning. Avsnitt med ändrad text och nya rättsfall: 5 kap. Fastighetsreglering, 5.4.1.

### **2022-02-01**

Avsnitt med nya rättsfall: 4.31.

### **2022-01-27**

Avsnitt med redaktionella ändringar: 3.11, 4, 12.9. Avsnitt med ändrad text och nya rättsfall: 2.6.1, 2.6.2.

### **2021-12-23**

Avsnitt med ändrad text: 3.2.2, även nya rättsfall i samma avsnitt.

### **2021-12-10**

Avsnitt med ändrad text: 4.31, 3.2.2.

### **2021-11-22**

Avsnitt med redaktionella ändringar: 4.8e och 5.18.3. Avsnitt med ändrad text: 5.18.1 med nytt avgörande från HD, 5.18.2, 7.5.2, 7.5.3.

### **2021-09-24**

Avsnitt med ändrad text 12.2.1 och 12.2.2 med redaktionella ändringar.

### **2021-09-17**

Avsnitt med ändrad text: 4.40, 5.15.1 och 5.19 där 5.19 fått nytt rättsfall (HD).

### **2021-09-13**

Avsnitt med nya avgöranden: 3.5.1 och 3.6. Avsnitt med redaktionella ändringar: 4.25a.1 och 4.25a.2.

### **2021-09-06**

Avsnitt med ändrad text: 4.6.1

**2021-09-02**

Avsnitt med ändrad text: 4.39 med ett nytt rättsfall.

**2021-08-17**

Avsnitt med ändrad text: 4.11 och 4.35.

**2021-06-17**

Avsnitt med ändrad text: 4.9.1, 3.5.1, 3.6. Avsnitt med nya rättsfall: 4.8.2, 4.9.1, 4.10.1.

**2021-06-07**

Avsnitt med ändrad text: 4.39.1. Avsnitt med uppdaterade rättsfall: 3.1, 3.3, 3:5, 3:7, 4:25, 4:39. Redaktionella ändringar av avsnitt 5.15.1.

**2021-06-01**

Avsnitt med ändrad text: 2.6.4 Förrättningskostnader, Taxeavgift som innebär uppdatering av föreskrift som gäller till förordningen (1195:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar. 5.1.1 och förkortningslistan har fått redaktionella ändringar.

**2021-05-27**

Avsnitt med ny text: 3.3: Nytt rättsfallsreferat under rubriken Planmässig bedömning, Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse.

**2021-05-10**

Avsnitt med ändrad text: 5.18.3, 7.8, 4.14.1, 4.16.1 rörande krav på hantering av muntlig överenskommelse. Avsnitt med ändrad text: 15.2.

**2021-05-07**

Nytt avsnitt: 3.2.2 Samråd och strandskydd. Avsnitt med ändrad text: 3.2.2 Prövningsordningen. Typfall II. Dispens eller tillstånd krävs inte och 3.2.2 Dispens eller tillstånd finns.

**2021-04-30**

Avsnitt med ändrad text: 3.2.2 Fastighetsbildning inom strandskydd. Redaktionella ändringar med hänsyn till att Handbok LM upphört och gått över i tre nya handböcker.

**2021-03-03**

Redaktionella ändringar i Innehållsförteckning, kapiteltext till kap. 4, avsnitten 4.20, 4.22, 16.2 och 16.5 där förkortning DL och DF uppdaterats till DelgL respektive DelgF.



**2021-03-02**

Avsnitt med ändrad text: 4.8e. Föreskrift till 4 kap 8 § har ändrats i LMVFS 1994:16 genom LMFS 2020:7.

**2021-02-12**

Avsnitt 7 (kapiteltexten) är uppdaterad med nytt avsnitt om tolkning av servitut och nytt rättsfall samt en hänvisning dit från kapiteltexten i 14 kap.

**2021-02-09**

Avsnitt 3.2.2 har uppdaterats med ny text om naturreservat och ett nytt rättsfall. Avsnitt 4.26.1 har uppdaterats med nya rättsfall. Avsnitt 14.15.2 har uppdaterats med ny text och ett rättsfall. Avsnitt 14.16.1 har uppdaterats med ett nytt rättsfall.

**2021-01-21**

Uppdatering av rättsfall

**2020-12-02**

Avsnitten 4:14.2, 4.25.1 och 4.31.2 har uppdaterats med nya rättsfallsreferat. Dessutom har ett antal rubriker på befintliga rättsfall ändrats från LMs referatsnummer till rubriker i ord.

**2020-10-27**

Avsnitt med ändrad text: 3:2.2. Nytt rättsfall om Anlagda vattenförekomster under avsnittet om strandskydd.

**2020-10-26**

Avsnitt med ändrad text: 4:14.2 Om möjlighet att undvara sammanträde i stycke två.

**2020-07-01**

Ny paragraf: 2:7

Ändrad paragraf: 8:7

**2020-06-03**

Startversion för den digitala handboken.

Ändrad text till paragraf 3:2 2 st. i avsnittet om strandskydd med nya rättsfall om bostadsfastighet med kombinerat ändamål inom strandskydd och fråga om hemfridszon vid fastighetsbildning. Uppdatering av strandskyddsavsnittet i fråga om restfastighet inom strandskydd och användning av 3:9. Även ändring av struktur för 3:2 1 st. om plantolkning och detaljplaner med uppdatering av rättsfall. I övrigt vissa redaktionella ändringar.

**2020-01-31**

Redaktionella ändringar, förtydligande av avsnitten 4.40 och 5.18.1 rörande överenskommelse upprättad innan förrättning. Förtydligande av avsnitt 14.5 om överenskommelse vid fastighetsbestämning. Avsnittet 4.5 om jäv är ändrat med hänsyn till ny belysning av fråga. Avsnittet 3.2.2 är ändrat med en mindre justering av textens syftning.

**2019-02-01**

Redaktionella ändringar, förtydligande i avsnitt 7.1.1 samt ett nytt avsnitt om egendomsskyddet och proportionalitet i anslutning till 5.4 om båtnadsvillkoret vid fastighetsreglering

**2018-06-01**

Avsnitt med ändrad text: 3, 3:1, 3:2, 3:4, 3:11, 4:20, 4:25, 4:32, 5:15, 5:16, 5:18, 5:30, 10:2, 10:3

**2017-04-01**

Avsnitt med ändrad text: 4:39, 5:18, 5:33a, 10:8

**2016-07-01**

Ändrade paragrafer: 4:8

Övriga avsnitt med ändrad text: 3:2, 3:5, 3:7, 4:39

**2016-04-01**

Ändrade paragrafer: 3:4, 4:38, 4:41

Övriga avsnitt med ändrad text: 1:4, 3:8, 4:40, 5:3, 5:18, 5:21, 5:30, 5:33a, 14:1a, 14:5

**2015-10-01**

Inte några ändringar i sak. Endast rättelser.

**2015-07-01**

Ändrade paragrafer: 4:14

Övriga avsnitt med ändrad text: 4:26, 4:27, 5:8b, kap. 14, kap. 15, 5:15

**2015-04-01**

Inte några ändringar i sak. Endast rättelser.

**2015-01-21**

Nya och ändrade paragrafer: 3:2, 4:8, 4:8a-8e, 4:9, 4:10a, 4:11a, 4:13, 4:25, 4:25a, 6:1, LMFS föreskrift till 4:8e

Övriga avsnitt med ändrad text: 5:20, 6:5, kap. 10, 10:1, 10:8a, 11:1, 15:11

**2013-02-01**

Startversion för ändringshistorik

**FASTIGHETSBLDGNINGSLAGEN**

*FBL:s placering i rättssystemet*

FBL är en civilrättslig lag med vissa offentligrättsliga inslag.

Rättsordningen – den gällande rätten – brukar delas in i civilrätt (privaträtt) och offentlig rätt i vid mening.

Till *civilrätten* räknas rättsregler som rör det inbördes förhållandet mellan enskilda rättssubjekt. Alltefter rättsreglernas karaktär delas dessa in i följande områden: personrätt, familjerätt, successionsrätt och förmögenhetsrätt. *Förmögenhetsrätten* innehåller regler för hur egendom av olika slag kan utnyttjas och omsättas i samhället genom köp, byte och andra liknande transaktioner.

Till den *offentliga rätten* i snäv mening räknas rättsregler om statens organisation, statsorganens befogenheter, myndighetsförfarandet m.m. Den offentliga rätten kan delas in i statsrätt och förvaltningsrätt. Om man använder termen offentlig rätt i en mycket *vid mening* kan dit också räknas processrätt, straffrätt och finansrätt.

Den juridiska systematiken är historiskt betingad och gränserna mellan civilrätten och de övriga rättsområdena är inte skarpa.

Civilrätten utgår från principerna om enskild äganderätt och ett stort mått av avtalsfrihet och ekonomisk rörelsefrihet i övrigt. Detta innebär, framför allt inom förmögenhetsrättens område, att lagstiftningen i stor utsträckning är *dispositiv*. Den är supplerande i förhållande till förmögenhetsrättsliga avtal. Lagstiftningen träder i sådana fall in när parterna inte själva reglerat ett avtalsförhållande fullständigt.

Dispositiva regler viker inte endast för uttryckliga avtal utan sätts också ur spel genom handelsbruk och andra sedvänjor.

I vissa fall finns tvingande – indispositiva – lagregler inom civilrätten, speciellt inom fastighetsrätten. Sådana rättsregler sätter alltså avtalsfriheten ur spel i viss mån.

En lagregel kan dessutom vara delvis tvingande, delvis dispositiv (se t.ex. 7 kap. 10 § JB).

Det är inte alltid självklart huruvida en bestämmelse är av dispositiv eller tvingande natur vid studium av civilrättslig lagstiftning. Normalt framgår det av en lag i vad mån och i vilken omfattning dess bestämmelser är tvingande. Ofta anges generellt i en särskild lagregel huruvida lagen i fråga är dispositiv eller tvingande. I andra fall finns dock inget utsagt i lagtexten, men det kan ändå framgå av lagtextens allmänna karaktär att den är avsedd att vara tvingande.

*Allmän och speciell fastighetsrätt*

Förmögenhetsrätten brukar i sin tur delas in i regelsystem avseende lös egendom och i *fastighetsrätt*. Fastighetsrätten delas ofta in i allmän och i speciell fastighetsrätt.

Den *allmänna* fastighetsrätten omfattar de ämnesområden som regleras i JB och rör typiskt sett förhållandet mellan enskilda (fysiska och juridiska personer). Den allmänna fastighetsrätten omfattar regler som rör relationen mellan enskilda rättssubjekt i deras egenskap av ägare eller innehavare av annan rätt till fastighet. I den mån stat eller kommun ingår avtal, om t.ex. köp av fast egendom eller nyttjanderättsupplåtelse i sådan, jämföras dessa med enskilda rättssubjekt. Rättigheter av det slag som behandlas i den allmänna fastighetsrätten kommer till genom avtal och är alltså inte beroende av myndigheters beslut.

De regelsystem som brukar hänföras till den *speciella fastighetsrätten* har som gemensam nämnare myndighetskontroll i olika avseenden. Hit hänförs regler enligt vilka myndigheter – i vissa fall domstolar – ingriper i de enskildas skötsel och dispositioner över sina fastigheter. Det är dock svårt att dra någon klar gräns mellan speciell fastighetsrätt och förvaltningsrätt. Det är här inte endast fråga om *tvångsregler inom civilrätten*, som begränsar avtalsfriheten utan även regler av *förvaltningsrättslig natur*. När flera enskilda är inblandade i ett ärende är det inte, inte ens när de enskilda parterna är eniga, alltid möjligt att följa deras önskemål eftersom även allmänna intressen ska vägas in vid prövningen. Myndigheter bestämmer över många väsentliga förhållanden för de enskilda fastighetsägarna. Det krävs ofta tillstånd för att ändra markens användning, t.ex. för bebyggelse eller mineralbrytning. Det finns också situationer när det krävs tillstånd att förvärva fastighet.

Att den speciella fastighetsrätten ofta behandlas tillsammans med civilrätten i övrigt beror på att myndigheternas ingripanden har så nära samband med de enskildas inbördes rättsförhållanden. Ibland kan de direkt påverka de enskildas avtal, t.ex. genom att ett köp av ett område blir ogiltigt om avstyckning eller annan fastighetsbildning inte kommer till stånd (se 4 kap. 7 § JB).

Man kan också jämföra med när en särskild persons rådighet över sin fastighet inskränks genom att ett servitut enligt avtal läggs på dennes fastighet. Situationen är likartad med det fall att en fastighetsägare får tåla en grannes körtrafik över sin fastighet enligt beslut härom vid fastighetsreglering. Skillnaden är att grannens rätt i detta senare fall inte uppkommit genom avtal utan genom beslut från myndighets sida. Frågan är liksom vid avtalsservitut i vad mån sådana och andra inskränkningar i äganderätten gäller också mot en ny ägare av fastigheten – med andra ord om de har sakrättslig effekt. Komplikationerna liknar dem som behandlas i JB, men lösningarna är inte desamma.

### *Fastighetsbildningslagen*

Fastighetsbildningslagen är en civilrättslig lag med offentlighetsrättsliga inslag och brukar behandlas i den speciella fastighetsrätten. Att den är civilrättslig framgår bl.a. av att det enligt huvudregeln är en enskild fastighetsägare som tar initiativ till lagens tillämpning. De delar som har civilrättslig karaktär finns inom de kapitel som reglerar fastighetsbildningsinstitutet, alltså 5–12 kap. Trots den civilrättsliga karaktären är FBL av lagtekniska skäl uppbyggd

med tvångssituationerna som huvudregel och frivilligfallen som undantag. Detta avviker från civilrättslig lagstiftning i allmänhet.

Sakägare kan med stöd av överenskommelser frångå lagens regler bl.a. enligt följande. Av 5 kap. 18 § framgår vilka av de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. 1–17 §§ som är dispositiva. I den mån en lagregel i fortsättningen av kapitlet är dispositiv anges detta särskilt i varje paragraf. Bestämmelser av sådant innehåll finns i 5 kap. 24 och 28 §§.

När det gäller samfällighetsbildning framgår av 6 kap. 3 § vilka av bestämmelserna i 6 kap. 1–2 §§ som är dispositiva och för servitutsbildning framgår i 7 kap. 8 § vilka av bestämmelserna i 7 kap. 4–7 §§ som är dispositiva. Såväl vid samfällighetsbildning som servitutsbildning måste de tvingande bestämmelserna i 5 kap. iaktas. Dessutom krävs i vissa fall medgivande av inteckningshavare. I 11 kap. 9 § anges i vilka delar 11 kap. 1–8 §§ är dispositiva vid klyvning.

De delar av FBL som är av offentligrättslig karaktär är 1–4 och 19 kap. som är av förvaltningsrättslig natur samt 15–18 kap. som är av processuell natur och ska tillämpas vid handläggningen av fastighetsbildningsmål vid sidan av RB.

Även om lagen ger utrymme för överenskommelser ska alltid de förvaltningsrättsliga delarna av lagen tillämpas, t.ex. 3 kap. Sådana regler omfattas inte av avtalsfriheten. Om sakägare är överens om upphävande av ett officialservitut, ska LM göra en prövning enligt 3 kap. innan ett upphävande kan ske. Detta är en skillnad mot vad som gäller för avtalsservitut, där en överenskommelse mellan parterna alltid är tillräckligt.

## Förkortningar

<b>Lagar m.m.</b>	
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ASP	Promulgationslagen (1973:1151) till AL och SFL
BL	Byggnadslagen (1947:385)
BS	Byggnadsstadgan (1959:612)
DelgF	Delgivningsförfordningen (2011:154)
DelgL	Delgivningslagen (2010:1932)
EVL	Lagen (1939:608) om enskilda vägar
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FB	Föräldrabalken
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBLP	Lagen (1970:989) om införande av FBL
FBLS	Lagen d. 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad
FFL	Lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning
FL	Förvaltningslagen (2017:900)
FRF	Förordningen (2000:308) om fastighetsregister
FRL	Lagen (2000:224) om fastighetsregister
FörmL	Förmånsrättslagen (1970:979)
HB	Handelsbalken

HMK	Handbok i mät- och kartfrågor (på <a href="http://www.lantmateriet.se">www.lantmateriet.se</a> )
IL	Inkomstskattelagen (1999:1229)
JB	Jordabalken
JDL	Lagen d. 18 juni 1926 om delning av jord å landet
JFL	Jordförvärvslagen (1979:230)
JFF	Jordförvärvsförordningen (2005:522)
JP	Promulgationslagen (1970:995) till JB
KML	Kulturmiljölagen (1988:950)
KonkL	Konkurslagen (1921:255, 1987:672)
LAV	Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster
LBJ	Lagen om byggande av järnväg
LGA	Lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
LMVFS	Lantmäteriverkets författningssamling
LMFS	Lantmäteriets författningssamling
LVV	Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
LÄIF	Lagen (1970:991) om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning
MB	MB Miljöbalken
NVL	NVL Naturvårdslagen (1964:882)
PBL	PBL Plan- och bygglagen (2010:900)
RF	Regeringsformen (1974:152)
RB	Rättegångsbalken
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
UB	Utsökningsbalken
VL	Vattenlagen (1983:291)
VägL	Väglagen (1971:948)
ÄB	Ärvidabalken
ÄJB	Äldre jordabalken
ÄPBL	Äldre plan- och bygglagen (1987:10)
ÄULL	Lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering
<b>Myndigheter m.m.</b>	
BN	Byggnadsnämnd (eller motsvarande)
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet (Sedan 1996 = LM)
FD	Fastighetsdomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
FRM	Fastighetsregistermyndighet (Sedan 1996 = LM)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
LM	Lantmäterimyndighet
LMV	Lantmäteriverket (Sedan 1 sept. 2008 = Lantmäteriet)
IM	Inskrivningsmyndighet
Lst	Länsstyrelsen
MD	Miljödomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
MMD	Mark- och miljödomstol
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
TR	Tingsrätt
ÖLM	Överlantmätarmyndighet (Sedan 1996 = LM)

## FÖRSTA AVDELNINGEN - INLEDANDE BESTÄMMELSER (1 KAP.)

### 1 KAP. INLEDANDE BESTÄMMELSER

Detta kapitel innehåller inledande bestämmelser som klarlägger innebörden av vissa begrepp som är av central betydelse i FBL. Här återfinns också vissa bestämmelser av allmänt innehåll som inte har ansetts kunna hänföras till något annat avsnitt av lagen.

Fastighetsbildning är enligt 1 kap. 1 § *första stycket* en åtgärd som vidtas enligt FBL och som innebär att

1. fastighetsindelningen ändras,
2. servitut bildas, ändras eller upphävs, eller
3. en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Genom fastighetsbestämning avgörs enligt 1 kap. 1 § *andra stycket* frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har,
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

Genom särskild gränsutmärkning kan enligt 1 kap. 1 § *tredje stycket* en fastighets gränser märkas ut på marken i andra fall än vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning.

I FBL betyder, enligt 1 kap 1 a § *första stycket*

1. *tredimensionell fastighet*: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. *tredimensionellt fastighetsutrymme*: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

Vad som sägs i denna lag om mark gäller enligt 1 kap 1 a § *andra stycket* också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

Över fastigheterna ska enligt 1 kap. 2 § *första stycket* föras fastighetsregister. Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är enligt *andra stycket* fullbordade, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Samfällighet enligt FBL är enligt 1 kap. 3 § mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

Fristående fiske, dvs. fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte heller utgör servitut, hanteras enligt 1 kap. 4 § på samma sätt som mark eller område.

Regeringen, eller myndighet som regeringen bestämmer, meddelar enligt 1 kap. 5 § närmare föreskrifter för tillämpningen av FBL. Med stöd av FBK får Lantmäteriet meddela sådana föreskrifter.



## 1 kap. 1 § Förrättningsåtgärder enligt FBL

**1 §** Fastighetsbildning är en åtgärd som vidtas enligt denna lag och som innebär att

1. fastighetsindelningen ändras,
2. servitut bildas, ändras eller upphävs, eller
3. en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag avgörs frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har,
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

Genom särskild gränsutmärkning enligt denna lag kan en fastighets gränser märkas ut på marken i andra fall än vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning.  
*Lag (2009:562).*

### 1.1.1 Fastighetsbildning

#### *Fastighetsbildningsåtgärder enligt FBL*

Med begreppet fastighetsbildning menas enligt 1 kap. 1 § *första stycket* en åtgärd som vidtas enligt FBL och som innebär att

1. fastighetsindelningen ändras,
2. servitut bildas, ändras eller upphävs, eller
3. en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

1 § första stycket utgör en legaldefinition som anger vad som under alla förhållanden krävs för att fastighetsbildning ska anses föreligga.

På andra ställen i lagen specificeras de olika åtgärdstyper som utgör fastighetsbildning. I 2 kap. 1 § sägs att fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser *ombildning* av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser *nybildning* av fastighet. Fastighetsreglering i allmänhet regleras i 5 kap. 1 §. Till fastighetsreglering hör också åtgärder beträffande samfälligheter i 6 kap., servitut m.m. i 7 kap., inlösen i 8 kap. och gemensamt arbete i 9 kap. Avstyckning regleras i 10 kap., klyvning i 11 kap. och sammanläggning i 12 kap.

#### *Ändringar i fastighetsindelningen enligt annan lagstiftning*

Ändringar i fastighetsindelningen kan åstadkommas även enligt annan lagstiftning. Exempelvis får expropriation av ett område med äganderätt direkt verkan på fastighetsindelningen (se 5 kap. 10 § ExL). Åtgärder enligt annan lagstiftning än FBL är emellertid inte fastighetsbildning i FBL:s mening även om dessa ändrar fastighetsindelningen. Detta gäller även åtgärder enligt AL, ÄULL och LL.

Ändringar i fastighetsindelningen som har skett med tillämpning av äldre lagstiftning, t.ex. JDL, FBLS eller EVL, faller också utanför FBL:s fastighetsbildningsbegrepp men har trots detta samma status.

Även servitutsåtgärder kan åstadkommas enligt annan lagstiftning än FBL. Officialservitut kan t.ex. bildas, ändras eller upphävas – förutom enligt FBL – enligt bl.a. MB och ExL. Servitut kan även bildas genom avtal enligt JB.

Sådana avtalsservitut kan ändras eller upphävas också med stöd av FBL och ExL.

Av praktiska skäl kan uttrycket fastighetsbildning användas även för ändringar i fastighetsindelningen och servitutsbildning enligt den lagstiftning som föregick FBL.

### 1.1.2 Fastighetsbestämning

Genom fastighetsbestämning kan man enligt 1 kap. 1 § *andra stycket* avgöra frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har,
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

I 14 kap. 1–14 §§ finns bestämmelser om fastighetsbestämning.

Fastighetsbestämning skiljer sig från fastighetsbildning på det sättet att någon *ändring* av de bestående förhållandena *inte sker*. Fastighetsbestämning motsvarar instituten gränsbestämning och tomtmätning i äldre lagstiftning men har ett mera vidsträckt användningsområde.

I vissa fall är fastighetsbestämning ett alternativ till tvist vid domstol om bättre rätt till fast egendom. Alla frågor som rör fastighetsindelningens beskaffenhet, servitut och fastighetstillbehör kan prövas vid domstol. Vid fastighetsbestämning kan dock inte avgöras fråga om vem som är rätt ägare till fast eller lös egendom. Fastighetsbestämningsinstitutet är således mer begränsat. Vid en domstolstvist är dessutom prövningsmöjligheterna vidare, t.ex. genom att bevisningsmöjligheterna är större.

#### *Fastighetsindelningens beskaffenhet*

Genom fastighetsbestämning kan man avgöra tvister om var en gräns går och till vilken fastighet ett markområde hör. Även andelar i samfälligheter kan bestämmas.

#### *Servitut och ledningsrätt*

Fastighetsbestämning kan avse alla slags officialservitut med undantag av vissa MB-servitut. Fastighetsbestämning kan även avse avtalsservitut men endast när det behövs i samband med fastighetsbildning. I annat fall måste frågan tas upp i allmän domstol. Det har ansetts att tvister om avtalsservitut utan samband med fastighetsbildningsfråga bör prövas av domstol, bl.a. med hänsyn till den större möjligheten att förebringa bevisning (se även prop. 1969:128 s. B 798). Även ledningsrätter kan fastighetsbestämmas.

#### *Fastighetstillbehör*

Genom fastighetsbestämning kan LM avgöra om en byggnad eller annan anläggning är fastighetstillbehör och i så fall till vilken fastighet.

### **1.1.3 Särskild gränsutmärkning**

Genom särskild gränsutmärkning kan enligt 1 kap. 1 § tredje stycket en fastighets gränser märkas ut på marken i andra fall än vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning.

Bestämmelser om särskild gränsutmärkning finns i 14 kap. 15–16 §§.

## 1 kap. 1a § Tredimensionell fastighetsindelning

**1 a §** I denna lag betyder

1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,
3. ägarlägenhetsfastighet: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

Vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter. *Lag (2009:183)*.

### 1.1a.1 Definitioner och begrepp

Enligt 1 kap. 1 § JB, som innehåller grundläggande bestämmelser om fast egendom, gäller att fastigheter kan vara avgränsade på olika sätt – antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Genom detta stadgande möjliggörs bildande av tredimensionella fastigheter. I 1 kap. 1 a § görs en definition av tre olika slag av tredimensionellt avgränsade utrymmen (jämför 1 kap. 1 a § JB).

#### *Tredimensionell fastighet*

En tredimensionell fastighet är enligt 1 kap. 1 a § *första stycket 1* en fastighet som *i sin helhet* är avgränsad *både horisontellt och vertikalt*. För tredimensionell fastighet används även det förkortade begreppet *3D-fastighet*.

Uttrycket ”avgränsad” syftar på en lagligen bestämd gräns mot en annan fastighet, inte på fastighetens ”gräns” mot rymden eller jordens innanmäte.

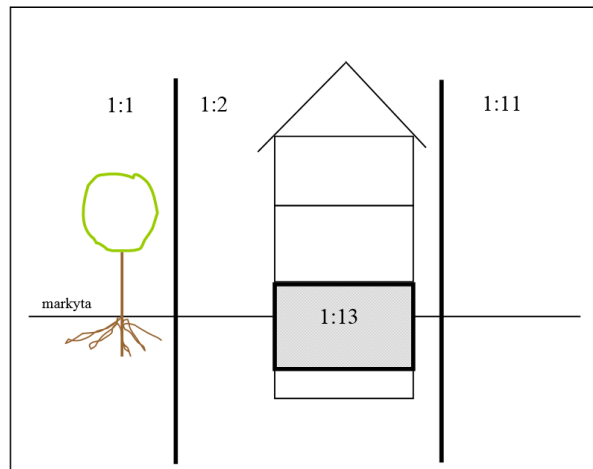
Av uttrycket ”horisontellt och vertikalt” följer att en sådan avgränsning måste finnas i såväl sidled, höjddled som djupled. Gränsen behöver dock inte följa vissa vertikala- eller horisontalplan. Avgränsningen kan se ut ”hur som helst” i rymden, så länge som den innebär att en *sluten volym* bildas. Det är således inte möjligt att avgränsa på så sätt att allt som ligger ovanför ett horisontellt gränsplan hör till en fastighet och allt därunder till en annan.

En horisontellt avgränsad fastighet (traditionell fastighet) som en tredimensionell fastighets volym ”gör ett hål i” kallas för *urholkad fastighet*, jämför 21 § FRF.

I prop. 2002/03:116 behandlas vissa begrepp på s. 117-121.

I det följande redovisas några exempel på tredimensionella fastigheter.

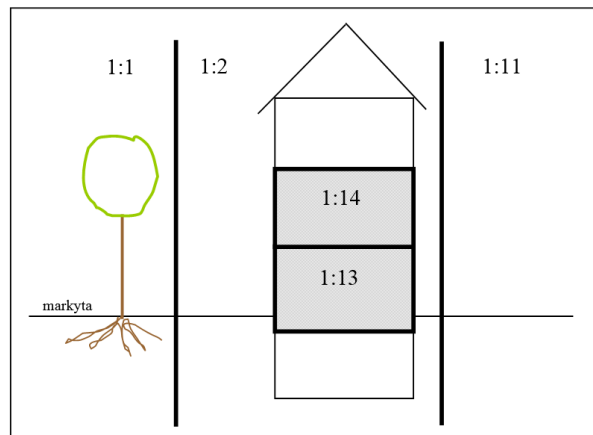
#### *Exempel 1*



1:13 är en 3D-fastighet som omfattar ett våningsplan.

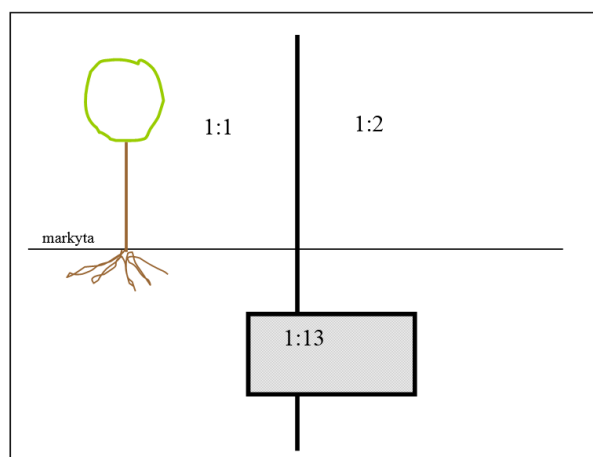
1:13 urholkar 1:2. 1:2 urholkas av 1:13.

### Exempel 2



1:13 och 1:14 är 3D-fastigheter som omfattar var sitt våningsplan.

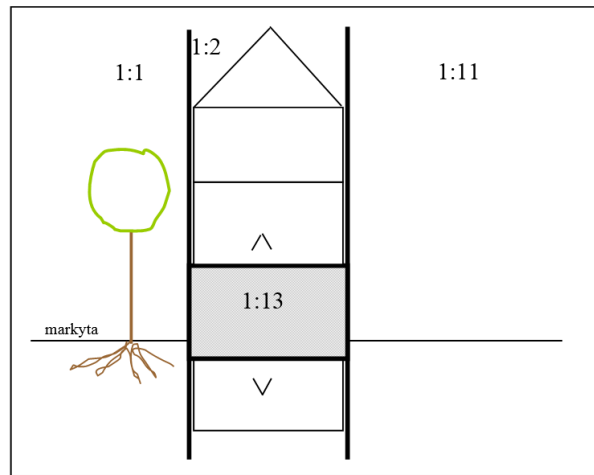
### Exempel 3



En 3D-fastighet kan beröra (urholka) mer än en traditionell fastighet. Detta gäller givetvis alla slags 3D-fastigheter, inte bara sådana som är belägna under jord.

1:13 är en 3D-fastighet som omfattar ett bergrum.

#### Exempel 4



En 3D-fastighet kan innebära vertikal fastighetsindelning. Kravet är att det är en sluten volym.

1:13 är en 3D-fastighet, som omfattar ett våningsplan, vilken har samma horisontella utbredning som den traditionella 1:2.

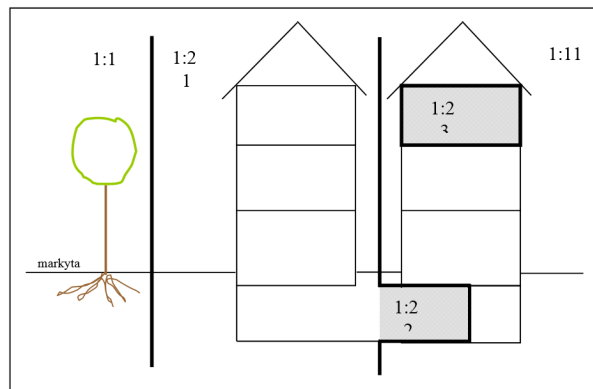
En 3D-fastighet kan i vanlig ordning ha andel i samfällighet, t.ex. i en marksamfällighet eller i ett samfällt utrymme (se nedan). Att en 3D-fastighet har andel i en marksamfällighet innebär inte att den därigenom betraktas som en traditionell fastighet. Avgörande är huruvida fastigheten, exklusive andelar i samfälligheter, består enbart av utrymmen. Det innebär också att en fastighet som består enbart av andel i ett samfällt utrymme utgör en traditionell fastighet.

3D-fastigheter utgör fastigheter och följaktligen kan de överlätas, intecknas och pantsättas m.m. på samma sätt som traditionella fastigheter.

#### Tredimensionellt fastighetsutrymme

Det är möjligt att komplettera traditionella fastigheter med utrymmen – belägna utanför fastighetens gränser i markplanet – som avgränsas både horisontellt och vertikalt, dvs. utgör en sluten volym. Ett sådant utrymme kallas enligt 1 kap. 1 a § första stycket 2 tredimensionellt fastighetsutrymme. För tredimensionellt fastighetsutrymme används även kortformen 3D-fastighetsutrymme. Genom att 3D – fastighetsutrymmen knyts till en traditionell fastighet blir de en del av denna.

#### Exempel



Ett 3D-fastighetsutrymme kan ligga i direkt anslutning till den traditionellt avgränsade delen eller som ett fristående utrymme.

I den traditionella fastigheten 1:2 ingår två stycken 3D-fastighetsutrymmen, varav det ena ligger i direkt anslutning till den traditionellt avgränsade delen och det andra ligger fristående.

Det sagda innebär att en 3D-fastighet som tillförs mark inte längre utgör en 3D-fastighet utan en traditionell fastighet med 3D-fastighetsutrymme.

En traditionell fastighet med 3D - fastighetsutrymme som ombildas på så sätt att endast det som utgjort 3D-fastighetsutrymme återstår, kommer på motsvarande sätt att efter ombildningen utgöra en 3D-fastighet.

#### *Ägarlägenhetsfastighet*

En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. En ägarlägenhetsfastighet är således en tredimensionell fastighet av särskilt slag. Likt andra tredimensionella fastigheter är en ägarlägenhet i sin helhet avgränsad både horisontellt och vertikalt. Det innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme, som enligt ovan hör till en traditionell fastighet, aldrig kan vara en ägarlägenhet.

Till skillnad från andra tredimensionella fastigheter får en ägarlägenhetsfastighet inte vara avsedd att tillgodose annat än det i lagen angivna ändamålet, nämligen att rymma en enda bostadslägenhet. Det spelar ingen roll om lägenheten är avsedd för permanent bruk eller för fritidsändamål.

I denna handbok kommer i huvudsak det förkortade begreppet *ägarlägenhet* att användas i stället för ägarlägenhetsfastighet. Ägarlägenhet är också det begrepp som har valts i fastighetsregistret.

#### *Tredimensionellt utrymme (3D-utrymme)*

Som ett samlingsbegrepp för sådana tredimensionella utrymmen som ingår i fastighetsindelningen kan begreppet *tredimensionellt utrymme* eller *3D-utrymme* användas.

Det innebär att följande ingår i begreppet:

- 3D-fastighet som består av ett skifte
- Skifte av 3D-fastighet som består av flera skiften
- 3D-samfällighet som består av ett skifte

- Skifte av 3D-samfällighet som består av flera skiften
- 3D-fastighetsutrymme
- 3D-samfällighetsutrymme

3D-utrymme är också det begrepp som har valts för dessa företeelser i fastighetsregistret.

#### *Tredimensionell fastighetsbildning*

För fastighetsbildning som avser ny- eller ombildning av 3D-fastigheter eller 3D-fastighetsutrymmen kan den sammanfattande termen tredimensionell fastighetsbildning eller det förkortade uttrycket *3D-fastighetsbildning* användas.

Tredimensionell fastighetsbildning faller under alla de bestämmelser som gäller för fastighetsbildning, vilket följer av bestämmelsen i 1 kap. 1 § FBL.

Det kan tilläggas att behovet av att kunna särskilja begreppet 3D-fastighetsbildning är kopplat till införandet av det nya systemet för fastighetsindelning. På lite sikt bör det lagstadgade begreppet fastighetsbildning användas för alla fastighetsbildningssituationer.

#### *Sammanställning*

En sammanställning av några av de begrepp som används bl.a. i denna handbok redovisas nedan.

Sammanställningen redogör för **Begrepp** - Definition - **Kortform/** anmärkning

**Traditionell fastighet** - En traditionellt (enbart horisontellt) avgränsad fastighet -

**Traditionell samfällighet** - En traditionellt (enbart horisontellt) avgränsad samfällighet -

**Urholkad fastighet** - En traditionell fastighet som urholkas av ett 3D-utrymme -

**Tredimensionell fastighet** - En fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt (1 kap. 1 a § JB och FBL) - **3D-fastighet** Kan bestå av ett eller flera utrymmen (skiften).

**Tredimensionellt fastighetsutrymme** - En fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt (1 kap. 1 a § JB och FBL) - **3D-fastighetsutrymme** Kan "sitta ihop" med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av den traditionella fastigheten. Ett eller flera 3D-fastighetsutrymmen kan ingå i en traditionell fastighet.

**Traditionell fastighet med tredimensionellt fastighetsutrymme** - En traditionell fastighet i vilken ingår ett eller flera 3D-fastighetsutrymmen -

**Ägarlägenhetsfastighet** - En tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet (1 kap. 1 a § JB och FBL) - **Ägarlägenhet**



**Tredimensionell samfällighet** - En samfällighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt (1 kap. 1 a § andra stycket JB och FBL) -**3D-samfällighet** Kan bestå av ett eller flera utrymmen (skiften).

**Tredimensionellt samfällighetsutrymme** - En traditionell samfällighet i vilken ingår ett eller flera 3D-samfällighetsutrymmen -**3D-samfällighetsutrymme** Kan "sitta ihop" med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av den traditionella samfälligheten. Ett eller flera 3D-samfällighetsutrymmen kan ingå i en traditionell samfällighet.

**Traditionell samfällighet med tredimensionellt samfällighetsutrymme** - En traditionell samfällighet i vilken ingår ett eller flera 3D-samfällighetsutrymmen -

**Tredimensionellt utrymme** - Utrymme av en fastighet eller samfällighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt - **3D-utrymme**

Innefattar alltså

- 3D-fastighet (som består av ett skifte)
- Skifte av 3D-fastighet (som består av flera skiften)
- 3D-samfällighet (som består av ett skifte)
- Skifte av 3D-samfällighet (som består av flera skiften)
- 3D-fastighetsutrymme (som kan sitta ihop med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av den traditionella fastigheten)
- 3D-samfällighetsutrymme (som kan sitta ihop med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av den traditionella samfälligheten)

**Tredimensionell fastighetsbildning** - Fastighetsbildning som avser ny- eller ombildning av 3D-utrymmen -**3D-fastighetsbildning**

## 1.1a.2 Mark och utrymme

I 1 kap. 1 a § *andra stycket* klargörs att FBL:s bestämmelser om mark ska tillämpas även i fråga om annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

Det har inte ansetts motiverat med någon motsvarande bestämmelse avseende begreppen "område" och "ägovidd". Dessa ska tolkas så att de inbegriper också tredimensionella utrymmen som inte innefattar någon del av markytan.

### *Samfällt utrymme*

Av allmänna bestämmelser om fastighetsreglering följer att mark får överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet (se 5 kap. 1 §). Genom reglerna om tredimensionell fastighetsindelning kan en sådan överföring avse även ett tredimensionellt avgränsat utrymme. Därmed kan också nya former av samfälligheter uppkomma. Det har inte ansetts nödvändigt att uppmärksamma frågan om samfällighetsbildning särskilt i lagtexten.

Av 1 kap. 3 § i kombination med 1 kap. 1 a § andra stycket följer att en samfällighet enligt FBL kan bestå av mark *eller utrymme* som hör till flera fastigheter gemensamt. Det är således relevant att, förutom om samfällt mark, tala om *samfällt utrymme*.

## 1 kap. 2 § Fastighetsregistret

**2 §** Fastigheterna skall redovisas i fastighetsregistrets allmänna del. Bestämmelser om fastighetsregistret finns i lagen (2000:224) om fastighetsregister. Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden har införts i fastighetsregistrets allmänna del. *Lag (2000:233)*.

### 1.2.1 Fastighetsregister

I 1 kap. 2 § *första stycket* finns den grundläggande regeln att fastigheter ska redovisas i fastighetsregistrets allmänna del. Bestämmelser om fastighetsregistret finns i FRL.

#### *Fast egendom och fastighet*

I JB:s portalparagraf (1 kap. 1 §) återfinns kopplingen mellan fastigheter och fast egendom. Av denna paragraf framgår att fast egendom är jord samt att denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Med jord avses även vattentäckt mark, dvs. sjöar, hav och andra vattenområden samt fiske (dock inte fiskeservitut).

Att fiske inbegrips framgår av bestämmelserna om bundet och fristående fiske i 2 kap. 3 § och 1 kap. 4 § FBL.

Allmänt vattenområde ingår emellertid inte i fastighetsindelningen, vilket framgår av 1 kap. 2 § JB och lagen om gräns mot allmänt vattenområde.

Samfällda mark- och vattenområden samt samfällt fristående fiske utgör fast egendom eftersom de ingår i de delägande fastigheterna genom respektive fastighetsandel i samfälligheten.

En fastighet kan bestå av ett eller flera *områden* på marken, *enskild mark*. Den kan också ha andel i en eller flera *samfälligheter*. En fastighet kan också sakna enskild mark och endast bestå av andel i en eller flera samfälligheter. Den utgör då en s.k. *andelsfastighet*, se 10.1.1 Föremål för avstyckning. I fastighetsregistret finns också upplysning om detta på fastigheten. En fastighet kan bestå av enbart fiske, s.k. fiskefastighet, se 1.4 Fristående fiske.

#### *Speciella former av fast egendom*

Till fast egendom hänförs också vissa besittningsrätter på grund av 10 § JP. Bestämmelsen syftar numera på vattenverk på annans grund samt innehav av fiskeri som är upptaget i kronans jordebok (fiskefastighet), s.k. jordeboksfiske, om besittningsrätten bestod efter JB:s ikraftträdande.

Rätten till ofri tomt i stad har numera – i och med utgången av år 1988 – upphört att existera som särskild rättsfigur (4 § JP). Den som förut innehade sådan besittningsrätt är numera i stället ägare av tomten i fråga dvs. till fastigheten.

Vattenverk på annans grund och jordeboksfiske är fastigheter och redovisas i fastighetsregistret.

#### *Fastighetsregistrets funktion*

Genom fastighetsregistret individualiseras den fasta egendomen i fastigheter. Fastighetsregistret fyller också en funktion när det gäller fastigheternas avgränsning genom att registret med tillhörande registerkarta utgör en

sammanställning av förrättningsakterna. Sammanställningen har ingen rättsverkan utan det är förrättningsakterna och andra urkunder om fastighetsindelningen som är normerande i fråga om fastigheternas omfattning (prop. 1969:128 s. B 941).

Bestämmelser om vad som ska redovisas som fastighet i registret finns i 19 kap. 1 §. Både bestämmelserna i 1 kap. 2 § och 19 kap. 1 § rör fastighetsbegreppet.

### 1.2.2 Registreringens betydelse

Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är enligt 1 kap. 2 § *andra stycket* fullbordade, när uppgifter om åtgärden har införts i fastighetsregistrets allmänna del. Bestämmelsen innebär att en fastighets tillkomst eller ändrade omfattning i faktiskt och rättsligt hänseende blir slutgiltig i och med registreringen.

Genom registreringen inträder således de sakrättsliga verkningarna av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet, dvs. beslutet blir gällande mot tredje man. Detta innebär t.ex. att fastighetsbildningens inverkan beträffande inskrivna rättigheter gäller i och med registreringen. Har det vid fastighetsreglering inte meddelats bestämmelse om tillträde, sker tillträde när uppgift om regleringen förts in i fastighetsregistret.

Fastighetsbildningsbeslutet kan redan före registreringen ha fått verkan för sakägarna, t.ex. när det har bestämts att tillträde ska ske så fort fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Ett annat exempel är att möjligheten att angripa förrättningen med ordinära rättsmedel liksom också möjligheten att återkalla ansökan går förlorad redan före registreringen, nämligen i och med lagakraftvinnandet. I detta sammanhang kan också nämnas att redan ansökan om förrättning har verkan gentemot ny ägare av fastigheten, t.ex. vad avser ansvar för nedlagda förrättningskostnader och bundenhet av ingångna överenskommelser (se 4.40 Ägarbyte under förrättning).

#### *Exempel på sakrättsliga verkningar*

Äganderätten till ett överfört område övergår till mottagaren i och med registreringen, om fastighetsregleringen genomförts på grundval av överenskommelse. Har den i stället genomförts på grundval av köp övergår äganderätten enligt JB:s regler, dvs. redan när köpeavtalet undertecknats av köpare och säljare.

Betydelsen av fastighetsregistrets allmänna del kan jämföras med inskrivningsdelens. De sakrättsliga verkningarna av fastighetsbildning inträder som tidigare nämnts fullt ut först genom registreringen i fastighetsregistrets allmänna del. Sakrättsliga verkningar av t.ex. förvärv av äganderätt eller nyttjanderätt inträder däremot fullt ut redan den dag när ansökan om lagfart eller inskrivning skett, dvs. redan före registreringen i inskrivningsdelen.

## 1 kap. 3 § Samfällighet

**3 §** Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

### *Definition*

Samfällighet är mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Med mark avses dock såväl mark som vattenområden och fristående fiske.

Mot bakgrund av definitionen brukar begreppet marksamfällighet eller fiskesamfällighet användas i syfte att skilja dessa samfälligheter från t.ex. anläggningssamfälligheter enligt AL och samfälligheter enligt LVV.

### *Kopplingen mellan begreppen fastighet och samfällighet*

En fastighet kan förutom enskild mark ha andel i en eller flera samfälligheter. En fastighet kan också sakna enskild mark och endast bestå av andel i en eller flera samfälligheter. Den utgör då en s.k. andelsfastighet.

En fastighets andel i samfällad mark är *en del av fastigheten som sådan*. Detta är en väsentlig skillnad mot servitut som är en särskild rättighet. Att servitut därför inte ingår i fastighetsindelningen som sådan framgår även av 1 kap. 1 § första stycket. Det kan mot bakgrund av det sagda förefalla något oegentligt att begreppet fastighetsbildning även innefattar servitutsåtgärder men praktiska skäl har säkert talat för att begreppet fastighetsbildning i FBL givits denna vida innebörd.

### *Redovisning av samfälligheter i fastighetsregistret*

Enligt bestämmelser i 6 § FRF ska mark som är gemensam för flera fastigheter redovisas särskilt i fastighetsregistrets allmänna del. Denna paragrafs andra stycke har följande lydelse.

Mark som är gemensam för flera fastigheter skall redovisas särskilt. Varje samfällighet utgör därvid en registerenhet. Med samfällighet avses en ägolott som vid fastighetsbildning har avsatts för visst samfällt ändamål eller område som i annat fall hör till flera fastigheter gemensamt. Bestämmelserna om samfällighet tillämpas också på fristående fiske som är samfällt (fiskesamfällighet). Med fristående fiske avses fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte utgör servitut.

Registreringen av samfälligheterna i fastighetsregistret kan ses som en bokföringsmässig redovisning med kopplingar till de fastigheter som den samfällda marken hör till, detta i syfte att enkelt och praktiskt kunna identifiera och hantera den gemensamma marken som ett objekt för sig.

I fastighetsregistrets allmänna del görs vissa redovisningstekniska förenklingar. Detta gäller t.ex. officialservitut och ledningsrätt som utövas på samfällad mark. Rättigheterna, förmån och last, redovisas nämligen på samfälligheten och inte på de delägande fastigheterna. Avtalsservitut lokaliserad till mark som är samfällad, redovisas däremot på de delägande fastigheterna. En upplysning om belastningen kan dessutom finnas redovisad på samfälligheten, om denna är registrerad. Se även 10.5.2 Andelsservitut.

### *Vad som är samfällighet*

Samfällighet har redan före FBL använts för att beteckna mark som tillhör flera fastigheter gemensamt, dock endast vissa varianter därav (se prop. 1969:128 s. B 80).

Med samfällighet avses i FBL inte bara sådan som bildas enligt FBL utan också tidigare bildad samfällighet och andra företeelser som uppfyller definitionen i 1 kap. 3 §. Det innebär att med samfällighet avses i huvudsak

- mark som undantagits för gemensamt behov
- mark som av ålder är samfälld
- mark som lämnats oskiftad
- gemensam ägovidd
- häradsallmänningar och allmänningsskogar
- samfälligheter tillkomna genom inlösen enligt AL

Beträffande gemensam ägovidd samt häradsallmänningar och allmänningsskogar se nedan.

### *Gemensam ägovidd*

Genom definitionen av samfällighet i 1 kap. 3 § utgör även de s.k. gemensamma ägovidderna samfälligheter (se prop. 1969:128 s. B 80 f. och 682, prop. 1970:145 s. 279). Skälet till att gemensam ägovidd hänförts till samfällighet torde vara en strävan efter en klar systematik.

En gemensam ägovidd kan ha uppkommit på t.ex. följande sätt. En bonde var vid laga skifte ägare till två fastigheter. Han hade förvärvat den ena fastigheten genom arv och den andra fastigheten genom köp. Dessa fastigheter lades därefter ut vid laga skiftet som en ägolott. Vid registrering av fastigheterna enligt jordregisterförordningen skulle då arealen av ägolotten redovisas på båda fastigheterna men inom klammer och anteckning skulle ske att ägovidden var gemensam för fastigheterna.

Detta registreringsförfarande tillämpades inte bara när en ägolott lagts ut gemensamt för flera fastigheter vid en lantmäteriförrättning utan även i andra fall, när marken och därvid också arealen befunnits vara gemensam för flera fastigheter.

Eftersom de gemensamma ägovidderna är samfälligheter på grund av definitionen i FBL, är de berörda fastigheterna andelsfastigheter eftersom de saknar enskild mark.

Karakteristiskt för de gemensamma ägovidderna är att de delägande fastigheterna nästan alltid har samma ägare. De är vidare oftast mycket stora samfälligheter, t.ex. hela hemman, i förhållande till vanliga samfälligheter men med endast ett fåtal delägande fastigheter.

Alla gemensamma ägovidder är ännu inte redovisade som samfälligheter i fastighetsregistret. Gemensam ägovidd som inte registrerats som

samfällighet redovisas normalt med gemensam areal för de delägande fastigheterna.

En speciell typ av gemensam ägovidd utgör de s.k. *godsfallen*. Dessa har främst uppkommit på grund av den herrgårdsbildning som skedde under 1600-talet. Godsen består av flera fastigheter – jordeboksenheter – men gränserna mellan fastigheterna är sedan länge utplånade. Dessa betraktas därför normalt som gemensamma ägovidder. Den här typen av gods kom till för så länge sedan att de oftast redovisas som en enhet redan när de uppträder i äldre kartor och handlingar. De fastigheter som ingår i ägovidden betraktas som andelsfastigheter och ägovidden som en samfällighet. I undantagsfall kan dock krävas en fastighetsbestämning för att avgöra om ägovidden är en samfällighet eller är uppdelad på enskilda fastigheter.

#### *Häradsallmänningar och allmänningsskogar*

Allmänningsskogar i Norrland och Dalarna, häradsallmänningar samt sådana sockenallmänningar som avses i 45 § lagen om häradsallmänningar betraktas som samfälligheter enligt FBL. De var tidigare registrerade som fastigheter trots att de inte kunde vara föremål för inskrivning. De omregistreras nu successivt till samfälligheter. Fastighet som har införlivats med allmänningskogarna eller allmänningarna utgör dock självständiga fastigheter men omfattas av förvaltningen.

## 1 kap. 4 § Fristående fiske

**4 §** Vad som i denna lag sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som ej ingår i äganderätten till vattenområdet och ej utgör servitut.

Vad som i FBL sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte utgör servitut. Bestämmelsen innebär att *fristående fiske* är fast egendom och därför jämföras med mark eller område vid tillämpningen av FBL. Med fristående fiske menas fiske som inte ingår i vattenområdet. Fiskeservitut ingår inte i begreppet fristående fiske.

Observera att vad som i lagen sägs om mark eller område inte gäller beträffande fiske som ingår i äganderätten till vattenområdet (s.k. bundet fiske). Några bestämmelser om ”frigörande” av bundet fiske finns inte i FBL utöver möjligheten att, enligt 3 kap. 8 § andra stycket under där angivna villkor, bestämma att fastighetsbildning inte ska omfatta (det bundna) fisket, som då övergår till att bli fristående. Se *Hur fisket kan ha blivit fristående enligt FBL* nedan.

För att ge en mer samlad bild om förekomsten fiske i fastighetsbildningssammanhang berörs i det följande även andra frågor om fiske än de som regleras i 1 kap. 4 §.

### *Översikt över andra bestämmelser om fiske i FBL*

Speciella regler om *bundet fiske* finns i 2 kap. 3 §. Dessa innebär att fisket följer vattenområdet vid ändring i fastighetsindelningen, om det då inte med stöd av 3 kap. 8 § andra stycket bestäms att fisket inte ska omfattas av fastighetsbildningen.

FBL, liksom tidigare lagstiftning, bygger på den principen att fisket ingår i vattenområdet; en princip som ter sig naturlig eftersom fisken lever i vattnet. Trots detta är det efter skiftenas tid i dag ovanligt att fisket ingår i vattenområdet eftersom fisket ofta anses vara samfällt och vattnet delat mellan fastigheterna.

*Fiskeservitut* utgör varken fristående fiske eller bundet fiske utan är en särskild rättighet vid sidan av dessa. Någon särreglering av fiskeservitut finns inte utan de generella servitutsbestämmelserna är tillämpliga. För bildande, upphävande och ändring av fiskeservitut gäller således reglerna i 5 och 7 kap. Regler om bildande av servitut finns även i 10 kap. 5 § och 11 kap. 6 §. Dessa bestämmelser omfattar även fiskeservitut.

Sammanfattningsvis kan sägas att såväl bundet som fristående fiske ingår i fastigheten som sådan. Fiskeservitut är däremot en särskild rättighet förenad med äganderätten till den härskande fastigheten.

Restriktioner mot *uppdelning av fiske* finns i 3 kap. 8 §. Paragrafen innehåller *dels* bestämmelser som hindrar en utökning av antalet fiskerättsägare, om det skulle medföra olägenhet av någon betydelse för fiskevården, *dels* en möjlighet att – för att undvika att fiskevården skadas – lämna fisket orört vid fastighetsbildning. En konsekvens av det senare blir att fisket inte längre kommer att vara bundet till vattnet utan att det blir fristående inom den del där fisket lämnats orört. Inom den delen följer således inte fisket ändringen i fastighetsindelningen. Fisket i övrigt fortsätter

att vara bundet. I sammanhanget kan nämnas att JDL byggde på den principen att fisket inte fick skiljas från vattenområdet.

#### *Termen fiske i FBL*

Termen fiske i FBL omfattar endast *fastighetsägares enskilda fiskerätt*, inte nyttjanderättshavares. Med sådan enskild fiskerätt avses den rätt att fiska som utgör en befogenhet som grundas på att fiske ingår i fastigheten eller som grundas på servitut (jämför prop. 1969:128 s. B 82).

#### *Litteratur*

Fiske behandlas bl.a. i LMV-rapport 1983:8 (del 1–5) ”Rätten till vatten och fiske” och i artiklar om fiske i Svensk Lantmäteritidskrift 1963:5–6.

### **Rätt att fiska**

Rätten att fiska enligt fiskelagstiftningen kan hänföras till två fall:

- fiske med stöd av enskild fiskerätt och
- fiske som är fritt för var och en i de vatten, i den omfattning och på det sätt som anges i bilagan till fiskelagen.

*Fastighetsägares enskilda fiskerätt* kan utövas med stöd av

- andel i samfällt fiske (bundet eller fristående),
- enskilt fiske (bundet eller fristående, kan även avse fiskefastighet) eller
- fiskeservitut.

Enskild fiskerätt kan också utövas med stöd av nyttjanderätt men som tidigare nämnts ingår inte denna rätt i FBL:s begrepp och omfattas således inte av FBL:s regler. Nyttjanderätt till fiske kan antingen utgöra en självständig upplåtelse enligt 7 kap. 3 § JB eller ingå i ett jordbruksarrande (jämför 16 § fiskelagen).

Ytterligare begrepp som rör fisket som sådant finns redovisade i 3.8 Skydd för fiskevården.

### **Enskilt eller samfällt vatten och fiske**

Eftersom fastighetsindelningen när det gäller vattenområden och fiske kan vara konstruerad på flera olika sätt var för sig och i olika kombinationer redovisas här fastighetsindelningen med avseende på vattenområden respektive fiske.

#### *Vattenområdets fastighetsanknytning*

- Vattenområdet kan vara enskilt och på så sätt ingå i en enskild fastighet. Det enskilda vattenområdet ligger då oftast direkt utanför fastighetens strand. Det enskilda vattenområdet kan ha bestämda gränser (1 kap. 3–4 §§ JB) eller ingå i fastigheten på grund av 1 kap. 5 § JB. I det sistnämnda fallet brukar man något oegentligt säga att ”vattnet är delat med stranden”.
- Vattenområdet kan också vara samfällt och ingår då i de fastigheter som har andel i samfälligheten.



- Fastighet kan också ha förfoganderätt till vattenområde genom servitut.

#### *Fiskets fastighetsanknytning*

- Fiske kan utgöra en del av en fastighet genom att det ingår i vattenområde som antingen kan tillhöra fastigheten enskilt eller ingå i samfällighet där fastigheten har andel.
- Fiske kan också utgöra en fristående samfällighet och ingår då i de fastigheter som har del i samfälligheten.
- En fastighet kan också innefatta enskilt fiske som inte ingår i fastighetens enskilda vattenområde – fiskelott. Sådant fiske utgör fristående fiske som således utövas inom annan fastighets eller samfällighets vattenområde.
- En fastighet kan omfatta enbart enskilt fristående fiske och kallas då fiskefastighet.
- En fastighet kan också ha förfoganderätt till fiske genom servitut.

#### **Bundet eller fristående fiske**

Fisket kan vara endera bundet till vattenområdet eller fristående från det. Den grundläggande principen är att fiske ingår i vattenområdet vilket kan vara antingen samfällt eller enskilt. Det kan också uttryckas så att fisket är bundet till vattenområdet. Fisket anses emellertid oftast vara skilt från vattenområdet. Presumtionen för fiske är att det är samfällt men för vattnet att det är delat och ingår då i de enskilda fastigheterna. För att vattnet ska anses som samfällt måste presumtionen motbevisas.

#### *Bundet fiske*

Fisket är bundet när

- fisket är samfällt och vattenområdet är samfällt på samma sätt som fisket och avser samma område,
- fisket ingår i det enskilt ägda vattenområdet, dvs. fisket är indelat på samma sätt som vattenområdet.

Förekomsten av fiskeservitut innebär inte att bundet fiske blir fristående.

Ett fristående fiske kan genom fastighetsbildning införlivas med vattenområdet varvid fisket blir bundet.

När det gäller redovisningen i fastighetsregistrets allmänna del av bundet fiske finns i regel inga särskilda uppgifter om fisket annat än när registrerad samfällighet omfattar både vatten och fiske. Som samfällighetens ändamål redovisas då både vatten och fiske.

#### *Fristående fiske*

Fristående fiske föreligger när fisket inte ingår i vattenområdet. Det kan också uttryckas så att fisket är fristående från vattenområdet. Begreppet fristående fiske omfattar dock inte fiskeservitut. Fristående fiske jämföras med mark. Härigenom kan sådant fiske ändras på samma sätt som fastigheters mark- och vattenområden.

Med fristående fiske avses *dels* samfällt fristående fiske, *dels* fristående fiske som hör till fastighet enskilt, *dels* särskild fiskefastighet. En fastighets enskilda fristående fiske kallas *fiskelott*, se variant 3 och 4 nedan.

Följande varianter av fristående fiske kan förekomma.

1. Samfällt fiske men enskilt vattenområde. Detta är den vanligaste situationen.
2. Fiskesamfällighet som inte överensstämmer med vattensamfälligheten.
3. Enskilt fiske men samfällt vattenområde.
4. Fiske inom vattenområde som ingår i annan fastighet eller samfällighet.
5. Fiskefastighet omfattande allt fiske eller vissa fiskesorter.

Redovisningen av fristående fiske i FR sker på följande sätt.

Fiskesamfälligheter redovisas med beteckningen **fs** men ingår i samma nummerserie som beteckningen **s** med samma traktnamn.

Består en fastighet endast av enskilt fristående fiske redovisas detta med anmärkningen ”fiskefastighet”. Utgör fastigheten s.k. jordeboksfiske anges typ av fiske, t.ex. laxfiske.

Område av fristående fiske benämns fiskeområde. Dessa numreras i löpande följd från 1 och benämns f1, f2 osv. för varje samfällighet eller fastighet.

#### *Hur fisket kan ha blivit fristående före FBL*

Före FBL kan fiske ha blivit fristående på något av följande fem sätt.

1. Fisket har behållits som samfällt medan själva vattenområdet, som också var samfällt, har delats upp mellan fastigheterna.
2. Fisket har avsatts som samfällt medan man har behållit uppdelningen av vattenområdet eller delat upp vattenområdet på nytt.
3. Fisket kan ha delats i två eller flera lotter men inte i överensstämmelse med indelningen av vattenområdet.
4. Fisket av viss fiskesort kan ha skattlagts för sig och upptagits i jordebok och FR som särskild fastighet, s.k. jordeboksfiske. En fiskefastighet kan också ha bildats.
5. Vid avstyckning enligt JDL från fastighet med enskilt, bundet fiske kan – i strid mot då gällande bestämmelser – ha bestämts att enbart fisket ska vara samfällt för styckningslotten och stamfastigheten eller att styckningslotten ska ha viss andel i fisket. Det som bestämts om fisket får dock anses gälla. Situationen för fisket bör härvid vara densamma vare sig styckningslotten erhållit enskilt vattenområde – t.ex. enligt 12 kap. 4 § ÄJB – eller inte erhållit något vattenområde alls. Fisket har då blivit samfällt och därmed fristående.

Om avstyckningen i stället gjordes från fastighet till vilken det hör andel i samfällt vattenområde med däri bundet fiske och det bestämdes att till

styckningslotten ska höra andel i fisket – vilket, om det avsåg enbart fisket, gjordes i strid mot då gällande bestämmelser – bör man inte anse att fisket för den skull har blivit fristående. Fisket är fortfarande bundet och ingår i vattenområdet – det föreligger fortfarande en enda samfällighet som omfattar både vatten och fiske. Huruvida styckningslotten ska anses ha del i hela samfälligheten, dvs. i såväl vatten som fiske, framgår inte av rättspraxis.

Anm. JDL:s regler

Reglerna i JDL byggde på den principen att fiske inte fick skiljas från rätten till grunden. Det ansågs värdefullt att sambandet mellan fisket och rätten till grunden upprätthölls. Någon ändring beträffande denna grundsats har inte heller gjorts i FBL även om vissa avsteg får göras med stöd av 3 kap. 8 §. Eftersom olika indelningar enligt JDL inte skulle få gälla för rätten till fiske och för äganderätten till området var JDL:s servitutsregler så avfattade att fiskeservitut inte kunde bildas, vare sig direkt eller indirekt.

Skyddsbestämmelser för fiskenäringen och fiskevården fördes in i JDL 1950 i samband med den då nya fiskerättslagstiftningen. Bestämmelser infördes i JDL i syfte att förebygga att fiske skulle genom avstyckning uppdelas i allt för många andelar men bestämmelsen tog sikte på fristående fiske. Om fisket var bundet kunde styckningslott få andelar i samfällt vattenområde. Till styckningslott kunde också föras vattenområde. Om fisket var bundet kom styckningslotten därigenom att omfatta även fisket i detta vatten.

Däremot kunde inte styckningslott t.ex. få andel i samfällt fristående fiske men det kan ha förekommit att styckningslott fått procentandel i styckningsfastighetens andel i det samfälliga fisket, särskilt före 1950. Det förekommer att avstyckning enligt JDL gjorts i strid mot dessa bestämmelser men ändå blivit fastställd. I sådana fall bör det fastställda förrättningsresultatet följas, jämför LMV-rapport 1983:8 del 5 s.

#### *Hur fisket kan ha blivit fristående enligt FBL*

Efter det att FBL trätt i kraft kan genom fastighetsbildning fristående fiske ha uppkommit endast genom att fisket skilts från vattenområdet med stöd av 3 kap. 8 § andra stycket FBL.

#### *Fiskefastigheter enligt FBL*

FBL gör det även möjligt att bilda särskilda fiskefastigheter antingen avseende allt fiske inom ett vattenområde eller också avseende endast viss fiskesort – motsvarigheten till jordeboksfiske – eller vissa fiskesorter. Omfattar en fiskefastighet inte allt fiske fortsätter återstoden av fisket att vara bundet.

En konsekvens av bestämmelserna i 1 kap. 4 § är att fristående fiske är fast egendom och därigenom kan utgöra fastighet.

## 1 kap. 5 § Förordningar och föreskrifter

**5 §** Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av regeringen eller av myndighet som regeringen bestämmer. *Lag (1977:362).*

Med stöd av denna bestämmelse har regeringen utfärdat förordningen FBK som innehåller vissa föreskrifter för tillämpningen av FBL. Enligt 38 § FBK får Lantmäteriet meddela de ytterligare föreskrifter som behövs för tillämpningen av FBL, FBLP, FBK och lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning. Dessa föreskrifter finns i författningsserien LMFS (tidigare LMVFS). En sådan författning har samma bindande karaktär som lagar antagna av riksdagen och förordningar utfärdade av regeringen. De är bindande – förutom för LM – även för utomstående. Föreskrifterna utfärdas till olika paragrafer i respektive lagar och återges i denna handbok i anslutning till respektive paragraf i FBL.

## **ANDRA AVDELNINGEN - FASTIGHETSILDNING I ALLMÄNHET (2-4 KAP.)**

### **2 KAP. GRUNDLÄGGANDE BESTÄMMELSER**

I detta kapitel anges vilka fastighetsbildningsinstitut som finns och att fastighetsbildningsfrågorna behandlas vid förrättning. Vidare regleras verkan av fastighetsbildning i särskilda avseenden. Även vissa gemensamma regler om kostnaderna har tagits upp här. Kapitlet omfattar sex paragrafer.

I 2 kap. 1 § anges att fastighetsbildning sker som fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och som avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet.

Enligt 2 kap. 2 § prövas fråga om fastighetsbildning vid förrättning. Dessutom anges i paragrafen att fastighetsbildningsåtgärder får handläggas gemensamt och att fastighetsbestämning i vissa fall ska företas i samband med fastighetsbildning.

I 2 kap. 3 § anges att fastighetsbildning som innebär ändring i fastighetsindelningen och berör vattenområde omfattar även till vattenområdet bundet fiske om inte annat bestäms.

I 2 kap. 4 § hänvisas till JB, när det gäller vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet. I paragrafen finns också en undantagsbestämmelse när det gäller vad som är tillbehör efter fastighetsreglering.

I 2 kap. 5 § finns bestämmelse om till vilken fastighet servitut eller annan särskild rättighet hör vid ändring i fastighetsindelningen, om inte annat bestämts vid fastighetsbildningen.

I 2 kap. 6 § behandlas fördelning av förrättningskostnader i olika situationer och vad som utgör förrättningskostnader. Där anges också att paragrafen i princip är dispositiv beträffande fördelningen av förrättningskostnaderna.

I 2 kap. 7 § finns bestämmelser om möjligheter till indrivning av förrättningskostnader med stöd av utsökningsbalken när dessa inte betalats in i rätt tid.

## 2 kap. 1 § Fastighetsbildningsåtgärder

1 § Fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet.

Genom *fastighetsreglering* kan mark föras från en fastighet eller samfällighet till en annan fastighet eller samfällighet. Även andel i samfällighet kan föras från en fastighet till en annan. Genom fastighetsreglering kan man också bilda samfälligheter samt bilda, ändra eller upphäva servitut. Fastighetsreglering i allmänhet regleras i 5 kap. I 6 kap. regleras särskilt åtgärder beträffande samfälligheter, i 7 kap. beträffande servitut, i 8 kap. beträffande inlösen och i 9 kap. beträffande gemensamma arbeten.

Genom *avstyckning* kan viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Avstyckning kan även göras från samfälld mark. Avstyckning regleras i 10 kap.

*Klyvning* innebär att fastighet, som ägs av flera med samäganderätt, delas i lotter vilka bildar fastigheter var för sig eller ingår i sammanläggning. Detta regleras i 11 kap.

Flera fastigheter kan enligt 12 kap. *sammanläggas* till en fastighet.

## 2 kap. 2 § Fastighetsbildningsförrättning

2 § Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning. Förrättning handlägges av lantmäterimyndighet. Fastighetsbildningsfråga upptages efter ansökan, om ej annat är föreskrivet.

Flera fastighetsbildningsåtgärder får handläggas gemensamt vid en förrättning eller, om de börjat handläggas gemensamt, delas upp på skilda förrättningar.

Av 14 kap. följer att fastighetsbestämning i vissa fall skall företagas i samband med fastighetsbildning. *Lag (1995:1394)*.

### 2.2.1 Lantmäterimyndigheten

Enligt 2 kap. 2 § första stycket *första meningen* prövas en fråga om fastighetsbildning vid en förrättning. Enligt *andra meningen* handläggs förrättningen av LM. De närmare föreskrifterna om förrättning och om LM finns i 4 kap. FBL.

Enligt *tredje meningen* tas en fastighetsbildningsfråga upp efter en ansökan, såvida inte annat är föreskrivet. Detta gäller även då en myndighet påkallar en fastighetsbildningsåtgärd (se 5.3 Initiativrätt). En fastighetsbildningsåtgärd kan emellertid komma till stånd på initiativ av LM utan ansökan i vissa situationer enligt följande.

1. Enligt 7 kap. 10 § kan servitut bildas, ändras eller upphävas utan ansökan, om åtgärden är av betydelse för någon annan fastighetsregleringsåtgärd och företas i samband med denna.
2. Enligt 11 kap. 1 § fjärde stycket kan klyvning ske utan ansökan i samband med en fastighetsreglering, som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet.
3. Enligt 12 kap. 8 § kan sammanläggning utan ansökan ske i samband med fastighetsreglering, som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område eller om en annan fastighetsbildning – t.ex. en klyvning – är beroende av sammanläggningen.
4. Även vid fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning får fastighetsreglering eller avstyckning företas utan ansökan enligt 13 kap. 3 §.

### 2.2.2 Flera fastighetsbildningsåtgärder

Flera fastighetsbildningsåtgärder får enligt 2 kap. 2 § andra stycket handläggas gemensamt vid en förrättning – s.k. kumulation – eller, om de har börjat handläggas gemensamt, delas upp på skilda förrättningar.

Uppdelning av en förrättning på flera sådana får ske oberoende av hur ansökan om förrättningen har gjorts. Om en ansökan avser flera fastighetsbildningsåtgärder, kan uppdelning på skilda förrättningar göras, om det är lämpligt. Vidare får, när flera ansökningar har gjorts och dessa först har förenats till handläggning vid en gemensam förrättning, handläggningen åter delas upp på skilda förrättningar (prop. 1969:128 s. B 85 f., jämför även 14 kap. RB).

Termen *förrättning* är reserverad för själva den formella handläggningen i första instans av fastighetsbildningsfrågorna och i stort sett enhetliga regler

gäller för denna handläggning. När flera fastighetsbildningsåtgärder förs samman till en gemensam prövning, föreligger bara en förrättning.

**Rättsfall: Gemensam prövning var rätt**

HovR V Sv, 1979–10–04, SÖ 68 (LM ref 79:45) HovR ansåg att vikten av en allsidig prövning av de olika alternativen och att förrättningskostnaderna begränsades medförde att flera åtgärder skulle prövas i en förrättning trots att två ansökningar inkommit i ärendet.

**Rättsfall: Besvär rätt trots skilda förrättningar**

Göta HovR, 1979–05–14, UÖ 33 (LM ref 79:66) Fastighetsägare B ansökte om att ett visst område skulle föras till hans fastighet. Därefter – innan den första förrättningen avslutats – ansökte fastighetsägare C om att samma område i stället skulle föras över till hans fastighet. Dessa ansökningar handlades i skilda förrättningar. HovR ansåg C ha rätt att överklaga den förrättning som berörde B:s ansökan. Detta på grund av att C:s ansökan kommit in innan den första förrättningen avslutats.

### 2.2.3 Fastighetsbestämning i vissa fall

Av 14 kap. följer enligt 2 kap. 2 § tredje stycket att fastighetsbestämning i vissa fall ska företas i samband med fastighetsbildning. Enligt 14 kap. 2 § andra stycket handläggs fastighetsbestämning och fastighetsbildning gemensamt vid en förrättning när det finns ett samband mellan åtgärderna, om inte särskilda skäl föranleder annat.

I samband med fastighetsbildning kan fastighetsbestämning ske utan ansökan enligt 14 kap. 1 a § första stycket 1, om det behövs för fastighetsbildningen.



## 2 kap. 3 § Bundet fiske

**3 §** Fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde, omfattar även fisket, om detta ingår i äganderätten till området. Med stöd av 3 kap. 8 § får dock annat bestämmas.

Fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde, omfattar enligt 2 kap. 3 § *första meningen* även fisket, om detta ingår i äganderätten till området. Sådant fiske, s.k. bundet fiske, följer alltså automatiskt med vattenområdet.

Till skillnad från bundet fiske behandlas fristående fiske enligt 1 kap. 4 § på samma sätt som mark vid fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Med fristående fiske menas sådant fiske som varken ingår i fastigheten eller utgör servitut.

Begreppen bundet fiske och fristående fiske behandlas närmare i 1.4 Fristående fiske.

Med stöd av 3 kap. 8 § får dock enligt *andra meningen* annat bestämmas. Bundet fiske kan alltså bli fristående *endast* genom att fisket i vissa fall under de villkor som anges i 3 kap. 8 § undantas från fastighetsbildning, dvs. fisket följer inte med när vattenområdets fastighetstillhörighet ändras, se 3.8.2 Möjlighet att lämna fisket orört vid fastighetsbildning. Det är således inte möjligt att exv. ge styckningslott andel enbart i fisket och inte samtidigt i vattenområdet om fisket är bundet, dvs. när fisket och vattenområdet tillsammans utgör en samfällighet.

## 2 kap. 4 § Fastighetstillbehör

**4 §** Vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet framgår av jordabalken. Byggnad eller annan anläggning som enligt beslut vid fastighetsreglering skall rivras eller flyttas utgör dock ej tillbehör till den fastighet på vilken den är belägen.

Enligt 2 kap. 4 § *första meningen* framgår av JB vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet.

I 1 kap. 1 § JB regleras vad som är fast egendom och i 2 kap. vad som är tillbehör till fastighet. Föremål av den karaktär som anges i 2 kap. 1–3 §§ JB (fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör) och som tillförts av fastighetsägaren är tillbehör till fastigheten. Om ett sådant föremål skiljs från fastigheten på sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna blir föremålet därefter enligt 2 kap. 7 § JB lös egendom.

I 2 kap. 4 § *andra meningen* finns ett komplement till denna bestämmelse. Om det vid fastighetsreglering beslutas att byggnad eller annan anläggning, som är tillbehör till den fastighet där den finns, ska rivras eller flyttas enligt 5 kap. 24 och 25 §§ är byggnaden eller anläggningen i fråga inte längre tillbehör till den fastigheten utan blir lös egendom på grund av beslutet. Detta inträffar i enlighet med 1 kap. 2 § andra stycket genom *registreringen* av ändringen i fastighetsindelningen. Om marken där byggnaden eller anläggningen finns tillhör annan fastighet efter förrättningen än före blir alltså inte byggnaden tillbehör till den fastighet dit marken förts. Finns byggnaden kvar på den ursprungliga platsen sedan äganderätten till marken övergått genom att ändringen i fastighetsindelningen blivit gällande, är byggnaden att anse som lös egendom oberoende av om tiden för flyttning gått till ända eller inte (prop. 1969:128 s. B 90).

Byggnaden eller anläggningen blir alltså lös egendom även om det naturliga sambandet mellan byggnaden och marken ännu inte brutits. I 2 kap. 7 § JB förutsätts just att det naturliga sambandet först måste brytas.

## 2 kap. 5 § Hantering av servitutsförmån

**5 §** Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen. Vad som nu sagts gäller icke, om annat bestäms vid fastighetsbildningen.

Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer enligt 2 kap. 5 § *första meningen* rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen. Bestämmelsen är en *tolkningsregel* och har betydelse vid såväl nybildning som ombildning av fastighet.

Anm. beträffande särskild rättighet

Rättighetsbegreppet i denna paragraf har samma innebörd som i 10 kap. 4 §. Detta har också kommit till uttryck på så sätt att i båda paragraferna används begreppet servitut eller annan särskild rättighet. Särskild rättighet omfattar inte andel i samfällighet. Huruvida rättigheten uppkommit genom avtal eller exempelvis genom förrättningsbeslut är likgiltigt.

Ett servitut är förenat med äganderätten till den härskande fastigheten (14 kap. 3 § JB) och följer i princip alltid denna vid ändring i fastighetsindelningen. I 2 kap. 5 § görs avsteg ifrån denna princip. Enligt *första meningen* följer servitutsrättigheten marken i stället för fastigheten i vissa situationer. Detta gäller om rättigheten i sin helhet behövs endast för det markområde som genom fastighetsbildningen skiljs från fastigheten, dvs. endast för det markområde som bildar en ny egen fastighet eller som överförs till en annan fastighet.

En fastighet har t.ex. en servitutsrättighet avseende rätt till utfartsväg på en annan fastighet. Brukningscentrum avstyckas eller regleras över till en annan fastighet. Enligt 2 kap. 5 § följer rättigheten marken. Det innebär att styckningslotten, eller den fastighet dit marken förs vid fastighetsreglering, i stället blir härskande.

En rättighet som enligt 2 kap. 5 § kommit att tillhöra en annan härskande fastighet än förut får inte utövas så att den tjänande fastigheten belastas mer än vad som följer av upplåtelseurkunden (beträffande avtalsservitut se 14 kap. 11 § JB).

Anm. beträffande regelns tillämpningsområde

En rimlig tolkning är att regeln gäller vid ändringar i fastighetsindelningen som gjorts efter FBL:s ikraftträdande men att den är tillämplig även på rättigheter – såväl official- som avtalsrättigheter – tillkomna dessförinnan.

Denna paragraf är som tidigare nämnts en tolkningsregel. Vad som sagts gäller enligt *andra meningen* inte, om annat bestäms vid fastighetsbildningen.

Departementschefen betonade i anslutning till denna bestämmelse betydelsen av att det vid förrättningen ges klara besked om vart särskilda rättigheter ska höra i de fall någon anledning till tvekan kan föreligga för att undvika framtida tvister om fastighetsbildningens inverkan på rättigheterna (prop. 1969:128 s. B 93).

### *Fastighetsreglering*

Om mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet förs till en annan fastighet, får förordnas att rättigheten ska höra till båda de berörda fastigheterna eller till en av dem (7 kap. 12 §). Meddelas inte något förordnande gäller 2 kap. 5 §.

### *Avstyckning*

Vid avstyckning från fastighet till vilken hör ett servitut eller annan särskild rättighet fortsätter i princip stamfastigheten att vara härskande såvida inte annat bestämts. Emellertid kan enligt 10 kap. 4 § bestämmas att rättigheten i stället helt eller delvis ska läggas till styckningslotten beroende på styckningsdelarnas behov av denna. Det kan bestämmas att

1. styckningslotten får hela servitutet
2. styckningslott och stamfastigheten får bestämda delar av servitutet
3. servitutet blir gemensamt för styckningsdelarna om servitutet inte lämpligen kan delas upp.

Om det inte bestämts enligt något av dessa tre alternativ träder regeln i 10 kap. 4 § andra stycket in enligt vilken stamfastigheten behåller rättigheten, såvida den inte övergår till styckningslotten enligt 2 kap. 5 §.

### *Klyvning*

Vid klyvning av en servitutsberättigad fastighet ska servituten fördelas enligt 11 kap. 5 § första stycket. Enligt denna bestämmelse ska rättigheten i sin helhet tilläggas en av lotterna eller fördelas mellan lotterna eller mellan vissa av dem. Även vid klyvning kan den tilläggas flera av lotterna gemensamt om det inte är lämpligt att dela upp den.

Om det inte bestämts någon fördelning med stöd av 11 kap. 5 § första stycket träder regeln i andra stycket in enligt vilken rättigheten tillhör klyvningslotterna gemensamt, såvida den inte övergår till viss klyvningslott enligt bestämmelsen i 2 kap. 5 §.

### *Sammanläggning*

När en servitutsberättigad fastighet ingår i sammanläggning kommer servitutet att gälla till förmån för den nybildade fastigheten oavsett om det är knutet till visst område eller ej. Något särskilt påpekande om detta behövs inte i förrättningshandlingarna.

## 2 kap. 6 § Fastighetsbildningskostnader

**6 §** Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den fastighetsbildningsåtgärd om vilken är fråga. Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt. Avvisas ansökan eller inställs förrättning, skall sökanden betala uppkomna kostnader, om icke särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Har förrättningen enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket påkallats av länsstyrelsen, skall sådana kostnader betalas av staten. Överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna på annat sätt än som följer av lagen skall gälla, om det icke är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte. Till förrättningskostnader hänföres taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för handlangning som ej ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket. *Lag (1987:124).*

### 2.6.1 Fördelning av kostnader

#### *Kostnader för fastighetsbildningsåtgärd*

Fördelningen av kostnader mellan sakägarna för olika fastighetsbildningsåtgärder regleras enligt *första meningen* enligt de bestämmelser som gäller för vart och ett av de olika fastighetsbildningsinstituten.

För fastighetsreglering finns bestämmelser i 5 kap. 13 § om fördelning i allmänhet av kostnaderna och i 14 § om fördelning i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv. Kostnaderna för avstyckning regleras i 10 kap. 10 §, för klyvning i 11 kap. 10 §, för sammanläggning i 12 kap. 14 § och för fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning i 13 kap. 5 §.

#### *Gemensamma kostnader för skilda åtgärder*

Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas enligt 2 kap. 6 § första stycket *andra meningen* efter vad som är skäligt. Därefter ska fördelning ske mellan sakägarna enligt de för de olika fastighetsbildningsinstituten gällande bestämmelserna om kostnadsfördelning.

Observera att ett kostnadsfördelningsbeslut alltid ska fattas vid varje förrättning, alltså även om förrättningen inställs eller avvisas. Lagens bestämmelser, t.ex. 2 kap. 6 §, är alltså inte tillräckliga för att betalningsskyldigheten ska uppkomma.

#### *Fastighetsbestämning*

För fastighetsbestämning regleras fördelningen av förrättningskostnaderna i 14 kap. 10–14 §§.

#### *Sakägares kostnader*

Utredning i fastighetsbildningsärenden ska i princip ombesörjas av LM, men detta utesluter inte att sakägare kan förorsakas vissa kostnader för att tillvarata sin rätt. Framför allt är det ombuds- och inställelsekostnader som kan komma i fråga. Ifrågavarande kostnader utgör inte förrättningskostnader och sakägarna har i princip ingen möjlighet att få ersättning för sådana kostnader som uppstått i samband med lantmäterimyndighetens handläggning. Däremot kan läget förändras om saken förs vidare till domstol och blir föremål för en formlig rättegång (se 16 kap.).

Om sakägarens kostnader vållats till följd av annan sakägares vårdslöshet eller försummelse skulle det eventuellt kunna finnas möjlighet att i viss mån beakta dessa indirekt vid fördelningen av förrättningskostnaderna (prop. 1969:128 s. B 191 f.)

## 2.6.2 Sökanden betalar

### *Avvisad ansökan eller inställd förrättning*

Avvisas ansökan eller inställes förrättning ska sökanden enligt 2 kap. 6 § andra stycket *första meningen* betala uppkomna kostnader, om inte särskilda omständigheter föranleder att kostnaderna ska fördelas mellan samtliga sakägare eller mellan vissa av dem. Denna bestämmelse har utformats med 18 kap. 5 § RB som förebild. (Se även 4.10 Avvisning av ansökan, 4.31 Inställande av förrättning och 4.32 Återkallelse av ansökan.)

Det är alltså normalt sökanden som står för förrättningskostnader vid en inställd förrättning. Detta gäller oavsett om överenskommelser om fördelning av förrättningskostnader upprättats. Grunden till detta synsätt är att LM anser att en sådan överenskommelse i normalfallet ingås utifrån förutsättningen att slutresultatet uppnås, dvs att förrättningen genomförs, jmf LM ref 93:11 (nedan). Skulle överenskommelsen om kostnadsfördelning innefatta situationen med en inställd förrättning kommer frågan i ett annat ljus och bör vid en inställd förrättning under sådana förutsättningar beaktas.

### **Rättsfall: Förrättningskostnader en del av ersättningen**

HovR ö Sk och Bl, 1998-12-03, Ö 1195-98 (Lm ref. 98:26). En marköverföring som skulle ske med stöd av ÖK blev nekad av materiella skäl. Domstolen ansåg till följd av detta att överenskommelsen om förrättningskostnader var ogiltig eftersom frågorna var beroenden av varandra. FD: Förrättningskostnadernas fördelning utgör en del av vinstdelningssystemet i fastighetsbildningsfrågan, varför frågan först kan avgöras i samband med att beslut meddelas i ersättningsfrågor. Kostnadsfördelningsbeslutet undanröjdes och återförvisades för ny handläggning.

### **Rättsfall: ÖK gällde inte vid inställd förrättning**

Göta HovR, avd 3, 1993-12-22, UÖ 3016.(Lm ref. 93:11). Att två andra sakägare än sökanden åtagit sig vissa förrättningskostnader för en fastighetsregleringsåtgärd ansågs inte innebära att de åtagit sig förrättningskostnader för det fall förrättningen skulle komma att ställas in.

En sakägare som aktivt driver på en förrättning, genom att exempelvis förklara sig ställa sig bakom ansökan, eller genom att inkomma med egna yrkanden, kan genom sitt agerande anses som sökande vid prövningen av fördelningen av förrättningskostnaderna. Den som uttryckligen biträder en ansökan betraktas normalt som medsökande och är därmed skyldig att stå för förrättningskostnader.

### **Rättsfall: Sakägare som biträtt ansökan är sökande**

MÖD, 2021-05-04, F 13325-19. Vid en inställd anläggningsförrättning ansågs en av sakägarna ha biträtt ansökan, detta genom att under pågående förrättning inkommit med skrivelser i ärendet där det framgick att sakägaren ställde sig bakom ansökan, samt även återkallat ansökan om förrättning. Genom handlingarna ansågs sakägaren ha biträtt ansökan varför denne skulle behandlas som sökande vid kostnadsfördelningen. De sakägare som endast begärt att förrättningen skulle avslutas utan att ha ansökt om förrättningen ansågs inte genom återkallelse av ansökan ha biträtt ansökan. MÖD ansåg att det var skäligt att fördela förrättningskostnaderna lika mellan sökandenas fastigheter. Det innebär att i de fall det finns flera sökande för en fastighet

ska fastighetens andel av kostnaderna fördelas mellan de sökande som äger del i fastigheten.

#### **Rättsfall: Övriga sakägare ej sökande**

Göta HovR, avd 3, 1993-12-22, UÖ 3016.(Lm ref. 93:11) I förrättning som rörde fastighetsreglering för att ta bort onyttig samfällighet fann Hovrätten den vara behövlig och att den skulle bestå varpå förrättningen ställdes in. Domstolen fann att ingen annan sakägare än sökanden framställt yrkanden i förrättningen eller på annat sätt agerat som sökanden varför dessa sakägare befriades från förrättningskostnader.

#### **Fördelning av förrättningskostnad mellan flera sökande vid inställd förrättning**

Det framgår inte av 2 kap 6 § andra stycket hur fördelning av förrättningskostnader ska ske mellan flera sökande. LM har i dessa fall att bedöma vad som kan anses skäligt. Fördelning mellan samägande fastighetsägare fördelas normalt efter den andel som ägandet motsvarar. Fördelning mellan flera sökande för skilda fastigheter bör fördelas efter vad som är skäligt. I ett avgörande i MÖD som rörde en inställd anläggningsförrättning bedömde domstolen en likadelning som skälig, se nedan.

#### **Rättsfall: Fördelning förrättningskostnader**

MÖD, 2021-05-04, F 13325–19, Vid en inställd förrättning med flera sökanden från olika fastigheter ansåg MÖD att det var skäligt att fördela förrättningskostnaderna lika mellan sökandenas fastigheter. Det innebär att i de fall det finns flera sökande för en fastighet ska fastighetens andel av kostnaderna fördelas mellan de sökande som äger del i fastigheten.

#### **Rättsfall: Skälig fördelning**

Svea HovR, avd 14, 1993-11-26, UÖ 63 (Lm ref. 93:42). Vid en inställd anläggningsförrättning för avloppsanläggning bedömde domstolen att det var skäligt att en av fyra sökanden fick bära en majoritet av förrättningskostnaderna, 11/14 delar, detta eftersom denna sakägare i förhållande till övriga sakägare självständigt drivit utvecklingen i ärendet i viss riktning. Han var även den som initierat förrättningen och varit mest angelägen om att den skulle ske.

#### **Rättsfall: Samägande och förrättningskostnader**

Svea HovR, avd 14, 1993-05-10, UÖ 16 (Lm ref. 93:27). Vid fördelning av förrättningskostnader mellan samägande fastighetsägare fann domstolen att alla delägande fastighetsägarna var att anse som skyldiga att betala förrättningskostnaderna samt att var och en av dessa hade att slutligt betala för den kvotdel av kostnaderna som svarade mot dennes ägarandel.

#### **Ny ägare**

Genom regeln i 4 kap 40 § är ny ägare bunden av vad tidigare ägare medgivit. För det fall en förrättning ställs in där sökanden har avyttrat fastigheten efter ansökan, betraktas på samma sätt ny ägare som sökande och med det svarar denne även för förrättningskostnader.

#### **Rättsfall: Ny ägare svarar för förrättningskostnader**

NJA 1985 s. 368 (Lm ref 85:1). När ägarbyte skett under pågående förrättning har den nye ägaren ansetts överta den förre ägarens ställning som sökande och därmed ansvaret för förrättningskostnaderna.

#### *Förrättning påkallad av länsstyrelsen*

Om en förrättning har påkallats av Lst enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket ska enligt 2 kap. 6 § andra stycket *andra meningen* kostnaderna betalas av staten. Departementschefen uttalade vid denna bestämmelse att den inte

nödvändigtvis innebär att kostnaderna för en inställd förrättning måste åläggas staten. LM har möjlighet att enligt huvudregeln lägga kostnaderna eller del därav på sakägarna, om särskilda omständigheter motiverar detta (prop. 1969:128 s. B 96 f.).

### 2.6.3 Överenskommelse mellan sakägarna

Överenskommelse mellan sakägare om fördelning av förrättningskostnaderna på annat sätt än som följer av lagen ska enligt 2 kap. 6 § tredje stycket gälla om det inte är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte. Som begränsning av avtalsfriheten gäller alltså bara det villkoret att det inte får vara uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte. LM ska vid sin prövning av överenskommelsen främst beakta om denna skulle medföra att betalningsskyldigheten inte skulle kunna fullgöras av den som åtagit sig att betala kostnaden eller att den skulle övervältras på det allmänna.

Ett exempel på otillbörligt syfte är om en sakägare, som saknar betalningsförmåga, tagit på sig att betala mer än han behövt.

Anm.

Departementschefen har i förarbetena till bestämmelsen (prop. 1969:128 s. B 97) uttalat att det inte förutsätts att LM alltid ska behöva undersöka en sakägars betalningsförmåga. Endast när särskilda skäl talar för att ett otillbörligt syfte ligger bakom ett betalningsåtagande, behöver LM företa en närmare undersökning. Om LM frångår en överenskommelse får det inte föreligga minsta tvekan om att ett otillbörligt syfte har legat bakom ett betalningsåtagande.

#### **Rättsfall: Överenskommelsen gäller oavsett prisuppgift från LM per fastighet**

Svea HovR, 1989-07-03, UÖ 21 (LM ref 89:11) I förrättningen hade parterna kommit överens om att dela förrättningskostnaderna lika. En av parterna påstod att det upplysts att kostnaderna skulle bli 1 000 kr mot de verkliga förrättningskostnaderna 5 700 kr. Han ville därför inte betala mer än 1 000 kr. HovR ansåg inte att det fanns skäl att frångå den ursprungliga överenskommelsen.

### 2.6.4 Förrättningskostnader

Till förrättningskostnader hänföres enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för sådan hantlangning, som inte ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

Annat än det som räknas upp i 6 § fjärde stycket får inte påföras en sakägare som förrättningskostnad.

#### *Taxeavgift*

Taxeavgiften regleras i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar. Föreskrifter för tillämpningen av denna förordning har utfärdats av Lantmäteriet ([LMFS 2019:4](#)). Med taxeavgift avses enligt 1 § förordning (1995:1459) avgift för förrättning som handläggs av LM. Dessutom betalas LM:s arbete med godkännande av överenskommelse enligt 43 § AL, registrering av andelstal enligt 24 a § AL samt frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § LL enligt förordningen och föreskrifterna. Observera dock att det endast är i detta avseende som dessa arbeten



jämställs med förrättningar. Man kan således inte fördela kostnaderna med beslut som vid en förrättning. Beställaren/beställarna betalar.

Taxeavgift utgår som

- tidersättning,
- ersättning för faktiska kostnader (i vissa fall) eller
- ersättning enligt överenskommelse om fast avgift.

Tidersättningsdebitering är enligt 4 § *huvudregel*. Om sakägare begär det och om det är möjligt ska LM enligt 5 § för en viss förrättning lämna skriftligt anbud om avgiften för den förrättningen. Se vidare avsnitt 3 och 4 i ”Handbok Avgifter vid lantmäteriförrättningar”.

#### *Ersättning till sakkunnig och syssloman*

Ersättning till sakkunnig regleras i 4 kap. 34 § andra stycket och till syssloman i 4 kap. 36 § fjärde stycket.

Ersättningen till sakkunnig ska bestämmas av LM. Beslut ska meddelas i protokoll eller i särskild handling med överklagandeanvisning.

Syssloman, som önskar ersättning för sitt arbete, ska normalt träffa avtal om denna med sakägarna. Begäran om ersättning måste framställas innan förrättningen avslutas eller inställs. Framställs begäran inte inom angiven tid går sysslomannen miste om sin rätt till ersättning. Detta förutsätter att LM underrättar sysslomannen om ett förestående avslutnings- eller inställandebeslut så att framställningen kan göras i tid. Kan sysslomannen inte komma överens med sakägarna om ersättningens storlek eller om övriga villkor, får LM avgöra frågan.

Överklagande av LM:s beslut om ersättning till sakkunnig eller syssloman sker enligt 15 kap. 2 § första stycket 4.

#### *Utgift för hantlangning*

Det statliga lantmäteriet utför normalt hantlangning i egen regi. LM avgör vilken hantlangning som behövs samt hur och av vem den ska utföras. Regler om hantlangning finns i 4 kap. 37 §.

I vissa fall kan syssloman utses att ombesörja hantlangning för sakägarnas räkning. Av 4 kap. 37 § tredje stycket framgår att finansieringen av arbetet då ska ske enligt reglerna i 9 kap. 3–6 §§.

Se vidare ”Handbok Avgifter vid lantmäteriförrättningar”.

#### *Ersättning för skada vid tillträde*

Ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket kan betalas till den vars fastighet skadats i samband med mätning eller annat förrättningsarbete. Den skadelidande fastighetsägaren ska i så fall till LM framställa yrkande om ersättning, innan förrättningen avslutas eller inställs. LM kan därefter besluta om ersättningen, vilken sedan debiteras sakägarna som förskjuten kostnad.

## 2 kap. 7 § Indrivning av förrättningskostnader

7 § Om förrättningskostnaderna inte har betalats inom den tid som lantmäterimyndigheten har beslutat ska myndigheten begära indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för obetydliga belopp. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får verkställighet enligt utsökningsbalken ske. (*Lag 2020:363*).

Paragrafen behandlar indrivning av förrättningskostnader. Lantmäterimyndigheten ska lämna förrättningskostnaderna för indrivning om de inte betalas inom den tid som myndigheten har beslutat. Ett beslut av en förvaltningsmyndighet är en exekutionstitel endast om det finns en särskild föreskrift som anger att beslutet får verkställas. Fjärde meningen utgör en sådan särskild föreskrift som möjliggör direkt verkställighet (jfr 3 kap. 1 § första stycket 6 utsökningsbalken). Den gäller även vid förrättningar enligt ÄULL, LL och AL, som alla hänvisar till paragrafen.

Bestämmelserna i 2 kap. 7 § ska inte tillämpas på beslut om förrättningskostnader som har meddelats före ikraftträdandet den 1 juli 2020.

### 3 KAP. VILLKOR FÖR FASTIGHETSBLDNING

Detta kapitel skiljer sig från övriga kapitel i FBL såtillvida att det har ramlagskaraktär. Det innebär att tillämpningen, i den mån utrymme ges i respektive bestämmelse, sker mot bakgrund av samhällsutvecklingen i vid mening. Tillämpningen kan således förändras från tid till annan utan att lagtexten ändras; exempelvis bör de vid varje tidpunkt rådande jord- och markpolitiska förhållandena beaktas vid tillämpningen (jämför prop. 1989/90:151 s. 12 och prop. 1993/94 s. 16).

Bestämmelserna i 3 kap. är av förvaltningsrättslig natur och kan inte åsidosättas av sakägarna. Det är alltså LM som har det fulla ansvaret för att de följs.

I det följande redovisas förutom en kapitelöversikt även ett avsnitt ”Fastighetsbildning och markanvändning” och ett avsnitt ”Ortnamnsvård”.

#### Kapitelöversikt

Bestämmelserna i 3 kap. är sammanförda i följande grupper:

- Allmänna lämplighets- och planvillkor (1–4 §§)
- Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske (5–8 §§)
- Undantagsbestämmelser (9–10 §§)
- Fastighetsbildning över kommungräns (11 §).

#### *Allmänna lämplighets- och planvillkor*

De allmänna lämplighets- och planvillkoren, särskilt 3 kap. 1–3 §§ är de mest centrala och grundläggande villkoren.

I 3 kap. 1 § finns kravet att en fastighet ska vara lämplig för sitt ändamål. I samma paragraf finns också ett aktualitetskrav och ett varaktighetskrav. De allmänna villkoren i 3 kap. 1 § första och andra styckena gäller för all fastighetsbildning, alltså även vid ny- eller ombildning av 3D-fastigheter, 3Dfastighetsutrymmen och ägarlägenheter. För 3D-fastigheter finns dessutom särskilda lämplighetskrav i 3 kap. 1 § tredje stycket och i 3 kap. 1 a § och för specialfallet ägarlägenheter finns ytterligare lämplighetskrav i 3 kap. 1 b §. I förhållande till planvillkoren i 3 kap. 2 och 3 §§ har lämplighetskraven i 3 kap. 1, 1 a och 1 b §§ självständig betydelse, dvs. de ska tillämpas såväl inom områden där planer saknas som inom planområden vid prövning av sådant som planen inte binder i detalj.

Lämplighetskraven innebär att varje berörd fastighet ska vara lämplig för sitt ändamål efter genomförd fastighetsbildning. Vid avstyckning gäller detta således både för styckningslotten och återstoden av stamfastigheten och vid fastighetsreglering varje fastighet som ändras eller som berörs av servitutsåtgärd. Ett så strängt krav kan i praktiken inte alltid upprätthållas. Därför kompletteras lämplighetskravet i 3 kap. 1 § med en bestämmelse i 3 kap. 9 § som ger möjlighet till undantag från lämplighetskravet om den aktuella fastighetsbildningsåtgärden åtminstone innebär en förbättring av fastighetsindelningen och inte motverkar en mer ändamålsenlig indelning i

framtiden. Det är dock inte möjligt att med stöd av 3 kap. 9 § göra undantag från bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning i 3 kap. 1 och 1 a §§.

Villkoren i 3 kap. 2 och 3 §§ reglerar kopplingen till samhällsplaneringen. Innebörden av planvillkoren är att fastighetsbildningen ska ske i överensstämmelse med planer och markanvändningsreglerande bestämmelser samt i linje med samhällsplaneringen i övrigt.

Vad gäller tillämpningen av 3 kap. 1 och 3 §§ kan man uttrycka saken så, att 1 § handlar om fastigheten som sådan, dvs. dess lämplighet i sig själv, medan 3 § handlar om omgivningens krav på markområdet utifrån vissa allmänna intressen. Dessa kan innebära restriktioner för hur fastigheten kan utformas eller ytterst om fastighetsbildningen överhuvudtaget kan genomföras.

Enligt 3 kap. 2 § får inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser fastighetsbildningen inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning, t.ex. strandskydd enligt MB, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Någon möjlighet till dispens från detaljplan eller områdesbestämmelser finns inte. Möjlighet finns dock för LM att med stöd av 3 kap. 2 § genomföra fastighetsbildning som innebär mindre avvikelse från planen eller områdesbestämmelserna såvida inte syftet med planen eller bestämmelserna motverkas. I övriga fall krävs planändring.

I vissa fall får på grund av särskilt medgivande av myndighet (t.ex. strandskyddsdispens) byggnad uppföras eller annan jämförlig åtgärd vidtas i strid mot naturvårdsföreskrift eller annan särskild bestämmelse. I sådana situationer får sådan fastighetsbildning ske som behövs för att medgivandet ska kunna utnyttjas.

Där detaljplan inte finns regleras fastighetsbildningen förutom av vissa bestämmelser i 3 kap. 2 § främst av villkoren i 3 kap. 1 och 3 §§. Fastighetsbildning får inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Dessa villkor innebär ett krav på planmässig bedömning. Villkoren är tillämpliga vid all fastighetsbildning utanför detaljplan.

3 kap. 4 § innehåller särskilda villkor rörande utfart till allmän väg med hänsyn till trafiken på vägen.

#### *Särskilda bestämmelser för lantbruk och fiske*

De särskilda bestämmelserna beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske (3 kap. 5–8 §§) innehåller i huvudsak följande.

I 3 kap. 5 § finns särskilda lämplighetskrav för jordbruksfastighet och för skogsbruksfastighet. Dessa särskilda lämplighetskrav gäller utöver det allmänna lämplighetskravet i 3 kap. 1 §. De krav som ställs upp är för båda fastighetstyperna av företagsekonomisk natur. Lämplighetskraven ska tillämpas i överensstämmelse med den aktuella jordbruks- och skogspolitiken.

Skyddet för jordbruksnäringen (3 kap. 6 §) innebär att fastighetsbildning inte får medföra olägenhet av betydelse för denna näring. Skadliga effekter, såsom delning av bärkraftiga familjejordbruk och ägosplittring, kan därför i vissa fall förhindras genom bestämmelsen i 3 kap. 6 §. Vad som ska avses medföra olägenhet av betydelse bedöms utifrån rådande jordbrukspolitiska riktlinjer och med hänsyn till omständigheter i det enskilda fallet. Allmänintresset ges i dessa fall större tyngd än det enskilda önskemålet och kan hindra fastighetsbildning som i och för sig uppfyller kraven i 3 kap. 5 §.

Skyddet för skogsnäringen (3 kap. 7 §) innebär krav på behandlingsytornas utformning (arrondering) och storlek samt ett förbud mot skadlig uppdelning av en skogsbruksfastighet. Allmänintresset ges också i dessa fall större tyngd än det enskilda önskemålet och kan således hindra fastighetsbildning som i och för sig uppfyller kraven i 3 kap. 5 §. Bestämmelsen i 3 kap. 7 § ska tillämpas med utgångspunkt från rådande skogspolitiska mål. Det gäller såväl intresset av att landets skogstillgångar tas tillvara på ett rationellt sätt som intresset av att olika miljöhänsyn inte eftersätts.

Skyddet för fiskevården (3 kap. 8 §) innebär hinder mot att fiske delas upp på sätt som medför olägenhet av någon betydelse för fiskevården. Den uppställda restriktionen innebär hinder både mot att samfällt fiske delas upp i alltför många andelar och mot att fiske som inte är samfällt och dessutom fristående delas upp i territoriellt mindre områden. Det finns dock möjlighet att i vissa fall avvika från restriktionen. Om fiske ingår i äganderätten till vattenområde (s.k. bundet fiske) och fastighetsbildning inte är tillåten med hänsyn till fiskevården kan, under vissa förutsättningar, fastighetsbildningen ändå genomföras om det bestäms att fastighetsbildningen inte ska omfatta fisket.

#### *Undantagsbestämmelser*

Undantagsbestämmelserna finns samlade i 3 kap. 9 och 10 §§. Den förstnämnda paragrafen ger möjlighet till undantag från lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 och 5 §§. Förutsättningen är att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Undantag från de särskilda skyddsbestämmelserna för jordbruksnäringen och skogsbruket i 3 kap. 6–7 §§ återfinns i 3 kap. 10 §, vilken är tillämplig när fastighetsbildningen är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

#### *Kommungräns*

I 3 kap. 11 § finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning över kommungräns. Om fastighetsgränsen ändras genom fastighetsreglering följer kommungränsen automatiskt med till det nya läget. Vid sammanläggning ska LM besluta till vilken kommun fastigheten ska höra. Mot denna bakgrund ställs i 3 kap. 11 § upp restriktioner mot fastighetsbildning som skulle leda till en olämplig indelning i förvaltningsområden.

### **Fastighetsbildning och markanvändning**

Fastighetsbildning har många samband med frågor om markanvändning, men markanvändningen som sådan regleras inte genom FBL. Detta sker i stället genom särskild lagstiftning, t.ex. PBL och MB. Då LM tillämpar bestämmelserna i 3 kap. måste LM uppmärksamma de skilda uppgifterna för

å ena sidan markreglerande planer och bestämmelser och å andra sidan fastighetsbildning. Markreglerande planer och bestämmelser anger markens användning och gäller därför oberoende av den aktuella fastighetsindelningen. Förhandsbesked och bygglov enligt PBL är markanvändningsbeslut av denna karaktär som avgör frågan om lokalisering av ny bebyggelse.

#### *Fastighetsbildningens uppgifter och betydelse*

Fastighetsbildningens uppgift är att svara för en äganderättsligt lämplig indelning av marken som befrämjar eller i vart fall inte motverkar den markanvändning som planer och bestämmelser samt andra markanvändningsbeslut anger. Detta innebär att fastighetsbildningen är underordnad beslut om markanvändning i planer och markreglerande bestämmelser. Fastighetsbildning har dock ingen direkt inverkan på markanvändningen och genom fastighetsbildning uppkommer vare sig förbud mot eller tillstånd till viss markanvändning. Den markanvändning som var tillåten före fastighetsbildningen är lika tillåten även efter fastighetsbildningen och det som var förbjudet före fastighetsbildningen är lika förbjudet efteråt. Fastighetsbildning ger inte heller någon befrielse från att söka nödvändiga tillstånd enligt PBL, MB m.fl. lagar. Fastighetsbildning kan därför inte ersätta beslut och åtgärder enligt speciallagstiftningen när det gäller att reglera markanvändningen.

Detta innebär dock inte att fastighetsbildningen är betydelselös ur markanvändningssynpunkt. Fastighetsbildningen spelar en betydelsefull roll när det gäller möjligheterna att förverkliga de intentioner om förändrad markanvändning som kommer till uttryck i planer och bestämmelser och olika former av tillståndsbeslut. En olämplig indelning i äganderättsområden, dvs. fastigheter, kan försvåra eller hindra den markanvändning som de markreglerande planerna och bestämmelserna vill åstadkomma. Sedan gammalt är det ju också känt att en långt driven ägosplittring kan vara ett hinder mot, eller till och med omöjliggöra, ett lämpligt markutnyttjande. En lämpligt genomförd fastighetsbildning kan däremot befrämja eller till och med vara det enda sättet att möjliggöra den önskade eller medgivna markanvändningen.

Fastighetsbildningens plangenomförande effekt uppkommer genom att den som har för avsikt att genomföra den i planen eller markanvändningsbeslutet angivna markanvändningen har fastighetsbildningen som ett medel för att få tillgång till eller säkerställa tillgång till marken.

Fastighetsbildningens begränsade effektivitet som medel att styra över markanvändningen har att göra med att fastighetsgränserna inte är några gränser för markanvändningen. Något hinder att dela in en fastighet i skilda brukningsenheter finns inte och en fastighetsgräns behöver inte respekteras i brukningshänseende. En fastighetsägare kan ju också genom avtal skaffa sig dispositionsrätten till mark på andra sidan en gräns och på så sätt frånta gränsen dess verkan som gräns för markanvändningen. En fastighetsägare kan ju också förvärva flera fastigheter för gemensam användning.

#### *Fastighetsgränserna*

Om fastighetsbildningen ska fylla sina uppgifter måste fastighetsgränserna ges en sträckning som inte bara överensstämmer med planer och allmänna markanvändningsintentioner. Det är också viktigt att berörda fastighetsägare

finner det naturligt att respektera gränserna. Gränsdragning är därför en nog så grannliga uppgift som kräver sin teknik. En strävan bör vara att fastighetsgränserna ska anpassas till en naturlig indelning i markanvändningsområden med beaktande av miljön.

Att fastighetsbildningen ska överensstämma med eller i vart fall inte strida mot planer och bestämmelser innebär inte att varje bestämmelse eller användningsgräns också måste vara en fastighetsgräns. En fastighet kan ju innehålla flera användningsområden, t.ex. en tomtplats och mark för jord- och skogsbruk.

#### *Beslutens turordning och samråd*

I 3 kap. fastighetsbildningslagen anges ett antal materiella villkor som måste vara uppfyllda för att fastighetsbildning ska vara tillåten ur allmän synpunkt. En förutsättning för att en lantmäteriförrättning ska kunna genomföras i enlighet med en ansökan kan vara att sökanden har eller kan få tillstånd till den planerade markanvändningen. Ett sådant tillstånd, som ges av andra myndigheter än lantmaterimyndigheten, kan avse till exempel rätten att uppföra ett hus på en tänkt styckningslott eller en dispens från strandskyddet för att utföra en anläggning i anslutning till ett vattendrag. Frågor om tillstånd till viss markanvändning regleras främst i plan- och bygglagen (2010:900) och i miljöbalken. De olika processer som en sökande är beroende av för att kunna genomföra en ändrad markanvändning ska vara samordnade med varandra på ett ändamålsenligt sätt. Genom möjlighet för LM att i de fall det är oklart om ett tillstånd för tänkt markanvändning kan erhållas, förelägga sökanden att inkomma med bevis om att tillstånd sökts, har lagstiftaren pekat på vikten av att utgången av en förrättning eller en tillståndsprövning blir densamma oavsett vilken myndighet som sökanden först vänder sig till.

Det här innebär att LM vid handläggning normalt ska se till att de tillstånd som krävs för att om- eller nybildad fastighet ska kunna nyttjas enligt det angivna ändamålet efter åtgärden, är inhämtade innan beslut kan fattas.

Rörande naturvårdsföreskrifter är det ändamålsenligt att LM, med stöd av information från berörd kommun, länsstyrelse eller annan myndighet, tar ställning till om fastighetsbildningen motverkar syftet med förekommande naturvårdsföreskrifter. Om det står klart att syftet med naturvårdsföreskrifterna inte motverkas och andra hinder inte föreligger, bör fastighetsbildningsbeslut kunna fattas. Det bör därefter ankomma på fastighetsägaren att i förekommande fall söka nödvändiga tillstånd till markanvändningen enligt den lagstiftning som reglerar denna fråga. Ett ovillkorligt krav på att nödvändiga tillstånd alltid ska föreligga före fastighetsbildningsbeslut skulle onödigt komplicera processen. Se närmare 4 kap 25 §.

#### **Ortnamnsvård**

Lantmäteriet ska enligt 5 § 7 förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet verka för ett ändamålsenligt och vårdat ortnamnskick. Hur Lantmäteriet har tolkat detta åliggande med hänsyn till fastighetsbildningsverksamheten framgår av LMV-rapport 2006:7 ”Ortnamn, fastighetsbildning och fastighetsregistrering” (nr 1 i LMV:s skriftserie Ortnamn och namnvård).

Lämplighetsprövningen av en önskad fastighetsbildning sker emellertid enbart genom tillämpning av FBL, vilken inte innehåller några bestämmelser om ortnamn. I det enskilda fallet kan det dock finnas flera alternativ till förrättningens genomförande. I sådana fall där den önskade fastighetsbildningsåtgärden skulle medföra att ortnamnsvården påverkas negativt bör LM samråda med sakägarna om huruvida de kan tänka sig något alternativ som bättre tillgodoser ortnamnsvårdens intressen. I de fall LM har att välja traktnamn, t.ex. vid sammanläggning, bör valet ske med beaktande av ortnamnsvården. Om det vid en förrättning aktualiseras frågor om nya eller ändrade traktnamn eller om särskilt namn, tas beslut av Ortnamnssektionen vid Lantmäteriets huvudkontor.

**Rättsfall: Olika kvartersnamn kunde inte hindra åtgärd**

HovR för Västra Sverige 2011-11-01, Ö4335-10 (LM ref 11:1). Fastighet inom DP tilläts innefatta flera skiften i olika kvarter trots att byggnadsnämnd ansett indelningen olämplig bl.a. med hänsyn till kvartersbeteckningar och fastighetsbeteckningar.



### 3 kap. 1 § Allmänna lämplighetsvillkor

1 § Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena ska en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a och 1 b §§. *Lag (2009:183)*.

Villkoren i 3 kap. 1 § finns de allmänna lämplighetsvillkoren. Fastighetsbildning ska enligt *första stycket* ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Vid bedömningen ska beaktas bl.a. belägenhet, omfattning, väg och VA. Vidare ställs i andra stycket krav på viss aktualitet genom att fastigheten ska kunna få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får vidare inte ske om ändamålet bör tillgodoses på annat sätt.

Villkoren i 3 kap. är enhetliga för alla slag av fastighetsbildningsåtgärder och tillämpliga vid *all fastighetsbildning*. De gäller alltså inte bara vid nybildning av fastighet, dvs. avstyckning, klyvning och sammanläggning, utan också vid ombildning, dvs. fastighetsreglering. I fråga om fastighetsreglering bör särskilt påpekas att villkoren gäller inte bara vid marköverföring och samfällighetsåtgärder utan också vid servitutsåtgärder. Vid avstyckning avser bestämmelserna både styckningslott och stamfastighet.

Villkoren i 3 kap. 1 § utgör endast de minimikrav som ska uppfyllas för att en fastighet ska kunna anses vara lämplig från allmän synpunkt. Utöver denna nivå har de enskilda sakägarna möjlighet att yrka ännu bättre lösningar som LM då får pröva. För att nå bra lösningar är det av stor betydelse att rådgöra med sakägarna. LM kan dock inte tvinga på sakägarna lösningar som ligger utöver de grundläggande kraven i 3 kap. 1 §.

Uppfylls inte villkoren i 3 kap. 1 § är fastighetsbildningen tillåten endast om stöd finns i undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § eller 10 §.

De allmänna lämplighetsvillkoren kan sammanfattas i följande punkter

- En fastighet ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med avseende på bl.a. belägenhet, storlek, väg och VA, dvs. krav på *fastighetstekniskt god kvalitet*.
- Fastighetsbildning får inte avse tillfälliga behov, dvs. krav på *varaktighet*.

- Fastigheten ska kunna komma till avsedd användning inom överskådlig tid, dvs. krav på viss *aktualitet*.

#### *Servitutsåtgärder*

Eftersom bildande, ändring och upphävande av servitut är en form av fastighetsbildning är 3 kap. 1 § tillämplig även vid sådana åtgärder. 3 kap. 1 § ska tillämpas såväl för härskande som tjänande fastighet. För att servitut ska få bildas, ändras eller upphävas krävs emellertid att även villkoren i 5 och 7 kap. är uppfyllda. Uppfylls inte villkoren i dessa kapitel vid en servitutsåtgärd blir det över huvud taget inte aktuellt med någon prövning enligt 3 kap. 1 §. Om dessa villkor är uppfyllda ska det i och för sig göras en prövning enligt 3 kap. 1 § men normalt kan den prövningen göras tämligen enkel, eftersom kraven på en positiv nettoeffekt av fastighetsbildningen enligt 5 och 7 kap. är relativt högt ställda.

#### *Prövning av varje fastighet*

Vid prövning enligt 3 kap. 1 § är det fastighetens slutliga skick som ska läggas till grund för bedömningen (jämför prop. 1969:128 s. B 103). Vid prövningen huruvida en fastighet är lämplig ska hänsyn tas till allt som är att hänföra till fast egendom. Man ska således beakta inte bara den mark som hör till fastigheten utan också byggnader och andra anläggningar som utgör tillbehör. Även servitut och andelar i samfälligheter samt delaktighet i gemensamhetsanläggningar ska beaktas.

Villkoren i 3 kap. 1 § anknyter som förut sagts till varje berörd fastighet, inberäknat fastighetens andelar i samfälligheter.

#### *Indirekta effekter av fastighetsbildning*

Lämplighetsprövningen sker enbart genom tillämpning av FBL. Om detta sedan resulterar i t.ex. mer eller mindre önskade skatteeffekter för markägaren eller effekter på ortnamnen påverkar det ändå inte prövningen enligt FBL. Lämplighetsprövningen får således inte styras av sådana indirekta effekter.

#### *Av skatteskal konstruerade åtgärder inte tillåtna*

Det saknas grund för att genomföra sådana fastighetsbildningsåtgärder som inte har något egentligt självständigt syfte utan är meningsfulla enbart som led i en transaktion vars syfte är t.ex. skattemässigt. Ett sådant synsätt ligger i linje med förarbetena till 4 kap. 8 § och 5 kap. 6 § andra stycket (jämför prop. 1969:128 s. B 215 och 367 f.). Synsättet har också likheter med bestämmelsen i 3 kap. 1 § andra stycket *sista meningen*.

LM:s val av fastighetsbildningsåtgärder ska således ske så att slutresultatet nås på det mest rationella sättet *från fastighetsbildningssynpunkt*. Hanteringen av sökandens önskemål om vilka åtgärder som ska genomföras behandlas i 4.8.2 Ansökans innehåll. Om sökanden vidhåller att förrättningen ska genomföras med åtgärder som LM inte finner rationella från fastighetsbildningssynpunkt kan förrättningen behöva ställas in. I sådana fall där det är egalt från fastighetsbildningssynpunkt vilka åtgärder som vidtas, exempelvis där det går lika bra med fastighetsreglering som med avstyckning kombinerad med sammanläggning, blir sökandens önskemål avgörande.

Det ovan sagda kan illustreras med ett exempel.

### Exempel Skatteförrättningar

A avser att till B sälja fastigheten X, som är bebyggd och värd 20 Mkr. Parterna vill undgå stämpelskatt. A låter därför avstycka ett obebyggt område av fastigheten, representerande en mindre del av fastighetens värde, och säljer styckningslotten till B. Sedan begär A och B att hela innehållet i stamfastigheten ska överföras till Bs fastighet (styckningslotten) genom fastighetsreglering. Inteckningshavarna lämnar medgivande. Resultatet blir, om fastighetsbildningen genomförs, att B slutar som ägare till hela den förutvarande fastigheten X. Fastigheten utgår ur förfarandet helt oförändrad till innehållet men med en ny beteckning.

Hur ställer sig fastighetsbildningsprövningen i detta fall?

En spontan reflexion är väl att det inte verkar rimligt att FBL ska kunna användas för fastighetsbildningsåtgärder som inte leder till någon som helst förändring av fastighetsindelningen. En närmare analys bör emellertid göras. Om man ser på åtgärderna kronologiskt ska först ställning tas till yrkandet om avstyckning. Här kan man tänka sig två fall.

I det ena fallet antar vi att avstyckningen begärs i en separat förrättning, att sakägarna uppger självständiga användningsändamål för styckningsdelarna, godtagbara med hänsyn till gällande planer och bestämmelser, och att styckningsdelarna uppfyller lämplighets- och plankraven i 3 kap. LM har i sådant fall ingen anledning att säga nej till avstyckningen.

När LM senare ställs inför en ansökan om fastighetsreglering blir utfallet av den prövningen beroende av förhållandena, bl.a. planförhållandena. Man kan alltså tänka sig olika resultat. Om resultatet blir att hinder inte föreligger mot fastighetsbildningen och sakägarna följaktligen uppnår sitt skattemässiga syfte kan man säga att detta i så fall har ett direkt samband med att sakägarna redan vid avstyckningstillfället lämnade vilsedande uppgifter om syftet med fastighetsbildningen. Åt den saken är i efterhand inte mycket att göra.

I det andra fallet antar vi att det vid avstyckningsprövningen framgår att styckningslotten inte är avsedd att bestå utan bara är tänkt som en tillfällig "mellanstation". Speciellt tydligt blir ett sådant förhållande om det står klart att styckningslotten med hänsyn till sin areal eller annat förhållande inte kan godtas som en självständig fastighet.

Om det således utreds att avstyckningen inte har ett varaktigt syfte bör avstyckning vägras med åberopande av 3 kap. 1 §. Därmed faller också förutsättningarna för den tänkta fastighetsregleringen.

Till samma slut i sak kommer man om resonemanget förs på följande sätt. Om avstyckningen inte har ett självständigt syfte bör den bedömas tillsammans med den åtgärd som var tänkt att följa, dvs. tillsammans med fastighetsregleringen. Ett nödvändigt samband mellan åtgärderna föreligger alltså, och åtgärderna bör prövas i samma förrättning. Avstyckningen plus fastighetsregleringen leder tillsamman tagna till en oförändrad fastighetsindelning. En operation som inte leder till någon som helst förändring i fråga om fastighetsindelningen eller servitutsförhållandena uppfyller inte den grundläggande definitionen av begreppet fastighetsbildning i 1kap. 1 § och representerar inte ett godtagbart fastighetsbildningsändamål enligt 3 kap. 1 §.

En åtgärdskedja, inom en och samma förrättning, som inte innebär någon som helst förändring i fastighetsindelningen är mot bakgrund av det nu sagda inte tillåten. Inte heller andra konstruerade åtgärdskedjor kan av samma skäl tillåtas även om slutresultatet innebär en viss förändring, och kanske även en förbättring, i fastighetsindelningen.

### *Miljöaspekter*

Vid lämplighetsbedömningen ska hänsyn tas till miljöaspekter. Exempelvis ska bostadsfastigheter utformas så att de boende på fastigheten får en god miljö.

#### **3.1.1 Varaktigt lämpad för sitt ändamål**

I 3 kap. 1 § första stycket *första meningen* sägs att fastighetsbildning ska ske så, att varje fastighet blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska enligt *andra och tredje meningarna* särskilt beaktas att fastigheten får lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område och att fastighet, som ska användas för bebyggelse kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Dessa bestämmelser avser olika *fastighetstekniska frågor*, vilka närmare ska behandlas i det följande. Prövningen av villkoren får ses mot bakgrund av fastighetsindelningens grundläggande funktion, som är att individualisera den fasta egendomen och därigenom vara ett underlag för fastighetsomsättning och rättighetsupplåtelse. Fastigheter ska således vara beskaffade så att de är realistiska och från allmän synpunkt önskvärda objekt på fastighetsmarknaden.

Vid fastighetsbildning som rör 3D-fastigheter eller 3D-fastighetsutrymmen ska vid tillämpningen av 3 kap. 1 § första stycket särskild hänsyn tas till de särdrag dessa har.

#### **Ändamål**

Lämplighetsprövningen vid fastighetsbildning ska anknyta till fastigheternas avsedda ändamål, vilket i princip uttrycker *markens avsedda användning*. LM ska därför alltid skaffa sig kännedom om fastighetens avsedda ändamål. Om så inte sker finns det ingen grund för bedömning av fastighetens lämplighet.

Lämplighetsprövningen ska göras utifrån det av sakägarna angivna ändamålet. Om ändamålet är uppenbart, som t.ex. ofta är fallet vid fastighetsbildning inom en detaljplan, behöver några särskilda efterforskningar inte göras. Vid oklarhet om vad som är ändamålet måste sakägarnas önskemål och avsikter inhämtas.

#### *Begreppet ändamål*

På liknande sätt som vid planläggning bör alltså begreppet ändamål vid fastighetsbildning knyta an till *markens avsedda användning* – inte till hur *bebyggelsen är avsedd att utnyttjas* eller upplåtas.

I detaljplaner enligt PBL anges markens användning, t.ex. B för bostäder. Någon precisering till hur byggnader får utnyttjas, t.ex. som fritids- eller helårsbostad, får inte göras. På liknande sätt får inte upplåtelseform, t.ex. äganderätt, hyresrätt eller bostadsrätt bestämmas. Däremot finns olika tekniska krav på byggnader beroende av hur byggnaden är avsedd att utnyttjas, t.ex. som fritidsbostad.

Genom detaljplan kan regleras bl.a. byggnaders ytor och största och minsta fastighetsstorlek. Genom områdesbestämmelser kan sådan reglering ske endast i begränsad omfattning, nämligen för byggnader som betraktas som fritidshus och för tomter till sådana hus. Områdesbestämmelser måste i

sådana fall därför precisera varje byggnad och tomt som omfattas av bestämmelserna.

#### *Innebörden av angivet ändamål*

Ändamålet för en viss fastighetsbildning bör mot bakgrund av det nu sagda uttrycka vilken användning av marken som fastigheten bedöms vara lämplig för. Det ändamål som fastighetsbildningen sker för är inte bindande för vartill marken får användas; detta prövas i annan ordning än genom fastighetsbildning. Ett sådant synsätt ter sig också naturligt mot bakgrund av att det ändamål som anges vid fastighetsbildning inte är något beslut utan endast utgör en del av beslutsunderlaget och således inte kan överprövas. Ett i förrättningsakten angivet ändamål är således inte avgörande vid framtida prövningar av t.ex. bygglov. Fastighetsägaren är inte heller bunden av det i förrättningen angivna ändamålet utan kan ändra användningssättet under förutsättning att detta är tillåtet eller att tillstånd har lämnats, dvs. de begränsningar och villkor som finns i annan lagstiftning än FBL måste förstås beaktas. HD:s avgörande i det s.k. Lammskärsfallet (se nedan) och efterföljande regeringsbeslut om bygglov belyser också frågan. Avstyckning för ett fritidshus på 16 kvm tilläts. Regeringen vägrade 1½ år senare bygglov för att ersätta det befintliga fritidshuset med ett större fritidshus på 80 kvm.

#### **Rättsfall: Självständig bebyggelse**

NJA 1979 s. 21 (LM ref 79:1). En stuga med enkel standard om 16 kvm ansågs utgöra självständig fritidshusbostad vid avstyckning inom strandskyddat område.

Vid bildande av en större bostadsfastighet på landsbygden kan det emellertid vara av betydelse för prövningen om bebyggelsen är tänkt att utnyttjas för fritids- eller permanentboende. Om det är av betydelse för prövningen bör därför beslutsskäl redovisa hur bebyggelsen avses att utnyttjas. Men oberoende av hur bebyggelsen är tänkt att utnyttjas så sker fastighetsbildningen, i den exemplifierade beskrivningen av ändamål nedan, för bostadsändamål.

#### *Redovisning av ändamålet*

Fastighetens avsedda ändamål ska framgå av förrättningsprotokollet. Någon detaljprecisering av ändamålet ska inte göras, det räcker att placera in det aktuella ändamålet i vad som skulle kunna kallas ändamålskategorier som grovt uttrycker markens avsedda användning. Någon katalog över möjliga ändamål kan inte göras, eftersom detta skulle kunna innebära onödiga läsningar. Viss ledning kan dock hämtas från Boverkets ”PBL kunskapsbanken”, i de delar som behandlar hur användning av mark och vatten betecknas i detaljplaner. [Läs mer på Boverkets hemsida.](#)

Det ändamål för vilket fastighetsbildningen sker bör alltså uttryckas i termer som bostadsändamål, industriändamål, jordbruksändamål eller skogsbruksändamål. Även kombinerade ändamål kan förekomma. Notera dock att ett kombinerat ändamål till en bostadsfastighet ska avse hobbyverksamhet eller verksamhet för husbehov, t.ex. vedtag till bostadsfastighet. Viss näringsverksamhet omnämns som godtagbart, men det avser annan näringsverksamhet än jord- eller skogsbruk (Prop. 1989/90:151 s. 37).

Någon precisering av hur byggnader är avsedda att utnyttjas eller upplåtas – t.ex. fritidsbostad eller permanentbostad respektive hyresrätt eller

bostadsrätt – ska inte göras. Däremot bör det anges i beslutsskälén sådant som har haft betydelse för prövningen, t.ex. att sökanden avser att använda fastigheten för permanentboende i kombination med mindre djurhållning eller skog för husbehovsändamål.

#### Exempel Ändamål

1. Fastighetsbildningen sker för bostadsändamål.
2. Styckningslotten är bebyggd med ett bostadshus för permanent boende. Avsikten är att styckningslotten också ska användas för mindre odling i kombination med boendet.

#### *Speciella ändamål*

Fastighetsbildning för mer *exklusiva syften* kan godtas när förvärvaren är staten eller kommun eller privaträttslig juridisk person med speciell ändamålsinriktning, t.ex. sammanslutning för naturvård eller fornminnesvård (prop. 1969:128 s. B 1103). Om det föreligger så starka intressen av att utnyttja ett markområde för sådant ändamål att expropriation i och för sig skulle kunna tillämpas, får fastighetsbildning för att tillgodose detta ändamål anses vara tillåten.

Vid fastighetsbildning för *naturreservatsändamål*, fornminnesändamål och därmed jämförbara ändamål kan de föreskrifter för markanvändningen som gäller vara av betydelse för bedömningen. Om föreskrifterna medför sådana inskränkningar i förfoganderätten att marken inte med fördel kan utnyttjas samtidigt för något annat ändamål, t.ex. för skogsbruksändamål, torde fastighetsbildning vara tillåten enligt 3 kap. 1 § för ifrågavarande reservatsändamål.

Oavsett ägandeförhållandena bör vidare fastighetsbildning som avser en *golfbaneanläggning* eller mer intensivt utnyttjad anordning för motion i anslutning till hotell eller pensionat kunna komma i fråga (tredje lagutskottets utlåtande nr 35 år 1970 s. 126).

#### **Rättsfall: Ändamål golf**

Svea Hovr, 2004-11-18, Ö 710-04. (Lm ref 04:14). Golfbaneändamål i enlighet med gällande markanvändning i DP tilläts vid ombildning.

För att kunna finansiera utbyggnaden av t.ex. ett fritidsområde vill exploatören ofta snabbt tillskapa en *exploateringsfastighet* som kan belånas. LM måste då på grund av aktualitetskravet (3 kap. 1 § andra stycket) bedöma sannolikheten för att en exploatering kommer till stånd. Finns detaljplan är detta villkor normalt uppfyllt. Saknas detaljplan kan ledning fås av översiktsplanen. Bedömningen bör göras i samråd med BN.

#### **Varaktigt lämpad**

Kravet på att fastigheten ska vara *varaktigt* lämpad för sitt ändamål bör ses i ett tidsperspektiv som kan anses rimligt med hänsyn till föränderligheten i samhället. Det finns ingen anledning att ställa högre krav på varaktighet när det gäller fastighetsindelningen än vad som motsvaras av samhällsutvecklingen och därmed sammanhängande förändringar i markanvändningen.

Lämpligheten ska bedömas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar.

### *Belägenhet*

Begreppet belägenhet berörs inte närmare i förarbetena, men synes innebära att hänsyn ska tas till geografiska och topografiska förhållanden. Därutöver bör i begreppet ingå att övergripande miljöaspekter beaktas.

### **Miljöaspekter**

Den omgivande miljön har naturligtvis betydelse för fastighetens lämplighet, t.ex. bullerstörningar eller andra störningar från miljöfarlig verksamhet som bedrivs i närheten (jämför prop. 1969:128 s. B 1103 och tredje lagutskottets utlåtande nr 35 år 1970 s. 127). Buller och andra risker med trafik är också exempel på sådant som har betydelse. Även framtida förutsebara miljöförändringar bör beaktas.

Vid fastighetsbildning för *befintlig bebyggelse* som redan störs av t.ex. buller eller lukt från omgivningen kan lämplighetsprövningen ge ett annat resultat än när det är fråga om ny bebyggelse. Är störningen inte så stor att ansvarig myndighet ingriper, eller har för avsikt att inom kort ingripa, utgör störningen i sig inte hinder mot fastighetsbildningen. Se även nedan under Vatten och avlopp.

I följande tre fall slutade prövningen med att fastighetsbildning tilläts.

#### **Rättsfall: Avstyckning vid riksväg**

Svea HovR 1993-12-17, UÖ 70 (LM ref 93:32). Avstyckning kring befintlig byggnad tilläts eftersom byggnaden bedöms kunna utgöra självständig bostadsbebyggelse och bullerstörningar har inte påståtts medföra sanitär olägenhet på så sätt att byggnaden inte får användas som bostad.

#### **Rättsfall: Avstyckning vid häststall**

Svea HovR, 2003-12-09, Ö 5825-03 (LM ref 03:7). Avstyckning av bostadsfastighet med befintlig bostadsbebyggelse tilläts i närhet av stall eftersom det rörde sig om befintliga förhållanden. Dessutom väges karaktären på djurhållningen mot mer fritidsverksamhet in i bedömningen.

#### **Rättsfall: Avstyckning influensområde flygplats**

MÖD, 2012-08-24, F4949-11 (LM ref 12:20). Avstyckning inom riksintresse Arlanda influensområde tilläts eftersom det finns ett nyligen lagakraftvunnet bygglov för uppförande av bostadshus. Jmf NJA 1979 s. 433 (Lm ref 79:17).

I följande två fall blev bedömningen att fastighetsbildning inte var tillåten.

#### **Rättsfall: Avstyckning buller**

Göta HovR, 1992-06-23, UÖ 3010 (LM ref 92:15). Avstyckning vid europaväg nekades med hänsyn till betydande bullerstörningar. Åtgärden stred mot FBL 3:1.

#### **Rättsfall: Avstyckning buller mm.**

HovR Ö Norrl, 2000-04-28, Ö 66/99 (LM ref 00:11). Avstyckning kring befintligt bostadshus nekades med anledning av buller, luftföroreningar och ljusstörningar från flyg- och biltrafik. Åtgärden hindrades av FBL 3:1.

De båda sist redovisade fallen visar att bedömningen i vissa fall kan bli att en fastighet bedöms som olämplig, trots att den berörda byggnaden fortsatt kan användas för bostadsändamål. Utgångspunkten bör dock vara att om den aktuella störningen inte hindrar boendet i sig, vilket torde innebära att bostadsbyggnaden kommer att bli kvar under överskådlig tid, så bör även lämplighetsvillkoren i 3 kap 1 § kunna anses vara uppfyllda.

Miljöbedömningar av de slag som har behandlats ovan bör strukturellt i första hand hänföras till belägenhetsbedömningen enligt 3 kap. 1 §. Det förekommer dock att domstolarna i stället har knutit prövningen till 3 kap. 3 §, jämför 3.3 Hänsyn till samhällsplaneringen där detaljplan saknas.

Då det gäller planlagt område är prövningen normalt av mindre betydelse vid fastighetsbildningen eftersom den får anses vara gjord i planen.

#### *Omfång och övriga förutsättningar*

Fastighet som nybildas eller ombildas ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål bl.a. med hänsyn till omfång och utformning. Med omfång avses förutom storlek även andelar i samfälligheter.

Utformningen är beroende av den avsedda användningen och måste anpassas efter naturförhållanden och andra omständigheter.

För *jord- och skogsbruksfastigheter* finns lämplighetskraven närmare utvecklade i 3 kap. 5 §.

#### **Fastighet för bostadsändamål**

Fastighet som bildas för *bostadsändamål* ska innehålla en lämplig tomtplats. Det innebär att fastigheten bör ges sådan storlek att normala tomtplatsfunktioner ryms inom fastighetens område såvida dessa inte tillgodoses genom någon form av gemensamma anläggningar utanför fastigheten eller genom servitut. Härvid bör ledning tas från de krav som ställs på tomter enligt 8 kap. 9–11 §§ PBL. I normalfallet ska det t.ex. för en bostadsfastighet finnas plats för lek och utevistelse liksom viss trädgårdsyta och utrymme för parkering.

Enligt övergångsbestämmelse 5 till PBL, som i sin tur hänvisar till 17 kap. 4 § tredje stycket ÄPBL, ska 39 § BS, vilken innehåller bl.a. en 4,5-metersregel, tillämpas som bestämmelse i detaljplaner tillkomna före ÄPBL. Se vidare 3.2.1 Planer under Gamla planer utan bestämmelser.

Faktorer som kan inverka vid bedömningen av lämplig storlek på en bostadsfastighet är bl.a. befintlig eller planerad bebyggelses karaktär och närmiljö, behovet av olika funktioner, markens och vegetationens beskaffenhet och belägenhet, efterfrågan och tillgång på mark för bebyggelse samt det rörliga friluftslivets art och omfattning.

En fastighet för bostadsändamål innehåller primärt mark som väsentligen har bostadstomts karaktär. Beträffande bostadsfastigheter på landsbygden – se nedan.

Vid fastighetsbildning inom *detaljplan* och områdesbestämmelser ska planen eller bestämmelserna följas, t.ex. bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, jämför 3.2.1 Planer. Vidare kan planens intentioner och illustrationer av t.ex. gränser tjäna som ledning.

#### **Bostadsfastigheter med kombinerat ändamål**

I syfte att tillskapa attraktiva och funktionella bostadsfastigheter på landsbygden kan sådana fastigheter innehålla en viss areal mark utöver vad som har karaktär av bostadstomt. Det kan exempelvis ingå mark för viss näringsverksamhet eller för hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller odling (se prop. 1989/90:151 s.22 f.). Även en viss areal



skogsmark, avsedd att omföras till betesmark eller att användas för exempelvis uttag av ved för eldning, kan med hänsyn till de idag gällande skogspolitiska målen ingå i bostadsfastighet på landsbygden.

Bostadsfastigheter ska utformas så att de boende på fastigheten får en god miljö. Häri ligger att i fråga om bostadsfastigheter på landsbygden önskemål om mark för mindre djurhållning, mindre odling och liknande eller viss näringsverksamhet ska tillgodoses om ändamålet är varaktigt och en fastighetsbildning inte hindras av något motstående intresse. Om ett fastighetsbildningsföretag medför inverkan på miljön i sin omgivning, ska givetvis även detta beaktas när det bedöms vilken utformning som fastigheten bör ha.

Av vad som nyss anförts framgår att vid lämplighetsbedömningen hänsyn också ska tas till eventuella motstående allmänna intressen. Detta innebär bl.a. att lantbruksnäringens (jfr 3 kap. 6 och 7 § §) och friluftslivets intressen ska beaktas när mark tas i anspråk för en bostadsfastighet. Om t.ex. åkermark behövs för att vidmakthålla ett familjelantbruk, bör marken inte tillåtas ingå i en bostadsfastighet.

Vid fastighetsbildning rörande bostadsfastighet med kombinerat ändamål aktualiseras frågan om gränsdragning mellan å ena sidan fastighetsbildning för jordbruksändamål och å andra sidan fastighetsbildning för bostadsändamål med mindre djurhållning m.m. Om det är frågan om att bedriva någon typ av näringsverksamhet bör verksamheten klassas som jordbruk. Till bostadsändamålet bör hänföras verksamheter som i huvudsak avser husbehov eller är av hobby- eller fritidskaraktär.

Bostadsfastigheter med mark utöver vad som har karaktär av tomtmark bör även ges sådan storlek och utformning att varje avsedd verksamhet kan bedrivas funktionellt inom avsett område.

En bostadsfastighet med kombinerat ändamål kan således inte ha en storlek som lämpar sig för att bedriva jord- eller skogsbruk, dvs. för omfångsrik, och den kan inte heller vara så liten att den verksamhet som ska bedrivas inte kan fungera. Det finns alltså ett glapp mellan bostadsfastighet och bostadsfastighet med kombinerat ändamål avseende areal, där vi kan behöva neka sökt åtgärd. Det finns även ett glapp arealmässigt mellan bostadsfastighet med kombinerat ändamål och en jordbruks- respektive skogsbruksfastighet, där sökt åtgärd kan nekas.

I ett avgörande i MÖD (Lm ref 13:14) där den huvudsakliga frågan som behandlades rörde strandskydd, konstaterade domstolen att storleken på yrkad avstyckning om 3,5 ha var ordinär för ändamålet bostadsfastighet med kombinerat ändamål mindre djurhållning, i det här fallet hästar, och tillade att åtgärden ligger i linje med vad lagstiftaren haft i åtanke i samband med 1991-års lagändring och att fastighetsbildningen uppfyllde lämplighetvillkoren i 3 kap 1 § FBL.

Domstolens uttalande och avgörandet bör betraktas som normerande för LM vid lämplighetsprövningen i fråga om att bedöma lämplig storlek på en bostadsfastighet med kombinerat ändamål för mindre djurhållning. Avgörandet tillsammans med förarbetsuttalandet, som säger att jord- eller skogsbruksmark som ska användas i syfte att bedriva näringsverksamhet ska

klassas som jordbruk, innebär att bostadsfastigheter med arealer upp mot 10 ha torde tillhöra undantagen för stora delar av landet.

Med hänsyn till gällande skogspolitik och landsbygdpolitik är det tillåtet att låta en viss areal skogsmark, även produktiv sådan i vissa fall, ingå i bostadsfastigheter på landsbygden.

För det första bör det normalt inte finnas hinder att låta en viss areal skogsmark som inte är produktiv eller i övrigt saknar intresse för det aktiva skogsbruket (jämför prop. 1989/90:151 s. 22) ingå i en bostadsfastighet. Detta kan vara fallet om skogsmarkens arrondering är dålig, t.ex. därför att marken ligger insprängd mellan sjöar eller bostadstomter. Sådan mark kan förvisso ändå vara intressant för det aktiva skogsbruket utifrån miljömål och ekonomiska intressen, eftersom den kan vara betydelsefull där det ställs krav på att viss andel skog i skogsbrukares ägo ska vara avsatt till miljövard.

#### **Rättsfall: Ointressant skog**

Svea HovR, 1996-03-15, UÖ 8 (Lm ref 96:4). Marköverföring av 6,5 ha skogsmark tilläts för att skapa en bostadsfastighet med kombinerat ändamål mindre djurhållning med en total areal om ca 8,5 ha. Berört område ansåg ointressant ur skogsbrukssynpunkt eftersom det pga. av dess arrondering saknades möjlighet att rationellt utnyttja bolagets maskiner.

En annan situation gäller *skogsmark som avses att läggas om till annan markanvändning*, t.ex. betesmark. Det bör som regel krävas att skogsmarken dels är typiskt sett lämpad för en sådan omföringsåtgärd, dels att det i det enskilda fallet är troligt att skogsmarken kommer att läggas om. Förekomsten av ekonomibyggnader, eller möjligheten att uppföra sådana, på fastigheten kan vara ett motiv till att det sista kravet kan bedömas vara uppfyllt.

#### **Rättsfall: Skog till bete i Sibbetorp**

Göta HovR, 2004-03-09, Ö 1624-03 (LM ref 04:2). Överföring av ca 5 ha skogsmark varav 4 ha utgjordes av produktiv skogsmark till en bostadsfastighet med kombinerat ändamål mindre djurhållning och vedbrand tilläts utifrån sakägarens uppgifter om att avsikten var att ställa om en större del av skogsmarken till bete.

En tredje typsituation gäller skogsmark som avses att användas för *uttag ved för eldning*. På motsvarande sätt som anförts ovan i fråga om omföring av skogsmark till betesmark, bör det vara rimligt att ställa ett visst krav på *varaktighet* och *aktualitet* i fråga om vedskog till en bostadsfastighet. Skogsmarken bör sålunda vara varaktigt lämpad för detta ändamål och det bör åtminstone inte vara uteslutet att vedeldning kan komma i fråga på fastigheten. Frågan i vilken mån det aktuella skogstillståndet – skogens ålder, trädslagsfördelning etc. – ska vara styrande för tillåtlighetsbedömningen torde få avgöras från fall till fall. Det är dock rimligt, med hänsyn till skogsnäringens intressen, att iaktta försiktighet att lägga t.ex. slutavverkningsbar timmerskog till en bostadsfastighet.

En annan fråga gäller om det bör vara tillåtet att lägga ett fristående vedskifte till en bostadsfastighet. Normalt bör restriktivitet iakttas vid tillämpningen av 3:1 FBL när det gäller att låta en bostadsfastighet bestå av flera skiften. En bostadsfastighet med kombinerat ändamål kan däremot bestå av flera skiften, förutsatt att det finns ett funktionellt samband och att fastighetsägaren på ett praktiskt vedertaget sätt kan ta sig till skiftet och hämta ut veden.

Ytterligare en central fråga är hur stor areal skogsmark för i huvudsak vedändamål som bör kunna få läggas till en bostadsfastighet. Enligt ett avgörande i HD, målnr T5255-15, avgörandedatum 2017-10-16, (Lm ref 17:16) konstateras att skogsmark till en bostadsfastighet med vedbrandsändamål endast får överstiga dess behov med viss marginal. Mark som är ointressant för skogsbruket kan däremot i något större utsträckning tillåtas läggas till en bostadsfastighet. Utgångspunkten bör därvid vara att det inte är tillåtet att föra över skogsmark i syfte att bedriva skogsbruk, dvs. att det inte är tillåtet med en skogsareal som överstiger fastighetens vedbehov. I många situationer kan det dock vara rimligt att utgå från att vedbehov ses som ett komplement till andra energikällor. Avgörande kan här vara bl.a. bostadsfastighetens karaktär och belägenhet. Till exempel kan ensligt belägna fastigheter, utan konkurrerande markanspråk och med en verksamhet kopplad till boendet som medför behov av att kunna vara självförsörjande med ved, tillåtas få en större skogsareal än mer ”normala bostadsfastigheter” på landsbygden. Är det fråga om skogsmark av ringa intresse för det aktiva skogsbruket bör större arealer kunna tillåtas även i mer normala situationer. Lämplighetsprövningen bör således göras utifrån förhållandena i varje enskilt fall, varvid hänsyn givetvis ska tas till motstående allmänna intressen såsom strandskydd och det rörliga friluftslivet, samt anpassas till lokala och regionala förhållanden (jämför prop. 1969:128 s. B 1157).

#### **Rättsfall: Bostad med vedbrand**

HD T 5255-15 2017-10-06, MÖD, F 1043-15, 2015-09-30 (LM ref 17:16).  
Avstyckning av bostadsfastighet med kombinerat ändamål vedbrand om ca 19 ha och med en årsproduktion av skog om ca 45 m<sup>3</sup>sk nekades. Genom att styckningslotten skulle ha en överkapacitet på ca 2-3 ggr dess behov av ved blir den inte lämplig för sitt ändamål (FBL 3:1).

När det gäller innebörden i begreppet *bostadsfastighet* finns det i många fall inte anledning att göra åtskillnad på om bebyggelsen kan antas användas för *permanent- eller fritidsboende*. Användningssättet kan ju ofta förändras snabbt i den ena eller andra riktningen beroende på ägarbyte eller andra omständigheter. Om det dock är uppenbart – med hänsyn till fastighetens belägenhet, byggnadernas storlek, va-lösningar etc. – att fastigheten kommer att användas för fritidsboende för överskådlig tid, så bör skogstilldelningen bedömas med hänsyn till fastighetens normalt mer begränsade behov av husbehovsved.

Det kan naturligtvis ibland vara svårt att avgöra i vilken mån som de tre ovan diskuterade typsituationerna gäller. Det vill säga om det är fråga om

- (1) skogsmark som inte att betrakta som produktiv,
- (2) skogsmark som är tänkt att omföras eller
- (3) skogsmark som avses att användas som uttag för husbehovsved.

I praktiken torde det inte alltid finnas någon klar gräns mellan dessa situationer. Det är t.ex. möjligt att det finns önskemål om ett kombinerat användande av skogsmark för bete och visst veduttag. Av denna anledning kan det ibland vara lämpligt att göra en *samlad bedömning* av tillåtligheten. De utgångspunkter som diskuterats i de ovan nämnda typsituationerna bör dock ändå vara i princip uppfyllda för att åtgärden ska kunna tillåtas.

Dessutom ska på vanligt sätt övriga omständigheter vägas in, t.ex. hänsyn till motstående intressen, fastighetens utformning etc.

#### **Rättsfall: För stor bostadsfastighet**

MÖD, 2015-02-16, F 2986-14, (LM ref 15:36), (MÖD 2015:50). Ej PT. En styckningslott avsedd för bostad med kombinerat ändamål vedbrand och mindre djurhållning omfattande 21 ha, varav 13 ha skog ansågs av MÖD för stor för sitt ändamål eftersom den med råge översteg bostadens behov av husbehovsved.

#### **Vattenområde**

Vid t.ex. avstyckning av strandfastighet uppkommer frågan huruvida enskilt vattenområde bör tillföras styckningslotten eller fortsätta tillhöra stamfastigheten. En avvägning bör härvid göras varvid beaktas bl.a. fastigheternas (styckningsdelarnas) behov av anläggningar som bryggor och båthus. Även effekter av framtida uppgrävningar bör beaktas.

I de fall vattenområde tillförs styckningslotten bör övervägas hur långt det ska sträcka sig, till ett bestämt område eller enligt automatiken i 1 kap. 5 § JB. Dock ska aldrig nya gränser skapas med stöd av 1 kap. 5 § JB, eftersom dessa inte uppfyller kvalitetskraven som ställs för nya fastighetsgränser. När det gäller enskilt vattenområde som även omfattar fisket bör effekterna på fisket särskilt beaktas. Se vidare 2.3 Bundet fiske och 3.8 Skydd för fiskevården.

#### **Hanterliga fastigheter i vårt fastighetssystem**

Vid bedömning av lämplig utformning, liksom vid bedömning av lämplig storlek, är det rimligt att ställa krav på att fastigheter ska vara hanterliga i vårt fastighetssystem. Detta för att undvika olägenheter genom extremt splittrade eller extremt stora fastigheter.

Fastighetsindelningens grundläggande funktion är att individualisera den fasta egendomen och därigenom vara ett underlag för fastighetsomsättning och rättighetsupplåtelse. Detta innebär att en fastighet måste ha en hanterlig omfattning. Härvid är också möjligheten att på ett effektivt sätt fortlöpande anpassa fastighetsindelningen till nya behov av största betydelse. Det är därför viktigt att framtida förrättningar inte försvåras av en fastighetsindelning vars rättighetsbelastningar är geografiskt svåridentifierade. Det är också av stor vikt för marknadens aktörer att på lättillgängligt material (kartor m.m.) kunna lokalisera vilka områden som hör till en fastighet och vad som gäller för dessa i form av exempelvis servitutsbelastningar. Också de fastighetsrättsliga utredningarna kompliceras om en fastighet har en sådan omfattning att den ofta berörs av fastighetsbildningsåtgärder.

En fastighet som består av flera områden spridda över en stor del av en kommuns yta, dvs. en extremt splittrad fastighet, har mot den bakgrunden inte en sådan hanterlig geografisk omfattning som vårt fastighetssystem bygger på och vars effektivitet ska upprätthållas.

Av liknande skäl föreligger hinder mot parcellering. Parcellering innebär ju sedan länge kända negativa konsekvenser genom att en effektiv användning av marken motverkas.

Även extremt stora fastigheter, t.ex. skogsfastigheter på tusentals hektar, kan innebära motsvarande negativa konsekvenser för fastighetssystemet, även

om fastigheten består av endast ett område. Även gatufastigheter kan bli ohanterliga om de får för stor omfattning.

Rättstillämpningen varierar och HD-avgöranden saknas. Följande rättsfall får belysa problematiken.

**Rättsfall: Skolfastigheterna**

Svea HovR, avd 14, 1998-12-03, UÖ 33 (LM ref 98:9). Sammanföring av ett flertal fastigheter nekades med hänsyn till att fastighetsindelningen huvudsyfte är att individualisera fast egendom. Att bilda för stora fastigheter eller alltför splittrade leder till olämpliga fastigheter. Dessutom saknar fastigheterna funktionsmässiga samband samt har olika ändamål i detaljplaner.

**Rättsfall: 30 skiften skogsfastighet**

HovR för N Norrl, 2004-02-09, Ö 445-01 (LM ref 04:30). Överföring av 79 ha till en skogsbruksfastighet om 12 089 ha i 30 skiften tilläts eftersom minimikraven enligt 3:1 och 3:5 ansågs uppfyllda. Att LM anser att en av de ingående fastigheterna får en alltför splittrad utformning och dessutom blir för stor på ett sådant sätt att den inte blir en rationell enhet ansågs i det aktuella fallet utgöra alltför svaga skäl utifrån påståendets ringa stöd i förarbeten.

Det sagda innebär att det inte alltid är möjligt att tillgodose önskemål om fastighetsbildning för att lägga ihop all mark som ägs av en och samma person till *en* fastighet. Prövningen sker vidare helt utifrån fastighetens lämplighet och påverkas således inte av om ägaren är en privatperson eller en juridisk person.

Ett riktmärke bör vara att områden som var för sig gott och väl kan fylla sin funktion som egen fastighet inte bör slås samman till *en* fastighet. På så sätt undviks också onödigt fastighetsbildning vid försäljning av det enskilda området. Det är då en fråga om resurshushållning och en viss grad av fasthet och varaktighet i vårt fastighetssystem.

Kravet på en hanterlig omfattning måste också ställas i relation till markens användning och områdets karaktär. Det är därvid naturligt att fastigheter med flera skiften är vanligare förekommande utanför detaljplan än inom detaljplan.

*Flera skiften utanför detaljplan*

På landsbygden kan exempelvis en bostadsfastighet vara lämplig för sitt ändamål trots att den består av ett par områden, dvs. förutom bostadstomt ett område för t.ex. vedtag, mindre odling eller mindre djurhållning, belägna inom ett rimligt avstånd från varandra. Jämför ovan under Bostadsfastigheter med kombinerat ändamål.

*Flera skiften inom detaljplan*

En fastighet inom detaljplan bör inte bestå av flera områden t.ex. belägna i skilda kvarter, om det inte finns ett *funktionellt samband* som gör att det ena skiftet behöver faciliteter på det andra för att fastigheten ska fungera väl. Se vidare 3.2.1 Planer under Flera skiften inom kvarteret eller i skilda kvarter.

### *Utformning*

#### **Byggnadsplats och begreppet tomt**

Vid bildande av en fastighet som ska bebyggas måste det finnas en lämplig byggnadsplats. Härvid kan ledning tas från kraven på en *tomt* enligt 8 kap. 9–12 §§ PBL. Enligt 1 kap. 4 § PBL avses med tomt ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”. I fastighetsbildningssammanhang bör begreppet *tomt* användas på samma sätt som i PBL, dvs. tomt är ett funktionsbegrepp som ofta men inte alltid överensstämmer med en fastighet.

Den omständigheten att t.ex. grunden visar sig kräva särskilt kostsamma anläggningsarbeten utgör inte hinder mot fastighetsbildningen, om det kan antas att byggnaden kommer till stånd och att ändamålet med fastighetsbildningen därigenom blir förverkligat (jämför SOU 1963:68 s. 166).

#### **Befintliga byggnader och anläggningar**

Hänsyn måste tas till befintliga byggnader som på sikt bedöms bestå. Fastighetsindelningen anpassas således till bebyggelseförhållandena i den mån dessa kan bedömas vara någorlunda långsiktigt bestående. Även befintliga vägar och dikesanläggningar liksom andra anläggningar måste ges stor betydelse vid utformningen (jämför prop. 1969:128 s. B 105). Vid fastighetsbildning för ändrad markanvändning har dock sådana hänsynstaganden oftast mindre betydelse, t.ex. vid exploatering. Befintliga anläggningar kanske då inte alls behövs eller ska ersättas med andra anläggningar.

Även planerade anläggningar måste kunna påverka fastighetsutformningen eftersom det inte finns något krav på att anläggning som är nödvändig för att fastighet ska kunna användas för sitt ändamål finns redan vid tiden för fastighetsbildningen (jämför prop. 1969:128 s. B 106). Härvid gäller dock att sådana åtgärder ska kunna förväntas bli genomförda inom överskådlig tid enligt aktualitetskravet i 3 kap. 1 § andra stycket.

#### **Brandskydd**

Bestämmelser om brandskydd finns i Boverkets Byggregler – BBR (BFS 2011:26). Bestämmelserna syftar i första hand till att byggnader ska vara så utformade att risken för skador till följd av en brand för de som vistas i en byggnad minimeras – ett s.k. *personskydd*. Tidigare syftade reglerna även till ett mer uttalat *egendomsskydd*, som t.ex. innebar att det ställdes särskilda krav på brandskydd i anslutning till tomtgränser. Sedan den 1 januari 2012 och med full verkan på projekt som påbörjas efter den 1 januari 2013 finns det emellertid inte längre några brandskyddsregler som anknyter till tomter eller tomtgränser och därmed inte heller i förlängningen till fastighetsindelningen.

Utgångspunkten numer är således att fastighetsbildning inte påverkar brandskyddet och vice versa. Några av bestämmelserna i BBR kan ändå behöva beaktas vid fastighetsbildning.

- I BBR 5:3 finns bestämmelser om möjlighet till *utrymning* vid en brand. För att tillgodose dessa krav kan det finnas anledning att vid fastighetsbildning tillskapa rättigheter för utrymningsvägar. Sådana

rättigheter kan i vissa situationer – framför allt vid tredimensionell fastighetsbildning – vara en förutsättning för att en viss fastighetsbildning ska kunna godtas från allmän synpunkt.

- Bestämmelser om brandskydd *inom* en byggnad finns i BBR 5:5. Bl.a. sägs i BBR 5:53 att det inom en större byggnad ska finnas särskilda brandceller, som bl.a. ska skilja olika verksamheter från varandra. Vid fastighetsbildning inom en byggnad, såväl vid traditionell fastighetsbildning som vid tredimensionell sådan, är det lämpligt att så långt möjligt anpassa gränsdragningen till brandcellsindelningen. Omvänt kan en annan gränsdragning skapa behov av brandskyddsåtgärder för att förändra avgränsningen av brandcellerna, vilket i så fall måste beaktas vid valet mellan olika lösningar. Att brandskyddet efter en sådan avvägning måste kompletteras är dock inte i sig ett skäl att vägra fastighetsbildning. Om den fastighetsbildning som beslutas förutsätter att vissa brandskyddsåtgärder utförs, är det BN som har tillsynsansvaret för att dessa åtgärder verkligen blir utförda.
- I BBR 5:6 finns bestämmelser om brandskydd *mellan* byggnader. Om inga särskilda brandskyddande åtgärder utförs ska det vara minst åtta meter mellan angränsande byggnader. Vid en närmare placering ställs särskilda krav på brandskydd i olika klasser – från förstärkta väggar till en utvecklad brandvägg. Från fastighetsbildningssynpunkt har reglerna numer endast den begränsade betydelsen att en fastighet för bebyggelse ska utformas så att den ger utrymme för att en byggnad som ska uppföras kan uppfylla gällande brandskyddskrav. Och det finns inget i brandskyddsreglerna som hindrar en gränsdragning mellan redan uppförda och i laga ordning tillkomna byggnader.
- Enligt BBR 5:12 ska en *brandskyddsdocumentation* upprättas för alla byggnader som uppförs eller ändras. Av dokumentationen ska det framgå vilka förutsättningar som gäller för det byggnadstekniska brandskyddet och hur byggnadens brandskydd mer i detalj är utformat. Vid fastighetsbildning som innebär gränsdragning inom en byggnad är det normalt nödvändigt att samråda med BN och/eller den som har upprättat dokumentationen för att på bästa sätt anpassa gränsdragningen till brandskyddsbestämmelserna.

### Parkering

Enligt 8 kap. 9 § första stycket 4 PBL ska det på en tomt eller i närheten av den i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering. Detta innebär att möjligheten att parkera är en av de frågor som måste beaktas när ny bebyggelse ska uppföras. Om det inte finns utrymme för parkering inom en fastighets område bör parkeringsfrågan givetvis så långt det är möjligt och lämpligt lösas genom bildande av servitut eller anslutning till en gemensamhetsanläggning. Det går dock inte att ställa krav på att det absolut måste finnas en formell parkeringsrättighet som är knuten till fastigheten för att den ska vara lämplig för sitt ändamål. För att byggnation ska kunna tillåtas och därmed även fastighetsbildning är det alltså tillräckligt att det i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering i den närmaste omgivningen.

### Bad- och båtplats

Badmöjlighet torde ofta föreligga med stöd av allemansrätten som sedan länge har en stark ställning genom bl.a. strandskyddet. Ett av syftena med

strandskyddet är att bevara den möjlighet att bada och idka friluftsliv inom strandområden som allmänheten har enligt allemansrätten.

Servitut för *badplats* bör bildas endast i undantagsfall inom strandområden som är allemansrättsligt tillgängliga, jämför väsentlighetskravet i 7 kap. 1 § och bestämmelserna om naturvårdsföreskrifter m.m. i 3 kap. 2 §.

I princip gäller motsvarande för *båtplatser* även om en prövning måste göras från fall till fall. Särskilt påtagligt är behovet av att säkerställa rätt till båtplats och även biluppställningsplats vid bildande av fastighet på en ö eller annat område som inte är åtkomligt landvägen (se Lantmäteriets rättsfall 84:77 under 7.1 Bildande av servitut). Generellt krav på att tillgången till sådana platser ska rättsligt säkerställas för varje fastighet i samband med fastighetsbildning torde emellertid inte kunna ställas upp. Behovet bör prövas från fall till fall med hänsyn till bl.a. fastighetens belägenhet i förhållande till fastlandet och möjligheten att nå fastigheten med kollektiva trafikmedel, exempelvis passbåt.

Båtplatser och biluppställningsplatser bör normalt samordnas för flera fastigheter genom inrättande av i första hand gemensamhetsanläggningar. Beträffande prövning med hänsyn till gällande strandskyddsbestämmelser se 3.2.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.

#### **Miljöaspekter**

Vid utformningen av en fastighet ska sådana förhållanden som är av betydelse för de människor som stadigvarande vistas på fastigheten, t.ex. är bosatta på denna, beaktas. Bostadsfastigheter ska utformas så att de boende på fastigheten får en god miljö och att sanitära olägenheter inte uppkommer (se prop. 1989/90:151 s. 22).

Att även den omgivande miljön har betydelse för fastighetens lämplighet, t.ex. bullerstörningar, behandlas ovan under Belägenhet.

#### **Natur- och kulturlandskap**

Fastighetsbildning kan indirekt påverka natur- och kulturlandskap. Kunskap och insikt om natur- och kulturvårdens förekomst och känslighet sprids via inventeringar och kartinformation som möjliggör avvägningar och hänsynstagande.

Vid gränsdragning i skogs- och jordbrukslandskapet ska hänsyn tas till, med stöd av 7 kap. MB, skyddade områden. Som exempel kan nämnas stengärdsgårdar. Dragning av fastighetsgränser bör inte ske genom eller intill känsliga biotoper eller på annat sätt som kan medföra oönskad störning på växt- och djurliv, t.ex. genom upphuggning av rågångar eller ändrade terrängtransportriktningar. Exempel på sådana känsliga biotoper är skogsbryn, mindre sumpskogar, skyddszoner till bäckar och andra fuktiga stabila miljöer.

Större naturligt sammanhängande och värdefulla naturmiljöer bör inte fragmenteras och splittras genom fastighetsbildningsåtgärder. Naturligt sammanhängande kulturmiljöer bör heller inte splittras genom fastighetsbildningsåtgärder. Exempel på naturmiljöer kan vara lövdominerade bestånd med stort inslag av asp med häckning av vitryggig hackspett.



Följande områden bör inte splittras mellan olika fastigheter

- biotoper som hyser akut hotade, sårbara, sällsynta eller hänsynskrävande arter enligt Naturvårdsverkets beslut om hotklassificering av arter
- områden som omfattas av biotopskydd med stöd av 6 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.
- områden som kartlagts som nyckelbiotoper i skogsvårdsstyrelsens specialinventering
- områden som berörs av avtal med skogsvårdsstyrelsen eller annan myndighet om aktiva åtgärder eller skydd med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden.

I KML finns bestämmelser om bl.a. fasta fornlämningar och byggnadsminnen. Vid behov ska LM samråda med länsstyrelsen. Se vidare 3.2.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.

#### *Tillgång till behövliga vägar*

Vid fastighetsbildning ska bl.a. beaktas att fastigheten får tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. För att en fastighet ska anses lämplig måste samfärdseln till och från fastigheten obehindrat kunna äga rum i den omfattning som betingas av fastighetens ändamål (prop. 1969:128 s. B 106). Något generellt krav på att fastigheten ska ha tillgång till exempelvis bilväg uppställs alltså inte utan vägbehovet får prövas främst med hänsyn till fastighetens användningssätt. Då det gäller fastighet som är avsedd för bebyggelse kan det dock endast undantagsvis (t.ex. i fjällområden och på öar) komma i fråga att bilda sådan fastighet utan att den har eller kan få tillgång till bilväg. Vägen behöver dock inte alltid gå ända fram till fastighetsgräns.

Vid utfart på allmän väg ska bestämmelserna i 3 kap. 4 § FBL och 39 § VägL beaktas (se 3.4 Utfart till allmän väg).

#### **Formell rätt till väg när tillgång till faktisk väg finns**

För att kravet på varaktig lämplighet ska uppfyllas är utgångspunkten, och det som normalt ska ske vid fastighetsbildning, att se till så att varje fastighet har en formell rättighet till väg. En strävan bör vara att undvika att bilda fastighet som sedermera visar sig olämplig därför att utfartsfrågan inte kan ordnas på ett tillfredsställande sätt. Lämplighet i fråga om utfart sätts därför lika högt som andra krav vid bedömning av fastigheters lämplighet.

I de fall arbetet med att ordna formell rätt till utfart avsevärt komplicerar förrättningen kan det bli aktuellt att lämna frågan till ett senare tillfälle. Detta förutsatt att ingen av följande förutsättningar föreligger:

- Det kan antas att fastighetens användning av vägen kommer att ifrågasättas med risk för konflikter, vägstängning eller liknande
- Det är osäkert om säkerställande av rätt till väg kommer att kunna ske i efterhand pga. att det kan komma att bli för stort intrång, väsentlighets-, båtuds- eller lämplighetsvillkor inte uppfylls. etc.
- Fastighetens användning av vägen kommer att kräva att väg måste byggas om eller byggas ut

I de fall där vägfrågan kan lösas genom ett beslut om anslutning enligt 42 a § AL till en uppdaterad och fungerande gemensamhetsanläggning, finns det inte skäl till att lämna denna fråga. Finns det vidare anledning att tro att någon av de berörda fastigheterna inte skulle uppfylla kravet på lämplighet enligt 3 kap 1 § FBL, trots att ingen av de tre nämnda förutsättningarna enligt ovan föreligger, så får man naturligtvis inte heller gå förbi vägsäkerställande frågan. Det kan i ett sådant fall innebära att sökt åtgärd nekas.

I slutändan görs en sammanvägd bedömning i varje enskilt fall huruvida frågan kan lämnas till ett senare tillfälle.

### **Rättighet fördelas**

Finns redan rättighet som bör överföras till den aktuella fastigheten, vare sig faktisk tillgång till väg finns eller inte, bör följande iakttas. Styckningsfastigheten vid en avstyckning kan exempelvis ha servitutsrätt till utfartsväg eller ha andel i samfällad vägmark. Sådana rättigheter kan fördelas vid avstyckningen. Det är dock viktigt att beakta att en sådan fördelning inte får medföra en ökad belastning på den tjänande fastigheten. I praktiken kan detta innebära en stark begränsning av möjligheten att göra fördelningar. Se vidare 10.4 Fördelning av särskild rätt m.m.

Har styckningsfastigheten del i gemensamhetsanläggning som avser utfartsväg bör andelen respektive rättigheten *fördelas* mellan stamfastighet och styckningslott enligt 42 § AL om fastighetsbildningen inte föranleder en ökning av trafikstringen. Således bör fördelning ske vid fastighetsbildning för t.ex. sådan befintlig bebyggelse som redan ingår i andelstalen. Underlåts fördelning kan effekten bli den att styckningslottens automatiskt erhåller rättigheten i enlighet med 2 kap. 5 § medan skyldigheterna stannar kvar på stamfastigheten. Motsvarande gäller vid fastighetsreglering. Följden kan bli att en fastighet har kvar sitt andelstal och därmed följande skyldigheter i en väg trots att fastigheten inte har kvar någon mark inom vägens båtadsområde. Om det däremot är fråga om fastighetsbildning för ny bebyggelse eller på annat sätt nyttillkommande trafikstring kan någon fördelning av andelar respektive rättigheter inte ske. LM bör i sådant fall, med stöd av 42 a § AL, pröva fråga om anslutning och andelstal för fastigheten. I det fall att en överenskommelse enligt 43 § träffats bör den godkännas i anslutning till fastighetsbildningsåtgärden.

Är servitut eller annan särskild rättighet av betydelse enbart för mark som hör till styckningslott hör rättigheten – trots huvudregeln att den hör till stamfastigheten – till styckningslottens enligt 2 kap. 5 §. Även om viss rättighet på grund av sistnämnda bestämmelse kommer att höra till styckningslottens, bör rättigheten ändå som regel fördelas enligt 10 kap. 4 § första stycket. Normalt ska tillämpningen av fördelningsreglerna i paragrafen vara så fullständig att tillämpningen av tolkningsregeln i 2 kap. 5 § blir överflödiga. Se även 10.4 Fördelning av särskild rätt m.m. och 11.5 Särskilda rättigheter.

### **Andel i gemensamhetsanläggning för byggnad på ofri grund**

Vid avstyckning av område med byggnad eller annan anläggning på ofri grund vilken har andel i gemensamhetsanläggning övergår andelen automatiskt till styckningslottens om byggnaden och styckningslottens är i samme ägares hand. Detta redovisas i den fastighetsrättsliga beskrivningen under rubriken *Verkan på andel i gemensamhetsanläggning*.

### Rättighet på angränsande fastighet

Om det finns behov av en ny utfartsväg eller omläggning av befintlig väg över annan fastighet måste vid förrättningen tillses att behövlig rätt säkerställs.

Då utfartsfrågan behandlas ska bestämmelserna i 3 kap. 4 § och 39 § VägL beaktas (se 3.4 Utfart till allmän väg).

### Vatten och avlopp

Fastighet som ska användas för bebyggelse ska kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp (3 kap. 1 § första stycket *tredje meningen*). Va-frågor regleras emellertid primärt i annan lagstiftning än FBL. Eftersom 3 kap. har ramlagskaraktär ska tillämpningen anpassas till tillämpningen av de lagar där va-frågorna primärt regleras. Bl.a. följande lagstiftning kan vara av betydelse för LM:s bedömning.

- LVV och MB är tillämplig på vattenföretag och vattenanläggningar (se även 7.2.2 Servitut enligt miljöbalken).
- LAV anger bl.a. att kommunen ska ordna vattenförsörjningen inom verksamhetsområde eller om det behövs inom större bebyggelsegrupper.
- PBL innehåller bestämmelser om allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse (2 kap. PBL). Möjligheter att ordna vattenförsörjning och avlopp behandlas i 2 kap. 5 § PBL.
- I MB finns bestämmelser om va-anläggningar, se t.ex. 9 kap. Enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd gäller bl.a. att en bostad ska ha tillgång till vatten i erforderlig mängd av godtagbar beskaffenhet.

För *bebyggelses* tillgång till vatten och avlopp gäller således särskilda regler. Dessa gäller oberoende av hur fastighetsindelningen är beskaffad. Kravet i 3 kap. 1 § första stycket *första meningen* måste bedömas i detta perspektiv och har ingen självständig betydelse. LM har att bedöma huruvida det är sannolikt att fastigheten kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Vilket beslutsunderlag som LM behöver för bedömningen varierar naturligtvis beroende på förutsättningarna.

Är det konstaterat att bebyggelse kan tillåtas på platsen, t.ex. genom detaljplan, bygglov, förhandsbesked eller samråd med BN, avser va-frågan vid LM:s bedömning främst fastighetens utformning och storlek utifrån den typ av va-lösning som är aktuell.

Vid fastighetsbildning kan inte ställas högre krav än de som andra myndigheter ställer på tillgången till vatten och avlopp för bebyggelsen som sådan. Det innebär bl.a. att va-frågan normalt inte torde utgöra hinder mot fastighetsbildning som avser befintlig tillåten bebyggelse som har anordningar för vatten och avlopp vilka inte föranlett åtgärd från ansvarig myndighet.

För att inrätta en avloppsanordning krävs normalt tillstånd av miljönämnden om en vattentoalett ska anslutas till anordningen (13 § förordningen [1998:899] om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd). Även i andra fall kan tillstånd krävas. Det finns inget krav på att tillståndet ska föreligga

innan bygglov eller förhandsbesked får lämnas varför det heller inte kan krävas vid fastighetsbildning.

Möjligheterna att anordna godtagbara anordningar för vatten och avlopp då det gäller enskilda eller gemensamma anläggningar har genom den tekniska utvecklingen på området ökat.

### **Samråd**

Underlag för bedömningen av om fastigheten kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp hämtar LM i första hand genom uppgifter från kommunen. Om generella riktlinjer för hur VA-frågorna bör lösas har dragits upp för visst område minskar detta självfallet behovet av samråd i de enskilda fallen. Utanför detaljplan är översiktsplanen härvid av stor betydelse. Kommunerna bör genom den översiktliga planeringen ha skaffat sig en god uppfattning om det finns områden där det kan uppkomma problem med grundvattnet (se prop. 1990/91:146 s. 56). Har bygglov eller förhandsbesked lämnats får det förutsättas att va-frågorna bedömts kunna få en godtagbar lösning.

En överslagsmässig bedömning från BN:s eller miljönämndens sida är oftast tillräcklig. Om BN eller miljönämnden i det enskilda fallet anser att en bedömning inte kan göras utan att tekniska undersökningar sker, får detta framföras till LM som avgör om och i vilken utsträckning sådana behöver utföras. LM kan föreslå sökanden att genomföra erforderliga undersökningar. Eftersom det handlar om en bedömning och inte en bevisning bör LM inte kunna kräva långtgående tekniska undersökningar. Sökanden bör då informeras om att en genomförd fastighetsbildning inte innebär att VA-frågorna, t.ex. vid bygglovsprövning, ska behandlas på annat sätt än om den prövningen föregått fastighetsbildningen. Det ligger således även i sökandens intresse att förvissa sig om att va-frågorna kan få en godtagbar lösning.

Va-frågornas hantering vid fastighetsbildning för ny bebyggelse, speciellt utanför detaljplan, är ett bra exempel på en situation som underlättas och dessutom hanteras i rätt forum om prövningen av bebyggelsen som sådan, genom bygglov eller förhandsbesked, föregår beslut om fastighetsbildning.

### **Speciellt inom detaljplan**

Va-frågorna ska ha prövats vid planläggningen. Har i detaljplan förutsatts att avloppsfrågorna ska lösas separat för varje tomtplats, måste hänsyn tas till detta vid indelningen i fastigheter. Fastigheterna bör bl.a. ges tillräcklig storlek om infiltration eller resorption ska ske inom respektive fastighet.

Fastighetsbildning för bebyggelse som är tillåten enligt planen bör inte kunna hindras enbart av det förhållandet att planen anses föråldrad och BN eller miljönämnden ställer sig negativ med hänsyn till va-frågan.

Innebär däremot planen att omfattningen av tillåten bebyggelse beror av det antal fastigheter som bildas är situationen annorlunda. En inte ovanlig typ av bestämmelse i äldre planer innebär att det tillåts en huvudbyggnad per tomt. I sådana fall kan prövningen enligt 3 kap. 1 § av om fastigheten kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp bli avgörande för om fastighetsbildningen kan genomföras och därigenom också ny bebyggelse komma till stånd.

I vissa fall ska bygglov inte lämnas förrän viss va-anläggning kommit till stånd, se 3.1.2 Varaktig användning inom överskådlig tid m.m.

### Speciellt utanför detaljplan

Vid fastighetsbildning för ny bebyggelse kommer va-frågan in som en del i lämplighetsprövningen, nämligen den del som tar sikte på lokaliseringen. Om va-frågan inte kan lösas, kan ny bebyggelse inte påräknas och fastighetsbildningen inte heller genomföras.

### 3.1.2 Varaktig användning inom överskådlig tid m.m

#### *Varaktig användning...*

Enligt 3 kap. 1 § andra stycket *första meningen* får inte fastighetsbildning äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid.

På grund av detta varaktighetskrav får fastighetsbildning för tillgodoseende av tillfälliga behov inte ske. Varaktighetsvillkoret innebär således ett krav på viss utsträckning i tiden av den avsedda användningen.

I vissa fall kan fastighetsbildning för ändamål som har en relativt begränsad varaktighet ändå vara motiverad. Det kan gälla fall då en mycket intensiv användning av fastigheten kan väntas, som bör grundas på äganderätt, och fastighetsbildningen skulle underlätta en rationell hantering och eventuell kreditgivning. Ett exempel på sådan intensiv användning där fastighetsbildning kan vara motiverad är fastighetsbildning för grustäktsändamål. Det kan i vissa sådana fall vara lämpligare från olika synpunkter att exploatören äger grustäkten än att utvinningen sker med stöd av nyttjanderätt (jämför NJA 1961 s. 356).

#### *... inom överskådlig tid*

Kan fastighet som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål inte antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid får fastighetsbildningen inte äga rum enligt aktualitetskravet. Någon bestämd tidsgräns kan inte anges utan den får bli beroende av omständigheterna i det enskilda fallet. Sker fastighetsbildningen i överensstämmelse med en plan får en aktualitetsbedömning anses ha skett genom planen. Har detaljplanens genomförandetid gått ut, bör dock LM genom samrådet med BN förvissa sig om att beslut om att påbörja planarbete för att upphäva eller ändra planen inte är aktuellt inom snar framtid. Även när markens användning är reglerad genom beslut enligt annan lagstiftning än PBL, t.ex. områdesskydd enligt 7 kap. MB, och fastighetsbildningen avser säkerställande av beslutet, får aktualitetskravet anses vara uppfyllt.

I flertalet fall torde aktualitetskravet inte utgöra något problem och någon närmare utredning i aktualitetsfrågan torde i allmänhet inte krävas.

I en detaljplan får bestämmas att bygglov inte ska lämnas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän viss trafik-, vatten-, avlopps- eller energianläggning för vilken kommunen inte ska vara huvudman har kommit till stånd, se 4 kap. 14 § PBL. Det förhållandet att bygglov inte får lämnas på grund av att anläggning inte är utbyggd, hindrar normalt inte fastighetsbildning i enlighet med planen. Så länge det inte är aktuellt att ändra eller upphäva planen får det förutsättas att den ska

genomföras. Fastighetsbildning kan härvid ge incitament för utbyggnad av anläggningarna.

Enligt övergångsbestämmelse 10 till PBL, som hänvisar till 17 kap. 14 § ÄPBL, ska förbud mot nybyggnad som utfärdats enligt 110 § andra stycket BL gälla som bestämmelse i planen enligt 4 kap. 14 § PBL.

#### *Tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning*

Fastighetsbildning får enligt *andra meningen* inte äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning, t.ex. genom nyttjanderättsupplåtelse. Att ett visst ändamål kan tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning är emellertid inte ensamt ett skäl till att vägra fastighetsbildning. Något ytterligare förhållande som gör att behovet bör tillgodoses på annat sätt måste tillkomma. Exempelvis är ett extensivt utnyttjande av ett markområde för friluftsliv inte ett ändamål som bör tillgodoses genom fastighetsbildning.

#### *Särskilt beaktande vid 3D-fastighetsbildning*

Vid fastighetsbildning som rör 3D-fastigheter (inklusive ägarlägenheter) eller 3D-fastighetsutrymmen ska vid tillämpningen av 3 kap. 1 § andra stycket särskild hänsyn tas till de särdrag dessa har, se vidare under 3.1.3 Särskilt vid 3D-fastighetsbildning.

### **3.1.3 Särskilt vid 3D-fastighetsbildning**

När det gäller den allmänna lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 § FBL ska vid 3D-fastighetsbildning två särskilda frågor beaktas (3 kap. 1 § tredje stycket FBL).

*För det första* ska det, mot bakgrund av en försiktighetsprincip (prop. 2002/03:116 s. 53), göras ett val mellan 3D-fastighetsbildning och andra åtgärder.

*För det andra* gäller enligt 3 kap. 1 § tredje stycket vissa särskilda bestämmelser om hur de allmänna villkoren i 3 kap. 1 § första och andra styckena ska tillämpas vid 3D-fastighetsbildning. Dessa särskilda bestämmelser gäller, förutom vid ny- eller ombildning av 3D-fastigheter (inklusive ägarlägenheter), även vid ny- eller ombildning av 3D-fastighetsutrymmen. Även samfällda 3D-utrymmen omfattas av bestämmelserna.

#### *3D-fastighetsbildning mot andra åtgärder*

Av 3 kap. 1 § tredje stycket *första meningen* framgår att det är en generell förutsättning för tredimensionell fastighetsbildning att det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 137–138.

Bestämmelsen innebär att LM ska pröva vad som är den bästa fastighetsrättsliga lösningen för att tillgodose behoven i det enskilda fallet. Under förutsättning att fastighetsbildning över huvud taget ska komma i fråga (jämför 3 kap. 1 § andra stycket), ska lösningen först sökas inom ramen för traditionell fastighetsbildning (marköverföring, bildande av servitut m.m.) eller genom inrättande av gemensamhetsanläggning – eller genom kombinationer av sådana sedvanliga lösningar. Tanken med bestämmelsen är att tredimensionella fastigheter ska bildas endast i klart

befogade fall och att tredimensionell fastighetsbildning enbart ska vara ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m.

När är då tredimensionell fastighetsbildning ”lämpligare än andra åtgärder”? Så blir för det första fallet om syftet över huvud taget inte kan tillgodoses genom tillämpning av något eller några av de vanliga instrumenten. Som exempel kan nämnas avskiljandet av ett bergrum som inte har någon anknytning till en annan fastighet och som är avsett att brukas självständigt under överskådlig tid. Ett annat exempel är avstyckning av ett utrymme, ovanpå en kommersiell anläggning, avsett att bebyggas och förvaltas av en annan intressent.

Kravet på att ”åtgärden är lämpligare” är vidare uppfyllt om ändamålet i och för sig skulle kunna tillgodoses på andra sätt men dessa lösningar av skilda skäl framstår som olämpliga. En anledning till att inte välja en servitutsupplåtelse eller någon annan traditionell fastighetsbildningsåtgärd kan vara att en sådan lösning skulle leda till påtagliga förvaltningsmässiga olägenheter eller rättsliga oklarheter.

Kravet är dessutom uppfyllt om alternativa lösningar i och för sig inte framstår som olämpliga men ändå som mindre lämpliga än tredimensionell fastighetsbildning. Detta torde sammanfattningsvis innebära att den lösning ska väljas – 3D-fastighetsbildning eller traditionell fastighetsbildning – som är lämpligast i det enskilda fallet.

I samtliga tre nu nämnda fall måste det dock ”stå klart” att tredimensionell fastighetsbildning är lämpligare än andra åtgärder. I uttrycket ”stå klart” ligger att utredningen i ärendet måste vara så uttömmande att LM *med någorlunda säkerhet* kan konstatera att andra alternativ, som inte förutsätter tredimensionell fastighetsbildning, saknas eller av något skäl är mindre lämpliga.

Den avvägning som måste göras aktualiseras bl.a. när det finns ett behov av att till en fastighet (A) knyta en rätt att nyttja ett utrymme inom en annan fastighet (B). Valet står då normalt mellan å ena sidan en servitutsbildning och å andra sidan en tredimensionell fastighetsbildning som innebär att det aktuella utrymmet blir en del av A.

Utgångspunkten är att en servitutslösning ska väljas om villkoren för en sådan är uppfyllda. Men om det står klart att A har ett varaktigt behov av en exklusiv rätt till en större anläggning och att underhållsansvaret ska ligga på A:s ägare är tredimensionell fastighetsbildning ofta lämpligare från förvaltningssynpunkt. Vid bedömningen kan utrymmets lokalisering, byggnadstekniska konstruktioner, tänkbara framtida användningssätt av anläggningar m.m. ha betydelse. Ett annat exempel är när syftet är att i rättsligt hänseende dela upp större anläggningar med skilda verksamhetsutövare på flera fastigheter. Om det då står klart att traditionella instrument för tredimensionellt fastighetsutnyttjande saknas eller att de är otillräckliga – därför att nyttjandet ska tillgodose ett varaktigt behov och vara förenat med betydande investeringar – är tredimensionell fastighetsbildning tillåten.

Bestämmelsen om att traditionell fastighetsbildning har företräde framför tredimensionella lösningar gäller även för bildande av ägarlägenheter. En

situation där en tillämpning av bestämmelsen aktualiseras är när ett byggföretag avser att bygga och försälja traditionella småhus, uppförda inom fastigheter av sedvanligt slag. Dessa småhus kan inte avskiljas till att utgöra ägarlägenheter, eftersom det inte går att påvisa några fördelar med sådana jämfört med traditionella småhusfastigheter. Det åsyftade resultatet kan i ett sådant fall tillgodoses lika väl eller bättre genom traditionell fastighetsbildning.

Om ansökan däremot avser inrättande av ägarlägenheter i flerbostadshus, kan det regelmässigt sägas stå klart att åtgärden inte kan tillgodoses genom sedvanlig fastighetsbildning – helt enkelt därför att det i dessa fall saknas en alternativ traditionell lantmäteriatgård som skulle fungera lika bra för att tillgodose sökandens önskemål och avsikter. (Prop. 2008/09:91 s. 51).

#### *Särskilt beaktande vid 3D-fastighetsbildning*

I 3 kap. 1 § tredje stycket *andra meningen* klargörs att man vid tillämpningen av de allmänna villkoren för fastighetsbildning i paragrafens första och andra stycke ska ta särskild hänsyn till de särdrag som tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen har. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 138–140.

Såsom framgår av 3 kap. 1 § första stycket, som innehåller de s.k. allmänna lämplighetsvillkoren, ska det vid all fastighetsbildning tillses att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och har tillgång till väg. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den också kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Vidare måste – som framgår av 3 kap. 1 § andra stycket – den fastighet som ska ny- eller ombildas för nytt ändamål kunna antas få varaktig användning för sitt ändamål (det s.k. varaktighetsvillkoret). Denna användning ska kunna antas komma till stånd inom överskådlig tid (det s.k. aktualitetsvillkoret). Om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning, får fastighetsbildning inte ske.

Dessa allmänna villkor ska ges en särskild innebörd när det är fråga om bildande av 3D-fastigheter eller 3D-fastighetsutrymmen. Vid tillämpningen av det s.k. allmänna lämplighetsvillkoret är det givetvis av betydelse att en tredimensionell fastighet, såsom framgår av 3 kap. 1 a § 1, ska ha en ”kärna” bestående av en viss anläggning eller en del av en anläggning. Den aktuella *anläggningens beskaffenhet*, såsom dess konstruktion och storlek, får därmed central betydelse vid lämplighetsprövningen. För att ett utrymme ska anses vara lämpligt för tredimensionell fastighetsbildning är det sålunda nödvändigt att anläggningen är konstruerad på ett sådant sätt och befinner sig i ett sådant skick att fastigheten har förutsättningar att bestå som en självständig enhet.

Kraven på konstruktion och storlek innebär att det inte är möjligt att bilda 3D-fastigheter för mindre anläggningar, t.ex. ledningar eller master, som inte utgör självständiga brukningsenheter eller för anläggningar som inte är avsedda att bli bestående.



Som tidigare har nämnts gäller bestämmelserna i 3 kap. 1 § tredje stycket FBL även för 3D-fastighetsutrymmen. Vid fastighetsbildning för att tillskapa ett 3D-fastighetsutrymme bör kraven på en anläggnings konstruktion och storlek bedömas för anläggningen som *helhet*, dvs. inte enbart för 3D-utrymmet. Som exempel kan nämnas ett underjordiskt garage, som ”buktar in” några meter på en grannfastighet.

Den tredimensionella fastighetens anknytning till en anläggning medför också att de skilda slag av *kvalitetskrav* som i byggnadslagstiftningen ställs på byggnader och andra anläggningar får en särskild betydelse vid LM:s prövning av om den avsedda fastigheten kommer att vara i FBL:s mening lämplig.

För all fastighetsbildning gäller att lämplighetsprövningen ska ske utifrån ett visst avsett användningssätt, *ändamål*, hos fastigheten. Ligger fastigheten inom detaljplan, bestäms användningssättet i allmänhet genom planen. Detta gäller givetvis även vid tredimensionell fastighetsbildning. Det ligger i sakens natur att den anläggning som ska utgöra fastighetens kärna måste vara avsedd att användas på ett sätt som ligger inom ramen för fastighetens avsedda ändamål.

I det s.k. varaktighetskravet ligger att en fastighetsbildningsåtgärd ska avse ett *långsiktigt behov*. Detta är av betydelse också vid bildandet av tredimensionella fastigheter. Den anläggning som ska utgöra kärnan i fastigheten måste ha en så lång livslängd att varaktighetskravet är uppfyllt. I varaktighetskravet ligger också att utrymmet måste antas kunna bestå som självständig fastighet oavsett framtida ägarförändringar. Av bestämmelserna i 3 kap. 1 § andra stycket anses också följa att ändamål som är knutna enbart till ägarens person inte ska föranleda fastighetsbildning. Detta gäller givetvis även vid tredimensionell fastighetsindelning.

De nämnda bestämmelserna ska tillämpas på i princip samma sätt när det gäller sådan tredimensionell fastighetsbildning som gäller ägarlägenhetsfastigheter som när det gäller annan tredimensionell fastighetsbildning (prop. 2008/09:91 s. 130).

Det är givet att villkoren i paragrafen måste tillämpas också på återstoden av fastigheten när en tredimensionell fastighet avstyckas från en traditionell fastighet. Återstoden måste alltså också efter fastighetsbildningen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I normalfallet torde lämplighetskravet inte vara uppfyllt om det som återstår av fastigheten enbart är ett obebyggt markområde som inte är avsett för någon självständig verksamhet.

Vid all fastighetsbildning får avsteg göras från de allmänna lämplighetsvillkoren under de förutsättningar som anges i 3 kap. 9 §. Där sägs att fastighetsbildning får äga rum även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen kommer att vara tillämplig också vid tredimensionell fastighetsbildning. Om en sådan fastighetsbildning innebär en totalt sett bättre fastighetsindelning och det kan antas att kommande förbättringar av fastighetsindelningen inte försvåras, torde fastighetsbildningen alltså kunna komma till stånd, trots att någon av de berörda fastigheterna inte helt och fullt uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § första stycket.

En fastighetsbildning som innebär att samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet avstyckas som tredimensionella fastigheter – och som därför, enligt vad ovan har sagts, normalt inte torde vara förenlig med 3 kap. 1 § första stycket – skulle alltså undantagsvis kunna genomföras, om fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas. Det kan tilläggas att det inte är möjligt att med stöd av 3 kap. 9 § göra undantag från bestämmelserna i 3 kap. 1 § andra och tredje styckena och inte heller från de särskilda lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 a §, jämför prop. 2002/03:116 s. 144.

Det nu sagda gäller i princip även när samtliga eller merparten bebyggda utrymmen inom en traditionell fastighet avstyckas som ägarlägenhetsfastigheter men får då tillämpas i ljuset av de särskilda reglerna om ägarlägenheter i 3 kap. 1 b §. Enligt 1 b § andra stycket 2 ska som en av flera särskilda förutsättningar för bildande av en ägarlägenhetsfastighet gälla att den ingår i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. Om dessa bildas genom avstyckning av samtliga eller de flesta bebyggda utrymmen inom en traditionell fastighet, kan det ofta vara lämpligt att genom fastighetsreglering bilda en samfällighet av återstoden av stamfastigheten. Andelarna i samfälligheten knyts då till de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna inom den sammanhållna enheten. Motsvarande lösning kan ofta vara lämplig även om någon eller några av de berörda nybildade fastigheterna är en tredimensionell fastighet av annat slag än en ägarlägenhet. Se vidare under 3.1b Särskilda villkor för ägarlägenheter.

#### *Gränsdragning kring tredimensionella utrymmen*

En tredimensionell fastighet utgörs av ett utrymme – en volym – som är avgränsad både horisontellt och vertikalt. Det innebär att gränserna för en sådan fastighet utgörs av *ytor*, plana eller krökta, som bildar en volym och som urholkar en traditionell fastighet. Motsvarande gäller för ett tredimensionellt fastighetsutrymme. I prop. 2002/03:116 behandlas gränsdragningsfrågorna på s. 67–71 och 146–147.

Ett villkor för tredimensionell fastighetsbildning är att den ny- eller ombildade 3D-fastigheten avses inrymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan (3 kap. 1 a §). Det finns inte några särskilda bestämmelser om hur en tredimensionell fastighets gränser ska dras i förhållande till den anläggning som fastigheten inrymmer för att uppfylla detta villkor. Fastighetsgränserna kring en 3D-fastighet får således dras på det sätt som är lämpligt *i det enskilda fallet* med hänsyn till bl. a. anläggningens yttre utformning och ändamål. Detta får på sedvanligt sätt hanteras genom en diskussion med berörda sakägare och vid behov efter samråd med berörda myndigheter, i första hand kommunens byggnadsnämnd (eller motsvarande). Gränsen mellan olika tredimensionella fastigheter torde ofta med fördel kunna dras så att den går mitt i en mellanliggande vägg eller i ett bjälklag.

När det gäller de regler om brandskydd som finns i Boverkets Byggregler – BBR (BFS 2011:26) – gäller numer att fastighetsbildning i princip inte påverkar brandskyddet och vice versa. Vid tredimensionell fastighetsbildning kan det dock ofta vara lämpligt att anpassa gränsdragningen till byggnadens indelning i brandceller. Se mer om detta under 3.1.1 Varaktigt lämpad för sitt ändamål/Omfång och utformning/ Brandskydd.

Gränserna behöver inte exakt följa anläggningens kontur/begränsningsyta. Beroende på vad som är lämpligt i det enskilda fallet kan även ett visst *luftutrymme* ingå i 3D-fastigheten. Gränserna bör t.ex. inte dras så snävt att mindre föremål som utgör *naturliga komplement* till en byggnad inte ryms inom 3D-fastighetens gränser, t.ex. utvändiga hängrännor, stuprör, lyktor och antenner.

Visst utrymme utanför själva anläggningens konstruktion kan ofta behövas också för *användningen* eller *skötseln* av anläggningen utan att nödvändiggöra ett intrång på grannfastigheten. Det kan gälla målning, underhåll av hängrännor och stuprör, fönsterputsning etc.

I detta sammanhang kan även nämnas att det av allmänna rättsprinciper om förhållandet mellan grannar anses följa att en fastighetsägare har rätt att i viss omfattning nyttja luftrum som tillhör en grannfastighet, om detta inte medför någon olägenhet för grannen. (Prop. 2002/03:116 s. 104.)

Det är även möjligt att till en tredimensionell fastighet hänföra en viss *skyddszon* kring själva anläggningen som kan behövas för att trygga anläggningen mot skada från omgivande fastigheter. Detta gäller framför allt underjordiska 3D-fastigheter, för t.ex. en tunnel eller ett berggrum. Även 3D-fastigheter ovan mark kan behöva tillgång till ett utrymme som är större än själva anläggningen för att den ska kunna utnyttjas för avsett ändamål. T.ex. måste broar och andra kommunikationsanläggningar ha en sådan omfattning att den verksamhet som ska bedrivas inom anläggningen ryms inom fastigheten.

I vissa fall kan servitut eller gemensamhetsanläggning vara alternativ när det gäller t.ex. skydds- och underhållsutrymmen. När det gäller skyddszoner runt exempelvis tunnlar eller berggrum är ofta lämpligt att säkerställa dessa genom bildande av negativa servitut. En naturlig utgångspunkt bör dock vara att gränserna så långt som möjligt dras så att alla delar av en anläggning liksom sådana utrymmen som behövs för dess förvaltning ingår i fastigheten.

Det är också möjligt att avpassa fastighetsgränserna så att hänsyn tas till behovet av ett visst mindre *"expansionsutrymme"* för förutsebara mindre tillbyggnader och liknande framtida förändringar av anläggningens omfång. Det kan gälla t.ex. fasadbyte, tillbyggnad av balkonger och andra smärre ändringar av anläggningen. Normalt torde dock ett luftutrymme som behövs för underhåll av en anläggning även täcka in behovet av expansionsutrymme.

Eftersom grundtanken är att fastighetsbildning ska ske för en viss byggnad eller annan anläggning kan dock inte alltför stort luftutrymme utanför byggnaden tas med i 3D-fastigheten. Exempelvis är det inte möjligt att ta med extra luftutrymme för eventuella framtida utbyggnader – vare sig uppåt eller i sidled – utöver för sådana mindre tillbyggnader som nyss berördes. En sådan avgränsning skulle strida mot villkoren för 3D-fastighetsbildning i 3 kap. 1 och 1 a §§ FBL. Om det finns behov av tillgång till större utrymmen utanför själva byggnaden för funktioner som en altan eller en innergård, kan ett alternativ till 3D-utrymme ofta vara att upplåta utrymmena med servitut eller för en gemensamhetsanläggning. En annan variant kan i vissa fall vara att låta ett sådant utrymme ingå i en traditionell

fastighet och att 3D-utrymme i stället tillskapas för en annan del av byggnaden.

Det är inget som hindrar att själva *markytan*, dvs. ett markområde, ingår i en tredimensionell fastighet – under förutsättning att markytan ryms inom en avgränsad volym som hör ihop med den byggnad eller anläggning som den tredimensionella fastigheten inrymmer.

#### *Avgränsning av ägarlägenheter*

På motsvarande sätt som för tredimensionella fastigheter i allmänhet finns det inga lagbestämmelser om hur ägarlägenheter ska avgränsas mot andra fastigheter eller mot samfälliga utrymmen. Eftersom ägarlägenheter i betydligt högre utsträckning än andra tredimensionella fastigheter innehas av konsumenter är det nödvändigt att ägarlägenheterna ges en tämligen standardiserad utformning, så att det på ett enkelt sätt går att identifiera enskilda lägenheters omfång och därmed de rättigheter och skyldigheter som är knutna till innehavet av en ägarlägenhet (jämför prop. 2008/09:91 s. 63).

En ägarlägenhet bör därför standardmässigt avgränsas så att den utgörs av själva det lägenhetsutrymme som fastigheten omfattar inklusive ett ytskikt. Ytskiktets tjocklek, och därmed även fastighetens utbredning, bör bestämmas så att ett ändamålsenligt utnyttjande av ägarlägenhetsfastigheten och omgivande fastigheter möjliggörs, t.ex. så att för ett bostadsutrymme sedvanliga inredningsdetaljer kan monteras utan att intrång sker i någon annans rätt. (Jämför prop. 2008/09:91 s. 133)

Till en ägarlägenhet bör även kunna föras visst ytterligare utrymme om detta är av begränsad omfattning, ligger i direkt anslutning till själva bostadsutrymmet samt utgör ett naturligt och ändamålsenligt komplement till detta. Ett typexempel är ett anslutande utrymme för en balkong, terrass eller liknande uteplats. Att t.ex. balkonger ingår i ägarlägenheterna hindrar inte att balkongutrymmena – helt eller delvis – upplåts för en gemensamhetsanläggning. Detta kan tvärtom vara lämpligt för att uppnå en rationell förvaltning vid underhåll och förnyelse.

Däremot bör mer avlägset belägna utrymmen, såsom garage eller förråd, inte ingå i enskilda ägarlägenheter. Inte minst av tydlighetsskäl bör således en ägarlägenhet inte bestå av mer än ett enda sammanhängande område. Rätten till kompletterande utrymmen får således i stället knytas till fastigheterna genom servitut eller genom delaktighet i en gemensamhetsanläggning.

### 3 kap. 1a § Särskilda villkor vid 3D-fastighetsbildning

**1 a §** Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. den tredimensionella fastigheten är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,
2. den tredimensionella fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,
3. det står klart att åtgärden a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och  
b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
4. den tredimensionella fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter.

I fråga om fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
2. den tredimensionella fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme nybildas eller ombildas.

I 1 b § finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas. *Lag (2009:183)*.

Genom 3 kap. 1 a § kompletteras de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § med särskilda lämplighetsvillkor för tredimensionell fastighetsbildning. Utgångspunkten är därmed att bestämmelserna gäller även för ägarlägenheter, men för sådana fastigheter finns vissa ytterligare bestämmelser i 3 kap. 1 b § som innebär såväl undantag från som tillägg till bestämmelserna i 1 a §.

#### 3.1a.1 Särskilda villkor för 3D-fastigheter

I 3 kap. 1 a § *första stycket* anges de särskilda villkor som gäller för ny- och ombildning av 3D-fastigheter.

Det *första villkoret* ställer krav på att fastigheten är kopplad till en bestämd anläggning.

Det *andra villkoret* ställer krav på att behövliga rättigheter tillförsäkras.

Det *tredje villkoret* innebär hinder mot onödig uppsplittring av befintliga fastigheter.

Det *fjärde villkoret* ställer krav på att en 3D-fastighet för bostadsändamål måste inrymma minst tre bostadslägenheter.

I prop. 2002/03:116 behandlas dessa frågor på s. 140–143.

#### Koppling till en bestämd anläggning

I 3 kap. 1 a § *första stycket 1* anges som ett villkor för 3D-fastighetsbildning att den fastighet som ska ny- eller ombildas avses inrymma en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan. Fastigheten ska alltså ha en koppling till en bestämd anläggning, befintlig eller planerad. Med uttrycket ”byggnad eller annan anläggning” avses föremål av det slag som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket JB.

Anläggningen torde vanligen vara uppförd på markytan men även konstruktioner som i sin helhet är belägna under markytan, t.ex. bergrum, faller in under anläggningsbegreppet. Det finns inte något hinder mot att en tredimensionell fastighet utformas så att den omfattar flera anläggningar eller anläggningsdelar – givetvis under förutsättning att övriga lämplighetsvillkor är uppfyllda.

Att utrymmet ska vara avsett för en viss anläggning eller anläggningsdel hindrar inte att utrymmet är större än anläggningen eller anläggningsdelen. Det kan t.ex. vara lämpligt att en viss säkerhetszon eller en ”underhållszon” ingår i fastigheten. Av 3 kap. 1 § får dock anses följa att fastigheten inte får vara större än vad som krävs för en ändamålsenlig användning av den anläggning som fastigheten är avsedd att rymma. Se vidare 3.1.3 Särskilt för 3D-utrymmen under Gränsdragning kring tredimensionella utrymmen.

I uttrycket ”avses rymma” ligger att det är möjligt att bilda en fastighet innan anläggningen är uppförd. De särskilda förutsättningarna för det anges i 3 kap. 1 a § andra stycket.

Bestämmelsen gäller även för ägarlägenheter. En fastighetsbildning som syftar till att avskilja ett utrymme för att bilda en ägarlägenhet torde utan vidare falla in under bestämmelsens tillämpningsområde.

### Nödvändiga rättigheter

I den grundläggande lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 § ingår att ny- eller ombildade fastigheter ska ha tillgång till väg, va-anordningar, m.m. För 3D-fastigheter (inklusive ägarlägenheter) och 3D-fastighetsutrymmen gäller därutöver, enligt 3 kap. 1 a § *första stycket 2*, att dessa ska *tillförsäkras* de rättigheter som behövs för att fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Bestämmelsen innebär att det inte räcker att fastigheten har eller kan antas få en rent faktisk tillgång till de anordningar som fastigheten behöver. Tillgången måste också vara ”tillförsäkrad”, dvs. *rättsligt tryggad*.

Det har inte ansetts lämpligt att i lagtexten precisera vilka rättsliga lösningar som härvid ska väljas. Som regel torde den mest ändamålsenliga och betryggande lösningen vara inrättande av gemensamhetsanläggningar eller bildande av fastighetsbildningsservitut (prop. 2002/03:116 s. 141). Avtalservitut kan däremot normalt inte anses uppfylla kravet på ett sådant långsiktigt säkerställande som lagbestämmelsen syftar till. Inte heller nyttjanderättsavtal med andra fastighetsägare i byggnaden uppfyller kravet på rättsligt tryggad rättighet, bland annat eftersom nyttjanderätter inte kan knytas till innehavet av en 3D-fastighet. Utöver denna ”basnivå” av rättigheter, som enligt 3 kap 1 a § *ska* tillförsäkras fastigheterna, *kan* givetvis ytterligare rättigheter knytas till fastigheterna utifrån sakägarnas önskemål – i den mån villkoren för bildande av rättigheterna i fråga är uppfyllda.

3D-fastigheter och fastigheter med 3D-fastighetsutrymmen torde typiskt sett vara mer beroende av omgivande fastigheter än traditionella fastigheter, eftersom fastighetsgränser ofta förläggs inom en byggnad eller annan anläggning. De samordningsfrågor som uppkommer är emellertid inte unika. Många gånger har man liknande problem och frågeställningar att ta hänsyn till vid traditionell fastighetsbildning i de fall gränser dras genom befintliga

byggnader eller anläggningar. Som t.ex. vid uppdelning av radhus i enskilda fastigheter och vid uppdelning av större industrikomplex i mindre industrifastigheter.

Det speciella vid 3D-fastighetsbildning är att lagstiftaren har gått längre än vid traditionell fastighetsbildning och ställer krav på att fastigheterna verkligen tillförsäkras sådana rättigheter som är nödvändiga. Dessutom finns det särskilda grannelagsrättsliga regler i 3 kap. JB som reglerar vissa situationer; dels den allmänna hänsynsregeln i 3 kap. 1 § JB, dels bestämmelser om *grävning* och liknande arbeten, om *byggnadsarbeten*, om *vanvård* samt om *byggnation över fastighetsgräns*. Se närmare om dessa frågor i Handbok JB. Det ankommer således på LM att för de situationer, som inte kan lösas genom de grannelagsrättsliga reglerna eller på annat sätt, genom förrättningsbeslut tillförsäkra fastigheterna de nödvändiga rättigheterna. Det kan i sammanhanget tilläggas att de grannelagsrättsliga reglerna i JB inte ger utrymme för tillträde på grannfastigheter för att genomföra underhållsarbeten på den egna fastigheten och skyldigheten enligt JB att hålla del av en byggnad i sådant skick att övriga delar inte riskerar att skadas, förhindrar inte att detta säkerställs även genom förrättningsbeslut.

#### *Generellt för 3D-utrymmen*

3D-utrymmen har ofta många beröringspunkter med omkringliggande fastigheter. Att detaljreglera varje tänkbar samordningsfråga kan i och för sig innebära att man har ett facit till de olika frågor som dyker upp i framtiden. Fördelarna med detta måste dock vägas mot överskådligheten liksom mot förutsättningarna för en rationell förvaltning. Till bilden hör även att förutsättningarna kan förändras över tiden, vilket gör det svårt att förutse framtida konfliktsituationer. I likhet med vad som gäller vid traditionell fastighetsbildning har man dessutom i många fall möjlighet att lösa rättighetsfrågan när och om problem visar sig uppstå.

I sammanhanget kan nämnas att fastighetsbildningen enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3 a ska vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning. Detta innebär att om konstruktionen är sådan att behovet av samverkan och olika rättighetsupplåtelse är mycket stort, kan det leda till bedömningen att själva fastighetsbildningen som sådan är olämplig.

Eftersom 3D-fastighetsbildning i de allra flesta fall sker på frivillig väg, finns det ofta civilrättsliga avtal (överlåtelsehandlingar, avtal om projektering, etc.) och en med utgångspunkt från avtalen överenskommen köpeskilling och/eller kostnadsfördelning. Sakägarnas önskemål, såsom de kommer till uttryck i sådana avtal eller framförs på annat sätt, bör därför ges stor betydelse för vad som ska vara gemensamt och vad som ska vara enskilt, liksom för vad som ska tillförsäkras genom servitutsbildning eller genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Utgångspunkten för bedömningen bör således vara att fastigheterna får en sådan utformning att framtida förvaltning kan ske på det mest lämpliga sättet från sakägarnas perspektiv.

Frågan om nödvändiga rättigheter ställs egentligen på sin spets enbart i de fall där sakägarna *inte* vill att en viss nyttighet eller anläggning ska säkras med rättigheter. Om en viss rättighet bedöms vara nödvändig och ingen yrkar på att den ska bildas, ska alltså förrättningen inställas med stöd av 3

kap. 1 a § första stycket 2. Hur bör man då se på behovet av rättigheter i sådana situationer?

Kravet på säkrade rättigheter bör i första hand bedömas utifrån ett *behovsperspektiv* och inte från ett *rättsviseperspektiv*. Den relevanta frågeställningen är således ”behöver fastigheten rättslig tillgång till exempelvis taket?” Det är inte relevant att bilda en gemensamhetsanläggning för taket med motiveringen att ”fastigheten ska bidra till kostnaden för taket”. De båda perspektiven är visserligen sammankopplade med varandra, men det är ändå viktigt att rättighetsfrågan betraktas från rätt utgångspunkt.

Eftersom en 3D-fastighet alltid ska ha en koppling till en bestämd anläggning, befintlig eller planerad, torde man vid den rättsliga regleringen av samverkansfrågorna endast behöva ta hänsyn till den aktuella anläggningen och inte till eventuella behov för nästa generation av bebyggelse. Vid reinvesteringar av den byggnad eller anläggning som utgör 3D fastighetens (eller 3D-fastighetsutrymmets) kärna är även bestämmelserna om inlösen i 8 kap. 5-9 §§ tillämpliga. Det som i första hand är i behov av att förvaltas gemensamt är alltså sådana anläggningar som mer kontinuerligt är föremål för underhåll och förbättringar. Exempelvis behöver en bärande vägg sällan underhållas eller förnyas under byggnadens livslängd. Detta kan ses som att det är mindre angeläget att inrätta väggen som gemensamhetsanläggning. För ledningar och kommunikationsytor torde ofta det motsatta förhållandet gälla.

För *grund och stommar* (bjälklag och väggar) torde de grannelagsrättsliga reglerna i JB ofta utgöra tillräckligt rättsligt skydd. I många fall bör det således vare sig vara nödvändigt att bilda något servitut eller att inrätta en gemensamhetsanläggning för att uppfylla kraven i 3 kap. 1 och 1 a §§ FBL. De berörda fastighetsägarna kan givetvis ha andra önskemål som gör att man ändå kan överväga att inrätta gemensamhetsanläggning eller bilda ett servitut för denna typ av objekt.

För stommar och andra bärande konstruktioner kan det i vissa enklare fall vara en godtagbar lösning att gränsen dras mitt i bjälklag och väggar, på motsvarande sätt som gränsdragningen ofta görs vid uppdelning av radhuslängor. Detta torde många gånger vara tillräckligt för att fastighetsägarna ska få tillräcklig kontroll och säkerhet för att kunna sköta förvaltningen i sin vardag. När det gäller ägarlägenheter innebär dock kravet på att dessa ska utgöra en sammanhållen enhet, att det endast undantagsvis torde bli aktuellt att förlita sig enbart på reglerna i JB, se vidare under 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.

Det är inte heller absolut nödvändigt att ett objekt ska vara inrättat som gemensamhetsanläggning för att man rättsligt ska kunna komma åt exempelvis vanskötsel eftersom bestämmelserna i 3 kap. JB och i 8 kap. FBL möjliggör att det går att komma tillrätta med vissa sådana missförhållanden på annat sätt.

Det bör tilläggas att reglerna i 3 kap. JB inte ger möjlighet till tillträde för löpande underhåll och projektering. Nödvändigheten av detta bör således övervägas vid fastighetsbildningen. Att i förebyggande syfte bilda servitut för detta ändamål bör emellertid tillämpas restriktivt. I likhet med vad som



gäller vid traditionell fastighetsbildning har man i flertalet fall möjlighet att bilda denna typ av servitut när och om problem uppkommer.

Det bör i ett normalfall inte vara nödvändigt att inrätta gemensamhetsanläggningar för *fasader och tak*. Detta gäller särskilt om det är fråga om mindre 3D-utrymmen i en stor byggnad eller anläggning. För en garagefastighet i källarplanet torde det t.ex. sällan vara nödvändigt att ha del i en gemensamhetsanläggning som förvaltar taket flera våningar ovan jord. Vid uppdelning av en byggnad i större och relativt likvärdiga enheter, kan dock gemensamhetsanläggning ibland vara lämplig och i vissa fall kanske även nödvändig.

Att rättigheter i första hand ska tillskapas för anläggningar och nyttigheter som behöver mer kontinuerligt underhåll innebär att servitut eller gemensamhetsanläggning ofta aktualiseras för t.ex. *hissar, trapphus, ledningar, ventilationsanläggningar, m.m.* Om det är fråga om sådant som nyttjas gemensamt bör gemensamhetsanläggning vara förstahandsalternativ. Vid ojämna ägarförhållanden, t.ex. en mindre 3D-fastighet ”på taket” på en större affärs- och kontorsbyggnad, kan det från förvaltningssynpunkt ibland vara mer ändamålsenligt med servitut till förmån för 3D-fastigheten. Möjligheten att bilda servitut, som med stöd av överenskommelse innefattar underhållsskyldighet för tjänande fastighet, kan därvid i vissa lägen vara ett lämpligt alternativ till gemensamhetsanläggning. Det är emellertid endast skyldighet att underhålla en viss anläggning som kan innefattas i en servitutsupplåtelse, inte skyldighet att utföra driftsåtgärder, vilket bör beaktas vid bedömningen. Jfr NJA 2007 s 120.

Oberoende av vilken rättighetslösning som väljs är det för anläggningar som delvis är gemensamma och delvis är enskilda, t.ex. va-anläggningar, viktigt att tydligt ange var gränsen går mellan vad som är enskilt och vad som är gemensamt. När det gäller va-anläggningar och ledningar för el och fjärrvärme är det även viktigt att klara ut leverantörens inställning till en eventuell gemensam anslutningspunkt.

Vid bildandet av en 3D-fastighet måste man även beakta behovet av utrymmen för sådana *friytor, parkering, lekytor, m.m.* som enligt 8 kap. 9 § PBL krävs inom en bebyggelsetomt samt att i nödvändig omfattning tillförsäkra 3D-fastigheten de rättigheter som behövs för dessa ändamål.

Slutligen bör understrykas att *utrymningsvägar* och andra *brandskyddsanordningar* kan ställa krav på att rättigheter tillskapas, även i de fall där berörda sakägare motsätter sig det.

#### *Särskilt för ägarlägenheter*

Bestämmelsen om att nödvändiga rättigheter ska tillförsäkras gäller även för ägarlägenheter. I ägarlägenhetsfallet har dock regleringen skärpts ytterligare, eftersom det enligt 3 kap. 1 b § tredje stycket särskilt ska övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar för att lösa rättighetsfrågorna.

Frågan om nödvändiga rättigheter för ägarlägenheter behandlas i avsnitt 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.

### *Förvaltning av gemensamhetsanläggning*

Enligt prop. 2002/03:116 (s. 66) torde behovet av en ändamålsenlig samverkan mellan 3D-fastigheter ofta tillgodoses bäst genom inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar, vilket innebär att samverkansfrågorna lämpligen kan hanteras inom ramen för en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Vidare konstateras i propositionen att gemensamhetsanläggningar som 3D-fastigheter deltar i normalt torde representera betydande värden och att anläggningarna många gånger torde vara en förutsättning för att fastigheterna ska kunna nyttjas som avsett. Det är därför angeläget att gemensamhetsanläggningen förvaltas så att dess framtida underhåll och förnyelse säkerställs.

Vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar kan valet stå mellan att inrätta en gemensamhetsanläggning indelad i sektioner eller att inrätta flera gemensamhetsanläggningar; en för vardera nyttigheten. I valet bör beaktas att sektionsindelningen inte innebär att rätten att nyttja respektive sektion förbehålls endast de i sektionen deltagande fastigheterna. Se Handbok AL 1.1 Gemensamhetsanläggning.

I syfte att skapa bättre garantier för gemensamhetsanläggningarnas underhåll och fortbestånd och för att nyttjandet av 3D-fastigheter ska tryggas över tiden, gäller enligt 19 § SFL bestämmelser om fondering och planläggning för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningar för sådana anläggningssamfälligheter som minst en 3D-fastighet eller en traditionell fastighet med 3D-fastighetsutrymme deltar i. Närmare bestämt ska reglerna gälla för sådana gemensamhetsanläggningar som tillförsäkrar en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme sådana nödvändiga rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2. Däremot har inget lagkrav ställts på att samfällighetsförening verkligen ska bildas, vilket är en förutsättning för att bestämmelserna om fondering ska kunna tillämpas.

En *första* fråga är om det sagda innebär att det finns en preferens för att gemensamhetsanläggning ska bildas i stället för servitut. En sådan tolkning förefaller dock inte möjlig att göra för 3D-fastigheter i allmänhet. Valet av rättighetsform bör i enlighet med diskussionen ovan göras utifrån situationen i det enskilda fallet. För ägarlägenheter gäller dock att det "särskilt ska övervägas" om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar och när sådan bildas att den alltid ska förvaltas av samfällighetsförening, se vidare avsnitt 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.

En *andra* fråga är om fonderingsreglerna innebär att LM ska ta initiativ till att samfällighetsförening bildas, även om det t.ex. enbart är två delägare. Fonderingskravet i sig torde dock inte ha någon självständig betydelse för den frågan. En bedömning måste göras från fall till fall enligt kriterierna i 20 § SFL, dvs. om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en förening bildas. Det kan därvid givetvis inte uteslutas att så bedöms vara fallet även för en anläggningssamfällighet med bara två delägare.

En *tredje* fråga är om det i förrättningen ska göras något ställningstagande till huruvida en viss gemensamhetsanläggning är "nödvändig" och att fonderingsreglerna m.m. i 19 § SFL därmed ska tillämpas vid en eventuell föreningsförvaltning. Någon sådan skyldighet torde dock inte föreligga. Bestämmelserna i SFL riktar sig direkt till samfällighetsföreningen och det

är därmed inte en förrättningsåtgärd att bevaka att fondering m.m. sker. Det kan därmed inte heller ställas något krav på att LM i sitt fastighetsbildningsbeslut specifikt anger vilka gemensamhetsanläggningar som är nödvändiga, i den mening som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 FBL, och vilka gemensamhetsanläggningar som är ”mindre nödvändiga”.

### **Hinder mot onödig uppsplittring av fastighetsindelningen**

Enligt 3 kap. 1 a § *första stycket 3* får 3D-fastighetsbildning ske endast om det står klart att den är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, *samt* är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen *eller* att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Detta villkor gäller *inte* vid fastighetsbildning för ägarlägenheter, se 3.1b Särskilda villkor för ägarlägenhetsfastigheter.

Bestämmelsen, vars syfte är att förhindra en onödig uppsplittring av fastighetsindelningen, är uppdelad i två led, punkterna 3 a och 3 b.

#### *Anläggningens konstruktion och användning*

I *punkten 3 a* ställs det grundläggande kravet, som alltid ska vara uppfyllt, att åtgärden ska vara *motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning*. Anläggningen måste alltså ha sådan karaktär att det är lämpligt att den utgör en särskild fastighet respektive delas upp på flera fastigheter. Bestämmelsen innebär bl.a. att det krävs att konstruktionen såväl från ett verksamhetsperspektiv som från ett förvaltningsperspektiv är anpassad för en indelning i flera ägarenheter – fastigheter. Detta torde innebära att det inte är möjligt med en uppdelning av alltför komplicerade byggnader eller andra anläggningar i flera fastigheter. Det kan t.ex. vara så att det inte kan klarläggas var installationer, t.ex. ledningar, vars belägenhet är av betydelse för bedömningen av om en uppdelning i flera fastigheter är lämplig, är belägna. Det kan då vara fråga om såväl sådana som betjänar vissa delar av anläggningen som sådana som fyller gemensamma funktioner.

#### *Viss nyttoeffekt*

*Därutöver* krävs, enligt *punkten 3 b*, att åtgärden leder till en viss *nyttoeffekt*, vilken kan vara av två olika slag. För att 3D-fastighetsbildning ska vara möjlig krävs alltså att någon av dessa båda nyttoeffekter uppkommer.

### **Mer ändamålsenlig förvaltning**

Det *ena fallet* är när åtgärden är ”ägnad att leda till en *mer ändamålsenlig förvaltning* av anläggningen”. Om en anläggning rymmer skilda verksamheter, kan de olika verksamheterna vara så olikartade att det är lämpligare att förvalta dem var för sig än som en sammanhållen enhet. Om det klarläggs att vinster i förvaltningshänseende skulle uppnås om ansvaret för förvaltningen av anläggningen delas upp på de skilda verksamhetsutövarna, bör alltså motsvarande fastighetsbildning kunna medges.

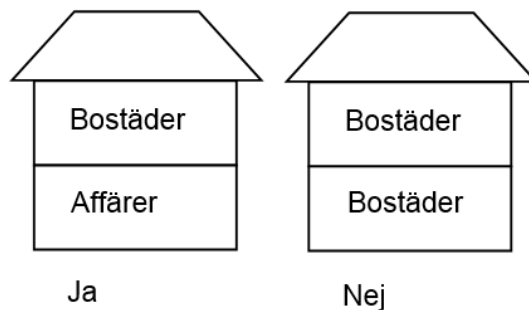
Ofta är det dock från förvaltningssynpunkt lämpligare att en anläggning förvaltas av en enda fastighetsägare/hyresvärd än att förvaltningen splittras på ett flertal fastighetsägare. I sådana fall är inte villkoret ”ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen” uppfyllt. En fastighetsbildning som t.ex. innebär att ett befintligt kontorshus delas in i

skilda kontorsfastigheter eller att ett befintligt flerbostadshus delas in i skilda flerbostadsfastigheter är därför i de flesta fall inte tillåten. På motsvarande sätt är det inte möjligt att dela upp t.ex. en galleria på så sätt att varje affärslokal utgör en egen fastighet.

Däremot torde förvaltningsvillkoret ofta vara uppfyllt när det är fråga om att från en flerbostadsfastighet skilja av en kommersiell del av påtaglig storlek. Vidare torde förvaltningsvillkoret vanligen vara uppfyllt när det är fråga om att från en kommersiell anläggning, t.ex. ett kontorshus, bryta ut sådana delar som betjänar väsentligen andra ändamål, såsom trafikanläggningar.

Förvaltningsvillkoret, som alltid är avgörande vid uppdelning av befintlig bebyggelse, men som även ska prövas vid nybebyggelse (jämför nedan), kan något förenklat sammanfattas som i bild 1.

Bild 1. Förvaltningsvillkoret vid nybyggnation.



### Trygga finansieringen eller uppförandet

Det *andra fallet* när en nyttoeffekt uppkommer är när åtgärden är ”ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen”. Detta villkor avser sådana nybyggnads- eller tillbyggnadsprojekt där ägaren till den traditionella fastigheten inte är intresserad av att satsa på projektet, åtminstone inte utan externa intressenter. Då kan en tredimensionell fastighetsbildning vara en förutsättning för att det avsedda projektet ska bli utfört.

Även i ett nybyggnadsfall kan nyttoeffekten uppstå till följd av det nyss behandlade förvaltningskriteriet. T.ex. när en ny byggnad ska innehålla sådana verksamheter som lämpligen bör förvaltas var för sig. Då behöver inte den andra delen av punkten 3 b prövas. Om fastighetsbildningen däremot inte kan motiveras av förvaltningsskäl ska det prövas om den ändå kan vara tillåten genom att den är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

Även om det i den sistnämnda situationen inte krävs att förvaltningen förbättras, den kanske t.o.m. blir något mer komplicerad, så måste ändå intresset av en ändamålsenlig förvaltning beaktas (prop. 2002/03:116 s. 142). Fastighetsbildning bör sålunda inte medges annat än om det framgår såväl att berörda fastigheter blir lämpliga förvaltningsobjekt som att

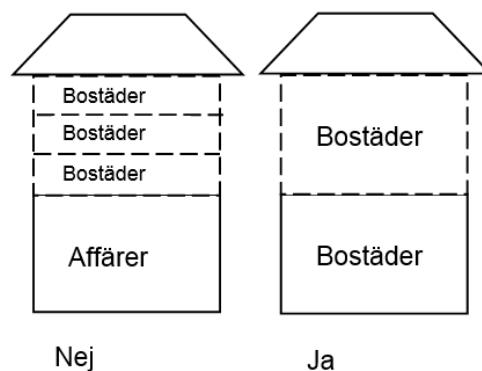
förvaltningen av anläggningen i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

Det sagda medför att en mer långtgående uppsplittring av anläggningen på flera fastigheter inte är tillåten. Det är exempelvis inte möjligt att bilda särskilda fastigheter av varje våningsplan i ett planerat tiovåningshus. Detta gäller oavsett om varje sådan enhet uppfyller det särskilda villkor om minst tre bostadslägenheter som uppställs i 3 kap. 1 a § första stycket 4. Däremot bör det inte möta hinder mot en mindre långtgående uppdelning, såsom en fördelning av anläggningen på några fastigheter som var och en är av påtaglig storlek (jfr prop. 2002/03:116 s. 142).

Normalt torde bestämmelserna i punkten 3 b inte heller förhindra en fastighetsbildning som innebär att ett utrymme ovanpå en befintlig anläggning avskiljs till en särskild fastighet, om syftet är att bebygga utrymmet med en påbyggnad av någorlunda storlek. Detta gäller oavsett om den befintliga anläggningen är avsedd för samma ändamål som den avsedda tillbyggnaden och, i fråga om bostäder, upplåtelseformen är densamma i den befintliga anläggningen som i den planerade påbyggnaden.

Innebörden av bestämmelserna om att förvaltningsfrågan i viss mån tonas ner när det är fråga om att trygga finansieringen eller uppförandet av en byggnad eller annan anläggning kan något förenklat sammanfattas som i bild 2. Streckade linjer betyder fastighetsgränser för nybebyggelse.

Bild 2. Trygga finansieringen eller uppförandet.



Att nya bostäder kan byggas på affärshuset i den vänstra delen av figuren motiverar alltså *inte* en särskild 3D-fastighet för varje våningsplan. Om tillbyggnaden för bostadsändamål bildar en enda fastighet torde den dock vara tillåten redan enligt förvaltningskriteriet, jämför den vänstra byggnaden i bild 1. Detsamma gäller även vid nyuppförande av en hel byggnad.

Som visas i den högra delen av figuren är det emellertid i nybyggnadsfallet möjligt att även bilda en fastighet av *någorlunda storlek* som innehåller samma verksamhet som den övriga delen av byggnaden – även om den avses få samma upplåtelseform – om det är ägnat att trygga finansieringen eller byggandet. Som framgår av det tidigare redovisade uttalandet i prop. 2002/03:116 (s. 142) bör en uppdelning på flera bostadsfastigheter vara

möjlig även vid nyuppförande av en hel byggnad, om de olika fastigheterna var för sig är av *påtaglig storlek*.

Man kan alltså konstatera att det i nybyggnadsfallet kan vara möjligt att tillskapa två fastigheter inom t.ex. en bostadsbyggnad, medan motsvarande uppdelning inte är tillåten för befintlig bebyggelse. Detta blir effekten av att lagstiftaren har valt att ge större möjligheter till 3D-fastighetsbildning i nyproduktionsfallet, men är en jämförelse med traditionell lämplighetsprövning helt ny situation. Traditionellt har lämplighetsprövningen alltid gjorts utifrån ett långsiktigt perspektiv. Vid tillämpning av den andra delen av 3 kap. 1 a § första stycket 3 b, vilken närmast kan ses som en undantagsregel, är det dock möjligt att ta särskild hänsyn till de förhållanden som råder just vid bildandet av en fastighet, i syftet att underlätta nyproduktion.

Liksom beträffande villkoren i 3 kap. 1 § tredje stycket ska det enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3 *stå klart* att villkoren i punkten är uppfyllda. I uttrycket ”stå klart” ligger att utredningen i ärendet på ett övertygande sätt, dvs. med någorlunda säkerhet, måste visa att de i lagen angivna förutsättningarna för tredimensionell fastighetsbildning föreligger. Enligt propositionen bör det ankomma på sökanden att förebringa sådan utredning. Detta innebär inte något direkt avsteg från den grundläggande utredningsplikten, utan endast att det kan ställas rimliga krav på sökanden att presentera underlag till grund för LM:s bedömning. Ett exempel på detta kan vara när utredningsplikten ger vid handen att kompletterande information behövs för att det ska vara möjligt att ta ställning, men informationen är sådan att endast sökanden kan ta fram den.

### **Minst tre bostadslägenheter**

Enligt 3 kap. 1 a § *första stycket 4* får tredimensionell fastighetsbildning, som syftar till att skapa en tredimensionell fastighet för bostadsändamål, inte ske om fastigheten inte är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter. Vid den prövningen bör tillses att var och en av de avsedda lägenheterna kan antas få sådan storlek och utformning att de kan fungera som självständiga lägenheter.

Se även 3.1a.3 Villkoren gäller även 3D-fastighetsutrymmen.

### **3.1a.2 Särskilda villkor för anläggning som inte är uppförd**

I 3 kap. 1 a § *andra stycket* föreskrivs vissa ytterligare särskilda villkor vid tredimensionell fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar.

Det *första villkoret* tar sikte på nödvändigheten av att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

Det *andra villkoret* utgörs av ett skärpt aktualitetsvillkor.

Enligt 4 kap. 25 a § första stycket ska LM vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § *andra stycket* bestämma en tid inom vilken anläggningen ska ha uppförts.

I prop. 2002/03:116 behandlas dessa frågor på s. 143–146.

### *Nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet*

Ett första villkor är att fastighetsbildningen är nödvändig för att den avsedda anläggningen ska kunna finansieras eller uppföras, 3 kap. 1 a § *andra stycket 1*. I det enskilda fallet måste det alltså kunna påvisas något förhållande, hänförligt till anläggningens finansiering eller uppförande, som gör det nödvändigt att bilda fastigheten innan anläggningen har kommit till stånd.

Ibland kan finansieringen av ett byggnadsprojekt vara beroende av att byggherren redan innan anläggningen uppförs lämnar säkerhet i fast egendom. Om byggherren i ett sådant fall är någon annan än stamfastighetens ägare och alternativa finansieringsmöjligheter saknas, kan fastighetsbildningen vara en nödvändighet för att anläggningen ska kunna uppföras. Tanken är inte att LM ska pröva sökandens möjligheter att över huvud taget finansiera projektet, men det ska framgå att fastighetsbildningen behövs för att kunna säkerställa ett finansieringsalternativ som annars inte hade förelegat.

Även andra förhållanden än enbart finansieringsbehov kan utgöra grund för att tillåta fastighetsbildning av detta slag. Som exempel nämns i prop. 2002/03:116 (s. 143) vissa exploateringsföretag med flera medverkande, om det i det enskilda fallet påvisas att anläggningens avsedda utformning inte kan bestämmas slutligt utan en ”förtida” fastighetsbildning.

Kravet att fastighetsbildningen ska vara ”nödvändig för anläggningens finansiering eller uppförande” innebär sammanfattningsvis att den som ansöker om bildandet av en tredimensionell fastighet för ännu inte utförd bebyggelse måste kunna presentera förhållandevis påtagliga skäl för sin ansökan.

### *Förstärkt aktualitetsvillkor*

Vidare fordras, enligt 3 kap. 1 a § *andra stycket 2*, att den ny- eller ombildade fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Villkoret utgör en skärpning av aktualitetsvillkoret i 3 kap. 1 § *andra stycket* och innebär att det ska finnas konkreta skäl att anta att en planerad bebyggelse faktiskt kommer till stånd.

En nödvändig förutsättning för att villkoret ska anses uppfyllt är att sökanden har eller i vart fall kan antas få bygglov, där sådant krävs. Den frågan får på sedvanligt sätt klaras ut genom samråd med byggnadsnämnden. I övrigt torde prövningen av om det förstärkta aktualitetsvillkoret är uppfyllt i praktiken få grundas främst på det underlag som sökanden tillhandahåller om hur det planerade projektet ska förverkligas. Det planerade projektet måste avse ett specifikt objekt och anläggningen ska vara beskriven så pass klart att prövningen av 3 kap. 1 och 1 a §§ kan göras.

En lämplig tumregel vid bedömningen av det förstärkta aktualitetsvillkoret kan vara att sökanden ska göra sannolikt att byggandet kommer att påbörjas under det närmaste året.

### **3.1a.3 Villkoren gäller även 3D-fastighetsutrymmen**

Enligt 3 kap. 1 a § *tredje stycket* gäller bestämmelserna i paragrafens första och andra stycke även för sådan tredimensionell fastighetsbildning som

innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme ny- eller ombildas. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 144.

Avsikten är att bestämmelserna ska tillämpas helt analogt. Det innebär bl.a. att tillskapandet av ett tredimensionellt fastighetsutrymme förutsätter att utrymmet avses rymma en byggnad eller någon annan anläggning samt att den fastighet till vilken utrymmet ska höra tillförsäkras de rättigheter som behövs för att utrymmet ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.



### 3 kap. 1b § Särskilda villkor för ägarlägenheter

**1 b §** Vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas tillämpas 1 a § med de tillägg och avvikelser som anges i andra och tredje styckena.

Fastighetsbildningen får ske endast om

1. det står klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet, och

2. ägarlägenhetsfastigheten genom fastighetsbildningen kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter.

Vid tillämpningen av 1 a § första stycket 2 ska det särskilt övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149).

Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3 och 4 tillämpas inte i fråga om ägarlägenhetsfastigheten.

Andra stycket 1 tillämpas inte vid sådan fastighetsbildning som avser överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan ägarlägenhetsfastighet.

*Lag (2009:183).*

Genom 3 kap. 1 b § kompletteras villkoren för tredimensionella fastigheter i 1 a § med vissa särskilda bestämmelser för ägarlägenheter, se 3.1b.1 Ny- eller ombildning av ägarlägenheter. I paragrafens andra stycke klargörs att ägarlägenhetsfastigheter endast får bildas för nyproducerade lägenheter och att fastigheterna måste ingå i en sammanhållen enhet av minst tre sådana fastigheter, se 3.1b.2 Sammanhållen enhet av nyproducerade bostadslägenheter. Vidare ska det vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter särskilt övervägas om gemensamhetsanläggningar bör inrättas, se 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m. Slutligen gäller vissa undantag från villkoren i andra stycket vid ombildning av ägarlägenhetsfastigheter, se 3.1b.4 Undantag vid ombildning.

#### 3.1b.1 Ny- eller ombildning av ägarlägenheter

Av första stycket framgår att denna paragraf kompletterar de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § och de särskilda villkor som enligt 1 a § gäller för tredimensionell fastighetsbildning i allmänhet.

I den utsträckning 1 b § inte innehåller något som avviker från 1 a § ska den sistnämnda paragrafen tillämpas även för ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Detta innebär att 1 a § första stycket 1 och 2 samt andra stycket ska tillämpas, medan 1 a § första stycket 3 och 4 samt tredje stycket inte är tillämpliga på ägarlägenheter. Dessutom gäller vissa tillägg, som beskrivs närmare under de följande avsnitten.

#### 3.1b.2 Sammanhållen enhet av nyproducerade bostadslägenheter

Av definitionen av begreppet ägarlägenhetsfastighet, se 1.1a.1 Definitioner och begrepp, följer att en sådan fastighet ska vara avsedd att rymma endast en bostadslägenhet och inget annat. Begreppet *bostadslägenhet* ska därvid ges samma innebörd som i 3 kap. 1 a § första stycket 4. Det innebär att ett utrymme, för att kunna utgöra en ägarlägenhet, måste ha sådan storlek och utformning att det kan fungera som en självständig bostad.

Det är således inte möjligt att bilda en ägarlägenhet som innehåller två eller flera bostadslägenheter. Inte heller gäller bestämmelserna om ägarlägenheter sådana utrymmen som helt eller delvis är avsedda för annat ändamål än bostad, dvs. lokaler av olika slag. Det går alltså inte att bilda en ägarlägenhet

för t.ex. en affärslokal, om den inte samtidigt funktionsomvandlas till bostad. Däremot torde det inte möta något hinder att ett ”hemmakontor” är inrättat i en ägarlägenhet, så länge som bostadsändamålet är dominerande. Samma rätt att använda viss del av bostaden för annat än bostadsändamål torde gälla som för ett småhus.

Det är i och för sig möjligt att bilda en ägarlägenhet som består av mer än ett område (utrymme). Detta bör dock så långt möjligt undvikas – bl.a. av tydlighetsskäl. Förrådsutrymmen och liknande bör således i första hand knytas till ägarlägenheten genom servitut eller delaktighet i en gemensamhetsanläggning eller annan samfällighet. Se vidare 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.

Annan tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål, dvs. för tre eller flera bostadslägenheter, omfattas inte av den här aktuella paragrafen utan kan enbart komma till stånd om förutsättningarna för sådan fastighetsbildning är för handen.

#### *Endast vid nyproduktion – åttaårsregeln*

Enligt bestämmelsen i *andra stycket 1* kan ägarlägenheter bildas endast om det står klart att det utrymme som lägenheten ska omfatta inte inom *åtta år* före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet. Uttrycket ”använts som bostadslägenhet” omfattar varje användning av ett utrymme som bostadslägenhet, oavsett om utrymmets ägare själv har använt utrymmet på detta sätt eller upplåtit det till någon annan för sådant nyttjande. I det senare fallet bör det vara tillräckligt att utrymmet har upplåtits, oavsett om nyttjanderättshavaren har flyttat in eller inte. Bestämmelsen gäller enbart sådant nyttjande som sker med utrymmets ägares tillåtelse. Huruvida ett användande har skett i strid mot plan- och bygglagstiftningen bör däremot inte tillmätas någon betydelse i detta sammanhang.

Bestämmelsen innebär i praktiken att ägarlägenheter i första hand kan bildas vid nyproduktion av bostäder. Med nyproduktion avses givetvis från grunden nyuppförda byggnader, men även tillbyggnader av ägarlägenheter ovanpå befintliga byggnader – oavsett vilket eller vilka ändamål byggnaden i övrigt används för. Det är dock även möjligt att bilda ägarlägenheter i äldre byggnader som funktionsomvandlas till bostäder – t.ex. genom ombyggnad av ett kontorshus. Detsamma gäller för sådana utrymmen i befintliga bostadshus som inte är eller har varit bostadsutrymmen, t.ex. vinds- eller förrådsutrymmen, och som byggs om för att inrymma bostäder. Renodlad hotellverksamhet bör inte betraktas som bostadsändamål och även sådana utrymmen kan således ”omvandlas” till ägarlägenheter.

Det är däremot inte möjligt att bilda ägarlägenheter för sådana utrymmen som redan används för bostadsändamål, dvs. i byggnader där lägenheterna är upplåtna med hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt eller någon annan upplåtelseform. Att t.ex. bostadsrättslägenheter även används för korttidsboende under, i vissa fall stora, delar av året – vilket t.ex. förekommer i fjällvärlden – innebär inte att det är fråga om hotellverksamhet. Inte heller i det fallet kan alltså ägarlägenheter bildas. Det är inte heller tillåtet att bilda ägarlägenheter för utrymmen som idag visserligen inte används för bostadsändamål, men som någon gång under de senaste åtta åren har använts för bostadsändamål. Ett sådant utrymme får inte heller tillföras en befintlig ägarlägenhetsfastighet. (Se dock 3.1b.4

Undantag vid ombildning.) Bestämmelsen utgör emellertid inte något hinder mot att en fastighet som inte är en ägarlägenhet, t.ex. en sådan bostadsfastighet som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 4, tillförs ett utrymme från en befintlig ägarlägenhet.

Omvänt finns det inte något hinder mot att bilda ägarlägenheter för utrymmen som någon gång för mer än åtta år sedan har använts för bostadsändamål. Utgångspunkten för beräkning av tidsfristen åtta år är dagen för fastighetsbildningsbildningsbeslutet i ärendet.

Med hänsyn till risken för kringgående av regelverket ställs förhållandevis höga krav på den utredning som ska läggas till grund för bedömningen av om en ägarlägenhetsbildning ska tillåtas i befintliga byggnader. Lagbestämmelsen är således utformad så att det ska *stå klart* att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet. Bestämmelsen hindrar dock inte att ägarlägenheter säljs innan de bildas.

#### *Sammanhållen enhet*

Enligt *andra stycket 2* gäller att en ägarlägenhet måste ingå i en sammanhållen enhet (en grupp) om minst tre sådana fastigheter. Vad som innefattas i en ”sammanhållen enhet” får enligt propositionen bestämmas utifrån omständigheterna i varje enskilt fall, men med utgångspunkten att fastigheterna inom enheten ska höra samman såväl fysiskt som rättsligt (gemensamma rättigheter i förhållande till andra fastigheter m.m.). Avsikten är att den sammanhållna enheten ska omfatta ägarlägenheter som är åtskilda i princip endast av sådan lägenhetsavskiljande samfällid egendom, dvs. väggar, bjälklag, trapphus, m.m., som fastigheterna har del i. Det är dock i vissa fall tänkbart att den sammanhållna enheten omfattar även annat. Se prop. 2008/09:91 s. 136–137.

Av detta följer att de delar av den sammanhållna enheten, som inte ingår i ägarlägenheterna, normalt bör vara samfällida för dessa fastigheter. Det är emellertid inte helt uteslutet att de gemensamma utrymmena kvarblir på stamfastigheten eller hör till en annan för ändamålet bildad fastighet. I ett sådant undantagsfall måste det dock vid förrättningen tillses att det bildas minst en gemensamhetsanläggning för den gemensamma egendomen och att den samfällighetsförening som förvaltar denna gemensamhetsanläggning förvärvar fastigheten i fråga. Fastigheten bör således inte ägas gemensamt av ägarlägenheternas ägare, eftersom detta inte ger tillräckliga garantier för att den sammanhållna enheten verkligen rättsligt hålls samman. Ett personligt samägande är helt frikopplat från ägandet av ägarlägenheterna och andelen måste därför överlåtas särskilt till en ny lägenhetsägare, vilket är lätt att förbise. Det finns inte heller något som formellt hindrar att andelen överlåts till vem som helst. Vid oenighet om förvaltningen gäller dessutom lagen om samäganderätt, enligt vilken var och en av delägarna skulle kunna begära att fastigheten säljs på offentlig auktion.

Eftersom en samfällighet innebär en starkare och tydligare koppling mellan de enskilda ägarlägenheterna och kringliggande utrymmen framstår dock en samfällighetslösning som mest ändamålsenlig i de allra flesta fall. Den grundläggande utgångspunkten att innebörden av att äga en ägarlägenhet ska vara så tydlig som möjligt, talar ytterligare för att sÄrlösningar så långt möjligt bör undvikas.

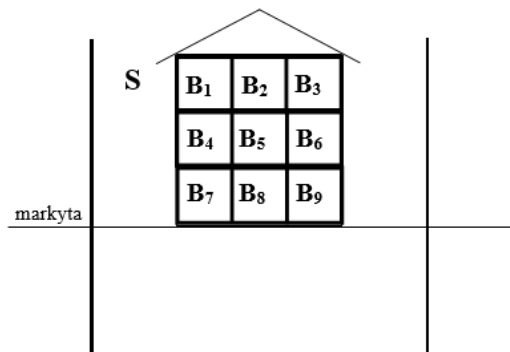
Kravet på en sammanhållen enhet gäller naturligen både vid nybildning och vid ombildning av ägarlägenheter.

Man kan särskilja två olika typfall där ägarlägenheter bildas, jfr prop. 2008/09:91 s. 134–135.

#### Enbart ägarlägenheter inom byggnaden

Det *ena* typfallet är att hela den aktuella byggnaden är avsedd för ägarlägenheter och för dessa lägenheter gemensamma ändamål, se bild 1. Situationen kan uppkomma antingen om en ny byggnad uppförs eller om en byggnad, som tidigare har använts för något annat ändamål, i sin helhet omvandlas till bostadsändamål.

Bild 1 Enbart ägarlägenheter



På bild 1 illustreras nio ägarlägenheter (B 1–9) i tre plan. Marken och de delar av byggnaden som inte ingår i ägarlägenheterna (S) bör i detta fall utgöra en samfällighet, i vilken ägarlägenheterna har del, jfr prop. 2008/09:91 s. 131 och 135. Detta innebär alltså att ägarlägenheterna inte urholkar den ursprungliga stamfastigheten utan i stället den nybildade samfälligheten.

#### Flera användningar inom byggnaden

Det *andra* typfallet är att även andra användningssätt förekommer inom den aktuella byggnaden, se två exempel i bilderna 2 och 3. Situationen kan uppkomma om en ny byggnad uppförs, om påbyggnad sker på en befintlig byggnad eller om delar av en byggnad, som tidigare har använts för något annat ändamål, omvandlas till bostadsändamål.

Bild 2 Nybyggnad med olika användningar eller omvandling av del av byggnad till bostadsändamål

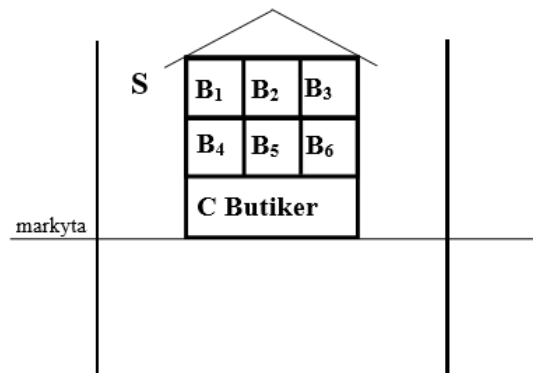


Bild 3 Påbyggnad med ägarlägenheter

När olika användningar förekommer inom en och samma byggnad kan man tänka sig några olika varianter. Även i dessa fall gäller dock den ovan nämnda grundläggande utgångspunkten, dvs. att den sammanhållna enheten ska omfatta ägarlägenheter som är åtskilda endast av sådan lägenhetsavskiljande samfällid egendom som fastigheterna har del i. Den närmare tillämpningen av denna utgångspunkt kan dock tänkas variera från fall till fall.

I bild 2 bildas sex ägarlägenheter (B 1–6) på de två översta våningsplanen. På det nedersta våningsplanet bildas en tredimensionell fastighet för butiksändamål. Marken och resterande delar av byggnaden bör då utgöra en samfällighet, i vilken B 1–6 och C äger del, jfr prop. 2008/09:91 s. 131.

I bild 3 görs en tillbyggnad med tre ägarlägenheter (B 1–3) ovanpå en befintlig byggnad, som används för kontor och butiker. Något önskemål om att särskilja de båda sistnämnda användningarna finns inte. I ett sådant fall kan det vara lämpligt att stamfastigheten A bibehålls och att det i stället bildas en samfällighet av den del av påbyggnaden, som inte ingår i ägarlägenheterna, jfr prop. 2008/09:91 s. 137.

Om ett fåtal ägarlägenheter bildas i endast en liten del av en stor byggnad, som i övrigt har bara en ägare, kan det finnas anledning att frånga samfällighetsprincipen och låta mellanväggar m.m. inom den sammanhållna enheten kvarbli på stamfastigheten. I ett sådant fall bör en gemensamhetsanläggning bildas, i vilken ägarlägenheterna deltar, för att dessa ska få inflytande över skötsel och underhåll av de byggnadsdelar de är berörda av.

### 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.

#### *Normalt en gemensamhetsanläggning*

En ägarlägenhet får bildas endast om fastigheten tillförsäkras sådana rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (3 kap. 1 a § första stycket 2). Det räcker alltså inte att fastigheten har eller kan antas få en rent faktisk tillgång till de anordningar som den behöver, t.ex. trapphus, hissar, olika schakt och stamledningar. Tillgången måste också vara rättsligt tryggad.

Generellt för 3D-fastigheter finns det inga närmare bestämmelser om vilka rättsliga lösningar som härvid ska väljas. För ägarlägenheter gäller dock enligt *tredje stycket första meningen* förevarande paragraf att det särskilt ska övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar för de gemensamma anordningar som ägarlägenheterna behöver för att fungera som självständiga fastigheter. Detta innebär emellertid inte att det är uteslutet att behovet av rättigheter i det enskilda fallet kan tillgodoses på ett väl så bra sätt redan genom delaktigheten i den samfällighet som normalt förutsätts bildas inom den sammanhållna enheten. Även fastighetsbildningsservitut kan fungera som ett ändamålsenligt komplement i vissa fall – särskilt när ett visst behov gäller enbart för viss eller vissa fastigheter. Avtal om servitut eller nyttjanderätt kan däremot normalt inte anses uppfylla kravet på ett sådant långsiktigt säkerställande som bestämmelsen i 3 kap. 1 a § första stycket 2 syftar till. Se avsnitt 3.1a.1 Särskilda villkor för 3D-fastigheter.

Avsikten är alltså att de samverkansinstrument ska användas som har bäst förutsättningar att tillgodose de behov som finns. Om en samfällighet bildas, ska LM se till att en samfällighetsförening inrättas för förvaltningen. Detta följer av 20 a § SFL.

Gemensamhetsanläggningar bör i första hand komma till stånd i de fall där det är aktuellt med drifts- och underhållsåtgärder, dvs. när det är nödvändigt att utdebitera kostnadsbidrag från de delägande fastigheterna – antingen löpande eller med vissa mellanrum. Gemensamhetsanläggningar bör således regelmässigt inrättas för trapphus, hissar, ventilationsanläggningar, ledningar av olika slag, tvättstuga, m.m. inom byggnaden, samt för utfart, parkering, avfallsanläggning, lekplats, m.m. utanför byggnaden. Även tak och fasader behöver underhåll med vissa mellanrum, varför även dessa normalt bör ingå i en gemensamhetsanläggning.

Förrådsutrymmen bör normalt hanteras i form av en gemensamhetsanläggning, men i vissa fall kan ett alternativ vara att varje ägarlägenhet får ett servitut till ett specifikt förrådsutrymme.

För grund och stommar (bjälklag och väggar) torde det ofta vara tillräckligt att dessa ingår i den samfällighet som bildas inom den sammanhållna enheten. Detsamma skulle också kunna gälla för extensivt utnyttjade friytor utanför byggnaden.

Ägarlägenheter bör normalt avgränsas så att balkonger, fönster och ytterdörrar hör till lägenheterna. Detta hindrar givetvis inte att dessa anläggningar – helt eller delvis – upplåts för en gemensamhetsanläggning så att t.ex. yttre ytskikt sköts gemensamt. Det får bli en bedömning från fall till fall om det är lämpligt med gemensamt underhåll eller om detta bör ligga på den enskilde lägenhetsägaren. Samma lösning bör dock normalt väljas för alla ägarlägenheter inom den sammanhållna enheten.

I det fall där ägarlägenheterna endast upptar en del av en byggnad måste dessa fastigheter samverka med övriga delar av byggnaden på samma sätt som gäller för 3D-fastigheter i allmänhet. Behovet av rättigheter och samverkan får således bedömas enligt de premisser som anges i 3.1a.1 Särskilda villkor för 3D-fastigheter under Nödvändiga rättigheter – Generellt för 3D-utrymmen.

Eftersom det vid fastighetsbildning för ägarlägenheter blir vanligt att samfälligheter bildas, kan det tilläggas att det enligt 22 § tredje stycket förordningen om fastighetsregister är möjligt att redovisa rättigheter – såväl på förmåns- som belastandesidan – samlat för samfälligheten, även om det i och för sig är de enskilda delägande fastigheterna som är parter i rättighetsförhållandet.

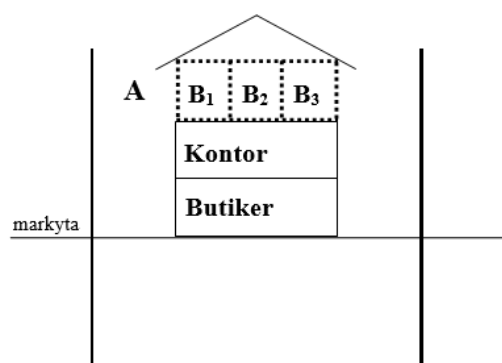
*Bestämmelserna i syfte att förhindra en uppsplittring av fastighetsindelningen ska inte tillämpas*

Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3 och 4 syftar bl.a. till att motverka att vanliga byggnader splittras upp på ett flertal fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Av undantaget i *tredje stycket andra meningen* följer att dessa krav inte ska tillämpas vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhet ny- eller ombildas, dock endast i fråga om ägarlägenheten. En fastighetsbildning som syftar till att t.ex. bilda en ägarlägenhet genom avstyckning av ett utrymme från en befintlig tredimensionell affärsfastighet förutsätter att bestämmelsen i 1 a § första stycket 3 fortfarande är uppfylld i förhållande till den senare fastigheten.

### 3.1b.4 Undantag vid ombildning

*Fjärde stycket* innehåller ett undantag från bestämmelsen i andra stycket 1 om att ägarlägenheter inte får ny- eller ombildas av utrymmen som inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet. Undantaget innebär att sådan fastighetsbildning ändå får genomföras om åtgärden innefattar överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan sådan fastighet.

I uttrycket ”överföring av utrymme” torde innefattas även avstyckning från eller klyvning av en ägarlägenhet. Däremot medger undantaget inte annan liknande fastighetsbildning, t.ex. att ett utrymme som omfattar en sådan tredimensionell fastighet för bostadsändamål som avses i 1 a § första stycket 4 helt eller delvis förs från den fastigheten till en ägarlägenhet.



### 3 kap. 2 § Hänsyn till planer och bestämmelser

**2 §** Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt tillstånd får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, hindrar det som nu har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas. *Lag (2014:205).*

kap. 2 § behandlas fastighetsbildning inom områden där planer eller andra särskilda bestämmelser om bebyggelse eller annan markanvändning gäller.

Enligt PBL är kommunernas planläggningsinstrument översiktsplan, detaljplan och områdesbestämmelser. Dessutom finns regionplan för samordning av flera kommuners planläggning. De planer som ska beaktas enligt 3 kap. 2 § är detaljplan och områdesbestämmelser.

De särskilda bestämmelserna utgörs av naturvårdsföreskrifter och motsvarande särskilda bestämmelser i annan lagstiftning som inte hör till kategorin planbestämmelser i PBL.

Översiktsplaner och regionplaner hör varken till de planer eller till de andra särskilda bestämmelser som ska beaktas enligt 3 kap. 2 §. Översiktliga planer kan i stället ha betydelse för bedömningen enligt 3 kap. 3 §.

#### 3.2.1 Planer

Enligt 3 kap. 2 § *första stycket* får fastighetsbildning inte ske i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

För enkelhetens skull används i fortsättningen uttrycket ”plan” som en sammanfattande benämning för detaljplan och områdesbestämmelser trots att områdesbestämmelser enligt PBL:s systematik är ett sidoordnat begrepp i förhållande till plan, se t.ex. rubrikerna till 4 och 5 kap. PBL.

De allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § gäller också vid fastighetsbildning inom ett planområde. En annan sak är att förutsättningarna för lämplighetsprövningen i vissa fall kan vara i allt väsentligt givna på förhand genom att lämplighetssynpunkter redan har prövats vid planläggningen. Om planen innehåller fastighetsindelingsbestämmelser är fastighetsutformningen i princip given. Om några sådana bindande bestämmelser inte finns får frågan om en lämplig fastighetsindelning prövas inom den ram som planen anger. Denna bedömning ska ske så att kvartersmarken kan användas i enlighet med planen (3 kap. 2 §) och med tillämpning av lämplighetskravet (3 kap. 1 §) för varje särskild fastighet.

#### Planöverensstämmelse vid fastighetsbildning

Huvudregeln är att fastighetsbildning inte får ske i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser. Det innebär att fastighetsbildningen ska vara förenlig med planens bestämmelser och inte strida mot dessa. Bedömning av planens bestämmelser sker genom plantolkning. Se mer i avsnittet plantolkning. Om åtgärden inte strider mot någon planbestämmelse så ska fastighetsbildningsåtgärden anses förenlig med planen. I de fall fastighetsbildningsåtgärden strider mot någon bestämmelse blir det aktuellt



att pröva om avvikelsen är mindre samt om syftet med planen inte motverkas av åtgärden. Vid ett sådant fall måste alltså bedömning av avvikelens storlek och betydelse ske. Det görs med hänsyn till planens syfte. Läs mer om det avsnittet mindre avvikelse.

**Rättsfall: Antalet tomter i Ryssjö**

Svea HovR, 1981-10-19, UÖ 21, (LM ref 81:29). Avstyckning i strid med illustrationslinjer ifrågasattes av BN eftersom de ansåg att åtgärden stred mot planens syfte i det att illustrationslinjer för fastighetsindelning inte följts. HovR konstaterade att åtgärden var förenlig med planens bestämmelse om minsta tomtstorlek. Eftersom planens bestämmelser inte hindrade att antalet tomter blev fler än vad illustrationslinjerna visade, stred inte åtgärden mot planbestämmelserna.

**Om plantolkning och gränser i detaljplanen**

Bedömningen av om fastighetsbildningen strider mot planen eller inte sker genom plantolkning.

Plantolkning innebär att översätta bestämmelserna och dess linjer till gränser och rättigheter av olika slag. Det innebär bl.a. att en geografisk överensstämmelse erhålls mellan planens gränser och de gränser som tillskapas genom fastighetsbildning.

**Rättsfall: Fastighetsindelning begränsar tolkningsutrymmet**

MÖD 2015-04-21, F 8184–14, (Lm ref 15:9), (MÖD 2015:14). Avgörandet rör tolkning av detaljplan för att bedöma fastighetsbildningsåtgärdsplanöverensstämmelse. Plantolkning innebär ett visst tolkningsutrymme. När det finns fastighetsindelningsbestämmelser finns emellertid mycket litet utrymme för tolkning.

Det finns i en detaljplan både bindande och icke bindande information. Fastighetsindelningsbestämmelser, bestämmelser om användning, fastighetsstorlek samt gräns mellan kvartersmark och allmän plats är bindande vid fastighetsbildning. Medan planbeskrivningen och illustrationer inte är bindande vid prövningen av 3 kap. 2 §, oberoende av hur detaljerade de är med avseende på fastighetsindelningen. Att ta del av dessa planhandlingar kan dock hjälpa till med förståelsen för planen och ge information om planområdets förutsättningar etc. Planbeskrivningen används även som stöd för att tolka planbestämmelser och syftet med detaljplanen.

*Planbeskrivning*

En planbeskrivning är en obligatorisk handling tillhörande en detaljplan som syftar till att öka läsbarheten och förståelsen av detaljplanens bestämmelser. Kommunen ska här redovisa de överväganden som gjorts för att ta hänsyn till motstående intressen och hur detta kommit till uttryck i planens utformning samt konsekvenserna för planen. Planbeskrivningen innehåller även information om eventuella avvikelser från översiktsplanen och huvuddragen i eventuella exploaterings- eller markanvisningsavtal. Vidare finns här också information om *planeringsförutsättningar*, *planens syfte* och information om tänkt *plangennomförande*. Dessa tre delar kan vara viktiga komplement vid bedömning av om en sökt åtgärd är genomförbar. Planeringsförutsättningarna ger information om naturliga förutsättningar på platsen, bebyggelse etc. men viktigare är att denna del av planbeskrivningen innehåller information om eventuella behov av att lösa in mark för allmänna ändamål. Avsnittet om planens syfte kan vara olika detaljerad, men är

givetvis en del som ger förståelse för det ursprungliga behovet med planen och vilket slutresultat som önskas. Avsnittet är särskilt intressant i det fall LM behöver bedöma ifall en avvikelse från detaljplanen kan godtas. Avsnittet som behandlar plangenomförande avslöjar hur kommunen tänkt sig eventuella fastighetsbildningsåtgärder i genomförandefasen. Även om planbeskrivningen inte är bindande är den alltså ändå en bra informationskälla vid fastighetsbildning när planen ska genomföras genom fastighetsbildning. Du kan läsa mer på [Boverkets kunskapsbank](#).

**Rättsfall: Lotsbåten och prickmark**

MÖD 2016-06-28, F 9268–15 (Lm ref 16:18). Vid prövning av om ledningsrätt bestående av telestation kunde upplåtas, delvis över prickmark, fick planbeskrivning betydelse för att bedöma kommunens avsikter och på så sätt för utgången i frågan.

*Illustrationslinjer*

Illustrationer och illustrationslinjer är inte juridiskt bindande vid tolkning av en detaljplan. Vill kommunen genom en detaljplan styra fastighetsindelningen inom en detaljplan finns istället möjligheten att använda fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap 18 och 18 a §§ PBL. Det finns ett fall där domstolen gjorde bedömningen att illustrationslinjer ingick som en del av planbestämmelserna, MÖD, 2014-05-02, F 9619–13 nedan, medan övriga nedan fall påvisar illustrationslinjers normala funktion.

**Rättsfall: Illustrationslinjer stöd för tolkning**

Svea HovR, 1981-10-19, UÖ 21, (Lm ref 81:29). Avstyckning i strid med illustrationslinjer ifrågasattes av BN eftersom de ansåg att åtgärden stred mot planens syfte i det att illustrationslinjer för fastighetsindelning inte följts. HovR konstaterade att åtgärden var förenlig med planens bestämmelser om minsta tomtstorlek. Eftersom planens bestämmelser inte hindrade att antalet tomter blev fler än vad illustrationslinjerna visade, stred inte åtgärden mot planen.

**Rättsfall: Illustrationslinjer blev planbestämmelser**

MÖD, 2014-05-02, F 9619–13. Illustrationslinjer som tagits med som en del av planbestämmelser om exploateringsgrad blev bindande vid fastighetsbildning.

**Rättsfall: Illustrationslinjer inte bindande**

MÖD 2019-09-30, F 12316–18. Avstyckning i strid med en detaljplans illustrationslinjer, men i överensstämmelse med maximalt antal fastigheter för kvarteret tilläts. Avstyckning stred inte mot detaljplanens bestämmelser.

*Begreppen tomt och fastighet*

Vid plantolkning i fastighetsbildningssammanhang dyker det ofta upp planbestämmelser som är relaterade till begreppen tomt eller fastighet. Att de båda begreppen ofta blandas samman i dagligt tal är inget större problem, men vid en formell prövning av tillåtligheten av en viss fastighetsbildningsåtgärd är det viktigt att klargöra vad en viss planbestämmelse innebär.

Begreppet fastighet är definierat i 1 kap. JB. Med tomt menas enligt 1 kap. 4 § PBL:

*Ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till*

*byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål.*

Definitionen av tomt i PBL har alltså ingen direkt koppling till fastighetsindelningen. En tomt kan överensstämja med en fastighet men en tomt kan även vara en del av en fastighet. Det kan även finnas flera tomter på en och samma fastighet. Till skillnad från fastighet är det alltid en bedömning vad som är en tomt enligt definitionen i PBL.

Det förekommer i planbestämmelser att minsta tillåtna tomtstorlek anges. Om en fastighet som bildas är mindre än den angivna tomtstorleken, så kan det innebära att problem uppstår vid bygglovgivningen. Detta eftersom det då inom fastigheten inte går att etablera det område kring byggnaden som är nödvändigt enligt planen för det avsedda ändamålet. Ett sådant utfall skulle kunna innebära att fastigheten inte blir lämplig för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 §. Se mer i avsnittet Egenskapsbestämmelser.

### **Genomförandetid**

I en detaljplan ska anges en genomförandetid mellan fem och femton år (4 kap. 21–25 §§ PBL). Om uppgift saknas om genomförandetid är den femton år. Innebörden av genomförandetiden är att fastighetsägarna inom planområdet ska vara säkra på att de i planen givna förutsättningarna inte ändras. Om planen i ett undantagsfall skulle ändras ska ersättning betalas för skador som uppkommer. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras utan rätt till ersättning för de berörda.

Att genomförandetiden har gått ut saknar i princip betydelse vid fastighetsbildning. Planen fortsätter att gälla tills den ändras eller upphävs och den ska således fortsatt vara styrande för fastighetsbildningen.

I en mycket gammal plan, särskilt inom sådana planer som har endast få planbestämmelser, blir dock lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 § viktig som ett komplement till plantolkningen – jämför nedan under Planändring aktuell och Gamla planer utan bestämmelser.

### **Planbestämmelser och plantolkning**

Det finns tre huvudsakliga typer av bestämmelser som redovisas i detaljplaner:

- Användningsbestämmelser
- Egenskapsbestämmelser
- Administrativa bestämmelser

Där användningsbestämmelser anger vilket ändamål ett visst område får användas till. Användningsbestämmelser är sedan uppdelade i tre typer av användning; allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Allmän plats är avsedd för ett gemensamt behov och får normalt inte upplåtas för enskild verksamhet. Dessa områden betecknas med ett ord i versaler i kartan. Vid plantolkning av en allmän plats behöver man ta reda på syftet med den allmänna platsen, dvs. vad den är avsedd för och ta hänsyn till detta vid fastighetsbildning.

Kvartersmark är den andra användningstypen, den är definierad i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen enligt följande ”mark som enligt detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde”. Marken är avsedd för byggande för enskilt eller allmänt ändamål i enlighet med användningsbestämmelsen. I plankartan betecknas ett kvartersområde med en versal bokstav. Beteckningen B står t.ex. för bostäder. Flera användningssätt kan kombineras varpå man får en bokstavskombination av versaler.

Vattenområde är den tredje kategorin användningsbestämmelser. Dessa områden är sådana som kommunen har för avsikt att ha karaktär av öppet vatten. Vattenområden betecknas med W i plankartan. W kan kombineras med kvartersmarksbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser kan mer ingripande än användningsområden styra eller begränsa vad som ska vara tillåtet inom det aktuella användningsområdet. På allmän plats kan kommunen med egenskapsbestämmelser till exempel reglera hur platsen ska iordningställas, skyddas och hur den får nyttjas. På kvartersmark kan bland annat bebyggelsens omfattning och utformning regleras,

De administrativa bestämmelserna består är som man hör på namnet av mer administrativ karaktär och reglerar bl.a. ansvar för planområdet, dvs om det är enskilt eller kommunalt huvudmannaskap, förutsättningar för tillstånd och genomförandetid. Sedan år 2015 rekommenderar Boverket att markreservat för allmännyttiga ändamål, t.ex. u-områden för underjordiska ledningar och markreservat för g-områden ska redovisas som administrativa bestämmelser. Tidigare redovisades de som egenskapsbestämmelser istället. Om kommunen inför bindande bestämmelser om hur fastighetsindelningen ska utformas, fastighetsindelningsbestämmelser samt vilka gemensamhetsanläggningar eller servitut som ska bildas, rättighetsområden, så redovisas de bestämmelserna som administrativa bestämmelser. Administrativa bestämmelser som gäller över hela planområdet saknar beteckning i listan över planbestämmelser, medan om de gäller i avgränsade områden så redovisas de med en gemen bokstav.

### *Plangränsen*

Det finns inget i princip som hindrar att en fastighet bildas inom två angränsande planområden – förutsatt att fastighetsbildningen görs i överensstämmelse med båda planerna och den ny- eller ombildade fastigheten är lämplig för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 §.

Normalt bör fastighetsbildning inte ske så att den yttre plangränsen överskrids, men det finns å andra sidan inget direkt förbud mot detta. För att fastighetsbildning ska kunna ske över plangränsen måste tre villkor vara uppfyllda. För det *första* ska fastigheten, till den del den är belägen inom planen, överensstämma med denna. För det *andra* måste göras en prövning av att fastighetsbildningen till den del den är belägen utanför planen är tillåten enligt 3 kap. 3 §, vilket innebär att åtgärden inte får försvåra området ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. För det *tredje* måste fastigheten som helhet uppfylla lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 §.

De nämnda prövningarna måste i varje enskilt fall innefatta en bedömning av varför plangränsen går där den går. Om det finns ett klart skäl till att

plangränsen ska vara en gräns även för fastighetsindelningen bör någon fastighetsbildning över plangränsen inte ske.

**Rättsfall: Ej planlagt och planlagt i samma fastighet**

MÖD 2015:30, (Lm ref 15:22). Område utanför planlagt område tilläts läggas till en bostadsfastighet inom detaljplan. Fastighetsregleringen strider inte mot 3 kap 2 § FBL. Även prövning av 3 kap 1 och 3 §§ FBL var uppfyllda.

**Rättsfall: Ej planlagd mark med annat ändamål**

HovR för Västra Sverige, 2006-12-05, Ö 3632-06. (LM ref 06:28). Fastighetsreglering söktes för att bilda en bostadsfastighet med kombinerat ändamål för mindre odling, där bostadstomten med bostad var belägen inom detaljplan och den marken för hobbyändamålet om 8000 kvm var belägen utom detaljplan. Åtgärden nekades eftersom markområdena inte var belägna inom landsbygdsområde och strider mot 3:1 FBL.

*Fastighetsbildning inom allmän plats*

En fastighetsbildningsåtgärd inom allmän plats torde som en utgångspunkt vara planenlig så länge som den enbart berör allmän plats och ändamålet med fastighetsbildningen är just allmän plats.

Om kommunen är huvudman för de allmänna platserna torde fastighetstillhörigheten för berörd mark styras av kommunens egna principer för park- och gatumarksfastigheter och andra ändamål som kan bli aktuella. Om kommunen är huvudman är gränsdragningen mot kvartersmark viktig och nödvändig för planöverensstämmelse.

Om kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna har fastighetsindelningen mindre betydelse från plansynpunkt. Frågan om en viss fastighetsbildning som berör allmän plats är tillåten är således i första hand en lämplighetsfråga enligt 3 kap. 1 §. Som en utgångspunkt är det därvid normalt olämpligt att inte följa gränsdragningen mellan kvarter och allmän plats, medan det får prövas från fall till fall om en viss fastighetsindelning är lämplig *inom* den allmänna platsen. Det är i vart fall inte nödvändigt att det bildas en enda fastighet för all allmän plats inom ett planområde.

**Rättsfall: Planenligt utgångsläge**

MÖD 2017-11-16, P 4414–17 (Planenligt utgångsläge). Fråga om bygglov var planenligt enligt 9 kap 30 § PBL i ljuset av om fastigheten var planenlig. Bygglov kan beviljas trots att bostadsfastigheten tarvar lite av den allmänna platsmarken eftersom det i planen är enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Planenlig användning kan vid enskilt huvudmannaskap utöver inlösen även åstadkommas med en nyttjanderätt eller särskild rätt. Att fastigheten innefattar både kvartersmark och allmän platsmark innebär i det här fallet inte att fastighetens utformning omöjliggör planlagd markanvändning och inte heller att fastigheten avviker från planen. Bygglovet beviljades.

**Rättsfall: Allmän plats till bostad**

HovR för Västra Sverige, 2004-01-20, Ö 4957–02. (LM ref 04:9) Fråga om allmän platsmark om ca 75 kvm med enskilt huvudmannaskap som saknar intresse för kringboende kan läggas till intilliggande bostadsfastighet samt bildande av servitut på den allmänna platsen. Med hänsyn till hävedeförhållanden och planens ålder är avvikelserna att betrakta som mindre och ej i strid med planens syfte.

### *Gräns mellan kvartersmark och allmän plats*

Eftersom PBL bygger på grundprincipen att kommunen ska vara ägare till sådan allmän plats för vilken kommunen är huvudman, bör en användningsgräns mellan kvartersmark och allmän plats i ett sådant fall följas vid en fastighetsbildning. Motsvarande krav på planöverensstämmelse gäller vid en bygglovsprövning enligt 9 kap. 30 § PBL.

Om kommunen inte är huvudman är användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats inte av samma betydelse, eftersom den allmänna platsen inte behöver utgöra en egen fastighet vid plangenomförandet – dvs. vid upplåtelse för en gemensamhetsanläggning enligt AL. En sådan användningsgräns torde därför inte vara en bestämmelse som absolut måste följas vid en bygglovsprövning, jämför Didón m.fl., Plan- och bygglagen, 9 kap. 30 §. Enligt Didón m.fl. bör en fastighet som går ut i allmän plats bedömas som en godtagbar mindre avvikelse vid bygglovsprövningen. Detta bör därför vara utgångspunkten även vid fastighetsbildning som berör en sådan fastighet. Om det är fråga om att dra en ny fastighetsgräns, bör dock tillses att kvartersgränsen följs. Detta följer även av lämplighetskraven i 3 kap. 1 §, eftersom det normalt inte är lämpligt att en bostadsfastighet består av mark som enligt detaljplanen ska upplåtas för en gemensamhetsanläggning för allmän plats.

#### **Rättsfall: Planenligt utgångsläge**

MÖD 2017-11-16, P 4414–17 (Planenligt utgångsläge). Fråga om bygglov var planenligt enligt 9 kap 30 § PBL i ljuset av om fastigheten var planenlig. Bygglov kan beviljas trots att bostadsfastigheten tarvar lite av den allmänna platsmarken eftersom det i planen är enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Planenlig användning kan vid enskilt huvudmannaskap utöver inlösen även åstadkommas med en nyttjanderätt eller särskild rätt. Att fastigheten innefattar både kvartersmark och allmän platsmark innebär i det här fallet inte att fastighetens utformning omöjliggör planlagd markanvändning och inte heller att fastigheten avviker från planen. Bygglovet beviljades.

#### **Rättsfall: Allmän plats till bostadsfastighet**

HovR för Västra Sverige, 2004-01-20, Ö 4957–02. (LM ref 04:9) Fråga om allmän platsmark om ca 75 kvm med enskilt huvudmannaskap som saknar intresse för kringboende kan läggas till intilliggande bostadsfastighet samt bildande av servitut på den allmänna platsen. Med hänsyn till hävdeförhållanden och planens ålder är avvikelsen att betrakta som mindre och ej i strid med planens syfte.

### *Tolkning av användningsbestämmelser*

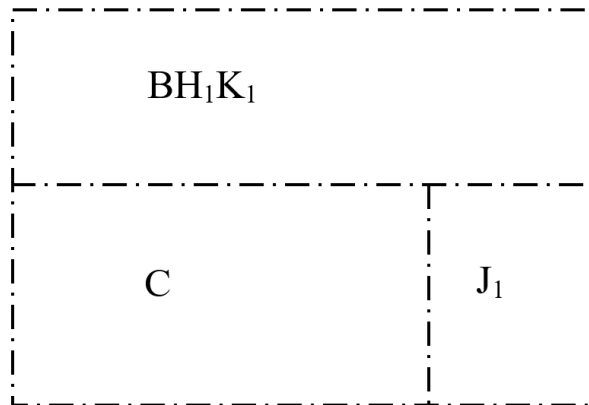
Användningsbestämmelser finns i tre kategorier, *allmän plats*, *kvartersmark* och *vattenområde*. Fastighetsbildning inom allmän plats behandlas mer ingående under ovan avsnitt medan detta avsnitt kommer att gå närmare in på kvartersmark och vattenområde.

Fastighetsbildning ska ske för ett ändamål som motsvarar den användning av marken som har bestämts i planen. Det är således inte möjligt att bilda en fastighet för bostadsändamål på mark som enligt planen ska användas för industri. Fastighetsbildningen strider i det fallet mot planen.

I fall där fastighetsbildningen sker för ändamål, även kombinerade sådana, som motsvarar de användningssätt som framgår av planen, strider inte fastighetsbildningen mot planen. 3 kap. 2 § är då uppfylld avseende planens användningsbestämmelser. Om det i övrigt inte finns några hinder mot

fastighetsbildningen i planen, blir prövningen enligt 3 kap. 1 § avgörande för fastighetsbildningens tillåtlighet.

Exempel



Kan man bilda en fastighet av hela kvarteret för ”CBHKJ-ändamål”?

En sådan fastighet strider inte mot detaljplanen och 3 kap. 2 § är således inget hinder. Avgörande för tillåtligheten blir då lämplighetsprövningen enligt 3 kap.1 §. Härvid får det tas ställning till om det finns ett funktionellt samband för kombinationen CBHKJ i det aktuella fallet och huruvida det blir ett realistiskt och från allmän synpunkt önskvärt objekt på fastighetsmarknaden. Om så är fallet är fastigheten lämplig för sitt ändamål och fastighetsbildningen tillåten.

Att ett markområde som enligt planen *t.ex. är avsett för industri för tillfället är bebyggt med ett bostadshus* hindrar normalt inte att en fastighet bildas för industriändamål – förutsatt att fastigheten är lämplig för detta ändamål enligt 3 kap. 1 §. I de båda följande rättsfallen bedömdes den avstyckade fastigheten lämplig i det första fallet medan motsatt bedömning gjordes i det andra fallet.

#### **Rättsfall: Bostadshus på industritomt**

Göta HovR, 2005-10-07, Ö 1716–05 (LM ref 05:14) BN ville hindra avstyckning av fastighet som inrymde bostadshus inom DP med användningsbestämmelse industri där arbete med ny detaljplan pågick. De gällande planbestämmelserna tolkades vid genomförandetillfället för att bedöma tillåtlighet enligt 3 kap. 2 § FBL. Även 3 kap 1 § FBL skulle prövas för avstyckningen. Avstyckningen som skedde för industriändamål stred inte mot 3 kap 1–2 §§ FBL.

#### **Rättsfall: Olämpliga industrifastigheter**

Göta HovR, 2007-10-05, Ö 226–07. (LM ref 07:7). Avstyckning av ett flertal fastigheter med industriändamål, där den faktiska användningen syntes vara i huvudsak bostad med små fastigheter bebyggda med bostadshus eller kontorsbebyggelse nekades. Fastigheterna blev inte lämpliga för sitt ändamål som industrifastigheter enligt 3 kap 1 § FBL.

Någon möjlighet till *mindre avvikelser* finns inte i fråga om användningsbestämmelserna vad avser det grundläggande ändamålet för en fastighet. Viss avvikelse skulle dock kunna bli aktuell på det sättet att mark med en viss användning enligt planen marginellt kan tillåtas ingå i en fastighet som är avsedd för en annan användning. I de följande båda rättsfallen har dock mycket små avvikelser ansetts inte kunna tillåtas.

**Rättsfall: Avvikelse från användningsbestämmelsen**

HovR för Västra Sverige, 2005-01-04, Ö 2846-04. (LM ref 05:6). Avvikelse som innebar att ett område om 35 kvm med annat användningsområde än bostad fördes till fastighet med användningsområde bostad i DP var en avvikelse som inte kunde betraktas som mindre.

**Rättsfall: Specialområde inte bostad**

HovR för Västra Sverige, 2006-02-07, Ö 4966-04. (LM ref 06:5). Trots att mindre del av begärd marköverföring till bostadsfastighet innefattade mark med annat användningsområde än bostad ansågs avvikelsen med hänsyn till områdets karaktär motverka syftet med planen.

Enligt 4 kap. 5 § PBL ska i en detaljplan särskiljas kvartersmark, allmän plats och *vattenområde*. Det är i viss mån oklart hur kategorin vattenområde ska hanteras och statusen för sådana områden måste bedömas från fall till fall. I vissa situationer är det uppenbart att ett W-område är avsett att utgöra en egen enhet – t.ex. för en båthamn. I andra fall är vattenområdet avsett att utgöra komplement till antingen viss kvartersmark eller till en allmän plats. Planöverensstämmelsen och prövningen av villkoren i 3 kap.1 § för en viss fastighetsbildning får bedömas mot den beskrivna bakgrunden. I de båda sistnämnda fallen kan t.ex. en fastighet innehålla såväl vattenområde som kvartersmark eller allmän plats.

**Flera skiften inom kvarteret eller i skilda kvarter**

Som har framgått ovan under Användningsbestämmelser strider inte fastighetsbildning mot planen vad avser användningsbestämmelser så länge den sker för ändamål som motsvarar de användningssätt som framgår av planen.

Avgörande för tillåtligheten av att bilda en fastighet med ett eller flera skiften inom ett kvarter, eller skiften i skilda kvarter, är alltså i sådana fall lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 §. Det krävs beträffande bostadsfastigheter ett funktionellt samband som gör att det ena skiftet behöver faciliteter på det andra för att fastigheten ska fungera väl. Att flera områden har samma ägare är inget skäl för att dessa ska utgöra en enda fastighet. Ett exempel på när en fastighet kan bestå av flera områden i skilda kvarter är när en bostadsfastighet i ett kvarter har garaget i grannkvarteret. Samma hårda krav på funktionellt samband ställs inte för en fastighet med handelsändamål och som bildar ett sammanhängande handelscentrum, verksamhetsområde eller liknande.

**Rättsfall: Handelsfastighet i två skiften inom DP**

MÖD 2013-10-03, F 2613-13 (LM ref 13:16) Två skiften i olika kvarter, avskilda av en lokalgata och där bägge skiftena enligt respektive detaljplan var avsedda för handel, har genom fastighetsreglering tillåtits att bilda en fastighet. MÖD ansåg det inte rimligt att ställa samma hårda krav på funktionellt samband för en fastighet med ändamålet handel inom detaljplan som för en småhusfastighet. Fastighetsbildningen avsåg en köpcentrumfastighet i två skiften i två olika detaljplaner avskilda enbart av en lokalgata som i huvudsak var avsedd för köpcentrumets trafikförsörjning. Det fanns en tydlig verksamhetsrelaterad koppling som framstod som långsiktig. I ett sådant fall krävs inte något funktionellt samband mellan fastigheterna utan det är tillräckligt att den tilltänkta fastigheten är rationell ur ett verksamhetsperspektiv. Den sökta fastighetsbildningen uppfyllde därmed varaktighetskravet i 3:1 FBL. Eftersom fastighetsbildningen även motsvarade det användningssätt som framgick av respektive detaljplan fanns det inte heller hinder enligt 3:2 FBL.



**Rättsfall: Skilda kvarter**

HovR för Västra Sverige 2011-01-24, Ö 1456-10 (LM ref 11:1). Fastighet inom DP tilläts innefatta flera skiften i olika kvarter.

Se även rättsfallet Skolfastigheterna

*Tolkning av egenskapsbestämmelser*

För att närmare precisera användningen inom ett område kan i detaljplanen tas in olika s.k. egenskapsbestämmelser. Till denna typ av bestämmelser hör bl.a. sådana som direkt tar sikte på fastighetsindelningen (se 4 kap. 18 § PBL), t.ex. en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Särskilt i äldre planer har i stället ofta använts begreppet tomtstorlek, men även en sådan bestämmelse bör normalt beaktas eftersom det inte kan anses vara förenligt med planen att bilda en fastighet som ger upphov till en tomtplats som inte uppfyller minimiarealen.

Av de rättsfall där frågan om minsta tomt- eller fastighetsstorlek har prövats kan man dra slutsatsen att utrymmet för avvikelser är tämligen begränsat.

**Rättsfall: Minsta tomtstorlek ÄPBL**

NJA 1984 s. 60 (LM ref 84:38). Bestämmelserna om minsta tomtstorlek betraktades som ett väsentligt inslag i planen och avvikelse därom om 150 kvm kunde inte godtas.

**Rättsfall: Minsta tomtstorlek och tomtindelning**

Svea HovR, 1988-12-22, UÖ 51 (LM ref 88:20). Fastighetsreglering som stred mot tomtindelning samt krav på minsta tomtstorlek om 800 kvm i stadsplan nekades. Ombildad fastighet skulle bli 747 kvm.

**Rättsfall: Tomtstorlek och planens syfte**

Hovr. Sk o Bl., 1992-02-24, UÖ 1039. (LM ref 92:36). Avstyckning nekades med hänvisning till lämplighetsvillkoret i 3:1 FBL eftersom planändring var förestående. Enligt gällande byggnadsplan var minsta tomtstorlek 600 kvm. Delning yrkades till 590 + 607 kvm. FD anförde att bestämmelsen om minsta tomtstorlek uppenbarligen hade tillkommit för att så långt möjligt bevara landskapsbilden i det känsliga kustlandskapet och således för att motverka överexploatering och tillkomsten av en mera tätortsmässig bebyggelse. En avstyckning skulle medföra en så negativ påverkan på områdets karaktär att detaljplanens syfte skulle motverkas.

**Rättsfall: Mindre avvikelse - en sammanvägd bedömning**

HovR. Sk. O Bl., 97-05-26, UÖ 2082 (LM ref 97:14). Inom en detaljplan gällde planbestämmelsen att tomt inte fick ges mindre storlek än 1000 kvm. LM medgav avstyckning av en tomtplats om 993 kvm där stamfastigheten uppgick till 950 kvm i strid med BNs samrådssvar. Besluten undanröjdes utifrån motiveringen att avsteg från gällande detaljplan normalt skall grundas på den uppfattning som byggnadsnämnden företräder. Begreppet "mindre avvikelse från detaljplan" bör bedömas på samma sätt vid fastighetsbildning som vid antagande av fastighetsplan eller prövning av bygglov. (Bostadsutskottets betänkande 1986/87:4 s 33). Avvikelsen skall bedömas relativt till omständigheterna i varje enskilt fall. Avsteg som i och för sig kan bedömas som mindre på en enskild fastighet kan medföra oacceptabel miljöpåverkan om det upprepas på många fastigheter. Prövningen skall i första hand göras mot syftet med planen, varvid ett uttalat syfte alltid måste beaktas. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek är ett väsentligt inslag i detaljplanen. Detta är direkt kopplat till syftet att bibehålla tomtområdets karaktär och speciella miljövården. Avsteg från detaljplanen i denna del bör endast komma ifråga i klart bagatellartade fall.

**Rättsfall: Avvikelsen effekt påverkar**

Göta HovR, 1998-12-14, Ö 712–98. (LM ref 98:24) Ej prövningstillstånd. 98:24 (Göta HovR). Frågan gällde möjlighet till uppdelning av en bostadsfastighet, inom DP i vilken en tomt inte fick understiga 1 100 kvm, i två om 1 017 respektive 1 014 kvm.

FD: Fastighetsbildningen skulle innebära att både stamfastighet och avstyckning skulle få en areal understigande 1 100 kvm i strid mot detaljplanen. Enligt FBL 3:2 kan fastighetsbildning i strid mot detaljplanen medges under förutsättning att det är fråga om en mindre avvikelse och att syftet med planen inte motverkas genom åtgärden. Vid bedömningen av om en avvikelse från detaljplan kan betraktas som mindre måste effekterna av avvikelsen beaktas. En delning skulle innebära att den tillåtna byggytan fördubblas och att det blir tillåtet att uppföra två huvudbyggnader i stället för en. Avvikelsen kan inte betraktas som mindre. Överklagandet lämnades utan bifall. HovR fastställde FD:s utslag.

**Rättsfall: Minsta tomtstorlek hindrade delning**

Svea HovR, 2006-12-22, Ö 6062–06 (LM ref 06:22). Frågan gällde delning av en bostadsfastighet med en tomtareal om 1 552 kvm. Enligt detaljplan från 1995 gällde en minsta tomtstorlek om 800 kvm, dvs. styckningsfastighetens areal fick inte understiga 1 600 kvm.

HovR: HD har i rättsfallet NJA 1984 s. 60 uttalat att det endast är bagatellartade avvikelser som ska godtas och i förarbetena (prop. 1969:128 s. B 125) har det uttalats att bestämmelsen i 3:2 FBL ska tillämpas med försiktighet och i samråd med byggnadsnämnden i tveksamma fall. Eftersom den aktuella avvikelsen i fråga om tillänt areal inte kan anses bagatellartad och med beaktande av den vikt som bör fästas vid kommunens ståndpunkt, finner HovR att den sökta avstyckningen inte bör beviljas.

Det finns inget krav på att en fastighet ska göras ”så liten som möjligt” med hänsyn till minsta fastighetsstorlek. Om en fastighetsägare vill ha en mer extensiv nyttjandegrad inom sin egendom är detta således tillåtet enligt detaljplanen och storleksgränsen uppåt sätts av den lämplighetsprövning som ska göras enligt 3 kap. 1 §.

**Rättsfall: Sammanläggning hindrades inte**

Göta HovR, 1993-12-27, UÖ 3218 (LM ref 93:38). Bestämmelse om minsta tomtstorlek hindrade inte sammanläggning av två fastigheter med bebyggelser.

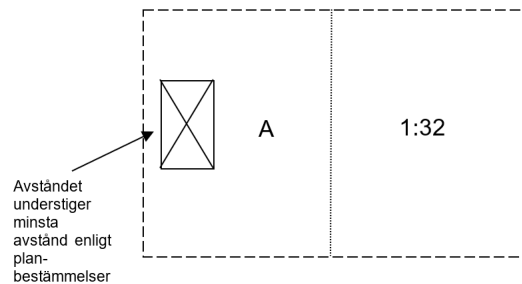
Andra slag av egenskapsbestämmelser är prickmark, minimiavstånd mellan byggnad och tomt- eller fastighetsgräns, olika former av exploateringsbegränsningar – t.ex. att högst en viss andel av en fastighets areal får bebyggas, högst ett visst antal fastigheter inom ett kvarter, m.m. För äldre planer bör uppmärksammas att även 39 § i den år 1987 upphävda byggnadsstadgan ofta gäller såsom en egenskapsbestämmelse, se vidare om innebörden av 39 § nedan under Gamla planer utan bestämmelser.

Om fastighetsbildningen sker för *nybebyggelse* måste fastigheten vara bebyggbar med hänsyn till gällande egenskapsbestämmelser för att den ska uppfylla kravet på planöverensstämmelse. Exempelvis måste det vara möjligt att inom fastighetens areal placera en godtagbar byggnad utan att denna kommer i konflikt med prickmark, ett angivet minimiavstånd till en fastighetsgräns eller någon annan egenskapsbestämmelse.

Om fastighetsbildningen däremot sker för redan *befintliga förhållanden* bör en fastighet i vissa fall kunna bedömas som planenlig även om den till synes strider mot en viss planbestämmelse. Om t.ex. en byggnad till följd av ett bygglövs har placerats närmare en fastighetsgräns än vad

planbestämmelserna medger bör detta inte utgöra något hinder mot en senare aktualiserad ändring av den berörda fastigheten.

Exempel



Avstyckning av lotten A bör i detta fall anses vara planenlig och således uppfylla villkoren i 3 kap. 2 § första stycket.

Samma bedömning bör göras när avvikelser från en bestämmelse om exploateringsbegränsning har godtagits vid en bygglovsprövning. Fastighetsbildningen bör även i ett sådant fall ses som en bekräftelse på redan befintliga förhållanden.

#### **Rättsfall: BS hindrade gräns i husliv**

Svea HovR, 2007-12-20, Ö 6640-07. (LM ref 07:11) LM beslutade om avstyckning för bostadsändamål från stamfastigheten i husliv inom avstyckningsplan där 39 § byggnadsstadgan gäller. Sådan avvikelse kan inte betraktas som mindre.

#### **Rättsfall: Planens syfte hindrade genomförande av oregrerad förtätning**

HovR för Västra Sverige, 2002-01-18, Ö 4828-00. (LM ref 02:10) Klyvning inom detaljplan kunde inte accepteras trots att myndighetsingripande till följd av preskription inte längre kunde ske mot användningen av byggnaderna. Syftet med planen var att motverka ytterligare förtätning och ett svartbygge gav inte upphov till någon byggrätt utöver vad som framgår av planen. Klyvningen uppfyllde därmed inte planvillkoret.

#### **Rättsfall: BS hindrade ny gräns i byggnad trots rivningslov**

HovR Ö. Norrland, 2005-12-20, Ö 818-04. (LM ref 05:23) Ej prövningstillstånd 2006-07-19. Fastighetsbildning rakt igenom uthusbyggnad med rivningslov där planbestämmelser innebär att byggnad inte får uppföras närmare än 6 meter från tomtgräns strider mot planen och nekas.

#### **Rättsfall: Byggnader låg för nära gräns - BS**

HovR för Västra Sverige, 2005-06-13, Ö 4263-04. (LM ref 05:27). Avstyckning som skulle innebära att byggnaderna kommer att ligga 2,25 m ifrån tomtgräns inom byggnadsplan, där 39 § byggnadsstadgan med bestämmelse om 4,5 meter som minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns råder, nekas eftersom avstyckningen strider mot detaljplanen.

Av de redovisade rättsfallen kan utläsas att domstolarna har gjort lite olika bedömningar när det gäller hänsynstagandet till etablerade förhållanden. I 02:10 underkändes visserligen fastighetsbildningen på grund av att en av byggnaderna inte var uppförd i laga ordning, men den för höga exploateringsgraden i sig synes ha godtagits såsom ett etablerat förhållande.

Det bör även vara möjligt att godta fastighetsbildning i ett fall liknande det i rättsfallet *Byggnader låg för nära gräns - BS*, dvs. så att en fastighetsgräns dras mellan två huvudbyggnader som har tillkommit i laga ordning, trots att avståndet mellan byggnad och fastighetsgräns är mindre än vad en planbestämmelse stipulerar. I och med att byggnadernas placering har godtagits har i praktiken tillskapats två separata tomtplatser, vilket bör kunna fullföljas med en fastighetsbildning. Om en av byggnaderna i framtiden skulle rivras eller brinna ned, skulle planbestämmelsen ånyo kunna återoppos vid en återuppbyggnad. För att fastighetsbildningen ska uppfylla villkoren i 3 kap. 1 och 2 §§ bör därför fastigheten dessutom ha sådan storlek och utformning att byggnaden kan återuppföras planenligt, dvs. med tillräckligt avstånd till fastighetsgränserna.

I rättsfallet *BS hindrade ny gräns i byggnad trots rivningslov* var tvistefrågan om fastighetsbildningen kunde genomföras innan byggnaden i fråga var riven. Domstolarna valde att gå på en strikt tolkning av planbestämmelserna. Denna bedömning bör inte ges en alltför prejudicerande betydelse.

Eftersom HD-praxis saknas får LM – mot den redovisade bakgrunden och i samråd med BN – göra en prövning från fall till fall av hur fastighetsbildningen ska bedömas med hänsyn till en viss egenskapsbestämmelse.

#### *Fastighetsindelningsbestämmelser*

Genom fastighetsindelningsbestämmelser kan i detalj läggas fast vissa frågor om fastighetsindelningen m.m. En gräns för en blivande fastighet enligt en sådan bestämmelse är därför bindande för LM och endast mycket små avvikelser torde kunna förekomma. Fastighetsplaner och tomtindelningar enligt äldre rätt gäller numer som fastighetsindelningsbestämmelser.

I den mån fastighetsindelningsbestämmelserna anger att en viss rättighet ska gälla till *förmån* för en fastighet, t.ex. ett servitut eller att fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning, så är det nödvändigt att dessa rättigheter tillskapas för att fastigheten ska anses stämma överens med planen. Detta är även ett krav för att bygglov ska kunna beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

Det omvända fallet, dvs. att en fastighet enligt fastighetsindelningsbestämmelser ska *belastas* av en rättighet, behöver dock inte vara genomfört för att bygglov ska kunna beviljas. Det innebär i sin tur att rättigheten i fråga inte behöver tillskapas för att den belastade fastigheten ska uppfylla kravet på planöverensstämmelse vid fastighetsbildning. Rättigheten i fråga får i stället bildas när ägarna av den eller de fastigheter som den ska gälla till förmån för tar initiativ till detta.

Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap. 18 § PBL ska reglera rättigheter m.m. ”i den mån det behövs” är det inget som hindrar att planen t.ex. tar upp och behandlar utfartsfrågan för en viss fastighet men inte för andra. Detta innebär att avsaknaden av en viss reglering inte innebär ett ställningstagande *emot* en viss åtgärd och att det t.ex. skulle vara omöjligt att bilda ett servitut som inte finns angivet i planen. Detta får bedömas från fall till fall vid förrättningsstillfället med utgångspunkt från villkoren i FBL samt planens syfte och övriga bestämmelser.

Samma regler gällde även enligt äldre rätt för fastighetsplaner. Vid utarbetandet av sådana planer var dock ambitionen ofta att finna en ”totallösning”. Om fastighetsindelingsbestämmelserna utgörs av en fastighetsplan (eller en tomtindelning) kan därför fastighetsägarnas berättigade krav på säkra förhållanden göra att bedömningen av om en oreglerad rättighet kan bildas bör ske med viss försiktighet.

#### **Rättsfall: Avsaknad av rättighetsområde**

MÖD 2015-04-21, F 8184–14. (Lm ref 15:9). Ansökan om att bilda servitut inom fastighetsplan avseende servisledning för VA nekades med hänsyn till försiktighetsprincipen vid tolkning av fastighetsplaner vid avsaknad av rättighetsområden. Åtgärden strider mot detaljplanens syfte och kan inte ske som mindre avvikelse.

### **Successiv fastighetsbildning**

Enligt 3 kap. 9 § kan fastighetsbildning ske även om den fastighet som bildas inte är varaktigt lämpad för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 § – förutsatt att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

Även om 3 kap. 9 § inte är något undantag från bestämmelserna i 3 kap. 2 § utgör kravet att planen ska följas inte något hinder mot en sådan successiv fastighetsbildning (jämför prop. 1969:128 s. B 183). Det är givetvis angeläget att fastighetsbildningen i största möjliga utsträckning leder till en fastighetsindelning som helt ansluter till planen. Inom planområden är förhållandena emellertid inte sällan sådana att en anpassning till planen kan vinnas steg för steg. Det krävs i sådana fall inte att en fastighetsbildningsåtgärd ska leda till fullständig överensstämmelse med planen. Det räcker i dessa fall, dvs. när en fastighet inte är lämplig enligt 3 kap. 1 § och 3 kap. 9 § därför tillämpas, att överensstämmelsen ökar och att åtgärden gör det lättare att i framtiden nå full överensstämmelse med planen.

Bestämmelsen i 9 kap. 30 § PBL måste härvid uppmärksammas. Bygglov får nämligen inte lämnas förrän fastigheten stämmer överens med planen.

### **Mindre avvikelse**

En möjlighet finns till mindre avvikelse från planen, om syftet med denna inte motverkas. Lagregeln tar sikte på fall då en plan i någon detaljfråga har fått ett mindre lämpligt innehåll och det är uppenbart att en avvikelse dels är mindre, dels inte motverkar syftet.

#### Exempel

Exempel på fall där regeln om mindre avvikelse – beroende på förhållandena i det enskilda fallet – kan vara tillämplig.

- Större eller mindre hörnavskärningar än vad detaljplan utvisar.
- Avvikelse från den i en detaljplanebestämmelse angivna minimiarealen för en fastighet.
- Justering av gränser så att de bättre anpassas till terrängen eller befintliga eller projekterade anläggningar.
- Om planen t.ex. vid utstakning av en gata eller väg, och därvid en mindre avvikelse skett i någon detalj kan det finnas skäl till mindre avvikelse vid efterkommande fastighetsbildning.

Mindre avvikelser från en plan får ske bara i den mån allmänna och enskilda intressen inte påverkas alls eller endast marginellt. När det gäller enskilda intressen måste särskilt beaktas att de, vars mark eller rättigheter inte direkt omfattas av fastighetsbildningen, inte är sakägare vid förrättningen. Eftersom grannar således inte har möjlighet att överklaga LM:s beslut är det mycket viktigt från *rättssäkerhetssynpunkt* att de avvikelser som medges inte är så stora att de mer än marginellt påverkar grannarnas rätt.

**Rättsfall: Granne inte sakägare**

NJA 1990 s. 800 (Lm ref 90:25). Granne är inte sakägare i en förrättning även om mindre avvikelser från planen sker, varför LM särskilt ska beakta att en mindre avvikelse inte mer än marginellt påverkar grannars rätt. Se även redogörelse om tidigare bestämmelser med möjlighet för dispens från avvikelse i avgörandet.

**Rättsfall: Påverkar en vidare krets**

MÖD 2015-10-02, F 10439-14 (Lm ref 15:23). Planförutsättning som fastighetsbildning skulle avvika ifrån påverkar en vidare krets än enbart de närmaste grannarna och kan därför inte betraktas som mindre.

I de fall då mindre avvikelser görs ska skälen för detta redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Utredningar och samråd ska också framgå av förrättningshandlingarna.

En fastighetsbildning, som innebär en mindre avvikelse, ändrar inte planens innehåll. Det är därför viktigt att vara medveten om vilka anspråk om t.ex. inlösen som fortfarande kan aktualiseras av exempelvis en ny ägare.

**Gamla planer utan bestämmelser**

I mycket gamla detaljplaner saknas i många fall tillräcklig reglering i form av planbestämmelser för att kunna avgöra en viss fastighetsbildningsfråga. Detta gäller inte minst inom sådana avstyckningsplaner som fortfarande gäller som detaljplaner. Flertalet avstyckningsplaner saknar helt planbestämmelser utöver den gränsdragning som har gjorts mellan kvartersmark och allmän plats. Visserligen anges oftast en tänkt indelning även av kvartersmarken, men denna utgör normalt endast en illustration som inte har fastställts som en planbestämmelse. Även gamla stadsplaner kan mer eller mindre sakna detaljerade planbestämmelser.

För de nämnda fallen finns en tydlig praxis som säger att fastighetsbildningen då i stället får prövas utifrån de generella lämplighetskriterierna i 3 kap. 1 §. Det bör dock noteras att de äldre planerna faktiskt ofta innehåller en lagstadgad "planbestämmelse", nämligen 39 § i den år 1987 upphävda byggnadsstadgan. Detta framgår av övergångsbestämmelse 5 till PBL, som i sin tur hänvisar till 17 kap. 4 § tredje stycket ÄPBL som lyder "*Om inte annat är föreskrivet i sådan plan eller bestämmelse som enligt första stycket skall gälla som detaljplan enligt denna lag, skall 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som bestämmelse i planen*".

Lagtext för 39 § byggnadsstadgan (1959:612)

39 § Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och så att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å tomten och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller

medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen.

I övrigt skall där ej annat är föreskrivet vid val av plats för byggnad iakttagas

1. a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter, samt
2. b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finns påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

#### **Rättsfall: Föråldrad avstyckningsplan**

Svea HovR, 2000-02-29, Ö 4667-99 (LM ref 00:31). Prövning av 3 kap 1 § FBL gavs större vikt eftersom avstyckningsplanen från 1933 ansågs föråldrad och stå i strid med ÖP och pågående detaljplanearbete.

#### **Rättsfall: Avstyckningsplan utan pondus**

HovR V Sv, 2011-11-12, Ö 1242-01 (Lm ref 01:28) Avstyckningsplanen kunde anses föråldrad eftersom kommunen vid nyligen beviljat lov och framdragande av VA tillåtit ett mer intensivt nyttjande inom avstyckningsplanen än vad kommunen i aktuellt mål ville acceptera.

#### **Rättsfall: Avstyckningsplan och sjöbodsskiften**

HovR för Västra Sverige, 2004-03-23, Ö 4019-03 (LM ref 04:12). Avstyckningsplan kunde anses föråldrad och en mer ingående prövning enligt 3 kap 1 § FBL borde därför ske.

### **Planändring aktuell**

Om det är aktuellt att ändra eller upphäva detaljplanen kan det i vissa fall inverka på möjligheten att genomföra den önskade fastighetsbildningen. Utgångspunkten är dock att LM alltid ska göra sin bedömning av 3 kap. 2 § utifrån den vid prövningstillfället gällande planen. Om beslutet överklagas gäller även för domstolen att prövningen ska ske enligt de vid prövningstillfället gällande förutsättningarna. Detta innebär att om en ny plan har antagits och vunnit laga kraft efter LM:s beslut, så ska domstolen pröva fastighetsbildningen med utgångspunkt från den *nya* planen.

#### **Rättsfall: Prövningstillfallets förutsättningar gäller vid bygglov**

RÅ 1996 ref. 96. BN beslutade om anstånd i två år (enligt nuvarande 9 kap. 28 § PBL) med att avgöra ett bygglov medan en detaljplan ändrades. Någon planändring hade dock inte genomförts under tvåårsfristen och bygglovet skulle därför beviljas med stöd av den gamla planen. Medan det ärendet överprövades hann en planändring vinna laga kraft och frågan var då om bygglovsfrågan skulle bedömas enligt den gamla eller den nya planen. Regeringsrätten fann att den grundläggande principen skulle gälla, att PBL-ärenden ska avgöras enligt de vid prövningstillfället rådande förhållandena, trots att kommunen hade försatt sin chans att ändra planen under den beslutade 2-årsfristen.

**Rättsfall: Prövningstillfallets förutsättningar gäller vid förrättning**

MÖD, 2012-06-19, F 9755-11 (LM ref 12:14). Trots att fastighetsbildning inte stridit mot DP vid LMs beslutstillfälle ställde MÖD in förrättningen och upphäver LMs beslut eftersom ny detaljplan vunnit laga kraft vid MÖDs prövning av ärendet. Domstolen konstaterade att en tilltänkt fastighetsbildning ska prövas med utgångspunkt i den vid prövningstillfället gällande detaljplanen och hänvisade till ovanstående dom i RÅ och till Högsta domstolens utslag i mål nr Ö 4566-04. Vid tidpunkterna för LM:s beslut och MMD:s dom var detaljplaneändringen överklagad men inte slutligt prövad. Eftersom ändringen av detaljplanen hade vunnit laga kraft vid MÖD:s prövning skulle dock i stället den nya planen läggas till grund för prövningen.

Se även Bedömning av vilandeförklaring i Hall av HD i fråga om prövningstillfallets förutsättningar

En fastighetsbildning som överensstämmer med en vid prövningstillfället gällande plan kan alltså inte strida mot 3 kap. 2 § första stycket. Om den gällande planen är mycket gammal och i princip saknar bestämmelser, t.ex. en avstyckningsplan, ska dock prövningen enligt praxis i stället ske i huvudsak enligt 3 kap. 1 §, se ovan *Gamla planer utan bestämmelser*. Vid en sådan bedömning kan en fastighetsbildning anses olämplig bl.a. med hänsyn till hur den nya planen förväntas bli utformad.

En prövning enligt 3 kap. 1 § kan ibland bli aktuell även inom äldre och otidsenliga detaljplaner som i och för sig har mer detaljerade bestämmelser än avstyckningsplaner.

**Rättsfall: Bullernivåerna kunde inte förutsetts**

NJA 1976 s. 139 (Lm ref 76:51). Bedömning av om fastighet är lämplig enligt 3 kap 1 § FBL kräver prövning utöver vad som annars är normalt inom detaljplanerat område eftersom fråga om trafikbuller vid planens tillkomst varit mindre uppmärksammat.

**Rättsfall: FBL 3:1 fick betydelse**

HovR Sk o Bl. avd. 1, 1992-02-24, UÖ 1039 (LM ref 92:36) Fråga om fastighets lämplighet inom DP. Förrättningen ställdes in. Genomförandetiden gått ut och BN avstyrker åtgärden med skäl som knyter till prövning enligt 3 kap 1 § FBL.

Under vissa omständigheter kan en förrättning förklaras vilande i avvaktan på att en för fastighetsbildningen väsentlig fråga avgörs, se 4 kap. 39 §. Vilandeförklaring kan t.ex. ske när en yrkad fastighetsbildning kan förväntas bli *tillåten* efter en planändring. I förarbete till fastighetsbildningslagen (Prop. 169:128 s. ) har särskilt nämnts att det ska krävas en prövning av planfrågan och att om planarbetet befinner sig på ett förberedande stadium är det inte tillräckligt för att vilandeförklara en förrättning. Noterbart är att planprocessen sedan dess har ändrats och utvecklats genom flertalet lagändringar i byggnadslagstiftningen. Frågan prövades i MÖD senast år 2016 och där konstaterade domstolen att det var tillräckligt att ett positivt planbesked hade lämnats för att lantmäterimyndigheten skulle kunna vilandeförklara förrättningen. Man får anse att genom att positivt planbesked har lämnats har planfrågan konkretiserats på ett sådant sätt att det i bestämmelsens mening är föremål för prövning i annan ordning trots att frågan befinner sig på ett tidigt stadium i planprocessen.

Vid beslut om vilandeförklaring är det viktigt att LM löpande följer utvecklingen för planärenden för att förvissa sig om att planprocessen



bedöms komma i mål inom en rimlig tid som kan försvara att ärendet fortsatt ligger vilande. Trots att ett ärende är vilandeförklarat har LM ansvar för dess framdrift enligt förvaltningslagens principer, se 9 § 1 st. Förvaltningslagen (2017:900).

#### **Rättsfall: Planbesked öppnar för vilandeförklaring**

MÖD 2016-11-02, F 1053-16 (LM ref 16:32) Vilandeförklaring av förrättning kunde ske eftersom ett positivt planbesked har konkretiserat frågan på sådant sätt att frågan kan anses vara föremål för prövning i annan ordning.

Vilandeförklaring torde dock inte kunna tillämpas i syfte att *hindra* att en planenlig fastighetsbildning genomförs, genom att invänta en ny plan som innehåller hinder mot fastighetsbildningen, jämför rättsfallen Lm ref 04:12 och LM ref 05:14. Detta skiljer sig alltså markant mot bestämmelserna i 9 kap. 28 § PBL, som ger kommunen rätt att ge sig själv anstånd med avgörandet av en fråga om bygglov eller förhandsbesked om arbete pågår för att ändra eller upphäva en detaljplan. För detta fall gäller en yttersta tidsgräns på två år från det att ansökningen om lov kom in. Om inte planarbetet dessförinnan har resulterat i ett beslut om att ändra eller upphäva planen, ska ansökningen avgöras utan dröjsmål. Denna bestämmelse kan dock *inte* åberopas vid fastighetsbildning.

Se vidare 4.39 Vilandeförklaring.

#### **Samråd med BN**

Det ankommer på LM att avgöra om fastighetsbildningen uppfyller kraven i 3 kap. 2 § första stycket, men givetvis ska samråd ske med BN i behövlig utsträckning. I förarbetena understryks att LM bör fästa avgörande vikt vid den ståndpunkt som planmyndigheterna på sakliga grunder intar (prop. 1969:128 s. B 57 f och 125). Det finns också en uttalad grundsyn från lagstiftarens sida att prövningarna enligt FBL och PBL bör leda till samma resultat för en berörd sakägare. I de enkla fallen torde något samråd inte behövas om fastighetsbildningen sker i enlighet med planen när planens utförandetid inte gått ut. I de fall planens utförandetid gått ut finns det ett ökat behov av att samråda med kommunen om eventuella planer på ändring av markanvändningen.

Se vidare 4.25 Utredning och föreläggande om tillstånd

#### **Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning**

Reglerna i 3 kap. 2 § gäller givetvis även vid tredimensionell fastighetsbildning – inklusive bildande av ägarlägenheter.

En *detaljplan* enligt PBL har till syfte att reglera markanvändningen, byggandet och miljön – inte äganderätten och indelningen i fastigheter. Detta förändras inte av att fastighetsbildning även kan ske tredimensionellt. En detaljplan hindrar således inte bildandet av 3D-fastigheter, om inte fastighetsbildningen strider mot en viss planbestämmelse, dvs. det behövs inte något uttryckligt planstöd för ett tredimensionellt genomförande av detaljplanen.

Om planen innehåller fastighetsindelingsbestämmelser är emellertid endast den fastighetsindelning som planen anvisar möjlig att tillskapa vid en

lantmäteriförrättning. Fastighetsindelingsbestämmelser i 2D gör det alltså omöjligt att bilda 3D-fastigheter.

Plantolkningen ska således göras på samma sätt vid 3D-fastighetsbildning som vid en traditionell sådan. *Användningsbestämmelser* är t.ex. styrande för fastighetsbildningen på så sätt att 3D-fastigheter inte får bildas för andra ändamål än vad bestämmelserna medger.

Särskilt beträffande underjordiska anläggningar har det visat sig att bestämmelserna i äldre planer ofta kan vara otydliga. En garageanläggning förutsätts t.ex. sträcka sig under ett helt kvarter, och kanske redan är byggd på detta sätt, medan användningsbestämmelserna i planen kan vara B, H, K eller liknande i olika kombinationer och varianter. Vid en strikt tolkning av en sådan plan är det inte möjligt att bilda en särskild 3D-fastighet för garageändamål eftersom detta skulle strida mot användningsbestämmelserna.

I syfte att kunna särskilja allmänna och enskilda ändamål i höjdled inom samma område är det ganska vanligt att marken primärt är utlagd som kvartersmark, men med s.k. x- eller z-bestämmelser som säger att marken ska vara tillgänglig även för allmän gångtrafik eller allmän fordonstrafik. I sådana fall har oftast servitut bildats till förmån för en kommunal gatufastighet eller liknande. Det torde dock inte strida mot detaljplanen att i stället överföra x- eller z-området till gatufastigheten som ett 3D-fastighetsutrymme – eller att tillskapa en särskild 3D-fastighet för utrymmet – givetvis under förutsättning att en sådan fastighetsbildning uppfyller villkoren i 3 kap. 1 och 1 a §§.

När det gäller olika *egenskapsbestämmelser* är det i första hand sådana bestämmelser som reglerar *utnyttjandegrad* och *placering*, som skulle kunna bli problematiska vid en tredimensionell fastighetsbildning – åtminstone i de fall där bestämmelserna är relaterade till begrepp som *tomt*, *fastighet* och *area*.

Utgångspunkten för plantolkningen är att den *bebyggelsemiljö* som planen avsåg att tillskapa inte förändras. Grundprincipen bör således vara att den görs utifrån det ”tvådimensionella” perspektiv som gällde när planen antogs (fastställdes).

Med tomt menas enligt 1 kap. 4 § PBL ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”. Hur ordet *mark* ska förstås vid en tredimensionell fastighetsindelning får prövas mot bakgrund av de bakomliggande motiven för regleringen i varje enskilt fall ställt mot den utvidgade betydelse som ordet har getts i JB och i FBL (prop. 2004/05:169 s. 39). Det kan då konstateras att om tomtbegreppet i PBL i 3D-fallen skulle definieras som ett ”utrymme” så skulle betydande komplikationer uppstå. Det är därför nödvändigt att behålla det gängse synsättet att en tomt utgör ett markområde. Att den berörda bebyggelsen i vissa fall består av flera fastigheter saknar betydelse i sammanhanget – så kan vara fallet även för traditionellt avgränsade fastigheter.

Med denna innebörd av begreppet tomt blir bestämmelser som uttrycks i tomttermer tämligen oproblematiske. Exploateringsgraden per tomt eller

byggnadens placering på tomten förändras ju inte av en uppdelning i olika fastigheter.

Något mer komplicerad blir situationen när planbestämmelsen uttryckligen relateras till fastighetsindelningen. T.ex. högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea. En sådan bestämmelse kan t.ex. ha lett till att en fastighet om 1 000 m<sup>2</sup> har bebyggts med en byggnad med byggnadsarean 800 m<sup>2</sup>. Om ett eller flera våningsplan i byggnaden ska avskiljas för att utgöra en egen fastighet; hur ska planbestämmelsen tolkas i fråga om den tredimensionella fastigheten, som ju saknar markareal?

Eftersom en strikt tolkning av ordalydelsen i bestämmelsen innebär att den över huvud taget inte kan tillämpas, synes det nödvändigt att göra en tolkning med utgångspunkt från bestämmelsens syfte, som är att ange en viss exploateringsgrad för ett visst avgränsat markområde. Man kan därvid göra det tankeexperimentet att exploateringsgraden i stället hade uttrycks per tomt. Med den tolkning av tomtbegreppet som tidigare har redovisats skulle exploateringsgraden då ha relaterats till den ”för bebyggelse avsedda enhet” som tomten utgör. Valet av fastighet i stället för tomt som enhet i planbestämmelsen torde inte kunna ges någon självständig betydelse därutöver för bebyggelseregleringen.

Effekterna av en sådan tolkning är enbart att två eller flera förvaltningsenheter kan tillskapras inom det utrymme som upptas av en fastighet (tomt). Från bebyggelsesynpunkt, som är vad detaljplanen reglerar, sker ingen förändring. Planens syfte i det avseendet är således uppfyllt. En sådan tolkning skulle även innebära att till synes onödiga planändringar undviks; planändringar som enbart skulle ha till syfte att undanröja ett formellt hinder mot fastighetsbildning.

I de allra flesta fall bör alltså planbestämmelser som relateras till fastighet kunna tolkas så att fastighet översätts med tomt. En tolkning måste dock alltid göras mot bakgrund av syftet med den aktuella planbestämmelsen.

Om begreppen *tomt* och *fastighet* i äldre planbestämmelser tolkas på det nämnda sättet blir följden att med både begreppen *tomtarea* och *fastighetsarea* ska avses arean av den *tomt* på vilken bebyggelsen i fråga är belägen, oberoende av om byggnaden/anläggningen tillhör en eller flera 3D-fastigheter.

### **Särskilt om områdesbestämmelser**

Områdesbestämmelser är en annan form av plan med syftet att säkerställa att mer oreglerade intressen säkerställs. Det kan handla om olika riksintressen enligt 3 och 4 kapitlen miljöbalken eller kommunens översiktsplan som tagits fram utifrån dessa riksintressen och andra regionala och kommunala intressen, se 3 kap PBL. En översiktsplan är inte bindande och riksintressen enligt 3 och 4 kapitlen miljöbalken kan inte heller få en direkt tillämpning och genomslag vid fastighetsbildning. Därför kan det finnas anledning att besluta om områdesbestämmelser för det fall kommunen vill skydda dessa allmänna intressen vid fastighetsbildning.

Genom områdesbestämmelser kan viss reglering av markanvändning ske, och genom att 3 kap 2 § 1 st. fastighetsbildningslagen tar upp planformen kan fastighetsbildning inte ske i strid med områdesbestämmelser.

Områdesbestämmelser kan endast reglera grunddragen i mark- och vattenområden och kan inte som en detaljplan styra markanvändningen på ett detaljerat sätt. Områdesbestämmelser inte ger heller inte några rättigheter som en detaljplan kan genom t.ex. bygggrätt, utan kan istället innebära begränsningar för markanvändningen som kan påverka hur fastighetsbildning får ske. Se 4 kap 41–43 §§ plan- och bygglagen. Eftersom begränsning med stöd av områdesbestämmelser är relativt begränsad behöver förrättningsåtgärden även prövas mot 3 kap 3 § ifall åtgärden sker inom område med endast områdesbegränsningar utan detaljplan.

I äldre lagstiftning fanns det möjlighet att göra så kallade generalplaner. Det finns övergångsbestämmelser som innebär att generalplaner som fortfarande gäller numera gäller som områdesbestämmelser, se 17 kap 3 § äldre plan- och bygglagen (1987:10) och övergångsbestämmelserna i plan och bygglagen (SFS 2010:900)p. 4.

### 3.2.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.

Om det finns naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för markens bebyggande eller användning än sådana som avses i första stycket, ska fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § *andra stycket* ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Även om syftet motverkas får ändå fastighetsbildning ske om sakägaren har fått ett särskilt medgivande för uppförande av en byggnad eller att företa någon annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot bestämmelserna. Sådan fastighetsbildning får ske i den omfattning som behövs för att medgivandet ska kunna utnyttjas. Med medgivande avses en dispens eller ett tillstånd enligt respektive speciallagstiftning, t.ex. en strandskyddsdispens enligt 7 kap. MB

I det följande används begreppet *bestämmelser* för såväl naturvårdsföreskrifter enligt MB som särskilda bestämmelser enligt t.ex. VägL. Det bör observeras att de bestämmelser som åsyftas kan vara tillämpliga även inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser.

Bestämmelserna har ofta formen av förbud och saknar den noggrannhet som utmärker PBL-planerna. Detta har motiverat att regeln i 3 kap. 2 § *andra stycket första meningen* om beaktande av dessa bestämmelser har uttryckts så att syftet med bestämmelserna inte får motverkas.

#### Bestämmelser som avses

Det är inte i förarbeten eller på annat sätt närmare preciserat vad som avses med uttrycket ”naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning”.

Beträffande *naturvårdsföreskrifter* torde stå klart att med detta avses numer bestämmelserna om områdesskydd i 7 kap. MB.

Det är inte lika givet vad som menas med *andra särskilda bestämmelser för markens bebyggande eller användning*, eftersom det finns en lång rad lagar och föreskrifter som på ett eller annat sätt är styrande för markanvändningen. PBL-planer och områdesbestämmelser inkluderas uppenbarligen inte, eftersom dessa regleras enligt 3 kap. 2 § första stycket. I övrigt torde det som är kännetecknande för sådana *särskilda* bestämmelser,

som ska hanteras enligt 3 kap. 2 § andra stycket, vara att det i princip krävs ett *särskilt beslut* som innebär att de ska tillämpas för ett visst område. Mot den bakgrunden bör bl.a. de bestämmelser som redovisas i det följande (eller motsvarande äldre bestämmelser) vara sådana som åsyftas i 3 kap. 2 § andra stycket.

#### *Miljöbalken*

- Nationalpark
- Naturreservat
- Kulturresevat
- Naturminne
- Biotopskyddsområde
- Djur- och växtskyddsområde
- Strandskyddsområde
- Miljöskyddsområde
- Vattenskyddsområde
- Natura2000-område

#### *Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd*

- Skyddsområde för ytvattentäkter och enskilda grundvattentäkter (40 § 5)

#### *Kulturmiljölagen*

- Skyddsområde för fornlämning (2 kap. 2 §). Sådana skyddsområden torde innefattas i begreppet ”särskilda bestämmelser”, även om fornlämningar är skyddade utan särskilt beslut även innan de är kända.
- Skyddsföreskrifter i närheten av en fornlämning (2 kap. 9 § och 23 §)
- Skyddsföreskrifter omkring ett byggnadsminne (3 kap. 2 §)

#### *Väglagen*

- Byggnadsförbud inom ett vägområde (48 §)
- Byggnadsförbud inom ett visst avstånd (mer än 12 meter) från ett vägområde utanför detaljplan (47 §)

#### *Lagen om byggande av järnväg*

- Byggnadsförbud inom järnvägsmark m.m. (3 kap. 2 §)

#### *Anläggningslagen*

- Förordnanden avseende trafiksäkerhet (56 §)

Andra bestämmelser, krav på tillstånd, m.m., som utan särskild föreskrift ska beaktas vid fastighetsbildningen, ska alltså inte prövas enligt 3 kap. 2 § utan i stället inom ramen för 3 kap. 1 och 3 §§. Som exempel kan nämnas

bestämmelser om bygglov, rivningslov och marklov i PBL, tillståndskrav vid miljöfarlig verksamhet (inklusive täkt) och vattenverksamhet i MB (9 och 11 kap.) samt samrådsanmälan för vissa slag av företag enligt 12 kap. 6 § MB.

## Prövningsordningen

### *Utgångspunkter*

De bestämmelser vilkas syfte inte får motverkas genom fastighetsbildningen innefattar ofta, men inte alltid, krav på ett medgivande av något slag för byggande eller annan ändring av markanvändningen (t.ex. dispens från strandskydd enligt MB). Ställningstagandet i fastighetsbildningsfrågan måste uppenbarligen samordnas med denna dispens- eller tillståndsprövning.

Om ett tillstånd eller en dispens redan har erhållits enligt speciallagstiftningen, är detta styrande för fastighetsbildningen (3 kap. 2 § andra stycket *andra meningen*). Ett ställningstagande i fastighetsbildningsärendet innebär emellertid inte att fastighetsägaren befrias från kravet på dispens eller tillstånd enligt den aktuella speciallagstiftningen. Om fastighetsbildningsfrågan prövas först måste alltså i princip samma sak prövas två gånger. Detta kan innebära dels tidsutdräkt och ökade kostnader för sakägarna, dels en risk för att prövningen i tillståndsärendet utfaller annorlunda, vilket skulle kunna innebära att syftet med fastighetsbildningen inte går att genomföra.

Mot den bakgrunden är utgångspunkten att prövningen enligt speciallagstiftningen ska göras först och att beslutet i fastighetsbildningsärendet sedan får anpassas till denna bedömning. En prövning enligt 3 kap. 2 § andra stycket *första meningen* av om en fastighetsbildningsåtgärd motverkar syftet med en viss bestämmelse, aktualiseras således endast om något krav på dispens eller tillstånd inte finns enligt speciallagstiftningen eller om sakägarna har godtagbara skäl till att avvakta med att initiera en sådan prövning.

Det primära är alltså att klara ut om den aktuella fastighetsbildningsåtgärden kräver tillstånd, dispens eller medgivande enligt någon annan lag. Beroende på hur den bedömningen utfaller kan man särskilja två typfall.

### *Typfall I. Dispens eller tillstånd krävs*

#### **Vid kontakt innan ansökan kommit in**

Om ett beslut enligt speciallagstiftningen inte redan har meddelats inför ansökan eller vid ansökningstillfället bör LM rekommendera sakägaren att söka dispens eller tillstånd enligt den lag som är aktuell innan fastighetsbildning begärs. Därigenom undviks att sökanden riskerar att dra på sig onödiga förrättningskostnader. Det är därvid synnerligen viktigt att LM upplyser sakägaren om att ifall ett köpeavtal eller annan fångeshandling har upprättats, så måste ansökan om fastighetsbildning göras inom den s.k. sexmånadersfristen.

#### **Ansökan inkommit**

För det fall ansökan för fastighetsbildningsåtgärd som kräver dispens eller tillstånd kan det bli aktuellt att använda möjligheten att förelägga sökanden att ansöka om nödvändiga tillstånd, se 4 kap. 25 §. Fastighetsbildningsärendet kan därefter vila i avvaktan på att dispens- eller tillståndsärendet avgörs, om det bedöms lämpligt, se 4 kap. 39 §. Om

dispens eller tillstånd meddelas kan förrättningen fullföljas – i annat fall får den ställas in.

Om dispens eller tillstånd meddelats ska inte en ny prövning enligt FBL inte göras av tillåtlighet för det dispensen avser. Fastighetsbildning ska enligt 3 kap. 2 § andra stycket andra meningen ske i den omfattning som behövs för att dispensen eller tillståndet ska kunna utnyttjas.

Om behovet av en dispens eller ett tillstånd uppmärksammas under en pågående förrättning bör LM rekommendera sakägaren att så snart som möjligt ansöka om en sådan prövning. När denna fråga är avgjord kan förrättningen fortsätta om dispens eller tillstånd har lämnats eller ställas in om dispens har vägrats.

Om fastighetsbildningen avser ett sådant ändamål som kräver dispens 7 kap. MB får LM förelägga sökanden att ansöka om detta.

Om sökanden inte vill att dispens- eller tillståndsfrågan avgörs, och prövningen enligt 3 kap 1 § är uppfyllt även utan detta, får LM, efter samråd med den myndighet som ansvarar för frågan, pröva fastighetsbildningens tillåtlighet enligt 3 kap. 2 § andra stycket första meningen. Om myndigheten tillstyrker kan förrättningen genomföras.

Om syftet med de berörda bestämmelserna istället motverkas av den yrkade fastighetsbildningen, ska förrättningen ställas in.

#### *Typfall II. Dispens eller tillstånd krävs inte*

Om den yrkade åtgärden sker för ett ändamål som inte kräver någon prövning enligt speciallagstiftningen får fastighetsbildningen prövas enligt 3 kap. 2 § andra stycket *första meningen*. Samråd kan ske vid behov efter att LM har utrett frågan och det ändå är osäkert om syftet med naturvårdsbestämmelse eller annan särskild bestämmelse motverkas av sökt åtgärd.

Om syftet med de berörda bestämmelserna motverkas av den yrkade fastighetsbildningen, ska förrättningen ställas in.

Eftersom gränsdragningen inte är knivskarp när det gäller behovet av t.ex. en strandskyddsdispens, kan det förekomma att en dispens har getts trots att bedömningen är att någon sådan inte krävs för det som fastighetsägaren avser göra och som är skälet till sökt fastighetsbildningsåtgärd. I ett sådant fall får fastighetsbildningen - liksom i fall I ovan – enligt 3 kap. 2 § andra stycket *andra meningen* ske i den omfattning som behövs för att dispensen eller tillståndet ska kunna utnyttjas.

#### *Dispens eller tillstånd finns*

Om nybyggnad eller annan därmed jämförlig åtgärd genom ett särskilt tillstånd kan ske i strid mot naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser får enligt 3 kap. 2 § andra stycket *andra meningen* sådan fastighetsbildning ske som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas. Tillstånd som åsyftas är t.ex. sådana som lämnas med stöd av 7 kap. MB – t.ex. en strandskyddsdispens. En dispens ska enligt 7 kap 26 § MB endast ges av tillståndsmyndighet om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte. Tillståndsmyndigheten gör även en intresseprövning mellan det allmännas intresse och den enskildes rätt att använda sin mark utan inskränkningar (7 kap 25 § MB).

När dispens lämnats ska LM alltså inte göra någon egen bedömning av om syftet med bestämmelserna motverkas. Istället ska den fastighetsbildning ske som behövs för att tillståndet enligt annan lagstiftning ska kunna utnyttjas - givetvis under förutsättning att övriga berörda villkor i FBL är uppfyllda.

Fastighetsbildningen bör normalt inte göras mer omfattande än vad som krävs för att genomföra den åtgärd som tillståndet avser. Beslutet, varigenom det särskilda tillståndet har lämnats, ska ha fått laga kraft innan ett fastighetsbildningsbeslut får meddelas med återopande av det.

Till en dispens från strandskydd ska det av tillståndsmyndigheten bestämmas vilket område som får användas som tomt, en så kallad tomtplatsavgränsning. Vid en efterföljande fastighetsbildning ska endast sådan mark som pekats ut som tomt i tomtplatsavgränsningen läggas till en bostadsfastighet. Det kan beroende på tillståndsmyndighetens kvalitet på sådan tomtplatsavgränsning i olika utsträckning bli aktuellt att tolka den i förhållande till den fysiska platsen. I oklara fall kan LM behöva samråda med tillståndsmyndighet. Så kan även bli fallet om tomtplatsavgränsningen skulle innebära att en sådan fastighet inte bedöms uppfylla kraven i 3 kap 1 § på en lämplig fastighet. Även om så skulle vara fallet är dock möjligheterna till att lägga till mark inom strandskydd som inte betraktas som tomt mycket begränsade.

#### *Inte motverka bestämmelsens syfte*

LM:s bedömning enligt 3 kap. 2 § andra stycket *första meningen* av om fastighetsbildningen motverkar syftet med bestämmelsen eller inte ska ske utifrån grunderna för den aktuella lagregeln i speciallagstiftningen, t.ex. strandskyddet i MB.

LM ska kunna redovisa hur fastighetsbildningen motverkar den markanvändningsreglerande bestämmelsen när man funnit att så är fallet. I de fall LM finner att fastighetsbildning kan ske utan att syftet motverkas behöver motivering för ett sådant ställningstagande redogöras för i protokollet. Förutsättningen för bedömningen i frågan är att man har klart för sig vilket ändamål de fastigheter som berörs eller ska bildas, ska ha efter de yrkade åtgärderna.

I de fall samråd behövs i frågan, har ett sådant en viktig funktion för vilket beslut LM landar i. Om samrådsmyndigheten med godtagbar motivering tillstyrker åtgärden, bör fastighetsbildningen normalt genomföras – förutsatt att inte andra villkor i FBL hindrar detta. Om myndigheten i fråga anser att syftet med bestämmelsen motverkas och med godtagbar motivering redogör för detta, bör förrättningen normalt ställas in. Det är då viktigt att LM i förrättningshandlingarna redovisar samrådsmyndighetens åsikt och motivering.

#### *Proportionalitet vid prövning*

Av Europadomstolens praxis och av 2 kap. 15 § regeringsformen följer att egendomsskyddet kräver en proportionalitetsbedömning i det enskilda fallet, något som har fått genomslag på ett flertal rättsområden. Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2018 s. 753 konstaterat att FBL:s bestämmelser om tvångsvis marköverföring inte fullt ut tillgodoser kravet på en proportionalitetsbedömning och att kravet på en sådan bedömning istället får



tillgodoses genom en från FBL fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen omfattar inte bara ett skydd mot att det allmänna tvångsvis tar annans egendom i anspråk. Det utgör även ett skydd mot att en ägares möjligheter att fritt använda sin egendom begränsas. Detta uttrycks i förarbetena så att ingen kan tvingas att tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Härmed avses allehanda inskränkningar i form av t.ex. byggnadsförbud och strandskyddsförordnande (prop. 1993/94:117 s. 48 f). Det här innebär att LM som ett led i bedömningen av FBL:s tillåtlighet ska göra en sådan proportionalitetsavvägning. En sådan prövning innebär att bedöma om det enskilda intresset av att tillåta den sökta fastighetsbildningen ska ges företräde framför det eller de i ärendet allmänna intressen som berörs.

**Rättsfall: Proportionalitetsavvägning ska ske med stöd av RF**

MÖD, 2021-12-21, F 10723-20 och F 489-21. Två fastighetsregleringsärenden inom strandskydd nekades. MÖD fann att proportionalitetsavvägning ska ske vid fastighetsbildning med stöd av 2 kap 15 § RF. I målen fann MÖD att det allmänna intresset vägde tyngre.

## Strandskydd

### *Strandskyddet i MB*

Strandskydd gäller vid havet, insjöar och vattendrag och har enligt 7 kap. 13 § MB två parallella syften nämligen att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddet omfattar enligt 7 kap. 14 § MB land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften.

Inom ett strandskyddsområde får inte (7 kap. 15 § MB)

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningssarbeten eller andra förberedelsesarbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Förbuden i 15 § gäller enligt 7 kap. 16 § MB inte byggnader, anläggningar, anordningar eller åtgärder som inte avser att tillgodose bostadsändamål, om

de behövs för jordbruket, fisket, skogsbruket eller renskötseln och de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet. Förbuden gäller inte heller verksamheter eller åtgärder som har tillåtits av regeringen eller vid byggande av allmän väg eller järnväg.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får enligt 7 kap. 17 § MB meddela föreskrifter om att förbuden i 15 § inte ska gälla kompletteringsåtgärder till en huvudbyggnad som vidtas

1. inom 15 meter från huvudbyggnaden men inte närmare strandlinjen än 25 meter, och

2. inom en tomtplats som har angetts i ett beslut om dispens.

Länsstyrelsen får enligt 7 kap. 18 § MB besluta att upphäva strandskyddet inom ett visst område. Kommunen får enligt 4 kap. 17 § PBL besluta att upphäva strandskyddet inom en detaljplan.

Länsstyrelsen får enligt 7 kap. 18 a § MB ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser

1. byggande av en försvarsanläggning, allmän väg eller järnväg, eller

2. ett område som skyddas enligt andra bestämmelser i 7 kap. MB och skyddet har beslutats av någon annan än en kommun.

Kommunen får enligt 7 kap. 18 b § MB ge dispens från förbuden i 15 §, om det finns särskilda skäl och dispensen avser något annat än det som anges i 18 a §.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får enligt 7 kap. 18 c § MB beaktas endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får, enligt 7 kap. 18 d § MB, som särskilda skäl även beaktas om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en-

eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får i stället beaktas om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus.

Med område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen avses enligt 7 kap. 18 e § MB ett område som

1. är lämpligt för utvecklingen av landsbygden,
2. är av ett sådant slag och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt,
3. endast har en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften om området är beläget i eller nära tätorter (a) eller inom vissa särskilt utpekade strandområden (se b-d i p. 3), och
4. inte är ett högexploaterat kust- eller kustskärgårdsområde.

Punkterna 3 och 4 är närmare preciserade i lagparagrafen. Dessutom ska kommunen i sin översiktsplan ge vägledning för bedömningen av om en plats ligger inom ett landsbygdsutvecklingsområde enligt paragrafens andra stycke.

Ett beslut om att ge dispens från strandskyddet ska enligt 7 kap. 18 f § första stycket MB inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller dock inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

I ett dispensbeslut ska det enligt 7 kap. 18 f § andra stycket MB anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet – *tomtplatsavgränsning*. Begreppet tomt används i MB i allemansrättslig betydelse, vilken torde ha stor likhet med PBL:s tomtdefinition, jämför 3.2.1 Planer under Begreppen tomt och fastighet.

Om strandskyddet har upphävts inom en plan enligt PBL återinträder strandskyddet, enligt 7 kap. 18 g § MB, om

1. området upphör att omfattas av detaljplanen eller områdesbestämmelserna, eller
2. detaljplanen eller områdesbestämmelserna ersätts med en ny detaljplan.

Att motsvarande gäller även för planer enligt äldre lagstiftning framgår av 10 a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken.

En dispens från strandskyddet upphör enligt 7 kap. 18 h § MB att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Naturvårdsverket har tillsammans med Boverket gett ut [Strandskydd – en vägledning för planering och prövning, Handbok 2009:4, utgåva 2, februari 2012](#). Vägledningen kan ge visst underlag även för en bedömning av om fastighetsbildning motverkar syftet med strandskyddet.

### *Strandskydd inom planer, äldre och idag*

I samband med att det generella strandskyddet infördes år 1975 angavs i övergångsbestämmelserna att strandområden som vid lagens ikraftträdande den 1 juli 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte skulle omfattas av strandskydd enligt den nya lagen, om inte länsstyrelsen förordnade om annat. Strandskyddsförordnanden som meddelats dessförinnan upphörde även att gälla.

Även i lagen (1998:811) om införande av miljöbalken (MP), 10 §, framgår att strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte ska omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat.

För nuvarande bestämmelser kan vi hitta vägledning hos Naturvårdsverket som i sin vägledning [Strandskydd – en vägledning för planering och prövning, Handbok 2009:4, utgåva 2, februari 2012](#) skriver att: "Enligt 10 a § i lagen om införande av miljöbalken (1998:811) ska strandskydd återinträda när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan."

#### **Rättsfall: Strandskydd gällde trots bygrätt**

MÖD, 2021-11-08, F 14045-20. Avstyckning för bostad vägrades i detaljplan för område utlagd som B - Bostad där strandskydd samtidigt gällde. Detaljplanen antogs år 2015 och hade inte beslutat i fråga om strandskyddet. Marken var allemansrättsligt tillgänglig och MÖD konstaterade att kommunen antagit detaljplan trots att frågan om markens lämplighet för bostadsändamål inte varit fullt ut hanterad. Fastighetsbildningen skulle strida mot 3 kap 1, 2 §§ FBL. Proportionalitetsbedömningen ledde inte till annan slutsats.

#### **Rättsfall: Gäller strandskydd i plan**

MÖD, 2021-10-01, M 13905-20. I mål om dispens bedömdes fråga om strandskydd gällde inom detaljplan. Frågan rörde område som var planlagt år 1975. Enligt övergångsbestämmelser innebar det att strandskydd inte gällde på platsen vid införandet av det generella strandskyddet. Området planlades på nytt år 1987 genom en byggnadsplan och saknade fram till dess strandskydd. Vid tidpunkten för antagandet av den nya planen fanns ingen bestämmelse om att strandskyddet skulle komma att återinträda när en äldre plan ändrades eller ersattes av en ny plan. MÖD fann att strandskyddet inte återinträtt när 1987 års byggnadsplan antogs. För detta hade krävts att länsstyrelsen i samband med den nya planens antagande och fastställelse särskilt behövt förordna om att strandskydd ska gälla inom planområdet för att strandområdet skulle omfattas av skyddet.

#### **Rättsfall: Strandskydd gällde i avstyckningsplan**

MÖD, 2005-11-07, M 9274-05 (MÖD 2006:67). I dispensärende inom avstyckningsplan väcktes fråga om strandskydd rädde inom planen. MÖD ansåg att det krävdes dispens trots övergångsbestämmelserna med motiveringen att det inte finns bestämmelser som uttryckligen undantar områden som ingår i avstyckningsplan från strandskydd.

### *Gäller strandskydd?*

Inom vissa områden kan det vara svårt att avgöra om strandskydd gäller eller inte. Hur avgör man om det är ett vattendrag och hur stor ska en vattenansamling vara för att den ska utgöra en insjö? Det finns ett antal avgöranden som kan vägleda i någon mån. Huvudprincipen är dock att

strandskydd gäller för vid alla sjöar och vattendrag precis som vid havet förutsatt att Länsstyrelsen inte meddelat undantag från strandskyddet genom ett förordnande enligt 7 kap 18 § MB. I de fall det ändå kan ifrågasättas huruvida strandskyddet gäller måste det göras en särskild bedömning för den enskilda vattenförekomsten och normalt krävs att frågan hanteras i samråd med Länsstyrelsen och eventuellt kommunen.

**Rättsfall: Bäckfåra**

MÖD 2008-12-02, M 3721-07 (LM ref 08:38). Frågan om strandskydd gäller för mindre vattendrag vid dispensgivande för uppförande av enbostadshus. Det aktuella vattendraget, en bäckfåra, bedöms av MÖD omfattas av strandskydd eftersom bäckfåran är vattenförande. Det framgår bl.a. av att den markerats på det blå skiktet på Lantmäteriets terrängkarta.

**Rättsfall: Bäck i ravin**

MÖD 2012-02-07, M 5458-11 (LM ref 12:1). Fråga om strandskyddet omfattar ett mindre vattendrag beskrivet som en bäck i mindre ravin vid överklagan av nekad dispens. MÖD anser att bäcken är ett vattendrag i MB:s mening, trots att det tidvis är ont om vatten i bäcken.

**Rättsfall: Mindre våtmark**

MÖD, 2013-10-14, F5418-13. (LM ref 13:14). Fråga om avstyckning ska medges där MÖD ska bedöma om området omfattas av strandskydd. Våtmarken som är under igenväxande med en vattenspiegel upp till ca 1000 kvm bedöms inte som en insjö och strandskydd gäller därför inte för platsen.

**Anlagda vattenförekomster**

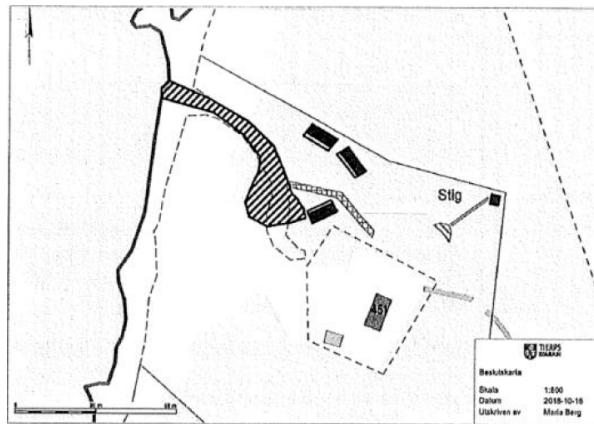
De värden som strandskyddet avser att skydda kan förekomma såväl vid en naturlig vattenförekomst som vid dess anlagda motsvarigheter. Artificiella sjöar och vattendrag kan ur ett biologiskt perspektiv ha lika höga värden som naturliga vattenförekomster. Inte heller storleken på artificiella sjöar och vattendrag är kopplad till värdet, för vare sig djur- och växtlivet eller för friluftslivet. Det generella strandskyddet gäller även vid anlagda vattenförekomster, se Naturvårdsverkets redovisning av regeringsuppdrag *Strandskydd vid små sjöar och vattendrag*, M2014/1093/Nm), jmf MÖD, 2013-10-14, F5418-13. (LM ref 13:14), som avsåg en anlagd vattenförekomst. Det kan dock finnas situationer där det kan ifrågasättas om en anlagt vattenförekomst ska generera strandskydd. I avgörandet nedan belyses detta utifrån några intressanta aspekter. Bl.a. belystes att en enskild markägares aktiviteter skulle kunna få långtgående konsekvenser även för annan mark än sin egen. Dessutom kan inte alltid en knivskarp gräns dras mellan vad som kan betraktas artificiellt och naturligt. I de fall en fråga av detta slag uppstår krävs enskilda bedömningar i varje specifikt fall.

**Rättsfall: Markavvattningsdiket**

MÖD 2014-11-03, M 10756-14. Ett ärende där saken rörde en strandskyddsdispens. Frågan i målet var om ett markavvattningsdike omfattas av strandskydd eller inte. MÖD anser att frågan om huruvida strandskydd gäller eller ej för artificiella vattendrag måste avgöras från fall till fall. Dessutom påpekar MÖD att det inte alltid går att dra en skarp gräns mellan naturliga och artificiella vattendrag. I det aktuella ärendet ansåg MÖD att strandskydd inte gällde för det aktuella diket.

**Rättsfall: Muddrad båtränna**

MÖD 2020-10-21, P 11991-19. Vid prövning av dispens för tillbehör till båtanläggningsområde, där en dispens sedan tidigare medgivits för bl.a. muddring ansåg MÖD att den delvis redan anlagda muddrade båtvägen inte vid domslutets tillfälle var av sådan karaktär på vattenförekomst att den gav upphov till ändring av strandlinjen som därför anses överensstämma med kustlinjen.



Utskottets beslutskarta för strandskyddsdispens meddelad 2018-11-20

### *Fastighetsbildning inom strandskydd*

Fastighetsbildning som berör ett strandskyddsområde ska ske så att syftet med strandskyddet inte motverkas.

Om fastighetsbildningen avser ett ändamål som inte förutsätter ny bebyggelse eller ändrad markanvändning, t.ex. *jord- och skogsbruksändamål*, motverkas i normala fall inte syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Om fastighetsbildningen berör mark inom ett strandskyddsområde som inte är bebyggd och fastighetsbildningen avser ett ändamål som förutsätter *bebyggelse* ligger det i sakens natur att fastighetsbildningen kan få komma till stånd bara under den förutsättningen att det kan bedömas att bebyggelsen kommer att tillåtas. Villkoret att syftet med strandskyddet inte får motverkas gäller emellertid även andra fall än sådana som avser fastighetsbildning för ny bebyggelse; t.ex. nybildning av en fastighet för befintlig bebyggelse, fastighetsbildning för utvidgning av en redan bebyggd fastighet eller bildande av servitut för ny eller befintlig väg, båtplats, brygga, m.m. inom strandskyddsområdet.

När dispens lämnas från strandskyddsbestämmelserna ska tillståndsmyndigheten enligt 7 kap. 18 f § andra stycket MB bestämma i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet. Denna s.k. *tomtplatsavgränsning* har stor betydelse även för fastighetsutformningen. Till en fastighet för bostadsändamål finns normalt inget utrymme för att lägga mark utöver den som enligt MB får tas i anspråk som tomt. Detta gäller även om de berörda fastigheternas arrondering härigenom skulle bli bättre. I bedömningen ligger nämligen att ta hänsyn till att risken att mark utöver vad som kan betraktas som tomt, för en allmänhet kommer att framstå som mark som får inte beträddas. Bedömningen från tillståndsmyndighetens sida av om ett marginalområde kan tillföras fastigheten bör emellertid normalt vara avgörande för LM.

#### **Rättsfall: Risken för privatisering**

NJA 1971 s. 421. Det föreligger en risk att mark inom strandskyddat område som förs till en bostadsfastighet får en sådan karaktär att en allmänhet kommer att känna sig hindrad i sin rörelsefrihet inom ett sådant markområde.

Bestämmelsen i 7 kap. 18 f § första stycket MB om att ett område ska lämnas fritt mellan tomten och stranden för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet ska endast beaktas av tillståndsmyndigheten när dispens meddelas och tomtplatsavgränsningen bestäms. Den bedömning som görs av tillståndsmyndigheten blir sedan styrande även för fastighetsbildningen. Om fastighetsbildningsfrågan avgörs utan att det finns någon tomtplatsavgränsning beslutad, har LM istället att bedöma vilket område som kan betraktas som lagligen ianspråktaget och därmed utgöra tomt som kan ingå i en fastighet. Detta inträffar i de fall bebyggelsen uppförts innan strandskydd trätt i kraft på platsen.

Prövningen av ett ärende inom strandskyddsområde sker enligt den modell som redovisades ovan under Prövningsordningen. Utgångspunkten är alltså att dispensärendet enligt MB ska prövas först och att fastighetsbildningen sedan kan ske enligt 3 kap. 2 § andra stycket andra meningen (Typfall I). Om fastighetsägaren inte vill medverka till denna prövningsordning får prövningen i stället ske enligt 3 kap. 2 § andra stycket *första meningen*. Om LM efter samråd med strandskyddsmyndigheten konstaterar att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas ska förrättningen ställas in. Vid prövning om åtgärden kan tillåtas med hänsyn till strandskyddets syften ska en proportionalitetsavvägning enligt 2 kap 15 § RF ske.

Det är emellertid inte givet att fastighetsbildning inom ett strandskyddsområde sker för ett ändamål som kräver dispens enligt MB, jämför 7 kap. 15 § MB. I ett sådant fall kan sakägaren av naturliga skäl inte anmodas eller föreläggas att i första hand begära en dispensprövning, utan frågan om tillåtlighet får ske i förrättningen utan en dispens enligt 3 kap. 2 § andra stycket *första meningen* (Typfall II).

### **Samråd och strandskydd**

LM ska vid behov samråda med de myndigheter som berörs av fastighetsbildningsåtgärden, se 4 kap 25 §. Samrådet har flera syften. Ett syfte är att LM behöver inhämta information från andra myndigheter för att ta sig framåt i handläggningen och komma till ett beslut. LM har en långtgående utredningsskyldighet samt många frågor att sätta sig in i. Ett samråd från en expertmyndighet kompletterar därför handläggningen. Det kan exempelvis vara att få hjälp med att bedöma vilka områdesskydd som finns, samt om den sökta åtgärden är förenlig med dessa skydd. Ytterligare ett syfte är att i oklara fall kunna stämma av tillåtligheten av åtgärden, dvs att fastighetsbildningen inte strider mot strandskyddets syften, innan beslut fattas. Ett annat, mer övergripande syfte med samrådet, är dels att de allmänna intressena bevakas, dels att undvika onödiga överklaganden i våra rättsinstanser (Prop. 1969:128 Del B s. 19).

Skyldigheten att bevaka de allmännas intressen i ett lantmäteriärende ligger hos både LM, kommun och länsstyrelser. Tyngdpunkten för ansvaret att bevaka det allmänna intresset strandskyddet, ligger i första hand i en förrättning hos LM genom prövning av 3 kap 2 § andra stycket. Länsstyrelsen har att bevaka samma fråga genom möjlighet att överklaga beslut av LM som strider mot 3 kap 2 § 2 st. enligt 15 kap 8 §.

Kommunen som bevakar det allmänna intresset för planering och byggnation har även möjlighet att överklaga förrättningar enligt 15 kap 7 §.

Samråd med andra myndigheter kan behöva ske i olika skeden av en lantmäteriförrättning utifrån vilket syfte samrådet har. Samråd kan även behöva ske med olika myndigheter i olika ärenden beroende på vilken myndighet som är tillståndsmyndighet och vilken fråga som ska ställas. Samråd kan i vissa fall behöva ske med flera myndigheter för samma ärende för olika frågeställningar, eller olika aspekter av en frågeställning.

Exempel på fråga som LM kan behöva stöd i genom samråd där syftet med samrådet är att inhämta information, kan handla om huruvida strandskydd gällde på platsen vid byggnationens tillkomst eller för tiden som tomt ianspråkogs. Det kan även handla om att stämma av hur tillståndsmyndigheten ser på strandlinjens läge. Ytterligare exempel på fråga som även handlar om att få information, är den som rör om det kan finnas ett sådant särskilt kultur- eller naturintresse i området som skulle kunna innebära att det kan vara fråga om en sådant undantag som det krävs för att vidare kunna pröva om det går att bilda en bostadsfastighet med ett kombinerat ändamål inom strandskyddat område. Samrådsfrågor av sådan karaktär som handlar om informationsinhämtning behöver riktas till den myndighet som ansvarar för respektive beslut eller fråga, vilket kan variera på olika platser i landet och över tid.

Samrådsfråga i syfte att komma fram till en bedömning i tillståndsfrågan kan antingen ställas som en rent principiell fråga, eller som en konkret fråga med information om ärendet. Det är emellertid viktigt att LM tillräckligt utrett frågan, så att det för det senare fallet handlar om en avstämning av sin bedömning i tillåtlighetsfrågan. Till vilken myndighet som samrådet ska riktas beror på frågans art. Frågor som rör tolkning av befintlig dispens får normalt riktas mot tillståndsmyndighet. För samrådsfrågor som rör tillåtligheten för det fall rättspraxis saknas eller inte är tydlig i den aktuella frågan, kan det vara lämpligt att avstämning sker med den myndighet som ansvarar för bevakning av allmänna intressen. Det är LM som i det enskilda ärendet har att bedöma om samråd krävs samt till vilken eller vilka myndigheter samråd ska riktas.

#### *Tillämpningen i olika typfall*

Under denna rubrik ska närmare redogöras för prövningen i olika typfall med hänvisning till förarbeten, rättsfall, m.m. Följande huvudfall ska behandlas.

A Ny bebyggelse – nybildning eller ombildning

B Befintlig bebyggelse – nybildning

C Befintlig bebyggelse – ombildning

D Bostadsfastighet med kombinerat ändamål - flera ägoslag

E Uppdelning av jord- och skogsbruksfastigheter

F Andra anläggningar än byggnader

#### **A. Ny bebyggelse, nybildning/ombildning**

*A1 Obebyggd mark som avses byggas med bostadshus. Dispens enligt 7 kap. MB har meddelats.*



Strandskyddsbestämmelserna utgör i detta fall inte något hinder mot fastighetsbildningen (3 kap. 2 § andra stycket *andra meningen*).

Tomtplatsavgränsning ska ha skett i samband med prövningen enligt MB och denna bör ligga till grund för fastighetens utformning. LM ska då inte göra någon bedömning av om strandskyddets syften motverkas. Om det vid fastighetsbildningen finns anledning att avvika från tomtplatsavgränsningen ska LM samråda med strandskyddsmyndigheten. Om resultatet av samrådet skulle bli att LM kan göra en avvikelse från tomtplatsavgränsningen, ankommer det sedan på strandskyddsmyndigheten att avgöra om det tidigare meddelade beslutet om tomtplatsavgränsning bör ändras eller om området ska betraktas som ett s.k. marginalområde, jämför ovan under Fastighetsbildning inom strandskydd.

*A2 Obebyggd mark som avses bebyggas med bostadshus. Dispens enligt 7 kap. MB har inte meddelats.*

Sakägaren bör ges rådet alternativt föreläggas att ansöka om dispens från strandskyddsbestämmelserna. Detta gäller även om sakägaren har fått bygglov eller ett positivt förhandsbesked. Om dispens lämnas utgör strandskyddsbestämmelserna inte längre något hinder mot fastighetsbildningen enligt 3 kap. 2 § andra stycket *andra meningen*. Se vidare A1. Om någon dispens inte lämnas ska fastighetsbildningsförrättningen ställas in.

*A3 Stor bostadsfastighet på landsbygden*

Om yrkandet i båda fallen obebyggd mark som avses bebyggas och dispens meddelats och samma situation, men dispens inte har meddelats innebärande att en fastighet ska bildas, som innehåller även annan mark än tomtmark, gäller även det som sägs nedan under *D Bostadsfastigheter med kombinerat ändamål - fastighet med flera ägoslag*.

## **B. Befintlig bebyggelse, nybildning**

Det finns en klar praxis som säger att fastighetsbildning inom strandskydd är tillåten för en etablerad och i laga ordning tillkommen bostadsbyggnad. En laga i ordning tillkommen bostadsbebyggelse kan uppkomma främst på två sätt. Antingen har bebyggelsen uppförts innan strandskydd inträdde på platsen eller så har byggnaden uppförts med stöd av strandskyddsdispens.

*B1 Den aktuella marken är bebyggd med en bostadsbyggnad som fanns redan vid tiden för strandskyddets tillkomst.*

Någon strandskyddsdispens enligt 7 kap. MB behövs inte. En avstyckning av den redan etablerade tomtplatsen kan inte anses motverka strandskyddsbestämmelsernas syfte (3 kap. 2 § andra stycket första meningen).

Någon tomtplatsavgränsning finns av naturliga skäl inte i detta fall. Fastigheten bör i stället avgränsas i enlighet med vad som är hävdad tomtplats – i princip den hävd som gällde när strandskyddet infördes. Om det finns oklarheter i fråga om tomtplatsens omfattning bör samråd ske. Innan samråd sker behöver LM självständigt utreda förutsättningar för fastighetsbildningen.

I det fall en bostadsbebyggelse saknar dispens men anses ha uppförts innan strandskydd inträdde för platsen behöver flera frågor klaras ut för att bedöma om åtgärden kan genomföras samt hur den ska genomföras. Om det däremot finns en dispens är det normalt dispensbeslutets tomtplatsavgränsning som kan tas i anspråk som tomt och därmed begränsar vilka områden som kan läggas till den fastighet som ska bildas.

Vid fastighetsbildning för befintlig bebyggelse inom strandskyddat område gäller i ett första steg att ta reda på om bostadsbebyggelse har tillkommit i laga ordning. För den bedömningen behöver du ta reda på vad som gällt för platsen vid tiden för byggnadens uppförande. Det finns bestämmelser om byggnadsförbud kopplat till strandskydd sedan år 1950 där länsstyrelserna genom förordnanden kan ha fattat beslut om strandskydd i varierande utsträckning. Vid befintlig bebyggelse som är tillkommen i laga ordning behöver du sedan bedöma om hela den idag hävdade tomten tillkommit i laga ordning (se prop. 2008/09: s.105 jämförd med prop. 1997:98/45, del 2 s.89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens söktes och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. Utbredning av tomt kan ha skett succesivt och utan överensstämmelse med ursprunglig hävd eller dispensbesked. En hävd av tomt kan även ha minskat sedan den lagligen ianspråktagits. I dessa fall kan allemansrätten återinträda på platsen. Av den anledningen är det mest effektivt att utgå från dagens hävd, för att sedan utreda att dagens hävd inte är större än den ursprungliga lagligen ianspråkta hävden.

#### **Rättsfall: Vattenområde**

MÖD, 2021-05-20, F 7539-19. MÖD ansåg att vattenområde närmast stranden var allemansrättsligt tillgänglig och att vattenområde i normalfallet inte ska läggas till en avstyckad bostadsfastighet. Att sökanden vill ha rätt till befintliga vatten- och sjövärmelningarna ansågs kunna tryggas med rättighet som servitut.

#### **Rättsfall: Ej ianspråktagit**

MÖD, 2021-05-20, F 5855-19. MÖD nekade avstyckning enligt sökt utbredning för bostadsfastighet med fritidsboende. Med hänsyn till fastighetens storlek ansåg MÖD till skillnad från LM inte att hela styckningsfastigheten kunde anses som ianspråktagen som tomtmark. Marken närmast vatten bedömdes inte ianspråktagen, en bryggas förekomst innebär inte att området omfattas av fritidshuset hemfridszon.

#### **Rättsfall: Marginalområde tilläts**

MÖD, 2021-05-20, F 11873-19. Avstyckning av bostadsfastighet med mark utöver tomtmark nekades. Dock tilläts av MÖD att mindre område allemansrättsligt tillgänglig mark ingick i bostadsfastigheten med skälet att det skulle leda till en olämplig fastighetsindelning att låta den delen ligga kvar på stammen samt att strandskyddets syften inte kan sägas motverkas i beaktansvärd mening. Ny gräns i söder godtogs inte där allemansrättsligt tillgänglig mark annars skulle ingått i bostadsfastigheten, medan övriga gränser kunde accepteras. Proportionalitetsprövning skedde.

#### **Rättsfall: Tomt utanför hemfridszon**

MÖD, 2021-05-07, M 12640-19. MÖD ansåg att även mark som innefattar angränsande mark som hävdats som tomt sedan år 1968 ska kunna bestämmas höra till dess tomtplats innebärande att även mark som inte ingår i hemfridszonen, men som skötts genom klippning och rensning och varit plats för utemöbler ansågs varit avhållande och därmed kunde höra till tomtplatsen. MÖD ansåg även att krav på bevisning i strandskyddsmål inte

bör ställas alltför högt beträffande omständigheter som ligger långt tillbaka i tiden.

#### **Rättsfall: Lagligen ianspråktagen tomt**

MÖD, 2016-02-19, P 2270-15. I mål som rörde fråga om att upphäva strandskydd inom planområde vid detaljplaneläggning. MÖD konstaterade att med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens söktes och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En fastighet som var bebyggd med bostadshus innan strandskyddet inträdde på platsen men som sedan stått obebyggd och haft en husvagn på tomtens som använts som boende var kringgårdade av äldre staket som enligt uppgift funnits sedan 1930-40-talet. Tomten hade även klippt gräsmatta och tomtanläggningar. Dessa förutsättningar innebar att MÖD bedömde fastigheten som lagligen ianspråktagen. För en annan av fastigheterna som inte varit bebyggd på 13 år och som hade förslyats ansågs det däremot av domstolen att allemansrätten hade återinträtt på fastigheten.

#### **Rättsfall: Ianspråktaget område till tomt**

HovR V Sv, 1983-03-24, UÖ 7 (LM ref 83:13). Fråga om ianspråktagen tomt för befintlig bebyggelse vid avstyckning. Att ta med mark ända ned till strandlinje medgavs eftersom området ansågs vara ianspråktagen som tomt.

Vid fastighetsbildning måste även byggnaden uppfylla villkoren i 3 kap 1 § FBL och självständigt kunna fungera som egen bostadsbebyggelse. Om byggnaden inte bedöms som ett självständigt bostadshus på grund av t.ex. dess enkelhet, brist på faciliteter eller för att den anses förfallen, ska situationen bedömas som ett nybyggnadsfall och krav på förhandsbesked och dispens aktualiseras.

#### **Rättsfall: Självständigt fungerande bostadsbebyggelse**

NJA 1979 s. 21 (LM ref 79:1). Fråga om avstyckning inom strandskyddat område av befintlig fritidshusbostad kunde medges, med hänsyn till byggnadens låga standard och områdets känsliga karaktär, dvs. obrutet kustområde inom område för riksintresse. HD ansåg att avstyckning kunde medges.

#### **Rättsfall: Byggnads beskaffenhet**

Svea HovR, 1985-11-11, UÖ 46. (LM ref 85:39) Ej prövningstillstånd. Fråga om avstyckning inom strandskydd för enkel bebyggelse kan medges. Byggnaden på 16 kvm med ett rum på 12 kvm och en förstuga utan VA och el ansågs av hovrätten inte kunna utgöra ett självständigt fungerande fritidshus. Avstyckning medges ej utifrån 3 kap 1 och 3 §§ FBL.

#### **Rättsfall: Självständig bebyggelse?**

Svea HovR, 1982-12-23, UÖ 44. (LM ref 82:43) Ej prövningstillstånd. Frågan om avstyckning ska medges inom strandskydd för befintlig byggnad utifrån byggnadens storlek och skick, 21 kvm mycket enkel bebyggelse utan kök, och VA. Styckningslotten ansågs inte lämpad för sitt ändamål eftersom den inte kunde utgöra ett eget självständigt fungerande fritidshus.

#### **Rättsfall: Förfallen byggnad 2021**

MÖD, 2021-07-09, M 2761-20. Rör bedömning av delvis förfallen byggnad i ett miljömål rörande vite där MÖD ansåg att marken inte längre var ianspråktagen.

#### **Rättsfall: Förfallen byggnad 1984**

Svea HovR, 1984-04-06, UÖ 7 (LM ref 84:21). Fråga om avstyckning inom strandskyddat område för befintlig torpstuga utifrån byggnadens förfallna skick ska medges. Fastighetsdomstolen med bifall av hovrätten ansåg att ett iståndsättande av torpet är att betrakta som nybyggnad i byggnadsstadgans mening och kräver bygglov, varför avstyckning inte medges.

**Rättsfall: Bygglovens rubrik underordnad funktion**

MÖD 2016-05-03, F 8610-15 (Lm ref 16:4) Fråga om avstyckning kunnat ske inom strandskyddat område med hänsyn till om det kan anses finnas självständig bostadsbebyggelse eller ej. LM menar att bygglov endast lämnats för uthus för den bebyggelse som sökanden vill göra en avstyckning kring. MÖD anser däremot att bygglovens rubricering har en underordnad betydelse och eftersom bygglovsbeslutets tillhörande ritning illustrerar kök och badrum som byggnaden haft sedan dess uppförande, så är det byggnadens funktioner som genom ritning och bygglovet får anses styra bedömningen av byggnadstypen.

En byggnad som uppförts för annat ändamål än enbostadshus eller fritidshus, som komplementbebyggelse eller för ett ändamål som inte utgör bostad, saknar hemfridszon. Om bebyggelsen beviljats lov och dispens för annat ändamål har tillståndsmyndigheten inte tagit ställning till att bebyggelsen ska användas som bostad och tillståndsmyndigheten har heller inte bestämt tomtplats i samband med dispensen på ett sådant sätt som görs för bostadsbebyggelse. En ändrad användning av bebyggelse kräver därför normalt tillstånd inom strandskyddat område. För annan bebyggelse än bostad som tillkommit innan strandskydd inträdde på platsen ska bedömningen ske utifrån när ändring av användning skett. Om byggnaden eller markområden tagits i anspråk för bostad och tomt efter strandskydd började gälla för platsen krävs normalt tillstånd genom dispens.

**Rättsfall: Hemfridszon saknas**

HovR V Sv, 1988-11-07, UÖ 10. (LM ref 88:27) Ej prövningstillstånd. Fråga om avstyckning av uthus inom strandskyddat område som utan lov ändrat användningssätt till fritidshus och utan lov ianspråktagit tomtmark. Byggnaden saknar i stort sett hemfridszon eftersom området inte är lagligen ianspråktaget. Dessutom ställer sig BN och Länsstyrelsen båda negativa till avstyckningen med anföranden om att lov och dispens saknas för avsett ändamål, varför avstyckningen inte medges med hänsyn till 3 kap 2-3 §§ FBL.

**Rättsfall: Ny hemfridszon**

MÖD 2015-02-24, M 6222-14. Frågan rörde dispens för ändrad användning från verksamhet med personalbostad till fritidsbostadsändamål. MÖD konstaterar att det krävs dispens eftersom den ändrade användningen leder till en utökad tomtplats eftersom fritidshus genererar hemfridszon. Det saknas skäl att ge dispens eftersom området idag inte är ianspråktaget på det sätt som bestämmelsen menar. Befintliga anläggningar saknar idag hemfridszon och en ändring av det innebär att privatiseringen ökar. Om en åtgärd innebär ökad privatisering, och därmed minskning av allemansrättsligt tillgängligt område, innebär det per definition att området inte kan anses vara ianspråktaget innan åtgärden vidtas.

Om det finns flera byggnader inom en fastighet tillkommer en bedömning av om den ena byggnaden ska ses som ett komplement till den andra. Även i ett sådant fall kan det ha betydelse under vilka förutsättningar som bygglov har beviljats för den ifrågasatta byggnaden. När det gäller bebyggelse som har tillkommit innan det fanns något krav på dispens eller bygglov finns det av naturliga skäl inte någon sådan ledning till grund för bedömningen.

En särskild fråga är vilken hänsyn som ska tas till att byggnaden har uppförts utan lov eller strandskyddsdispens. Enligt PBL gäller en preskriptionstid på 10 år för BN:s möjligheter att kräva rättelse. För brott mot strandskyddsbestämmelserna gäller en preskriptionstid på 5 år i fråga om straffansvaret (29 kap. 2 § 2 MB jämfört med 35 kap. 1 § 2 brottsbalken). Tillsynsmyndigheten torde emellertid kunna kräva rättelse för åtgärder som har vidtagits i strid mot kravet på dispens efter införandet av

det generella strandskyddet 1975, trots att preskriptionstiden för brott har passerats (Ds 2005:23 s. 82).

Det är mot den beskrivna bakgrunden svårt att ge ett generellt svar på hur äldre "svartbyggen" ska bedömas. Om det är mer eller mindre uteslutet att krav på rättelse kommer att ställas och om byggnaden har en lång återstående livslängd, bör fastighetsbildning kunna godtas. Det är givetvis av vikt att samråda med berörda myndigheter i frågan.

#### **Rättsfall: Byggnad kan ej rubbas**

Svea HovR, 1987-02-26, UÖ 11 (LM ref 87:7). Avstyckning inom strandskyddsområde tilläts. Området är bebyggt med ett fritidshus som uppförts 1975 utan lov eller dispens. Ägaren har dömts till dagsböter men rivningsföreläggande har inte meddelats. Byggnaden kan nu inte rubbas med myndighetsbeslut. Den kan varaktigt nyttjas som fritidsbostad. Avstyckningen påverkar inte områdets allemansrättsliga tillgänglighet. Området gränsar till en 30 m bred samfälld strandremsa och det är därför inte sannolikt att kommunen inom överskådlig tid ska söka åstadkomma en ändrad markanvändning.

*B2 Den aktuella marken är bebyggd med en bostadsbyggnad som är uppförd med stöd av dispens enligt 7 kap. MB.*

Strandskyddsbestämmelserna utgör inte något hinder mot fastighetsbildningen (3 kap. 2 § andra stycket *andra meningen*).

Tomtplatsavgränsning ska ha skett i samband med prövningen enligt MB och denna bör ligga till grund för fastighetens utformning. Om det vid fastighetsbildningen finns anledning att avvika från tomtplatsavgränsningen för att andra villkor i 3 kap. ska vara uppfyllda behöver samråd ske.

#### **Rättsfall: Avvikelse från tomtplatsavgränsning**

MÖD, 2021-05-20, F 2960-19. MÖD bedömde att slutresultatet av en reglering mellan jordbruksfastigheter som innebar att en ny olämplig bostadsfastighet kunde tillåtas som ett led i en förbättring av fastighetsindelningen (3 kap 9 §). Detta eftersom allemansrättsligt tillgänglig mark utanför dispensen tomtplatsavgränsning kom att ingå. Åtgärden stred inte mot strandskyddets syften eftersom byggnaden var befintlig, inga nya gränser tillkom samt att det till dispensen för bostadsbyggnaden fanns villkor om att tomt ska avgränsas med staket.

*B3 Stor bostadsfastighet på landsbygden*

Om yrkandet i båda fallen B1 och B2 innebär att en fastighet ska bildas, som innehåller även annan mark än tomtmark, gäller även det som sägs nedan under C2 Fastighet med flera ägoslag.

### **C. Ombildning**

Vid ombildning av en bostadsfastighet måste man från strandskyddssynpunkt skilja på två principiellt olika fall. Det ena avser det fallet att tomtmarken inom fastigheten utökas. Det andra huvudfallet är att en bostadsfastighet utökas med ytterligare ett ägoslag, dvs. mark för mindre djurhållning eller odling, vedfångst eller liknande. Ett tredje ombildningsfall, där strandskyddsaspekter i vissa fall har aktualiserats, är uppdelning av en bebyggd jord- och skogsbruksfastighet, se avsnitt E.

*C1 Utökning av en bostadsfastighet*

Så länge som det inte uttryckligen är fråga om att bilda en fastighet med två ägoslag, enligt de särskilda bedömningsgrunder som gäller i sådana fall, så ska varje utökning av en bostadsfastighet – oberoende av vilken areal som tillförs – ses som en utökning av tomtmarken. I princip måste därför även i dessa fall göras samma prövning från strandskyddssynpunkt som vid fastighetsbildning för ny bebyggelse. En aspekt som mer vanligen aktualiseras vid utökning av bostadsfastighet och som praxis visat på senare år, är att vid bedömning av vad som är ianspråktaget är utgångspunkten att en hemfridszon normalt inte kan sträcka sig utanför fastighetsgräns för den fastighet där fastighetens bostadshus är belägen.

#### Rättsfall: Hemfridszon ej över gräns

MÖD, 2016-09-23, F 10313-15 (Lm ref 16:22). En hemfridszon kring en bostad kan inte sträcka sig längre än till gränsen till det fastighetsskifte, på vilken bostaden är belägen. Jmf. MÖD 2015-11-10, F 9255-14, (Lm ref 15:27).

I de fall dispens krävs bör handläggningen även vid utökning av en tomtplats ske på det sättet att frågan om dispens och tomtplatsavgränsning prövas först, varefter fastighetsbildningen genomförs som en fullföljdsåtgärd enligt 3 kap. 2 § andra stycket *andra meningen* (Typfall I).

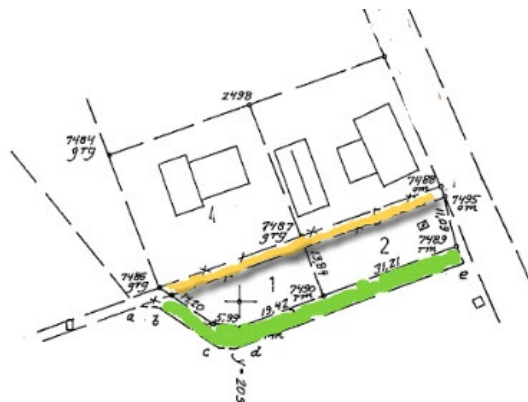
Många gånger kan dock en bedömning göras direkt av om syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas eller inte. Den bedömningen kan behöva stämmas av med samrådsmyndighet (Typfall II).

Bedömningen av om strandskyddsbestämmelserna motverkas är i det enskilda fallet i hög grad en intresseavvägning mellan det allmänna intresset av att bevara strandskyddsområdet intakt och de olika enskilda intressen som åberopas. I det följande redovisas ett antal rättsfall där utökning av bostadsfastigheter har varit uppe till prövning. Avgörandet nedan från år 1971 (NJA 1971 s. 421) gäller ett avstyckningsärende, men eftersom frågan bedömdes på liknandes sätt som vid utökningsfallen har den relevans. Avgörandet har även fått stort genomslag för bedömning av ärenden som rör strandskydd i domstolarna. Generellt sett är praxis mycket restriktiv för tomtutökningar av detta slag.

#### Utökning medgavs

##### Rättsfall: Markbyte väg

Hovr Sk o Bl, 1995-09-29, UÖ 2175 (LM ref 95:12). Utökning av tomtmark inom strandskydd medgavs med motiveringen att de särskilda omständigheterna i fallet ledde till en bättre tillgänglighet för en allmänhet genom bättre åtkomst till strandområdet genom ett markbyte där samfälliga vägen ned till vattnet flyttades längre från bostadsbebyggelsen.



Figur till Hovr Sk o Bl, 1995-09-29, UÖ 2175 (LM ref 95:12) där gul färg redovisar den mark som läggs till bostadsfastigheterna och grön färg den mark som istället läggs till den samfälliga vägen.

### Utökning medgavs inte

#### **Rättsfall: Risk för privatisering**

NJA 1971 s. 421. Mark som var allemansrättsligt tillgänglig nekades att ingå i bostadsfastighet eftersom risk för privatisering genom en avhållande effekt för allmänheten finns. Endast mark som är lagligen ianspråktagen som tomt ska höra till bostadsfastighet.

#### **Rättsfall: Bostadsfastighet för stor**

MÖD, 2021-12-21, F 10723-20. Ansökan om fastighetsreglering av mark inom strandskydd till bostadsfastigheter nekades. Syftet med marköverföringen var att underlätta framtida skötsel av områdena som användes som vistelseytor/parkmark och ingick i en jordbruksfastighet. MÖD fann att åtgärden stred mot 3 kap 1 och 2 §§ eftersom bostadsfastigheterna till storlek och omfång skulle bli olämpliga som bostadsfastigheter samt att åtgärden stred mot strandskyddets syften. Inte heller kunde åtgärden ske med stöd av 3 kap 9 § FBL. Proportionalitetsavvägning skedde med stöd av RF.

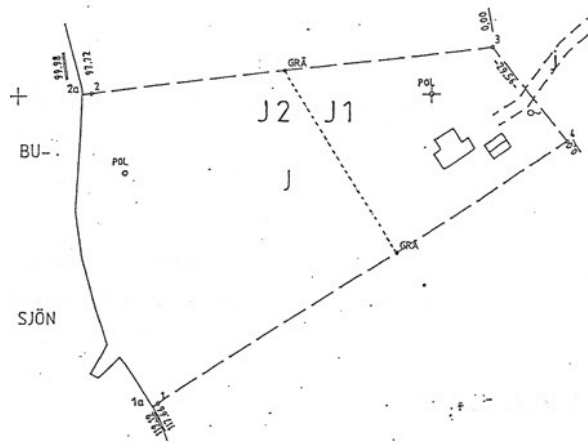
#### **Rättsfall: Allemansrättsligt tillgängligt**

HovR. V. Sv, 1994-03-10, UÖ 17. (LM ref 94:22) Ej prövningstillstånd. Utökning av bostadsfastighet inom strandskydd medgavs ej. Markområdet är allemansrättsligt tillgängligt. Jmf. Svea HovR, 1999-06-02, Ö4644-98, UÖ 13 (LM ref 99:24).



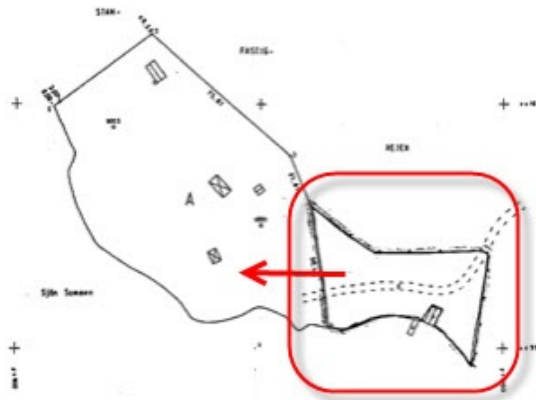
#### **Rättsfall: Endast tomt till bostad**

HovR. V. Sv, 1994-03-10, UÖ 9. (LM ref 95:7). Avstyckning nekades för styckningslott som innefattade allemansrättsligt tillgänglig mark. Att i kartan redogöra för olika markslag saknar rättsverkan.



#### Rättsfall: Nej till annan mark

Göta HovR., 1993-05-19, UÖ 3005 (LM ref 93:15). Överföring av strandområde strider mot 3 kap 1 § FBL eftersom marken inte ska utgöra tomt, strider även mot 3 kap 2 § 2 st. FBL eftersom strandskyddets syfte motverkas.



#### Rättsfall: Utökning gav avhållande effekt

HovR Sk o Bl, 1991-05-31, UÖ 1154 (LM ref 91:24). Utökning av bostadsfastighet inom strandskydd nekades eftersom överföringen riskerar privatisering och en avhållande effekt för en allmänhet.

### D Bostadsfastigheter med kombinerat ändamål - fastighet med flera ägoslag

I syfte att tillskapa attraktiva och funktionella bostadsfastigheter på landsbygden kan sådana fastigheter innehålla en viss areal mark utöver vad som har karaktär av bostadstomt. Det kan exempelvis ingå mark för viss näringsverksamhet eller för hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller odling. Även en viss areal skogsmark, avsedd att omföras till betesmark eller att användas för exempelvis uttag av ved för eldning, kan med hänsyn till de idag gällande skogspolitiska målen ingå i en bostadsfastighet på landsbygden. Se vidare 3.1.1 Varaktigt lämpad för sitt ändamål – Omfång och utformning – Stora bostadsfastigheter på landsbygden.

Stor försiktighet bör dock iakttas när det gäller att bilda fastigheter av detta slag inom strandskyddsområden. I förarbetena uttalades följande i den frågan (prop. 1989/90:151 s. 22–23).

Citat:



"Vid fastighetsbildning för bostadsändamål inom strandskyddsområde eftersträvas i praxis överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas och det område som får tas i anspråk som tomt enligt 16 § naturvårdslagen (1964:822). Denna praxis bör bibehållas (jfr 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen). I vissa undantagsfall synes det dock böra accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Stor försiktighet måste dock iakttas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när. Om en fastighet tillförs annan mark inom strandskyddsområde än tomtmark, bör det med hänsyn till de allemansrättsliga intressena av förrättningshandlingarna framgå vilken mark som används eller får användas som tomt."

En situation där det enligt förarbetena är möjligt att bilda en fastighet med flera ägoslag inom strandskyddat område är alltså när det uppstår en positiv effekt även för allmänintresset, t.ex. genom att det främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Utöver att åtgärden särskilt ska främja vården av en intressanta natur- eller kulturmiljö, krävs även att åtgärden inte motverkar strandskyddets syften. Prövningen för bostadsfastigheter med kombinerat ändamål inom strandskydd sker alltså i två steg.

Steg 1 handlar om att bedöma om det finns en intressant natur- eller kulturmiljö som kan öppna upp en sådan undantagsmöjlighet som det handlar om när man tillskapar en bostadsfastighet med kombinerat ändamål inom strandskydd. Det ska vara ett reellt konkret intresse som det går att redogöra för i en beslutsmotivering. Efter utredning av om sådant intresse kan finnas bör det stämmas av genom samråd med Länsstyrelsen.

Steg 2. I det fall man funnit att ett intressant kultur- eller miljöintresse finns och bedöms gynnas av åtgärden, ska en bedömning ske i fråga om strandskyddets intressen kan motverkas av åtgärden. Att lägga allemansrättsligt tillgänglig mark till en bostadsfastighet betraktas normalt alltid ge en risk för ökad privatisering. Det kan dock finnas materiella förutsättningar i det enskilda fallet som leder till en annan bedömning. Exempel på det kan vara att den mark som berörs av strandskydd är avskild från bostadsdelen med dess hemfridszon på ett sådant sätt att strandskyddet inte riskerar att motverkas. Bostadsbebyggelsen avstånd från stranden, avskiljande väg eller järnväg mellan bostadsdelen och stranden eller att bostadsdelen ligger på ett annat skifte utanför strandskyddsområde är konkreta situationer som kan ge en sådan effekt.

Senare tids praxis har visat att vedtag normalt inte är ett sådant ändamål som kan tillåtas som ett kombinerat ändamål i strandskyddat område, jmf MÖD, 2021-05-20 F 10289-19 och MÖD, 2019-09-02, F 6748-18. Domstolen har bedömt detta utifrån rådande restriktivitet som gäller vid prövning av fastighetsbildning inom strandskydd.

När den fastighet som ska bildas omfattar flera ägoslag, dvs. även områden som inte omfattas av en tomtplatsavgränsning, så kan fastighetsbildningen alltså inte utan vidare ske enligt 3 kap. 2 § andra stycket *andra meningen*, dvs. som en direkt följd av en given dispens. Lämpligheten av att låta fastigheten innefatta även annat ägoslag än tomt sker genom ovan beskriven bedömning enligt 3 kap. 2 § andra stycket *första meningen*. Normalt krävs samråd vid den här typen av prövning. Det är viktigt att LM inför samrådet har gjort en egen bedömning av de frågor som ställs till samrådsmyndigheten. Samrådsförfarandet kan behöva ske stegvis utifrån det behov av

informationsinhämtning LM kan ha innan slutlig bedömning av fråga kan ske.

#### **Rättsfall: Skogsrenbete som undantagsskäl**

MÖD, 2021-12-13, F 12559-20. MÖD tillät avstyckning av en bostadsfastighet med kombinerat ändamål - skogsrenskötsel om 7,2 ha inom strandskyddat område. Domstolen bedömde att saknades skäl att ifrågasätta sökandens uppgifter om tänkt användning av området --skogsrenskötsel med möjlighet till uttag av foder. Den användningen bedömdes av MÖD och av länsstyrelsen främja värden av platsens natur- och kulturmässiga värden. Avstyckningen bedömdes inte heller påverka vad som betraktas som ianspråktagen tomt kring befintlig bostadsbebyggelse. Att bostaden var befintlig och belägen 200 meter från stranden bidrog till MÖD:s bedömning att åtgärden inte stred mot 3 kap 1-2 §§ FBL.

#### **Rättsfall: Saknades undantagsskäl 2021**

MÖD. 2021-05-20, F 10289-19. Fråga om två avstyckningar inom strandskydd för bostadsfastighet med kombinerat ändamål hästhållning, respektive vedtag. MÖD nekade fastighetsbildning för bostad och hästhållning eftersom domstolen ansåg att det saknades närmare utredning om på vilket sätt och i vilken utsträckning som fastighetsbildningen skulle främja värden av intressanta natur- och kulturmiljöer. Domstolen nekade även avstyckningen för bostad med vedtag utifrån bedömningen att den restriktivitet som råder inom strandskydd att bilda bostadsfastigheter med kombinerat ändamål innebär att bostadsfastigheter för vedtag i normalfallet inte kan anses uppfylla lämplighetskravet i 3 kap. 1 § FBL. Proportionalitet prövades med stöd av 7 kap 25 § MB.

#### **Rättsfall: Endast trädgårdsodling inte kombinerat ändamål**

MÖD, 2021-05-20, F 7593-19. Prövning av avstyckning för bostadsfastighet med kombinerat ändamål mindre odling utanför tomtplatsavgränsning. LM hade beslutat om avstyckning för en lott med en areal om 11 467 kvm landareal och 2 358 kvm vattenareal. MÖD bedömde att det saknades förutsättningar för ett kombinerat ändamål eftersom omfattningen av fastigheten inte kan anses innebära annat än vanlig trädgårdsodling. Det saknas därmed förutsättningar för att bilda en bostadsfastighet för kombinerat ändamål. Åtgärden strider mot kraven på en lämplig bostadsfastighet såvitt avser den mark som inte redan är ianspråktagen som tomtmark eller ligger inom bostadens hemfridszon. Vidare konstaterade domstolen att mark som låg utanför tomtplatsavgränsningen var allemansrättsligt tillgänglig mark.

#### **Rättsfall: Kombifastighet vedbrand**

MÖD, 2019-09-02, F 6748-18. Prövning av om överföring av skogsmark till bostad kan tillåtas. Det saknas särskilda omständigheter som talar för ett undantagsfall. Motiv som framförs kan inte vara allmängiltiga. Risken för privatisering är dessutom påtaglig eftersom karaktären på skogsbruken kan komma att förändras när den ingår i en bostadsfastighet istället för en jordbruksfastighet. Åtgärden nekas.

#### **Rättsfall: Saknades undantagsskäl 2016**

MÖD, 2016-09-23, F 10313-15 (Lm ref 16:22). Överföring av allemansrättsligt tillgänglig mark till bostadsfastighet som skulle användas som bete för en bostadsfastighet med kombinerat ändamål nekas eftersom det saknas förutsättningar att göra undantag från principen att bostadsfastighet endast ska utgöras av tomtmark.

### **E Uppdelning av en bebyggd jord- och skogsbruksfastighet**

Omreglering av jord- och skogsbruksfastigheter har normalt ingen betydelse för strandskyddet. I de fall som omregleringen leder till att en stor, strandnära bostadsfastighet bildas, aktualiseras emellertid strandskyddsfrågan. Dessa fall har räknats som ett tredje separat typfall eftersom det inte handlar om att bilda en fastighet som enbart består av

tomtmark och inte heller i första hand att tillskapa en bostadsfastighet med kombinerat ändamål på landsbygden enligt de särskilda villkor som gäller för detta.

Frågan om det vid en överföring av mark från en jord- och skogsbruksfastighet är möjligt att som en restfastighet godta en stor strandfastighet. Tillämpning av undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § från lämplighetskraven i 3 kap. 1 § kan inte tillämpas på 3 kap 2 § varför det normalt inte kan godtas en olämplig restfastighet inom strandskydd. Det finns två avgöranden i HD från år 1979 (Lm ref 79:81) och 1981 (Lm ref 81:31) som tillåtit olämpliga restfastigheter inom strandskydd. Målen gällde främst en tillämpning av undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § från lämplighetskraven i 3 kap. 1 §. Samtidigt prövades emellertid även strandskyddsfrågan enligt 3 kap. 2 §. Det måste beaktas att det vid tiden pågick en reform för jordbruksrationalisering, där det genom den statliga lantbruksnämnden pågick ett aktivt arbete med att reducera småjordbruk. Jordbruksrationaliseringar var vid tiden således ett särskilt angeläget intresse. Eftersom jordbrukspolitiken idag är en annan där det allmänna intresset för jordbruksfastigheter har skiftat, bedöms dessa rättsfall sakna relevans för dagens prövningar. Ett senare rättsfall behandlar frågan om att tillskapa en bostadsfastighet inom strandskydd som på grund av sin storlek skulle kunna betraktas som olämplig.

#### **Rättsfall: Specialfallet i skärgården**

Svea HovR, 2003-10-16, Ö 7737-02 (LM ref 03:5). Avstyckning av bostadsfastighet för kombinerat ändamål tilläts inom strandskydd eftersom lottens användning i praktiken inte kommer att förändras. Fastighetsindelningen innan åtgärden ansågs ha saknat betydelse på grund av uppdelningen av fastigheten på separata öar. HovR gör även en avvägning mellan de två allmänna intressena strandskyddet och bevarandet av en levande skärgård.

#### **F Andra anläggningar än byggnader**

Strandskyddsbestämmelserna är annorlunda utformade för andra anläggningar än byggnader genom att det inte finns något *absolut* förbud mot att uppföra sådana anläggningar utan dispens. I stället gäller det *villkorade* förbudet att anläggningar inte får utföras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

När det gäller möjligheterna till dispens gäller särskilt för detta fall att hänsyn ska tas till att vissa anläggningar är av karaktären att de måste ligga nära vattnet (7 kap. 18 c § 3). Det är därför av naturliga skäl lättare att åberopa särskilda skäl för att utföra en brygga än för att utföra en anläggning som likaväl skulle kunna placeras på någon annan del av fastigheten.

I övrigt får strandskyddsprövningen ske på motsvarande sätt som för en byggnad, dvs. genom en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen mot bakgrund av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c–d §§ MB.

#### **Biotopskydd**

Enligt 7 kap. 11 § MB får mindre mark- eller vattenområden som utgör livsmiljö för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda förklaras som biotopskyddsområde av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Detta kan ske på två olika sätt.

Det ena sättet är att ett visst geografiskt område avgränsas för att utgöra ett biotopskyddsområde. Enligt 6–7 §§ förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. har Lst och Skogsstyrelsen befogenhet att besluta om sådana biotopskyddsområden och besluten liksom de fastigheter som berörs ska framgå av fastighetsregistret.

Det andra sättet är att regeringen förordnar att samtliga områden av ett visst slag inom landet eller en del av landet ska utgöra biotopskyddsområden. Dessa s.k. generella biotopskydd framgår av bilaga 1 till 5 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., se uppräkningslistan nedan. Bestämmelserna i 5 § gäller dock inte mark- eller vattenområden i omedelbar anslutning till bebyggelse.

Inom biotopskyddsområden får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön, 7 kap. 11 § andra stycket MB. För de generella biotopskydden får emellertid Lst medge dispens, om det finns särskilda skäl.

Även om ett mark- eller vattenområde utgör biotopskyddsområde får de verksamheter bedrivas och åtgärder utföras som behövs för att genomföra en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt PBL, om detaljplanen eller områdesbestämmelserna har antagits när biotopskyddsområdet beslutas (8 a § andra stycket förordningen [1998:1252] om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.). Motsvarande gäller för verksamheter och åtgärder i enlighet med en vägplan enligt VägL eller en järnvägsplan enligt LBJ (7 kap. 11 a § MB).

Eftersom det generella biotopskyddet gäller för en lång rad vanligt förekommande företeelser i landskapet är det viktigt att LM är uppmärksam på detta och vid behov samråder med Lst. När det gäller de geografiskt avgränsade biotopskydden ska samråd ske med antingen Skogsstyrelsen eller Lst, beroende på vilken myndighet som har beslutat om biotopskydd i det enskilda fallet.

## Generella biotopskydd

### 1. Allé

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

### 2. Källa med omgivande våtmark i jordbruksmark

Ett område i terräng där grundvatten koncentrerat strömmar ut och där den våtmark som uppkommer till följd av det utströmmande vattnet uppgår till högst ett hektar.

### 3. Odlingsröse i jordbruksmark

På eller i anslutning till jordbruksmark upplagd ansamling av stenar med ursprung i jordbruksdriften.

### 4. Pilevall

Hamlade pilar i en rad som består av antingen

a) minst fem träd med ett inbördes avstånd av högst 100 meter i en i övrigt öppen jordbruksmark eller invid en väg där marken mellan pilträden är plan eller upphöjd till en vall, eller

b) minst tre träd, om vallen är väl utbildad, mer än 0,5 meter hög och två meter bred.

Biotopen omfattar trädradens längd med den bredd den vidaste trädkronans projektion på marken utgör. Om vallen är bredare än trädkronornas projektion på marken, omfattar biotopen vallen i sin helhet.

### 5. Småvatten och våtmark i jordbruksmark

Ett småvatten eller en våtmark med en areal av högst ett hektar i jordbruksmark som

ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta såsom kärr, gölar, våtar, översilningsmarker, kalkällor, mörkelgravar, öppna diken, dammar och högst två meter breda naturliga bäckfåror. Arealbegränsningen avser inte linjära element som öppna diken eller högst två meter breda naturliga bäckfåror. Dammar anlagda för bevattningsändamål innefattas inte i denna biotop.

6. Stenmur i jordbruksmark

En uppbyggnad av på varandra lagda stenar som har en tydlig, långsträckt utformning i naturen och som har eller har haft hägnadsfunktion eller som funktion att avgränsa jordbruksskiften eller någon annan funktion.

7. Åkerholme

En holme av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark.

## Fornlämningar och byggnadsminnen

### *Fornlämningar*

Enligt 2 kap. 2 § KML hör ett visst skyddsområde till en *fast fornlämning*, ett s.k. fornlämningsområde. Dess gränser kan vid behov bestämmas av Lst. Ett fornlämningsområde finns emellertid alltid – oavsett om någon uttrycklig bestämning av fornlämningens gränser har skett eller inte. Syftet med ett fornlämningsområde är dels att skydda den mark som behövs för att bevara fornlämningen, dels att skapa ett skydd för själva miljön så att fornlämningen kan framträda i en så ursprunglig omgivning som möjligt. Av detta följer att områdets storlek varierar inom mycket vida gränser beroende av typ av fornlämning – jämför t.ex. en enstaka runsten med Uppsala högar. Beträffande vissa fornlämningar, t.ex. fornborgar, ingår ofta naturliga formationer som en del i fornlämningens konstruktion.

Lst får meddela särskilda föreskrifter till skydd för en fast fornlämning enligt 2 kap. 9 § KML. Sådana föreskrifter kan även avse ett område i anslutning till fornlämningen. Lst får också enligt 2 kap. 23 § KML meddela att en föreskrift ska gälla tills vidare i avvaktan på att en viss fråga avgörs slutligt. Detta gäller dels frågan om gränsen för fornlämningsområdet, dels frågan om vilka särskilda föreskrifter som ska gälla.

Närmare information om kända fornlämningar finns i fastighetsregistret och hos Lst. Långt ifrån alla fasta fornlämningar är dock kända. LM bör därför alltid uppmärksamma möjligheten att det kan förekomma ännu oupptäckta fasta fornlämningar och vid behov samråda med Lst då det gäller anläggningar och terrängformationer som bedöms, eller kan misstänkas, vara fornlämningar.

*Fastighetsbildning* inom eller i närheten av ett område där det finns en fast fornlämning, ska ske så att bevarandet av denna inte försvåras eller äventyras. Hänsyn ska tas även till det skyddsområde som hör till fornlämningen. Normalt är det olämpligt att vid en avstyckning låta en fast fornlämning ingå i styckningslotten. Detta beror på den inskränkning i förfoganderätten till marken som följer av KML:s bestämmelser. Vidare får det ofta anses vara av allmänt intresse att fornlämningar är tillgängliga för allmänheten. Om en fast fornlämning berörs bör LM som regel samråda med Lst.

Vid behov bör en fast fornlämning markeras på förrättningskartan. I förrättningshandlingarna bör även erinras att fornlämningen är skyddad enligt lag.

Då fornlämningar är spridda över ett större område är det otillräckligt att varje enskilt objekt beaktas för sig. Stor vikt bör i stället fästas vid fornlämningens inbördes sammanhang och förhållandet till det omgivande landskapet, bl.a. de topografiska förutsättningarna för olika fornlämningars tillkomst. Fastighetsbildning för ny bebyggelse eller annan ändrad markanvändning inom ett område beläget mellan olika fornlämningar kan vara olämpligt ur kulturmiljösynpunkt även om avståndet till den enskilda fornlämningen är relativt stort. Översiktsplanen brukar redovisa miljöer och områden av betydelse för kulturminnesvården.

### *Byggnadsminnen*

I samband med att en byggnad eller annan anläggning av länsstyrelsen förklaras som byggnadsminne ska skyddsföreskrifter för byggnadens bevarande upprättas. I vissa fall kan dessa också innehålla föreskrifter för det kringliggande området (3 kap. 2 § KML).

### **Naturreservat**

Inrättande av naturreservat regleras i 7 kap. 4 § miljöbalken, vars syfte kan omfatta både skydd som innebär ett avsevärt försvårande av pågående markanvändning och mindre ingripande föreskrifter. De naturvårdsområden som inrättats enligt naturvårdslagen ska vid tillämpning av miljöbalken betraktas som naturreservat. Bestämmelsen i 7 kap. 4 § miljöbalken medger att naturreservat bildas för flera olika ändamål. Det första syftet som anges i bestämmelsens första stycke är att biologisk mångfald ska bevaras. Det reservatsändamålet knyter an till miljöbalkens övergripande mål som uppställs i dess portalparagraf. För att uppnå detta syfte kan ett naturreservatsområde behöva vara större än vad som omfattar de direkta naturvärdena, för att skapa en skyddande buffertzona. Det andra syftet som anges är att vårda och bevara värdefulla naturmiljöer. I begreppet ingår bland annat en vacker landskapsbild och geologiska värden som båda kan skyddas med hänvisning till att de utgör värdefull naturmiljö. Slutligen anger bestämmelsens första stycke att ett naturreservat kan bildas för att tillgodose behovet av områden för friluftslivet. Både tätortsnära områden och områden längre bort från bebyggelse kan utgöra ett sådant friluftsintrasse som kan motivera att ett naturreservat bildas.

Ett och samma naturreservat kan inrättas för att samtidigt fylla flera syften. Många områden har till exempel värden både från ekologisk synpunkt och med hänsyn till sin naturskönhet. I den utsträckning de ekologiska värdena tål det, kan sådana områden samtidigt tillgodose behovet av rekreationsområden.

### *Förrättning berör naturreservat*

Inom naturreservat kan det skydd som länsstyrelse eller kommun bestämt innebära krav på dispens för viss markanvändning. Varje naturreservat har egna föreskrifter om vad som gäller för området i det beslut som fattats vid reservatets bildande. Naturreservat kan även vara Natura 2000-områden, för vilka det krävs särskilda tillstånd för vissa åtgärder. Om naturreservat berörs av förrättning kan samråd med ansvarig myndighet ofta vara lämpligt.

#### **Rättsfall: Avstyckning av bagarstuga inom naturreservat tilläts**

MÖD, 2020-12-21, F 12819-19. Avstyckning av bagarstuga med omgivande mark som ligger inom naturreservat tilläts trots att länsstyrelsen lämnat negativt yttrande vid samråd. Detta eftersom avstyckningen inte strider mot naturreservatets syfte då syftet med avstyckningen är att den lokala

byaföreningen genom åtgärden bättre ska kunna vårda bagarstugan med tomt. Dessutom menar MÖD att vid en eventuell försäljning av lotten är den nya ägaren bunden av bestämmelserna.

### 3 kap. 3 § Hänsyn till planering där detaljplan saknas

**3 §** Inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. *Lag (1987:124).*

Medan 3 kap. 2 § säkerställer samordningen med planer och särskilda bestämmelser om bebyggelse eller annan markanvändning innehåller 3 kap. 3 § den allmänna bestämmelsen om samordningen med samhällsplaneringen i områden där detaljplan saknas. Bestämmelsen innebär att fastighetsbildning alltid ska föregås av en planmässig bedömning. Detta gäller fastighetsbildning för såväl bebyggelse som för annat ändamål, t.ex. jordbruk, täktverksamhet eller kommunikation.

#### Planmässig bedömning

##### *Villkoren i 3 kap. 3§*

Enligt 3 kap. 3 § får fastighetsbildning där detaljplan saknas inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Dessa villkor är tillämpliga vid all fastighetsbildning, således inte bara vid fastighetsbildning för bebyggelse. De tre villkoren är inbördes sidoordnade. Fastighetsbildning får således inte ske om åtgärden möter hinder i något av villkoren.

Paragrafen innebär ett krav på planmässig bedömning. Den åsyftade innebörden är att fastighetsbildningen ska iaktta intentionerna i samhällsplaneringen. Med samhällsplaneringen avses här främst översiktsplaneringen enligt PBL, eftersom det är inom dennas ram som markanvändnings- och bebyggelsefrågorna får sin övergripande behandling. Men också den regionala utvecklingsplaneringen samt olika slag av sektoriellt driven planering, såsom naturvårdsplanering och planering för jord- och skogsbrukets utveckling är av betydelse.

Det krav på planmässig bedömning som ligger i 3 kap. 3 § innebär att de allmänna intressen som enligt 2 kap. PBL ska beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse ska iakttagas vid fastighetsbildning. Också den allmänna intresseavvägningen i 2 kap. 1 § PBL är därvid relevant, dvs att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas. Eftersom 2 kap. PBL bl.a. hänvisar till bestämmelser i MB innebär det sagda att också dessa bestämmelser kan ha betydelse som underlag för planmässiga bedömningar vid fastighetsbildning (se prop. 1989/90:151 s. 17 x).

##### *Bedömningsunderlag*

Som underlag för den planmässiga bedömningen tjänar i första hand kommunens översiktliga planering. Denna ska enligt PBL vara sammanfattad i en kommuntäckande översiktsplan, men också annat översiktligt material kan ha betydelse som bedömningsunderlag vid fastighetsbildningen.

Till det planmässiga bedömningsunderlaget hör som tidigare har nämnts de riktlinjer som statsmakterna har ställt upp för markhushållningen enligt MB. Hushållningsreglerna i 3 och 4 kap. MB är inriktade på att ge vägledning för att avgöra konkurrensfrågor om mark- och vattenanvändningen.



Vid tillämpningen av 3 kap. 3 § FBL är det viktigt att skilja sådant som orsakas av fastighetsbildningen från det som orsakas av annat eller som skulle inträffa vare sig fastighetsbildning sker eller inte (jämför prop. 1969:128 s. B 137).

#### *Fastighetsbildning för ny bebyggelse*

Avser förrättningen en åtgärd för ny bebyggelse torde det i de allra flesta fall vara nödvändigt att tillåtligheten prövas genom ett förhandsbesked eller bygglov innan beslut fattas i fastighetsbildningsfrågan. Om inte sakägaren själv inkommer med behövligt tillstånd får LM förelägga om att tillståndet söks enligt 4 kap. 25 §.

#### *Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse*

Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse möter sällan hinder av bestämmelserna i 3 kap. 3 § så vida den pågående markanvändningen inte ändras. Det är därför viktigt att utreda vilken tillåtlig användning en byggnad har.

I förarbetena till införandet av 4 kap. 25 a § i dess lydelse före 1 juni 2014 (prop. 1985/86:90 s. 106) angavs en situation då fastighetsbildningen ansågs ha haft menlig inverkan för bebyggelse och markanvändning. Det gällde fastighetsbildning för befintlig bebyggelse där LM och BN varit av olika uppfattning om den befintliga byggnaden haft sådana egenskaper att den kunnat fungera som t.ex. ett självständigt fritidshus utan ytterligare byggnadsåtgärder. BN har kanske ansett att byggnaden är så liten och har så låg standard att den snarast är att betrakta som en övernattningsstuga eller ett komplement till en annan byggnad på fastigheten. Om LM haft en annan uppfattning och fastighetsbildning skett i ett sådant fall, blir det i praktiken svårt för BN att senare stå emot krav från fastighetsägaren att få göra en tillbyggnad, eventuellt även att komplettera byggnaden med en gäststuga eftersom detta normalt medges för andra ägare av fritidshus.

Fastighetsbildningen skulle i fall som detta vara orsaken till förändring av byggnadens karaktär. Den har på grund av fastighetsbildningen övergått från komplementbyggnad till ett självständigt fritidshus med förändrade krav på markanvändning och byggande.

Naturligtvis kan det vara så att byggnaden med tillhörande mark redan tidigare utgjorde en självständig enhet i den mening som avses med tomtbegreppet i PBL. Då uppkommer självfallet inte någon förändring av byggnadens karaktär bara för att tomten avstyckas till en självständig fastighet. Med tomt menas enligt 1 kap. 4 § PBL ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”.

#### **Rättsfall: Befäste endast befintliga förhållanden**

MÖD, 2021-05-21, F 6639-20. Trots att ny fastighet vid fastighetsbildningsåtgärd kom att avvika från översiktsplanens rekommendation om minsta tomtstorlek på landsbygden, bedömdes avstyckningen inte strida mot 3 kap 3 §. Aktuella byggnader och användning av marken som berörde styckningsfastigheten hade under relativt lång tid används för bostadsändamål och tomt och innebar inte att ny mark ianspråktoes för ändamålen utan ansågs endast befästa befintliga förhållanden.



Figur: Bild av förrättningskartan i ärendet som avgörandet rörde.

### *Fastighetsbildning som inte avser ny eller befintlig bebyggelse*

Prövningen av villkoren i 3 kap. 3 § gäller även de fall där fastighetsbildningen *inte* avser ny eller befintlig bebyggelse. Det är då fråga om fastighetsbildning för jord- och skogsbruksändamål, samt fastighetsbildning för mer speciella ändamål som täkter, naturvård, vägar och järnvägar m.m.

Det torde höra till ovanligheterna att fastighetsbildning för jord- och skogsbruksändamål kan möta hinder i 3 kap. 3 §.

### *Utredning, samråd, beslut*

När LM utreder förutsättningarna för fastighetsbildningen så ska det klarläggas vilka allmänna och enskilda intressen som berörs. Behövligt samråd ska ske med berörda myndigheter och LM bör rådgöra med sakägarna. Vid den planmässiga bedömningen enligt 3 kap. 3 § är det självfallet främst mot BN som samrådet ska inriktas.

Syftet med bestämmelsen är inte att hindra fastighetsbildning utom när det verkligen kan påvisas att menliga konsekvenser skulle uppkomma. Därför bör det kravet ställas på utredningen att den är så fullständig att påståenden om oförmånliga verkningar av fastighetsbildningen kan sakligt prövas i ärendet (se prop. 1969:128 s. B 137). När fastighetsbildning nekas på grund av något av villkoren i 3 kap. 3 § ställs således tämligen stora krav på grunderna för beslutet.

### **Rättsfall: Självständig prövning**

MÖD, 2015-09-28, F 3185-15, (LM ref 15:22), (MÖD 2015:30). MÖD konstaterade i mål som rörde fastighetsbildning över plangräns, att LM vid bedömning av 3 kap 3 §, bör lägga stor vikt vid den inställning som planmyndigheten har. MÖD framhöll samtidigt att planmyndigheten i sitt samrådssvar måste ange grunden för för sin inställning. Särskilt framhölls vad som uttalats rörande prövning av 3 kap 3 § i förarbeten, att det är angeläget att fastighetsbildningsåtgärder inte hindras utom när det verkligen kan påvisas att negativa konsekvenser skulle uppkomma för den planmässiga bebyggelsen, samt att uppgifter om att fastighetsbildningen medför sådana konsekvenser inte utan vidare bör godtas utan att noga prövas.

I fastighetsbildningsbeslutet är LM skyldigt att redovisa beslutsskäl i den utsträckning det behövs med hänsyn till sakägare och andra som kan anföra besvär över beslutet (se 4 kap. 17 §).



### 3 kap. 4 § Utfart till allmän väg

**4 §** Förutsätter fastighetsbildning att ny utfart till allmän väg anordnas eller befintlig utfart tas i anspråk, får fastighetsbildningen ej utan synnerliga skäl äga rum, om väsentlig olägenhet därigenom skulle uppkomma för trafiken på vägen.

Fastighetsbildning som förutsätter att ny utfart till allmän väg anordnas eller att befintlig utfart tas i anspråk får enligt 3 kap. 4 § inte utan synnerliga skäl äga rum om väsentlig olägenhet därigenom skulle uppkomma för trafiken på vägen. Beträffande definitionen av allmän väg, se 1 § VägL.

I VägL finns bestämmelser om bl.a. anslutningar till allmän väg. Enligt 39 § VägL gäller generellt förbud att utan väghållningsmyndighetens tillstånd

- ansluta eller ändra enskild körväg,
- ansluta eller ändra utfart för körtrafik från fastighet,
- ansluta eller ändra brygga som kan användas för körtrafik.

I 40 och 41 §§ VägL finns bestämmelser om vissa tvångsingripanden mot befintliga utfarter och om trafikföreskrifter. Vidare finns möjlighet för byggnadsnämnden att inom område med detaljplan förelägga ägare att ta bort eller vidta någon annan ändring med utfarten (10 kap. 17 § PBL). Detta gäller under förutsättning att det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten.

#### *Syftet med 3 kap. 4 §*

Fastighetsbildningsvillkoret i 3 kap. 4 § och tillståndskravet för anslutning i 39 § VägL har båda till syfte att inte äventyra trafiksäkerheten och framkomligheten på allmän väg.

Bestämmelserna i 3 kap. 4 § tar närmast sikte på att skydda trafikintresset från olägenheter till följd av fastighetsbildning. Anslutningsfrågorna kommer emellertid även in vid tillämpningen av 3 kap. 1 §. En fastighetsbildning som förutsätter en trafikfarlig utfart till allmän väg orsakar inte bara olägenhet för trafiken på den allmänna vägen; fastigheten som sådan blir då också olämplig.

#### *Tillämpningsområde för 39 § VägL*

Tillämpningsområdet för 39 § VägL är begränsat till anordnande av *ny anslutning* och fysisk ändring av befintlig anslutning. Bestämmelserna i 3 kap. 4 § är däremot tillämpliga också i fall då *befintlig utfart* tas i anspråk utan fysisk ändring av anslutningen.

VägL skiljer begreppsmässigt mellan anslutning av *enskild körväg* och anslutning av *utfart* från fastighet. Med anslutning av utfart från fastighet avses anslutning direkt från en till den allmänna vägen gränsande fastighet. I FBL avses med utfart till allmän väg däremot både utfart från enskild väg och utfart direkt från fastighet som angränsar den allmänna vägen.

Bestämmelserna i 39 § VägL är tillämpliga på enskild körväg och på sådan utfart som kan användas för *körtrafik*. Gångvägar, cykelvägar, ridvägar och dylikt faller utanför reglerna (prop. 1969:128 s. B 133, 181). I FBL finns inte någon uttrycklig begränsning till körvägar. Det torde emellertid i de fall fastighetsbildning förutsätter att ny utfart till allmän väg anordnas i allmänhet vara fråga om utfart för körtrafik.

Bestämmelserna i 39–41 §§ VägL gäller inte i fråga om enskild väg som är redovisad i detaljplan eller i områdesbestämmelser (42 §). För att en väg ska anses vara redovisad i plan och därigenom falla utanför kravet på tillstånd enligt 39 § krävs att vägen är speciellt markerad (lägesangiven) i planen. I följande fall får väg (utfart) anses vara speciellt markerad i planen.

1. Gator som ansluter till den allmänna vägen. Den allmänna vägen kan också den utgöras av gata.
2. Utfarter från kvartersmark som ansluter till den allmänna vägen för vilka mark reserverats, t.ex.
  - z (marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik)
  - y (marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter)
  - g (marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning [för utfart]).
3. Anslutning direkt från fastighet som angränsar den allmänna vägen om anslutningen sker genom en tydlig markering, t.ex. genom tillåtet utsläpp i kvarterslinje med utfartsförbud. Anslutning direkt från fastighet som angränsar den allmänna vägen kräver däremot i övriga fall tillstånd. Om utfarten framgår av fastighetsindelningsbestämmelser bör emellertid ett sådant tillstånd kunna påräknas.
4. Äldre detaljplan med illustrerad utfart genom grönremsa eller liknande.

Genom att tillstånd vägras enligt 39 § VägL eller genom att föreskrift eller förordnande enligt 39–41 §§ VägL meddelas kan olägenheter uppkomma för fastighet som haft utfart. För att minska sådana olägenheter får väghållaren själv bygga nödvändig utfartsväg och därvid påkalla förrättning enligt AL för ianspråktagande av mark och att föra talan vid förrättningen, som tillkommer ägaren av fastighet, vars behov av utfartsväg ska tillgodoses (60 § VägL).

#### *Prövning enligt 39 § VägL*

Väghållningsmyndigheten är beslutande i ärenden om tillstånd enligt 39 § VägL. Väghållningsmyndighet är, då staten är väghållare, den till Trafikverket hörande regionala förvaltning som regeringen bestämmer och, då en kommun är väghållare, den kommunala nämnd som kommunfullmäktige utser (6 § VägL). Myndigheten ska pröva om den tilltänkta åtgärden är lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten och framkomligheten på den allmänna vägen.

*Trafiksäkerheten* bedöms med hänsyn i första hand till siktförhållandena och trafikintensiteten dels på utfartsvägen och dels på den allmänna vägen samt möjligheten att tekniskt anordna utfarten. *Framkomligheten* på den allmänna vägen bedöms med ledning av bl.a. hur tätt utfarterna ligger utefter vägen eller hur enstaka utfarter påverkar trafikrytmen. Den allmänna vägens karaktär och tillåtna hastighet är också av betydelse.

I samband med att tillstånd lämnas kan väghållningsmyndigheten meddela föreskrifter om anslutningens läge och utförande.

### *Prövning enligt 3 kap. 4 §*

3 kap. 4 § är tillämplig vid *fastighetsbildning* som förutsätter utfart till allmän väg. Det bör här erinras om att begreppet fastighetsbildning också innefattar fristående servitutsåtgärder. Den materiella prövningen enligt 3 kap. 4 § är i huvudsak densamma som den prövning som blir aktuell vid tillämpning av 39 § VägL. 3 kap. 4 § avser emellertid också en situation som inte täcks av anslutningstillstånd enligt 39 § VägL. Det gäller det fall att trafiken på en befintlig anslutning till allmän väg ökar utan att anslutningen ändras fysiskt. Om denna trafikökning innebär väsentlig olägenhet för trafiken på den allmänna vägen så utgör den ett hinder mot fastighetsbildningen. Det förhållandet att prövning sker enligt 3 kap. 4 § FBL befriar inte fastighetsägaren från skyldigheten att i förekommande fall söka tillstånd till anslutning enligt 39 § VägL.

Vid utfart via enskild väg ska *effekten* av fastighetsbildningen på förhållandena *vid anslutningspunkten* på den allmänna vägen vara avgörande oavsett avståndet från den aktuella fastigheten. Om den enskilda vägen – eller det enskilda vägnät – som i första hand tar upp trafiken har flera anslutningspunkter till allmän väg får det bedömas vilken effekt som uppkommer i de olika anslutningspunkterna.

Paragrafen är alltså tillämplig också inom *planområden*. I praktiken torde man emellertid kunna utgå från att den prövning som behövs med hänsyn till trafiksäkerhetsaspekterna till största delen har gjorts redan genom planen. Utfart till allmän väg som inte kräver tillstånd enligt 39 § VägL torde därför inte fordra särskild prövning vid fastighetsbildningen.

För *befintlig utfart* utgör 3 kap. 4 § hinder mot fastighetsbildning bara om det kan anses att väsentlig olägenhet uppkommer genom den avsedda fastighetsbildningen. Detta kan vara fallet om fastighetsbildningen medför en annan eller mera intensiv eller tyngre trafik än tidigare, t.ex. om en åkerväg tas i anspråk som bostadsutfart. Lagrummet är däremot inte tillämpligt om fastighetsbildningen inte inverkar på rådande förhållanden, t.ex. då fastighetsbildningen avser avstyckning av en tomtplats som är bebyggd. Om utfarten redan förut är förenad med väsentlig olägenhet för trafiken på den allmänna vägen är det inte möjligt att hindra fastighetsbildningen med stöd av 3 kap. 4 §. Utfartsfrågan får i sådana fall i stället regleras med de medel som VägL erbjuder (jämför departementschefens uttalande i prop. 1969:128 s. B 140).

Med stöd av 40 § VägL kan väghållningsmyndigheten förordna att enskild vägs anslutning till allmän väg eller utfart från fastighet ska spärras av eller ändras genom myndighetens försorg. Vidare kan väghållningsmyndigheten enligt 41 § VägL genom trafikföreskrift förbjuda eller inskränka trafik med motordrivna fordon. Förordnande eller föreskrifter enligt dessa paragrafer kan leda till att befintlig väg eller utfart från fastighet inte kan användas för utfart för tilltänkt ny fastighet. Har frågan tagits upp om förordnande enligt 40 § VägL eller föreskrift enligt 41 § VägL bör LM avvakta utgången av denna fråga innan fastighetsbildningen slutförs eftersom utgången kan vara avgörande för möjligheten att använda den befintliga utfarten och därmed också för möjligheten att genomföra fastighetsbildningen.

### *Samråd*

Om fastighetsbildningen påverkar utfart till allmän väg torde LM i de flesta fall få behövligt underlag för bedömning av utfartsfrågorna genom samråd med väghållningsmyndigheten och BN.

### *Prövning enligt VägL bör föregå fastighetsbildningen*

Någon viss tidsmässig ordning mellan prövningen enligt 3 kap. 4 § FBL och 39 § VägL är inte föreskriven. Tillstånd enligt 39 § VägL kan begäras före eller efter fastighetsbildning.

När tillstånd krävs bör prövningen enligt 39 § VägL ske innan fastighetsbildningen avgörs. Det är speciellt viktigt då väghållningsmyndigheten vid samråd uttalat tveksamhet när det gäller möjligheten att erhålla tillstånd enligt 39 § VägL.

Det ankommer på vederbörande sakägare att begära tillstånd enligt VägL. Om sakägaren inte själv ansökt om anslutningstillstånd enligt 39 § VägL ska LM ändå handlägga förrättningen och göra en prövning enligt 3 kap. 4 §. Samråd måste därvid ske med väghållningsmyndigheten, vars synpunkter får avgörande betydelse för LM:s agerande.

Om ett tillstånd enligt 39 § VägL är nödvändigt för att LM ska kunna bedöma tillåtligheten av 3 kap. 4 § får LM förelägga sakägaren att ansöka om tillståndet enligt 4 kap. 25 §. Om sakägaren inte följer föreläggandet eller om inget tillstånd ges ska förrättningen ställas in.

Har frågan tagits upp om förordnande enligt 40 § VägL eller föreskrift enligt 41 § VägL bör LM avvakta utgången av denna fråga innan fastighetsbildningen slutförs eftersom utgången kan vara avgörande för möjligheten att använda den befintliga utfarten och därmed också för möjligheten att genomföra fastighetsbildningen.

### 3 kap. 5 § Jord- och skogsbruksfastighet

**5 §** För att en jordbruksfastighet skall anses lämpad för sitt ändamål skall den ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivs på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen härav skall hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn skall tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Hänsyn skall också tas till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas.

Första stycket gäller även i fråga om en skogsbruksfastighet.

*Lag (1993:1340).*

I 3 kap. 5–7 §§ finns de särskilda lämplighetsvillkor och skyddsbestämmelser som gäller för jordbruksfastigheter och skogsbruksfastigheter när sådana ny- eller ombildas. Vid avstyckning gäller villkoren för både styckningslotten och återstoden av stamfastigheten och vid fastighetsreglering för varje fastighet som ändras. Dessa villkor gäller utöver de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 §. Tillsammans utgör 1 och 5–7 §§ minimikraven på en ny- eller ombildad jordbruksfastighet respektive skogsbruksfastighet.

#### 3.5.1 Grundläggande utgångspunkter för tillämpning av de särskilda lämplighetsvillkoren

Eftersom 3 kap. FBL har ramlagskaraktär ska tillämpningen av bestämmelsen i 3 kap. 5§ göras med hänsyn till *rådande jord och markpolitik* (jämför prop. 1993/94:27 s. 16 och 18). Prövningen av huruvida företaget ger ett ekonomiskt godtagbart utbyte ska sålunda ske mot bakgrund av de jordbrukspolitiska och skogspolitiska riktlinjerna och den landsbygds politik som statsmakterna har beslutat om.

##### *Bakgrund till stöd för tillämpningen*

I prop. 1993/94:27 s. 14 ff. ges följande bakgrund till bestämmelsen i 3 kap. 5 §.

De traditionella lantbruksnäringarna kan inte ensamma ge den sysselsättning och det ekonomiska tillskott som fordras för att landsbygden ska kunna leva. Landsbygdens utveckling beror i stället av flera andra faktorer. Sålunda får kombinationer av olika verksamheter – jordbruk, skogsbruk, annat eget företagande och tjänst – ökad betydelse för landsbygden. Många väljer att bo och bruka en mindre fastighet på landsbygden samtidigt som de har en väsentlig del av sin utkomst från någon annan verksamhet inom rimligt avstånd från fastigheten. Denna utveckling förutsätter dock att det finns tillgång till fastigheter som i storlek och läge svarar mot de önskemål som människor har.

En annan tendens är att människor i högre grad än tidigare väljer någon form av bosättning, där boende och arbete i en tätort kombineras med fritidsboende på landsbygden. Ofta önskar den fritidsboende bedriva visst fritidsjordbruk eller fritidsskogsbruk eller någon annan form av markutnyttjande. Ett sådant fritidsboende behöver i och för sig inte alltid vara positivt för bygden. Där det råder konkurrens om markresurserna bör därför helårsboende prioriteras framför fritidsboende (jämför bet. 1990/91:BoU3 s. 8). I andra fall kan fritidsboende och fritidslantbruk bidra till att hålla landsbygden levande genom att lämna ytterligare underlag för kommersiell och offentlig service.



Landsbygdsutveckling måste alltså i högre utsträckning än tidigare bygga på människors boende och på åtgärder som gör det mera attraktivt att bo på landsbygden. Detta kan åstadkommas genom att den enskilde ges större möjlighet att självständigt äga och bruka mark och genom att man får större frihet att anpassa sin fastighet till egna särskilda önskemål. Den enskildes önskemål bör alltså ges ett större spelrum vid fastighetsbildning.

Jordbrukets minskade markutnyttjande innebär att det finns mindre anledning än tidigare att av hänsyn till denna näring begränsa möjligheterna att bilda mindre fastigheter. I stället torde ökade möjligheter att bilda mindre fastigheter skapa bättre förutsättningar för det slag av boende och kombinationsverksamhet, som i framtiden kan antas komma att dominera landsbygden.

Det finns sammanfattningsvis anledning att sträva efter en ordning som ger utrymme för mera småskaliga och flexibla lösningar än som hittills har ansetts kunna komma i fråga vid fastighetsbildning på landsbygden. Det finns också anledning att anpassa FBL:s regler närmare till vad som numera gäller enligt jordförvärvslagen. Sålunda bör det vara möjligt att tillmäta främjandet av sysselsättning och bosättning i glesbygden ökad vikt.

En självklar utgångspunkt för fastighetsbildningslagstiftningen är att den syftar till en rationell och varaktig fastighetsstruktur. Det är från såväl nationell som enskild synpunkt väsentligt att fastighetsstrukturen ger möjlighet till en rationell markanvändning. Detta intresse får sedan vägas mot andra allmänna och enskilda intressen. Med rådande mark- och livsmedelspolitik saknas dock stöd för att LM ska verka för rationalisering av fastighetsstrukturen med hänsyn till jordbrukets intressen. Behovet av att rationalisera fastighetsstrukturen finns emellertid på flera håll och är särskilt påtagligt i s.k. omarronderingsområden (se vid *jordförvärvslagen*). Härtill kommer att FBL:s regler också utgör ett skydd mot försämringar av fastighetsstrukturen.

Även natur- och kulturmiljövårdens intressen ska vägas in i de nu aktuella bedömningarna.

#### *Livsmedelspolitiken*

Sveriges har som en del av EU, en jordbrukspolitik som utgår från EU:s gemensamma jordbruks- och landsbygdspolitik, även kallad Common Agriculture Policy (CAP). Syftet med EU:s jordbrukspolitik är i huvudsak att stödja lantbrukarna och förbättra jordbrukets produktivitet för att säkra tillgången på livsmedel till rimliga priser och att bevara landsbygden och landskapet. Det uttrycks här en strävan för att hålla landsbygden levande genom att främja jobb inom lantbruket, den jordbruksbaserade livsmedelsindustrin och andra närliggande näringar. Jordbrukspolitikerna ska även bidra till en hållbar förvaltning av naturresurser och ta hänsyn till klimatförändringar.

Varje land i EU har sedan att utifrån EU:s politik ta fram handlingsplaner för att genomföra politiken. År 2017 tog riksdagen beslut om en nationell livsmedelsstrategi (prop. 2017/18:179) med målet att producera mer svenska livsmedel. Livsmedelsstrategin ska även bidra till en hållbar utveckling i hela landet, att skapa tillväxt och sysselsättning, att produktionsökning sker utifrån konsumenters efterfrågan, att sårbarheten i livsmedelskedjan minskar och för en ökad självförsörjningsgrad av livsmedel. Utifrån den nationella

livsmedelsstrategin tar Sveriges regioner fram regionala handlingsplaner för att livsmedelsstrategin ska förverkligas.

Hänsyn till jordbruket och jordbruksmark finns även upptaget i annan författning som kan få betydelse för frågor i en förrättning. I 3 kap MB berörs frågan om jordbruksmarken ur ett hushållningsperspektiv. Enligt 3 § i förordningen [1998:915] om miljöhänsyn i jordbruket gäller som huvudregel att jordbruksmark får tas ur jordbruksproduktion tidigast åtta månader efter det att anmälan därom har gjorts till länsstyrelsen (jämför prop. 1993/94:27 s. 8 ff.).

### *Skogspolitiken*

Nu gällande skogspolitik beslutades av riksdagen år 1993. I beslutet jämföras produktionsmålet för skogsbruket med ett nytt miljömål (se prop. 1992/93:226, bet. 1992/93:JoU15, rskr. 1992/93:352). Produktionsmålet för skogsbruket preciseras på följande sätt:

Skogen och skogsmarken ska nyttjas effektivt och ansvarsfullt så att den ger en uthålligt god avkastning. Skogsproduktionens inriktning ska ge handlingsfrihet i fråga om användningen av vad skogen producerar (prop. 1992/93:226 s. 32).

Som miljömål anges i propositionen bevarandet av skogsmarkens naturgivna produktionsförmåga. Biologisk mångfald och genetisk variation i skogen ska säkras. Skogen ska brukas så att växt- och djurarter som naturligt hör hemma i skogen ges förutsättningar att fortleva under naturliga betingelser och i livskraftiga bestånd. Skogens kulturmiljövärden samt dess estetiska och sociala värden ska värnas (prop. 1992/93:226 s. 27).

I den skogspolitiska propositionen framhåller föredragande departementschefen även sambandet mellan å ena sidan en effektiv skogsproduktion och å andra sidan sysselsättning och försörjning. Det framhålls också att arbete i skogsbruk på många håll är nödvändigt som komplement till sysselsättning inom andra sektorer (prop. 1992/93:226 s. 34). I propositionen behandlas emellertid inte frågor rörande lämplig företags- och fastighetsstruktur inom skogsbruket (prop. 1993/94:27 s. 10 f.).

### *Jordförvärvslagen*

Den livsmedelspolitik som beslutades år 1990 medförde att JFL sågs över och liberaliserades.

Vissa typer av förvärv är undantagna från lagens tillämpningsområde, bl.a. förvärv från nära släktingar, se 2 § JFL (prop. 1993/94:27 s. 11 f.).

Om en lantbruksegendom, dvs. fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet (se 1 § JFL), förvärvas genom köp, byte eller gåva eller vissa andra särskilt angivna fång (se 2 § JFL), fordras förvärvstillstånd i särskilda situationer, se 4 § JFL. I en bilaga till JFF anges härvid vilka kommuner eller delar av kommuner som ska vara glesbygd och omarronderingsområden.

## Det företagsekonomiska villkoret i 5§

### *Ekonomiska kriterier*

Att en fastighet ska med hänsyn till sitt ändamål ha lämplig utformning och lämpligt omfång följer i och för sig redan av bestämmelserna i 3 kap. 1 §. Dessa bestämmelser är emellertid allmänt hållna och ger inte någon ledning beträffande vilka ekonomiska krav som ska ställas på fastigheter vilka är särskilt avsedda för bedrivande av rörelse. Vissa ekonomiska kriterier gäller emellertid enligt 3 kap. 5 § för bildandet av fastigheter som är avsedda för jord- eller skogsbruk, dvs. för aktivt och varaktigt markutnyttjande.

Bestämmelsen i 3 kap. 5 § första stycket innehåller det företagsekonomiska villkoret (se första stycket *första meningen*). Vid bedömningen av om en jord- eller skogsbruksfastighet är lämpad för sitt ändamål ska utgångspunkten vara att den medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Enligt bestämmelsen uppställs alltså inte något allmänt krav på att det företag som bedrivs på fastigheten ska kunna ge brukaren dennes huvudsakliga utkomst.

För en ny- eller ombildad *jordbruksfastighet* bör dock utgångspunkten vara att den ska kunna ge brukaren dennes huvudsakliga utkomst (prop. 1993/94:27 s. 19). Det måste dock beaktas att det i vissa delar av landet saknas förutsättningar för att bilda eller vidmakthålla bärkraftiga brukningsenheter. I sådana områden finns det en risk för att ett upprätthållande av kravet på ”huvudsaklig utkomst” förhindrar småskaliga lösningar som kan främja sysselsättning och bosättning på orten. Av den anledningen bör det vara möjligt att avvika från den utgångspunkten, när det finns förutsättningar för *kombinationsverksamhet* eller om bosättning i *glesbygd* främjas eller för hänsynstagande till *natur- och kulturmiljön*.

När det gäller rena *skogsbruksfastigheter* torde det däremot inte vara meningsfullt att bibehålla en liknande utgångspunkt. Intresset av att förhindra en alltför långtgående uppsplittring av skogsbeståndet kan i sådana fall tillgodoses genom skyddsregeln i 3 kap. 7 § (prop. 1993/94:27 s. 30). Antalet skogsägare som har sitt huvudsakliga arbete i den egna skogen är i avtagande. I de flesta fall består en fastighetsägars inkomster av skogsbruket som en kapitalinkomst från den förmögenhet som fastigheten utgör. Det är därmed inte lämpligt eller realistiskt att ställa kravet att en skogsbruksfastighet ska kunna ge brukaren dess huvudsakliga inkomst eftersom det skulle ställa mycket stora krav på fastighetens areal.

Det bör däremot inte komma i fråga att genom ny- eller ombildning tillskapa jordbruksfastigheter, som inte har förutsättningar att ge ett rimligt ekonomiskt överskott och som därför inte heller i någon omfattning kan bidra till brukarens försörjning (prop. 1993/94:27 s. 18). Inte heller att ny- eller ombilda skogsbruksfastigheter som inte har förutsättningar att ge ett visst rimligt utbyte bör komma i fråga (prop. 1993/94:27 s. 20). Detta innebär att det företag som ska bedrivas på fastigheten *alltid* måste lämna ett *visst positivt bidrag* till brukarens försörjning. Ett generellt minimikrav är alltså att fastigheten har förutsättningar att ge ett *visst överskott* eller ett *visst rimligt utbyte* och att verksamheten kan ge ett inte obetydligt bidrag till brukarens försörjning. I de nämnda begreppen behöver inte avses enbart monetära brutto- eller nettotinkomster utan även andra bidrag till utkomst (dvs. till uppehälle, försörjning, bärgning). I begreppet ”positivt bidrag” räknas in även husbehovsverksamheter (typ produktion av livsmedel,

vedfångst, jakt, fiske). Vad som härutöver ska krävas för att företaget ska anses vara ekonomiskt godtagbart måste bestämmas med hänsyn till bland annat de jord- och skogspolitiska riktlinjer som statsmakterna har beslutat om. Detta innebär att innebörden i begreppet kan förändras från en tid till en annan. Härtill kommer att gällande regionalpolitiska synsätt och hänsynen till natur- och kulturvärden måste vägas in i bedömningen (prop. 1993/94:27 s. 30).

Vid bedömningen av om en skogsbruksfastighet kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte så bör hänsyn kunna tas inte enbart till den virkesavkastning som fastigheten kan ge utan även möjligheterna att erhålla annan avkastning av fastigheten, t.ex. genom jakt, fiske eller bärplockning (prop. 1993/94:27 s. 30). Även vedfångst bör beaktas vid bedömningen. I fråga om avkastning från en skogsbruksfastighet ska denna ses i ett långsiktigt perspektiv, vilket innebär att *det aktuella skogstillståndet saknar betydelse*. I glesbygder och i situationer där miljöaspekterna väger tungt bör kravet på ett godtagbart ekonomiskt utbyte kunna vara lägre än ” normalt”. Däremot kan det i trakter där det *inte* finns anledning att ta speciella miljöhänsyn eller regionalpolitisk hänsyn vara rimligt att ställa högre företagsekonomiska krav.

Några storlekskrav på en skogsbruksfastighet i form av minimiarealer eller viss årsavkastning i kronor eller kubikmeter virke diskuteras inte i förarbetena. I den allmänna motiveringen sägs att det knappt går att belägga något helt proportionerligt samband mellan storleken på en skogsbruksfastighet och dess avkastning (prop. 1993/94:27 s. 19). De avgöranden som rör tolkning av frågan redovisas nedan. Notera att flertalet av dessa är underrättsavgöranden i avsaknad av uttömmande vägledande av göranden.

#### **Rättsfall: Kombinationsverksamhet och hänsynsregler**

HovR. Ö. Norrl, 1994-09-29, UÖ 1190 (LM ref 94:19). Avstyckning av ett skogsskifte om ca 33 ha med en årlig tillväxt om ca 105 m<sup>3</sup>sk. FD fann att villkoren i 3:5 FBL inte utgjorde hinder. Hänsyn togs därvid till kombinationsverksamhet, var igenom sysselsättning och bosättning på orten skulle främjas. Avstyckningen vägrades dock på grund av att den stred mot skyddsreglen i 3:7 2 st FBL.

#### **Rättsfall: Positivt bidrag och regionpolitiskt intresse**

HovR. övre Norrland, 1995-09-18, UÖ 1192 (LM ref 95:13). Klyvning av en bebyggd skogsdominerande lantbruksfastighet. Den minsta lotten, 44 ha och årlig tillväxt om 105 m<sup>3</sup>sk, ansågs av HovR ge ett positivt bidrag till ägarens försörjning. Dessutom främjades det regionalpolitiska intresset. Kravet i 3:5 FBL var sålunda uppfyllt. Åtgärden stred dock mot skyddsreglen i 3:7 2 st FBL.

#### **Rättsfall: Inget godtagbart ekonomiskt utbyte**

Svea HovR, 1998-06-03, UÖ 17 (LM ref 98:3). Avstyckning av ca 8 ha skogsmark, årlig avkastning 50-70 m<sup>3</sup>sk. HovR fann att åtgärden stred mot 3:5 FBL och konstaterade att även med hänsyn till kombination med jakt och fiske kunde fastigheten inte bedömas ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Några glesbygds- eller naturvårdsintressen som motiverade en annan bedömning fanns inte.

#### **Rättsfall: Uppfyllde inte 3:5**

MÖD 2015-04-15, F 7181-14. (LM ref 15:7). Klyvning av en skogsbruksfastighet i två lotter där ena lotten bestod av 15,5 ha skogsmark i 6 skiften. Produktionsförmågan hade angetts till 67 m<sup>3</sup>sk/år. MÖD ansåg att

lotten hade en sådan låg produktionsförmåga och spridd arrondering att den inte ansågs lämplig för sitt ändamål och inte uppfyllde kraven i 3:1 och 3:5 FBL. Fastighetsbildningen var däremot tillätlig enligt 3:9 FBL.

#### **Rättsfall: Avkastningen för låg**

MÖD, 2015-02-16, F 2986-14. (LM ref 15:36), (MÖD 2015:50). Avstyckningslott om 21 ha innefattande 13 ha skog med en produktion om 39-51 m<sup>3</sup>sk/år konstaterade MÖD låg långt från det riktmärke om 200-250 m<sup>3</sup>sk/år som nämns i förarbetena. Kravet på godtagbart ekonomiskt utbyte kan dock ställas lägre för en skogsbruksfastighet i glesbygd och möjligheter till såväl kombinationsverksamhet på orten som annan avkastning av marken såsom t.ex. jakt och bärplockning ska beaktas. MÖD ansåg trots detta att det krävs betydligt större areal skogsmark för att minimikravet, att marken ska kunna ge ett bidrag till brukarens försörjning, ska anses uppfyllt. Styckningslotten uppfyllde därmed inte kraven på en lämplig skogsbruksfastighet.

En slutsats är dock att domstolarna tolkat att storleksgränsen vid prövningen av 3 kap 5 § ligger under den årliga tillväxt på 200-250 m<sup>3</sup>sk som 3 kap 7 § grundas på. En tumregel för bedömningen skulle ändå kunna vara att fastigheten bör kunna ge en årlig avkastning om *storleksordningen 50-100 m<sup>3</sup>sk*. I det enskilda fallet bör sedan hänsyn även tas till fastighetens arrondering och tillgången till väg, möjligheterna till annan avkastning från fastigheten, kombinationsverksamhet på orten, regionalpolitiska aspekter samt natur- och kulturmiljö.

#### **Definitioner av jordbruksfastighet och skogsbruksfastighet**

Det ekonomiska kravet kan således vara olika beroende på om fastigheten anses som jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet. Detta kan i vissa fall aktualisera frågan om en fastighet, som består av både jordbruksmark och skogsmark, är att anse som jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet. Den frågan bör, liksom hittills (se prop. 1969:128 s. B 152), i första hand bedömas med hänsyn till vilket ändamål som är det för fastigheten dominerande. En fastighet på vilken det bedrivs ett kombinerat jord- och skogsbruk bör alltid bedömas som jordbruksfastighet om jordbruksdelen har sådan omfattning och effektivitet att jordbruket kan anses som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Om så inte är fallet, får fastigheten anses som skogsbruksfastighet (prop. 1993/94:27 s. 30 f).

Huruvida en fastighet klassificeras som jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet har betydelse även för prövningen av skyddsreglerna i 3 kap. 6–7 §§.

#### **Rättsfall: För liten åkerareal**

MÖD, 2015-02-16, F 2986-14, (LM ref 15:36), (MÖD 2015:50). Styckningslott omfattande 21 ha, varav ca 8 ha utgjorde åker bedömdes av MÖD för liten för att fastigheten ska kunna bedömas som en jordbruksfastighet.

#### **Rättsfall: 5 ha åkerareal av totalt 30 ha för litet för jordbruk**

MÖD, 2020-06-22, F 9861-19 (MÖD 2020:16). LM beslutade om avstyckning från en fastighet som omfattade ca 25 ha skogsbruksmark och ca 5 ha jordbruksmark. Fråga i målet var bl. a om bestämmelsen i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen om skydd för jordbruksfastigheter hindrade avstyckningen. MÖD fann att arealen jordbruksmark på fastigheten i sig inte varit tillräckligt stor för att jordbruket skulle anses ha en sådan omfattning och effektivitet att det kunde ses som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Inte heller hade det kommit fram att jordbruksmarken på fastigheten brukades gemensamt med omkringliggande jordbruksmark på närliggande fastigheter i

ett bärkraftigt eller utvecklingsbart jordbruksföretag. MÖD fann att fastigheten skulle betraktas som en skogsbruksfastighet. Bestämmelsen om skydd för jordbruksfastigheter var därmed inte tillämplig.

Ett bärkraftigt och utvecklat jordbruksföretag ska ha tillräckliga resurser för att med effektiv drift ge full sysselsättning åt minst en person inom företagets jordbruksdel. Vid bedömningen bör hänsyn även tas till omfattningen av ägd areal jordbruksmark och om det är en rimlig balans mellan denna areal och ekonomibyggnaderna. För att ett jordbruksföretag ska kunna anses vara utvecklingsbart krävs att det med företagsekonomiskt försvarbara investeringar ganska omgående går att omvandla företaget till ett bärkraftigt och utvecklat sådant.

Begreppet utvecklingsbart har betydelse vid prövningen i 3 kap. 5 § men inte vid prövningen av 6–7 §§ med ett undantag i 6 §. Undantaget gäller frånskiljande av skogsmark från vissa jordbruksfastigheter, se 3.6 Skydd för jordbruksnäringen under 1. Skydd för bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter.

#### *Kombinationsverksamhet*

Vid bedömningen av vad som är ekonomiskt godtagbart bör hänsyn tas till möjligheterna att *kombinera* verksamheten på fastigheten med annan verksamhet (prop. 1993/94:27 s. 19).

Hänsyn ska sålunda generellt tas till förutsättningarna att kombinera jordbruket eller skogsbruket med annan verksamhet på orten. Den verksamhet som företaget på fastigheten kan kombineras med kan – såsom anfördes i prop. 1989/90:151 s. 24 – vara entreprenadrörelse, hantverk, hemslöjd, stuguthyrning, turistverksamhet, småindustri m.m. Även inkomst av tjänst ska räknas hit (prop. 1993/94:27 s. 31).

Många av dagens jord- och skogsbrukare har inkomster från annat håll än det traditionella jord- och skogsbruket och det finns ett mycket brett spektrum av sådana kombinationsverksamheter.

Bestämmelserna i 3 kap. 5 § gör det möjligt att mera generellt – och alltså inte enbart i glesbygd – ta hänsyn till möjligheterna att kombinera verksamheten på fastigheten med annan verksamhet. Samtidigt är det väsentligt att så inte sker annat än där det finns långsiktiga förutsättningar för sådan kombinationsverksamhet. Endast *varaktig* kombinationsverksamhet bör beaktas, dvs. sådan verksamhet som kan antas bestå under en längre tid. Bestämmelsens utformning kommer därmed inte i konflikt med det varaktighetskrav som enligt 3 kap. 1 § andra stycket *första meningen* gäller vid all fastighetsbildning.

#### **Andra lösningar i stället för fastighetsbildning**

Bestämmelserna i 3 kap. 1 § andra stycket *andra meningen* föreskriver att fastighetsbildning inte får äga rum om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något *annat sätt* än genom fastighetsbildning. Bestämmelsen ska givetvis beaktas vid fastighetsbildning som berör jord- och skogsbruk. Bestämmelsen bör tolkas utifrån den rådande jord- och regionalpolitiken idag. Om jord- eller regionalpolitiken ändras, bör de tillämpliga myndigheterna ha möjlighet att tolka lagtexten mot bakgrund av de förändrade synsätten (prop. 1993/94:27 s. 21 f.).

De allmänna förutsättningarna för fastighetsbildning som anges i 3 kap. 1 § andra stycket gäller även i fastighetsbildningsärenden, där det finns skäl att väga in möjligheterna till kombinationsverksamhet eller särskilda glesbygdsintressen. Den ny- eller ombildade fastigheten måste sålunda vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Vidare får fastighetsbildningen inte genomföras om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning. Även om en planerad kombinationsverksamhet kan ge anledning att ställa lägre krav på fastighetens storlek, ska LM alltså fortfarande se till att ändamålet med fastighetsbildningen inte är sådant som hellre bör tillgodoses på annat sätt. Den senare frågan måste LM ta ställning till innan man går in på frågan om den ny- eller ombildade fastigheten kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte (se prop. 1993/94:27 s. 32).

### **Tjänsteinkomster**

Eftersom hänsyn även ska tas till möjligheter till tjänsteinkomster på orten finns stora möjligheter till kompletterande sysselsättning. Bedömningen i det enskilda fallet blir avhängig av vad orten kan erbjuda för arbetsmöjligheter.

### **På orten**

Endast kompletterande verksamhet på orten ska beaktas. Begreppet ”på orten” bör ges en ganska vid innebörd. Således bör hänsyn kunna tas även till verksamhet som äger rum på ett visst avstånd, t.ex. i en tätort i samma kommun eller i en intilliggande kommun inom rimligt pendlingsavstånd. Bedömningen av om ett företag kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte eller om skötseln av fastigheten kan kombineras med annan verksamhet på orten måste göras i ett längre tidsperspektiv. Fastigheten ska kunna ge ett visst försörjningsunderlag under en följd av år. Också eventuell kombinationsverksamhet ska vara sådan att den kan antas bestå under en längre tid.

### **Verksamheten behöver inte vara arealberoende**

Det är inte enbart fastighetens areal som avgör i vilken utsträckning kombinationsverksamhet kan förväntas bedrivas. Det är i stället den verksamhet sökanden avser att bedriva på fastigheten som avgör hur mycket tid som blir över för verksamheter utanför fastigheten. Flera olika kombinationsverksamheter på samma fastighet kan vara en fördel genom att risker eller arbetsinsats sprids.

Det finns inget entydigt samband mellan å ena sidan fastighetens areal och å andra sidan möjligheten till eller behovet av kombinationsverksamhet. Vissa kombinationsverksamheter är arealanknutna, andra inte. Vidare är vissa extensiva och ger liten inkomst per arealenhet medan andra är intensiva och ger hög inkomst per arealenhet.

### **Sökandens avsikter och LM:s bedömning**

En förutsättning för att kombinationsverksamhet ska beaktas är givetvis att sökanden påstår att han eller hon avser att bedriva sådan verksamhet. Ett sådant påstående ska normalt godtas. Det kan dock undantagsvis förekomma fall då LM har anledning att ifrågasätta påståendet, t.ex. då sökanden är bosatt i en annan del av landet (prop. 1993/94:27 s. 31). Detta uttalande ska dock ses i det perspektivet som 1994 års ändring i 3 kap. 5 § FBL syftade till, nämligen att förbättra möjligheterna för bosättning på landsbygden och att den enskildes önskemål skulle ges ett större spelrum vid

fastighetsbildning än tidigare. Det kan därför knappast bli aktuellt att ifrågasätta sökandens avsikter.

LM måste självständigt bedöma om det finns realistiska möjligheter att kombinera verksamheten på fastigheten med annan verksamhet. Vad som ska prövas är om det *allmänt sett* finns förutsättningar att kombinera jordbruket eller skogsbruket med annan verksamhet. Detta medför att myndigheten inte behöver göra någon särskild prövning av sökandens lämplighet och förmåga att driva viss verksamhet. Detta medför å andra sidan också att endast ett mycket *begränsat* utrymme finns för att beakta utpräglad *individanknuten* kombinationsverksamhet, t.ex. författarverksamhet (prop. 1993/94:27 s. 31).

Vid bedömning av en helt ny kombinationsverksamhet – på fastigheten eller ny för området – måste såväl varaktighet som risk bedömas mot samma bakgrund som vid t.ex. fastighetsförvärv eller nystartande av företag. Den risk som kan föreligga sett ur samhällets synpunkt att godta en viss fastighetsbildning bör jämföras med risktagandet vid all annan företagsetablering.

#### *Glesbygd ska främjas* **Regionalpolitiska intressen**

Vid bedömningen av om ett företag ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte ska de regionalpolitiska intressena tillmätas särskild betydelse i glesbygd. I 3 kap. 5 § första stycket *tredje meningen* anges sålunda att särskild hänsyn ska tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas (jämför 7 § JFL). Vad som avses med glesbygd framgår av en bilaga till JFF. Sysselsättnings- och bosättningsaspekten bör dock kunna tillmätas betydelse även i andra områden med utpräglad glesbygdskaraktär än dem enligt JFL (prop. 1993/94:27 s. 31 f.). Begreppet glesbygd torde därför i det följande få anses omfatta även områden med utpräglad glesbygdskaraktär och inte enbart områden angivna i bilagan till JFF.

I glesbygd, där behovet av regionalpolitiska hänsyn är särskilt stort, kan det vara motiverat att vara något mindre restriktiv i fråga om bildandet av små fastigheter. I dessa områden är det ofta särskilt svårt att kombinera jord- och skogsbruket med annan varaktig förvärvsverksamhet inom pendlingsavstånd. Att under sådana förhållanden upprätthålla samma företagsekonomiska kriterium som i andra delar av landet skulle innebära att möjligheterna att bilda mindre fastigheter skulle vara mycket begränsade i vissa glesbygdsområden. Detta skulle i sin tur försvåra nyinflyttning. All bosättning i glesbygd bör uppmuntras, också då den inte direkt kan kopplas till någon varaktig sysselsättning (prop. 1993/94:27 s. 23).

Mot denna bakgrund bör man vid fastighetsbildning i glesbygd ta särskild hänsyn till intresset av att sysselsättning och bosättning främjas. Det rekvisit som här ställs upp överensstämmer i huvudsak med det som finns i JFL. Intresset av att befintlig fastighetsstruktur inte försämras gör det dock befogat att i detta sammanhang vara mera restriktiv än vid den prövning som ska göras i tillståndsärenden enligt JFL. Enligt JFL får – bortsett från i omarronderingsområden – förvärvstillstånd vägras endast om egendomen behövs för att främja sysselsättning och bosättning på orten. Vid fastighetsbildning finns det anledning att avvika från sedvanliga ekonomiska kriterier endast om fastighetsbildningsåtgärden i det särskilda fallet främjar sysselsättning eller bosättning på orten (prop. 1993/94:27 s. 23).



I glesbygd bör det därmed finnas möjlighet att bedöma ett jordbruks- eller skogsbruksföretag som ekonomiskt godtagbart även om företaget inte uppfyller de krav som annars bör ställas i fråga om ekonomiskt utbyte och även om det inte finns förutsättningar att kombinera det med annan varaktig verksamhet på orten under förutsättning att det främjar sysselsättning och bosättning på landsbygden (prop. 1993/94:27 s. 32). Att de regionalpolitiska intressena främjas kan presumeras vara fallet om ägarna av de berörda fastigheterna sedan lång tid är *folkbokförda* på orten eller om de har gjort sådana *åtaganden* om bosättning som anges i JFL (prop. 1993/94:27 s. 32).

När LM bedömer om det finns skäl att ta särskilda regionalpolitiska intressen i beaktande, bör LM därför som regel samråda med berörda regionala och kommunala myndigheter. Samråd blir särskilt viktigt när de regionalpolitiska intressena ska vägas mot något enskilt intresse som kan bli fallet när någon sakägare motsätter sig fastighetsbildningen.

### **Bosättning under del av året**

I områden där det råder god tillgång på mark kan även bosättning under endast en del av året, t.ex. fritidsboende som förenas med "fritidsjordbruk", vara av positiv betydelse för glesbygden.

Hänsynen till regionalpolitiska intressen kan också ge utrymme för bildande av små jord- eller skogsbruksfastigheter som är avsedda huvudsakligen för bosättning och brukande under endast en del av året. Det är emellertid naturligt att avsteg från de riktlinjer som bör gälla på annan landsbygd får göras endast då fastighetsbildningen främjar utvecklingen på orten. Det bör därför inte vara möjligt att bilda små, inte bärkraftiga jordbruks- eller skogsbruksfastigheter för säsonsboende eller deltidsbruk, om det finns risk för att detta skulle försämra möjligheterna att åstadkomma eller vidmakthålla stadigvarande bosättning på orten (prop. 1993/94:27 s. 32).

### *Natur- och kulturmiljö*

Avsteg från det företagsekonomiska villkoret kan göras, om det föranleds av hänsynen till värden av natur- eller kulturmiljö (se prop. 1989/90:151 s. 25 och prop. 1993/94:27 s. 33–34).

Ett långsiktigt bevarande av från naturvårds- eller kulturmiljösynpunkt intressanta ängs- och hagmarker måste i huvudsak skötas genom den normala verksamheten inom jordbruket. Det finns därför alla skäl att underlätta fastighetsbildning som syftar till att överföra intressanta natur- och kulturmarker till aktiva lantbruksföretag. Bestämmelsen i 3 kap. 5 § första stycket *fjärde meningen* medger att hänsyn ska tas till intresset av att värden av natur- och kulturmiljön främjas vid bedömning om ett lantbruksföretag ger ett ekonomiskt godtagbart utbyte (prop. 1989/90:151 s. 20 f.).

Den svenska lagstiftningen innehåller vissa starka instrument för skydd av natur- och kulturmiljövärden. Exempel på sådana är inrättande av naturreservat och skydd av fornminnen. Vid fastighetsbildning i sådana skyddade områden är det självklart att natur- och kulturmiljövårdens intressen ges stor tyngd.

Biotopskyddet i 7 kap. 11 § MB och avtal om ersättning till markägare är exempel på instrument som i vissa fall vid fastighetsbildning kan ge upphov

till avvägningsproblem mellan natur- och kulturmiljövårdsintressen och övriga intressen.

Vid fastighetsbildning som berör jordbruksmark ska hänsyn tas till natur- och kulturmiljövårdens intressen. Detta gäller både vid prövningen enligt FBL och vid det operativa gränsdragningsarbetet i fält. Kunskapsunderlag i form av Lst:s bevarandeprogram för natur- och kulturmiljövård, kommunala översiktsplaner samt inventeringsmaterial m.m. bör användas i stor utsträckning vid förrättningsarbetet.

Gränser bör inte dras genom områden och objekt som omfattas av MB:s biotopskydd, dess hänsynsregler eller civilrättsliga avtal om natur- och kulturmiljövård. Sådana områden och objekt bör om möjligt föras till en fastighet på vilken jordbruk bedrivs. Härigenom kan natur- och kulturvärdena bättre bibehållas, särskilt om det sker djurhållning på fastigheten. Objekt som omfattas av MB:s biotopskydd eller hänsynsregler, såsom odlingsrösen, stenmurar och hägnadsrester, får inte skadas vid fältarbetet.

Gränser bör inte dras så att anläggningar av träd och buskar, som har kulturhistoriskt värde eller stort värde för flora och fauna, skadas eller tas bort. Det kan t.ex. vara träd i alléer, pilevallar eller träd och buskar som har samband med äldre driftsformer i jordbruket. Bärande träd och buskar bör om möjligt sparas. Vid gränsdragning bör försiktighet iakttas i åkerholmars och vattendrags kantzoner samt i skogsbryn. Väl utvecklade, flerskiktade bryn bör inte delas på längden av fastighetsgräns.

### **3.5.2 Skogsbruksfastighet**

Villkoren för skogsbruksfastigheter behandlas gemensamt med villkoren för jordbruksfastigheter i 3.5.1 De särskilda lämplighetsvillkoren.

### 3 kap. 6 § Skydd för jordbruksnäringen

**6 §** Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. *Lag (1993:1340).*

Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får enligt 3 kap. 6 § inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Bestämmelserna i 3 kap. 5 § innebär att tämligen små jordbruksfastigheter får bildas vilket kan komma i konflikt med det allmännas intresse av att skydda jordbruksnäringen. Skadliga effekter, såsom delning av bärkraftiga familjejordbruk och ägosplittring, kan därför i vissa fall förhindras genom bestämmelsen i 3 kap. 6 §. Allmänintresset ges således i dessa fall större tyngd än det enskilda önskemålet och kan således hindra fastighetsbildning som i och för sig uppfyller kraven i 3 kap. 5 §.

Det främsta skälet för att ha regler till skydd för jordbruksnäringen är landets behov av livsmedelsförsörjning. Andra skäl är att förhindra ägosplittring och dålig skiftesindelning genom att ställa krav på redighet i fastighetsindelningen.

Mot bakgrund av livsmedelspolitikens mål är tillämpningen av 3 kap. 6 § beroende av var i landet fastigheten ligger. Bestämmelsen tillämpas således olika i olika delar av landet.

Vad som är ägnat att medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen kan givetvis inte anges generellt utan måste bedömas med hänsyn till *rådande jordbrukspolitiska riktlinjer* och till omständigheterna i det särskilda fallet. I några särskilda situationer ligger det emellertid särskilt nära till hands att tillämpa bestämmelsen (prop. 1993/94:27 s. 34). Se nedan.

#### *1. Skydd för bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter*

Sådana fastighetsbildningsåtgärder, som slår sönder bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter får ofta anses vara ägnade att medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Detta gäller särskilt i sådana fall då en klyvning eller en avstyckning skulle innebära att i jord- eller skogsbruksföretaget nedlagda resurser går till spillo. Så kan vara fallet om klyvningen eller avstyckningen medför att ett befintligt byggnadsbestånd inte skulle kunna utnyttjas fullt ut (prop. 1993/94:27 s. 34).

Begreppet *bärkraftigt* och *utvecklat* jordbruk bör knytas till graden av sysselsättning och utkomst samt till fastighetens beskaffenhet. Vid utvecklingsbedömningen bör hänsyn tas till omfattningen av ägd areal jordbruksmark i förhållande till brukad areal och om det är en rimlig balans mellan ägd areal och ekonomibyggnaderna. Ett bärkraftigt och utvecklat jordbruksföretag ska med befintliga resurser och med effektiv drift ge full sysselsättning åt minst en person inom företagets jordbruksdel.

I slättbygderna bör utgångspunkten vara att enbart av brukaren ägd jordbruksmark beaktas vid utvecklingsbedömningen av ett *företag*.

Särskilt i Norrland finns – på grund av företagsstrukturen och jordbruksmarkens lokalisering – inte samma förutsättningar som i slättbygderna att bilda bärkraftiga och utvecklade jordbruksföretag enbart

utifrån ägd areal jordbruksmark. Detsamma gäller södra och mellersta Sveriges skogsbygder. I dessa landsdelar bör därför även sådana företag, vars arealunderlag till viss del utgörs av jordbruksmark som *inte ägs* av brukaren kunna bedömas som bärkraftiga och utvecklade.

#### **Rättsfall: Jordbruket ansågs inte bärkraftigt eller utvecklingsbart**

MÖD, 2020-06-22, F 9861-19 (MÖD 2020:16). LM beslutade om avstyckning från en fastighet som omfattade ca 25 ha skogsbruksmark och ca 5 ha jordbruksmark. Fråga i målet var bl. a om bestämmelsen i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen om skydd för jordbruksfastigheter hindrade avstyckningen. MÖD fann att arealen jordbruksmark på fastigheten i sig inte varit tillräckligt stor för att jordbruket skulle anses ha en sådan omfattning och effektivitet att det kunde ses som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Inte heller hade det kommit fram att jordbruksmarken på fastigheten brukades gemensamt med omkringliggande jordbruksmark på närliggande fastigheter i ett bärkraftigt eller utvecklingsbart jordbruksföretag. MÖD fann att fastigheten skulle betraktas som en skogsbruksfastighet. Bestämmelsen om skydd för jordbruksfastigheter var därmed inte tillämplig.

Avskiljande av skogsmark från en jordbruksfastighet bör normalt inte anses medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Landets livsmedelsförsörjning bedöms inte påverkas av sådan fastighetsbildning. Skulle det emellertid visa sig att avskiljande av skogsmark från utvecklade och utvecklingsbara jordbruksfastigheter i Norrland leder till avveckling av jordbruksdrift i sådan omfattning att jordbruksproduktionen i denna landsdel sjunker till en alltför låg nivå utifrån riktlinjer som rådande livsmedelspolitik satt upp, bör detta leda till att skyddsregeln i 3 kap. 6 § tillämpas.

#### *2. Skydd för rationella heltidsföretag*

Klyvning och liknande fastighetsbildningsåtgärder som rör sådana rationella heltidsföretag som har byggts upp i Götalands och Svealands slättbygder och i delar av Norrland och som är av betydelse för landets eller landsdelens livsmedelsförsörjning torde nästan undantagslöst innefatta betydande olägenhet för jordbruksnäringen (prop. 1993/94:27 s. 34).

Anm.

Begreppet Götalands och Svealands slättbygder omfattar – enligt jordbrukets indelning i produktionsområden – Götalands södra slättbygder, Götalands mellanbygder, Götalands norra slättbygder och Svealands slättbygder. Med Norrland avses här produktionsområdena övre och nedre Norrland, vilka omfattar norra delarna av Värmlands, Kopparbergs och Gävleborgs län samt länen norr därom.

Arealunderlag och arrondering samt ekonomibyggnadernas beskaffenhet är sådana faktorer som bör bedömas sammantagna för att avgöra om ett företag är rationellt. Ett rationellt heltidsföretag med enbart traditionell spannmålsodling bör omfatta flera gånger större areal än motsvarande företag med mjölkproduktion. Rationella ekonomibyggnader bör ha sådan beskaffenhet att de i befintligt skick eller efter företagsekonomiskt försvarbara investeringar kan användas för ett effektivt utnyttjande av jordbruksföretagets övriga resurser.

Med ett heltidsföretag menas ett företag som kräver en årsarbetsinsats av minst 1 600 timmar.

#### *3. Ytterligare skydd för bärkraftiga jordbruksenheter*

Sådana *mera ingripande* avstyckningar som försämrar förutsättningarna för jordbruksdrift på bärkraftiga jordbruksenheter bör som regel anses ägnade

att medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Detsamma gäller t.ex. *avstyckning av bostadsbyggnaden* på sådana jordbruksenheter. Mindre avstyckningar, som inte på något avgörande sätt förändrar förutsättningarna för jordbruksdrift, bör däremot inte anses stå i strid med bestämmelsen (prop. 1993/94:27 s. 34).

När det gäller icke bärkraftiga jordbruksfastigheter får det bedömas från fall till fall om bostadshus verkligen behövs för jordbruksdriften.

Såväl begreppet ingripande avstyckning som mindre avstyckning är svårt att konkretisera generellt. Vid bedömningen av om en avstyckning kan anses vara *mindre* eller *ingripande* bör exempelvis beaktas var den avstyckade arealen är belägen i förhållande till brukningscentrum samt om balansen mellan antalet djur och areal störs på den avträdande fastigheten.

#### *4. Skydd mot försämrad arrondering*

Vidare får sådan fastighetsbildning som medför *ägosplittring* eller väsentligt *försämrad arrondering* ofta anses ägnad medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Klyvningar av det slag som innebär att varje delägare får små och smala skiften bör givetvis inte förekomma. Tvärtom måste man särskilt eftersträva bra behandlingsytor och tydligt redovisade fastighetsgränser (prop. 1993/94:27 s. 34 f.).

### 3 kap. 7 § Skydd för skogsnäringen

7 § Mark som är avsedd för skogsbruk får inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som berör sådan mark får inte heller äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. *Lag (1993:1340).*

Bestämmelserna i 3 kap. 5 § innebär att tämligen små skogsbruksfastigheter får bildas vilket kan komma i konflikt med det allmännas intresse av att skydda skogsnäringen och naturvården. Mot bakgrund av detta ställs i 3 kap. 7 § krav på behandlingsytornas utformning (arrondering) och storlek samt ett förbud mot skadlig uppdelning av en skogsbruksfastighet. Allmänintresset ges således i dessa fall större tyngd än det enskilda önskemålet och kan således hindra fastighetsbildning som i och för sig uppfyller kraven i 3 kap. 5 §.

Syftet med införandet av bestämmelsen var att ge ett ökat skydd för skogsnäringen och för naturvårdens intressen. Bestämmelsen infördes mot bakgrund av att det företagsekonomiska villkoret i 3 kap. 5 § tunnades ut. Det fanns därmed anledning att förstärka skyddet för skogsnäringen och förhindra fastighetsbildning som innebar uppdelning av skogsföretag i alltför små enheter. En uppdelning i mindre enheter ansågs medföra en risk att ägaren till en liten skogsbruksfastighet inte kommer att ha ett tillräckligt ekonomiskt incitament att bedriva ett rationellt skogsbruk eller att värdefull skogsmark i stället kan komma att användas som en skyddszon kring bebyggelse eller blir föremål för extensivt utnyttjande (prop. 1993/94:27 s. 25).

Bestämmelserna i 3 kap. 7 § ska tillämpas med utgångspunkt från rådande skogspolitiska mål. Det gäller såväl intresset av att landets skogstillgångar tas tillvara på ett rationellt sätt som intresset av att olika miljöhänsyn inte eftersätts (jämför prop. 1993/94:27 s. 25).

#### Försämring av arronderingen av någon betydelse

Enligt *första meningen* ska det i princip inte komma i fråga att dela in skogsmark på ett sådant sätt att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Regeln ställer vissa krav på *behandlingsytornas* utformning och storlek. Hur små behandlingsytor som i detta sammanhang kan accepteras blir givetvis beroende av flera faktorer såsom terrängförhållandena i det särskilda fallet samt den teknik som används inom skogsbruket (prop. 1993/94:27 s. 35). Gränsen för att den för närvarande mest rationella tekniken – den storskaliga – ska tillämpas med god lönsamhet är vid behandlingsytor om ca 3 ha vid slutavverkning och ca 5 ha vid gallring. Detta gäller om behandlingsytorna har lämplig form.

För småskalig teknik krävs inte så stora behandlingsytor men avverkningsnettot, rotnettot, med denna teknik blir i allmänhet lägre. Detta kan vid självverksamhet uppvägas av att brukaren tillgodogör sig ersättning för eget arbete.

Det finns inget som tyder på att vår ”allmänna” fastighetsstruktur i skog med stort antal små enheter har medfört lägre virkesproduktion eller svårigheter att på ett rationellt sätt tillvarata virket. Här bortses från starkt ägosplittrade och ägarsplittrade områden av ”Dalakaraktär”, dvs. bl.a. omarronderingsområden enligt JFF.

## Skadlig delning

Bedömningen av om en delning är skadlig ska göras med hänsyn till de skogspolitiska målen, produktionsmålet och miljömålet. Skadlighetsprövningen ska i första hand förhindra att fastigheter delas upp i mindre skogsbruksenheter som visserligen uppfyller kraven på lämplig arrondering men som skulle bli så små att de typiskt sett kan bli ekonomiskt mindre intressanta att sköta. Men även naturvårdshänsyn ska vägas in i skadlighetsbedömningen (prop. 1993/94:27 s. 35).

### *Årlig tillväxt 200–250 kubikmeter skog*

Det går inte att ange några bestämda mått för hur stor skogsareal de fastigheter som ny- eller ombildas i det enskilda fallet måste ha. Givetvis måste fastigheterna vara så stora att de lämpar sig för ett rationellt bedrivet skogsbruk. De måste också ha den omfattningen att skogsägaren kan antas lägga ner rimliga resurser och rimligt intresse på att sköta skogen. Detta får bedömas mot bakgrund av de förhållanden som råder inom skogsnäringen vid tiden för fastighetsbildningen. Ett riktmärke kan vara att den nybildade fastigheten kan ge en årlig tillväxt om 200–250 kubikmeter skog. Minimistorleken på en skogsbruksfastighet blir då till stor del avhängig markens förmåga att producera virke, boniteten. Denna växlar starkt mellan olika landsdelar. I Skåne län uppgår således medelboniteten för privatägd skog till ca 12 kubikmeter skog per hektar och år, medan motsvarande siffra för Norrbottens län är ca 3 kubikmeter (prop. 1993/94:27 s. 35 f.)

En utgångspunkt vid bedömning av produktionsförmågan på ett skogsområde bör vara *medelboniteten*. Medelboniteten, som kan utläsas ur skogsinventeringshandlingar av olika slag, är en produktionsnivå som kan uppnås vid ideala produktionsförhållanden. Den praktiskt uppnåeliga produktionen är i flertalet fall något lägre, vilket också kan tas hänsyn till i den slutliga bedömningen av fastighetsstorleken.

Tillämpningen av bestämmelsen om skydd för skogsbruket bör dock inte låsas vid någon bestämd siffra avseende minimistorlek, låt vara att de nu angivna talen kan utgöra en lämplig utgångspunkt för bedömningen. Vid prövningen av vad som från skogsbrukssynpunkt är en tillräckligt stor enhet måste även andra omständigheter beaktas. Hit hör sådana faktorer som skiftesstorlek och skiftesform, topografi och befintliga vägsystem (prop. 1993/94:27 s. 36). Ska ett ägoskifte delas vid fastighetsbildningen bör delning på längden undvikas. I normalfallet är *skiftesbredden 150 meter* tillräcklig för rationell drift.

Behovet av natur- och kulturmiljöhänsyn bör även beaktas vid bedömning av hur hög årlig tillväxt en skogsbruksfastighet bör kunna ge. Riktvärdet 200–250 m<sup>3</sup>sk per år, bör tillämpas efter avdrag för den begränsning som hänsynen medför.

Om en fastighetsbildningsåtgärd innebär att en väl fungerande skogsbruksenhet slås sönder kan det uppstå skadliga verkningar för skogsbruket även om den årliga tillväxten på de nybildade fastigheterna överstiger 250 kubikmeter skog. Om i det särskilda fallet kan antas att skogen på den delade fastigheten efter delningen kommer att vårdas bättre än tidigare, kan detta vara ett skäl att acceptera även något mindre lotter. Så kan t.ex. någon gång vara fallet vid klyvning av sedan länge samägda fastigheter med eftersatt skogsskötsel.

Prövningen av vad som utgör skadlig delning av en skogsbruksfastighet måste göras mot bakgrund av den ekonomiska och tekniska utvecklingen inom skogsnäringen (prop. 1993/94:27 s. 36).

**Rättsfall: Klyvning nekades**

HovR. Ö. Norrl, 1993-06-15, UÖ 1122 (LM ref 93:21). Klyvning av skogsbruksfastighet tilläts inte. En av lotterna hade en årlig tillväxt om ca 110 m<sup>3</sup>sk. Åtgärden stred mot 3:7 FBL.

**Rättsfall: Klyvning tilläts**

Göta HovR. 1994-05-02, UÖ 3005 (LM ref 94:11). Klyvning av en skogsbruksfastighet till två lotter ansågs inte strida mot 3:7 FBL. Lotternas årliga avkastning var ca 300 m<sup>3</sup>sk vardera (40 ha).

**Rättsfall: Riktmärket understegs**

HovR. Ö. Norrl, 1994-09-29, UÖ 1190 (LM ref 94:19). Avstyckning av ett skogsskifte om ca 33 ha med en årlig tillväxt om ca 105 m<sup>3</sup>sk tilläts inte eftersom lotten understeg riktmärket om 200-250 m<sup>3</sup>sk och därmed strider mot 3:7 FBL.

**Rättsfall: Riktmärket understegs nr 2**

HovR. övre Norrland, 1995-09-18, UÖ 1192, (LM ref 95:13). Klyvning av en skogsbruksfastighet i två lotter med årlig avkastning 105 resp. 165 m<sup>3</sup>sk ansåg leda till skadlig delning, främst eftersom lotterna understeg riktmärket 200-250 m<sup>3</sup>sk.

**Rättsfall: Väsentlig avvikelse från riktmärket**

HovR för västra Sverige, 2001-05-18, Ö 1057-01. (LM ref 01:5). Klyvning av en skogsbruksfastighet i två lotter om vardera ca 150 resp. 140 m<sup>3</sup>sk bedömdes leda till skadlig delning eftersom de båda lotterna fick en avkastning som väsentligt understeg riktmärket 200-250 m<sup>3</sup>sk.

**Rättsfall: Riktmärket understegs nr 3**

HovR för Övre Norrland, 2007-10-04, Ö 332-07. (LM ref 07:17). Vid klyvning av en skogsbruksfastighet hade två delägare tilldelats en gemensam lott. En av dessa delägare yrkade dock på en egen lott. Klyvningslotten skulle ge en avkastning på ca 140 m<sup>3</sup>sk/år. Eftersom lotten skulle understiga riktmärket 200-250 m<sup>3</sup>sk/år skulle det innebära skadlig delning.

**Rättsfall: Olämplig innan**

MÖD 2015-04-15, F 7181-14. (LM ref 15:7). Klyvning tilläts av en skogsbruksfastighet i två lotter, där den ena lotten bestod av hemskiftet med en areal om ca 7 ha varav 3,5 ha var skogsmark och den andra av 15,5 ha skogsmark uppdelad i 6 skiften med tillväxt om 67 m<sup>3</sup>sk/år. Delningen innebar att skogsmarken avskildes från byggnader och åkermark med undantag av den skogsmark som fanns på samma skifte som byggnaderna. Att lägga denna skogsmark till den andra lotten ansågs medföra en försämrad arrondering, men innebar ingen försämring av betydelse. MÖD ansåg att skogsbruket på lotten mot den bakgrunden i huvudsak stod oförändrat och att ingen skadlig delning uppstod.

**Rättsfall: Avkastningen för låg**

MÖD, 2015-02-16, F 2986-14. (LM ref 15:36), (MÖD 2015:50). Avstyckningslott om 21 ha innefattande 13 ha skog med en produktion om 39-51 m<sup>3</sup>sk/år konstaterade MÖD låg långt från det riktmärke om 200-250 m<sup>3</sup>sk/år som nämns i förarbetena. Kravet på godtagbart ekonomiskt utbyte kan dock ställas lägre för en skogsbruksfastighet i glesbygd och möjligheter till såväl kombinationsverksamhet på orten som annan avkastning av marken såsom t.ex. jakt och bärplockning ska beaktas. MÖD



ansåg trots detta att det krävs betydligt större areal skogsmark för att minimikravet, att marken ska kunna ge ett bidrag till brukarens försörjning, ska anses uppfyllt. Bestämmelsen i 3 kap. 7 § FBL torde ställa ännu högre krav på produktivitet för att fastigheten ska vara ekonomiskt intressant att sköta varför avstyckningen inte heller är förenlig med den.

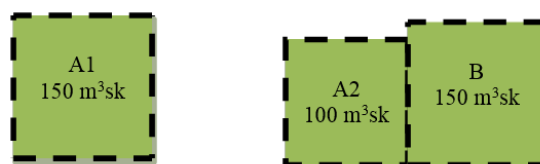
Av rättsfallen framgår att riktmärket 200-250 m<sup>3</sup>sk har fått ett stort genomslag vid klyvning och avstyckning. I de fall där skogsmark skiljs från jordbruksmark och brukningscentrum kan en skadlig delning i normala fall inte anses förekomma då skyddsregeln tar sikte på uppdelning av skogsmark. Tillämpningen av skyddsregeln ska som framgår ovan utgå från de aktuella förhållanden som råder inom skogsnäringen och avgöras genom en sammanvägd bedömning av samtliga omständigheter.

#### *Gäller bestämmelsen enbart uppdelning av fastigheter?*

Bestämmelsen kan tolkas som att det enbart är en uppdelning av fastigheter som omfattas, dvs. avstyckning och klyvning. Enligt lagtexten gäller dock bestämmelsen för all fastighetsbildning. Skyddsregeln bör därmed följaktligen även omfatta marköverföring genom fastighetsreglering. En samlad bedömning bör göras av fastighetsbildningens effekter för skogsbruksnäringen. I den bedömningen bör vid fastighetsreglering faktorer såsom arronderings- och storleksförbättringar vägas in. Följande exempel belyser principerna.

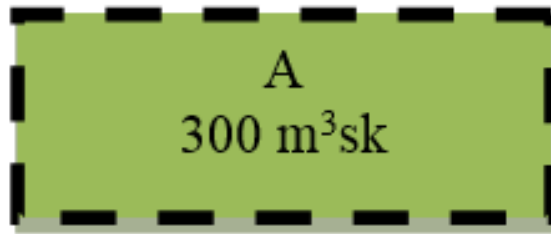
Exempel:

Fastigheten A består av två skiften, A1 och A2 (se figuren nedan), med en årsavkastning på 150 resp. 100 m<sup>3</sup>sk. Fastigheten B har en årsavkastning på 150 m<sup>3</sup>sk. Skiftet A2, som gränsar till fastigheten B, regleras över till den fastigheten. I detta fall blir det naturligtvis ingen skada för skogsbruksnäringen. Den ombildade fastigheten B blir lika stor som fastigheten A före regleringen och arronderingen blir bättre. Därför bör denna åtgärd vara tillåten, trots att fastigheten A efter regleringen inte når upp till en årsavkastning på 200-250 m<sup>3</sup>sk.



Exempel:

Skogsfastigheten A består av ett skifte och har en årsavkastning på 300 m<sup>3</sup>sk. En klyvning av denna fastighet i två lika stora lotter torde normalt strida mot 3:7, eftersom vardera lotten får en årsavkastning på 150 m<sup>3</sup>sk och inte når upp till det i förarbetena angivna riktmärket om 200-250 m<sup>3</sup>sk.



*Tillämpning av skyddsregeln vid bildande av bostadsfastighet med kombinerat ändamål omfattandes skogsmark*

3 kap. 7 § första mening utgör inte hinder mot att lägga skogsmark till bostadsfastighet i annat fall än när återstoden av en skogsbruksfastighet efter genomförd fastighetsbildning får en sådan utformning att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av betydelse. 3 kap 7 § andra mening syftar till att förhindra en uppdelning i alltför små skogsbruksenheter, därför bör skyddsregeln normalt inte utgöra ett hinder för att överföra skogsmark till en bostadsfastighet. Om marken ska användas för annat ändamål än skogsmark kan inte fastighetsbildningsåtgärden anses medföra en uppdelning av skogsmark. Skogsmark kan omvandlas till annat ändamål utan att det krävs tillstånd enligt skogsvårdslagen.

Även i de fall att viss areal ska bestå som skogsmark för att ta husbehovsved torde normalsituationen inte innebära en skadlig delning med hänsyn till de små arealer det då är fråga om. Blir bedömningen att så ändå skulle bli följden av en fastighetsbildning, t.ex. om den fastighet som avstår skog efter fastighetsbildningen inte uppfyller storlekskravet i andra meningen, så kan undantagsbestämmelsen i 3 kap. 10 § bli tillämplig om det allmänna intresset av att tillskapa attraktiva bostadsfastigheter på landsbygden i det aktuella fallet skulle väga tyngre än nackdelarna för skogsnäringen. De lokala och regionala förhållandena torde då få stor betydelse för bedömningen.

**Rättsfall: 3:7 aktualiseras för bostad**

HovR för Nedre Norrland, 2010-02-26, Ö647-09. (LM ref 10:2). LM avstyckade brukningscentrum, 11 ha åker och 16 ha skogsmark för bostadsändamål kombinerat med deltidjordbruk från en skogsbruksfastighet. Eftersom skiftet hade sådan areal att boniteten översteg husbehovet av ved så blev 3:7 FBL tillämplig för prövningen av de allmänna intressena. Skogsskiftet gav en tillväxt på endast 50-60 m<sup>3</sup>sk/år och avstyckningen skulle därmed leda till skadlig delning.

*Miljöaspekter*

Bedömningen av vad som är en skadlig delning av en skogsbruksfastighet kan också påverkas av vilka konsekvenser en delning skulle få för miljön (prop. 1993/94:27 s. 36). Större fastigheter har måhända bättre förutsättningar att bedriva en mer planerad naturvård. Å andra sidan skapar små fastigheter förutsättningar för en större variation i skogsskötseln och en variation i landskapet som gynnar biologisk mångfald (prop. 1993/94:27 s. 15). Småskalig teknik möjliggör också skonsammare utförande av de avverknings- och skogsvårdsåtgärder som måste utföras.

### **Regionalpolitiska intressen ingen självständig betydelse**

De regionalpolitiska intressena ska inte tillmätas självständig betydelse vid tillämpningen av 3 kap. 7 §. Det är dock naturligt att bestämmelsen i 3 kap. 7 § får mindre betydelse i sådana glesbygdsområden där det inte förekommer något skogsbruk av betydelse. I sådana fall bör det finnas ett begränsat utrymme att väga in även intresset av att sysselsättning och bosättning främjas (prop. 1993/94:27 s. 36).

### **Tillämpning även på skogsmark inom jordbruksfastighet**

Den grundläggande tanken med skyddsbestämmelsen i 3 kap. 7 § är att fastighetsbildning inte bör få ske, om den riskerar att minska avkastningsnivån inom skogsbruket eller på annat sätt kommer i konflikt med de skogspolitiska målen (prop. 1993/94:27 s. 35). Det får därför anses ligga i sakens natur att hela skyddsbestämmelsen avser mark som är avsedd för skogsbruk, även inom en jordbruksfastighet. Riktlinjen för minimistorlek på skogsbruksenhet kan vara svår att tillämpa, t.ex. vid delning av en fastighet med åkerområden insprängda i skog. I dylika fall får terräng, topografi, arrondering och andra omständigheter bli avgörande.

### **Sammanfattning**

Riktmärken för storlek och arrondering

- årlig tillväxt på 200–250 m<sup>3</sup>sk för skogsbruksfastighet
- möjlig behandlingsyta vid slutavverkning minst 3 ha och vid gallring 5 ha
- skiftesbredd minst 150 m.

Skyddsregeln i 3 kap. 7 § ska tillämpas även på jordbruksfastigheter, om dessa innehåller skogsmark.

### 3 kap. 8 § Skydd för fiskevården

**8 §** Fiske får ej uppdelas genom fastighetsbildning på sätt som medför olägenhet av någon betydelse för fiskevården. Uppdelning får dock ske, om den är nödvändig för att möjliggöra en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen och icke medför avsevärd olägenhet för fiskevården.

Ingår fiske i äganderätten till vattenområde och föreligger enligt första stycket hinder mot fastighetsbildningsåtgärd beträffande området, får bestämmas att fastighetsbildningen icke skall omfatta fisket, om fastighetsbildningen är av synnerlig vikt för en lämplig fastighetsindelning eller i övrigt av betydande allmänt intresse. Även om fastighetsbildningen ej är av den betydelse som nu angivits, får sådan bestämmelse meddelas, om vattenområdet är gemensamt för flera fastigheter.

Bestämmelsen i 3 kap. 8 § behandlar skyddet för fiskevården vid fastighetsbildning. Begreppet *fiskevård* har definierats som en sammanfattning av alla de åtgärder som är ägnade att främja tillkomsten av ett rikt allsidigt sammansatt fiskebestånd och ett i vidaste mening ändamålsenligt utnyttjande av fisket (prop. 1969:128 s. B 164).

Paragrafen innehåller *dels* bestämmelser som hindrar en utökning av antalet fiskerättsägare om det skulle medföra olägenhet av någon betydelse för fiskevården, *dels* en möjlighet att – för att undvika att fiskevården skadas – lämna fisket orört vid fastighetsbildning. En konsekvens av det senare blir att fisket inte längre kommer att vara bundet till vattnet utan det blir fristående inom den del där fisket lämnats orört. Fisket i övrigt fortsätter att vara bundet.

Enligt *första* stycket får fisket inte delas upp genom fastighetsbildning på sätt som medför olägenhet av någon betydelse för fiskevården. I vissa fall får uppdelning ändå ske om den inte medför avsevärd olägenhet för fiskevården.

Enligt *andra* stycket finns möjlighet att bestämma att fastighetsbildning inte ska omfatta fisket i de fall första stycket lägger hinder i vägen för en viss fastighetsbildning. Härigenom kan olägenheter för fiskevården minskas.

Beträffande begreppen *bundet* respektive *fristående* fiske, se 1.4 Fristående fiske. Termen fiske i FBL omfattar även servitut men inte nyttjanderätt till fiske.

#### *Andra bestämmelser om fiske i FBL*

– *Fristående fiske* jämställs med mark enligt 1 kap. 4 § FBL.

– *Bundet fiske* följer enligt 2 kap. 3 § automatiskt indelningen av vattenområdet vid ändring i fastighetsindelningen. Med stöd av 3 kap. 8 § andra stycket får dock bestämmas att fisket inte ska omfattas av fastighetsbildningen och fisket blir då fristående.

#### *Bestämmelser om fiske som sådant och rätt till fiske*

Bestämmelser om *fiske som sådant* återfinns bl.a. i fiskelagen (1993:787), förordningen om fisket, vattenbruket och fiskerinäringen (1994:1716) och fiskeriförordningen (1982:126). Endast två former för utövning av fiske kan urskiljas i dessa författningar, nämligen

– yrkesfiske (med stöd av enskild fiskerätt eller på allmänt vatten)

- fritidsfiske (med eller utan stöd av enskild fiskerätt samt på allmänt vatten).

Begrepp som t.ex. sportfiske eller husbehovsfiske förekommer således inte här. Begreppet husbehovsfiske förekom däremot i 1896 års lag om rätt till fiske och avsåg omfattningen av andel i samfällt fiske. Denna lag har upphört men har i denna del ersatts av SFL. SFL innehåller dock ingen uttrycklig regel om husbehovsfiske. För en fiskesamfällighet bör, så länge inte annat bestämts med stöd av SFL, det anses att andel i samfälligheten fortfarande berättigar till husbehovsfiske men ingenting därutöver. Med husbehovsfiske avses fritidsfiske för enbart det egna hushållets behov (dvs. den fiskande själv och hans familj), inte för försäljning. Jfr också LM ref 06:26 (Göta HovR) under 3.8.1 nedan.

*Rätten till fiske* regleras i 8–18 §§ fiskelagen och 2 kap. 2–4 §§ förordningen om fisket m.m. Bestämmelserna avser såväl fastighetsägares rätt att fiska med stöd av enskild fiskerätt som fiske som är fritt för var och en.

Nuvarande lagstiftning bygger på att fisket på s.k. *enskilt vatten* som huvudregel tillkommer fastighetsägaren (enskilt fiske, genom andel i samfällt fiske eller servitut) medan det är i stort sett fritt för envar på *allmänt vatten*. Dock finns särskilda regler rörande hundredskapsfiske inom i Östersjön och våra fem största sjöar samt i princip fritt fiske från Skånes västra kust upp till norska gränsen. Vad som är allmänt respektive enskilt vatten framgår av 1950 års lag om gräns mot allmänt vattenområde (1950:595).

Med *enskild fiskerätt* torde avses

- Andel i samfällt fiske (bundet eller fristående).
- Enskilt fiske (bundet eller fristående).
- Ägande av fiskefastighet.
- Fiskeservitut (i enskilt eller samfällt fiske).
- Innehavande av nyttjanderätt till fiske (i enskilt eller samfällt fiske).
- Urminnes hävd (se övergångsbestämmelse 2 till fiskelagen).

*Fiskearrenden* regleras i en särskild lag (1957:390). Syftet med denna lag är att tillgodose yrkesfiskare i arrendeställning på liknande sätt som sker i fråga om jordbruksarrendatorer genom de s.k. sociala arrendereglerna i JB. Lagen omfattar förutom yrkesfiske även när fisket annars är av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning.

Gemensam *förvaltning* av fiske kan ske i olika former. Samfällt fiske förvaltas enligt SFL (delägarförvaltning eller samfällighetsförening) eller enligt lagen (1981:533) om fiskevårdsområden (fiskevårdsområdesförening). Även enskilt fiske kan ingå i fiskevårdsområde.

Begreppet *fiskådra* finns i fiskelagen och det innebär en skyldighet att i vattendrag hålla öppet för fiskens gång en sjättedel av vattnets bredd (17–18 §§).

### Fastighetsbildningsåtgärder

Åtgärder som kan påverka fiskets fastighetsanknytning är

- fastighetsreglering avseende vattenområde med bundet fiske,
- fastighetsreglering avseende endast fristående fiske,
- fastighetsreglering avseende vattenområde med bundet fiske men fisket lämnas orört (och blir därigenom fristående inom området),
- fastighetsreglering av andelar i samfällt fiske,
- fastighetsreglering avseende fiskeservitut.

Motsvarande situationer kan förekomma vid avstyckning och klyvning. Härvid kan även andel i fiskesamfällighet och fiskeservitut fördelas. Även vid sammanläggning kan fiskets fastighetsanknytning påverkas. Huruvida fisket är fristående eller bundet samt frågor om fristående fiske i övrigt kan tas upp vid fastighetsbestämning.

Som exempel på förrättningsåtgärder kan nämnas

- genom avstyckning, när markområde avstyckas, fördela stamfastighetens andel i samfällt fiske
- genom fastighetsreglering
- överföring av andel i fiskesamfällighet från en fastighet till en annan,
- överföring av särskild fiskelott eller område av sådan från en fastighet till en annan,
- bildande av en samfällighet av särskilda fiskelotter
- genom avstyckning och därefter eventuell sammanläggning
- avstyckning av fastighets andel i fiskesamfällighet,
- avstyckning av särskild fiskelott,
- avstyckning av hel fiskesamfällighet,
- avstyckning av område av fiskesamfällighet, fiskelott eller jordeboksfiske
- genom klyvning och därefter eventuell sammanläggning
- klyvning av särskild fiskefastighet, t.ex. jordeboksfiske.

Det förekommer att avstyckning enligt JDL gjorts i strid mot dessa bestämmelser men ändå blivit fastställd. I sådana fall bör det fastställda förrättningsresultatet följas, jämför LMV-rapport 1983:8 del 5 s. 110. Några sådana fall och konsekvenserna för fisket redovisas i 1.4 Fristående fiske under Bundet eller fristående fiske.

### 3.8.1 Uppdelning av fiske

Bestämmelserna i 3 kap. 8 § första stycket innebär ett skydd för fiskevården. De gäller för såväl bundet som fristående fiske och fiskeservitut. Det ställs här upp vissa hinder för fastighetsbildning som skulle kunna skada fiskevården alltför mycket. En tänkt fastighetsbildning kan emellertid ibland ändå genomföras om den sker på sådant sätt att skadan på fiskevården minskas till en acceptabel nivå, se nedan under Begränsning av skador på fiskevården.

#### Förbud mot skadlig uppdelning av fiske

I bestämmelsen i 3 kap. 8 § första stycket *första meningen* har föreskrivits att fiske inte får uppdelas genom fastighetsbildning på sådant sätt att fiskevården lider *men av någon betydelse*.

##### *Hur fiske kan delas upp*

Med uppdelning av fiske menas här att antalet fastigheter som får fiskerätt (enskilt, andel i samfällighet, servitut) blir fler än tidigare.

För fristående fiske kan det gälla t.ex. en uppdelning av andelen i samfällt fiske för en viss fastighet eller att fiskeområden (fiske som inte är samfällt) delas i territoriellt mindre områden.

För bundet enskilt fiske gäller ju att fisket automatiskt följer indelningen av vattenområdet. Vid fastighetsbildning kan då fler fastigheter än tidigare automatiskt få fiskerätt.

För bundet samfällt fiske kan flera fastigheter få fiskerätt genom fördelning av stamfastighetens andel i samfällt vatten och fiske. Ett annat exempel är när en del av en fastighets andel i bundet samfällt fiske genom fastighetsreglering överförs till en fastighet som inte redan har andel.

Även genom fiskeservitut kan fler fastigheter få fiskerätt.

##### *När uppdelning blir skadlig*

Vid bedömningen av huruvida fiskevården skadas utgör samrådet med fiskerikonsulenten vid länsstyrelsen ett viktigt beslutsunderlag. I vissa speciella fall kan också sakkunnig förordnas enligt 4 kap. 34 § FBL. När fisket förvaltas av samfällighetsförening eller fiskevårdsområde bör även dessa ges tillfälle att lämna synpunkter i fiskevårdsfrågan.

Det är inte alltid givet att en uppdelning av fisket till flera fastigheter innebär negativa konsekvenser för fiskevården. Ska en begärd uppdelning vägras på grund av bestämmelserna i 3 kap. 8 § är det rimligt att det av skälen till beslutet framgår hur och i vilken omfattning fiskevården skulle lida men.

Det bör vara möjligt att uppskatta hur stor andel som behövs för att motsvara nyttjande för *husbehov* utan att fisket överutnyttjas. Uppdelning till mindre andelar än så skulle kunna vara ett exempel på skadlig uppdelning för fiskevården. Det bör alltså finnas en viss minsta andel som inte kan delas. Storleken på denna andel är naturligtvis olika för olika fisken.

**Rättsfall: Skadlig delning**

Göta HovR, 2006-08-25, Ö 2702-04 (LM ref 06:26). Fråga om fastighetsreglering berörande samfällt fiske. HovR ansåg att prövning enligt 3:8 FBL omfattade bedömningen av huruvida olägenhet för fisket kunde uppstå dels totalt i sjön, dels inom det skifteslag där delägarskapet förändras. Det förelåg inte hinder mot att antalet fastigheter med fiskerätt ökades från 59 till 60 med hänsyn till mängden genomsnittlig fisk som togs upp varken för hela sjön eller för skifteslagets område. Däremot ansåg HovR att avstående fastighets andel om 5 % som utgjorde 1,46 % av skifteslagets fiske motsvarade mer än vad det genomsnittliga uttaget i praktiken skulle innebära och kunde ge fastigheten utifrån domstolens utredningar. Avstående fastighet skulle endast kunna få mindre än 10 % av den fångst som en fiskerättsinnehavare i genomsnitt tar upp per år. Det resulterade i att åtgärden stred mot 3:8 FBL.

*Särskilda fiskefastigheter*

Särskilda fiskefastigheter kan bildas med tillämpning av FBL. Vid bedömningen om en sådan fastighetsbildning är skadlig för fiskevården sägs följande i prop. 1969:128 s. B 168 n–169 m.

*En fråga som ibland har tilldragit sig viss uppmärksamhet gäller förutsättningarna för att särskilda fiskefastigheter ska få bildas. Eftersom frågan äger nära samband med det här behandlade fiskevårdsproblemet, kan det finnas skäl att något beröra den i detta sammanhang. Några särskilda bestämmelser om beskaffenhet av dessa fastigheter finns inte utan de allmänna villkoren lämnar tillräcklig ledning vid bedömningen. För den yrkesmässigt bedrivna fiskerinäringen synes det inte föreligga något egentligt behov av närmare föreskrifter. Erfarenheterna från äldre tider visar att uppfattningen om hur en fiskefastighet bör vara utformad för att lämpa sig för sitt ändamål undergått en ständig förskjutning. Med hänsyn härtill och då det finns anledning räkna med att den fortsatta utvecklingen i fråga om metoderna för fiskerinäringens utövande kommer att medföra ändrade krav på fastigheternas beskaffenhet, är det inte heller tillrådligt att ställa upp särskilda regler i detta hänseende. Såvitt gäller fastigheter avsedda enbart för utövning av sportfiske, ligger saken annorlunda till. Sådana fastigheter torde emellertid ytterligt sällan kunna bildas på grund av dels förbudet mot en för fiskevården skadlig uppdelning av fiske, dels kravet på stadigvarande tillämpning av det ändamål för vilket fastighet bildas, ett krav som oftast utesluter tillkomsten av särskilda fastighet för att tillgodose den tillfällige ägarens personliga önsknings. Även bestämmelserna om skydd för jordbruksnäringen torde i stor utsträckning hindra att särskilda sportfiskefastigheter bildas. I enstaka fall kan det förekomma att fastighet av detta slag bör kunna tillskapas, t.ex. för att kommuns behov av att ordna fritidsreservat med tillgång till fiske skall bli tillgodosett.*

**Undantag från förbudet mot uppdelning**

Även om en uppdelning av fiske skulle innebära olägenhet av någon betydelse för fiskevården får uppdelning ändå ske om den är nödvändig för att möjliggöra en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen och icke medför *avsevärd olägenhet* för fiskevården. Det framgår av 3 kap. 8 § första stycket *andra mening*.

För att en ändring i fastighetsindelningen ska kunna anses angelägen bör ändringen vara antingen påkallad för tillgodoseende av allmänt intresse eller av påtaglig betydelse för enskild sakägare och inte ägnad att motverka vad



som från allmän synpunkt är eftersträvansvärt (prop. 1969:128 s. B 164–166, 172).

### **Begränsning av skador på fiskevården**

Genom att begränsa skadan på fiskevården av en uppdelning kan i vissa fall fastighetsbildning ändå komma till stånd. Detta kan ske genom att fisket lämnas orört med stöd av bestämmelsen i 3 kap. 8 § andra stycket. Ett annat sätt kan vara att bilda fiskeservitut.

#### *Fiskeservitut*

Fiskeservitut kan bildas, ändras och upphävas enligt reglerna i 5 och 7 kap. samt 10 kap. 5 § och 11 kap. 6 §. Se även 7.1.1 Väsentlighetsvillkoret under Fiskeservitut. Bildande av fiskeservitut innebär i sig en uppdelning av fisket men skadan kan ändå bli mindre än om traditionell uppdelning tillämpas. Ett fiskeservitut kan nämligen alltefter omständigheterna begränsas till t.ex. visst fiske eller vissa redskap.

I prop. 1969:128 s. B 168 sägs följande (jämför även s. B 105, 1157).

*De i första stycket av denna paragraf upptagna bestämmelserna med förbud mot delning av fiske torde därvid utgöra fullt tillräckligt skydd. Eftersom upplåtelse av fiskeservitut måste anses innefatta en uppdelning av fiske, synes bestämmelserna vara tillämpliga på servitutsbildning.*

*Genom regleringen till skydd för fiskevården torde de krav som i fastighetsbildningshänseende kan resas till förmån för fiskerinäringen, vare sig denna bedrivs som självständigt näringsfång eller i förening med annan verksamhet, i huvudsak vara tillgodosedda. Likaså får önskemålen om ett bevarande av fiske, som eljest är av betydelse för innehavarens försörjning, anses ha blivit uppfyllda. De ofta framställda anspråken att fiskerättigheter bör beredas också dem, som inte för sin försörjning är beroende av att äga fiskerätt, torde även få anses ha blivit tillräckligt beaktade, särskilt om hänsyn tas till möjligheterna att bilda fiskeservitut. Dessa sportfiskeintressen torde i allmänhet kunna utan fastighetsbildning tillgodoses genom nyttjanderättsupplåtelser; men i den mån så inte kan ske synes servitutsbildning oftast vara tillfyllest. Genom att till förmån för fastigheter, avsedda för fritidsändamål, upplåta begränsade fiskeservitut torde fastigheterna i regel kunna tillförsäkras en med hänsyn till ändamålet fullt nöjaktig tillgång till fiske. Visserligen får fiskeservitut inte tillskapas genom fastighetsbildning, om fiskevården lider men av någon betydelse. Det är emellertid att märka att servitutsbildning i allmänhet torde förorsaka mindre olägenheter för fiskevården än motsvarande ändring i fastighetsindelningen och att sportfiskeservitut ofta torde kunna avgränsas på sådant sätt att fiskevårdens intressen inte skadas i någon nämnvärd mån, om servituten inte förekommer i större antal. Ändringar i fastighetsindelningen för att tillgången på sportfiske skall tryggas är inte uteslutna, men de hindras i stor utsträckning av bestämmelserna i denna paragraf. Att här tillerkänna sportfisket en starkare ställning på bekostnad av övriga fiskeintressen kan inte vara försvarligt.*

### **3.8.2 Möjlighet att lämna fisket orört vid fastighetsbildning**

Om fiske ingår i äganderätten till vattenområde (s.k. bundet fiske) och fastighetsbildning inte är tillåtet enligt första stycket kan enligt andra

stycket, under vissa förutsättningar, fastighetsbildningen ändå genomförs om det bestäms att fastighetsbildningen inte ska omfatta fisket. Då sätts nämligen den automatiska regeln i 2 kap. 3 §, vilken innebär att fisket följer med vattenområdet, ur spel. På så sätt undviks att antalet fastigheter som får fiskerätt blir fler än tidigare. En konsekvens av sådan fastighetsbildning är emellertid att fisket inte längre kommer att vara bundet till vattnet utan blir fristående inom den del där fisket lämnats orört. Fisket i övrigt fortsätter att vara bundet.

Bestämmelserna i andra stycket är alltså ett undantag från grundsatsen i 2 kap. 3 § att fastighetsbildning som berör vattenområde även omfattar bundet fiske. Tillämpning av bestämmelserna förutsätter enligt sin ordalydelse att det föreligger hinder mot fastighetsbildningsåtgärden enligt första stycket (skyddet för fiskevården vid uppdelning av fisket).

I prop. 1969:128 s. B 166 n - 167 ö sägs följande.

*Såsom framgår av förbehållet i nämnda paragraf (anm. 2:3) har emellertid kommittén velat lämna utrymme för visst avsteg från grundsatsen att fiske, som är förenat med rätten till grunden, inte genom fastighetsbildningsåtgärd får skiljas därifrån. Det måste anses berättigat att under vissa förutsättningar tillåta avsteg från grundsatsen, nämligen om man därigenom kan vinna ett resultat som på det stora hela taget är mera ändamålsenligt än det som eljest skulle vara möjligt att uppnå. Kan olägenheterna av att tillskapa en särskild fiskerättighet i visst fall bedömas som mindre framträdande och skulle det vara till större skada att upprätthålla sambandet mellan fisket och äganderätten till grunden, synes det med andra ord motiverat att låta sambandet gå förlorat. Möjligheten att bryta ett samfällt fiskes samband med rätten till grunden bör begränsas till fall där de särskilda bestämmelserna till skydd för fiskevården lägger hinder i vägen för en delning också av fisket. Även rätt till fiske, som tillkommer fastighet enskilt, bör kunna skiljas från rätten till grunden, men här är det uppenbarligen nödvändigt att ställa upp strängare fordringar. Är fastighetsbildningsåtgärd av synnerlig vikt för att lämplig fastighetsindelning skall vinnas eller eljest av betydande allmänt intresse och utgör fiskets frigörande från rätten till grunden en förutsättning för åtgärdens tillåtlighet, synes det inte ägnat att inge alltför starka betänkligheter att låta sambandet brytas.*

En förutsättning för att tillämpa undantaget i andra stycket är att fastighetsbildningen är av synnerlig vikt för en lämplig fastighetsindelning eller i övrigt är av betydande allmänt intresse. Om vattenområdet är gemensamt för flera fastigheter ställs dock inte något sådant krav för att tillämpa undantaget.

### 3 kap. 9 § Successiv fastighetsbildning

**9 §** Fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas icke blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.

Bestämmelsen i 3 kap. 9 § medger vissa avsteg från kraven i 3 kap. 1 och 5 §§ att en fastighet som nybildas eller ombildas ska bli lämpad för sitt ändamål. Om detta krav alltid måste vara uppfyllt för att fastighetsbildning ska tillåtas, skulle möjligheterna att få till stånd ändringar beträffande fastighetsbeståndet i viss mån onödigtvis inskränkas.

#### *Fastighetsindelningen måste förbättras*

Bestämmelsen innebär att förrättningsresultatet ska bedömas i sin helhet. En förbättring i ett hänseende kan motsvaras av en försämring i ett annat. Om det bildas någon fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål, utgör detta givetvis en förbättring. Men kravet på förbättring behöver inte sträckas så långt. Det räcker att en positiv nettoeffekt uppkommer, t.ex. att fastighetsindelningen bringas i bättre överensstämmelse med en detaljplan än som tidigare varit fallet, eller att en jordbruksfastighet kommer att medge en mera lönsam drift än förut. Det torde ligga i sakens natur att förbättrings kravet i praktiken ställs högre vid nybildning av fastighet än när det gäller ombildning.

Om ingen förbättringseffekt alls kan påvisas, får fastighetsbildningen inte ske med stöd av 3 kap. 9 §. Det är således inte tillräckligt att oskadlighetskravet är uppfyllt. Detta gäller oavsett vilket fastighetsbildningsinstitut som väljs. Bestämmelserna utgör undantagsregler som är tillämpliga bara när villkoren i 3 kap. 1 § inte är uppfyllda. Om de av åtgärden berörda fastigheterna är lämpliga, finns inte något principiellt krav på att åtgärden ska innebära en förbättring. Det möter sålunda inte hinder att när sakägarna är ense om saken genomföra en gränsjämkning mellan lämpliga fastigheter, även om någon förbättringseffekt inte kan påvisas.

Inom en detaljplan får åtgärden anses ha sådan förbättringseffekt som avses om fastighetsbildningen gör det lättare att i framtiden bilda fastighet som stämmer överens med planen. I ett fall där 3 kap. 9 § tillämpas kan fastighetsbildning således tillåtas även om den inte är helt planenlig, under förutsättning att överensstämmelsen med planen förbättras, se 3.2.1 Planer under Successiv fastighetsbildning. Bygglov får emellertid inte lämnas förrän fastigheten stämmer överens med detaljplanen (se 9 kap. 30 § PBL).

#### *En mera ändamålsenlig indelning får inte motverkas*

Bestämmelsen innehåller också kravet att en mera ändamålsenlig indelning inte får motverkas. Man ska sålunda beakta att åtgärden inte försvårar genomförandet av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder. Detta är betydelsefullt med hänsyn till bl.a. den konserverande verkan som partiella förbättringar lätt kan få på en olämplig fastighetsindelning. I detta sammanhang bör särskilt uppkomsten av olämpliga restfastigheter uppmärksammas, vilket undantagslöst utgör en negativ faktor. Vilken vikt som sedan ska tillmätas denna vid avvägningen av förrättningsresultatet kan inte generellt anges. Den omständighet som måste tilläggas störst betydelse vid prövningen är frågan om restfastigheten kan väntas få en ändamålsenlig användning i framtiden.

### 3 kap. 10 § Undantag från skyddsreglerna i 6 och 7 §§

**10 §** Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som ovan föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

Bestämmelsen innehåller undantag från skyddsreglerna för jordbruksnäringen och skogsnäringen i 6 och 7 §§.

Departementschefen har uttalat i motiven (se prop. 1969:128 s. B 183) att det inte är motiverat att genom bestämmelser i FBL prioritera jordbruk och skogsbruk framför andra näringar och samhällsintressen. Skyddet för dessa näringar bör därför inte gälla när en fastighetsbildningsåtgärd tillgodoser behov som är till nytta från allmän synpunkt. De behov som sålunda kan tillgodoses är i första hand för bostäder och industriella, kommunikationstekniska eller kulturella anläggningar och därmed jämförliga ändamål. Även andra ändamål kan komma i fråga, t.ex. fritidsanläggning eller naturreservat. Bestämmelsen syftar främst till att möjliggöra fastighetsbildning med utgångspunkt från översiktsplanens intentioner om markanvändningen.

### 3 kap. 11 § Fastighetsbildning över kommungräns

**11 §** Fastighetsbildning som medför ändring av gräns för kommun får ske endast om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare.

Till fastighetsbildning som avses i första stycket ska regeringens eller länsstyrelsens medgivande inhämtas, om lantmäterimyndigheten finner att gränsändringen kan medföra en olämplig indelning i förvaltningsområden. Medgivande ska alltid inhämtas, om en kommun begär det eller åtgärden innebär att en hel fastighet överförs till en annan domkrets för en allmän underrätt.

Är fastighetsbildning beroende av medgivande enligt andra stycket, ska lantmäterimyndigheten anmäla förhållandet till länsstyrelsen. *Lag (2013:378).*

#### System av regler

Bestämmelserna i 3 kap. 11 § ingår i ett system av regler som ska sörja för samstämmighet mellan rikets indelning i kommuner och fastighetsindelningen. Denna samstämmighet innebär

- att fastighet och samfällighet inte har enskild mark på ömse sidor om kommungräns och
- att fastighet endast i undantagsfall har andel i samfällighet i annan kommun.

#### *Beslut om ändring av kommungräns enligt indelningslagen*

När regeringen eller i vissa fall Kammarkollegiet eller Lst förordnar om ändring i den kommunala indelningen med stöd av lagen (1979:411) om ändring i rikets indelning i kommuner och landsting (indelningslagen) kan samstämmigheten med fastighetsindelningen brytas. I 13 kap. ges regler om fastighetsbildning för återställande av samstämmigheten med kommunal indelning i sådant fall.

#### *Kommungräns följer fastighetsgräns vid fastighetsbildning*

Vid fastighetsbildning gäller att kommungräns, som sammanfaller med fastighetsgräns, är beroende av denna. Detta framgår av lagen (1970:991) om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning (LÄIF). På grund av det nära inbördes sambandet behandlas 3 kap. 11 § och LÄIF tillsammans i detta avsnitt.

Enligt 1 och 2 §§ LÄIF ändras gräns för kommun

- när mark genom fastighetsreglering överförs till fastighet eller samfällighet inom annan kommun (1 §),
- när mark genom fastighetsreglering överförs till en samfällighet inom flera andra kommuner (2 §) samt
- när fastighet eller samfällighet bildas av mark från flera kommuner (2 §).

För fastighetsbildning av detta slag finns alltså särskilda regler i 3 kap. 11 §. Men det är bestämmelserna i LÄIF som ändrar kommungränsen så att den följer fastighetsgränsen.

Bestämmelserna i 2 § LÄIF första stycket utgår ifrån att en samfällighet kan ha mark i flera kommuner. Detta kan endast avse samfälligheter som ännu inte registrerats i fastighetsregistret. I propositionen till ändringen av LÄIF

år 1982 (1981/82:47) konstaterar departementschefen att FBL räknar med att en samfällighet kan omfatta mark i flera kommuner och hänvisar till propositionen till FBL. Se prop. 1969:128 s. B 770 och 766. Ur fastighetsregistersynpunkt är det däremot inte möjligt att en samfällighet har mark i fler än en kommun. Enligt bestämmelserna i 7 § FRF ska nämligen delar av en samfällighet som hör till skilda registerområden, dvs. kommuner, redovisas för sig.

#### *Tillståndsbeslut om fastighetsbildning*

En särskild regel om tillståndsbeslut vid fastighetsbildning över kommungräns finns i 4 kap. 26 § andra stycket. Fordras särskilt medgivande för fastighetsbildningen enligt 3 kap. 11 § får tillståndsbeslut meddelas utan att indelningsfrågan prövats. Lämnas inget medgivande förfaller tillståndsbeslutet i fastighetsbildningen.

#### *Underrättelse till kommun*

4 kap. 41 § handlar om underrättelse till kommun vid fastighetsbildning över kommungräns.

#### *Förordningen om fastighetsregister*

Bestämmelser i FRF utgår ifrån att fastigheter och samfälligheter ligger i en kommun.

Förordningen stadgar följande

- att varje kommun utgör ett registerområde (5 §),
- att varje fastighet och varje samfällighet utgör en registerenhet (6 §) och
- att registerenhet hör till visst registerområde (7 §)
- att delar av samfälligheter, som hör till skilda registerområden, redovisas för sig (7 §). De kan dock förekomma att en samfällighet som ännu inte registrerats i fastighetsregistret har mark på ömse sidor om kommungränsen.

#### *Andel i samfällighet*

Om man tillför fastighet andel i samfällighet inom annan kommun medför detta inte någon ändring av kommungränsen. De i 3 kap. 11 § upptagna begränsningarna i möjligheten att genomföra fastighetsbildning över gräns för kommun avser sålunda inte denna situation. I motiven till 6 kap. 2 § manar emellertid departementschefen till återhållsamhet med att knyta samfällighetsband över kommungräns. Det finns också bestämmelser i 13 kap. 3 § första stycket, som ska motverka att fastighet får andel i samfällighet inom annan kommun.

#### **Annat förvaltningsområde än kommun**

Indelningen i län, region, polisregion, åklagarregion och domkretsar är normalt uppbyggd på grundval av kommunindelningen. En ändring i kommunindelningen kommer därför att innebära en motsvarande ändring i förvaltningsområden av nu angivna slag, i den mån ändringen avser kommuner som hör till skilda sådana områden. Indelningen i förvaltningsområden av de slag som nu nämnts ska beaktas vid prövning enligt 3 kap. 11 § och 5 § LÄIF.

När fastighetsbildningsåtgärd innebär, att hel fastighet överförs till annan domkrets för allmän underrätt, ska enligt 3 kap. 11 § andra stycket *andra meningen* administrativ prövning alltid ske, detta därför att särskilda i administrativ ordning utfärdade föreskrifter regelmässigt torde behövas i dessa fall.

### 3.11.1 Skydd för kommunindelningen

Enligt 3 kap. 11 § första stycket får fastighetsbildning som medför ändring av gräns endast ske om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare.

I det enskilda fallet kan intresset av en ändamålsenlig fastighetsindelning komma i strid med intresset av en stabil och lämplig indelning i kommuner. Principen att en kommungräns som sammanfaller med fastighetsgräns är beroende av denna innebär inte att intresset av en ändamålsenlig fastighetsindelning ska ha företräde. Tvärtom finns det en rad regler som lägger band på fastighetsbildningen till förmån för en stabil och lämplig indelning i kommuner.

Av hänsyn till den kommunala indelningens stabilitet uppställs i 3 kap. 11 § första stycket skärpta lämplighetsvillkor för fastighetsbildning som medför ändring av gräns för kommun. Antingen ska den kommunala indelningen bli lämpligare, t.ex. genom att en omotiverad enklavbildning försvinner, eller också ska åtgärden vara av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning.

### Fastighets enskilda mark

#### *Fastighetsreglering*

Fastighetsreglering över kommungräns får automatiskt den verkan, att mark som överförs till fastighet inom annan kommun i fortsättningen ska höra till den kommunen (1 § *första meningen* LÄIF). Lst får emellertid föreskriva avsteg från 1 § LÄIF, dock ej så att fastighet kommer att omfatta enskild mark inom mer än en kommun (5 § LÄIF). Lst torde därför ha möjlighet att föreskriva – som ett avsteg från 1 § *första meningen* LÄIF – att mottagande fastighet ska överflyttas till den kommun som den avstående fastigheten tillhör.

#### *Sammanläggning*

Om fastighet bildas genom sammanläggning över kommungräns ska LM enligt 2 § andra stycket LÄIF bestämma till vilken av kommunerna den nya enheten ska höra. Vid LM:s prövning av sådan nybildad fastighetskommuntillhörighet ska hänsyn tas till storleken och värdet av de olika områden som ingår i den nybildade fastigheten. Också andra faktorer ska emellertid beaktas, exempelvis att något av områdena är bebott.

#### *Tredimensionellt utrymme*

Även om den s.k. trolleribestämmelsen i 1 kap. 1 a § inte med automatik är tillämplig på 1 och 2 §§ LÄIF bör samma tolkning göras som enligt FBL. Om ett 3D-utrymme överförs till en fastighet i en annan kommun kommer utrymmet alltså att överföras till den kommunen. Detta innebär att kommungränsen efter en sådan reglering inte kommer att följa ett visst

vertikalplan, utan göra en in- respektive utbuktning kring det aktuella 3D-utrymmet.

### **Samfällighet**

#### *Samfällighet i en kommun*

Mark som överförs till samfällighet som i sin helhet är belägen inom annan kommun ska i fortsättningen höra till den kommunen enligt 1 § *andra meningen* LÄIF.

#### *Samfällighet i flera kommuner*

Om samfällighet som är belägen inom flera kommuner – ännu inte är registrerad – genom fastighetsreglering tillförs mark från annan kommun, ska LM bestämma att marken ska höra till en av de kommuner som tar emot marken (2 § första stycket LÄIF). Den överförda markens belägenhet torde oftast få tillmätas avgörande betydelse. Vid registreringen av förrättningen i fastighetsregistret kommer samfällighetsdelarna att tas upp som skilda enheter i respektive kommun enligt 7 § FRF.

#### *Bildande av samfällighet av mark från flera kommuner*

Om samfällighet bildas av mark från flera kommuner, ska LM enligt 2 § andra stycket LÄIF bestämma till vilken av kommunerna denna ska höra. Samma omständigheter ska därvid beaktas som då fastighet bildas av mark från flera kommuner.

### **3.11.2 Medgivande krävs i vissa fall**

I vissa fall ska medgivande inhämtas från regeringen eller länsstyrelsen enligt 3 kap. 11 § andra stycket. Detta gäller

- om LM finner att gränsändringen kan medföra olämplig indelning i förvaltningsområden,
- om en kommun begär det eller
- om åtgärden innebär att hel fastighet överförs till annan domkrets för allmän underrätt.

### **Prövningen hos länsstyrelsen**

I ärenden om medgivande till fastighetsbildning enligt 3 kap. 11 § FBL ska Lst verkställa behövlig utredning enligt 4 § LÄIF.

Vid prövning av fråga om medgivande till fastighetsbildning ska Lst iaktta att olämplig indelning i förvaltningsområden eller avsevärd olägenhet för kommun inte uppkommer (5 § *första meningen* LÄIF). När Lst inte kan konstatera en sådan ogynnsam effekt, ska den medge åtgärden. I motsatt fall ska den å andra sidan inte omedelbart vägra medgivande. Den ska i stället söka undanröja olägenheterna med fastighetsbildningen. För detta ändamål har Lst genom 5 § andra t.o.m. fjärde meningarna befogenhet att besluta i vissa indelningsfrågor och om ekonomisk reglering.

#### *Länsstyrelsen underställer till regeringen*

Ärenden om medgivande till fastighetsbildning ska normalt avgöras av Lst, men Lst ska underställa ärendet regeringens prövning i de fall då länsgräns



ändras eller eljest särskilda skäl föreligger (4 § andra stycket). Exempel på särskilda skäl är att ärendet är svårbedömt, av principiell betydelse, av särskilt invecklad eller kontroversiell natur eller att det är fråga om ekonomisk reglering mellan kommuner.

#### *Ekonomisk reglering*

Kommungränsändring till följd av fastighetsbildning kan förändra skatteunderlaget i de berörda kommunerna. Med hänsyn till detta kan enligt 5 § *tredje meningen* LÄIF fastställas reglering rörande kommunernas inbördes ekonomiska förhållanden. Enligt motiven till LÄIF bör Lst alltid underställa sådana ärenden, i vilka en ekonomisk reglering kan bli aktuell, regeringens prövning.

#### *Andra föreskrifter*

Föreskrifter med anledning av indelningsändringen kan enligt 5 § *tredje meningen* meddelas även i andra ämnen. Lst kan tänkas föreskriva om kommunala stadgars giltighet i överflyttat område (jämför 11 § indelningslagen) eller om överlämnande av arkivhandlingar från en myndighet till en annan. Jämför 3 kap. 11 § andra stycket *andra meningen* om överförande av hel fastighet från en domsaga till en annan.

#### *Kompletterande indelningsändringar*

För undvikande av olämplig indelning i förvaltningsområden kan Lst med stöd av 5 § *fyjärde meningen* LÄIF bestämma, att fastighet, samfällighet eller del av samfällighet, som inte berörs av fastighetsbildningen, ska överflyttas till annan kommun. Bara indelningsändringar som direkt föranleds av fastighetsbildningen får beslutas i denna ordning. Finner Lst skäl som talar för att även annan ändring i den kommunala indelningen bör ske än sådan ändring som har direkt samband med den aktuella fastighetsbildningen, bör Lst underställa ärendet regeringens prövning enligt 4 § andra stycket *tredje meningen* LÄIF. En annan möjlighet är att Lst väcker fråga enligt IL om ändring i kommunindelningen.

### **3.11.3 Anmälan till länsstyrelsen och handläggning**

#### **Anmälan till länsstyrelsen**

Bestämmelsen i 11 § tredje stycket innebär att LM ska anmäla till Lst när fastighetsbildningen är beroende av medgivande enligt andra stycket i 11 §.

Eftersom det för prövningsmyndigheterna är av betydelse att ha kännedom om vilken verkan fastighetsbildningen kommer att få för indelningen i förvaltningsområden måste LM i sin anmälan till Lst lämna besked om sitt ställningstagande i fråga om kommundillhörigheten.

#### **Den praktiska handläggningen**

När en förrättning rör mark inom flera kommuner, ska LM undersöka fastighetsbildningens verkan på kommungränsen. Om det då konstateras, att befintlig kommungräns inte sammanfaller med fastighetsgräns, bör detta anmälas till Lst som kan söka fastighetsbildning enligt 13 kap. Åtgärden torde kunna handläggas vid samma förrättning.

Sammanfaller kommungräns med fastighetsgräns ändras kommungränsen genom den aktuella fastighetsbildningen på något sätt till följd av reglerna i

LÄIF. Om man tillför fastighet andel i samfällighet i annan kommun, ändras dock inte kommungränsen.

Hur den nya kommunindelningen kommer att gestalta sig blir klart först i förrättingens slutskede. I vissa fall ska LM bestämma den nya kommunindelningen (2 § LÄIF) och det ska ske först i fastighetsbildningsbeslutet. Inhämtas Lst:s medgivande till fastighetsbildningsåtgärden, kan denna enligt 5 § LÄIF göra avsteg från 1 och 2 §§ LÄIF. LM måste alltså räkna med flera alternativa kommungränsändringar, när man bedömer huruvida den kommunala indelningen blir lämpligare eller om gränsändringen kan medföra olämplig indelning i förvaltningsområden.

#### *Prövning av tillåtlighet*

När fastighetsbildning medför ändring av kommungräns ska LM pröva åtgärdens tillåtlighet enligt 3 kap. 11 § första stycket.

Är åtgärden tillåten, ska LM bedöma, om gränsändringen kan medföra olämplig indelning i förvaltningsområden. Finner LM detta vara fallet eller innebär åtgärden att hel fastighet överförs till annan domsaga, ska LM självant förklara åtgärden beroende av Lst:s medgivande och anmäla ärendet till Lst enligt 3 kap. 11 § tredje stycket.

Är det tveksamt om gränsändringen kan anses medföra olämplig indelning i förvaltningsområden bör LM samråda med Lst beträffande frågan om medgivande behövs eller inte.

Om däremot LM inte anser att ändringen medför olämplig indelning ska LM i stället bereda de kommuner, vars gräns ändras, tillfälle att hos LM begära, att Lst:s medgivande inhämtas. I skrivelsen till kommunerna bör anges en lämplig tidsfrist inom vilken sådan begäran ska framställas.

Kommun ska alltid underrättas av LM om fastighetsbildning som ändrar dess gräns (4 kap. 41 §). I de fall LM anmäler ärendet till Lst, kan underrättelsen ske genom att kommunen för kännedom får en kopia av anmälan till Lst.

Begär kommun hos LM, att Lst:s medgivande ska inhämtas, ska LM anmäla detta för Lst.

#### *Innehåll i anmälan och underrättelse*

Innan kommun underrättas eller anmälan sker till Lst, bör den fastighetsbildningsplan som behövs för åtgärden utarbetas, åtminstone i de delar som kan vara av betydelse för att bedöma fastighetsbildningens inverkan på indelningen i förvaltningsområden. Även tillståndsbeslut kan behöva meddelas före underrättelsen eller anmälan. Detta möjliggörs genom en särskild regel i 4 kap. 26 § andra stycket. Underrättelsen och anmälan ska innehålla närmare upplysningar om hur fastighetsbildningen är avsedd att genomföras och om dess inverkan på gränserna för förvaltningsområden. Vid sammanläggning över kommungräns och andra fall som avses i 2 § LÄIF ska LM i underrättelsen och anmälan lämna besked om sitt förslag till fastighetsbildning i fråga om kommuntillhörigheten.

*Administrativ prövning före fastighetsbildningsbeslut*

Beslut om fastighetsbildning, som får till följd att kommunindelningen ändras, får inte meddelas förrän det kan anses fastslaget att administrativ prövning inte ska äga rum eller medgivande till fastighetsbildningen efter sådan prövning föreligger. Villkorligt fastighetsbildningsbeslut i väntan på administrativ prövning får alltså inte meddelas.

*LM:s initiativrätt*

Departementschefen har uttalat att LM:s prövning ska ske med beaktande av samtliga de berörda myndigheternas intressen och att det med hänsyn till detta knappast kan antas komma att höra till vanligheten att en kommun finner anledning att begära administrativ prövning.

Länsstyrelsen kan vid den administrativa prövningen medverka till att undanröja olägenheter för kommun genom ekonomisk reglering eller annan föreskrift enligt 5 § LÄIF. Man torde kunna tolka 3 kap. 11 § så, att LM kan anmäla fastighetsbildningen till Lst så snart ett mera praktiskt resultat av förrättningen vinnes om man utnyttjar Lst:s befogenheter enligt 5 § LÄIF eller dess befogenhet enligt 6 § LÄIF att bestämma att kommunindelningsändring ska träda i kraft annan dag än den då uppgift om fastighetsbildningen införts i fastighetsregistret.

Anmälan till Lst på LM:s initiativ ska ske bara om det är just till följd av den aktuella fastighetsbildningsåtgärden som indelningen i förvaltningsområden blir olämplig. Var indelningen olämplig redan före fastighetsbildningen, ska det alltså inte föranleda någon anmälan. Indelningslagen bör då i stället tillämpas.

## 4 KAP. FASTIGHETSBLDNINGSFÖRRÄTTNING

### Regler för förrättningshandläggning

Regler för hur fastighetsbildningsförrättningar ska handläggas finns i 4 kap. Bestämmelserna i FL är i princip tillämpliga vid handläggning av förrättningar enligt FBL men 4 kap. har företräde framför FL (se nedan under Förvaltningslagen). På grund av hänvisning i 4 kap. är också vissa bestämmelser i RB tillämpliga vid förrättningshandläggning, t.ex. grunderna för jäv för domare och för ombud eller biträde för sakägare. Även bestämmelser i RF som rör egendomsskyddet är tillämpliga vid prövningar i lantmäteriförrättning (2 kap. 15 §), se t.ex. NJA 2018 s. 753 och MÖD F 489–21.

Bestämmelserna om delgivning i DelgL och DelgF är tillämpliga vid sidan av de särskilda delgivningsbestämmelserna i FBL. Reglerna avseende förrättningshandläggning i FBL kompletteras även av FBK, som i likhet med 4 kap. har företräde framför FL. FBL och FBK kompletteras dessutom av Lantmäteriets föreskrifter, LMFS. Anvisningar för mätning, markering och kartor finns i HMK.

Bestämmelserna i 4 kap. är gemensamma för all fastighetsbildning. Dessa bestämmelser ska även i vissa delar tillämpas vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning (14 kap. 2 och 16 §§) och vid förrättningar enligt AL (19 § AL), LL (16 § LL) och ÄULL (2 och 19 §§ ÄULL).

#### *Kapitlets disposition*

Kapitlet är indelat i fem avsnitt.

*Första avsnittet* (4 kap. 1–7 §§) har rubriken *Lantmäterimyndigheten* och behandlar LM:s sammansättning, jäv och forum.

*Andra avsnittet* (4 kap. 8–17 §§) har rubriken *Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen* och behandlar ansökan om fastighetsbildning, sakägarbegreppet, ombud eller biträde för sakägare, sammanträde, beslut, protokoll och handlingar i ärendet.

*Tredje avsnittet* (4 kap. 18–24 §§) har rubriken *Kallelse och delgivning*. I detta avsnitt finns regler om kallelse till sammanträde och vissa regler för delgivning av kallelse, som är speciella för LM. Dessutom hänvisas i dessa bestämmelser till de allmänna bestämmelserna för delgivning.

*Fjärde avsnittet* (4 kap. 25–33 a §§) har rubriken *Förrättningens fortsättande och slutförande* och behandlar bl.a. samrådsfrågor, fastighetsbildningsbeslut, tillståndsbeslut, utstakning och utmärkning av gräns, upprättande av karta, avslutningsbeslut, inställelsebeslut, fördelning av förrättningskostnaderna och underrättelse om beslut, som meddelats i samband med att en förrättning avslutats eller ställts in, eller om beslut som får överklagas särskilt.

*Femte avsnittet* (4 kap. 34–41 §§) har rubriken *Särskilda bestämmelser* och innehåller bestämmelser om anlåtande av sakkunnig, tolk och syssloman, om hantlangning, om rätt att beträda fastighet, om vilandeförklaring, om verkan av ägarbyte och om ändring av administrativa gränser.

### *Förvaltningslagen*

FL är den övergripande lagen för förvaltningsmyndigheternas och domstolarnas handläggning av förvaltningsärenden. Bestämmelserna i 5-8 §§ FL gäller även *annan* förvaltningsverksamhet hos dessa myndigheter (1 § FL).

Om annan lag eller förordning innehåller bestämmelse som avviker från FL gäller enligt 4 § FL den bestämmelsen. För LM:s del tar 4 kap. FBL över FL:s regler i stor utsträckning vid handläggning av förrättningar såväl enligt FBL som enligt AL, LL och ÄULL. Vissa av bestämmelserna i FL är dock direkt tillämpliga i förrättningsverksamheten. Detta gäller bl.a. 4–7 §§ om *grunderna för god förvaltning*, myndighetens *serviceskyldighet* och *tillgänglighet*.

I 5 § FL definieras legalitet, objektivitet och proportionalitet, varav de två förstnämnda även finns upptagna i regeringsformen (RF). I lagtexten formuleras att en myndighet endast får vidta åtgärder som har stöd i rättsordningen (legalitet), myndigheten ska vara saklig och opartisk (objektivitet) och att myndigheten endast får ingripa i enskilt intresse om åtgärden kan antas leda till det avsedda resultatet samt att åtgärden inte heller får vara mer långtgående än vad som är nödvändigt och får vidtas endast om det avsedda resultatet står i rimligt förhållande till de olägenheter som kan antas uppstå för den åtgärden riktas mot (proportionalitet).

I 6 § första stycket FL framgår det att en myndighet ska verka för att det ska vara smidigt och enkelt för enskilda att kontakta myndigheten. Med det menas bl.a. att en enskild alltid ska få ett positivt bemötande och inte ska behöva ha särskild sakkunskap i sin kontakt med LM. Av 6 § andra stycket följer det att myndigheter ska hjälpa enskilda i frågor som rör myndighetens verksamhet. Hjälpen ska lämnas i den utsträckning som är lämplig med hänsyn till frågans art, den enskildes behov av hjälp osv. Enligt andra stycket ska frågor från enskilda besvaras så snart som möjligt. Om enskild av misstag vänder sig till fel myndighet bör enligt tredje stycket myndigheten hjälpa denne till rätta. Rätten att få hjälp sträcker sig dock inte så långt som till att få stöd rörande sådana frågor där särskild kunskap kan erhållas från privata juridiska ombud eller andra ombud med särskild kunskap. En myndighet är inte heller skyldig att besvara frågor som för att besvaras kräver omfattande rättsutredning.

Enligt 8 § FL ska myndigheter inom ett verksamhetsområde samverka med varandra i syfte att förenkla för den enskilda. Det kan handla om att myndigheten använder information som inhämtats från annan myndighet istället för att begära in samma information från den enskilda.

Myndigheterna ska enligt 7 § vara tillgänglig för kontakter med enskilda och informera allmänheten om hur och när sådana kan tas från enskilda.

I 9 § presenteras utgångspunkterna för själva handläggningen. Av första stycket följer att ett ärende ska handläggas så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts. Kravet på kostnadseffektivitet ska förstås i vid bemärkelse och avser kostnaderna för såväl det allmänna som den enskilde. I det andra stycket första meningen anges att handläggningen ska vara skriftlig. Huvudregeln om skriftligt förfarande innebär att enskilda inte kan ställa krav på att handläggningen i deras ärenden ska vara genomgående muntlig. Andra stycket andra

meningen innehåller ett undantag från huvudregeln. Bestämmelsen innehåller en möjlighet, men inte skyldighet att handlägga ett ärende helt eller delvis muntligen. Myndigheten har det yttersta ansvaret för val av handläggningsform. Enligt 24 § FL finns det bestämmelser om den enskildes rätt att lämna uppgifter muntligen.

I 10 § FL behandlas partsinsyn och lagrummet anger att den som är part i ett ärende har rätt att ta del av alla handlingar som hör till ett ärende med de begränsningar som följer av 10 kap 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Enligt 11 § FL stadgas krav på myndigheter att underrätta sökanden till ett ärende i de fall ärendet väsentligen försenas. Kravet gäller endast för ärenden med enskild sökanden, alltså inte i de fall kommun eller staten sökt åtgärden.

Om ärendet inte avgjorts inom sex månader får sökanden enligt 12 § FL begära att myndigheten ska avgöra ärendet. Detta ska ske skriftligen. Myndigheten ska i ett sådant fall antingen fatta beslut och avgöra ärendet, alternativt i ett särskilt beslut avslå begäran inom fyra veckor från den dag då begäran inkom.

Vissa bestämmelser i FL, som är *direkt tillämpliga* i förrättningar, reglerar rena handläggningsfrågor. Enligt 13 § FL bör myndighet vid behov anlita *tolk*. Vidare regleras rätten att ha *ombud* eller *biträde* i ett ärende i 14 § första stycket *första meningen* FL. Enligt bestämmelsens andra mening kan myndighet kräva personlig inställelse av den som har ombud. Normalt är det dock tillräckligt att ombudet infinner sig. Enligt andra stycket kan myndighet bestämma att ombud eller biträde som bedöms vara olämplig för sitt uppdrag inte längre får medverka i ärendet.

Enligt 15 § FL får myndigheten begära att ombudet ska styrka sin behörighet genom en skriftlig fullmakt. Samma lagrum ger även möjlighet till att förelägga ombud eller sakägaren om att komma in med skriftlig fullmakt. I 4 kap 13 § 2 st framgår att skriftlig fullmakt endast krävs i de fall LM anser det behövas.

Beslut om att avvisa ombud eller biträde kan överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 1 FBL.

Den som är *jävig* får enligt 16 § FL inte handlägga ärendet. Ytterligare regler om jäv finns i 4 kap. 3–6 §§ FBL och 4 kap. RB.

I 36 § FL finns bestämmelse om *självrättelse* och i 37 § FL om ändring av beslut. Dessa bestämmelser gäller i princip även i förrättningsverksamheten och behandlas i Handbok rättelse och ändring.

## Egendomsskyddet i regeringsformen

Regeringsformen 2 kap 15 §
----------------------------

Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten.

Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning.

Alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan. Lag (2010:1408).

### *Egendomsskyddet*

2 kap 15 § RF har sedan år 1994 preciserat det egendomsskydd som Europakonventionen anger. Skyddet gäller, förutom skydd mot tvångsöverföring av egendom, även skydd mot inskränkningar i användningen av mark och byggnader. Grundlagsskyddet ger även rätt till ersättning vid tvångsöverföringar och vid inskränkningar. Enligt förarbetena anknyter kravet på att tvångsförfoganden ska tillgodose angelägna allmänna intressen till vad som gäller i fråga om egendomsskyddet enligt Europakonventionens första tilläggsprotokoll.

Ett allmänt angeläget intresse ska långsiktigt ge fördelar för samhället. Fastighetsbildningslagen är till sin natur en lag som tillvaratar enskilda intressen. Det hindrar inte att det i många fall vid sidan av ett privat intresse även kan finnas ett allmänt intresse. Ett sådant kan anses vara att fastighetsbildningen leder till mer rationell fastighetsindelning och en för samhället god hushållning av mark.

Skyddet enligt paragrafen gäller även för juridisk person (se prop. 1975/76:209 s. 141, prop. 1993/94:117 s. 48) och för såväl svenska medborgare som andra än svenska medborgare som vistas i landet.

Enligt Europadomstolens praxis ska en proportionalitetsbedömning göras i varje enskilt fall. Som avspeglas i rättsfallet NJA 2013 s. 350 är det inte längre ifrågasatt i svensk rätt att principen måste ges genomslag i det enskilda fallet även här (jfr även NJA 2016 s. 868 p. 15).

Även vid fastighetsbildning har praxis utvecklats i denna riktning, först genom NJA 2018 s. 753 – ”Parkfastigheten” och senare genom avgöranden som rör prövning av strandskyddet. MÖD har i dessa ansett att en proportionalitetsprövning ska ske, se t.ex. MÖD F 489–21.

Enligt Europadomstolens praxis innefattar egendomsskyddet ett krav på att ingrepp ska vara proportionerliga. Även om det finns ett allmänt intresse som kan motivera ingreppet måste det vägas mot den enskildes intresse, och åtgärden genomföras på ett sådant sätt att den inte innebär en oskälig börda för den enskilde (se NJA 2013 s. 350 p. 11).

Proportionalitetsprövningen sker i tre led:

1. Är det aktuella ingreppet ägnat (typiskt sett) att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet)?
2. Är ingreppet nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller finns det likvärdiga, men mindre ingripande, alternativ (nödvändighet)?
3. Står den fördel som det allmänna vinner i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening)?

### *Prövning av egendomsskyddet och proportionalitet vid tvångsvis fastighetsbildning*

Det tredje ledet i proportionalitetsprövningen – proportionalitet i strikt mening – ryms inte fullt ut i 5 kap. fastighetsbildningslagen. Det innebär att LM vid alla fastighetsregleringsåtgärder som inte sker med stöd av överenskommelse behöver pröva om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde. Det gäller både marköverföringar och åtgärder rörande rättigheter och samfälligheter.

Den proportionalitetsprövning som sker i en lantmäteriförrättning kan behöva bedömas med hänsyn till de prövningar av ändamålsenlighet och nödvändighet som sker genom prövning av FBL:s regler, varför det ofta är lämpligt att inleda prövningen utifrån förrättningslagstiftningens krav.

I allmänhet krävs att sökandens behov av marken har en viss tyngd samt att de motstående intressen som skulle komma att åsidosättas inte är alltför starka.

I den proportionalitetsprövning som ska göras enligt regeringsformen ska det finnas ett visst allmänintresse av den åtgärd som medges. Även om fastighetsbildning i första hand är ett enskilt intresse kan det vid sidan av det privata intresset anses finnas ett allmänt intresse av en lämplig fastighetsindelning.

Läs mer om prövning av egendomsskyddet och proportionalitet vid tvångsvis fastighetsbildning i avsnitten 5 kap. Fastighetsreglering och 5 kap. 4 § Regleringsrätt och skyldighet. För mer läsning i ämnet finns även rättsutredningen "[Egendomsskyddet vid lantmäteriförrättningar](#)" skriven 2020-11-24 att ta del av.

## **Förrättningsförfarandet**

### *Förrättningen*

Termen förrättning är beteckningen för den formella handläggningen i första instans av fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsfrågor samt åtgärder enligt AL, LL och ÅULL. Förrättningen är en smidig och säker form för handläggning av den mångfald problem som möter i samband med fastighetsbildning. Reglerna för förrättningsförfarandet har utformats för att möjliggöra en effektiv och flexibel handläggning av olika typer av förrättningar. Det finns emellertid många typer av förrättningar, både enkla där inga motstridiga intressen finns och komplicerade, där många intressen bryts mot varandra. Antalet sakägare kan variera från en eller ett fåtal till väldigt många. Förrättningsförfarandet och handläggningssättet måste anpassas efter detta.



Förrättningen handläggs av LM på initiativ av den som ansökt om förrättningen. LM:s sammansättning framgår av 4 kap. 1 § första stycket.

De som berörs – sakägarna – bereds under förrättningens gång möjlighet att föra fram sina synpunkter så att ett för alla parter godtagbart resultat uppnås. LM är vid sitt slutliga ställningstagande *bunden* av sakägarnas *yrkanden* men sakägarna har under pågående förrättning möjlighet att modifiera och precisera sina yrkanden om de så önskar. Sakägare har också möjlighet att framställa alternativa yrkanden. Målet vid förrättningen är att, utifrån yrkanden och inom de ramar som de materiella reglerna i FBL ställer upp, åstadkomma *samförstånd* inför LM:s beslut. LM:s aktiviteter ska således inriktas på att skapa förutsättningar för en handläggning där både sakägare och företrädare för allmänna intressen ges möjlighet att delta och påverka.

Om det inte förekommer motstridande yrkanden ska LM utföra vad sakägarna begärt, såvida inte lagliga hinder finns. Det räcker därvid att sakägarnas yrkanden uppfyller minimikraven. LM kan inte hindra den sökta fastighetsbildningen bara för att det finns något alternativ som LM anser bättre.

#### **Enskilda och allmänna intressen**

Förrättningen är i första hand en angelägenhet för de enskilda intressena men allmänna intressen ska beaktas och kan ibland hindra att de enskilda får sin vilja igenom. Enskilda och allmänna intressen är således inte likställda. Förrättningen är en enskild angelägenhet men där allmänna intressen på visst sätt ska beaktas. Företrädare för det allmänna är, till skillnad från sakägarna, inte part i förrättningen.

I motiven till FBL berörs förrättningsformen bl.a. som ett medel att samordna olika såväl allmänna som enskilda intressen (prop. 1969:128 s. B 56 ff.). Enligt senare rättspraxis är det dock fastslaget att en fristående proportionalitetsprövning mellan allmänintresset av ett tvångsförfogande och den enskildes egendomsintresse ska ske, under förutsättning att en motsvarande prövning inte tillgodoses redan genom tillämpning av bestämmelserna i FBL. Detta har uttryckts av MÖD vid nekad fastighetsbildning där strandskyddet som ett angeläget allmänt intresse har varit ett materiellt hinder för ansökt åtgärd.

#### **Förrättningsförfarandet jämfört med ett domstolsförfarande**

Förrättningsförfarandet har jämförts med ett domstolsförfarande. Denna jämförelse är i viss mån berättigad men det finns väsentliga skillnader. Förrättningsförfarandet är så uppbyggt att man vid fastighetsbildning ska komma till en rimlig avvägning mellan å ena sidan effektivitets- och kostnadssynpunkter och å andra sidan rättssäkerhetsintressen. Huvudprinciper som bär upp domstolsförfarandet enligt RB har sålunda bara i begränsad omfattning gjorts tillämpliga på förrättningsförfarandet.

Till skillnad från domstolen är LM en *aktiv* myndighet. LM har nämligen på ett helt annat sätt ansvaret för utredningen i ärendet (se 4.25.1 Utreda, rådgöra och samråda). LM ska således aktivt utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen så att viktiga sakförhållanden kommer fram även sådant som sakägare inte tänker på att ta upp. LM ska även bevaka rättsintressen för frånvarande eller på annat sätt passiva sakägare genom att t.ex. utföra värderingar och bestämma ersättningar även för sakägare som inte framställt något yrkande.

### **Förrättningsförfarandet jämfört med ett administrativt förfarande**

Vissa drag i förrättningsförfarandet gör att detta företer likheter med ett administrativt förfarande. LM svarar för att såväl allmänna som enskilda intressen kommer till tals i förrättningen. LM som sådan driver således inte själv vare sig allmänna eller enskilda intressen. Däremot gör LM den slutliga avvägningen mellan olika intressen. En viss intresseavvägning har i vissa fall redan gjorts, t.ex. genom en detaljplanläggning eller naturvårdsföreskrifter, som LM är bunden av vid sin prövning.

### **Den rättsliga prövningen**

Den rättsliga prövningen är av stor betydelse vid fastighetsbildningen. Speciellt i situationer där intressekonflikter med tvångsinslag föreligger krävs domstolsmässiga överväganden av förrättningsinstansen. Utmärkande för förrättningsförfarandet är också de tekniska inslagen som, med hänsyn till arbetsinsatsen, utgör en betydande del av förrättningen.

### *Rättssäkerhet och obundenhet i handläggning och beslutsfattande*

Rättssäkerheten är en given utgångspunkt vid handläggningen av ett ärende. Den är därför omgärdad av bestämmelser och rutiner som ska garantera LM:s obundenhet. Medborgarnas förtroende för LM är en förutsättning för en effektiv handläggning. Hur LM uppträder har stor betydelse för detta förtroende.

Med rättssäkerhet avses i första hand följande fyra punkter:

1. Lagarna ska tillämpas på ett konsekvent sätt så att lika fall bedöms lika.
2. Resultatet ska vara förutsebart.
3. Beslutsförfarandet ska vara korrekt och rationellt uppbyggt.
4. Beslutet ska kunna överprövas.

Rättssäkerheten är ett fundament i en demokrati.

### *Lantmäterimyndighetens roll*

LM har det fulla ansvaret för förrättningen. LM ansvarar för att företagna utredningar är riktiga och att nödvändiga tekniska uppgifter fullgörs. I planfall och tvångssituationer kan utrymmet vara begränsat. I andra fall är handlingsutrymmet större. Detta bör, i alla förrättningar, utnyttjas för att uppnå ett för alla parter bra eller åtminstone acceptabelt resultat. Arbetet ska inriktas på att nå samförstånd. Självklart är detta inte alltid möjligt men ansatsen är viktig, bl.a. för förtroendet för LM. Hur stor förhandlingsinsats som ska ske i det enskilda ärendet måste avgöras från fall till fall. Av betydelse vid denna bedömning är den betydelse ett beslut har för den enskilde sakägaren och de kostnader förfarandet medför. Att LM på ett väl strukturerat sätt rådgör med sakägarna är ägnat att främja rättssäkerheten och begränsa tiden för handläggningen samt de därmed förenade kostnaderna. I de fall man ändå inte når en samförståndslösning, måste LM tydligt markera övergången till rollen som beslutsfattare.

Begrepp som opartiskhet, förtroende, kunnighet, förmåga att nå resultat, delaktighet och aktivitet ska känneteckna LM:s arbete.

### *Konkretisering av olika intressen*

#### **Enskilda intressenter**

Enskilda intressenter är i första hand fastighetsägarna men också innehavare av panträtt och andra rättigheter som t.ex. servitut och nyttjanderätter. Olika intressen kan uppträda både när det gäller mera omfattande fastighetsbildningsåtgärder och mindre omfattande. Ibland berörs många intressen, ibland få.

Fastighetsägarnas intressen ska i huvudsak bevakas av fastighetsägarna själva. LM ansvarar genom att rådgöra med sakägarna (se 4.25.1 Utreda, rådgöra och samråda under Rådgöra med sakägare ) för att deras intressen tillräckligt konkretiseras så att de kan beaktas vid förrättningen. Rättighetshavares intressen ska beaktas ex officio av LM, alltså på myndighetens eget initiativ, såvida inte dessa är sakägare. I vissa fall har rättighetshavare ställning som sakägare i förrättningen och får då i likhet med fastighetsägarna i första hand själva bevaka sina intressen.

Förfarandet vid fastighetsbildning är utformat så att det är möjligt att handlägga ärendena i nära kontakt med sakägarna. Därigenom kan onödiga intressekonflikter förebyggas eller undanröjas.

LM har skyldighet att bevaka åtminstone normala grundläggande intressen även hos frånvarande eller passiva sakägare. Om sakägare varit passiv och inte yttrat sig kan inte LM hänvisa till detta och mena att sakägaren då får ta sitt eget ansvar. Observera att detta skiljer sig från det fall då LM upprättat förslag till beslut, t.ex. om ersättning, och lägger fram förslagen för synpunkter. I detta senare fall bör LM kunna tolka sakägarnas tystnad så att dessa godtar förslagen och inte har något emot att LM lägger dem till grund för beslut. Dock kan LM inte åberopa tystnaden som medgivande enligt 5 kap. 18 § i de fall muntliga medgivanden är tillåtliga. Förrättningsprövning måste ske. Förfarings sättet är närmast att se som ett sätt att uppnå faktiskt samförstånd utan att gå ända fram till en formell överenskommelse och detta kan vara ett bra arbetssätt.

#### **Allmänna intressen**

Bland allmänna intressen av betydelse kan nämnas sådana som avser bebyggelsen, industrin, jordbruket, skogsbruket, kommunikationerna, kultur- och naturvården. Ansvar för att de i ärendet berörda allmänna intressena kommer fram åligger i princip LM. LM måste således se till att de myndigheter som har till särskild uppgift att företräda allmänt intresse av betydelse vid fastighetsbildningen får tillräcklig möjlighet att göra sig gällande. LM är alltså skyldig att utreda vilka allmänna intressen som föreligger och att bedöma dessas tyngd vid avvägningen mellan olika intressen i förrättningen. LM bör då samråda med de sektorsmyndigheter, vilkas verksamhetsområden berörs, i den mån sakens beskaffenhet kräver detta (se 4.25.1 Utreda, rådgöra och samråda under Samråd). LM måste göra klart för sig att det verkligen är *fastighetsbildningen* och inte något annat som påverkar det allmänna intresset. LM:s bedömningar begränsas således till konkreta effekter på allmänna intressen som direkt kan hänföras till fastighetsbildningen.

De allmänna intressen som berörs vid fastighetsbildning kan vara konkretiserade i olika former. Det vanligaste är att de kommer till uttryck i någon lag eller annan författning, t.ex. i PBL. Vidare kan myndighet ha att företräda visst allmänt intresse och att därvid i vissa fall meddela beslut av

bindande eller vägledande art. Beslut som har rättsverkningar och alltså är bindande i något avseende som är av betydelse vid fastighetsbildning, t.ex. detaljplan eller naturvårdsföreskrifter, är i princip bindande också för fastighetsbildningen såtillvida att denna inte får ske i strid mot beslutet.

Företrädare för det allmänna måste kunna konkretisera det allmänna intresset och visa på vilket sätt den aktuella fastighetsbildningen motverkar det allmänna intresset. Man kan säga att det allmänna på något sätt har bevisbördan när det gäller betydelsen av det allmänna intresset. Skadan ska kunna hänföras till *fastighetsbildningen* och inte bero på något annat som råkar inträffa samtidigt, t.ex. ett ägarbyte.

#### *Avvägning mellan olika intressen*

De villkor för fastighetsbildning som ställs upp i FBL med hänsyn till allmänna intressen utgör underlag för avvägningen mellan allmänna intressen och ett eller flera enskilda intressen, ibland också ett eller flera konkurrerande allmänna intressen. Sådana villkor kan endera vara generella eller bestå av bindande beslut av myndighet.

Det får inte komma ifråga att ett ställningstagande av en myndighet, som har att särskilt svara för visst allmänt intresse, inte beaktas på den grunden att LM uppfattar det allmänna intresset i och för sig på annat sätt än den andra myndigheten (prop. 1969:128 s. B 58). Däremot är det vid LM:s avvägning mellan olika intressen, både allmänna och enskilda, av avgörande betydelse på vilken grund respektive intresse hävdas, dvs. relevansen och tyngden i argumenten. Det är alltså LM som bedömer om fastighetsbildningen verkligen har någon skadlig effekt på det allmänna intresset. Det ligger i sakens natur att det allmänna intresset måste vara någorlunda konkretiserat så att den skadliga effekten kan bedömas. Om det allmänna intresset är alltför svävande och obestämt är det inte möjligt att urskilja och bedöma några skadliga effekter (jämför prop. 1969:128 s. B 137).

Vad som förekommit vid samråd med berörda myndigheter i det konkreta fallet ska redovisas för sakägarna under förrättningen, om det har betydelse för att sakägarna ska kunna tillvarata sin rätt på bästa sätt (prop. 1969:128 s. B 56 ff.).

I de fall ett enskilt intresse står mot ett allmänt och väger lika tungt, bör i första hand det *enskilda intresset* tillgodoses. Företrädare för allmänna intressen, främst kommun och Lst, har nämligen i regel betydligt större förutsättningar och organisation för att driva sitt intresse vidare genom överklagande av förrättningen än vad den enskilde har.

#### **Grannar**

Några bestämmelser om grannar finns inte i FBL. Grannar är inte heller sakägare i en fastighetsbildningsförrättning.

I PBL finns däremot flera bestämmelser av *grannelagsrättslig* natur som tillämpas vid planläggning och byggande. Bestämmelserna innebär att hänsyn ska tas till grannarnas intressen, att vissa åtgärder inte får ske utan grannes medgivande eller att granne ska underrättas om beslut och ges möjlighet att överklaga. Det grundläggande kravet på hänsyn till enskilda intressen vid planläggning och andra åtgärder finns i 2 kap. 1 § PBL. Den rätt som en granne främst kan åberopa är en rätt till säkerhet, hälsa och allmän trevnad i grannskapet. Grannen bör med andra ord kunna värja sig

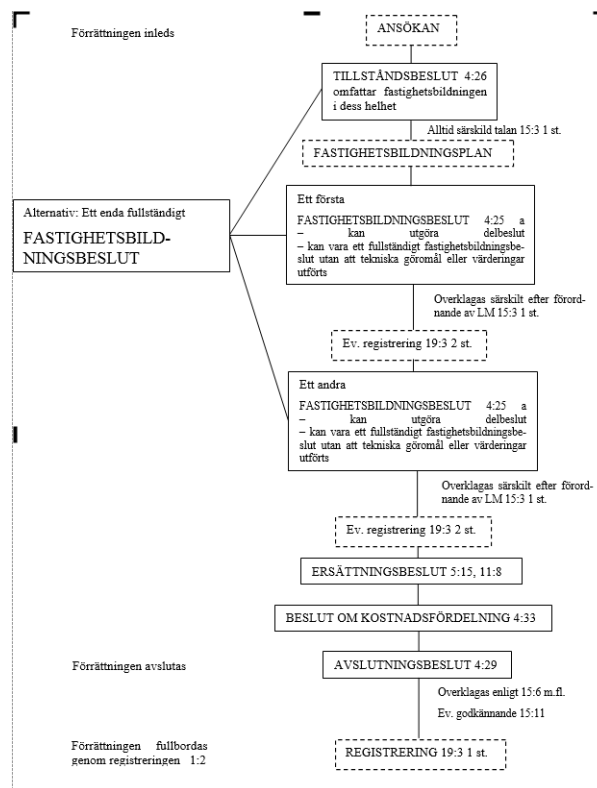
bl.a. mot att farliga eller förfulande inslag kommer till stånd och mot att byggnad eller andra anläggningar placeras på ett störande sätt eller på ett sätt som medför buller eller andra immissioner.

De olika reglerna om grannars ställning i PBL och FBL är naturliga om man tar hänsyn till beslutens skilda konsekvenser för grannarna. Beslut enligt PBL avser i regel beslut om ändrad markanvändning som kan ge upphov till stor påverkan av grannskapet. Beslut enligt FBL gäller endast markindelningsfrågor som i sig inte ger upphov till ändrad markanvändning.

## Beslut enligt FBL

Vid fastighetsbildningsförrättning kan det bli fråga om många olika beslut, som ska fattas. De flesta av dessa regleras i 4 kap. Vissa av besluten gäller själva *saken* medan andra beslut rör själva *förfarandet*. En förrättning slutförs alltid genom ett *avslutningsbeslut*.

En tablå över olika beslut redovisas nedan.



## Beslut som rör saken

Fastighetsbildningsbeslut regleras i 4 kap. 25 a § första och andra styckena. I första stycket regleras fullständiga fastighetsbildningsbeslut och i andra stycket *första meningen* undantag från de krav som ställs på fastighetsbildningsbeslut i första stycket att detta ska fattas sedan tekniska göromål och värderingar utförts. I andra stycket *andra meningen* finns bestämmelser om delbeslut, dvs. ett eller flera fastighetsbildningsbeslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut i första stycket gäller enligt andra stycket  *tredje meningen* även delbeslut.

Tillståndsbeslut regleras i 4 kap. 26 § första stycket, fastighetsbestämmningsbeslut i 14 kap. 4 § och gränsutmärkningsbeslut i 14 kap. 15 §. Beslut om inställande på grund av materiellt hinder regleras i 4 kap. 31 §.

#### **Fastighetsbildningsbeslut som omfattar hela saken**

Ett avgörande i saken kallas fastighetsbildningsbeslut. *Huvudregeln* om när ett sådant beslut ska meddelas finns i 4 kap. 25 a § första stycket. Denna bestämmelse syftar på ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut.

Beslutet ska ange:

1. Hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet (*andra mening*).
2. Uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen (*tredje mening*). Vid fastighetsreglering aktualiseras ibland frågan om byggnadsreglerande åtgärder och andra spörsmål, som inte kan avgöras annat än i samband med att ställning tas till hur fastighetsindelningen ska vara beskaffad. Fastighetsbildningsbeslutet måste därför innehålla yttrande också i dessa hänseenden (prop. 1969:128 s. B 264).
3. I *fjärde mening* erinras om att, enligt särskilda bestämmelser, vissa frågor alltid ska tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Här avses:
  - a) rivning och flyttning av byggnad enligt 5 kap. 29 § och om ersättning som enligt 5 kap. 27 § ska utgå till byggnadens ägare,
  - b) förordnande om inlösen enligt 8 kap. 7 § andra stycket och
  - c) fastställande av företrädesordning enligt 12 kap. 13 § andra stycket.

Ett fastighetsbildningsbeslut överklagas enligt 15 kap. 6 § första stycket.

En undantagsbestämmelse från bestämmelsen i 4 kap. 25 a § första stycket finns i andra stycket *första mening*. Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslut meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar inte utförts. LM får förordna att ett sådant beslut ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket *första mening*.

Ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut innefattar även själva tillståndsfrågan, om inte beslutet föregåtts av ett särskilt tillståndsbeslut (prop. 1969:128 s. B 265). Så är fallet även om tillståndsfrågan inte särskilt omnämnts i fastighetsbildningsbeslutet.

#### **Delbeslut**

I stället för ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut kan detta delas upp på *flera olika fastighetsbildningsbeslut*, s.k. delbeslut, i samma förrättning. LM får förordna att sådant beslut ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket *tredje mening*.

Ett delbeslut kan dock aldrig, till skillnad från ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut, anses innebära ett generellt ställningstagande till

den ifrågavarande fastighetsbildningens tillåtlighet. Delbeslut som inte meddelas i anslutning till tillståndsbeslut kan därför inte överklagas och blir därför inte slutligt gällande. Detta gäller under förutsättning att inte tillståndsfrågan redan i ett tidigare skede med bindande verkan är avgjord (prop. 1969:128 s. B 265).

#### **Tillståndsbeslut**

Om det med hänsyn till förrättningens omfattning eller annan särskild omständighet är lämpligt att fastighetsbildningens tillåtlighet avgörs på förhand och hinder inte möter mot fastighetsbildningen, får enligt 4 kap. 26 § första stycket tillstånd till denna lämnas genom särskilt beslut. Tillståndsbeslutet avser givetvis hela fastighetsbildningen. Ett tillståndsbeslut överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket *första meningen*.

#### **Fastighetsbestämningsbeslut**

Enligt 14 kap. 4 § avgörs en fråga som tagits upp vid en fastighetsbestämning genom ett fastighetsbestämningsbeslut. Ett sådant beslut får överklagas enligt 15 kap. 6 § första stycket, såvida inte LM förordnar att beslutet ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket.

#### **Gränsutmärkningsbeslut**

Enligt 14 kap. 15 § avgörs en särskild gränsutmärkning genom ett gränsutmärkningsbeslut. Ett sådant beslut får överklagas på samma sätt som ett fastighetsbestämningsbeslut.

#### **Inställande**

Om materiellt hinder mot fastighetsbildningen föreligger, ska LM enligt 4 kap. 31 § inställa förrättningen. Beträffande inställande efter återkallelse, se nedan.

Beslut om inställande överklagas enligt 15 kap. 6 § första stycket.

#### **Övriga beslut som gäller själva saken**

1. Ersättningsbeslut. Ersättningsfrågor regleras i 5 kap. 10–14 §§. Beslut i sådana frågor ska överklagas i samband med överklagande av avslutningsbeslut enligt 15 kap. 6 § första stycket.

2. Beslut om fördelning av förrättningskostnaderna (2 kap. 6 §, 5 kap. 13 §, 10 kap. 10 §, 11 kap. 10 §, 12 kap. 14 §, 13 kap. 5 § och 14 kap. 10 §). Sådana beslut överklagas i samband med överklagande av fastighetsbildningsbeslut enligt 15 kap. 6 § första stycket.

#### *Beslut som rör förfarandet*

Beslut som rör förfarandet är oftast sådana beslut som ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 §, 3 § beträffande förtida tillträde och 4 § beträffande beslut som sakägare anser onödigt uppehåller förrättningen, t.ex. beslut om förordnande av sakkunnig. Vissa förfarandebeslut ska överklagas enligt 15 kap. 6 §. Detta gäller främst avslutningsbeslut enligt 4 kap. 29 §.

#### **Beslut i frågor som ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 2§**

Enligt 15 kap. 2 § ska vissa beslut överklagas särskilt enligt följande.

– Avvisning

LM kan avvisa en ansökan om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning eller avvisa ombud eller biträde för sakägare under vissa förutsättningar.

Om *ansökan* inte uppfyller föreskrifterna i 4 kap. 8-8 c §§ eller 8 e §, eller den i övrigt är ofullständig kan LM enligt 4 kap. 9 § första stycket förelägga sökanden att avhjälpa bristen. Om LM beslutat att sökanden ska betala förskott på förrättningskostnaderna, innan ansökan tas upp till prövning, kan sökanden också föreläggas att fullgöra skyldigheten enligt 4 kap. 9 § andra stycket. Enligt 4 kap. 10 § första stycket får ansökan avvisas om inte ett föreläggande enligt 4 kap. 9 § efterkommes. Ansökan ska vidare enligt 4 kap. 10 § andra stycket avvisas om hinder föreligger mot att ta upp den sökta frågan till prövning. Sådant hinder föreligger t.ex. om sökanden inte är behörig eller om den myndighet, som tagit emot en ansökan inte är behörig. Bestämmelsen i 4 kap. 10 § andra stycket är också tillämplig om ett ärende redan pågår om samma fråga (lis pendens) eller om en tvistefråga redan rättskraftigt avgjorts, t.ex. vid en fastighetsbestämning (res judicata).

Bestämmelser om att sakägare får ha *ombud* eller *biträde* finns i 14 § FL. I 4 kap. 13 § finns restriktioner för förrättningslantmätare och god man att vara ombud eller biträde. I samma bestämmelse finns också jävsregler i allmänhet för ombud eller biträde. Dessutom gäller 12 kap. RB i tillämpliga delar för ombud eller biträde (se 4.13.1 Hinder att vara ombud m.m.).

– Jäv

Enligt 4 kap. 5 § gäller samma jäv för förrättningsman som för domare. Jävsbestämmelserna för domare finns i 4 kap. 13 § RB (se 4.5). Enligt 18 § tredje stycket FL ska LM snarast besluta i jävsfrågan.

– Skyldighet att avträda mark m.m.

Enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket ska LM i vissa situationer fatta beslut om förskott på den ersättning som slutligen fastställs.

Enligt 7 kap. 29 § JB upphör begränsade rättigheter att gälla i mark som frångår fastighet. Enligt 5 kap. 30 b § kan LM fatta beslut om tidpunkt för rättighetens upphörande.

– Ersättning till sakkunnig eller syssloman

Enligt 4 kap. 34 § andra stycket bestäms ersättning till sakkunnig av LM. I vissa fall bestäms också ersättningen till syssloman av LM enligt 4 kap. 36 § fjärde stycket.

– Rättelse enligt 36 § FL

Enligt 36 § FL kan LM fatta beslut om rättelse av skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende.

– Gemensamt arbete

LM kan enligt 4 kap. 36 § tredje stycket och 9 kap. fatta beslut beträffande syssloman och gemensamt arbete vid fastighetsreglering.

– Avvisning av överklagande



Enligt 45 § FL ska LM, när ett överklagande kommit in för sent, fatta beslut om avvisning.

– Beslut i fråga om hänvisning enligt 5 kap. 12 a §

LM kan efter särskilt yrkande enligt bestämmelsen i 5 kap. 12 a § hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med fastighetsregleringen.

– Beslut att inte pröva fråga som avses i 5 kap. 12 c §

LM får enligt 5 kap. 12 c § – om det är lämpligt och berörda sakägare medger det – vid fastighetsreglering även pröva ett av sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med regleringen men som rör ett rättsförhållande som inte ska prövas enligt FBL. Om LM beslutar att inte ta upp fråga av detta slag är detta att likställa med avvisningsbeslut och får överklagas särskilt.

#### **Beslut om förtida tillträde**

Enligt 5 kap. 30 a § kan LM fatta beslut om förtida tillträde. Sådant beslut ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket *första meningen*.

#### **Beslut som kan överklagas enligt 15 kap. 4§**

Enligt 5 kap. 21 § första stycket och 11 kap. 8 § kan förordnas att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt inte får bedrivas eller att för sådan åtgärd ska gälla särskilda bestämmelser som LM bestämmer.

Enligt 5 kap. 22 § kan förbjudas att byggnad uppförs, byggs till, byggs om eller sätt i stånd utan LM:s medgivande.

Enligt 4 kap. 34 § får LM i vissa fall förordna lämplig person som sakkunnig. Om sakägare menar att förrättningen onödigt uppehålls genom LM:s beslut får detta överklagas enligt 15 kap. 4 §.

Överklagande enligt 15 kap. 4 § är inte begränsad till viss tid.

#### **Avslutningsbeslut**

Genom avslutningsbeslut skiljer LM sig ifrån förrättningen. Detta innebär att samtliga frågor måste vara avklarade. Beslut som enligt 15 kap. 2 § första stycket ska överklagas särskilt och beslut som enligt LM:s förordnande enligt 15 kap. 3 § första stycket *andra meningen* ska överklagas särskilt måste ha vunnit laga kraft. Avslutningsbeslut enligt 4 kap. 29 § kan meddelas i samband med fastighetsbildningsbeslut enligt 4 kap. 25 a § första stycket men kan också meddelas för sig sedan alla andra frågor är avklarade.

Avslutningsbeslut överklagas enligt huvudregeln för överklagande i 15 kap. 6 § första stycket av beslut eller åtgärd av LM. Det som kan överklagas är då frågor som avgjorts i samband med avslutningsbeslutet (prop. 1969:128 s. B 855).

#### **Inställande efter återkallelse enligt 4 kap. 32§**

Enligt 4 kap. 32 § har sökanden möjlighet att återkalla sin ansökan. I princip ska förrättningen då inställas. Innan detta sker måste LM undersöka om det finns annan som vill fortsätta förrättningen (se även 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket).

*Underrättelse om beslut*

Enligt 4 kap. 33 a § ska kända sakägare och andra som har rätt att överklaga beslut som har meddelats i samband med att en förrättning har avslutats eller ställts in och om beslut som får överklagas särskilt. Detta ska ske senast inom en vecka efter den dag då beslutet meddelades (24 § första stycket FBK).

## 4 kap. 1 § Lantmäterimyndigheten

1 § Vid fastighetsbildningsförrättning består lantmäterimyndigheten av en förrättningslantmätare. Dessutom skall två gode män ingå i myndigheten när förrättningslantmätaren finner att det behövs eller när sakägare begär det och oskäligt dröjsmål ej föranledes därav. I utförandet av tekniska göromål skall gode män aldrig deltaga.

Har förrättningen betydande omfattning, får antalet gode män ökas, om det kan påskynda handläggningen. Flera än två gode män får dock icke samtidigt deltaga i handläggningen av samma fråga.

Bestämmer att gode män skall medverka, rubbas icke därigenom vad som redan beslutats eller verkställts under förrättningen. *Lag (1995:1394).*

### 4.1.1 LM:s sammansättning

Förutom den statliga LM (Lantmäteriet) finns även ett antal kommunala LM (KLM). Enligt lagen om kommunala LM kan bl.a. beslutas att en kommun får inrätta en LM.

#### *Förrättningslantmätare*

Vid fastighetsbildningsförrättning består LM enligt 4 kap. 1 § första stycket *första meningen* av en förrättningslantmätare. I vissa förrättningar kan särskild förrättningsman, som inte är anställd vid LM, förordnas (4 § andra stycket AL).

#### *Gode män*

När förrättningslantmätaren finner att det behövs eller när en sakägare begär det och oskäligt dröjsmål inte föranleds därav ska enligt *andra meningen* två gode män ingå i LM. Gode män enligt FBL har en liknande ställning som nämndemän vid de allmänna domstolarna. Vissa bestämmelser om nämndemän i RB gäller även för gode män enligt FBL.

Anm.

Begreppet god man finns även i andra sammanhang, t.ex. enligt FB. Sådan god man har en ställning liknande en förmyndares. Se beträffande god man enligt FB 4.12 God man enligt FB och Handbok behörighet.

Det finns dock ingen ovillkorlig skyldighet för förrättningslantmätaren att alltid kalla in gode män när en sakägare begär detta. Förrättningslantmätaren kan lämna sakägarens begäran att gode män ska kallas utan avseende, om detta skulle föranleda oskäligt dröjsmål. Sådant dröjsmål torde föreligga, om *uppskov med sammanträde* skulle bli nödvändigt till följd av att sakägare, som haft god tid på sig att begära medverkan av gode män, framställer yrkande därom under eller omedelbart före sammanträdet utan att visa godtagbart skäl för att han dröjt med sin begäran.

#### **Rättsfall: Oskäligt dröjsmål**

HovR V. Sv, 1994-03-21, Ö2272/93 (LM ref 94:1) I förrättningen yrkade en sakägare att gode män skulle utses att biträda förrättningslantmätaren. HovR fann att FBM haft skäl att lämna denna begäran utan avseende på grund av att åtgärden skulle föranleda oskäligt dröjsmål med handläggningen.

Enligt förarbetena bör gode män delta så snart en förrättning gäller frågor av stort allmänt intresse eller då betydande enskilda intressen står mot varandra (prop. 1969:128 s. B 197 f.). Vidare framhålls vikten av att gode män får medverka när det uppkommer kontroversiella frågor, detta oavsett om

enskilda intressen står mot varandra eller mot det allmänna (prop. 1969:128 s. B 202).

#### *Gode männens medverkan kan begränsas*

När gode män kallas in till förrättningen är det förrättningslantmätaren som avgör i vilken omfattning de gode männen ska medverka. När en sakägare begärt att gode män ska ingå i LM ska deras medverkan bestämmas i samråd med sakägarna. Om något särskilt beslut inte meddelas beträffande omfattningen av gode männens medverkan gäller deras deltagande förrättningen i dess *helhet*.

När det är lämpligt bör gode män delta i LM för att få tillräcklig erfarenhet av förrättningsarbetet.

Gode männens medverkan i en förrättning kan begränsas till enbart *en* eller *ett par* frågor under förrättningen. Den som begär gode män bör i första hand även ange omfattningen av deras verksamhet. Vissa göromål är emellertid av sådan art att gode männen inte i något fall bör ta befattning med dem. Hit hör bl.a. enligt *tredje meningen* utförandet av tekniska göromål. Till tekniska göromål räknas mätnings-, beräknings- och karteringsarbeten samt fotogrammetriska arbeten.

När det är fråga om sådana förberedande åtgärder som att bestämma tid och plats för sammanträde och att utfärda kallelser är det förrättningslantmätaren ensam som ska svara för handläggningen. I enstaka fall kan det emellertid vara önskvärt att gode män deltar också i förberedelserna. Så förhåller det sig åtminstone i fråga om tillkallande av sakkunnigt biträde (prop. 1969:128 s. B 198).

#### **4.1.2 Flera gode män**

Om en förrättning har betydande omfattning, får enligt 4 kap. 1 § andra stycket *första meningen* antalet gode män ökas. I stora förrättningar med många komplicerade frågor kan det vara befogat att kalla in fler än två gode män. Flera än två gode män får enligt *andra meningen* dock inte delta samtidigt i behandlingen av samma fråga. LM kan alltså *aldrig* bestå av fler än tre personer.

#### **4.1.3 Gode män under pågående förrättning**

Beslut om medverkan av gode män kan enligt 4 kap. 1 § tredje stycket fattas när som helst under en förrättning. Om LM i en pågående förrättning beslutar att gode män ska medverka, påverkar detta inte sådant som redan är beslutat eller verkställt.

## 4 kap. 2 § Val av gode män

**2 §** Gode män utses genom val av kommunfullmäktige.  
God man skall inom kommunen vara valbar till nämndeman i tingsrätt.  
God man skall ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden eller vara kunnig i jordbruks- eller skogsbruksfrågor.  
God man utses för fyra år. Upphör god man att vara valbar, är uppdraget förfallet.  
Rättegångsbalkens bestämmelser om skyldighet att mottaga uppdrag som nämndeman och att kvarstå i uppdraget samt att efter avgång fortfarande tjänstgöra äger motsvarande tillämpning i fråga om god man.  
Länsstyrelsen bestämmer antalet gode män. *Lag (1994:1624).*

### 4.2.1 Valet

Gode män väljs enligt 4 kap. 2 § första stycket av kommunfullmäktige. Val av gode män sker som regel efter varje val till kommunfullmäktige och ska samordnas med övriga val som ska göras till kommunala nämnder m.m. Uppgift om utgången av val av god man ska av kommunen sändas så snart det kan ske till Lst och de myndigheter hos vilka gode mannen får tjänstgöra. Av uppgiften ska framgå vilken sakkunskap den valde företräder (5 § första stycket FBK).

LM ska anmäla till kommunen när nya gode män ska väljas. I de fall en kommun hör till flera LM ska Lantmäteriet besluta om vilken LM som ska svara för anmälan till kommunen (3 § FBK).

LM ska föra förteckning över gode män i varje kommun inom LM:s verksamhetsområde (5 § andra stycket FBK).

### 4.2.2 Valbarhet

God man ska enligt 4 kap. 2 § andra stycket *första meningen* vara valbar till nämndeman i tingsrätt inom kommunen. Valbar till nämndeman är enligt 4 kap. 6 § första stycket *första meningen* RB varje svensk medborgare, som är folkbokförd i kommunen och som inte är underårig eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § FB.

God man ska enligt *andra meningen* ha erfarenhet av frågor som rör *tätortsförhållanden* eller vara kunnig i *jord- eller skogsbruksfrågor*. Normalt finns behov av båda kategorierna i varje kommun.

### 4.2.3 Uppdragets tid

God man väljs enligt 4 kap. 2 § tredje stycket *första meningen* för fyra år.

Uppdraget som god man är enligt *andra meningen* förfallet, om denne upphör att vara valbar.

### 4.2.4 RB:s bestämmelser om nämndemän

RB:s bestämmelser om skyldighet att motta uppdrag som nämndeman och att kvarstå i uppdraget samt att efter avgång fortfarande tjänstgöra äger enligt 4 kap. 2 § fjärde stycket motsvarande tillämpning i fråga om god man. Dessa bestämmelser finns i 4 kap. 6 § tredje stycket och 9 § RB.

*4 kap. 6 § tredje stycket RB*

Enligt 4 kap. 6 § tredje stycket RB är den som fyllt sextio år eller uppger giltigt hinder inte skyldig ta emot uppdrag som nämndeman. Inte heller den som avgått som nämndeman är skyldig att ta emot nytt uppdrag.

*4 kap. 9 § RB*

Nämndeman som entledigats eller eljest avgått är enligt 4 kap. 9 § RB skyldig – om denne alltjämt är valbar – att fortfarande fullgöra uppdraget, till dess besked kommit till rätten att annan blivit vald, och att därefter tjänstgöra vid fortsatt behandling av mål i vars handläggning denne förut deltagit.

**4.2.5 Antal och sakkunskapsområden**

Lst bestämmer enligt 4 kap. 2 § femte stycket antalet gode män. Det är också Lst som beslutar hur många gode män som ska ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden och hur många som ska vara kunniga i jordbruks- eller skogsbruksfrågor (2 § första stycket FBK).

Lst ska underrätta kommunen och den eller de LM som är verksamma inom kommunen om sitt ställningstagande (2 § andra stycket FBK).

## 4 kap. 3 § Tjänstgöring av gode män

**3 §** Skall gode män medverka, åligger det förrättningslantmätaren att kalla dem till förrättningen. Till tjänstgöring bör företrädesvis kallas gode män med behövlig ortskännedom och sakkunskap.  
Är god man av jäv hindrad att tjänstgöra eller uteblir han från sammanträde och kan annan god man ej utan tidsutdräkt infinna sig, får förrättningslantmätaren till tjänstgöring som god man kalla någon som är valbar till sådan befattning. *Lag (1975:1138).*

### 4.3.1 Kallelse av god man

#### *LM kallar gode män*

När gode män ska medverka i en förrättning är det enligt 4 kap. 3 § första stycket *första meningen* förrättningslantmätarens skyldighet att utse lämpliga gode män och kalla dem till förrättningen. Kallelsen sker på lämpligt sätt.

Om en kommun ligger inom flera LM:s verksamhetsområden, får god man utsedd av kommunen tjänstgöra vid samtliga dessa myndigheter (4 § FBK).

Om en god man flyttar från den kommun för vilken han valts som god man, förfaller hans uppdrag, även om han skulle bosätta sig i en annan kommun inom samma LM:s område (se Landahl-Nordström, s. 98 f.). Byte av god man har i förarbetena förutsatts inte ske under förrättningen utom när den som börjat tjänstgöra får laga förfall eller annat hinder mot fortsatt tjänstgöring uppkommer (prop. 1969:128 s. B 207).

God man, som kallas för att ingå i LM, ska erinras om sin skyldighet att vid förhinder att delta som god man, omedelbart meddela förrättningslantmätaren, så att ny god man hinner kallas.

Kostnader för gode män regleras i lantmäteritaxan.

#### *Ortskännedom och sakkunskap*

Gode män, som ska ingå i LM, bör enligt *andra meningen* ha sådan ortskännedom och sakkunskap som är av betydelse för den aktuella förrättningen (prop. 1969:128 s. B 209).

### 4.3.2 Kallelse av annan som är valbar

#### *Kallelse av någon som är valbar till god man*

För att ett förrättningsammansammanträde inte ska behöva inställas av den anledningen att god man vid sammanträdet inte kan tjänstgöra, har efter mönster från 4 kap. 10 § RB i 4 kap. 3 § andra stycket tagits upp en regel, som gör det möjligt för LM att till tjänstgöring som god man kalla annan än den som blivit vald i vederbörlig ordning. Sådan ersättare måste vara valbar som god man.

#### *Vissa situationer*

Möjligheten att kalla annan är den som blivit vald i vederbörlig ordning är strängt begränsad och får tillämpas bara när LM gjort allt vad på myndigheten ankommer för att få en i laga ordning utsedd god man att tjänstgöra men detta misslyckats på grund av förhållande över vilket LM inte råder. Det fordras därför antingen att god man, som kallats, finnes *jävlig*

eller att denne *uteblir* från sammanträde till vilket han i god tid kallats. Vidare krävs att *annan* vald god man inte *utan tidsutdräkt* kunnat infinna sig. Av de uppställda villkoren följer bl.a. att den, som i nu föreslagen ordning blivit anmodad att tjänstgöra vid ett sammanträde, i regel inte kan fortsätta att fungera som förrättningsman vid följande sammanträden under förrättningen (prop. 1969:128 s. B 207 f.).



## 4 kap. 4 § Hinder att vara förrättningsman

**4 §** Vad som föreskrivits i 4 kap. 12 § rättegångsbalken om hinder för dem som är varandra närstående att tjänstgöra samtidigt som domare äger motsvarande tillämpning beträffande förrättningsmän.

I 4 kap. 4 § anges hinder för förrättningslantmätare och gode män, som är varandra närstående, att tjänstgöra i samma förrättning. Bestämmelsen hänvisar till reglerna i 4 kap. 12 § RB, som lyder:

”De som med varandra äro eller varit gifta eller äro i rätt upp- och nedstigande släktskap eller svågerlag eller äro syskon eller äro i det svågerlag, att den ena är eller varit gift med den andres syskon, eller de som på liknande sätt äro varandra närstående må ej samtidigt sitta som domare i rätten.”

LM ska självmant iaktta denna bestämmelse. För domstol gäller att den inte är domför om två närstående samtidigt sitter i rätten.

Bestämmelsen utgör inte något hinder för att personer, som står i det angivna förhållandet till varandra, väljs till gode män inom samma LM:s verksamhetsområde. De får däremot inte samtidigt tjänstgöra vid en och samma förrättningshandläggning (prop. 1969:128 s. B 210).

Bestämmelsen i 4 kap. 12 § RB torde även gälla samboförhållanden. Detta framgår av uttrycket ”på liknande sätt äro varandra närstående” (se Gullnäs m.fl., Rättegångsbalken 14:12 och II 36:3 p. 5).

## 4 kap. 5 § Jäv mot förrättningsman

5 § Mot förrättningsman gäller samma jäv som mot domare.

### *Förrättningsman*

För förrättningsman gäller enligt 4 kap. 5 § samma jävsgrunder som för domare medan regler om handläggning av jävsfrågor finns i FL (se 4.6 Handläggning av jävsfrågor). Jävsgrunderna för domare regleras i 4 kap. 13 § RB. Denna bestämmelse återges nedan med finstilt text med kommentarer under varje punkt med vanligt text.

### *Domare är jävig att handlägga mål:*

1. om han själv är part eller eljest har del i saken eller av dess utgång kan vänta synnerlig nytta eller skada;

Denna punkt behandlar tre fall av jäv, nämligen när domaren är part eller annars har del i saken (*sakägarjäv*) eller när han väntar *synnerlig nytta* eller skada av utgången i målet (*intressejäv*). Intresset behöver inte vara av ekonomisk natur.

Som exempel på att ha del i saken kan nämnas att domaren tecknat borgen för förbindelse som någon i ett tvistemål åberopar till grund för sin talan.

För att intressejäv ska anses föreligga krävs att domaren kan vänta synnerlig nytta eller skada. Om domaren t.ex. äger aktier i ett bolag, som är part i målet, föreligger inte jäv, om det endast är fråga om en liten aktiepost medan motsatsen gäller om det är fråga om en stor aktiepost och tvisten angår ett så stort värde att den har betydelse för bolagets ekonomi.

2. om han med part är eller varit gift eller är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svägerlag eller är syskon eller är i det svägerlag, att den ene är eller varit gift med den andres syskon, eller om han på liknande sätt är part närstående;

Denna punkt avser *släktskapsjäv* (skyldskapsjäv). I bestämmelsen finns dessutom en generell regel som tar hänsyn till den faktiska relationen i det enskilda fallet, nämligen att domaren ”på liknande sätt är part närstående”. Med detta uttryck menas framförallt fall när man och kvinna sammanbor utan att vara gifta och fall när man och kvinna – utan att sammanbo – kommit överens om att ingå äktenskap (se Gullnäs m.fl., Rättegångsbalken I 4:24 och 36:14).

3. om han till någon, som har del i saken eller av dess utgång kan vänta synnerlig nytta eller skada, står i förhållande som avses i 2;

Denna punkt är en kombination av de jäv som tas upp under punkterna 1 och 2. Om domaren står i relation till någon på det sätt som anges i punkt 2, som har del i saken eller kan vänta synnerlig nytta eller skada av sakens utgång (se beträffande dessa uttryck punkt 1) är detta jävsgrundande.

4. om han eller någon honom närstående, som avses i 2, är förmyndare, god man eller förvaltare för part eller eljest parts ställföreträdare eller är ledamot av styrelsen för bolag, förening eller annat samfund, stiftelse eller annan sådan inrättning, som är part, eller, då kommun eller annan sådan menighet är part, är ledamot av nämnd eller styrelse, som handhar förvaltningen av den angelägenhet målet rör;

I denna punkt regleras *ställföreträdarjäven*. Om domaren eller någon honom närstående är förmyndare, god man eller förvaltare för part eller ställföreträdare för part är detta jävsgrundande. Beträffande juridisk person föreligger jäv om domaren – eller anhörig – är ledamot av styrelse eller motsvarande.

En domare är inte jävig enbart därför att en nära anhörig till denne är ombud eller biträde åt en av parterna. I stället är ombudet eller biträdet jävigt. Det har ansetts rimligt att en part då skaffar sig ett annat ombud. Däremot ska inte parten behöva skaffa sig annan ställföreträdare, t.ex. förvaltare. Självfallet bör domstolen – och LM – försöka ordna saken så att annan domare – eller förrättningsman – tilldelas målet eller ärendet.

5. om han eller någon honom närstående, som sägs i 2, till någon, som har del i saken eller av dess utgång kan vänta synnerlig nytta eller skada, står i förhållande, som avses i 4;

Denna punkt är en kombination av jäven i punkterna 1, 2 och 4. Det förutsätts att domaren företräder någon på sätt som anges i punkt 4, som inte i och för sig är part i målet men som har del i saken eller kan vänta synnerlig nytta eller skada av dess utgång, eller att någon nära anhörig till domaren i enlighet med punkt 2 är sådan företrädare som avses i denna punkt.

6. om han är parts vederdeloman, dock ej om parten sökt sak med honom för att göra honom jävig;

Med parts vederdeloman avses fallet att det föreligger ett motpartsförhållande mellan domaren och parten i en annan rättegång. Det kan gälla tvistemål vid allmän domstol, brottmål eller domstolsärende. Även ett pågående skiljeförfarande mellan domare och part är jävsgrundande. Detsamma gäller ärende inför förvaltningsmyndighet. Det avgörande för denna jävsgrund är om relationen i det enskilda fallet mellan domaren och parten kan antas vara så påverkad av det pågående ärendet att domaren bör avhålla sig från att handlägga mål där hans motpart har ställning som part.

Begreppet vederdeloman omfattar inte tvist som blivit avgjord genom laga-kraftägande dom.

Jäv enligt denna punkt föreligger inte om parten *sökt sak* med domaren i avsikt att göra honom jävig.

7. om han i annan rätt såsom domare eller befattningshavare fattat beslut, som rör saken, eller hos annan myndighet än domstol eller såsom skiljeman tagit befattning därmed;

Jäv enligt denna punkt föreligger om domaren tidigare tagit befattning med den sak som är föremål för handläggning endera i annan rätt som domare eller hos annan myndighet än domstol eller som skiljeman. Bestämmelsen tar alltså sikte på att befattningshavaren tagit befattning med saken i *annat sammanhang* än vid egna myndigheten.

8. vid huvudförhandling i brottmål om han före denna huvudförhandling har prövat frågan om den tilltalade har begått gärningen;

Denna jävsgrund kan inte bli aktuell vid LM.

9. om han i saken såsom rättegångsombud fört parts talan eller biträtt part eller vittnat eller varit sakkunnig; eller

En parts *rättegångsombud* eller *biträde* kan inte vara domare i målet. Detta gäller även om han frånträtt uppdraget. Den som tagit befattning med saken som domare eller befattningshavare vid domstol får inte vara ombud eller biträde (12 kap. 4 och 22 §§ RB). Inte heller den som tidigare varit sakkunnig bör ta befattning med målet.

Grund för jäv enligt denna punkt gäller oavsett om domaren tagit befattning med saken vid den *egna* eller vid någon *annan* domstol.

10. om eljest särskild omständighet föreligger, som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet i målet.

Denna punkt är en *generalklausul*. Även om inte omständighet enligt någon av punkterna 1–9 föreligger är en domare jävig om särskild omständighet föreligger som är *ägnad att rubba förtroendet* till hans opartiskhet i målet. Uttrycket ägnad att rubba förtroendet betyder att frågan ska bedömas efter en *objektiv* måttstock. Om domaren själv känner sig jävig eller inte har ingen betydelse.

Omständighet enligt denna punkt avser alltid förhållanden i det *aktuella* målet. Förhållanden rörande domstolens tjänsteutövning i allmänhet faller inte under denna bestämmelse.

Som exempel på förhållanden som enligt denna bestämmelse kan vara jävsframkallande kan nämnas fallet att domaren genom skuldsättning kan antas vara ekonomiskt beroende av en av parterna. Vidare kan anges uppenbar ovänskap mellan domaren och en part. Även fallet att domaren och en part är nära knutna till varandra kan vara jävsgrundande, framförallt genom ett nära vänskapsförhållande. I detta senare hänseende måste avgörande vikt fästas vid domarens egen uppfattning i jävsfrågan.

En närmare bekantskap med en part – utan en personlig relation enligt ovan – utgör knappast jävsanledning. I sådana fall kan det ändå vara lämpligt att domaren avstår från handläggningen (*delikatessjäv*). Det kan vara svårt att vid prövning frigöra sig från intryck av personliga egenskaper som domaren fått vid det privata umgänget med parten.

Om en domare är part i ett mål vid den egna domstolen torde övriga domare vid samma domstol oftast anse delikatessjäv föreligga.

Även en domares uppträdande under en rättegång kan vara ägnat att rubba förtroendet till domarens opartiskhet. En grovt felaktig processledning kan vara jävsgrundande liksom att domaren hemligen tar en otillåten kontakt med ena parten.

Om ett ärende återförvisas från domstol kan detta utgöra ett hinder mot att samma handläggare beslutar i ärendet på nytt. Svea hovrätt fann i rättsfallet RH 1996:58 att frågan om jäv ska avgöras från fall till fall, men att det i allmänhet anses rubba förtroendet till opartiskheten om, efter återförvisning, samma sakfråga avgörs på nytt av samma person, se även NJA 1998 s. 228.

I ett beslut från Mark- och miljödomstolen (Nacka TR dom 2014-06-12 i mål nr F 2689–14) förklarade domstolen en förrättningslantmätare jävig att handlägga en förrättning som återförvisats, då det skulle innebära att samma sak återigen skulle prövas av samma förrättningslantmätare. Jäv ansågs därför föreligga enligt 4 kap. 13 § 10 p. RB.

**Rättsfall: Annan förtroendeställning**

NJA 1978 s. 464 (LM ref 78:72) Hyresvärd och hyresgästförening hade träffat avtal om förhandling i frågor som berör hyror, hyresvillkor m.m. Tvist med anledning av avtalet handlades av FD. En av nämndemännen ansågs jävig enligt 4 kap. 13 § 10 pt. RB på den grund att han var ledamot i hyresgästföreningens fullmäktigeförsamling.

**Rättsfall: Bygglovsärendet**

HovR N Norrl, 1981-03-25, SÖ 51 (LM ref 81:18) En nämndeman i FD, som även var tjänsteman (sekreterare) i BN, ansågs jävig enligt 4 kap. 13 § 10 RB. BN hade nekat en sakägare byggnadslov för uppförande av förrådsbyggnad på dennes fastighet. HovR ansåg att nämndemannens ställning i bygglovsärendet – trots att denne formellt inte hade rätt att utöva inflytande över ärendet – kunde påverka hans inställning i den fråga som avgjordes i förrättningen.

**Rättsfall: Gränsbestämningen**

Svea HovR, 1987-11-19, UÖ 45 (LM ref 87:35) Det gjordes gällande att ett fastighetsrådet vid FD varit jävig vid handläggningen av en fastighetsbestämning på grund av att denne vid en fastighetsbestämning (ca 20 år tidigare) som förrättningsman fastställt gränsen mellan en av de inblandade fastigheterna och en annan fastighet, som inte berördes av den nu aktuella förrättningen. HovR ansåg inte jäv föreligga.

*Protokollförare*

Om annan än förrättningslantmätaren är protokollförare, finns en jävsbestämmelse i 7 § andra stycket FBK.

## 4 kap. 6 § Handläggning av jävsfrågor

**6 §** Vill sakägare anföra jäv mot förrättningsman, skall han framställa invändning därom första gången han för talan i ärendet sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör och att jävsanledning föreligger. Underlåter han det, är hans rätt att anföra jäv förfallen.

Sedan fråga om jäv mot förrättningsman uppkommit, får han endast vidtaga åtgärd som icke utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och som ej innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Sådan åtgärd får vidtagas av förrättningslantmätaren, även om han förklarats jävig.

Den omständigheten att förrättningsman finnes vara jävig påverkar ej giltigheten av beslut eller åtgärd som tillkommit innan frågan om jäv uppkom. *Lag (1971:649).*

### 4.6.1 Jävsinvändning

Jäv kan endast föreligga för förrättningsman. Som påpekats under 4.5 Jäv mot förrättningsman finns jävsbestämmelse för protokollförare i 7 § andra stycket FBK, som gäller om denne är annan än förrättningslantmätaren.

### Förvaltningslagen

#### *Handläggning av jäv*

Handläggningen av jävsfråga regleras i 16-18 §§ FL. I denna bestämmelse finns den grundläggande regeln att den som är jävig inte får delta i ärendehandläggningen vid förvaltningsmyndigheter. Denna bestämmelse kompletteras av reglerna i 4 kap. 5–6 §§.

#### *16 §*

Paragrafen reglerar under vilka förutsättningar som det föreligger jäv och i 16 § första stycket presenteras även jävsgrunderna i fyra punkter.

Inledningsvis framgår av lagrummet att den som för myndighets räkning tar del i handläggningen på ett sätt som kan påverka myndighetens beslut i ärendet kan vara jävig. Det innebär att endast handläggare och beslutsfattare kan vara jäviga. Det är dock inte benämningen eller arbetsbeskrivningen utan agerandet i det enskilda ärendet som är avgörande.

Första punkten behandlar *partsjäv, intressejäv och närståendejäv*. Den andra punkten reglerar *ställföreträdarjäv och ombudsjäv*. Den tredje punkten *tvåinstansjäv*, dvs. jäv på grund av att handläggaren redan tagit ställning i frågan i en annan roll på annan myndighet. Den fjärde punkten är en s.k generalklausul och tar sikte på annan jävsgrund än de utpekade i föregående punkter. Ingen av de specificerade jävsgrunderna kan åberopas, men beslutsfattarens opartiskhet kan ändå ifrågasättas, s.k *delikatessjäv*. Det kan t.ex. handla om biträdesjäv eller underställelsesituationer. Det kan även handla om att handläggaren är uppenbart vän eller ovän med sakägare.

I andra stycket anges att myndigheten ska bortse från jäv om det är uppenbart att frågan om opartiskhet saknar betydelse. Det handlar om de fall som inte innefattar några bedömningar, som att lämna information eller service. Undantagsbestämmelsen ska tillämpas med stor restriktivitet.

#### *17 §*

Paragrafen reglerar verkan av jäv. Som huvudregel gäller att handläggaren varken får vidta någon förberedande åtgärd eller delta i ärendets avgörande. I andra stycket framgår att undantaget från huvudregeln aktualiseras om den

som handlägger inte kan ersättas utan att ärendet avsevärt försenas. Om så är fallet kan den jäviga handläggaren formellt vidta alla åtgärder som handläggningen kräver, inbegripet att fatta beslut i ärendet och slutföra det. Motsvarande särskilda bestämmelser i FBL finns i 4 kap. 6 § andra stycket (se 4.6.2 Verkan av beslut om jäv).

### 18 §

Paragrafen reglerar hur en jävsfråga ska behandlas. Enligt 18 § första stycket FL ska den som känner till omständighet som kan antas utgöra jäv mot honom själv samt ge detta till känna. Den som handlägger ett ärende ska alltså själv vara uppmärksam på om det föreligger någon omständighet som kan grunda jäv mot honom. Detta hänger samman med att förfarandet vid förvaltningsmyndigheter i stor utsträckning är skriftligt och att det för den som är part ofta inte är känt vem som handlägger ärendet. Jäv ska därför alltid beaktas ex officio från myndighetens sida. En sådan anmälan ska göras omedelbart.

I andra stycket anges att myndigheten ska pröva en jävsfråga så snart som möjligt. Om en jävsfråga har aktualiserats utan att den som jävet gäller, på eget initiativ har lämnat handläggningen och bytts ut mot någon annan handläggare, ska myndigheten snarast besluta i jävsfrågan.

Motsvarande gäller även i andra fall när en jävsanmälan gjorts av någon annan än den jävige, t.ex. någon annan befattningshavare vid myndigheten.

Av tredje stycket följer att den som jävet gäller endast får ta del i prövningen av jävsfrågan om det krävs för att myndigheten ska vara beslutsför och någon ersättare inte kan kallas in utan att prövningen försenas avsevärt.

### Jävsinvändning enligt fastighetsbildningslagen

Vill sakägare anföra jäv, ska han enligt 4 kap. 6 § första stycket *första meningen* snarast framställa sin anmärkning sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör och att jävsanledning föreligger. Jävsinvändning behöver dock inte göras förrän sakägaren första gången "för talan" vid förrättningen. Enligt motiven omfattar den bestämmelsen även den situationen då sakägare deltar i förrättningen enbart genom att inställa sig vid förrättningssammanträde utan att där uttryckligen ge någon mening tillkänna, se prop. 1969:128 s. B 212.

### Formkrav

Det finns inget uttryckligt formkrav för jävsinvändning. Vill sakägare anföra jäv mot förrättningsman kan detta alltså ske såväl muntligen som skriftligen.

### Underlåtenhet

Underlåter sakägare att framställa jävsinvändning i enlighet med 4 kap. 6 § första stycket är enligt *andra meningen* hans rätt förfallen (prop. 1969:128 s. B 211).

### Rättsfall: Fel forum

HovR Ö. Norrl, 2000-12-01, Ö 237/00. (LM ref 00:16) Ett överklagande av ett fastighetsbestämningsbeslut och en jävsinvändning avvisades då det framfördes först i FD. FD anförde i jävsfrågan att den omständigheten att förrättningsman finnes vara jävig inte påverkar giltigheten av beslut eller

åtgärd som tillkommit innan frågan om jäv uppkom. Jävsinvändningen skulle därför i ett fall som detta framförts vid LM. Klagandens först i FD framställda jävsinvändning avvisades därför.

#### 4.6.2 Verkan av beslut om jäv

##### *Åtgärd som inte kan skjutas upp*

När en jävsfråga uppkommit och så länge den är svävande, dvs. till dess lagakraftägande beslut i frågan föreligger, är förrättningsmannen enligt 4 kap. 6 § andra stycket *första meningen* i princip hindrad att ta befattning med förrättningen. Den inskränkningen gäller emellertid att han, förutom att han ska ta del i jävsfrågans avgörande, äger vidta åtgärd, som inte utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och som inte innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Att förrättningsman, sedan han förklarats jävig, omedelbart ska upphöra att vidare befatta sig med förrättningen är uppenbart.

##### *Brådskande åtgärd*

Enligt *andra meningen* får förrättningsmannen vidta brådskande åtgärd även om han förklarats jävig (prop. 1969:128 s. B 211).

##### *Överklagande*

Om LM beslutar att förrättningsmannen inte är jävig får beslutet överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 2 av sakägare. Detta ska enligt 15 kap. 2 § andra stycket *första meningen* ske genom att skrivelsen med överklagandet ges in till LM inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Att beslutet får överklagas särskilt är en avvikelse från 12 § fjärde stycket FL.

Talan får däremot inte föras mot LM:s beslut att gilla invändning om jäv (15 kap. 5 §).

#### 4.6.3 Verkan av jäv på redan tagna beslut

Beslut som fattats och åtgärder som vidtagits innan fråga om jäv uppkom gäller enligt 4 kap. 6 § tredje stycket även om förrättningsman finnes vara jävig.



## 4 kap. 7 § Forum

**7 §** En förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där den eller de berörda fastigheterna är belägna.  
Ligger fastigheterna under flera lantmäterimyndigheter, skall förrättningen handläggas av endera myndigheten. *Lag (2003:628).*

### *Den ort där marken är belägen*

Huvudregeln i 4 kap. 7 § *första meningen* är att en förrättning ska handläggas av den LM inom vars verksamhetsområde marken är belägen (jämför fastighetsforum i 10 kap. 10 § RB). Förutom SLM (Lantmäteriet) finns det ett antal kommunala LM.

### *Marken ligger under flera LM*

Om marken ligger inom två eller flera myndigheters område, ska enligt *andra meningen* förrättningen handläggas av endera myndigheten. Ansökan kan då ha kommit in till flera LM. I sådana fall bör LM hålla kontakt med annan berörd LM, så att inte dubbelarbete utförs. Om ansökan rörande samma åtgärd kommit in till flera behöriga myndigheter, kan det bli aktuellt med att avvisa den sist inkomna ansökan enligt 4 kap. 10 § andra stycket (jämför lis pendens).

## 4 kap. 7a § Om en kommun är sakägare

**7 a §** Om en kommun är sakägare vid en förrättning som handläggs av en kommunal lantmäterimyndighet, får kommunen eller en annan sakägare begära att förrättningen i stället ska handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten. En sådan begäran ska göras hos förrättningslantmätaren innan förrättningen har avslutats. Förrättningen ska då avbrytas och ärendet överlämnas till den statliga lantmäterimyndigheten. Bestämmelserna i denna paragraf omfattar inte förrättningar som grundas på avtal om köp, byte eller gåva enligt 4 kap. jordabalken. *Lag (2008:543)*.

### 4.7a.1 Begäran om att förrättningen ska handläggas av Lantmäteriet

Om en kommun är sakägare vid en förrättning som handläggs av en KLM får enligt *första stycket* kommunen eller en annan sakägare begära att förrättningen i stället ska handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten, dvs. Lantmäteriet.

### 4.7a.2 Överlämnande

Enligt *andra stycket* ska en sådan begäran göras innan förrättningen avslutas. Förrättningen ska då avbrytas och ärendet överlämnas till Lantmäteriet.

### 4.7a.3 Undantag vid köp, byte eller gåva

Bestämmelserna i paragrafen omfattar enligt *tredje stycket* inte förrättningar som grundas på avtal om köp, byte eller gåva enligt 4 kap. JB.

## 4 kap. 8 § Ansökan

**8 §** En ansökan om fastighetsbildning ska vara skriftlig och ges in till lantmäterimyndigheten. En muntlig ansökan som görs vid ett förrättningsammansammanträde ska dock godtas om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning. Sökanden ska ange den åtgärd som han eller hon önskar genomförd samt uppge den eller de fastigheter som han eller hon för talan för. Om det kan anses skäligt att sökanden skaffar uppgifter om det eller om sökanden ändå har tillgång till uppgifterna, ska han eller hon också ange de andra fastigheter som saken angår samt namn på fastighetsägarna och på de innehavare av servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft som kan beröras av åtgärden. En ansökan ska undertecknas eller skrivas under med en elektronisk underskrift av sökanden eller sökandens ombud. Till en ansökan ska sökanden bifoga de handlingar som han eller hon har och som är av betydelse för saken.  
*Lag (2016:638).*

### 4.8.1 Behörig myndighet och formkrav

I 2 kap. 2 § första stycket *tredje meningen* sägs att fastighetsbildningsfråga tas upp efter ansökan, om inte annat är föreskrivet. I vissa fall kan fastighetsbildningsfråga tas upp på officialinitiativ (se bl.a. 11 kap. 1 § fjärde stycket och 12 kap. 8 § andra stycket).

En förrättning är *inledd* så snart ansökan kommit in till Lantmäterimyndighet, som är behörig att ta emot ansökan (jämför prop. 1969:128 s. B 234), och den pågår tills den avslutas, inställs eller avvisas.

#### *Skriftlig ansökan*

Enligt 4 kap. 8 § första stycket *första meningen* ska ansökan om fastighetsbildning göras skriftligen hos LM. Enligt 4 kap. 8 d § ska ansökningar som ges in elektroniskt lämnas till anvisat mottagningsställe för myndigheten.

Det är viktigt att det görs en anteckning i dagboken hos LM när en ansökan kommer in. Eftersom Lantmäteriet numer är en enda myndighet har ansökan kommit rätt oavsett till vilket kontor den skickas eller lämnas in. Tidpunkten för ansökan har särskild betydelse vid förvärv av ett område av en fastighet. Enligt 4 kap. 7 § JB måste ansökan om fastighetsbildning ske inom sex månader från köpet.

Uttrycket köpehandling i JB kan avse såväl köpekontrakt som köpebrev. Om det i ett köpekontrakt finns en bestämmelse att köpets fullbordan är beroende av en framtida händelse, t.ex. att köpebrev ska utfärdas, ska sexmånadersfristen räknas från köpebrevets datum, i annat fall från köpekontraktets. I rättsfallet 87:5 ansågs dock att tidsfristen skulle räknas från köpekontraktets dag, trots att detta föreskrev att köpebrev skulle utfärdas. Säljaren hade i det fallet inte utfärdat något köpebrev och ansågs inte heller skyldig att upprätta ett sådant.

#### **Rättsfall: Köpeavtal ogiltigt**

NJA 1987 s. 211 (LM ref 87:5) Säljaren vägrade utfärda ett köpebrev trots att köpekontraktet innehöll en sådan klausul. HD fastslog att tidsfristen på sex månader då ska räknas från det att köpekontraktet upprättats och att tidsfristen därför löpt ut. Köpet var därför ogiltigt.

För det fall tveksamhet om rätt ankomstdag skulle uppstå finns 22 § FL en presumptionsregel som anger när en handling ska anses inkommen till en myndighet.

Om anmälan getts in till fel myndighet, t.ex. Lantmäteriet i stället för en kommunal LM, åligger det enligt de allmänna servicereglerna i 6 § FL myndigheten att vidarebefordra ansökan till rätt myndighet. Som inkomstdag räknas i detta fall den dag då ansökan kom in till *rätt myndighet*.

#### *Muntlig ansökan*

Muntlig ansökan som görs vid förrättningsammansamling ska enligt 4 kap. 8 § första stycket *andra meningen* godtas om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning. Muntlig ansökan tillåts bara i begränsad omfattning. Muntligt yrkande kan framställas enbart av *sakägare* eller *annan* som kallats till sammansamlingen och som är *behörig* att yttra sig där.

#### **Rättsfall: Telefonyrkandet**

Göta Hovr, avd 3, 1996-08-16 (LM ref 96:11) Yrkande som avsåg konkurrerande fastighetsbildningsåtgärd och som framfördes per telefon kunde inte prövas i förrättningen.

### **4.8.2 Ansökans innehåll**

Åtgärd m.m.

#### *Önskad åtgärd och uppgift om fastighet*

Sökanden ska enligt 4 kap. 8 § andra stycket *första meningen* ange den åtgärd som denne önskar genomförd samt uppge den eller de fastigheter för vilka han för talan.

Stränga krav på en precisering behöver dock inte ställas. LM ska vid en tolkning av ansökan ta stor hänsyn till det bakomliggande syftet. I tveksamma fall bör sökanden givetvis få tillfälle att förtydliga sin begäran. Många gånger är dock förhållandena sådana att det är svårt för sökanden att på förhand precisera sina yrkanden. Han kan t.ex. endast ansöka om lämplig fastighetsbildningsåtgärd för att nå ett önskat slutresultat. Närmare precisering kan inte ske förrän vid ett sammansamling eller vid annan kontakt med LM (prop. 1969:128 s. B 215).

#### **Rättsfall: Inkommen handling tolkad som ansökan**

MÖD, 2021-05-04, F 4561-20. MÖD ansåg att LM haft fog för att uppfatta en handling som en samfällighetsförening gett in som en ansökan om förrättning.

#### *Jämkning av talan*

Om LM finner att begärd åtgärd inte kan genomföras enligt ansökan men att den kan genomföras på annat sätt med viss jämkning av ansökan, bör LM med stöd av 4 kap. 31 § *andra meningen* ge sökanden möjlighet att jämka sin talan.

#### *Alternativa yrkanden*

Sökanden har möjlighet att framställa ett yrkande i andra hand om han befarar att hans ursprungliga yrkande kommer att avslås. LM har i sådant fall att ta ställning till yrkandena i tur och ordning.

Bifalls *förstahandsyrkandet* kommer inte *andrahandsyrkandet* att aktualiseras. Om förstahandsyrkandet däremot inte kan bifallas men väl andrahandsyrkandet, redovisas även ställningstagandet till förstahandsyrkandet. Sökanden har därefter rätt att få förstahandsyrkandet prövat genom överklagande.

Anm. beträffande olika möjligheter att genomföra begärd åtgärd

Normalt är LM inte bunden av vad sökanden kan ha uppgett om sättet för att genomföra den sökta åtgärden. LM har i denna del frihet att välja det lämpligaste förfaringssättet (prop. 1969:128 s. B 215). Om sökanden t.ex. begärt att ett område ska avstyckas från en fastighet för sammanläggning med annan fastighet kan det ibland vara lämpligare att åstadkomma den önskade ändringen i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering. Ett sådant ändrat genomförandesätt torde emellertid kräva samtycke från sökanden. Samtycket ska noteras på dagboksbladet genom signerad tjänsteanteckning, om det inhämtats muntligen, t.ex. på telefon (jämför prop. 1970:144 s. 39).

### Övriga uppgifter

I den mån det är skäligt ska sökanden enligt 4 kap. 8 § andra stycket *andra meningen* lämna uppgifter om övriga berörda fastigheter med namn på ägare för dessa samt innehavare av servitut och nyttjanderätter, som kan beröras. Denna skyldighet är inte ovillkorlig utan föreligger endast i den mån detta är skäligt. Sökanden bör kunna lämna de uppgifter som han själv känner till och som är kända vid orten. Sökanden behöver dock inte företa vidlyftiga undersökningar för att skaffa sådana uppgifter. Se också beträffande fastighetsägares uppgiftsskyldighet 4 kap. 11 § andra stycket.

#### 4.8.3 Underskrift

Ansökan ska enligt 4 kap. 8 § tredje stycket vara egenhändigt undertecknad eller skrivas under med en elektronisk underskrift av sökanden eller dennes ombud. En ansökan som ges in i elektronisk form ska skrivas under med en elektronisk underskrift. När sökanden företräds av ombud ska fullmakt för ombudet bifogas (se 4.13 Ombud).

#### 4.8.4 Handlingar av betydelse

Sökanden ska enligt 4 kap. 8 § fjärde stycket bifoga handlingar som är av betydelse för saken. Det är särskilt angeläget att *köpe- eller annan fångeshandling* bifogas ansökan med hänsyn *dels* till att den är av stor betydelse för handläggningen och *dels* till att överlåtelsen annars kan bli ogiltig (se 10.8 Skilda ägare under Förvärvs giltighet).

Eventuell *överenskommelse* mellan sakägare om att åtgärd ska genomföras på visst sätt eller om ersättningar bör även bifogas. FBL innehåller inget krav på att överenskommelse ska vara träffad vid sammanträde. Om överenskommelsen ges in tillsammans med ansökan kan den, även om den ingåtts före förrättningen, anses träffad vid förrättningen.

#### Rättsfall: ÖK knuten till ansökan

NJA 1984 s. 531 (LM ref. 84:12) Fastighetsägaren och kommunen träffade en överenskommelse om marköverföring två månader före ansökan givits in av kommunen till FBM. I överenskommelsen hade fastighetsägaren förklarat att han biträdde ansökan. Överenskommelsen har på sådant sätt varit knuten till ansökan att den fick anses innebära ett medgivande enligt 5 kap. 18 §

första stycket 3. Genom ansökans ingivande till FBM var medgivandet att anse som lämnat vid förrättningen. Emellertid förelåg det avvikelse mellan den i överenskommelsen angivna arealen och den överförda arealen. Sakägarna borde därför ha fått yttra sig. Förrättningen återförvisades.

Ansökan eller en till denna fogad överenskommelse kan ofta tjäna som beslutsunderlag, om den undertecknats av berörda parter och klart återger sakägarnas vilja. Förrättningshandläggningen underlättas om sakägare, som *biträder* framställning om viss fastighetsbildningsåtgärd, klart markerar detta genom att underteckna ansökningshandlingen. Härigenom kan bl.a. delgivning av ansökan undvikas (4 kap. 15 § första stycket första meningen). Den som biträder ansökan blir emellertid *automatiskt* delaktig i *förrättningskostnaderna* vid avvisande eller inställande (2 kap. 6 §).

## 4 kap. 8a § Sökandens kontaktuppgifter

**8 a §** En ansökan som ges in av en enskild sökande ska innehålla uppgifter om sökandens

1. personnummer eller organisationsnummer,
2. postadress och adress till arbetsplats samt i förekommande fall annan adress där sökanden kan anträffas för delgivning genom stämningsman,
3. telefonnummer till bostaden och arbetsplatsen samt mobiltelefonnummer, med undantag för nummer som avser ett hemligt telefonabonnemang som behöver uppges endast om lantmäterimyndigheten begär det,
4. e-postadress, och
5. förhållanden i övrigt av betydelse för delgivning med honom eller henne.

Om sökandens talan förs av en ställföreträdare, ska motsvarande uppgifter lämnas även om honom eller henne. Om sökanden har ett ombud, ska ombudets namn, postadress, telefonnummer till arbetsplatsen, mobiltelefonnummer och e-postadress anges. *Lag (2014:1342)*.

### 4.8a.1 Kontaktuppgifter

I *första stycket* anges de kontaktuppgifter beträffande en enskild sökande som en ansökan om fastighetsbildning ska innehålla. Med enskild avses inte bara enskilda individer utan även andra privaträttsliga subjekt. Det ligger i sakens natur att sökanden endast behöver lämna existerande uppgifter. Om en person saknar t.ex. mobiltelefon eller e-postadress, behöver sålunda någon sådan kontaktuppgift inte lämnas och personen har förstås inte någon skyldighet att skaffa sig nya nummer eller adresser.

Enligt *punkten 1* ska ansökan innehålla uppgift om sökandens personnummer eller organisationsnummer.

I *punkten 2* anges att ansökan ska innehålla uppgift om sökandens postadress och adress till sökandens arbetsplats. Om sökanden har en annan adress där sökanden kan anträffas för delgivning genom stämningsman, ska även denna adress anges. Det kan t.ex. handla om en bostads- eller besöksadress om denna inte sammanfaller med postadressen eller en adress till sökandens fritidsboende. Om postadressen utgörs av ett boxnummer, kan en uppgift behövas om en gatuadress där stämningmannadelgivning kan ske.

I *punkten 3* anges att ansökan ska innehålla uppgift om telefonnummer till sökandens bostad och arbetsplats samt mobiltelefonnummer. Om ett telefonnummer avser ett hemligt telefonabonnemang, behöver uppgiften lämnas endast om LM begär det.

Enligt *punkten 4* ska ansökan innehålla uppgift om sökandens e-postadress.

I *punkten 5* anges att ansökan ska innehålla uppgift om förhållanden i övrigt av betydelse för delgivning med sökanden. Det kan t.ex. gälla uppgifter om tillfälligt byte av vistelseort, längre resor eller skiftarbete. Andra exempel är att någon saknar bostadsadress, är utvandrad till visst land, är försatt i konkurs eller att en juridisk person saknar ställföreträdare eller har gått i likvidation.

### 4.8a.2 Kontaktuppgifter till ställföreträdare och ombud

Motsvarande kontaktuppgifter lämnas om sökandens ställföreträdare, om sökandens talan förs av en sådan. Om sökanden istället har ett ombud, ska

det i ansökan lämnas uppgift om ombudets namn, postadress, telefonnummer till arbetsplatsen, mobiltelefonnummer och e-postadress.



#### 4 kap. 8b § Rättighetshavares kontaktuppgifter

**8 b §** Om det finns en enskild som kan beröras av en ansökan i egenskap av fastighetsägare eller innehavare av servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft, ska ansökan innehålla uppgifter om den enskilde i de hänseenden som anges i 8 a §. Uppgifterna behöver dock lämnas endast om det kan anses skäligt att sökanden skaffar dem eller om han eller hon ändå har tillgång till dem. *Lag (2014:1342)*.

##### *Kontaktuppgifter till andra berörda*

Kontaktuppgifter ska även lämnas om ägare till andra fastigheter och rättighetshavare som kan beröras av ansökan. Bestämmelsen gäller för alla som ger in en ansökan, både enskilda och myndigheter. Kontaktuppgifter behöver dock bara lämnas om enskilda som berörs av ansökan. En annan begränsning är att uppgifterna endast behöver lämnas om det kan anses skäligt att sökanden skaffar dem eller om han eller hon ändå har tillgång till dem.

## 4 kap. 8c § Ändrade förhållanden

**8 c §** Uppgifter som avses i 8 a och 8 b §§ ska gälla förhållandena när uppgifterna lämnas till lantmäterimyndigheten. Om något av dessa förhållanden ändras eller om en uppgift är ofullständig eller felaktig, ska det genast anmälas till lantmäterimyndigheten.  
Lag (2014:1342)

### *Aktuella kontaktuppgifter*

Sökanden har ett ansvar för att hålla de kontaktuppgifter som lämnas i en ansökan aktuella.

Om något av förhållanden från ansökningstillfället ändras eller om det i efterhand konstateras att en uppgift är ofullständig eller felaktig, är sökanden skyldig att genast anmäla detta till LM.

## 4 kap. 8d § Mottagningsställe

**8 d §** En ansökan som ges in elektroniskt ska lämnas till det mottagningsställe för elektroniska handlingar som lantmäterimyndigheten anvisar. Ansökan ska anses ha kommit in till lantmäterimyndigheten när den har anlänt till det mottagningsstället. *Lag (2014:1342).*

### *Mottagningsställe för elektroniska handlingar*

Enligt *första meningen* ska en ansökan som ges in elektroniskt lämnas till ett mottagningsställe för elektroniska handlingar som LM har anvisat. Det är sökanden som står risken för att överföringen av uppgifter till den server som har anvisats som mottagningsställe inte fungerar. Överföringen från denna server till respektive LM sker däremot inte på sökandens risk.

I *andra meningen* anges att ansökan ska anses ha kommit in till LM när den har anlänt till det anvisade mottagningsstället. Det gäller även om mottagningsstället utgörs av en anordning som varken är lokaliserad i LM:s lokaler eller LM har kontinuerlig åtkomst till.

Att fastställa tidpunkten för när en handling eller uppgift har anlänt till det anvisade mottagningsstället är en bevisfråga. Av betydelse för denna fråga kan bl.a. vara de funktioner för registrering, loggning m.m. som har byggts in i det aktuella datorsystemet samt den mottagningskvittens som sökanden får.

## 4 kap. 8e § Original alternativt bestyrkt kopia

**8 e §** Andra handlingar än ansökan ska ges in till lantmäterimyndigheten i original eller i form av en bestyrkt kopia, om inte lantmäterimyndigheten tillåter att en handling ges in i någon annan form. Om en handling ges in i form av en bestyrkt kopia, får lantmäterimyndigheten begära att originalhandlingen visas upp. *Lag (2014:1342)*.

### *Andra handlingar än ansökan*

I *första meningen* anges att andra handlingar än ansökan ska ges in till LM i original eller i form av en bestyrkt kopia, om inte LM tillåter att en handling ges in i någon annan form. Bestämmelse är tillämplig oavsett när under förrättningen som en handling ges in eller vem som är ingivare. Bestämmelsen omfattar inte bara handlingar som är av betydelse för saken utan även andra handlingar, som t.ex. en fullmakt (se även 4 kap 13 §). Reglerna har utformats teknikneutralt så att de inte hindrar ingivning av elektroniska handlingar, oavsett om handlingarna är original eller kopior.

För flera typer av handlingar finns det formkrav som bl.a. innebär att handlingarna ska vara skriftliga, se t.ex. 4 kap. 1 § JB där formerna för köp av fast egendom regleras. Detsamma gäller bl.a. vissa överenskommelser mellan dem som berörs av en lantmäteriförrättning (se t.ex. 5 kap. 18 § och 10 kap. 8 §). Formkraven anses medföra att dessa handlingar inte med rättslig verkan kan upprättas elektroniskt (se Ds 2003:29 Bilaga 2 s. 56 f.). Originalhandlingen är alltså i dessa fall alltid en skriftlig pappershandling och om en sådan handling ska ges in elektroniskt måste det bli i form av en elektronisk kopia. Reglerna hindrar alltså inte att även sådana elektroniska kopior ges in till LM.

I fall då handlingen kommer in i original bör LM ombesörja kopiering och sedan återställa originalet.

LM:s tillstånd att ge in en handling i annan form än i original eller bestyrkt kopia kan lämnas helt formlöst. Ett tillstånd kan ges både före det att en handling ges in och i efterhand. Liksom hittills är utgångspunkten att exempelvis köpehandlingar och andra avtal som direkt åberopas till grund för den sökta åtgärden ska ges in i original eller bestyrkt kopia. När det gäller handlingar av mindre omedelbar betydelse för LM:s prövning saknas däremot oftast skäl att kräva att de ges in i viss form.

Enligt *andra meningen* får LM begära att en originalhandling uppvisas, om en handling ges in i form av en bestyrkt kopia. Ett behov av en sådan begäran kan finnas bl.a. vid misstankar om oegentligheter.

Bestämmelsen ska inte förstås på det sättet att LM saknar möjlighet att begära att originalhandlingen uppvisas om den ingivna handlingen getts in i ”någon annan form”. LM kan alltid begära att en originalhandling visas upp.

Bestämmelserna i paragrafen är avsedda att vara teknikneutrala. De omfattar således både handlingar i pappersform och elektroniska handlingar.

I syfte att säkerställa att alla LM ställer enhetliga krav på vilka handlingar som ska inges till LM i original eller i form av en bestyrkt kopia så har följande föreskrift utfärdats. Vid utformningen har särskild hänsyn tagits till vilka handlingar som om de förfalskats eller har brister i något annat avseende kan medföra att förrättningen saknar rättskraft.

**Följande föreskrift har utfärdats till 4 kap 8 e §**Original eller bestyrkt kopia

De handlingar som ska ges in till lantmäterimyndigheten i original eller i form av en bestyrkt kopia är

1. fångeshandlingar,
2. överenskommelser, och
3. andra handlingar som direkt åberopas till grund för sökt åtgärd, samt
4. fullmakter och andra behörighetshandlingar.

Detsamma gäller andra handlingar, om inte lantmäterimyndigheten tillåter att en handling ges in i någon annan form.

Bestyrkande får ske genom att den som ger in handlingen försäkrar på heder och samvete att den elektroniska kopian stämmer överens med originalhandlingen.

## 4 kap. 9 § Föreläggande

**9 §** Om en ansökan inte uppfyller kraven i 8-8 c §§ eller i övrigt är ofullständig, får lantmäterimyndigheten förelägga sökanden att avhjälpa bristen. Detsamma gäller om sökanden inte uppfyller kraven i 8 e §.  
Om lantmäterimyndigheten har beslutat att sökanden ska betala förskott på förrättningskostnaderna innan ansökan tas upp till prövning, får sökanden också föreläggas att fullgöra denna skyldighet. *Lag (2014:1342).*

### 4.9.1 Ofullständig ansökan

#### *Komplettering enligt 4 kap. 8-8c §§ samt 8e §*

Reglerna i 4 kap. 9 § första stycket innebär att LM har möjlighet att förelägga sökanden att komplettera en ansökan. Det finns inte någon ovillkorlig skyldighet för LM att meddela föreläggande. Vanligen kan en ofullständighet enklast avhjälpas genom ett underhandspåpekande (prop. 1969:128 s. B 217).

Regeln i *andra meningen* innebär att LM har möjlighet inte enbart att förelägga sökanden att avhjälpa brist som består i att handlingar som bifogas ansökan är ofullständiga, utan även att förelägga sökanden att avhjälpa en brist som består i att handlingar som har getts in under förrättingens gång inte är fullständiga (inte uppfyller formkraven i 8 e §).

#### *Ofullständig ansökan*

Om det föreligger brister i ansökan, bör sökanden beredas tillfälle att komplettera denna. Olika sätt kan användas för att åstadkomma detta. Enligt förarbetsuttalanden bör oklarheter i fråga om vilken åtgärd som begärs resultera i en muntlig förfrågan eller ett skriftligt föreläggande (se prop. 1969:128 del B s. 217 f.). Muntlig anmodan per telefon eller i samband med att sökanden personligen besöker LM är ibland ett ändamålsenligt sätt att få en behövlig komplettering till stånd. Ofta är emellertid en skriftlig hänvändelse till sökanden att föredra, särskilt när bevis om att anmodan skett inte kan undvaras (prop. 1969:128 s. B 218).

#### **Rättsfall: Kompletteringsföreläggande borde ha skickats**

MÖD, 2021-05-04, F 4561–20. MÖD har ansett att LM haft fog för att uppfatta en handling som en samfällighetsförening gett in som en ansökan om förrättning. L;M har därför ansetts ha rätt att få betalt för förrättningskostnaderna. Med hänsyn till vissa brister har domstolen dock bedömt att LM *borde ha förelagt* föreningen att komplettera ansökan. Eftersom det hade kunnat antas att ett sådant förfarande skulle ha reducerat kostnaderna för förrättningen har det inte ansetts skäligen att föreningen skulle betala hela det debiterade beloppet.

#### **Rättsfall: Bristande kontroll av ansökan**

HovR Ö Norrl, 1986-06-05, SÖ 2076 (LM ref 86:32) LM uppmanade inte sökande till att komplettera en undermålig ansökan som pga. av detta ledde till att X, felaktigt, togs upp som sakägare. LM avvisade inte heller ansökan. Förrättningen överklagades och FD begärde in förklaring även från X. HovR konstaterade att X felaktigt dragits in i rättegången i FD pga. LMs ställningstagande samt att FD sedan inte tagit ställning i sakägarfrågan samt förfarit olämpligt ledde till att X ådragits rättegångskostnader som denne inte borde svara för. Oavsett detta får X svara för sina rättegångskostnader i HovR.

#### 4.9.2 Förskott

Enligt 3 § andra stycket förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar får LM besluta att sökanden ska betala de beräknade förrättningskostnaderna, innan ansökan tas upp till prövning.

Bestämmelsen i 4 kap. 9 § andra stycket ger LM möjlighet att *förelägga* sökanden att erlægga förskott på förrättningskostnaderna redan *innan* ansökan tas upp till prövning. Ett sådant föreläggande är inte obligatoriskt. Även om LM har beslutat att förskott ska erläggas redan innan ansökan tas upp till prövning, kan det i många fall räcka att sökanden *underrättas* om detta i vanligt brev. För att underlåtenheten att erlægga beslutat förskott ska kunna leda till avvisning (se 4 kap. 10 §) är det emellertid *nödvändigt* att ett *föreläggande* har lämnats.

Det är naturligt att möjligheten att förelägga sökanden att erlægga förskott utnyttjas framför allt när det finns särskild anledning befara att förrättningskostnaderna inte kommer att bli betalda, t.ex. på grund av uppgifter om tidigare betalningsförsummelser från sökandens sida. Det är också naturligt att storleken på förskottet bestäms med hänsyn till arten av den förrättning som det är fråga om. Förskottet bör sålunda inte bestämmas till högre belopp än vad den enskilde sökanden kan antas få svara för. Vidare bör tiden för betalning anpassas till förskottets storlek (prop. 1993/94:27 s. 37, jämför även 42 kap. 3 § RB).

Föreläggandet bör innehålla en erinran om risken för avvisning.

## 4 kap. 10 § Avvisning av ansökan

**10 §** Följer sökanden inte ett föreläggande enligt 9 § första stycket, får ansökan avvisas, om den är så ofullständig att den inte kan ligga till grund för en förrättning. Ansökan får också avvisas om sökanden, eller i förekommande fall samtliga sökande, har underlåtit att betala förskott som har förelagts enligt 9 § andra stycket.

Om det finns hinder mot att ta upp den väckta frågan till prövning, skall ansökan avvisas. Fråga om avvisande av ansökan skall skyndsamt utredas och avgöras. Lag (1993.1340).

### 4.10.1 Brister i ansökan, ej erlagt förskott

Enligt 4 kap. 10 § första stycket kan ansökan avvisas i *två* olika fall. Dessa har samband med 4 kap. 9 § och avser sålunda *dels* situationen då sökanden underlåter att efterkomma ett föreläggande om komplettering av ansökan, *dels* situationen när sökanden, trots föreläggande, inte erlägger förskott på förrättningskostnaderna.

#### Brister i ansökan

Om ett föreläggande att avhjälpa brist i ansökan inte följs och bristen är så väsentlig att ansökan inte kan läggas till grund för förrättning, får ansökan avvisas enligt 4 kap. 10 § första stycket *första meningen*.

En ansökan får avvisas bara om en behandling i sak på grundval av ansökan inte låter sig göras eller i vart fall inte skulle tjäna något förnuftigt ändamål. I andra fall bör saken tas upp till behandling och prövning. Den komplettering av utredningsmaterialet som anses behövlig under handläggningen, kan LM försöka få till stånd t.ex. vid sammanträde.

Avvisning är inte obligatorisk. Även om LM i föreläggandet angett att ansökan kan avvisas, står möjligheten att underlåta en sådan åtgärd öppen. Vid bedömningen av frågan bör särskilt beaktas vilken verkan en avvisning kan få för sökanden. Tidpunkten för ansökan kan vara förbunden med särskild rättsverkan när köp är beroende av att ansökan om fastighetsbildning görs inom sex månader från köpehandlingens dag. I sådant fall är det angeläget att avvisning på grund av brister i ansökan om möjligt undviks (prop. 1969:128 s. B 219).

#### Rättsfall: Avvisning hade reducerat kostnader

MÖD, 2021-05-04, F 4561-20. I mål om debitering av förrättningskostnader ansåg MÖD att ett kompletteringsföreläggande med stöd av 4 kap 9 § i väsentlig mån skulle ha reducerat den tid som LM istället lade ner på inledande materiell prövning följt av inställelsebeslut.

#### Förskott

##### *Ej erlagt förskott*

Enligt *andra meningen* får en ansökan avvisas om sökanden, trots föreläggande, inte erlägger förskott på förrättningskostnaderna. För att avvisning ska kunna komma i fråga på grund av underlåtenhet att erlägga förskott fordras att LM, innan en ansökan tagits upp till prövning, har *beslutat* om att förskott ska erläggas och att sökanden har *förelagts* att betala sådant förskott samt att sökanden trots detta har underlåtit att inom den förelagda tiden betala förskottet.

Avvisningsregeln är inte obligatorisk. Även om förskott av det aktuella slaget inte har erlagts inom förelagd tid, kan förhållandena vara sådana att



avvisning inte bör ske. Så kan vara fallet om förskottet visserligen erläggs *för sent* men *innan* avvisning har skett. En annan situation, då det kan vara befogat att inte tillämpa avvisningsregeln, är då LM – eller vid överklagande av avvisningsbeslutet MMD – finner att förskottet borde ha bestämts till ett *lägre* belopp.

Bestämmelsen kan bara tillämpas i förrättningens *inledningsskede*. Om ansökan tas upp till prövning och sökanden underlåter att betala det förskott som LM därefter beslutar om, kan alltså avvisning inte längre komma i fråga (prop. 1993/94:27 s. 37 f.).

#### *Flera sökande*

I ett fastighetsbildningsärende kan det ibland finnas flera sökande. Så kan vara fallet när den fastighet som närmast berörs av den sökta åtgärden ägs av flera personer. Detta kan också vara fallet när åtgärden berör flera fastigheter i den situationen att fastighetsägarna gemensamt ansökt om viss fastighetsbildningsåtgärd. Sökandena har i dessa fall *inte* något *solidariskt* ansvar för förrättningskostnaderna. Det är i sådana situationer självfallet möjligt att somliga sökande betalar ett förelagt förskott medan andra inte gör det. Det har inte ansetts rimligt att en sökande, som själv fullgör sin betalningsskyldighet, ska drabbas av att andra sökande inte fullgör sin. Lagtexten har därför utformats så att ansökan i dessa fall kan avvisas på grund av bristande betalning av förskott *endast* om *samtliga* sökande har underlåtit att följa givna förelägganden (prop. s. 1993/94:27 s. 37 f.).

#### **Rättsfall: Solidariskt betalningsansvar?**

Svea HovR, 1993-05-10, UÖ 16 (LM ref 93:27) HovR förordnade att kostnaderna skulle betalas solidariskt av samägarna. Detta strider mot uttalandet i propositionen till ändring av 4 kap. 10 § FBL (prop. 1993/94:27 s. 37) att sökandena inte har något solidariskt ansvar för förrättningskostnaderna. Denna ståndpunkt intog även LMV i *Fastighetsavdelningen informerar 1987-07-03*. Mot bakgrund av den osäkerhet som fortfarande får anses råda om rättsläget rekommenderar Lantmäteriet att lagregeln tillämpas på det sätt som förutsatts i propositionen, dvs. att sökanden inte har något solidariskt ansvar.

## **4.10.2 Annan avvisningsgrund**

### *Avvisning av formella skäl*

På samma sätt som domstol har LM att pröva att vissa formella förutsättningar för ärendets handläggning är för handen, t.ex. att ansökan gjorts av sakägare eller att den gjorts hos behörig myndighet. Det åligger myndigheten att ex officio pröva om dessa förutsättningar är uppfyllda. Finner LM sig förhindrad att pröva en ansökan i sak, kan den enligt 4 kap. 10 § andra stycket skilja ärendet från sig genom att avvisa ansökan (prop. 1969:128 s. B 219).

Om sökanden inte är behörig, t.ex. därför att han inte är ensam ägare till fastigheten, bör denne naturligtvis få tillfälle att komplettera ansökan i enlighet med 4 kap. 9 §. Om ansökan kommit in till myndighet, som inte är behörig att handlägga ärendet, ingår det i LM:s serviceskyldighet enligt 4 § FL att hjälpa sökanden till rätta.

Bestämmelsen om avvisning i 4 kap. 10 § andra stycket är en *anvisning* om det medel som i *sista hand* kan tillämpas. Kan rättelse ske på annat sätt, ska detta naturligtvis ske i *första hand*.

**Rättsfall: Äganderätt kunde inte visas genom dom**

MÖD, 2017-06-27, F 377-17, (MÖD 2017:43). MÖD fann att en dom om bättre rätt till fastighet inte kunde läggas till grund för en ansökan om avstyckning eftersom den åberopade köpehandlingen inte uppfyller jordabalkens formkrav. LM:s beslut om att avvisa ansökan stod därmed fast.

*Res judicata och lis pendens*

Bestämmelsen i 4 kap. 10 § andra stycket är också tillämplig vid res judicata (17 kap. 11 § tredje stycket RB) och lis pendens (13 kap. 6§ RB). Res judicata föreligger, när en tvistefråga redan har rättskraftigt avgjorts, t.ex. vid en fastighetsbestämning. Lis pendens innebär att ett ärende redan pågår om samma fråga. Rättsfallen nedan tar närmast sikte på att res judicata föreligger.

För att avvisning ska få ske på grund av res judicata måste den sökta åtgärden *överensstämma* med den tidigare avgjorda frågan. Ansökan, som avser en tidigare avgjord eller inställd åtgärd eller en avvisad ansökan där sökanden anger nya skäl, kan normalt inte avvisas eftersom LM då måste ta ställning till de nya skälen. En sådan förrättning ska *inställas* om den inte kan genomföras.

**Rättsfall: Gräns redan bestämd**

HovR V Sv, 1976–09–29, SÖ 90 (LM ref 76:26) Ansökan om förrättning för bestämning av gräns avvisades, eftersom gränsens sträckning rättskraftigt avgjorts redan 1971.

**Rättsfall: Äganderätten redan avgjord**

HovR V Sv, 1976–09–29, SÖ 89 (LM ref 76:27) Sökanden var inte behörig att ansöka om legalisering, eftersom en tvist om äganderätt till visst område redan rättskraftigt avgjorts.

**Rättsfall: Annan taxering ändrar inget**

HovR Sk o Bl, 1977–07–05, SÖ 2171 (LM ref 77:39) Avstyckning för trädgårdsodling av hobbykaraktär hade 1975 vägrats, eftersom det inte gjorts sannolikt att fastigheten skulle bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Ny ansökan om avstyckning för samma ändamål 1976 med hänvisning till ändrad taxeringsnatur avvisades med hänvisning till det tidigare avgörandet.

**Rättsfall: Frågan redan avgjord**

HovR V Sv, 1990-03-20, UÖ 4 (LM ref 90:12) FBM hade 1978 meddelat beslut om bestämning bl.a. av gränsens sträckning mellan en gammal tidigare torpfastighet och samfälld mark. Därefter ansökte fastighetsägaren om ny fastighetsbestämning och yrkade att ytterligare ett område från den samfällda marken skulle förklaras tillhöra fastigheten. Ansökan avvisades med hänvisning till att frågan redan hade avgjorts i den tidigare förrättningen.

#### 4.10.3 Handläggning av avvisning av ansökan

Enligt 4 kap. 10 § tredje stycket ska fråga om avvisande av ansökan skyndsamt utredas och avgöras.

Fråga om avvisning kan tas upp på vilket stadium av förrättningen som helst. Det är emellertid angeläget att, om hinder föreligger mot prövning av ansökan, detta uppmärksammas så tidigt som möjligt, så att onödig handläggning undviks. Om det inte från början är klart att det föreligger en brist i de formella förutsättningarna men det finns anledning anta att så är

förhållandet, bör frågan skyndsamt utredas. Därvid kan det ibland bli nödvändigt att inhämta uppgifter från sökanden.

Beslut om avvisning av ansökan är att anse som meddelat *under förrättning*. Även utan särskild föreskrift därom gäller därför de bestämmelser som har föreskrivits om förrättningsbeslut (prop. 1969:128 s. B 219 f.).

#### *Avvisningsbeslut*

Avvisningsbeslut kan meddelas med eller utan sammanträde. Beslut som meddelas vid sammanträde ska läsas upp för de närvarande (4 kap. 17 § tredje stycket). Såväl när beslut om avvisning meddelats med eller utan sammanträde ska kända sakägare underrättas skriftligen (4 kap. 33 a § första stycket *första meningen*). Denna underrättelseskyldighet gäller – förutom när en förrättning avslutas eller ställs in – också vid beslut som får överklagas särskilt (se 15 kap. 2 § första stycket 1).

När ansökan avvisas ska det av avvisningsbeslutet framgå på vilken grund ansökan avvisas, vem som ska svara för kostnaderna och hur man klagar på beslutet.

#### *Kostnaderna för avvisad ansökan*

Kostnaderna för avvisad ansökan ska enligt 2 kap. 6 § andra stycket *första meningen* betalas av sökanden, om inte särskilda omständigheter, t.ex. överenskommelse mellan parterna, gör att betalningsskyldigheten ska fördelas mellan alla sakägare eller vissa av dem. Om Lst är sökande enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket ska kostnaderna enligt 2 kap. 6 § andra stycket *andra meningen* betalas av staten.

#### *Redovisning av beslut*

Normalt ska protokoll föras vid varje förrättning (4 kap. 16 § första stycket). Detta behövs dock inte i de fall ansökan avvisas (8 § FBK). Beslutet redovisas på dagboksbladet. Detta gäller även beslutet om fördelning av kostnaderna.

#### *Överklagande*

Om beslut om avvisning ska meddelas, bör detta ske snarast möjligt efter ansökan. Avvisningsbeslut ska överklagas särskilt (15 kap. 2 § första stycket 1). Skrivelse med överklagandet ska ges in till LM inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades (15 kap. 2 § andra stycket *första meningen*).

## 4 kap. 11 § Sakägare

**11 §** I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall lantmäterimyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.

Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen skall på begäran av lantmäterimyndigheten uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.

Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare.

Om en förrättning angår samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.

*Lag (1995:1394).*

### 4.11.1 LM:s utredningsplikt

#### Utredningen beträffande vem som är sakägare

##### *Ingen definition av sakägarbegreppet*

Någon definition av sakägarbegreppet finns inte. Under förarbetena till FBL har man ansett att man bör avstå från att definiera sakägarbegreppet. Det har inte ansetts vålla några större svårigheter att avgöra vilka som är sakägare (prop. 1969:128 s. B 221 och 225).

Förrättningen är sällan en angelägenhet, som endast berör en part, sökanden. Förrättningsavgörandena påverkar ofta rättsläget även för andra, vilka därför också måste beredas tillfälle att föra talan vid förrättningen.

LM ska enligt 4 kap. 11 § första stycket *första meningen* – i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt – utreda vilka som är sakägare. Detta innebär att beskaffenheten av fastighetsindelningen, äganderättsförhållandena och övriga sakägarförhållanden ska utredas i behövlig utsträckning. Utredningens omfattning med hänsyn tagen till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt har överlämnats åt LM att bestämma. I den mån det är skäligt ska sökanden enligt 4 kap. 8 § andra stycket bidra till utredning genom att i ansökan lämna för honom kända uppgifter. På begäran av LM ska ägare till en fastighet dessutom uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft (se vidare 4.11.2 Ägarens upplysningsskyldighet).

Den för LM viktigaste källan är Fastighetsregistret. LM är skyldig att grunda handläggningen på aktuella lagfartsuppgifter.

##### *Fastighetsägare*

Först och främst är det ägaren av de fastigheter som berörs av fastighetsbildningen som är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten ska anses som ägare om det inte visas att fastigheten tillhör annan (se nedan under Lagfart).

Vid *avstyckning*, *klyvning* eller *sammanläggning* torde det i allmänhet inte bereda någon svårighet att konstatera om en fastighet berörs av fastighetsbildningen.

Vid *fastighetsreglering* kompliceras bedömningen ofta av att ombildningen av fastigheter kan utgöra ett komplex av olika åtgärder, som på skilda sätt kan beröra fastigheterna. Som sakägare måste därvid betraktas ägarna till samtliga fastigheter som direkt eller såsom delägare i samfällighet berörs av någon regleringsåtgärd. Regleringens omfattning ska ju bestämmas enligt de i 5 kap. 6 § angivna grunderna. Kretsen av regleringsfastigheter är med det sagt inte given från början. Det innebär att sakägarkretsen kan ändras under regleringens gång. Den centrala åtgärden vid fastighetsreglering är marköverföringen och givetvis blir varje ägare till fastighet som berörs av sådan åtgärd sakägare. Berörs samfällighet av åtgärden gäller detsamma om ägare till fastighet som har del i samfälligheten. Uppkommer fråga om utförande av gemensamt arbete enligt bestämmelserna i 9 kap., kan sakägarkretsen komma att vidgas till att omfatta även ägare till fastigheter, som inte berörs av regleringen på annat sätt än just i fråga om utförandet av sådant arbete. Vid fastighetsreglering får man räkna med en tämligen vid krets av sakägare som på varierande sätt kan beröras av regleringen. Formellt görs i lagen inte någon åtskillnad mellan de olika slagen av sakägare. Deras rätt att bli kallade till sammanträde och där föra talan är sålunda enhetligt utformad (prop. 1969:128 s. B 225 f.).

Fastighetsägare, och sålunda även sakägare, är även den som är *delägare* i en fastighet eller som innehar en *sämjelott* eller ett område som genom en *arealöverlåtelse* kommit i dennes hand. När det gäller sämjedelade eller på annat sätt uppdelade fastigheter är det i allmänhet bara ägaren av de lotter eller områden vilka berörs av förrättningen som ska anses som sakägare (prop. 1988/89:77 s. 82 f.). Påpekas bör att en sämjedelad fastighet måste legaliseras, innan fastighetsbildningsåtgärd kan vidtas beträffande sämjelott.

#### **Rättsfall: Nödvändig processgemenskap**

NJA 1975 s. 611 (LM ref 75:22) Tre personer ägde gemensamt en fastighet. Alla tre överklagade förrättningsbeslutet till FD. FD:s beslut överklagades av en av delägarna, medan de båda andra inte ville bifalla hans talan. HD konstaterade att tvistefrågan är sådan att endast en dom kan ges för alla tre delägarna. Den förstnämnde delägaren ansågs därför ensam ha rätt att fullfölja talan.

#### **Rättsfall: Sakägare i del av ärende**

Svea HovR, 1976–06–09, UÖ 6 (LM ref 76:14) Avstyckning av en bebyggd tomtplats A från fastigheten B kunde inte ske utan att ett område från grannfastigheten C tillfördes tomtplatsen genom fastighetsreglering. Ägaren till C ansågs vara sakägare vid fastighetsregleringen men inte vid avstyckningen och kunde därför inte föra talan om avstyckningens lämplighet.

#### **Rättsfall: Sakägare vid nära samband av åtgärder**

Svea HovR, 1982–06–30, Ö 1136/82 (LM ref 82:3) I samband med avstyckning bildades servitut för styckningslotterna att anlägga och underhålla en utfartsväg på en grannfastighet. Ägaren till denna fastighet yrkade att avstyckningen inte skulle få ske. HovR ansåg att det rädde ett så nära samband mellan servitutsbildningen och avstyckningen att klaganden måste anses som sakägare även beträffande avstyckningen.

#### **Rättsfall: Begränsad sakägarställning**

NJA 1987 s. 730 (LM ref 87:13) I samband med förrättning för avstyckning ansökte ägare av styckningslott om fastighetsreglering bestående i överföring av mark till styckningslotten från angränsande fastighet. Rätt att påkalla fastighetsregleringen har ansetts inte tillkomma sökanden, eftersom han inte var ägare av fastighet (5 kap. 3 §).

**Rättsfall: Grannar är inte sakägare**

NJA 1990 s. 800 (LM ref 90:25) Grannar och andra intressenter som har rätt att anföra förvaltningsbesvär enligt PBL är inte sakägare i ett fastighetsbildningsärende om de inte också på annat sätt berörs.

**Rättsfall: Ensam delägare saknade behörighet för dödsbo**

HovR. Ö. Norrl, 1994-11-15, SÖ 2179 (LM ref 94:33) Överklagan från enstaka delägare i dödsbo avslogs då detta endast får göras av dödsbodelägarna gemensamt eller av en förordnad boutredningsman.

**Rättsfall: Delägare var sakägare, inte förening**

Göta HovR 1996-09-16, Ö 607/96 (LM ref 96:6). LM meddelade fastighetsbestämmningsbeslut avseende samfällt fiske. I avslutningsbeslutet togs samfällighetsföreningen upp i sakägarförteckningen med anteckningen ”Sökande”. Föreningen överklagade beslutet. FD avvisade överklagandet på grund av att föreningen inte ansågs vara sakägare och därför saknade rätt att överklaga. – Fastighetsägarna ansökte om återställande av försutten tid. De anförde laga förfall eftersom LM felaktigt upptagit samfällighetsföreningen som sökande i stället för fastighetsägare och att de inte borde ha känt till att de skulle klaga på LM:s beslut. De hade utgått från att det var samfällighetsföreningen som hade rätten att överklaga. HovR: ansåg att samfällighetsföreningen inte var sakägare i ärendet och därmed inte behörig sökande av förrättningen. Eftersom LM:s förfaringsätt, genom att i protokollet och besvärshänvisningen inte informerat om att bara sakägare fick överklaga beslutet, varit vilseledande, ansågs delägarna i föreningen haft fog för uppfattningen att föreningen fick överklaga och att de själva inte behövde göra det. De hade därför laga förfall att inte överklaga i rätt tid

**Rättsfall: Arrendatorn var inte sakägare vid avstyckning**

Göta HovR, 1996-05-10, SÖ 3042 (LM ref 96:22). Arrendator ansågs inte vara sakägare vid avstyckning. LM beslutade om avstyckning av en arrendetomt som förvärvades av arrendatorn A. Inom styckningslotten fanns ett större uthus som tillhörde arrendatorn B. B ansåg att markområdet med uthuset ingick i hans arrendeupplåtelse och inte i A:s. B överklagade avstyckningsbeslutet. Han anförde att styckningslotten felaktigt kommit att omfatta det ifrågavarande området. LM hade vid gränsdragningen inte beaktat befintliga förhållanden. – FD: B har överklagat beslutet i sin egenskap av arrendator. Vid sådan fastighetsbildning som det här är fråga om har emellertid inte nyttjanderättshavare ställning som sakägare. B har alltså inte rätt att överklaga beslutet. – HovR fastställde FD:s beslut.

**Rättsfall: Vägfråga berör flera**

Svea HovR, 1997-11-07, Ö 3586/97 (LM ref 97:4). Fastighetsägare utan andel i väg men med annan rätt att använda vägen ansågs vara sakägare vid överklagande av förrättning som innebar ändring av vägen. HovR anförde bland annat: I ett fall som detta där en väg, som är gemensam för många fastigheter, omdisponeras genom en lantmåteriförrättning kan ett ställningstagande till hur omdisponeringen ska ske inte gärna betraktas som en gemensam angelägenhet för alla de i vägföreningen ingående fastigheterna. Många gånger har ägarna till de olika fastigheterna sinsemellan oförenliga intressen i frågan. HovR anser därför inte att EVL hindrar att en enskild fastighetsägare ges ställning som sakägare.

*Besittningshavare*

Vad som enligt FBL gäller om ägare ska också tillämpas på den som innehar fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt (10 § FBLP och prop. 1970:144 s. 62). Med ständig besittningsrätt åsyftas bl.a. stadgad åborätt.

*Samfällad mark*

För det fall samfällad mark berörs kan det innebära en mer betungande sakägarutredning när det rör sig om många delägare och oklara

andelsförhållanden vid tidigare outredda eller endast delvis utredda förhållanden. Om det kan bedömas att regleringen i endast obetydlig grad kommer att påverka de enskilda delägarnas ställning, är det motiverat att avstå från kravet på en fullständig sakägarutredning (Prop. 1969:128 s. 221-222).

Med detta menas bland annat att en fullständig sakägarutredning kan undvaras när en åtgärd berör samfälld mark om det rör sig om en onyttig samfällighet. Under vissa förutsättningar får det normala delgivningsförfarandet också ersättas med en *begränsad underrättelse*. En sådan förutsättning är att det är fråga om fastighetsreglering och att det är uppenbart att LM inte behöver fastställa någon ersättning. Läs mer om dessa förenklingar i avsnitten 6.6 Ersättning till delägare och 6.7 Underrättelse i vissa fall.

När en samfällighet med *fler* än 10 delägare berörs kan – åtminstone i inledningskedet – en fullständig utredning ofta underlåtas. Ett förenklat delgivningsförfarande får nämligen tillämpas i sådant fall enligt 14 § första stycket och 49 § första stycket DelgL. Vid överföring av mark från samfällighet leder också reglerna i 6 kap. 6 § om förutsättningarna för ersättning till att utredningen i vissa fall kan begränsas, se avsnittet 6.6 Ersättning till delägare.

#### **Rättsfall: Sakägare andel i samf**

MÖD 2014:50, MÖD, 2014-12-08, F 2985-14 (Lm ref 14:19) MÖD ansåg att fastighetsägare, vars fastigheter var delägare i en samfällighet, var sakägare vid en förrättning som rörde överföring av andelar mellan andra delägande fastigheter, trots att andelstalen för de förstnämnda fastigheterna inte ändrades. Förrättningen ansågs ha betydelse för deras rätt eftersom förrättningen innebar att andra delägares andelar delades upp och att delägarkretsen därigenom utökades.

#### **Rättsfall: Delägare i samfälld mark inte berörd**

MÖD, 2017-10-03, F 4610-17 (LM ref 17:12). Vid en fastighetsreglering överfördes andelar i samfälligheter till en annan fastighet. En av de andra delägarna klagade på att inte tagits upp som sakägare. MÖD ansåg att en förutsättning för att en delägare i en samfällighet ska ha sakägarställning är på motsvarande sätt som för fastighetsägare och nyttjanderättshavare, att förrättningen kan ha betydelse för delägarens rätt. Förrättningen innebar inte någon förändring av antalet delägare i samfälligheten eller av delägarnas andelstal. Det hade i övrigt inte heller framkommit någon omständighet som innebar att förrättningen kunde varit av betydelse för den rätt som tillkommer fastigheten. Delägande fastighet ansågs därmed inte berörd av förrättningen på ett sådant sätt att denne skulle betraktats som sakägare.

#### *Servitutshavare*

Ägaren till servitutsberättigad fastighet är sakägare, när hans rätt som servitutshavare berörs.

Servitutshavare är inte sakägare vid *avstyckning* från eller *klyvning* av den tjänande fastigheten, eftersom dennes rätt inte förändras genom åtgärden (se 7 kap. 27 § JB). Vid fördelning av servitut (tidigare även benämnd disponering) enligt 10 kap. 4 § eller 11 kap. 5 § blir belastad fastighetsägare normalt inte sakägare eftersom belastningen inte får öka vid åtgärden (14 kap. 11 § JB). Skulle belastningen ändå vid en felbedömning av LM komma att öka har belastad fastighetsägare genom domvilla kommit att getts sakägarstatus av domstol, för att kunna bevaka sin rätt.

**Rättsfall: Avtalsservitut fördelades med ökad belastning**

MÖD, 2020-03-25, F 11946–19. Domvilla. LM hade vid en avstyckningsförrättning fördelat ett avtalsservitut så att det kom att gälla även till förmån för avstyckningslotten. MÖD biföll klagan över domvilla eftersom ägaren av den tjänande fastigheten inte hade behandlats som sakägare vid förrättningen trots att servitutsbelastningen hade ökat till följd av fördelningen. Servitutsavtalets innehåll vägde tungt vid bedömningen.

Vid *fastighetsreglering* inträffar det ofta att servitutshavare blir sakägare. Detta är fallet när servitut är föremål för åtgärd enligt 7 kap., dvs. vid *ändring* (7 kap. 4 §) eller *upphävande* (7 kap. 5 §). Detta är vidare fallet när fastighetsreglering, som avser ändring av fastighetsindelningen, *inverkar* på avtalsservitutets bestånd eller omfång, t.ex. när mark som är föremål för lokaliserat avtalsservitut frångår den fastighet i vilken servitutet har upplåtits (7 kap. 29 § andra stycket JB). I sådana fall bör servitutet för övrigt normalt bli föremål för *åtgärd* enligt 7 kap. vid förrättningen.

*Lokaliserade* officialservitut påverkas normalt inte av att utövningsområdet överförs till annan fastighet. I sådana fall behöver servitutshavare således inte behandlas som sakägare.

Meddelas förordnande om att avtalsservitut ska bestå i marken och gälla i den fastighet dit marken förs (7 kap. 13 §), behöver servitutshavaren inte höras (se nedan under Nyttjanderättshavare).

*Andelsservitut* bildade med stöd av 10 kap. 5 § *andra stycket* kan upphöra att gälla vid en förrättning utan ett särskilt beslut. Rättighetsägare till sådant servitut ska då tas upp som sakägare i förrättningen.

**Rättsfall: Andelsservitutet**

HovR Sk & Bl, 1986-10-21, UÖ 1211. (LM ref 86:25). Servitut som avstyckning fått i stamfastighets andel i samfällid väg ansågs upphört att belasta mark som överförts till en annan fastighet genom fastighetsreglering.

Ett servitut kan upphävas *utan* att ägaren av den härskande fastigheten bereds tillfälle att *yttra sig* i förrättningen om det är uppenbart att servitutet är övergivet och att ett upphävande inte minskar den härskande fastighetens värde (7 kap. 5 § tredje stycket). En sådan handläggning medför emellertid inte att servitutshavaren förlorar sin ställning som sakägare (se 7.5.3 Förenklat förfarande). Han kan på eget initiativ gå in i förrättningen och föra talan som sakägare.

LM ska dock alltid skicka en underrättelse om förrättningsansökan till ägare av den härskande fastigheten med känd postadress. Delgivning behövs inte.

Vid *fastighetsbestämning* är servitutshavaren sakägare t.ex. när klagande ska ske beträffande ett servitutsförhållande.

**Rättsfall: Nyttjanderätten påverkades inte**

HovR V Sv, 2000-10-05, Ö 3795–00 (LM ref 00:15). A överlät sin fastighet men förbehöll sig dispositionsrätten till fastighetens mangårdsbyggnad och brukningsrätten till fastighetens jordbruk m.m. Ägaren till en grannfastighet ansökte om fastighetsbestämning mellan den överlättna fastigheten och två grannfastigheter. A överklagade såväl förrättnings- som kostnadsfördelningsbeslut och uppgav sig vara ombud för tre av delägare till fastigheten han disponerade. Han uppgav att han för egen del hade "nyttjanderätten och brukningsrätten", varför han berördes av det överklagade beslutet. HovR ansåg att A inte visat att hans nyttjanderätt



påverkades på sådant sätt att han var att anse som sakägare och att han därför inte hade rätt att självständigt överklaga LM:s beslut.

### *Nyttjanderättshavare*

Nyttjanderättshavare är enligt 5 kap. 34 § sakägare vid fastighetsreglering om regleringen har betydelse för nyttjanderättshavaren. Även tomträttshavare tillhör kategorin nyttjanderättshavare trots att tomträtt i många fall jämställs med äganderätt till fastighet.

#### **Rättsfall: Upphävt servitut påverkade annans rätt**

NJA 1986 s. 484 (LM ref 88:26). A arrenderade en fastighet. Till fastigheten hörde ett servitut avseende rätt till överfart över västra stambanan. Servitutet upphävdes utan att A blev behandlad som sakägare. Det konstaterades att befogenheten att använda servitutet hade gått förlorad genom regleringen. A skulle därför anses vara sakägare.

#### **Rättsfall: Nyttjanderättshavare var sakägare**

Göta HovR, 1997-06-13, Ö 840 (LM ref 97:16). Länsstyrelsen hade upplåtit en nyttjanderätt i form av rätt att använda brygga. Vid en fastighetsreglering upphörde nyttjanderätten att gälla till följd av 7 kap. 29 § JB. LM hade inte behandlat föreningen som innehade nyttjanderätten som sakägare i förrättningen. Det visade sig att Lst inte hade haft Naturvårdsverkets (NV) tillåtelse att ingå detta avtal. LM ansåg därför att avtalet var ogiltigt och att betrakta som en nullitet. Hovrätten ansåg inte att någonting framkommit i målet som tyder på att föreningen haft eller borde ha haft kännedom om att Lst saknat befogenhet att ingå det aktuella nyttjanderättsavtalet. Det var därför inte på dessa grunder uppenbart ogiltigt och att betrakta som en nullitet. Fastighetsbildningsbeslutet undanröjdes som domvilla och målet i denna del återförvisades till LM för ny handläggning.

#### **Rättsfall: Ägare till hus på ofri grund**

NJA 1998 s. 142 (LM ref 98:1). Ett servitut avseende rätt till överfart över en järnväg hade upphävts. A ägde en sommarstuga belägen på en fastighet som berördes och hade nyttjanderätt till tomten. Den aktuella järnvägs korsningen var den enda utfarten från fritidshuset. Vid tiden för förrättningen var inte nyttjanderättshavarens namn känt för LM, som dock bedömde att förrättningen kunde fortsätta trots att det inte var klart vem som ägde fritidshuset. Nyttjanderättshavaren ansågs inte direkt berörd då han inte hade någon rätt att använda järnvägsövergången och togs därför inte upp som sakägare. HovR ansåg dock att han måste anses som sakägare enligt 5:34 FBL eftersom fastighetsregleringen berörde nyttjanderätten och var av betydelse för honom. – HD gjorde samma bedömning.

#### **Rättsfall: Grustakten**

HD, 2001-10-09, Ö 1742-00, NJA 2001 s. 593 (LM ref 01:2). Domvilla efter att rätt till grustäkt hade upphört till följd av fastighetsreglering. HD ansåg att LM vid fastighetsregleringen borde ha utrett huruvida den inskrivna rätten till grustakten fortfarande bestod och, om så hade varit fallet, behandlat rättighetshavarna som sakägare vid förrättningen.

Anm. Frågan avgjordes innan det fanns möjlighet att förordna om fortsatt giltighet varför ett sådant alternativ inte stod till buds. Oavsett det gäller att utredningen inte var tillräcklig i och med att nyttjanderätten inte hanterats och därmed gått förlorad.

#### **Rättsfall: Domvilla pga. förbisedd nyttjanderätt**

MÖD, 2014-05-07, F 10859–13 (LM ref 14:15). Vid fastighetsreglering år 2004 överfördes mark med teleledningar uppförda med stöd av nyttjanderätt. Nyttjanderättshavaren borde ha uppmärksamats och hanterats. Eftersom nyttjanderätten var av betydelse för nyttjanderättshavaren var den att betrakta som sakägare.

### Förordnande av nyttjanderätt

Genom bestämmelser i 5 kap. 33 a § ges möjlighet att *förordna* att nyttjanderätt ska gälla i det överförda området. Enligt 5 kap. 33 a § andra stycket tredje meningen får förordnande meddelas utan att rättighetshavaren har blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och det även i övrigt framstår som obehövt att höra honom. I sådana fall behöver rättighetshavaren *inte behandlas som sakägare* trots att denne formellt är berörd av regleringen. Rättighetshavaren är dock obehindrad att vid behov föra talan i förrättningen, t.ex. för att yrka att förordnande ska ske. För att förordnande ska kunna ske krävs nämligen yrkande av sakägare. Det är således endast när annan sakägare begär att förordnande ska ske beträffande rättighet som rättighetshavaren inte behöver höras (se 5.33a.1 Nyttjanderätter).

### Ändring av tomträttsavtal

Kravet på ändring av tomträttsavtal såsom förutsättning för avstyckning, klyvning eller sammanläggning medför inte att tomträttshavaren blir att anse som sakägare vid förrättningen. Se närmare härom 10 kap. 3 § första stycket, 11 kap. 3 § andra stycket och 12 kap. 3 § andra stycket.

### *Speciellt vid fråga om fastighetstillbehör*

I förrättning som rör överföring eller frigörande av fastighetstillbehör kan det vara naturligt att anse även den som utan att vara fastighetsägare gör anspråk på äganderätt till föremålet som sakägare (jämför prop. 2000/01:138 s. 53).

### *Inteckningshavare*

Innehavare av panträtt eller av fordran, som gäller i fastighet utan inteckning, intar inte ställning som sakägare. Sådan rättsägares intressen ska tillvaratas genom LM:s officialprövning (se prop. 1969:128 s. B 221 och 226 f.).

### *Vissa myndigheters ställning*

Kommun kan enligt 5 kap. 3 § tredje stycket påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten ska kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt. Enligt bestämmelsens fjärde stycke kan Lst påkalla fastighetsreglering som Lst finner vara av större betydelse från allmän synpunkt. Dessa myndigheter har alltså befogenheter varigenom de i viss mån jämföras med sakägare.

Enligt 4 kap. 15 § tredje stycket och 24 § ska BN underrättas om förrättning och om tid och plats för sammanträde, om nämnden begärt detta. BN ska också enligt 4 kap. 33 a § första stycket *andra meningen* underrättas om beslut, som BN enligt 15 kap. 7 § och 9 § första stycket har rätt att överklaga.

Lst får enligt 15 kap. 8 § i vissa fall överklaga tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslutet. Detsamma gäller enligt 15 kap. 9 § första stycket beslut om inställande av förrättning som begärts av Lst. Även Lst ska enligt 4 kap. 33 a § första stycket *andra meningen* underrättas om sådana beslut.

Dessa myndigheter är emellertid inte sakägare. Självfallet har dock kommunen respektive staten ställning som sakägare, när kommunen eller

staten är ägare till fastighet som berörs av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsåtgärd.

#### *Tvångsförvärvare*

Enligt 5 kap. 3 § andra stycket får förvärvare vid expropriation och liknande tvångsförvärv begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas. En sådan sökande får enligt 15 kap. 9 § andra stycket överklaga beslut om inställande av förrättning på samma sätt som sakägare. Detta innebär inte att tvångsförvärvaren är sakägare.

När en tvångsförvärvare enligt bestämmelsen i 15 kap. får överklaga inställelsebeslut, ska också denne underrättas om beslutet enligt 4 kap. 33 a § första stycket *andra meningen*.

### **Lagfart**

Rätten att föra talan för en fastighet som sakägare är enligt 4 kap. 11 § första stycket *andra meningen* knuten till äganderätten till fastigheten. Den som saknar lagfart på fastigheten är skyldig att förete utredning som visar att han är ägare. Äganderätten ska i princip styrkas på samma sätt som vid ansökan om lagfart (prop. 1988/89:77 s. 83). Detta innebär att ett ägarbyte under förrättningen också får betydelse för vem som ska anses vara sakägare med rätt att föra talan för fastigheten.

#### **4.11.2 Ägarens upplysningsskyldighet**

### **Rättigheter**

#### *Servitut, nyttjanderätt m.m.*

Ägare till en fastighet ska enligt 4 kap. 11 § andra stycket *första meningen* på begäran av LM uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft.

Anm.

Helnyttjanderätterna tomträtt, arrende, hyra liksom partiella nyttjanderätter, som upplåtits genom avtal, t.ex. jakt- och fiskerätt, ingår i begreppet nyttjanderätt (se Handbok JB 7.1 Tillämpningsområdet). Däremot ingår inte gravrätt, vägrätt och bostadsrätt i begreppet nyttjanderätt enligt JB.

Upplysningsskyldigheten gäller generellt vid alla förrättningstyper enligt FBL men har främst betydelse vid fastighetsreglering.

#### *Upplåtelse som berör samfällad mark*

Upplåtelse som berör samfällad mark är upplåtna i de fastigheter som har andel i samfälligheten. Sådana upplåtelse är ovanliga. Detta hänger bl.a. samman med att samfälligheter normalt har många delägande fastigheter, vars ägare i princip måste medverka vid upplåtelsen. Dessa saknar också ofta en organisation eller företrädare med behörighet att ingå bindande avtal. Den som närmast bör kunna upplysa om eventuella upplåtelse som berör samfälligheten är vid *föreningsförvaltning* enligt SFL styrelseledamot och i andra fall ett förvaltningsorgan, syssloman eller annan särskild förvaltare. Möjligheten att få besked direkt av fastighetsägarna är i allmänhet begränsad.

### *Komplettering av LM:s utredning*

Fastighetsägarens upplysningsskyldighet ska ses som ett komplement till LM:s egen utredningsskyldighet. Offentliga register är ofta inte tillräckliga utan kompletterande upplysningar behövs från sakägarna.

Möjligheten att inhämta upplysningar från fastighetsägaren bör utnyttjas regelmässigt när en rättighet kan gå förlorad, vid t.ex. fastighetsreglering, om det kan antas att sökandens uppgifter i ansökan (4 kap. 8 § andra stycket) inte är fullständiga. Det bör observeras att fastighetsägare är *skyldig* att lämna upplysningar endast om LM *begär* detta.

### *Dokumentation*

Formerna för begäran om uppgift från fastighetsägare om rättighetshavare har inte reglerats närmare. Skyldigheten att lämna upplysningar och skadeståndsansvaret framgår i de flesta fall av blanketter som används vid kommunikation med sakägarna. Framställs begäran på annat sätt bör LM anteckna detta på dagboksbladet.

### *Fastighetsägarens ansvar*

Fastighetsägarens ansvar sträcker sig inte längre än till att upplysa om de förhållanden som är kända för honom. Motsvarande regel finns i expropriationslagen (5 kap. 7 § ExL). Sådana förhållanden som fastighetsägaren i allmänhet känner till bättre än LM, och som han därför är skyldig att upplysa LM om, är oinskrivna skriftliga upplåtelse och rättigheter som förbehållits i köpekontrakt samt muntliga upplåtelse. I sådana fall åligger det överlåtaren att göra förbehåll gentemot förvärvaren vid en överlåtelse (7 kap. 11 och 18 §§ JB).

### **Skadeståndssanktion**

Fastighetsägare som utan giltigt skäl underlåter att upplysa om rättighet ska enligt 4 kap. 11 § andra stycket *andra meningen* ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren. En sådan skadeståndsfråga kan inte prövas vid förrättningen utan avgörs efter talan vid allmän domstol (prop. 1988/89:77 s. 82 ff.).

## **4.11.3 Ovisst vem som är sakägare**

### **Oklarhet**

#### *Flera pretendenter m.m.*

Frågan om vem som i egenskap av sakägare ska företräda en fastighet kan ibland vara svår att avgöra. Om det i sådana fall är ovisst vem av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas enligt 4 kap. 11 § tredje stycket *första meningen* samtliga som sakägare. Bestämmelsen innebär att de som har konkurrerande anspråk på fastigheten, pretendenterna, kan uppträda som sakägare vid sidan av varandra under hela förrättningen, så länge som det fortfarande är ovisst vem som är rätt sakägare.

Bestämmelsen torde vara tillämplig oberoende av på vilken grund personen i fråga är sakägare. Den bör därför gälla även de som, i förrättning som rör överföring eller frigörande av fastighetstillbehör, är sakägare endast på den grund att de gör anspråk på äganderätt till föremålet.

**Rättsfall: Sakägare vid oklar rättighet**

NJA 1991 s. 37 (LM ref 91:1). Person som brukade ett visst område av en fastighet ansågs vara sakägare för att det vid förrättningen skulle kunna utredas om personen hade någon formell rättighet till mark eller anläggning.

**Rättsfall: Tömtefallet**

HD 2013-09-11 Ö 99-12 (LM ref 13:06). Vid fråga om oklarhet i sakägarkrets där osäkerheten bestod i huruvida ett nyttjanderättsavtal varit giltigt har HD bedömt att oavsett avtalets giltighet ska beaktas att marken nyttjas mot visst vederlag under lång tid och att rättskrävornas påstående om nyttjanderätt till marken inte kan anses uppenbart ogrundad. De ska därmed behandlas som sakägare.

Ovissheten om vem som är ägare till en fastighet kan bestå i att den som påstår att han är ägare till fastigheten av olika skäl inte kan styrka sin äganderätt. I sådana situationer kan reglerna om lagfartssammanträde (20 kap. 10–13 §§ JB) eller om äganderättsutredning enligt ÄULL vara tillämpliga. Frågor om sådana extra ordinära förfaranden behandlas i Handbok ÄULL 2.9 Äganderättsförteckning.

**Rättsfall: Oklart ägande**

MÖD, 2021-03-23, F 10387-19. Person som inte tagits upp som sakägare i klyvningsförrättning överklagade förrättningsbesluten. Frågan i MÖD var om denne ska behandlas som sakägare och hade talerätt. ML anförde att han genom ett köp av halv andel av UE (totalt en åttondel) i fastigheten X skulle betraktats som sakägare. I MMD avvisades överklagan. Den klagande har återpat köpebrev och dom från Södertörns tingsrätt om bättre rätt till fastighetsandel. Övriga fastighetsägare förnekar att klaganden har äganderätt. MÖD ansåg att det mot denna bakgrund varit ovisst om M eller UE ägde den aktuella fastighetsdelen och att det i en sådan situation ska leda till att de båda ska behandlas som sakägare i förrättningen. Avvisningsbeslutet upphävdes och målet återförvisades till MMD.

Om någon aktiv medverkan från fastighetens ägare inte behövs – när det t.ex. inte gäller att träffa överenskommelser eller lämna medgivanden – kan kungörelsedelgivning (49 § första stycket 1 DL) på okända sakägare ibland vara tillfyllest.

Så länge som pretendenterna är inbördes överens går det i allmänhet bra att hantera dem samtidigt i förrättningen. Vem som är rätt sakägare har då ingen betydelse eftersom deras talan är entydigt samstämmig. Det måste emellertid avgöras vem som är rätt företrädare för en fastighet, om pretendenterna har olika mening i en fråga och frågans avgörande förutsätter fastighetsägarens medgivande (prop. 1969:128 s. B 228).

*Twistefråga*

LM kan i princip handlägga frågan om behörig sakägare på två sätt. Ett alternativ är att förklara förrättningen *vilande* och hänvisa twistefrågan till avgörande av domstol med stöd av reglerna i 4 kap. 39 §. Det andra alternativet är att LM själv utreder och *tar ställning* i sakägarfrågan. LM ska då redovisa sitt ställningstagande i skälen till det förrättningsbeslut där sakägarfrågan aktualiserats. Yrkandet från den av pretendenterna, vilkens anspråk inte beaktats, avvisas därmed. Avvisandet kan inte överklagas separat. Pretendenten får i stället föra talan mot förrättningsbeslutet genom att överklaga inom den tid som gäller för fullföljd i sakfrågan till MMD. Avgörandet i behörighetsfrågan har *inte någon rättsverkan* utanför förrättningen. Frågan om behörigheten kan således bli avgjord på annat sätt av domstol vid ett annat tillfälle.

## Icke fullbordad överlåtelse

Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat är enligt 4 kap. 11 § tredje stycket *andra meningen* både överlåtaren och förvärvaren sakägare. Köpehandlingen kan innehålla villkor som gör att köpet inte blir omedelbart fullbordat, t.ex. villkor om att förvärvet är beroende av att lån beviljas (se Handbok JB 4.3 Villkor av sakrättslig karaktär). Att överlåtaren också har ställning som sakägare så länge som förvärvet inte är fullbordat beror på att överlåtelsen kan komma att gå åter om villkoren inte uppfylls. Förvärvarens möjligheter att förfoga över fastigheten är inskränkta och förvärvaren kan således inte förfoga över fastigheten under förrättningen utan medverkan från överlåtaren, t.ex. vid överlåtelser, medgivanden och överenskommelser. Däremot ska överlåtaren givetvis inte behandlas som sakägare om förvärvet, t.ex. vid köp av hel fastighet, är fullbordat, oberoende av om lagfart beviljats för den nye ägare eller inte.

### 4.11.4 Samfällighetsförening som sakägare

Huvudregeln beträffande samfällad mark är att ägarna till de fastigheter som har del i en samfällighet är sakägare i en förrättning som angår *den samfällda marken*. Härifrån görs dock ett *undantag* beträffande fall då samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning enligt SFL. I sådant fall är föreningen enligt 4 kap. 11 § fjärde stycket sakägare i stället för delägarna.

Rör förrättningen *delaktigheten* i samfälligheten är föreningen inte sakägare (prop. 1988/89:77 s. 83). Vilka som företräder samfällighetsföreningen framgår av samfällighetsföreningsregistret hos LM.

Bestämmelsen om samfällighetsföreningens ställning som sakägare gäller generellt vid fastighetsbildningsförrättning, fastighetsbestämning, särskild gränsutmärkning, anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning, när den samfällda marken berörs av viss åtgärd. Vid fastighetsbestämning kan det t.ex. gälla omfattning och belägenhet av den samfällda marken.

#### Rättsfall: Förening var inte registrerad

Göta HovR, 1998-06-15, Ö 315/98 (LM ref 98:6). LM beslutade att genom fastighetsreglering – som söktes av en delägare – överföra viss mark från samfällad mark till angränsande fastigheter. Samtidigt bildades en samfällighetsförening för förvaltning av återstående samfälligheter. Flera delägare i samfälligheten överklagade beslutet om marköverföring. Strax därefter registrerades föreningen, som därmed fick rättskapacitet. Föreningen valde att inte inträda som klagande i målet. FD ansåg att klagandena inte var sakägare i målet, varför överklagandet avvisades. HovR: Överklagandet av förrättningsbeslutet såvitt avsåg överföringen av samfällad mark inkom i rätt tid. Samfällighetsföreningen registrerades sedermera och erhöll därmed rättskapacitet. Vid tidpunkten för förrättningsbeslutet hade samfällighetsföreningen inte egen talerätt, denna tillkom varje enskild delägare i den samfällda marken. Den omständigheten att föreningen sedermera genom registrering erhållit talerätt kan inte beta behörigheten att stå kvar som klagande i målet. FD:s beslut undanröjdes därför.

#### Rättsfall: Oklart angående ansökan

Göta HovR, 2000-03-03, Ö 976/99 (LM ref 00:8). LM beslutade att genom fastighetsreglering – som söktes av en delägare – överföra viss mark från samfällad mark till angränsande fastigheter. Samtidigt hölls sammanträde enligt 20 § SFL för att bilda en samfällighetsförening. Några av delägarna i

samfälligheten överklagade förrättningen. De anförde att ansökan om förrättning inte grundades på beslut vid delägarstämma och att frågan om bildande av samfällighetsförening skulle ha prövats innan beslut fattades om marköverföring. FD anförde i huvudsak: Viss osäkerhet föreligger om ansökan om marköverföringen gjorts av sökanden i egenskap av företrädare för byalaget eller som ägare till fastighet som har del i den samfällda marken. Med hänsyn till att det dessutom förelegat intresseanmälningar från ägare till andra fastigheter som har del i den samfällda marken, bör invändningen att förrättningsansökan inte föregåtts av beslut på delägarstämma inte medföra att LM saknat rätt att pröva frågan om marköverföring. Enligt reglerna i FBL kan marköverföring ske utan att berörda sakägare är överens om åtgärden. Överklagandet ska därför lämnas utan bifall. Hovrätten gjorde samma bedömning som FD.

#### **Rättsfall: Förvaltades av förening**

MÖD, 2017-12-01, F 9055-17. Vid resningsansökan där delägare till samfällad mark hävdade sakägarroll i lantmäteriförrättning som skett två år tidigare fann MÖD att eftersom marken förvaltades av samfällighetsförening och inget talade för att delägarna skulle inträda som sakägare saknades grund för resning eller domvilla.

#### *Fastighetsreglering*

Skriftligt medgivande till minskning av fastighets graderingsvärde och andra medgivanden som krävs vid fastighetsreglering enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 lämnas av föreningen i delägarnas ställe.

Vid fastighetsreglering som berör samfällad mark, som förvaltas av samfällighetsförening, är föreningen behörig att ta emot ersättning för mark som tillförs samfälligheten. Fördelning av ersättning på delägarna är en intern fråga för föreningen (se 5.17 Förrättning berör samfällighet).

Rätten för en samfällighetsförening att ta initiativ till fastighetsreglering, som berör samfällad mark under föreningens förvaltning, behandlas under 5.3 Initiativrätt. Hur kravet på förbättring av sökandens fastighet ska bedömas vid en sådan fastighetsreglering behandlas i 5.5 Förutsättningar för regleringsrätt.

## 4 kap. 11a § Rättighet som uppenbart inte gäller

**11 a §** Lantmäterimyndigheten ska undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns en inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som uppenbart inte gäller i fastigheten. Om det finns en sådan inskrivning ska det antecknas i förrättningshandlingarna. Undersökningen ska begränsas till åtgärder som kan utföras utan olägenhet i förrättningen. *Lag (2013:490).*

Vid en förrättning ska LM alltid utreda vilka som är sakägare och därmed ta reda på om det finns servitut och nyttjanderätter som belastar de fastigheter som berörs av förrättningen (4 kap. 11 §). För att utnyttja denna kunskap för att förbättra tillförlitligheten i fastighetsregistret ska LM enligt 4 kap. 11 a § *första meningen* undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns en inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som uppenbart inte gäller i fastigheten och meddela detta till IM. Enligt 23 kap. 6 § tredje stycket JB får IM ta bort en inskrivning, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten.

Orsaken till att en rättighet inte längre gäller i en fastighet kan bland annat vara bestämmelserna i 7 kap. 27–29 §§ JB om hur avtalsrättigheter påverkas av dels delning av en fastighet, dels när mark frångår en fastighet. Undersökningen kan dock i princip omfatta alla inskrivningar av nyttjanderätter och servitut där den inskrivna rättigheten helt eller delvis inte gäller, oavsett orsaken till att rättigheten har upphört.

Ett typexempel på när paragrafen ska tillämpas är ett kraftledningsservitut som gäller i en styckningsfastighet, men som inte berör styckningslotten. I ett sådant fall bör det även undersökas om det är uppenbart att rättigheten inte heller gäller i stamfastigheten.

Anm. om kraftledningsservitut

Kraftledningsservitut är normalt inte geografiskt avgränsade till den upphuggna ledningsgatan utan avser även enligt säkerhetsföreskrifter sidoområden utanför den egentliga ledningsgatan. Servituten innehåller normalt även rätt att ta väg för tillsyn, underhåll och reparationer av ledningen. Om en styckningsdel är belägen mindre än 50 meter från närmaste strömförande tråd bör intyg inte lämnas.

Bestämmelserna i 4 kap. 11 a § infördes genom en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2013. LM har dock redan tidigare med stöd av Lantmäteriets föreskrifter till 10 och 11 kap. FBL ”intygat bort” rättigheter som uppenbarligen inte gäller i fastigheter som berörs av avstyckning eller klyvning. Bestämmelserna i 11 a § innebär att detta etablerade förfaringsätt ska tillämpas generellt vid alla förrättningar för vilka 4 kap. FBL ska tillämpas.

### *Åtgärder som kan utföras utan olägenhet*

Undersökningen ska normalt inte utsträckas till att omfatta sådana delar av berörda fastigheter som ligger utanför förrättningen. Detta utesluter dock inte att även rättigheter som inte direkt är av betydelse för förrättningen kan behandlas. En förutsättning är dock enligt *tredje meningen* att undersökningen kan ske utan olägenhet för förrättningen i övrigt. I detta ligger att LM ska göra en avvägning i det enskilda fallet mellan intresset av att missvisande inskrivningar tas bort och de besvär och kostnader som åtgärderna orsakar i förrättningen (prop. 2012/13:76 s. 48–49).



Ett exempel på när inskrivningar som ligger vid sidan av förrättningen bör kunna omfattas är fastighetsreglering av ett helt skifte av en fastighet där det inte går några kraftledningar. I fastigheten finns dock inskrivna kraftledningsservitut. LM kan då undersöka om det på något annat skifte av fastigheten går kraftledningar som motsvarar inskrivningarna eller om det är uppenbart att inskrivningarna inte gäller i fastigheten.

Det är alltså inte meningen att LM ska vidta långtgående utredningsåtgärder. Kontrollen ska inriktas mot de klara och tydliga fallen. I huvudsak ska den information som ändå finns, eller snabbt och enkelt kan göras tillgänglig, användas. Vid avvägningen mellan intresset av att felaktiga inskrivningar tas bort och de besvär och kostnader som utredningen orsakar i förrättningen bör LM beakta att de inskrivningar som har beviljats före den 1 juli 1968 tas bort med automatik efter 2018 om inte anmälan om förnyelse har gjorts. Olägenheter kan uppkomma om många fastigheter ska utredas, liksom om fastigheterna har många skiften eller belastas av många rättigheter. Till olägenheterna bör också räknas om undersökningen medför att handläggningstiden för förrättningen förlängs.

Intresset av att missvisande inskrivningar tas bort kan vara särskilt tydligt vid nybildning av en fastighet för bostadsändamål. Ett visst utredningsarbete bör alltså läggas på att utreda felaktiga inskrivningar i dessa situationer. Även vid övrig fastighetsbildning för bebyggelse och anläggningar bör visst utredningsarbete göras (jämför Handbok fastighetsutredning).

En mer omfattande utredning kan göras om alla sakägare är överens om det och den som vill ha utredningen gjord kan åläggas att betala den. Om LM bedömer att en mer omfattande utredning skulle behövas bör sakägarna tillfrågas om de vill ha en sådan gjord och är beredda att betala för den.

Särskilt besök på platsen ska normalt inte behövas. Vid de besök på platsen som ändå görs vid besiktning eller vid utstakning, markering och mätning bör dock de iakttagelser göras som behövs för att undersöka om en inskriven rättighet uppenbart inte gäller i fastigheten. Vid dessa tillfällen kan också frågor ställas till fastighetsägare och eventuella rättighetshavare som finns på plats för att utreda om det finns inaktuella inskrivningar.

Den inskrivna rättigheten ska inte påverkas av förfarandet. Det finns med hänsyn till detta och mot bakgrund av det uppenbarhetskrav som gäller, inte något krav på kommunikering med rättighetshavaren.

*Vid alla slags förrättningar där 4 kap. FBL ska tillämpas*

Bestämmelsen i 4 kap. 11 a § avser primärt fastighetsbildning, dvs. fastighetsreglering, avstyckning, klyvning och sammanläggning. På grund av hänvisningarna i 14 kap. 2 och 16 §§ är paragrafen tillämplig också vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning. Hänvisningarna i 16 § LL och 19 § AL medför att paragrafen ska tillämpas även vid förrättningar enligt dessa båda lagar.

Omfattningen av undersökningen kan sammanfattas på följande sätt för olika förrättningstyper.

<b>Fastighetsreglering</b>	Vid marköverföring; samtliga berörda fastigheter (även mottagande fastighet).
	Vid samfällighetsåtgärder torde det normalt innebära olägenhet i förrättningen att undersöka alla delägande fastigheter.
<b>Avstyckning</b>	Både stamfastighet och styckningslott(-er).
<b>Klyvning</b>	Samtliga klyvningslotter.
<b>Sammanläggning</b>	Alla nybildade fastigheter.
<b>Fastighetsbestämning</b> <b>Särskild</b> <b>gränsutmärkning</b>	Ofta olägenhet i förrättningen att utreda berörda fastigheter.
<b>Anläggningsförrättning</b>	Fastighet som upplåter utrymme.
<b>Ledningsförrättning</b>	Belastad fastighet, förmånsfastighet om sådan beslutas. Observera att inskrivna servitutsrättigheter som blivit onyttiga genom en ledningsrättsupplåtelse inte ska intygas bort – de ska upphävas genom beslut (fastighetsreglering).

### *Uppenbart inte gäller*

Alla inskrivna nyttjanderätter och alla inskrivna servitut som uppenbart inte gäller, helt eller delvis, i de fastigheter som berörs av förrättningen kan behandlas enligt bestämmelsen. Det är även möjligt att helt intyga bort rättigheter som inte gäller från fastighetsregistret. Även olokaliserade rättigheter kan intygas bort och lokaliserade rättigheter kan intygas bort helt och hållet, dvs. rättigheten behöver inte finnas kvar i någon av de i ärendet berörda fastigheterna.

Här ges några exempel på när det kan vara ”uppenbart” att en inskriven rättighet inte gäller i en fastighet.

- \* Avstyckningar eller klyvningar före 1/7 1968, då möjligheten till bortintygande infördes, där fastigheten belastas av en äldre rättighet som inte motsvaras av någon anläggning/verksamhet på fastigheten (s.k. ”smittade” rättigheter).
- \* Även senare bildade fastigheter med motsvarande äldre inskrivningar där LM ”glömt” att intyga bort rättigheter som inte belastar fastigheten.
- \* Nyttjanderätter för personer som inte längre finns i livet.
- \* Avkomsträttigheter.
- \* Nyttjanderätter äldre än 50 år och som inte motsvaras av någon anläggning eller verksamhet på fastigheten.
- \* Skogsfångs- och mulbetesservitut på mindre bostads- och fritidsfastigheter.
- \* Rättigheter med ändamål som inte kan tillgodoses på den belastade fastigheten, t.ex. badplats, brygga, båthus på fastighet utan strand/vattenområde.

\* Servitut till förmån för en fastighet som inte ligger i närheten av den belastade och för ändamål som inte kan tillgodoses på den belastade fastigheten (t.ex. en väg).

#### *Dokumentation och redovisning*

Om LM vid sin undersökning upptäcker en inskriven rättighet, som uppenbart inte gäller i en viss fastighet, ska detta enligt paragrafens *andra mening* antecknas i förrättningshandlingarna. Med denna uppgift som grund kan IM sedan ta bort inskrivningen.

Att LM:s bedömning ska tas in i förrättningshandlingarna innebär inte att den ska tas in i fastighetsbildningsbeslutet (eller motsvarande). Det är alltså inte fråga om något beslut i formell mening. Slutsatsen måste därför dokumenteras på något annat sätt i förrättningshandlingarna.

LM har redan tidigare gjort den typ av utredningar och bortintyganden som avses med 4 kap. 11 a § – i första hand vid avstyckning och klyvning. Det förfarandet finns beskrivet i Handbok fastighetsutredning.

I de förrättningsexempel som redovisas på Insikten/Utsikten görs en notering i redogörelsen i protokollet att en rättighet uppenbarligen inte berör viss del/lott (se Exempel 5.). Det förfaringssättet bör användas också vid utredning och dokumentation enligt 4 kap. 11 a § FBL. [1]

Informationen kan sedan aviseras till IM som vidtar den slutliga åtgärden att ta bort inskrivningen från fastighetsregistret. Se mer om detta i anvisningar till Trossen och för maskregistrering.

---

[1] LMVFS 1994:16 (Lantmäteriets föreskrifter till fastighetsbildningslagen, 1970:988) ska ses över så att den stämmer med detta förfaringssätt.

## 4 kap. 12 § God man enligt FB

12 § Om förrättningen rör en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, får överförmyndaren förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen vid förrättningen. Om god man enligt första stycket eller annan god man enligt 11 kap. 3 § föräldrabalken behöver förordnas, skall lantmäterimyndigheten anmäla detta hos överförmyndaren. *Lag (1995:1416).*

### 4.12.1 God man för upplöst bolag m.m.

Bolag och föreningar är ofta ägare till fast egendom. När sådana sammanslutningar upplöses, vanligen genom *konkurs* eller *likvidation*, ska den fasta egendomen föras över på någon annan. Det förekommer att sådana fastighetsinnehav glöms bort. Ofta upphör utan något formellt upplösningsförfarande mindre sammanslutningar, ideella föreningar och liknande.

För vissa typer av sammanslutningar finns det för dessa situationer möjlighet att åstadkomma ett nytt likvidationsförfarande, t.ex. när det gäller aktiebolag och ekonomiska föreningar. En sådan likvidation kan emellertid föranleda tidsutdräkt och vålla kostnader som inte står i rimligt förhållande till den fasta egendomens värde eller till behovet vid förrättningen.

Genom bestämmelsen i 4 kap. 12 § första stycket kan den fasta egendomen få en *legal företrädare* vid förrättningen. Gode mannens befogenheter regleras i FB. I vissa fall ska han inhämta medgivande till sitt handlande från överförmyndaren (14 kap. 11 § FB).

LM ska enligt andra stycket anmäla behovet av god man till överförmyndaren.

Av anmälan bör framgå att behovet av god man är föranlett av fastighetsbildningsåtgärd. Det underlättar arbetet hos överförmyndaren om anmälan åtföljs av förslag på en person, som åtagit sig att vara god man. Förslaget bör framföras efter samråd.

Förordnande får ske om det inte går att *utreda* vilka som är bolagets, föreningens eller sammanslutningens rättsägare. En *förutsättning* är dock att kostnaderna för en likvidation i enlighet med särskilda bestämmelser om detta *inte* står i *rimligt förhållande* till fastighetens värde. Detta rekvisit får närmast betydelse för aktiebolag och ekonomiska föreningar. De regler som finns i bolags- och föreningslagstiftningen om kompletterande likvidationsförfarande passar sällan, när det har förflutit lång tid från upplösningen. Det är framför allt i sådana fall reglerna i 4 kap. 12 § första stycket bör komma i fråga.

Godmanskabet enligt bestämmelsen följer reglerna i 11 kap. FB och står således under överförmyndarens tillsyn.

### 4.12.2 Annan god man

Med stöd av regler i 11 kap. 3 § FB kan god man förordnas att tillvarata någons intressen, t.ex. när det behövs på grund av bortovaro m.m. Denna paragraf lyder:

Överförmyndare skall förordna god man,

1. om det vid ett dödsfall finns en till namnet känd arvinge som vistas på okänd eller avlägsen ort och därför inte kan bevaka sin rätt i boet och förvalta sin lott i det,
2. om det vid ett dödsfall inte kan utredas, huruvida den döde har efterlämnat någon arvinge som är arvsberättigad före Allmänna arvsfonden eller före eller tillsammans med någon annan känd arvinge, eller också kännedom finns om arvinge efter den döde men kunskap saknas såväl om arvingens namn som om hans vistelseort, och det på grund av sådan omständighet krävs att okänd arvinges rätt bevakas och hans eller hennes lott i boet förvaltas,
3. om en testamentstagare vistas på okänd eller avlägsen ort eller är okänd och hans eller hennes rätt därför behöver iakttas enligt vad som föreskrivs om arvinge,
4. om det i övrigt krävs att en bortavarandes rätt bevakas eller en bortavarandes egendom förvaltas,
5. om det enligt förordnande i testamente eller annan rättshandling beror av en framtida händelse, vem egendom skall tillfalla, eller egendom först senare skall tillträdas med äganderätt och det krävs att den blivande ägarens rätt bevakas eller egendomen förvaltas för den blivande ägarens räkning, eller
6. om egendom enligt vad som särskilt föreskrivs, skall ställas under vård och förvaltning av god man som avses i detta kapitel.

Överförmyndaren skall förordna god man enligt första stycket efter anmälan eller när behovet blir känt på annat sätt. Krävs en god man för den som har rätt i ett dödsbo, skall det anmälas hos överförmyndaren av den som har boet i sin vård.

Rättshandlingar som en god man har företagit med stöd av ett förordnande enligt denna paragraf gäller, även om den egendom som förordnandet avsåg tillfaller någon som den gode mannen inte var förordnad att företräda.

Det är alltså överförmyndaren som förordnar god man enligt denna paragraf.

Enligt 4 kap. 12 § andra stycket ska LM anmäla behov av god man enligt 11 kap. 3 § första stycket FB till överförmyndaren.

Det förekommer i förrättnings-sammanhang att sakägare, som formellt har rättslig handlingsförmåga, inte kan sköta sina angelägenheter på grund av sjukdom och liknande. Även i sådana situationer finns möjligheter att förordna god man enligt 11 kap. 4 § FB. I sådana fall ska emellertid rätten besluta att anordna godmanskap för den personen och samtidigt förordna en god man. LM kan dock inte begära god man i en sådan situation. Ansökan om sådant anordnande av godmanskap enligt den bestämmelsen får enligt 11 kap. 15 § FB göras av överförmyndaren, förmyndaren, den som ansökan avser om han eller hon har fyllt sexton år samt av hans eller hennes make eller sambo och närmaste släktingar.

## 4 kap. 13 § Ombud

**13 §** En förrättningslantmätare eller en god man får inte vara ombud för eller biträde åt en sakägare vid den lantmäterimyndighet som han eller hon tillhör. Den som har befattat sig med saken i sin tjänst eller som ombud för eller biträde åt en sakägare med motstående intresse får inte heller vara ombud eller biträde. Detsamma gäller den som står i ett sådant förhållande till en förrättningsman som avses i 4 kap. 12 § rättegångsbalken.

I övrigt gäller 12 kap. rättegångsbalken i tillämpliga delar.

En skriftlig fullmakt behöver dock inte ges in annat än om lantmäterimyndigheten anser att det behövs.

*Lag (2020:921).*

### 4.13.1 Hinder att vara ombud m.m.

I 4 kap. 13 § första stycket uppställs vissa hinder att vara ombud, som ersätter 12 kap. 3 och 4 §§ RB. I övrigt hänvisas för ombud i förrättning till bestämmelserna i 12 kap. RB i tillämpliga delar (se 4.13.2 RB:s bestämmelser om ombud). Rätten för sakägare att anlita ombud regleras i 9 §.

### Förvaltningslagens regler om ombud

I 14 § första stycket *första meningen* FL regleras rätten för sakägare att anlita ombud eller biträde i ärende vid LM. Även om en sakägare har anlitat ombud kan LM emellertid begära att sakägaren ska medverka personligen i förrättningen enligt *andra meningen*. Bestämmelsen om rätten att anlita ombud gäller formellt den som för talan, alltså sakägare. Bestämmelsen gäller dock även för annan, som deltar i en förrättning på ett sakägarliknande sätt, t.ex. BN.

Anm.

Från ombud ska skiljas ställföreträdare, t.ex. firmatecknare för aktiebolag eller annan juridisk person. Med ställföreträdare likställs den som har allmän fullmakt att förvalta annans egendom eller annars handha annans angelägenheter (12 kap. 23 § RB). Sådan fullmakt kan också utfärdas för juridisk person, t.ex. för en bank (som regel notariatsavdelningen). Ställföreträdare har rätt att föra huvudmans talan vid förrättningen.

### Fastighetsbildningslagens jävsregler

#### *Förrättningslantmätare och god man vid den egna myndigheten*

Bestämmelsen i 4 kap. 13 § första stycket *första meningen* innebär att förrättningslantmätare och god man inte får vara ombud för eller biträde åt sakägare vid den egna myndigheten. Bestämmelsen innebär dock inte hinder att uppträda som ombud eller biträde vid annan myndighet än den till vilken han hör. Bestämmelsen utgör inte heller hinder att vara ombud eller biträde i ärende av annat slag inför MMD eller allmän domstol.

Bestämmelsen torde också innebära att förrättningslantmätare eller god man inte får vara ombud för eller biträde åt sakägare inför MMD eller högre instans i sådana fastighetsbildningsärenden som kan återförvisas till den egna myndigheten.

#### *Den som tagit befattning med saken i sin tjänst*

Bestämmelserna i 4 kap. 13 § första stycket *andra meningen* innehåller vidare en bestämmelse om att ingen får vara ombud som tagit befattning

med saken i sin tjänst. Liksom vid rättegång vid allmän domstol får inte heller den som tidigare varit ombud för en sakägare tillåtas uppträda som ombud för annan sakägare som har motstående intressen.

#### *Släktskapsförhållande*

Enligt 4 kap. 4 § får med hänvisning till 4 kap. 12 § RB förrättningsmän som står i visst släktskapsförhållande inte samtidigt tjänstgöra som förrättningsmän. Den som står i motsvarande släktskapsförhållande till förrättningsman får enligt 4 kap. 13 § första stycket *tredje meningen* inte heller vara ombud.

Om ett jävsförhållande är känt och gäller god man i förhållande till ombud, bör LM kalla annan god man för att undvika att ombudet behöver avvisas på grund av jäv.

#### **Avvisning av ombud**

Om LM med stöd av 4 kap. 13 § FBL eller 12 kap. 2 och 5 §§ RB inte kan godkänna ombud, ska ombudet avvisas och anvisning hur beslutet ska överklagas lämnas.

Beslutet ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 1. Enligt 15 kap. 2 § andra stycket *första meningen* ska skrivelse med överklagandet ges in till LM inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Beslut att avvisa ombud går omedelbart i verkställighet (17 kap. 14 § andra stycket RB).

#### **4.13.2 Fullmakt**

Fullmakt regleras *dels* i avtalslagen, *dels* i RB. Fullmaktsinstitutet i avtalslagen är av civilrättslig natur och används när någon vill uppdra åt någon annan att genomföra civilrättsliga avtal för sin räkning. Fullmaktsinstitutet i RB är av offentligrättslig (processuell) natur och används när någon vill ha bistånd inför myndigheter eller domstol. Fullmakt enligt avtalslagen måste i vissa fall vara skriftlig medan fullmakt enligt RB alltid kan vara muntlig, såvida den avges inför LM.

I förrättnings sammanhang kan civilrättslig fullmakt förekomma då köpare eller säljare av fast egendom har blivit företrädd av en fullmäktig vid överlåtelsen. Sådan fullmakt ska följa avtalslagens regler (27 § andra stycket) och därför vara skriftlig. Om överlåtelsen avser fastighet som är makars gemensamma bostad eller fastighet som inte är gemensam bostad men väl är giftorättsgods, kan fullmakten innehålla godkännande av den make som inte är ägare till fastigheten. Det är dock inget krav för fullmaktens giltighet, medgivande från make om överlåtelsen kan lämnas i annan handling. (7 kap. 5 § ÄktB, se vidare Handbok behörighet).

#### **Ombud**

Enligt 4 kap. 13 § andra stycket *första meningen* gäller 12 kap. RB i tillämpliga delar för ombud eller biträde. Vissa av dessa bestämmelser kommenteras nedan.

### *Ombuds behörighet*

Regler om rättegångsombuds behörighet finns i 12 kap. 14 § första stycket och 15 § RB. Dessa bestämmelser har följande lydelse:

#### *12 kap. 14 § första stycket RB*

Fullmakt medför behörighet för ombudet att å partens vägnar angående saken

1. väcka talan samt påkalla åtgärd, även om åtgärden ankommer å annan myndighet än rätten,
2. mottaga delgivning av inlagor och andra handlingar, dock inte föreläggande för parten att infinna sig personligen,
3. företaga alla handlingar för utförande av partens talan samt angiva svaromål å alla mot parten framställda yrkanden,
4. avstå från yrkande, som framställts av parten, och medgiva motpartens yrkande,
5. ingå förlikning,
6. söka verkställighet av rättens dom, samt
7. uppbära parten tillerkänd ersättning för rättegångskostnad.

#### *12 kap. 15 § RB*

Ett ombuds behörighet enligt 14 § får inskränkas endast i fråga om rätten att väcka talan, att ta emot delgivning av stämning, att ingå förlikning, att söka verkställighet av rättens dom eller att ta emot ersättning för rättegångskostnad som tillerkänts parten. Om någon annan inskränkning har skett, är den utan verkan.

En inskränkning, i ombudets behörighet gäller inte mot rätten eller motparten innan de har upplysts om den muntligen inför rätten eller skriftligen. Lag (2020:918)

För att ett ombud ska kunna binda sakägaren genom sina handlingar måste ombudet inneha fullmakt som utfärdats av sakägaren själv eller av ställföreträdare, som själv är behörig att företa handlingarna. Ombudet får i princip anses ha samma behörighet som tillkommer huvudmannen i det ärende som saken gäller, såvida inte uttrycklig begränsning inskrivits i fullmakten. En sådan inskränkning kan göras i själva fullmakten eller i ett senare skede. För att inskränkning ska bli giltig ska motparten och lantmäterimyndigheten meddelas detta, muntligen eller skriftligen.

Rättsfall: Ingen inskränkning i fullmakten

HovR Sk o Bl, 1984–05–24, UÖ 2109 (LM ref 84:67). A hade utfärdat skriftlig fullmakt för B att företräda denne vid fastighetsbestämningsförrättning. Fullmakten innehöll inte några inskränkningar i ombudets behörighet. Eftersom meddelande om sådan inskränkning inte heller på annat sätt framkommit vid förrättningen, blev den överenskommelse om gränsbestämning som undertecknats av ombudet bindande för A.

Om huvudmannen har *behörighet att sälja mark*, gäller fullmakten för *medgivande* enligt 5 kap. 18 § första stycket 3. Det är att observera att det i



förekommande fall, när det gäller *fysisk person*, dessutom erfordras makesamtycke enligt 7 kap. 5 § AktB.

## Fullmakt

### *Fullmakt för ombud*

Ombud som för talan för sakägare ska inneha fullmakt. Sådan kan vara skriftlig eller muntlig. Skriftlig fullmakt ska vara undertecknad av utställaren men behöver inte vara bevittnad. Som fullmakt för juridisk person (offentlighetsrättslig eller privaträttslig) får protokollsutdrag eller myndighets förordnande godtas enligt reglerna i 12 kap. 11 § RB (jämför Söderlund, Kommentarer till RB, del 1, kap. 1–12, s. 351). När sakägare ger ett ombud muntlig fullmakt ska anteckning om förhållandet ske i protokollet (8 § första stycket FBK).

Fullmakt utfärdad av ett *aktiebolags*, en *ekonomisk förenings*, en *samfällighetsförenings* eller ett *handelsbolags* firmatecknare ger innehavaren av fullmakten behörighet att lämna medgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3.

Fullmakt utfärdad av *kommunstyrelse* ger innehavaren begränsad behörighet. Kommunstyrelsen äger nämligen inte behörighet att överlåta fast egendom utan fullmäktiges bemyndigande. Sådana fullmakter gäller däremot t.ex. för överenskommelser i andra frågor enligt 5 kap. och för skriftliga överenskommelser enligt 10 kap. 8 § första stycket och 14 kap. 5 § första stycket.

En *förmyndare* har inte behörighet att överlåta den omyndiges fasta egendom utan överförmyndarens samtycke (15 kap. 15 § FB).

Lagstiftning saknas för ideella föreningar (t.ex. idrottsföreningar, missionsföreningar, fackföreningar och rörelseidkares branschföreningar). Registrering av ideella föreningar förekommer endast om de idkar näring (2 och 4 §§ handelsregisterlagen [1974:157]). För att visa behörigheten hos utställare av fullmakt bör ombudet förete stadgar och föreningsbeslut eller i förekommande fall registreringsbevis.

När det gäller statliga och kyrkliga myndigheter är likaledes 12 kap. 14 och 15 §§ RB tillämpliga. Om huvudmannen har behörighet att under vissa förutsättningar sälja mark, gäller fullmakten – om den inte innehåller begränsning – rätt att lämna medgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3. FBL uppställer således inget krav på godkännande i efterhand av allmän myndighet i vad gäller fastighet som står under dess inseeende.

### *Skriftlig fullmakts företeende*

I 4 kap. 13 § andra stycket *andra meningen* anges att en skriftlig fullmakt inte behöver ges in annat än om LM anser att det behövs. Med det menas att fullmakten inte behöver ges in *i original*. Enligt den föreskrift som utfärdats till 4 kap. 8 e § så måste fullmakter och andra behörighetshandlingar ges in till LM i original eller i form av en bestyrkt kopia. En skriftlig fullmakt måste alltså, i vart fall, ges in i form av en bestyrkt kopia av originalfullmakten. Om detta sker digitalt ska den ges in på sådant sätt att myndigheten kan kontrollera att fullmakten inte är återkallad av huvudmannen.

Om LM av någon särskild anledning är tveksam till om ett uppgivet ombud är behörigt, har myndigheten möjlighet att begära in en skriftlig fullmakt i original (se 4.8e.1 Andra handlingar än ansökan). Behovet av att styrka ombudets behörighet kan gälla såväl uppdraget i sig som dess omfattning. När en fullmakt ska begäras in får avgöras från fall till fall.

Regeln säger bara att det inte finns något krav att skriftlig fullmakt ska ges in. Det grundläggande kravet på att det till grund för samtliga uppdrag som ombud måste finnas en muntlig eller skriftlig fullmakt från huvudmannen gäller således.

Möjligheten att begära in en skriftlig fullmakt utesluter inte att behörigheten styrks på annat sätt, t.ex. genom att huvudmannen vid ett sammanträde ger ombudet en muntlig fullmakt.

#### *Legala företrädare för staten*

Den som i egenskap av tjänsteman i en statlig myndighet företräder staten behöver inte förete någon fullmakt. Rätten att företräda staten följer av vederbörandes ställning i den statliga organisationen.

#### *Marköverföring mellan fastigheter med samma ägare*

Vid överföring mellan fastigheter med samma ägare utöver vad reglerna i 5 kap. 8 § medger behöver inte villkoren för överlåtelse av fast egendom iakttas. För sådan åtgärd gäller alltså en fullmakt utfärdad av t.ex. kommunstyrelse eller förmyndare. Inte heller erfordras makesamtycke (jämför prop. 1967:167 s. 108 f.). Observera att trots detta behöver inte marköverföringen innebära att markens giftorättsliga status förändras.

#### *Byggnadsnämnden*

BN kan utse en eller flera personer att representera nämnden och lämna godkännande enligt 15 kap. 11 §.

## 4 kap. 14 § Sammanträde

**14 §** Vid en förrättning ska lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna. Något sammanträde behövs inte om det inte finns några motstridande intressen mellan sakägarna i ärendet och det inte heller finns några hinder mot den sökta fastighetsbildningen. Om ansökan ska avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas, behövs det inte heller något sammanträde. Vid ett sammanträde ska lantmäterimyndigheten redogöra för ansökan och klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och andra som enligt särskild föreskrift ska underrättas om sammanträdet ska få tillfälle att yttra sig och lägga fram utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet. Sammanträdet ska hållas i anslutning till den eller de berörda fastigheterna, om det inte utan olägenhet kan hållas på något annat ställe. Sakägare och andra som ska delta i sammanträdet får göra det genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring under samma förutsättningar som gäller enligt 5 kap. 10 § rättegångsbalken. *Lag (2015:370).*

### 4.14.1 Huvudregel

Huvudregeln är enligt 4 kap. 14 § första stycket att sammanträde ska hållas med sakägarna. Så snart det finns motsättningar mellan sakägare ska sammanträde hållas. Det kan dock finnas tillfällen då sammanträde kan vara lämpligt även om några motsättningar inte finns.

Sammanträde är en bra form för att informera om och att avgöra frågor som kan vara svåra att förklara och svåra att komma överens om per brev eller telefon. Det kan ta betydligt längre tid och bli omständligare att ordna med överenskommelser m.m. för att slippa hålla sammanträde.

Om LM kallar till sammanträde enbart för att handläggningen ska kunna förenklas, måste det av kallelsen framgå att närvaro inte är nödvändig och varför den inte är det. LM kan t.ex. redogöra för yrkanden, överväganden och förslag till beslut i en promemoria, som biläggs kallelsen till sammanträdet.

#### *Olika sammanträden*

Ofta är det lämpligt och till och med nödvändigt att göra en uppdelning av frågorna på olika sammanträden. Det är även möjligt att hålla särskilt sammanträde med en grupp av sakägare för behandling av en fråga som bara berör just dessa sakägare (prop. 1969:128 s. B 235). Huruvida sammanträde med övriga sakägare är erforderligt får bedömas på vanligt sätt.

#### *Sakägare som inte deltagit i sammanträde*

Om möjligheten utnyttjas att hålla sammanträde med endast vissa och inte alla sakägare, måste reglerna i 4 kap. 15 § första stycket *första meningen* om delgivning av ansökan och reglerna i 4 kap. 29 § om avslutande tillämpas på samma sätt som om förrättningen handläggs helt utan sammanträde i vad gäller sakägare som inte deltagit i sammanträde. Undantag från detta finns i 4 kap. 15 § andra stycket.

#### *Delgivning av kallelse har misslyckats*

Har sakägare inte i föreskriven ordning kallats till sammanträde, ska nytt sammanträde utsättas, såvida inte sakägaren ändå infunnit sig eller medger att förrättningen likväl slutförs. Utan hinder av vad sålunda föreskrivits får sådan förrättningsåtgärd vidtas som inte i nämnvärd mån inverkat på sakägarens rätt (4 kap. 23 §). Ett meningsfullt sammanträde kan således ofta hållas även om delgivning av kallelse misslyckats med vissa sakägare och dessa inte infunnit sig. Ny delgivning av kallelse enligt 4 kap. 18 § andra

stycket till sakägare, som nyss nämnts, kan därefter ske till ett senare sammanträde.

### *Samråd med andra myndigheter*

Av 4 kap. 25 § första stycket *fjärde meningen* framgår vidare att LM ska samråda med andra myndigheter, vilkas verksamhet berörs av fastighetsbildningen. Det är ofta av stor betydelse att sakägarna får veta vad som framkommit vid sådant samråd. Upplysningar härom kan av LM lämnas dem vid sammanträde, eventuellt i närvaro av representant för myndigheten. Att så sker kan vara särskilt viktigt när resultatet av ett samråd går emot sakägare och därför kan föranleda åtgärder eller utredning från dennes sida (prop. 1969:128 s. B 235 f.). Det kan också vara viktigt att sakägarna och även berörda myndigheter får tillfälle att argumentera för sina ståndpunkter. Många gånger går det vid ett sammanträde att finna lösningar på från början motstridiga problem så att eventuella överklaganden kan undvikas.

Anm. beträffande FL

Enligt 17 § FL får ärende i regel inte avgöras utan att sökande eller annan part underrättats om det som tillförts ärendet genom annan än honom själv och tillfälle beretts honom att yttra sig över ärendet. Sammanträdet kan ofta vara en lämplig form att delge sakägare sådana underrättelser som avses i nämnda lagrum.

### *Protokollföring*

Vad som förekommer vid sammanträde ska protokollföras enligt reglerna i 8–10 §§ FBK. Protokollet ska uppsättas snarast möjligt (11 § FBK, se 4.16 Protokoll och akt).

### *Rådgöra – överenskommelse – medgivande*

Bestämmelser om att LM bör rådgöra med sakägare finns i 4 kap. 25 §. Det kan ske vid sammanträde men också mindre formbundet. Överenskommelser eller medgivanden till grund för ett beslut kan träffas före eller under förrättningen.

FBL innehåller inte några formkrav på utformningen av medgivande eller överenskommelse utom i tre fall, där det krävs skriftlighet enligt 5 kap. 18 § tredje stycket, 10 kap. 8 § och 14 kap. 5 §. I övrigt kan överenskommelse vara muntlig. Enligt 8 § FBK ska i protokollet upptas bl.a. överenskommelse, samtycke eller medgivande som fordras för viss åtgärd, i fall då uppgift härom inte intagits i annan handling som tillagts akten. Vid muntliga överenskommelser är det även viktigt att LM försäkrar sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse. Det görs lämpligen genom att förrättningslantmätaren återger överenskommelsen muntligen för de närvarande och ber dem bekräfta att det sagda är deras avsikt. Att överenskommelsen lästs upp ska även antecknas, se 9 § FBK.

### **Rättsfall: Sakägare uppfattade inte ÖK**

MÖD, 2018-04-13, F 5114-17 (MÖD 2018:12). Fråga om muntlig överenskommelse tillkommit under sammanträde. Det saknades överenskommelse eftersom protokollet inte återgav någon överenskommelse eller anteckning om att någon sådan lästs upp. Inte heller framgår det i handlingen att LM redogjort för den rättsliga betydelsen av en överenskommelse. Innehållet i protokollet gav däremot visst stöd för klagande sakägare som inte uppfattat sig ingått en bindande

överenskommelse. MÖD poängterade att det är viktigt att LM försäkras sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse.

En skriftlig överenskommelse behöver inte träffas vid sammanträde utan kan när som helst tillföras akten och antecknas på dagboksbladet. En muntlig överenskommelse, som ska utgöra ett *nödvändigt* beslutsskäl, kan t.ex. träffas vid sammanträde och måste då tas upp i sammanträdesprotokollet eller annan handling som biläggs akten. Många gånger kan dock lämpligen överenskommelse träffas när LM informellt rådgör med sakägarna utan sammanträde. Överenskommelse måste då på lämpligt sätt dokumenteras (prop. 1969:128 s. B 449 och 453, se även 5.18 Överenskommelse).

Se även 4.18 Kallelse till sammanträde.

#### 4.14.2 Begränsning av sammanträdestvänet

##### Förutsättningar för när sammanträde ska hållas

###### *Sammanträde behövs inte*

Enligt 4 kap. 14 § andra stycket *första meningen* behövs inte sammanträde, om stridiga intressen mellan sakägare inte förekommer i ärendet och hinder mot den sökta fastighetsbildningen inte föreligger. En begränsning av antalet sammanträden är nödvändig för att möjliggöra ett snabbt och enkelt handlägningsförfarande enligt FBL av ett stort antal förrättningar av okomplicerad beskaffenhet. Det är i princip möjligt att avvara sammanträden vid alla slag av fastighetsbildningsförrättningar och även vid förrättning för fastighetsbestämning. Vanligast torde vara att sammanträden kan undvaras vid förrättning för särskild gränsutmärkning och sammanläggning samt för avstyckning och fastighetsreglering, när utgången av ärendet är klar och någon risk för missförstånd inte föreligger.

Ett sammanträde som hålls med sakägarna bör vara meningsfullt och inte bara få formell karaktär. Huvudanledningen till att det i 2 *stycket* finns ett undantag från att hålla sammanträde, är att det för många ärenden där sakägare är överens och åtgärden inte riskerar strida mot något allmänt intresse, ger en högre effektivitet att undvara ett sammanträde som i egentlig mening inte tillför ärendet något av värde. Finns förutsättningar för att undvara sammanträde, dvs, om sakägare är överens, åtgärden bedöms tillåtlig och inget allmänt intresse påverkas, bör LM kunna avsluta ärendet utan ett sammanträde.

Bestämmelsen om att sammanträde inte är nödvändigt i vissa fall innebär givetvis inte att det skulle föreligga något hinder för LM att hålla sammanträde. I sådana fall, då stridiga intressen inte föreligger, men det finns nödvändiga detaljfrågor som behöver hanteras eller diskuteras för ärendets slutförande, och det bedöms som mer effektivt eller mer lämpligt att föra dessa diskussioner muntligen eller på den aktuella platsen kan sammanträde vara en lämplig handlägningsform. Om det skulle föreligga minsta anledning till tveksamhet i fråga om sammanträde behövs, bör sammanträde i allmänhet sättas ut.

###### *Stridiga intressen föreligger*

Förekommer stridiga intressen mellan enskilda eller mellan enskilda och det allmänna, *måste* däremot sammanträde hållas. Med stridiga intressen avses inte bara olika *sakägarintressen* utan också förhållandet mellan

*sakägarintressena* å ena sidan och *allmänna intressen* å andra sidan. Detta betyder att förrättningar där tillstånd till den begärda fastighetsbildningen vägras i allmänhet inte bör äga rum utan sammanträde.

Huruvida stridiga intressen föreligger kan ofta inte bedömas bara på grundval av ansökan. Därför har i 4 kap. 15 § första stycket *första meningen* föreskrivits skyldighet för LM att kommunicera ansökan med sådan sakägare som inte biträtt denna och enligt 4 kap. 15 § tredje stycket att underrätta BN innan ärendet avgörs, om nämnden begärt detta.

#### **Rättsfall: Motstridiga intressen**

MÖD, 2015-10-17, F 2014-15, (MÖD 2015:73). Trots att det fanns motstridiga intressen mellan sakägarna underlät LM att hålla sammanträde. MÖD ansåg det vara ett handläggningsfel som medförde att förrättningen, med ändring av MMDs dom och undanröjande av LM:s beslut, visades åter till LM för fortsatt handläggning.

#### **Fastighetsbildningen inte tillåtlig eller avvisning av ansökan**

Om ansökan ska avvisas eller om det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas, är sammanträde enligt 4 kap. 14 § andra stycket *andra meningen* inte heller behövligt.

Prövning av ansökan enligt 4 kap. 9 och 10 §§ ingår i förrättningshandläggningen (se prop. 1969:128 s. B 234 f.). Huvudregeln om sammanträde skulle därför innebära att sammanträde måste hållas innan avvisningsbeslut meddelas. Något skäl att hålla sammanträde för att avgöra sådana frågor finns emellertid i allmänhet inte. Ibland kan det vara så uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas att ett sammanträde inte skulle tjäna något förnuftigt ändamål.

#### **Rättsfall: Sammanträde skulle hållits**

MÖD 2020-11-26 F 10180-19. LM ställde in förrättning utan att hålla sammanträde. LM motiverade inställelsebeslutet med att fastigheten inte blir lämplig för sitt ändamål eftersom det saknas tillstånd för sökandens avsedda markanvändning - damm och våtmark. MÖD ansåg att sammanträde skulle hållits och anser samtidigt att senare handläggning inte har läkt handläggningsfelet. Att sökanden inte heller fått möjlighet att yttra sig över samrådhandlingen från länsstyrelsen är däremot ett handläggningsfel som MÖD anser läkts med fortsatt handläggning.

MÖD anser inte att den materiella frågan utretts tillräckligt utifrån möjligheten att verksamheten kan bedrivas med stöd av urminnes hävd eller att yrkad fastighetsbildning skulle kunna i enlighet med fastighetsbildningslagen oberoende av utgången i frågan om urminnes hävd. Inställelsebeslutet upphävdes och målet återförvisas till LM för fortsatt handläggning.

#### **4.14.3 Sammanträdetets uppgift**

*Redogörelse för ansökan m.m.*

Sammanträdetets uppgift är *tvåfaldig*. Vid sammanträde ska LM enligt 4 kap. 14 § tredje stycket *första meningen* redogöra för ansökan och klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. FBL uppställer inga närmare regler om förhandlingsordningen vid sammanträde. Förhållandena vid olika förrättningar är mycket skiftande. Sammanträde ingår som ett moment i handläggningen. Sakägarna ska *dels* få information rörande ansökan om fastighetsbildning och *dels* om de åtgärder LM har vidtagit eller som LM planerar.

För förrättningsförfarandet har inte föreskrivits något som motsvarar stämningförfarandet vid domstolshandläggningen. Den orientering angående ansökan som ska lämnas vid sammanträde fyller därför en viktig funktion.

#### *Möjlighet för sakägare att yttra sig*

Enligt 4 kap. 14 § tredje stycket *andra meningen* ska sakägare och annan som enligt särskild föreskrift ska underrättas om sammanträdet få tillfälle att yttra sig och lägga fram utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

### **4.14.4 Plats för sammanträde**

#### **Närvaro på plats**

Enligt 4 kap. 14 § fjärde stycket *första meningen* ska sammanträde hållas där den mark som fastighetsbildningen avser är belägen, om det inte utan olägenhet kan hållas på annat ställe. Denna regel ger stora möjligheter att bestämma en sammanträdesplats som är lämplig med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. Sammanträde kan t.ex. ofta lämpligen hållas på myndighetens kontor eller på kommunkontor.

#### **Närvaro på annat sätt**

Som huvudregel gäller att deltagarna ska vara fysiskt på plats vid sammanträdet. Under vissa förutsättningar får dock LM tillåta att en deltagare i stället får medverka genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring (ljud- och bildteknik). Genom att hänvisa till 5 kap. 10 § RB blir motsvarande förutsättningar tillämpliga vid lantmäterisammanträden som vid sammanträden i domstol (prop. 2014/15:73 s. 17).

Möjligheten att delta genom ljud- och bildteknik enligt 4 kap. 14 § fjärde stycket *andra meningen*, är inte begränsad till någon särskild förrättningsstyp eller typ av sammanträde. Möjligheten gäller alla potentiella deltagare, dvs. inte enbart sakägare utan även ombud, tolk, sakkunnig, representanter för något allmän intresse m.fl.

Med ljud- och bildteknik underlättas tillgängligheten till sammanträdet. Berörda kan erbjudas flera alternativ än enbart fysisk närvaro, vilket i sin tur medför en ökad möjlighet att bearbeta och lösa frågor. Förmodligen förbättras i vissa fall även förutsättningarna till medgivanden eller överenskommelser.

#### *Förutsättningar*

LM får tillåta deltagande genom ljud- och bildteknik om skäl finns för det. Särskilt utpekade skäl är för att minska kostnader eller olägenheter eller för att undvika rädsla. Till exempel kan avståndet till förrättningsstället, som ofta är fallet i förrättningar som berör fritidsfastigheter, skapa betydande kostnader och även andra olägenheter om berörda sakägare måste infinna sig fysiskt där sammanträdet hålls. Omständigheter som även kan förorsaka att handläggningen onödigt fördröjs. Vad gäller rädsla över att infinna sig på plats så ska den rädslan vara påtaglig. Avgörande i sådana fall är den rädsla personen känner, men också att rädslan inte bör framstå som abstrakt eller obefogad (jämför 5 kap. 10 § RB, se även prop. 2004/05:131 s. 223 n-225 ö).

### *Bedömning av tillåtligheten av ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring*

Utgångspunkten vid prövningen bör vara ändamålet med sammanträdet och att den som deltar genom ljud- och bildteknik också måste bli tillgodosedd. Även om huvudregeln är att samtliga berörda medverkar på plats, bör det ändå informeras om möjligheten att under vissa förutsättningar delta genom ljud- och bildteknik. LM ska vid prövningen göra en helhetsbedömning av samtliga relevanta omständigheter i det enskilda fallet. Till exempel: vilken sorts förrättning det handlar om samt åtgärder och omfattning utifrån vad som står på dagordningen för sammanträdet och vilken roll en person har på sammanträdet. LM ska väga de omständigheter som talar för att en person deltar på annat sätt än genom fysisk närvaro mot den betydelse sådan medverkan har för övriga deltagare. LM ska också bedöma möjligheterna att värdera argument och underlag, liksom möjligheterna att säkerställa att alla sakägare har förstått vad saken gäller och få till stånd medgivanden eller överenskommelser. Vid mer komplicerade förrättningar eller förrättningar som berör många sakägare kan utrymmet för att tillåta deltagande genom ljud- eller bildteknik vara mer begränsat.

Vid bedömningen bör det normalt kunna tas stor hänsyn till sakägarnas och övriga berördas uppfattning i frågan. I de fall de berörda är överens om att en person kan delta genom ljud- och bildteknik torde det oftast saknas anledning för LM att göra en annan bedömning. Även när sammanträdet hålls enbart på sakägarnas begäran bör möjligheten att delta genom ljud- och bildteknik vara mindre begränsad än vad som annars är fallet.

Metod och teknik kan i sig också riskera att medföra bieffekter som bör beaktas. Vissa sakägare blir passiva, andra blir mer aktiva. Tekniken kan komma att fungera mer eller mindre bra och påverka både kvalitet och pålitlighet. Risker för störningar p.g.a. tekniken bör därför beaktas vid bedömningen av om en person bör tillåtas att medverka genom ljud- och bildteknik. Till exempel kan dålig mobiltäckning eller låga överföringshastigheter innebära att någon inte tillåts medverka på sådana sätt.

### *Teknik vid ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring vid sammanträdet.*

Terminologin som används i lagtexten är avsedd att vara teknikneutral för att kunna täcka in andra sätt att överföra ljud och bild än de som för närvarande finns. Idag torde det oftast handla om en medverkan via telefon eller videokonferens. Normalt bör kombinationen ljud- och bildöverföring väljas eftersom en videokonferens bl.a. ökar känslan av närvaro och delaktighet. I andra mer begränsad fall kan det dock vara tillräckligt med att tillåta närvaro enbart via ljudöverföring. Telefonen är ett betydligt mer tillgängligt kommunikationsmedel och ytterligare krav på både ljud- och bildöverföring skulle i sådana fall kunna medföra kostnader och olägenheter som framstår som omotiverade för den enskilde.

En förutsättning för användning av ljud- och bildteknik är att den aktuella LM förfogar över teknisk utrustning som håller en godtagbar standard. I de fall LM saknar nödvändig teknisk utrustning blir det alltså inte aktuellt att låta deltagare delta via ljud- och bildteknik.



*Effekter av att delta genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring*

Att delta i ett sammanträde genom ljud- och bildteknik ska i så stor utsträckning som möjligt likställs med fysisk närvaro. Den som på så vis deltar på distans anses därför ha inställt sig inför LM på samma sätt som de andra som är på plats.

## 4 kap. 15 § Handläggning utan sammanträde

**15 §** Om det finns anledning att anta att förrättningen kan handläggas utan sammanträde, skall ansökningshandlingen delges de sakägare som inte har biträtt ansökan. Samtidigt skall de ges tillfälle att yttra sig över ansökan inom viss tid. I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver de som är sakägare endast därför att de har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut inte delges ansökan eller ges tillfälle att yttra sig över den. Handläggs en förrättning utan sammanträde, skall lantmäterimyndigheten underrätta den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet om förrättningen innan denna avslutas, om nämnden har begärt att få en sådan underrättelse. *Lag (2004:393).*

### 4.15.1 Delgivning av ansökan

#### *Delgivning av sakägare*

Om det finns anledning anta att förrättning kan handläggas *utan sammanträde*, måste ansökningshandlingen enligt 4 kap. 15 § *första stycket* delges sakägare, som inte biträtt ansökan, för att sammanträde ska kunna undvaras. Undantag från detta finns i andra stycket. LM ska därvid förelägga sakägare att *inom viss tid* yttra sig över ansökan. Om sakägare, som delgetts ansökan, inte hör av sig inom föreskriven tid, kan LM utgå från att sakägaren inte har något att erinra mot bifall till ansökan om fastighetsbildning och att förrättningen därför kan handläggas utan sammanträde.

Antalet fall med motstridande intressen är begränsat. FBL innehåller *inte* något krav på sammanträde i övriga fall. Normalt ger friheten att underlåta formellt sammanträde ökade möjligheter att ordna handläggningen praktiskt ur såväl LM:s som sakägarnas synpunkt.

Delgivning av ansökan enligt 4 kap. 15 § bör vara en stående rutin utan snäv avgränsning. Det vore otillfredsställande om sammanträde måste hållas bara av den anledningen att ansökan inte delgetts sakägare som inte sökt förrättningen.

### 4.15.2 Delägare i samfällid mark eller servitutshavare

I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver de som är sakägare endast därför att de har del i en s.k. onyttig samfällighet eller är innehavare av ett s.k. onyttigt servitut inte delges ansökan eller ges tillfälle att yttra sig över den (prop. 1988/89:77 s. 42, 85 och 97 samt prop. 2003/04:115 s. 36.). Se vidare 6.7 Underrättelse i vissa fall och 7.5.3 Förenklat förfarande. Är sådan fastighetsägare även på annat sätt berörd av förrättningen, ska denne underrättas på vanligt sätt.

Underrättelse om förrättningsansökan ska dock alltid ske enligt bestämmelserna i 6 kap. 7 § respektive 7 kap. 5 § tredje stycket.

### 4.15.3 Underrättelse till BN

LM ska enligt 4 kap. 15 § tredje stycket underrätta BN om förrättningen – om denna handläggs utan sammanträde – innan denna avslutas, om nämnden har begärt detta (prop. 2003/04:115 s. 20). En sådan begäran, som kan framställas formlost, kan ha framförts i ett enskilt ärende som LM har samrått med BN om (jämför 4 kap. 25 § första stycket). Den kan också ha framförts i tidigare sammanhang, t.ex. vid s.k. principalsamråd mellan LM

och BN. Det kan ofta vara lämpligt att LM och BN sig emellan träffar en överenskommelse om när underrättelser av det nu aktuella slaget ska ske. I så fall är LM skyldig att, i den utsträckning som följer av överenskommelsen, underrätta BN om samtliga förrättningar som handläggs utan sammanträden. Även om någon sådan överenskommelse inte har träffats, står det dock BN fritt att på lämpligt sätt meddela LM i vilken utsträckning den önskar bli underrättad. LM är då alltid skyldig att efterkomma BN:s begäran. Prop. 2003/04:115 s. 36.

BN ska dessutom – om den begärt det – underrättas om alla sammanträden (se 4.24 Underrättelse i vissa fall ). Angående samråd, se 4.25.1 Utredda, rådgöra och samråda under Samråd .

## 4 kap. 16 § Protokoll och akt

**16 §** Protokoll föres för varje förrättning särskilt. Protokoll samt övriga handlingar som ingivits eller upprättats vid förrättningen sammanföres till en akt.

### 4.16.1 Protokoll

Det som sägs om protokoll och handlingar gäller oavsett hur de tekniskt framställts. Detta innebär att en handling som framställts med ADB-teknik, och som kan sparas på datamedium, ska – om den ska ingå i en originalakt – framställas på arkivvärdigt material.

#### *Protokollföringens omfattning*

Protokoll ska enligt 4 kap. 16 § första stycket föras för varje förrättning särskilt. I 6–12 §§ FBK finns närmare regler om protokoll.

#### *Sammanträde*

Protokoll ska enligt 6 § *första meningen* FBK föras över handläggning som sker vid sammanträde med sakägare.

#### *Annan handläggning*

Meddelas sådant beslut som ska tas upp i protokoll eller behövs det för att handläggningen ska kunna redovisas på ett tillfredsställande sätt, förs protokoll även över *annan handläggning* enligt 6 § *andra meningen* FBK. Detta innebär att beslut om främst *fastighetsbildning, fastighetsbestämning, särskild gränsutmärkning, ersättning, kostnadsfördelning* och *avslutning* alltid måste redovisas i protokoll, oavsett om förrättningen genomförs med eller utan sammanträde.

#### *Protokollförare*

Protokoll förs enligt 7 § första stycket FBK av förrättningslantmätaren eller annan tjänsteman. I bestämmelsens andra stycke finns jävsregler för protokollförare. För förrättningslantmätaren gäller självfallet jävsbestämmelsen i 4 kap. 5 § FBL.

Protokollföraren svarar för att protokollet rätt återger handläggningen.

#### *Protokollets innehåll*

Bestämmelser om vad som ska tas upp i protokollet finns i 8 § första stycket FBK. Enligt denna bestämmelse ska upptas

1. LM samt tid och plats för handläggningen,
2. förrättningsmännen, tolk, om sådan anlitas, och protokollförare,
3. sakägare och deras ombud eller biträden med uppgift om vilka av dem som är närvarande samt de fastigheter saken angår med angivande av sakägares anknytning till fastighet,
4. annan som ska underrättas om sammanträde med sakägare och som är närvarande,
5. vem som sökt förrättningen,

6. kort beteckning av saken,
7. fullmakt som lämnas muntligen inför LM,
8. överenskommelse, samtycke eller medgivande som fordras för viss åtgärd, i fall då uppgift härom inte tagits in i annan handling som bilagts akten,
9. LM:s beslut och skiljaktig mening inom LM.

Uppgifterna under punkterna 3, 4 och 5 får enligt 8 § andra stycket FBK, om det är lämpligt, lämnas genom hänvisning till annan handling i akten.

De beslut som föregås av verklig prövning enligt FBL har däremot normalt rättslig betydelse i framtiden och ska upptas i protokoll. Hit hör i första hand fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut, som är avgörande för resultatet av förrättningen, men även andra beslut, t.ex. ersättningsbeslut och beslut om tillträde, är av liknande betydelse för sakägare.

Beslut av LM kan i regel överklagas först sedan avslutningsbeslut meddelats. I vissa fall måste eller kan särskild besvärshänvisning lämnas i samband med att beslutet avges. Detta gäller beslut, som genom direkt föreskrift i lagen är eller kan göras till s.k. preliminärfråga (15 kap. 2 och 3 §§).

När muntliga överenskommelser ingås på sammanträde ska de föras in i protokollet genom LM:s försorg, se 8 § p. 8 FBK. Vid muntliga överenskommelser är det viktigt att LM försäkras sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse. Det görs lämpligen genom att förrättningslantmätaren återger överenskommelsen muntligen för de närvarande och ber dem bekräfta att det sagda är deras avsikt. Att överenskommelsen lästs upp ska även antecknas, se 9 § FBK.

#### **Rättsfall: Uppgift om ÖK saknades i PR**

MÖD, 2018-04-13, F 5114-17 (MÖD 2018:12). Fråga om muntlig överenskommelse tillkommit under sammanträde. Det saknades överenskommelse eftersom protokollet inte återgav någon överenskommelse eller anteckning om att någon sådan lästs upp. Inte heller framgår det i handlingen att LM redogjort för den rättsliga betydelsen av en överenskommelse. Innehållet i protokollet gav däremot visst stöd för klagande sakägare som inte uppfattat sig ingått en bindande överenskommelse. MÖD poängterade att det är viktigt att LM försäkras sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse.

#### *Beslut som inte behöver tas upp i protokollet*

Under förrättningshandläggningen fattas en serie beslut på olika nivåer. Många beslut avser endast förfarandet vid förrättningen och behöver enligt 8 § tredje stycket *första meningen* FBK inte tas upp i protokoll. Dessa har betydelse bara under pågående förrättning. Exempel härpå är beslut om delgivning av kallelse till sammanträde eller om verkställande av mätning.

Beslut om inställande efter återkallelse och om avvísning av förrättning behöver heller inte tas upp i protokoll enligt 8 § tredje stycket *andra meningen* FBK.

Erforderliga beslut kan, om det är lämpligt, tecknas enligt 14 § tredje stycket FBK direkt på ansökan eller dagboksbladet eller annan handling i akten. Om förrättning inställs eller avvisas efter det att protokollförd åtgärd vidtagits, bör dock beslut om avvisning eller inställande upptas i protokoll.

#### *Inställande på grund av materiella hinder*

När förrättning inställs enligt 4 kap. 31 § på grund av materiella hinder måste alltid protokoll upprättas. Detta följer motsatsvis av 8 § tredje stycket *andra meningen*.

#### *Protokollet*

Protokoll ska upprättas särskilt vid varje protokollstillfälle och åsättas särskiljande aktbilagebeteckning. Om det är lämpligt kan protokoll under förrättningen avfattas i sammanhängande punkt- eller paragrafnumrering.

För att underlätta en fast rutin bör protokollen så långt det är möjligt uppställas *enhetligt* för olika typer av fastighetsbildning och oavsett om förrättning handläggs med eller utan sammanträde. I fråga om uttryckssätt blir det dock viss skillnad mellan å ena sidan protokoll som förs vid sammanträde och å andra sidan protokoll som förs vid annan handläggning. Av sammanträdesprotokoll ska sammanträdetets gång framgå (9 § FBK). Yrkanden, medgivanden och invändningar återges antingen i själva protokollet eller genom hänvisning till annan handling i akten.

#### *Protokollet uppsatt*

I 11 § *första meningen* FBK föreskrivs att protokoll över sammanträde med sakägare om möjligt ska uppsättas efter hand som sammanträdet fortgår. Att protokollet är uppsatt betyder att protokollet är fullt färdigt. Är det inte möjligt att göra färdigt protokollet under sammanträdet, får man enligt *andra meningen* föra minnesanteckningar. Med ledning av dessa ska protokollet enligt *tredje meningen* snarast möjligt sättas upp efter sammanträdetets slut.

När protokoll är uppsatt gör förrättningslantmätaren enligt 12 § FBK anteckning därom på protokollet med angivande av dagen för anteckningen och utsättande av namn eller signatur.

### **4.16.2 Aktbildning**

#### *Originalakten*

Handlingar som ges in eller upprättas i ett ärende ska enligt 14 § första stycket *första meningen* FBK föras samman till en akt. Akten ska enligt *andra meningen* förses med omslag utvisande LM och ärendets dagboksnummer samt saken och de fastigheter saken angår.

Handlingar som tas upp i akten ska enligt 14 § andra stycket FBK åsättas särskiljande beteckning efter hand som de kommer in eller upprättas och förses med uppgift om LM och ärendets dagboksnummer. Detta gäller dock inte sådana handlingar som avses i 15 § första stycket *första meningen* FBK. Där sägs att minnesanteckningar och dupletter av handlingar samt sådana missiv och delgivningsbevis som inte innehåller upplysning av betydelse i saken får gallras ut ur akten, sedan ärendet avgjorts och beslutet eller utslaget vunnit laga kraft och erforderliga uppgifter införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Inkommande handlingar ska enligt 14 § tredje stycket FBK föras med uppgift om inkomstdag.

Beslut som inte tas upp i protokoll tecknas enligt fjärde stycket *första meningen* på dagboksblad eller annan handling i akten. Sådant beslut ska enligt *andra meningen* undertecknas med namn eller signatur av den som meddelat beslutet.

#### *Dagbok*

Över ärendena ska det enligt 13 § första stycket *första meningen* FBK föras en dagbok som för varje ärende anger dagen då ärendet kom in, vilka åtgärder som vidtagits och vilka handlingar som kommit in eller upprättats i ärendet samt dagen för ärendets avgörande. Enligt *andra meningen* får dagboken föras särskilt för skilda grupper av ärenden.

Dagboken ska enligt 13 § andra stycket *första meningen* bestå av en förteckning över ärendena och av dagboksblad över handläggningen av de särskilda ärendena. Förteckningen och dagboksbladen ska enligt *andra meningen* föras enligt formulär som Lantmäteriet fastställer. Dagboksblad behöver dock enligt *tredje meningen* föras endast när ärendets beskaffenhet kräver det. Ärendena ska enligt *fjärde meningen* tas upp i förteckningen efter hand som de kommer in och numreras i löpande följd för kalenderår. Dagboksbladet ska enligt *femte meningen* ingå i den akt som är upprättad för ärendet.

## 4 kap. 17 § Förrättningsbeslut

17 § Såsom lantmäterimyndighetens beslut gäller, om förrättningsmännen har olika mening, vad två av dem säger. Har varje förrättningsman sin mening, gäller förrättningslantmätarens mening. I fråga om pengar eller annat som utgör viss mängd skall dock den mening gälla som avser den näst största mängden.

Ett beslut skall innehålla skälen för beslutet. Skälen får dock utelämnas om en motivering kan anses överflödig. Beslut, som har meddelats i samband med att förrättningen har avslutats eller ställts in, och beslut, som får överklagas särskilt, skall dessutom innehålla uppgift om hur de kan överklagas.

Meddelas beslutet vid ett sammanträde, skall det läsas upp för de närvarande. *Lag (2004:393).*

### 4.17.1 Omröstning

#### *Majoritetsregel*

Den i 4 kap. 17 § första stycket *första meningen* upptagna bestämmelsen avser – när gode män deltar – det fall att två meningar är företrädda inom myndigheten. För detta fall gäller majoritetsregeln.

Om någon av förrättningsmännen anmäler *avvikande mening* ska detta redovisas i protokollet (8 § första stycket 9 FBK).

#### *Tre olika meningar*

Om enligt *andra meningen* varje förrättningsman har sin mening gäller *förrättningslantmätarens mening*.

#### Pengar eller viss mängd

Rör omröstningen fråga om viss kvantitet, t.ex. viss summa pengar, gäller emellertid enligt *tredje meningen* vedertagna kollegiala omröstningsgrunder. Dessa innebär att den som röstat för en större mängd anses ha biträtt den som i sitt votum upptagit en mindre. Detta innebär att den mening som avser den *näst största mängden* gäller. Är saken av den karaktären att en kvantitetsgradering inte är möjlig, saknas dock förutsättningar för sammanläggning av rösterna (prop. 1969:128 s. B 242).

### 4.17.2 Beslutet

#### Beslutsskäl

Ett beslut ska enligt 4 kap. 17 § andra stycket *första meningen* innehålla skälen för beslutet. Enligt *andra meningen* får skälen utelämnas om en motivering kan anses överflödig.

Vad som gäller angående motivering av beslut påverkas även av förvaltningslagens bestämmelser i 32 § FL. Enligt paragrafens första stycke ska ett beslut som antas påverka någons situation på ett inte obetydligt sätt innehålla en klagörande motivering, om det inte är uppenbart obehövligt. En sådan motivering ska innehålla uppgifter om vilka föreskrifter som har tillämpats och vilka omständigheter som har varit avgörande för myndighetens ställningstagande. I uttrycket klagörande ligger att skälen måste presenteras på ett sådant sätt att de blir begripliga för den enskilde. I detta krav ligger även att LM ska använda ett språk som är enkelt, korrekt och anpassat så att besluten är begripliga för mottagarna.



Det andra och tredje stycket i 32 § FL rör specifika undantag från beslutsmotivering som sällan träffar förrättningshandläggning i generell bemärkelse. Dock rör undantag i punkten tre i 32 § hänsyn till en persons särskilda förhållanden eller rikets säkerhet och kan komma att bli aktuellt i särskilda fall. Förvaltningslagens krav på beslutsmotivering går utöver kraven som ställs i fastighetsbildningslagen, det tillsammans med att det finns en senare och mer utförlig specialmotivering till förvaltningslagens bestämmelser har lett till bedömningen att förvaltningslagen ska tillämpas i viss utsträckning avseende beslutsmotivering. Det som klargjorts i FL rörande beslutsmotivering är att även beslut som inte är överklagningsbara ska motiveras. FL är även mer specifik kring vilka situationer där undantag från beslutsmotivering kan göras. Dessa räknas upp i andra stycket i 32 § FL. Det kan nämnas att det inte finns något specifikt undantag för gynnande beslut.

Motiveringsskyldigheten innebär att LM ska ange de skäl som bestämt utgången i ärendet. Motiveringsskyldigheten gäller även förfaranden som rör sakfrågan i ärendet. Formellt gäller den för alla beslut under handläggningen som har faktiska verkningar för den enskilde. Många av de beslut som förekommer under handläggning kan dock inte få sådana verkningar som avses med bestämmelsen. Exempel på sådana beslut som inte kräver motivering är bland annat beslut om att samråda, kalla till sammanträde och att begära in kompletteringar i ett ärende.

Motiveringsskyldigheten begränsas även i viss mån i 32 § FLs första stycke på så sätt att motivering inte krävs om den är uppenbart obehövlig. Vilket kan tolkas som en viss skärpning mot kraven i FBL som anger att motivering inte krävs om den anses överflödigt. Undantagsregeln ska även tolkas snävt, se Prop. 2016/18:180 s. 321. Det är viktigt att bedöma att det är uppenbart obehövt ur ett objektiva perspektiv, och de situationer som pekas ut i förarbetet till FL är avskrivning av ett ärende efter återkallelse eller ett beslut som tillgodoser den enskildes önskemål uteslutande av den enskildes uppgifter och när det inte finns någon enskild motpart som kan ha ett intresse av att ta del av en motivering för att överväga ett överklagande. Vid förrättningshandläggning kan det finnas parter, om än inte enskilda, som kan ha intresse av beslutsmotivering för möjlighet att bedöma om ärendet ska överklagas. Men oavsett detta, kan de delar av beslutet som i gynnande fall inte rör ett allmänt intresse anses träffas av undantaget i 32 § 1 st. FL.

Hur omfattande en motivering ska vara går inte att ange generellt. I kontroversiella frågor behövs normalt en utförlig redovisning av LM:s ställningstagande. I praktiken torde det inte möta några svårigheter att välja ut de skäl som lämpligen bör redovisas i beslutet. Ett elementärt krav är att lagrum utsätts i den mån beslutet bygger på ett sådant.

Ibland kan utredningen, som redovisas vid förrättningen, lämna utrymme för olika uppfattningar om sakläget. LM bör i sådana fall redovisa sin uppfattning om detta.

Skönsrättsliga överväganden, dvs. bedömningar som görs som uppskattning i ett ärende beroende på olika faktorer, bör motiveras på ett sådant sätt att sakägaren förstår hur LM resonerat. Intetsägande allmänna fraser bör undvikas. Det är inte tillfredsställande att utan anknytning till en klargörande sakframställning eller annat material som motivering anföra bara *hänsyn till omständigheterna i ärendet* (prop. 1969:128 s. B 243).

Ofta är slutsatserna av föreliggande omständigheter självklara, t.ex. vid avstyckning enligt plan. Det räcker då att ange planförutsättningarna. I andra fall åter är det befogat med en redovisning av LM:s överväganden på grundval av de omständigheter som är av betydelse. Något krav på att särskilja redovisningen av sakförhållanden och LM:s överväganden har inte ställts. Normalt utgör båda delarna skäl på vilka beslutet grundas. Ha alltid med som utgångspunkt att det för mottagarna ska vara tydligt och klart hur LM kommit fram till det aktuella beslutet.

#### *Beslut i samförstånd*

Flertalet förrättningsbeslut tillkommer i fullt samförstånd mellan dem som representerar *allmänna* och *enskilda* intressen. I sådana fall erfordras ofta endast ringa beslutsmotivering. Detta är exempelvis fallet vid fastighetsbildningsbeslut för genomförande av plan, när det inte finns några motstående intressen vare sig mellan enskilda eller mellan enskilda och det allmänna och ansökan klart anger förrättningsens omfattning.

#### *Motivering överflödigt och uppenbart obehövligt*

I vissa fall är motivering av beslut helt överflödigt, exempelvis beträffande *kostnadsfördelningsbeslut*, när det endast finns en sakägare eller när en klar kontraktsbestämmelse reglerar kostnaderna, t.ex. vid avstyckning, eller beslut rörande *tekniska åtgärder*, t.ex. om och hur karta ska upprättas.

#### *Motivering nödvändig*

I vissa andra situationer är det däremot särskilt viktigt att motivering redovisas med tillbörlig omsorg, främst vid beslut som innebär avgörande vid *motstående intressen* mellan enskilda, mellan enskilda och det allmänna eller mellan olika allmänna intressen. Beslut om *avvisning* och beslut om *inställande* som inte grundar sig på återkallelse måste i regel också motiveras omsorgsfullt. Detsamma gäller ersättningsbeslut som inte grundas på överenskommelse. Redovisning av skälen för beslut enligt reglerna för skydd av innehavare av fordran i 5 kap. 16 § första stycket och i förekommande fall 5 kap. 18 § andra stycket är även av stor betydelse med hänsyn till de betydelsefulla ekonomiska frågor som LM genom beslut avgör.

#### *Beslut grundat på överenskommelse m.m.*

Vid beslut, som grundas på överenskommelse eller medgivande, utgör överenskommelsen vad man kan kalla *nödvändigt* beslutsskäl, t.ex. enligt 5 kap. 18 §, 6 kap. 3 § eller 7 kap. 8 §. Dessa lagrum bör då anges. Motsvarande gäller beslut som meddelas med stöd av vissa lagregler som anger gränserna för tvångsåtgärder eller undantag från bestämmelser till skydd för allmänt intresse, t.ex. när inlösningsreglerna i 8 kap. tillämpas eller beslut grundas på någon undantagsbestämmelse i 3 kap., t.ex. 3 kap. 9 eller 10 §.

### **Uppgift om hur beslut överklagas**

Enligt 4 kap. 17 § andra stycket *tredje meningen* ska beslut, som har meddelats i samband med att förrättningen har avslutats eller ställts in och beslut, som får överklagas särskilt, dessutom innehålla uppgift om hur de kan överklagas. Detta regleras i 15 kap.

#### **4.17.3 Beslut vid sammanträde**

Meddelas beslut vid sammanträde ska det enligt 4 kap. 17 § tredje stycket läsas upp för de närvarande. Underrättelse om beslutet ska också ske enligt 4 kap. 33 a § på samma sätt som beslut som har fattats i annan ordning.

## 4 kap. 18 § Kallelse till sammanträde

**18 §** Till första sammanträdet under förrättningen skall samtliga kända sakägare kallas. Kallelse behövs dock inte, om det kan antas att sakägaren ändå infinner sig. Om det finns anledning anta att det finns okända sakägare, skall kallelse utfärdas även på dessa. I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver de som är sakägare endast därför att de har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut inte kallas. För den som har framställt yrkande gäller dock första stycket. Kallelse skall delges sakägarna i god tid före sammanträdet.  
*Lag (2004:393).*

### 4.18.1 Kallelse till första sammanträdet

#### *Kända sakägare*

LM ska enligt 4 kap. 11 § utreda vilka som är sakägare i förrättningen. Samtliga kända sakägare ska enligt 4 kap. 18 § första stycket *första meningen* kallas till första sammanträdet.

Det första sammanträdet kan liknas vid *stämningsförfarandet* i tvistemål. Det är i allmänhet vid detta som sakägarna får del av ansökan om fastighetsbildning.

Det vanligaste är att kallelsen är skriftlig och att den sänds som brev tillsammans med ett delgivningskvitto, som ska undertecknas av sakägaren och återsändas till LM. I det fall att det inte är helt klart att förrättningen ska genomföras ska LM i kallelsen till första sammanträdet underrätta sökanden om att förrättningen kommer att anses *återkallad* om denne inte infinner sig till sammanträdet (4 kap. 32 § tredje stycket och 17 § FBK).

Om *flera sammanträden* måste hållas kan det vara lämpligt att på det första sammanträdet besluta om hur kallelse ska ske i fortsättningen. Se även 4.19 Kallelse till nytt sammanträde och 4.20 Delgivning.

#### *Kallelse kan undvaras*

Kallelse behövs inte enligt *andra meningen* om det kan antas att sakägaren ändå infinner sig. Vanligtvis har sakägarna ett sådant personligt intresse av åtgärden att de inställer sig till ett sammanträde eller låter sig representeras vid detta. Därför kan det i vissa fall vara lämpligt att sakägare kallas på ett enklare sätt, t.ex. per telefon eller brev, utan delgivningsförfarande. Det är emellertid LM som tar risken för att sammanträdet får ställas in på grund av att sakägare uteblir.

#### *Okända sakägare*

När det finns anledning anta att det finns okända sakägare, ska enligt *tredje meningen* kallelse utfärdas även på dessa. LM är enligt 4 kap. 11 § första stycket skyldig att i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Det kan emellertid inte undvikas att kännedom inte alltid kan erhållas om alla sakägarna. Kallelse av okända sakägare ska göras genom kungörelse. Hur detta går till och vilka olika möjligheter som står till buds är redovisat i Handbok delgivning.

## 4.18.2 Kallelse av delägare i samfällighet och servitutshavare

### Kallelse behövs inte

I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver enligt 4 kap. 18 § andra stycket *första meningen* de som är sakägare endast därför att de har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut inte kallas.

#### *Delägare i samfällighet*

Överförs mark från samfällighet eller upplåts eller ändras servitut, som gäller i samfälld mark, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om detta under förrättningen. Ersättning till delägare ska dock i vissa fall fastställas. Se 6.6 Ersättning till delägare.

Om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning enligt 6 kap. 6 § inte behöver fastställas utan yrkande, får enligt 6 kap. 7 § underrättelse om förrättningsansökan lämnas till någon eller några av delägarna. I sådant fall får fastighetsbildningsbeslut meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

Om en förrättning berör samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening är föreningen sakägare i stället för delägarna enligt 4 kap. 11 § fjärde stycket.

#### *Innehavare av s.k. onyttigt servitut*

Inte heller innehavare av s.k. onyttiga servitut (jämför 7 kap. 5 § tredje stycket), dvs. servitut som uppenbarligen är övergivna och vars upphävande uppenbarligen inte minskar den härskande fastighetens värde, inte kallas. Denne behöver inte heller underrättas om meddelade beslut (se 4 kap. 33 a § tredje stycket). Däremot ska underrättelse om förrättningsansökan alltid ske till ägare med känd postadress (7 kap. 5 § tredje stycket *andra meningen*).

### Sakägare har framställt yrkande

Om sakägare som avses i denna bestämmelse framställt yrkande, gäller enligt 4 kap. 18 § andra stycket *andra meningen* bestämmelsen i första stycket. Kallelse och underrättelse om meddelade beslut ska då alltså ske enligt huvudreglerna.

## 4.18.3 Delgivning i god tid

Kallelse ska delges sakägarna i god tid före sammanträde. Begreppet *i god tid* har en flexibel innebörd. För normalfallet torde ca *tio dagar* räcka. Om saken är mycket enkel och kommunikationerna till sammanträdesplatsen goda, kan ibland en kortare tid godtas. När det gäller förrättningar och då sakägare är bosatta på mycket stort avstånd från platsen för sammanträdet krävs längre kallelsetid. Kallelserna ska i sådana fall sändas iväg i så god tid att delgivning kan beräknas ske ungefär *fjorton dagar* före sammanträdet.

Vanlig delgivning av kallelse måste påbörjas så tidigt att den vid behov kan fullföljas med andra delgivningsförfaranden i god tid före sammanträdet.

## 4 kap. 19 § Kallelse till nytt sammanträde

**19 §** Bestämmelserna i 18 § gäller även då nytt sammanträde utsättes. Kallelse på okända sakägare behövs dock ej, om de kallats tidigare under förrättningen. Om vid sammanträde tillkännagivits tid och plats för nästa sammanträde, behöver ej kallelse delges den som kallats i föreskriven ordning till det sammanträde då tillkännagivandet skett.

### 4.19.1 Kallelse

#### *Förrättningsammanträde*

Bestämmelserna i 4 kap. 18 § gäller enligt 4 kap. 19 § första stycket *första meningen* i princip även för kallelse till fortsättningssammanträde. Vid utlysande av nytt sammanträde ska kallelser utfärdas och delges på samma sätt som gäller beträffande första sammanträdet.

#### *Kallelse på okända sakägare kan underlåtas*

Vissa undantag från *första meningen* gäller dock enligt *andra meningen*. Kallelse på okända sakägare kan underlåtas, om sådan utfärdats tidigare under förrättning.

### 4.19.2 Undantag

Om vid sammanträde tillkännagivits tid och plats för nästa sammanträde, behöver enligt 4 kap. 19 § andra stycket inte kallelse delges den som kallats i *föreskriven ordning* till det sammanträde då tillkännagivandet skett. Sakägare som inte är närvarande behöver alltså inte särskilt underrättas utom i det fall då han inte delgivits kallelse till det sammanträde då tillkännagivandet sker. Så kan vara fallet när förrättningen visar sig beröra *ytterligare* fastigheter.

LM får bedöma från fall till fall om den i 4 kap. 19 § andra stycket medgivna inskränkningen beträffande delgivningsskyldigheten ska komma till användning. Om bara en del av sakägarna är närvarande, när tid och plats för nästa sammanträde tillkännages, kan det ibland vara motiverat att ändå kalla övriga sakägare i vanlig ordning. Så är fallet särskilt när det är angeläget att sakägarna kommer till sammanträde (prop. 1969:128 s. B 250).

## 4 kap. 20 § Delgivning

**20 §** Delgivning skall ske enligt allmänna bestämmelser angående delgivning, om ej annat föreskrivits i denna lag.  
Vid sammanträde får lantmäterimyndigheten efter sakägarnas hörande bestämma särskild ordning för delgivning. När sakägare första gången kallas till sammanträde, skall delgivning av kallelsen dock alltid ske enligt första stycket. *Lag (1995:1394).*

### 4.20.1 Allmänt om delgivning

#### Delgivningslagen

Delgivning ska enligt 4 kap. 20 § första stycket ske enligt allmänna bestämmelser för delgivning, dvs. enligt DelgL och DelgF. Delgivning innebär att en handling ska överbringas på sådant sätt att avsändaren får kännedom om eller – på grund av legala presumtioner – kan utgå från att handlingen verkligen når adressaten. Delgivningssättet ska väljas med utgångspunkt från att det ska vara ändamålsenligt med hänsyn till handlingens innehåll och omfattning och medföra så lite kostnader och besvär som möjligt (4 § DelgL).

#### *Olika sätt för delgivning*

- *Vanlig delgivning* (16–18 §§ DelgL).
- *Muntlig delgivning* (19–21 §§ DelgL).
- *Förenklad delgivning* (22–26 §§ DelgL).
- *Särskild delgivning med juridisk person* (27–30 §§ DelgL).
- *Stämmingsmannadelgivning* (31–46 §§ DelgL).
- *Kungörelsedelgivning* (47–51 §§ DelgL).

Den praktiska handläggningen av de olika sätten för delgivning finns beskrivna i Handbok delgivning.

#### *Omfattande handling*

Om den handling som ska delges är omfattande eller om det av annan anledning är olämpligt att skicka eller lämna handlingen, får LM enligt 5 § DelgL besluta att handlingen i stället hålls tillgänglig hos LM eller på någon annan plats. LM ska i sådant fall delge sakägarna ett meddelande om detta och under vilken tid handlingen hålls tillgänglig.

5 § DelgL får inte tillämpas för delgivning av en ansökan men kan tillämpas för bilagor till en sådan.

#### **FBL:s bestämmelser**

#### *Fastighetsbildningslagens delgivningsbegrepp*

När delgivning ska ske används termen *delgivning* i lagtexten. Om termen *underrättelse* eller liknande används utan *kombination* med termen delgivning behöver alltså delgivningsreglerna inte iakttas.

### *Bestämmelser om delgivning i FBL*

Det finns bestämmelser om att delgivning av ansökan i vissa fall ska ske i 4 kap. 15 § första stycket *första meningen*, att delgivning av kallelse till sammanträde enligt 4 kap. 18 § tredje stycket och 19 § andra stycket samt delgivning av underrättelse om uppkommen fråga om inlösen enligt 8 kap. 7 § första stycket. Av motivuttalande framgår att föreläggande i enlighet med 4 kap. 9 § om komplettering av ansökan ska delges (prop. 1969:128 s. B 218).

I vissa fall, då sakägare ska underrättas om någonting som gäller förrättningen, är delgivning *inte* obligatorisk men kan vara lämplig (jämför 25 § andra stycket FL). Detta gäller t.ex. *underrättelse om officialinitiativ* med stöd av 12 kap. 8 § andra stycket.

För det fall att *avstyckning* av viss överlåtten ägovidd sökts och senare återkallats av *överlåtaren* eller *förvärvaren*, bör från rättssäkerhetssynpunkt övriga sakägare *delges* underrättelse om sådan återkallelse som avses i 10 kap. 8 § andra stycket. Motsvarande gäller vid *klyvning* beträffande underrättelse som avses i 11 kap. 2 § andra stycket.

Särskilda delgivningsbestämmelser finns dessutom i 4 kap. 21 och 22 §§.

#### **4.20.2 Särskilda bestämmelser**

LM får efter sakägarnas hörande enligt 4 kap. 20 § andra stycket *första meningen* besluta om att för förrättningens fortsättning använda *andra former* för delgivning av kallelser m.m. Beslutet måste meddelas vid ett sammanträde. Detta innebär dock inte att förfarandet måste *godkännas* av sakägarna. Det vanligaste är dock att man kommer överens om att t.ex. kallelse får ske per brev utan delgivning.

När en sakägare första gången kallas till ett sammanträde, ska enligt *andra meningen* kallelsen *alltid* delges. Första gången en sakägare kallas till ett sammanträde är inte alltid det första sammanträdet i förrättningen. Tilläggsyrkande m.m. kan göra att sakägarkretsen *förändras* under förrättningens gång.



## 4 kap. 21 § Sakägare som vistas utomlands

**21 §** Vistas ägare av fastighet eller ställföreträdare för denne stadigvarande utom riket och kan delgivning ej ske här i riket med känt ombud, får handlingen lämnas till den som förvaltar eller brukar fastigheten.

Den till vilken handlingen lämnats är skyldig att snarast sända handlingen vidare till den sökta, om det kan ske. Han skall erinras därom, när handlingen lämnas till honom. Är den söktes uppehållsort känd, skall lantmäterimyndigheten därjämte med posten sända honom meddelande om delgivningen.

Delgivningen anses ha skett, när handlingen lämnats enligt första stycket. *Lag (1995:1394).*

### 4.21.1 Delgivning med förvaltare eller brukare

Bestämmelse om *surrogatdelgivning* av fastighetsägare eller ställföreträdare för denne, som stadigvarande vistas utomlands, finns i 4 kap. 21 § första stycket. Om i en sådan situation delgivning inte kan ske med känt ombud får handlingen lämnas till den som *förvaltar* eller *brukar* fastigheten.

Den som fått sig anförtrodd tillsynen eller brukandet av fastigheten kan antas stå i mera fortlöpande kontakt med ägaren och torde i regel ha de bästa möjligheterna att överbringa meddelanden till ägaren, i varje fall om denne inte ställt särskilt ombud för sig.

Bestämmelsen har den innebörden att delgivningsförsändelsen *inte* får lämnas till den som enbart brukar *en del av* fastigheten. Den som t.ex. hyr en lägenhet i en hyresfastighet eller arrenderar ett område för fritidsändamål, är således inte berättigad att ta emot en delgivningsförsändelse enligt bestämmelsen i 4 kap. 21 § första stycket. Däremot möter inte något hinder att lämna delgivningshandling till en hyresgäst, som hyr en *hel villafastighet* (prop. 1969:128 s. B 251 f.) eller till en *jordbruksarrendator* som har *gårdssarrende* på hela fastigheten.

Lagrådet har i förarbetena till FBL betonat att – även utan en föreskrift härom – handlingen inte får lämnas till någon som *rättsstridigt* brukar eller förvaltar en fastighet. LM bör dock kunna utgå från att den som brukar eller förvaltar en fastighet också äger rätt därtill, om inte annat framkommer (prop. 1969:128 s. B 1109 f.). Kallelse får enligt motiven *inte* heller överlämnas till någon som är att anse som *motpart* till fastighetsägaren (prop. 1969:128 s. B 251).

Bestämmelserna i 4 kap. 21 § första stycket är en specialform av surrogatdelgivning som endast gäller vid fastighetsbildning.

### 4.21.2 Vidarebefordran

Den till vilken handlingen överlämnats är skyldig att snarast sända handlingen vidare i enlighet med 4 kap. 21 § andra stycket *första meningen*. Bestämmelsen innebär emellertid *inte* att förvaltaren eller brukaren får ersätta fastighetsägaren vid förrättningshandläggningen.

LM ska enligt *andra meningen* erinra förvaltaren eller brukaren om skyldigheten att vidarebefordra försändelsen. Det åligger dessutom LM enligt *tredje meningen* att skicka ett meddelande om delgivningen till den sökta, om dennes uppehållsort är känd. Det är då tillräckligt med vanlig postförsändelse.

### **4.21.3 Delgivningens fullbordan**

Delgivningen anses enligt 4 kap. 21 § tredje stycket ha skett, när handlingen har överlämnats till brukaren eller förvaltaren.

## 4 kap. 22 § Kollektivdelgivning

**22 §** Vad som föreskrivits om delgivning med delägare i samfällighet äger motsvarande tillämpning vid delgivning med delägare i fastighet, som innehas under samäganderätt av flera än tio, och med innehavare av servitut som gäller till förmån för flera än tio fastigheter med skilda ägare. *Lag (1971:1035).*

### *Delgivning med samfällighet*

I 14 § första stycket DelgL finns bl.a. bestämmelser om delgivning med delägare i en samfällighet eller med medlemmar i en sammanslutning för vilken det finns en *styrelse* eller någon *annan* som är utsedd att förvalta samfällighetens eller sammanslutningens angelägenheter. I en samfällighetsförening är en styrelseledamot delgivningsmottagare. Om det är samfällighetsföreningen som ska delges regleras detta i 13 § DelgL eftersom föreningen är en juridisk person. Om det däremot är delägarna i samfälligheten och inte samfällighetsföreningen som sådan som ska delges är det 14 § DelgL som är tillämplig.

I 49 § första stycket DelgL finns bl.a. bestämmelser om delgivning med delägare i en samfällighet, när denna inte företräds av en känd styrelse eller förvaltare och inte heller någon sammankallande finns. Kungörelsedelgivning får då ske, om delägarna i samfälligheten är flera än tio.

### *Samägd fastighet m.m.*

DelgL:s regler om kollektivdelgivning får enligt FBL ske i ytterligare *två fall* enligt 4 kap. 22 §, nämligen vid delgivning med delägare i fastighet som innehas under *samäganderätt av flera än tio* och med innehavare av *servitut* som gäller *till förmån för flera än tio* fastigheter med skilda ägare.

Observera att om en fastighet ägs av ett dödsbo med mer än tio delägare, är bestämmelsen inte tillämplig eftersom dödsboet är *en* juridisk person. I det fallet finns emellertid särskilda regler i 18 kap. 1 a § ÄB som innebär att en boutredningsman eller den som sitter i boet är delgivningsmottagare.

### *Kungörelsedelgivning*

Kungörelsedelgivning sker genom att handlingen hålls tillgänglig viss tid hos LM eller på en plats som myndigheten bestämmer. Ett meddelande om detta ska föras in i Post- och Inrikes Tidningar ( [www.bolagsverket.se/poit/](http://www.bolagsverket.se/poit/) ). Om det finns skäl för det ska ett meddelande även föras in i ortstidning. Det gäller främst kungörelser som rör en enskild person som på goda grunder kan antas uppehålla sig på en viss ort. I många fall finns det alltså skäl att annonsera *både* i Post- och Inrikes tidningar *och* ortstidning. LM ska även skicka ett meddelande om delgivningen till *någon eller några* av de personer som söks för delgivning för att vara tillgänglig för alla dem som avses med delgivningen (se Handbok delgivning).Handbok delgivning

## 4 kap. 23 § Ofullständig delgivning

**23 §** Har sakägare ej i föreskriven ordning kallats till sammanträde, skall nytt sammanträde utsättas, såvida icke sakägaren ändå infunnit sig eller medger att förrättningen likväl slutföres. Utan hinder av vad sålunda föreskrivits får sådan förrättningsåtgärd vidtagas som ej i nämnevrd mån inverkar på sakägarens rätt.

### *Nytt sammanträde vid ofullständig delgivning*

Bestämmelserna i 4 kap. 23 § *första meningen* är uttryck för principen att samtliga sakägare ska ha *beretts tillfälle* att inställa sig vid sammanträde för att detta ska få hållas. Detta gäller såväl i fråga om det första förrättningsammansammanträdet som beträffande eventuella ytterligare sammanträden. För att sammanträde ska kunna hållas fordras sålunda antingen att sakägarna i föreskriven ordning *delgivits* kallelse eller att, om så inte skett, sakägarna ändå kommer *tillstädes*.

Har frånvarande sakägare inte kallats i föreskriven ordning, ska i princip nytt sammanträde sättas ut och nytt kallelseförfarande äga rum. Detta gäller även för det fall att sakägaren blivit känd för LM så sent, att sakägaren inte kunnat kallas till sammanträdet.

Om kallelse på *okända sakägare* utfärdats, föranleder den omständigheten att LM först vid sammanträdet eller därefter får kännedom om en sakägare inte att sammanträdet måste inställas och nytt sammanträde sättas ut. Sådan sakägare ska nämligen *anses delgiven i behörig ordning* genom publiceringen av kallelsen på okända sakägare. Hinder möter dock inte för LM att i sådant fall sätta ut ett nytt sammanträde, om omständigheterna i det särskilda fallet motiverar detta.

Vissa eftergifter medges i bestämmelsen att nytt sammanträde måste sättas ut och att fortsatt handläggning ska anstå i väntan därpå. Om den uteblivne sakägaren medger att förrättningen slutföres, är således nytt sammanträde inte behövt av hänsyn till denne.

### *Vissa förrättningsåtgärder får företas vid ofullständig delgivning*

LM får enligt *andra meningen* vidta sådan åtgärd som inte i nämnevrd mån inverkar på den uteblivne sakägarens rätt, även om sakägare inte i föreskriven ordning kallats till sammanträdet.

### *Gemensamt för 4 kap. 23§ första och andra meningarna*

De nu angivna reglerna ska inte tillämpas i fråga om ny ägare av fastighet, om förre ägaren delgivits kallelse eller inställt sig vid sammanträde medan han ännu var ägare. Om ägarbyte skett därefter ankommer det på den förre ägaren att förmedla uppgiften till den nye.

Bestämmelserna gäller naturligtvis inte beträffande sådan förrättning som enligt 4 kap. 14 § andra stycket får handläggas utan sammanträde.

#### 4 kap. 24 § Underrättelse i vissa fall

**24 §** Om en sådan nämnd som avses i 15 § tredje stycket har begärt det, skall lantmäterimyndigheten underrätta nämnden om tid och plats för sammanträde. *Lag (2004:393).*

LM ska underrätta BN om tid och plats för sammanträde, om BN begärt detta (prop. 2003/04:115 s. 18 f. och 37). En sådan begäran kan ha framställts i ett enskilt ärende som LM har samrått med BN om (jämför 25 § första stycket). Begäran kan också följa av en särskild överenskommelse mellan myndigheterna eller av en ensidig förklaring från byggnadsnämndens sida (se 4.15.3 Underrättelse till BN ). Sedan begäran har framställts är LM skyldig att underrätta nämnden om samtliga sammanträden som hålls i ärendet.

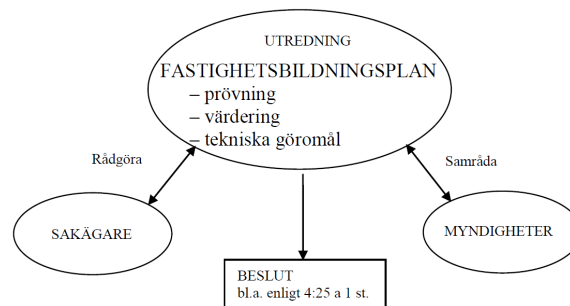
## 4 kap. 25 § Utredning och föreläggande om tillstånd

**25 §** Lantmäterimyndigheten ska utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Om det inte finns hinder mot denna, ska myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan och ombesörja de tekniska arbeten och de värderingar som behövs för att genomföra åtgärden. Myndigheten bör då rådgöra med sakägarna. Vid behov ska myndigheten samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden.

Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om fastighetsbildningen är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts. *Lag (2014:205).*

### 4.25.1 Utredda, rådgöra och samråda

Det åligger LM enligt 4 kap. 25 § första stycket att utreda förutsättningarna för fastighetsbildning, pröva att hinder inte möter, utarbeta fastighetsbildningsplan samt att utföra tekniska arbeten och värderingar. LM ska därvid rådgöra med sakägare och vid behov samråda med myndigheter.



## Utredning

### LM:s utredningsplikt

Enligt 4 kap. 25 § första stycket *första meningen* åligger det LM att utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Detta utesluter givetvis inte att utredningsarbetet i viss utsträckning kan ha vidtagits redan innan ansökan kommit in till LM. Särskilt när det gäller fastighetsbildning inom exploateringsområden kan t.ex. genom kommunens försorg mycket av utredningsarbetet vara förberett. LM:s utredningsplikt hör till de moment som skiljer LM:s handläggning från domstolarnas. Vid domstolarna har parterna i princip hela ansvaret för utredningen.

### Utredningens omfattning

Utredningen ska avse de omständigheter av *materiellt* slag som inverkar på fastighetsbildningens tillåtlighet. Ofta blir denna utredning mycket enkel. I självklara fall, t.ex. vid fastighetsbildning enligt plan, kan den inskränka sig till enbart ett konstaterande att åtgärden överensstämmer med planen. Utredningen måste självfallet klarlägga hur fastighetsindelningen ser ut i berört område, dvs. hur marken är uppdelad i fastigheter och samfälligheter samt om begränsade rättigheter belastar området. Det ska också utredas vilka planer och bestämmelser som gäller, markens beskaffenhet i den mån det kan vara av intresse i ärendet såsom topografi, bärighet, förhållanden i omgivningen m.m. Vid utredningen ska också beaktas de enskildas önskemål och behov. Utredningen i ett ärende ska göras i den omfattning som behövs för att detta ska kunna avgöras.

Det räcker inte för LM att inskränka sig till att konstatera att de *lagliga* förutsättningarna för fastighetsbildningen finns. Myndigheten måste också uppmärksamma frågan om de *faktiska* möjligheterna att genomföra fastighetsbildningen. Detta gäller i huvudsak vid större förrättningar, främst vid omfattande fastighetsregleringar. Det är av särskild vikt att en *finansiell* utredning sker. Denna bör avse ett klarläggande av de ekonomiska förutsättningarna för och konsekvenserna av fastighetsbildningen. LM bör i sådana fall beräkna kostnaderna för såväl själva förrättningen som de arbeten, vilka sakägarna gemensamt eller enskilt ska utföra i anslutning till förrättningen. En sådan beräkning, som ofta kan vara överslagsmässig, måste stundom göras, även om den inte alltid kan anses nödvändig för att bedöma om de i lagen uppställda villkoren för fastighetsbildning är uppfyllda. Särskilt intresse bör ägnas frågan om möjligheterna för sakägarna att få *statligt stöd* av olika slag. Även *skattefrågorna* får ofta stor betydelse. Den finansiella planlösningen bör ske på ett så tidigt stadium av förrättningen som möjligt. När *opinionsundersökning* i samband med fastighetsreglering (se 5 kap. 5 § andra stycket) ska äga rum, bör sakägarna ha möjlighet att grunda sitt ståndpunktstagande på en allsidig bedömning av bl.a. de finansiella frågorna (prop. 1969:128 s. B 270).

#### **Rättsfall: Utredning av tillåtlighetsfrågan bristfällig**

MÖD 2020-11-26 F 10180-19. LM ställde in förrättning utan att hålla sammanträde. LM motiverade inställelsebeslutet med att fastigheten inte blir lämplig för sitt ändamål eftersom det saknas tillstånd för sökandens avsedda markanvändning - damm och våtmark. MÖD ansåg att sammanträde skulle hållits och anser samtidigt att senare handläggning inte har läkt handlägningsfelet. Att sökanden inte heller fått möjlighet att yttra sig över samrådhandlingen från länsstyrelsen är däremot ett handlägningsfel som MÖD anser läkts med fortsatt handläggning.

MÖD anser inte att den materiella frågan utretts tillräckligt utifrån möjligheten att verksamheten kan bedrivas med stöd av urminnes hävd eller om yrkad fastighetsbildning kan ske i enlighet med fastighetsbildningslagen oberoende av utgången i frågan om urminnes hävd. Inställelsebeslutet upphävs och ärendet återförvisas till LM för fortsatt handläggning.

#### **Rättsfall:Rekonstruktion av äldre gräns skulle gjorts**

MÖD, 2020-12-21, F 2606-19. När det vid en fastighetsbestämning var osäkert om återfunnen markering utgjorde råsten eller visare skulle rekonstruktion av gräns gjorts med utgångspunkt från förrättningskarta från gränsens tillkomst. De markeringar som hittas kan sedan jämföras genom inpassning med den rekonstruerade gränsen. Avsaknaden av sådan utredning har utgjort brist i ärendet som inte kan läkas i MÖD. Ärendet återförvisades till LM för förnyad handläggning.

Enligt 4 kap. 25 § första stycket *andra meningen* ska LM, om vid prövningen hinder inte visar sig föreligga mot fastighetsbildningen, utarbeta den fastighetsbildningsplan som är behövlig för åtgärdens genomförande. LM ska också enligt bestämmelsen ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs. För dessa moment hänvisas till 4 kap. 27–28 §§ och 5 kap. 9–14 §§. Fastighetsbildningsplan behövs inte alltid. Däremot måste en prövning av tillåtligheten av fastighetsbildningen alltid ske.

### **Fastighetsbildningsplan**

#### *Fastighetsbildningsplanens syfte och innehåll*

En fastighetsbildningsplan är ett *förslag till fastighetsindelning*, vilket är avsett att läggas till grund för fastighetsbildningsbeslutet (prop. 1969:128 s.

B 271). Fastighetsbildningsplanen ska också innehålla nödvändiga servitut. Den är således ingen plan i PBL:s mening. Av underlaget till fastighetsbildningsplanen bör framgå den gällande fastighetsindelningen, vilka servitut som berör de fastigheter som förrättningen gäller och nyttjanderätter som belastar fastigheterna samt byggnader, vägar, ledningar och andra tekniska anläggningar av betydelse i ärendet. Föreslagen fastighetsindelning m.m. ska redovisas så att förslaget tydligt framgår och lätt kan utläsas. Fastighetsbildningsplanen ska upprättas med den noggrannhet som krävs av omständigheterna. Det finns ingen anledning att göra den mer omfattande än som behövs för de överväganden som ska ligga till grund för fastighetsbildningsbeslutet.

#### *Fastighetsbildningsplan upprättas vid behov*

Fastighetsbildningsplan upprättas om det behövs. Vid mer omfattande fastighetsregleringar med komplexa lösningar behövs ofta fastighetsbildningsplan.

#### *Alternativa förslag*

Arbetet med fastighetsbildningsplanen kan i vissa fall med fördel påbörjas redan innan det är helt utrett att den avsedda åtgärden är tillåtlig. Tillåtlighetsprövningen kan nämligen behöva en utgångspunkt från ett eller flera förslag till fastighetsindelning. Alternativa förslag kan också vara av stor betydelse vid när LM rådgör med sakägarna och vid *samråd* med myndigheter (se nedan). För att nå en bra slutlig lösning behöver ofta flera alternativ diskuteras.

#### *Sakägarnas önskemål*

Oberoende av om fastighetsbildningsplan upprättas eller inte bör sakägarnas önskemål tillgodoses så långt de ligger inom ramen för vad som kan tillåtas med hänsyn till de allmänna lämplighetsvillkoren och *avvägningen* mellan olika enskilda intressen respektive mellan enskilda och allmänna intressen.

#### *Tillståndsbeslut*

Vid vissa större fastighetsbildningsåtgärder kan det, sedan prövningen gett till resultat att hinder inte möter mot fastighetsbildningen, vara lämpligt – ibland t.o.m. nödvändigt – att binda den fortsatta handläggningen genom ett tillståndsbeslut enligt 4 kap. 26 § första stycket. Sådant beslut ska dock meddelas endast när det är lämpligt att frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet avgörs på förhand.

#### *Planmässiga överväganden*

Tillåtlighetsprövningen kräver i många fall planmässiga överväganden. Den i 4 kap. 25 § första stycket andra meningen meddelade föreskriften får inte förstås så att den skulle innefatta hinder att sätta i gång planarbetet innan tillåtlighetsprövningen skett. Det är emellertid av ekonomiska skäl angeläget att LM i tveksamma fall inte lägger ner ett omfattande arbete på planeringen förrän tillståndsfrågan kan anses klarlagd. Enligt 4 kap. 31 § får LM inställa förrättningen efter att ha konstaterat att hinder föreligger mot fastighetsbildningen, innan utredningen i ärendet slutförts. Förrättningen kan alltså inställas också innan planarbetet påbörjats (prop. 1969:128 s. B 270 f.).



## Rådgöra med sakägare

LM bör enligt 4 kap. 25 § första stycket tredje meningen överlägga med sakägarna om de åtgärder ansökan avser och de yrkanden dessa har framfört. Att rådgöra har en vidare innebörd än rätten att föra talan vid sammanträde (beträffande föra talan, se 4.6.1 Jävsinvändning).

Vid genomförandet av de olika förrättningsgöromålen är det betydelsefullt att LM håller kontakt med sakägarna och inhämtar deras mening i olika frågor. Endast om förrättningsarbetet bedrivs på detta sätt är en positiv medverkan att påräkna från sakägarna i allmänhet. Värdet av en sådan medverkan kan inte nog understrykas. Genom 4 kap. 11 § har visserligen sakägarna tillförsäkrats rätt att föra sin talan i fastighetsbildningsfrågan men därmed har önskemålet att engagera dem i förrättningsarbetet inte blivit tillgodosett. Föreskriften om att rådgöra med sakägarna bör äga rum vid fullgörandet av de i bestämmelsen tidigare angivna göromålen bör främst komma till användning vid arbetet med fastighetsbildningsplanen men bör även kunna avse andra frågor, exempelvis det sätt på vilket de tekniska göromålen eller värderingarna ska utföras (prop. 1969:128 s. B 263).

Bestämmelsen om att rådgöra har tagit fasta på den praxis som råder i förrättningsssammanhang att på ett mera informellt sätt upprätthålla kontakten mellan LM och sakägarna.

## Samråd med myndigheter

### *Behovet av samråd*

LM är enligt 4 kap. 25 § första stycket *fjärde meningen* skyldig att vid behov samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden. Skyldigheten att samråda har i första hand en viktig uppgift att fylla för att allmänna intressen ska kunna belysas. Även *enskilda* intressen kan påkalla att LM samråder med andra myndigheter.

Behovet av samråd kan syfta dels till att få information för att kunna utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen, dels få allmänbevakande och/eller expertmyndighets syn på att hinder mot fastighetsbildningen inte föreligger, beträffande de ny- eller ombildade fastigheternas utformning.

### *LM:s samrådsskyldighet*

LM:s samrådsskyldighet innebär *inte* några som helst *inskränkningar* i LM:s självständiga beslutanderätt. Samrådsskyldigheten innebär att de behövliga kontakterna med BN ska tas av LM i former som är ändamålsenliga för handläggningen.

Exempel på myndigheter som samråd ska ske med är kommun, Lst och skogsvårdsstyrelse. Andra myndigheter som kan beröras är Trafikverket och Försvarsmyndigheten. Inom både kommun och Lst kan samrådet riktas till enheter för skilda sektorer som företräder bl.a. miljö, hälsoskydd, kultur, lantbruk, rennäring, fiske och jakt.

Avsikten är att samrådsfunktionen ska leda till *behövlig materiell samordning*. Meningen är med andra ord att de upplysningar och meningsyttringar som förs fram från samrådsorganens sida ska beaktas vid fastighetsbildningen. Denna fråga berörs också närmare i anslutning till 3 kap.

### *Samrådsformer*

Det finns inga särskilda bestämmelser för samrådsformer. Detta innebär att LM väljer lämplig form. Det torde främst vara *två* synpunkter som gör sig gällande vid valet av samrådsform. Detta bör *dels* utformas så att en tillräckligt ingående kontakt nås med samrådsmyndigheten, *dels* bör beaktas kravet att den valda samrådsformen inte kräver mer tid och kostnader än vad som är rimligt. Dessa båda krav står i viss motsättning till varandra. Det gäller därför att göra en avvägning.

Departementschefen framhåller i motiven till FBL vikten av att ett så rationellt och ändamålsenligt förfarande som möjligt kommer till användning. Samrådet bör inte alltid ske i varje enskilt ärende utan bör främst inriktas på *principiella* frågor och andra frågor av större räckvidd (se prop. 1969:128 s. B 59). Vid samråd i enskilda ärenden är en muntlig kontakt mellan förrättningslantmätaren och en tjänsteman hos den berörda myndigheten ofta tillräcklig. I andra fall kan det vara ändamålsenligt att kalla en representant för myndigheten till förrättningsammansammanträde (se prop. 1969:128 s. B 272).

Det är inte tänkt att berörda myndigheter generellt ska vara hänvisade till att framföra sina synpunkter vid ett sammanträde eftersom det bedöms bli för tungrott för de berörda myndigheterna (prop. 1969:128 s. B 59). Det hindrar dock inte att LM tar initiativ till att, utöver samrådet, vid behov bjuda in berörd myndighet till sammanträde, när det bedöms ändamålsenligt. Det kan t.ex. handla om möjlighet för kommun eller Länsstyrelse att ha synpunkter på tomtplats vid avstyckning inom strandskyddat område i de fall dispens inte kan krävas. Att mera generellt föreskriva att myndighet som berörs av fastighetsbildning ska inhämta sina informationer och framföra sina synpunkter vid sammanträde med sakägarna kan emellertid inte komma i fråga.

Samråd kan alltså ske på många olika sätt. En muntlig kontakt är ofta tillräcklig. Om ett skriftligt samråd med begäran om skriftligt svar används är det att betrakta som ett remissförfarande och omfattas av förvaltningslagens regler om remiss.

I 26 § 3 st FL framgår att det i en sådan remiss ska framgå vad yttrandet avser, dvs vilken fråga som remissinstansen ska besvara, och när svar senast ska ha lämnats.

### *Samråd med byggnadsnämnden*

BN är det organ mot vilket samrådskontakterna riktar sig i de flesta fallen. Det är därför viktigt att samrådet med BN läggs upp efter för handläggningen rationella och ändamålsenliga riktlinjer.

De skriftliga underrättelser om sammanträde m.m., som LM är skyldig att sända, utgör normalt inte en rationell form för samråd.

Samrådet fyller främst en viktig funktion vid fastighetsbildning för bebyggelse utanför detaljplan för att klara ut huruvida det finns behov av att förelägga en sakägare om att söka tillstånd enligt 4 kap. 25 § andra stycket.

#### **Rättsfall: Planmyndighetens inställning**

MÖD, 2015-09-28, F 3185-15, (LM ref 15:22), (MÖD 2015:30). MÖD konstaterade i mål som rörde fastighetsbildning över plangräns, att LM vid

bedömning av 3 kap 3 §, bör lägga stor vikt vid den inställning som planmyndigheten har. MÖD framhöll samtidigt att planmyndigheten i sitt samrådssvar måste ange grunden för sin inställning. Särskilt framhölls vad som uttalats rörande prövning av 3 kap 3 § i förarbeten, att det är angeläget att fastighetsbildningsåtgärder inte hindras utom när det verkligen kan påvisas att negativa konsekvenser skulle uppkomma för den planmässiga bebyggelsen, samt att uppgifter om att fastighetsbildningen medför sådana konsekvenser inte utan vidare bör godtas utan att noga prövas.

#### *Samråd med länsstyrelsen och andra myndigheter*

När det gäller samråd med Lst och även andra myndigheter är det lämpligt att LM, eller alla LM i ett län, söker träffa överenskommelse om principer och rutiner för samråd.

Anm.

Mellan Lantmäteriet och länsstyrelserna har träffats en nationell överenskommelse om hur samrådet i praktiken ska utföras. Vid var tid gällande rutiner ska enligt överenskommelsen tillämpas.

#### *Jordförvärvslagen*

Vid fastighetsbildning kan det vid sidan av samråd enligt 4 kap. 25 § första stycket *fjärde meningen* med hänsyn till regler i JFL erfordras att underställa Lst frågan om tillstånd till ökning av fastighets graderingsvärde enligt 5 kap. 20 § eller fråga om förvärvstillstånd vid avstyckning enligt 10 kap. 3 § andra stycket. En sådan underställningsplikt ersätter emellertid inte samrådsplikten.

### **4.25.2 Föreläggande om tillstånd**

#### *Tillstånd till viss verksamhet*

Innebörden av bestämmelsen i 4 kap. 25 § *andra stycket* är att LM får förelägga en sakägare att ge in bevis om att tillstånd till viss verksamhet har sökts. Med tillstånd till viss verksamhet avses de olika beslut från en kommun, länsstyrelse eller annan myndighet som är nödvändiga för att fastigheten ska kunna användas för det avsedda ändamålet. Tillstånd kan i olika lagar benämnas t.ex. lov, förhandsbesked eller dispens. Vilket tillstånd som krävs och omfattningen av tillståndet bör tydligt framgå av föreläggandet.

Flera regler i 3 kap. kan medföra att en viss tillståndsprövning måste göras innan fastighetsbildningens tillåtlighet kan avgöras.

Behovet av tillstånd kan följa av de allmänna lämplighetsvillkor i 3 kap. 1 § som måste vara uppfyllda för att fastighetsbildningen ska vara tillåten. För att uppfylla dessa villkor kan det t.ex. krävas att tillstånd till miljöfarlig verksamhet eller vattenverksamhet föreligger. Det kan behövas tillstånd enligt 39 § VägL för bland annat fastighetsbildning som förutsätter utfart till allmän väg. Det kan också behövas bygglov eller förhandsbesked vid fastighetsbildning för bebyggelseändamål. För att i de fallen avgöra om den sökta fastighetsbildningen är tillåten är det normalt tillräckligt att sökanden har beviljats förhandsbesked. Ett föreläggande om att söka bygglov bör därför förbehållas de särskilda fall där fastighetsbildningens tillåtlighet är beroende av förutsättningar som enbart kan regleras genom bygglov, t.ex. sådan ändrad användning av en byggnad som kräver bygglov.

Vidare kan det, för att 3 kap. 2 § inte ska utgöra hinder mot fastighetsbildning, krävas särskilt tillstånd till att uppföra byggnad eller vidta en liknande åtgärd i strid mot en naturvårdsföreskrift eller en annan särskild bestämmelse. Sådant tillstånd lämnas normalt i form av dispens från föreskrifterna. Det kan exempelvis röra sig om dispens från strandskydd eller dispens från föreskrifterna för ett naturreservat. Sådana andra särskilda bestämmelser som avses i 3 kap. 2 § andra stycket kan exempelvis utgöras av byggnadsförbud enligt VägL, byggnadsförbud enligt LBJ eller förordnanden avseende trafiksäkerhet enligt AL. Vidare avses sådana bestämmelser som gäller för exempelvis skyddsområden alternativt skyddsföreskrifter enligt KML. Avsteg från nu nämnda bestämmelser kräver tillstånd från respektive tillståndsmyndighet.

Det kan även vara nödvändigt att en ansökan om förhandsbesked i fråga om bygglovspliktig åtgärd eller en ansökan om bygglov prövas innan det är möjligt att bedöma om en fastighetsbildning är tillåten enligt 3 kap. 3 §. I den paragrafen föreskrivs att fastighetsbildning inte får ske inom område utanför detaljplan, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

*Det måste vara nödvändigt att tillståndsfrågan prövas först*

Ett föreläggande får meddelas enbart om ett klarläggande av tillståndsfrågan är nödvändigt för att kunna bedöma fastighetsbildningens tillåtlighet.

Ett föreläggande är bara nödvändigt om det gäller ett tillstånd för att fastigheten ska kunna användas för just det avsedda ändamålet. Ansökan om tillstånd kan alltså inte krävas för en framtida verksamhet på fastigheten som inte är relevant för att kunna bedöma fastighetsbildningens ändamål. Ett exempel på detta utgörs av fastighetsbildning för bostadsändamål inom ett strandskyddsområde. Sakägaren kan i ett sådant fall inte ges ett föreläggande att ansöka om andra tillstånd än de som är nödvändiga just för att kunna bilda en lämplig bostadsfastighet. Tillstånd till att uppföra andra anläggningar är inte nödvändiga och kan därmed inte heller bli föremål för ett föreläggande.

Enligt första stycket ska LM vid behov samråda med de myndigheter som berörs av fastighetsbildningen. Samråd kan bl.a. ske med de myndigheter som har till uppgift att pröva en ansökan om tillstånd till den markanvändning som fastighetsbildningen förutsätter. Genom samrådet sker en materiell samordning mellan fastighetsbildningen och tillståndsprövning hos annan myndighet.

Om det efter ett samråd står klart att ett tillstånd inte är nödvändigt för att bedöma fastighetsbildningens tillåtlighet, blir ett föreläggande inte aktuellt. Att ett tillstånd inte anses vara nödvändigt kan bero på att det framkommit att den planerade markanvändningen inte är tillståndspliktig. Vidare kan det bero på att samrådsmyndigheten – kommunen, länsstyrelsen eller en annan myndighet – anser att tillstånd visserligen behövs men att avsaknaden av tillstånd inte hindrar den sökta fastighetsbildningen. Så kan vara fallet om samrådsmyndigheten bedömer att det är uppenbart att tillstånd kommer att lämnas. I dessa fall får det normalt förutsättas att sakägaren kommer att beviljas tillstånd vid en framtida tillståndsansökan.

Om samrådsmyndigheten anför skäl för att tillståndsfrågan bör avgöras först, är ett föreläggande normalt nödvändigt för bedömningen av fastighetsbildningens tillåtlighet. Det är dock alltid LM som ytterst måste ta ställning till om tillståndsmyndighetens inställning framstår som befogad och motiverar ett föreläggande. Samrådsmyndighetens ställningstagande och – vid behov – LM:s be-dömning bör kommuniceras med den berörda sakägaren. Denne kan då välja att justera eller återkalla sin ansökan om fastighetsbildning. Kvarstår behovet av tillstånd även efter det att ansökan har justerats, är ett föreläggande alltså nödvändigt.

Om det inte framstår som klart att ett tillstånd kommer att ges och vinna laga kraft vid en framtida prövning, är ett föreläggande nödvändigt även om tillståndsmyndigheten inte begär något föreläggande vid samrådet. Så kan till exempel vara fallet om den krets som kan överklaga ett positivt tillståndsbeslut är vidare än den krets som kan överklaga fastighetsbildnings-beslutet och ett framgångsrikt överklagande från den förra kretsen kan förutses av LM. Ett annat exempel är när LM kan förutse att en kommuns beslut om dispens från strandskydd kommer att upphävas av länsstyrelsen. Utan ett föreläggande i ett sådant fall finns det nämligen en risk för att fastighetsbildning sker för ett ändamål som senare inte kan realiseras. En sådan fastighetsbildning skulle strida mot lämplighetskraven i 3 kap. 1 §.

Även när tillståndsmyndigheten helt avstyrker fastighetsbildning vid ett samråd kan ett föreläggande vara nödvändigt. Så kan vara fallet om en sakägare vill ha möjlighet att överpröva ett förväntat negativt tillståndsbeslut innan förrättningen avslutas. Det kan således finnas anledning för LM att kontrollera detta med sakägaren. Ett föreläggande ska dock i dessa fall enbart utfärdas, om LM bedömer att sakägaren har reella möjligheter till framgång vid en överprövning av tillståndsfrågan.

Sakägaren har naturligtvis möjlighet att i den ansökan till tillståndsmyndigheten som följer på ett föreläggande begära tillstånd till mer än det som föreläggandet avser. Föreläggandet har alltså inte någon begränsande funktion eller någon annan dylik inverkan på tillståndsprocessen.

Det finns situationer där möjligheten att förelägga en sakägare att ansöka om tillstånd bör användas med särskild försiktighet. Det gäller till exempel vid fastighetsbildning som inte grundar sig på en överenskommelse mellan sakägarna och där det finns flera alternativa lösningar. Här kan framför allt nämnas fastighetsreglering i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet (s.k. omarrondering) samt vissa förrättningar avseende klyvning. Exempelvis skulle det vid en omarrondering kunna bli ogörligt att förelägga ett större antal sakägare att inhämta olika tillstånd innan fastighetsbildningsbeslut fattas. Paragrafen är inte avsedd att förändra gällande rättstillämpning i fråga om vilka tillstånd som måste föreligga för att sådana förrättningar ska kunna genomföras. I den mån det är möjligt att låta bedömningen av någon tillståndsfråga anstå till efter fastighetsbildningen, ska något föreläggande enligt förevarande paragraf inte utfärdas.

Ett föreläggande är normalt inte nödvändigt om det redan står klart att nödvändiga tillstånd har sökts eller beviljats. Vissa tillstånd förfaller emellertid om de inte utnyttjas inom en viss angiven tid. Det gäller till exempel för bygglov, förhandsbesked och strandskyddsdispenser, som måste

läggas till grund för åtgärder inom två år från den dag då beslutet vinner laga kraft. Det skulle kunna inträffa att ett sådant tillstånd förfaller innan förrättningen är slutligt avgjord. Om sökanden i ett sådant fall inte ansöker om ett nytt tillstånd eller inte hinner beviljas ett sådant, kommer tillstånd till verksamheten att saknas när fastighetsbildningen slutligen avgörs. I flertalet fall kan det emellertid förutsättas att ett nytt tillstånd kommer att beviljas på samma grunder som det förfallna tillståndet. Det får då normalt förutsättas att nödvändiga tillstånd kommer att beviljas efter förrättningen. Avsaknaden av tillstånd bör då inte utgöra något hinder mot fastighetsbildningen. Också i ett sådant fall kan alltså ett föreläggande underlåtas.

Om ett föreläggande har utfärdats, ska beslut om fastighetsbildningen inte meddelas förrän det begärda beviset har getts in och tillståndsfrågan är avgjord. Om LM anser att tillståndet inte längre är nödvändigt, kan dock fastighetsbildningen fullföljas utan att tillståndsärendet avvaktas. Så kan vara fallet om samrådsmyndigheten gör en ny bedömning till följd av ändrade förhållanden. Om behovet av föreläggandet har bortfallit innan bevis om ansökan har getts in till LM, bör föreläggandet återkallas.

Normalt ligger det i sakägarens intresse att underrätta LM om beslutet i tillståndsärendet. Någon sådan skyldighet har sak-ägaren emellertid inte. För det fall LM inte underrättas om beslutet genom sakägarens försorg, får myndigheten i stället själv ta reda på utfallet i tillståndsärendet.

Normalt kan LM, på det sätt som har beskrivits i det föregående, avvakta med fastighetsbildningsbeslutet utan att något formellt beslut om vilandeförklaring av förrättningen enligt 4 kap. 39 § behöver fattas. Om det finns skäl att anta att lång tid kommer att förflyta innan tillståndsfrågan avgörs, kan det dock bli aktuellt att vilandeförklara förrättningen i avvaktan på avgörandet. En vilandeförklaring bör enbart avse den del av förrättningen som är beroende av tillstånd.

#### *Finns det i övrigt förutsättningar att genomföra fastighetsbildningen?*

Ett föreläggande till en sakägare att ansöka om tillstånd får utfärdas endast om det från andra synpunkter finns förutsättningar att genomföra fastighetsbildningen. De övriga förutsättningarna för fastighetsbildning måste alltså vara så väl utredda att det står klart att den sökta fastighetsbildningen kan genomföras om nödvändiga tillstånd beviljas.

#### *Ett föreläggande ska riktas mot en sakägare*

Föreläggandet ska riktas mot en sakägare, normalt den som har ansökt om fastighetsbildningen och på vars fastighet den tillståndspliktiga verksamheten ska bedrivas. Eftersom andra än fastighetsägaren – exempelvis kommunen eller länsstyrelsen – under vissa förutsättningar kan påkalla fastighetsbildning, är det dock inte alltid den berörda sakägaren som har ansökt om förrättningen.

Flera sakägare kan vara beroende av samma tillstånd. Så kan vara fallet exempelvis i fråga om förhandsbesked eller bygglov vid en klyvning. Ett föreläggande att inhämta ett visst tillstånd kan därför riktas mot flera olika sakägare.

*Sakägaren ska ge in bevis om ansökan*

I föreläggandet ska sakägaren anmodas att ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts. Bevis för att ansökan har gjorts i enlighet med föreläggandet kan utgöras av en bestyrkt kopia av ansökningshandlingen, sedan den har diarieförts hos tillståndsmyndigheten.

Sakägaren – eller någon annan – kan inte överklaga ett föreläggande om att ansöka om tillstånd särskilt. Den sakägare som anser att ett föreläggande om att söka tillstånd onödigt uppehåller förrättningen kan dock enligt 15 kap. 4 § få föreläggandet överprövat på denna grund under pågående förrättning.

*Beviset ska ges in inom viss tid*

I föreläggandet ska anges den tid inom vilken en sakägare ska ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts. Hur lång tid sakägaren bör medges beror på förutsättningarna i det enskilda fallet. Tiden bör inte överstiga vad som får anses som nödvändigt. I normalfallet finns det sällan skäl att sätta tiden till mer än ett par månader. Om upprättandet av tillståndsansökan kräver särskild sakkunskap eller utredning eller om den av annat skäl är särskilt komplicerad eller tidskrävande, bör hänsyn tas till detta när tiden bestäms. Exempelvis kan en komplett ansökan om miljöfarlig verksamhet eller tillstånd till vattenverksamhet i komplicerade fall kräva flera månaders arbete. I sådana fall kan en längre föreläggandetid vara motiverad.

Om en sakägare inte ger in bevis om att tillstånd har sökts inom utsatt tid, ska LM normalt ställa in förrättningen i de delar som berörs av föreläggandet. Om det finns skäl för det, kan LM i stället förlänga tidsfristen eller utfärda ett nytt föreläggande. (prop. 2013/14:58 s. 29 ff.).

## 4 kap. 25a § Beslut

**25 a §** När utredningen enligt 25 § är avslutad, ska myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut ska ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. I övrigt ska beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall ska innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket ska lantmäterimyndigheten bestämma en tid som anläggningen ska ha uppförts inom. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden. Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas även om tekniska arbeten och värderingar inte har utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet tas upp var för sig och avgöras genom särskilda beslut. Det som föreskrivs om fastighetsbildningsbeslut gäller även ett sådant avgörande. *Lag (2014:205)*.

### 4.25a.1 Fastighetsbildningsbeslut

#### *Meddelande av beslut*

Huvudregeln är enligt 4 kap. 25 a § första stycket *första meningen* att fastighetsbildningsbeslut ska meddelas först sedan de i första stycket angivna åtgärderna är utförda. Undantag från detta finns i 4 kap. 25 a § andra stycket. Huvudregeln gäller särskilt förrättningar av mindre omfattning och där förhållandena i övrigt är okomplicerade. Normalt bör alltså i sådana fall även göromål av teknisk art såsom utstakning, utmärkning, upprättande av karta och beskrivning samt värdering vara klara. Först sedan dessa arbeten utförts bör LM meddela erforderliga beslut och omedelbart förklara förrättningen avslutad.

#### *Ändring i fastighetsindelningen och servitutsåtgärder*

Fastighetsbildningsbeslutet ska enligt *andra meningen* redovisa hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. För att beslutet tillräckligt tydligt ska kunna lämna besked om de avsedda indelningsändringarna är det i regel nödvändigt att beslutet framgår av beskrivning och karta. För att säkerställa att fastighetsbildningsbeslutet blir entydigt bör beslutet hänvisa till karta och beskrivning. Se beträffande upprättande av karta och beskrivning 4 kap. 28 §.

#### *Uttalande i frågor som har samband med fastighetsbildning*

Fastighetsbildningsbeslutet ska enligt *tredje meningen* innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Hit hör t.ex. byggnadsreglerande åtgärder m.m. som inte kan avgöras annat än i samband med att ställning tas till hur fastighetsindelningen ska vara beskaffad (prop. 1969:128 s. B 264).

#### *Vad beslutet i vissa fall ska innehålla*

Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall ska innehålla meddelas enligt *fyjärde meningen* i 5, 8 och 12 kap. Här avses

1. beslut om rivning och flyttning av byggnad enligt 5 kap. 29 § och om ersättning som enligt 5 kap. 27 § ska utgå till byggnadens ägare,
2. förordnande om inlösen enligt 8 kap. 7 § andra stycket och
3. fastställande av företrädesordning enligt 12 kap. 13 § andra stycket.



### *Tidsfrist vid 3D-fastighetsbildning*

Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket, dvs. 3D-fastighetsbildning för en än ännu inte uppförd anläggning, ska lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen ska ha uppförts. Bestämmelsen gäller även för ägarlägenheter.

I bestämmelsen används uttrycket ”skall ha uppförts”. Avsikten är att lantmäterimyndigheten ska ange en tid inte bara för anläggningar som ska byggas upp i traditionell mening utan också för anläggningar (t.ex. tunnlar) som ska utföras under mark.

Som regel torde det vara naturligt att bestämma tiden med utgångspunkt från ett underlag om när sökanden avser att påbörja projektet. Till detta får fogas den tid som kan antas åtgå för att utan dröjsmål slutföra projektet. Tiden bör inte vara längre än vad ett beviljat bygglov tillåter, dvs. fem år (jämför 9 kap. 43 § PBL). Om det i anslutning till fastighetsbildningen fattas beslut om inrättande av en gemensamhetsanläggning som ska utföras, kan det vara lämpligt att ange samma tid för uppförandet av anläggningen och utförandet av gemensamhetsanläggningen (jämför 24 § andra stycket 6 AL).

Tiden bör uttryckas i form av ett visst bestämt datum eller som en viss bestämd tid efter det att förrättningen har vunnit laga kraft. Tidpunkten kan dock inte göras beroende av någon annan framtida händelse än förrättningens lagakraftvinnande, eftersom det då kan uppkomma situationer när tiden förblir obestämd.

Om det finns särskilda skäl, får tiden för uppförande förlängas. Ett sådant beslut måste meddelas före utgången av den beslutade tidsfristen. Undantagsvis, om särskilda skäl föreligger, kan det bli aktuellt att tiden förlängs flera gånger. Uttrycket ”särskilda skäl” är avsett att ha samma innebörd som i de liknande reglerna i 33 § tredje stycket AL (jämför prop. 1973:160 s. 250 f.).

Om en anläggning inte har uppförts inom beslutad tid kan inlösen enligt 8 kap. 7 § komma i fråga.

## **4.25a.2 Undantag med fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga och delbeslut**

### **Undantag (preliminärfråga) när tekniska göromål m.m. inte utförts**

Om det är lämpligt får enligt 4 kap. 25 a § andra stycket *första meningen* fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar inte utförts.

Vid bedömningen ska LM göra en avvägning mellan de fördelar som uppnås genom att göra fastighetsbildningsbeslutet till preliminärfråga och de nackdelar som en uppdelning av förrättningen eventuellt innebär.

### *Inteckningsbara enheter*

I exploateringsprocessen är det ofta nödvändigt att tillskapa inteckningsbara enheter på ett tidigt stadium. För att tillgodose detta behov måste sådana tekniska åtgärder – utstakning och utmärkning – som i viss utsträckning är säsongberoende och tidskrävande anstå viss tid. Det är ibland också

önskvärt att tekniska åtgärder görs så sent som möjligt i exploateringsprocessen i avsikt att undvika att t.ex. markeringar förstörs.

Behovet av att på ett tidigt stadium tillskapa inteckningsbara enheter kan tillgodoses på *två olika sätt*.

1. Fastighetsbildningsbeslutet görs till preliminärfråga och meddelas utan att utstakning och utmärkning skett. LM får enligt 15 kap. 3 § första stycket *andra meningen* förordna att beslutet ska överklagas särskilt. I detta alternativ måste eventuell utstakning ske före avslutandet. Om man vid utmärkningen måste ändra gränsen kan detta ske som fastighetsreglering vid ny förrättning. (Jämför 4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns.) Med hänsyn *dels* till att en utstakning ofta raderas vid exploateringen, *dels* till att jämkning av fastighetsbildningsbeslutet inte sällan kan vara nödvändigt, är det ofta lämpligt med förfarandet att meddela fastighetsbildningsbeslutet som preliminärfråga. Registrering kan nämligen ske av ett fastighetsbildningsbeslut innan förrättningen avslutats (19 kap. 3 § andra stycket).

Även i andra fall kan det vara fördelaktigt att göra ett fastighetsbildningsbeslut till preliminärfråga, när större arbeten av teknisk art eller mera omfattande värdering krävs. Orsaken kan vara att man vill undvika onödiga kostnader, när risk finns att beslutet inte vinner laga kraft.

2. Förrättningen avslutas och gränsutmärkning sker som en teknisk fullföljsåtgärd (se 4 kap. 27 § andra stycket).

Vid tillämpning av något av dessa två alternativa sätt så är det av vikt att inte låta för lång tid löpa till det att LM genomför de slutliga tekniska momenten och ärendet blir fullständigt handlagt.

#### *Motstridiga intressen endast beträffande vissa frågor*

I vissa fall kan motstridiga intressen föreligga i fråga om ersättningar medan relativ enighet kan råda om själva fastighetsbildningsåtgärden. Är det i sådant fall av betydelse för den som ska tillträda att få ett tidigt tillträde kan det vara fördelaktigt att göra fastighetsbildningsbeslutet till preliminärfråga och besluta om tillträde. Därvid ska LM väga behovet av tillträde mot de nackdelar som en uppdelning av förrättningen eventuellt innebär för sakägarna. LM alltså särskilt beakta behovet av tillträde vid bedömning av om fastighetsbildningsbeslut ska göras till preliminärfråga, se 5 kap. 30, 30 a och 30 b §§ (prop. 1976/77:114 s. 34). Också intresset av en från olika synpunkter rationell handläggning ska beaktas vid avvägningen.

#### **Delbeslut**

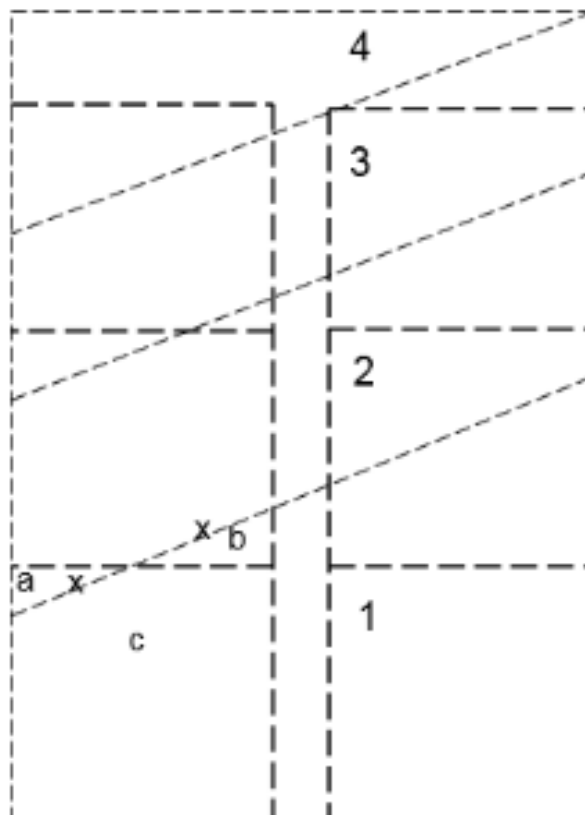
Bland annat med hänsyn till kortast möjliga handläggningstid bör samtliga fastighetsbildningsåtgärder normalt redovisas i ett enda fullständigt fastighetsbildningsbeslut. Visar det sig mera ändamålsenligt är det emellertid möjligt för LM att fatta delbeslut enligt 4 kap. 25 a § andra stycket *andra meningen*. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut i 4 kap. 25 a § första stycket gäller enligt *tredje meningen* även särskilda beslut som meddelats enligt 4 kap. 25 a § andra stycket första och andra meningarna.

### Krav på tillståndsbeslut i vissa fall

Ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut innefattar alltid – åtminstone underförstått – yttrande i själva tillståndsfrågan, om det inte föregåtts av särskilt tillståndsbeslut. Meddelandet av ett delbeslut innebär aldrig ett generellt ställningstagande till den ifrågavarande fastighetsbildningens tillåtlighet (prop. 1969:128 s. B 265).

Om fastighetsbildningsbeslut, mot vilket särskild talan ska föras, inte innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftägande sådant beslut föreligger (15 kap. 3 § andra stycket *andra meningen*). Om delbeslut meddelas vid senare tillfälle, dvs. när tillståndsbeslutet vunnit laga kraft, måste delbeslutet hänvisa till lagakraftvunnet tillståndsbeslutet. Se även 4.26 Tillståndsbeslut.

Exempel:



Genom tillståndsbeslut lämnas tillstånd till fastighetsbildning innebärande bildande av sex byggbara fastigheter i kvarteret genom fastighetsreglering och avstyckning i huvudsaklig överensstämmelse med planskiss.

Genom ett delbeslut kan t.ex. området a överföras från fastigheten 2 till fastigheten 1 och området b överföras från fastigheten 1 till fastigheten 2. Genom samma delbeslut avstyckas från fastigheten 1 en lott, som omfattar a och c.

Tillståndsbeslut kan formuleras enligt följande: Genom tillståndsbeslutet lämnas tillstånd till fastighetsbildning innebärande bildande av sex byggbara fastigheter i kvarteret genom fastighetsreglering och avstyckning i huvudsaklig överensstämmelse med planskiss, aktbilaga C. Ungefär i mitten av kvarteret ska som gemensamt arbete byggas en väg.

### *Förordnande om särskilt överklagande*

Enligt 15 kap. 3 § första stycket *andra meningen* får LM förordna att fastighetsbildningsbeslut ska överklagas särskilt.

### **Noggrannhet när utstakning inte skett**

Av fastighetsbildningsbeslut som meddelats innan utstakning och utmärkning skett måste krävas att det ändå tydligt utvisar vilken ändring i fastighetsindelningen som avses. Fastläggandet av gränserna för en nybildad eller ombildad fastighet är ett väsentligt moment som grundar sig på allsidiga överväganden och ska behandlas vid förrättningen. Fastläggandet av gränserna kan bl.a. innefatta plantolkning. Sådana överväganden ska ske i samband med fastighetsbildningsbeslutet. Det är emellertid ofta vanskligt att, t.ex. när det gäller i radhus- eller kedjehusområden, ange det slutliga läget för en avsedd gräns innan byggnaderna uppförts. Behovet av att fastighetsbildning sker dessförinnan kan ändå vara starkt. Praktiskt kan de krav som på detta sätt ställs på handläggningen tillgodoses på olika vägar.

Koordinater eller numeriska data som framtagits i samband med planupprättande, plantolkning, husutsättning och tidigare fastighetsbildning kan utnyttjas för att upprätta karta och beskrivning till den fastighetsbildning som ska ske.

Om de nya gränserna inte lämpligen kan anges med hjälp av numeriska utstakningsdata kan det vara möjligt att ge fastighetsbildningsbeslut ett tillräckligt klart innehåll genom beskrivning av gräns sträckningar eller genom hänvisning till grafisk redovisning på karta. I beskrivningen bör arealuppgift anges preliminärt för att kompletteras senare under förrättningen. Fastighetsbildningsbeslutet måste dock på ett entydigt sätt visa vilken ändring i fastighetsindelningen beslutet innebär, även om utstakning enligt 4 kap. 27 § sker först efter beslutet.

Meddelas fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga och vinner beslutet laga kraft, kan registrering begäras. Förrättningen får enligt 4 kap. 27 § dock inte avslutas förrän erforderlig utstakning skett i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet (utstakningsdata). Är fastighetsgräns enligt beslutet beroende av det exakta läget av byggnad och befins vid utstakningen behov föreligga att på grund härav ändra gränsen, görs detta genom fastighetsreglering så att anslutning till den uppförda byggnaden erhålles, vilket ju var syftet vid fastighetsbildningen. Sådant fastighetsreglering är att anse som nödvändig för förrättningens genomförande. Till fastighetsbildningsbeslut, som här avses, måste givetvis fogas ny beskrivning. Av denna ska tydligt framgå ändringarna i förhållande till det tidigare, under förrättningen avgivna, numera laga kraftvunna fastighetsbildningsbeslutet, så att detta kan registreras på vanligt sätt sedan förrättningen avslutats (prop. 1969:128 s. B 282 f.).

## 4 kap. 26 § Tillståndsbeslut

**26 §** Om det med hänsyn till förrättningens omfattning eller annan särskild omständighet är lämpligt att frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet avgöres på förhand och hinder icke möter mot fastighetsbildningen, får tillstånd till denna lämnas genom särskilt beslut (tillståndsbeslut).

Fordras särskilt medgivande till fastighetsbildningen enligt 3 kap. 11 §, får tillståndsbeslut meddelas utan hinder av att åtgärdens inverkan på indelningen i förvaltningsområden ännu ej prövats. Lämnas icke medgivande, förfaller tillståndsbeslutet.

### 4.26.1 Tillståndsbeslut i allmänhet

#### *Tillstånd till fastighetsbildningen*

När en förrättning är kostnadskrävande – och även i andra fall – kan det finnas ett påtagligt behov av att frågan om fastighetsbildningens *tillåtlighet* avgöres på förhand, innan olika arbeten med förrättningen sätts i gång. Finner LM i sådant fall att hinder inte möter mot fastighetsbildningen, får tillstånd till denna enligt 4 kap. 26 § första stycket lämnas genom tillståndsbeslut. Genom att på lämpligt sätt använda detta beslut, som är ett slags *principbeslut*, kan handläggningen allt efter omständigheterna uppdelas i olika moment så att arbetskrävande och kostsamma göromål inte utförs förrän garantier erhållits att de verkligen leder till fastighetsbildning. Ett självklart villkor för att tillståndsbeslut ska få användas är att frågan om tillåtligheten ska kunna bedömas allsidigt. Detta innebär en begränsning i möjligheterna att använda tillståndsbeslut (prop. 1969:128 s. B 273 och 276).

Fastighetsbildningsbeslut innehåller alltid tillstånd till åtgärd, även om detta inte uttryckligen anges i beslutet. Behov av tillståndsbeslut torde främst uppkomma vid förrättningar av *stor omfattning*, när det är nödvändigt och lämpligt att på ett tidigt stadium slå fast t.ex. att en fastighetsreglering ska genomföras inom visst område. Det är av vikt att tillståndsbeslutet noga anger vilken eller vilka åtgärder beslutet avser. Beslutet har *inte fastighetsbildande verkan*. Det kan vara mer eller mindre detaljrikt. Exempelvis kan antalet lotter i ett kvarter eller läget och omfattningen av ett servitut läggas fast genom tillståndsbeslut. Den yrkade fastighetsbildningen kan i sin fullständigaste utformning redovisas lika tydligt som i ett fastighetsbildningsbeslut.

Tillståndsbeslut måste alltid gå i *positiv* riktning och alltså innebära att tillstånd till fastighetsbildningen lämnas.

#### **Rättsfall: Lämpligt med tillståndsbeslut**

MÖD, 2016-11-16, F 5544-15 (LM ref 16:24). I målet, som avsåg en tvistig klyvning, prövades bl.a. om ett tillståndsbeslut kunde användas i stället för ett fastighetsbildningsbeslut. Vissa frågor om exakta gränsdragningar och nyttjanderätter mellan klyvningslotterna skulle visserligen bli klarare vid en mer slutlig prövning i ett fastighetsbildningsbeslut. Samtidigt skulle det medföra ett omfattande arbete att pröva både frågan om klyvning och eventuella rättigheter, som delvis skulle innebära ett onödigt merarbete för det fall klyvningen inte kunde genomföras. Eftersom en tillräckligt noggrann värdering av lotternas värde kunde ske trots de oklarheter som förelåg, ansågs det lämpligt att först avgöra klyvningens tillåtlighet genom ett tillståndsbeslut.

#### **Rättsfall: Tveksamt om allsidig bedömning kunnat ske**

MÖD, 2015-02-17, F 7094-14 (LM ref 15:38), (MÖD 2015:48). MÖD upphävde ett tillståndsbeslut till fastighetsreglering som stred mot 5:8 första

stycket FBL. Samtidigt konstaterade domstolen att det lämpliga i att fatta ett särskilt tillståndsbeslut i ärendet kunde ifrågasättas mot bakgrund av värderingsfrågans betydelse för fastighetsregleringens tillåtlighet, de skilda uppfattningarna om markens värde och den utredning som därmed skulle krävas för att kunna bedöma frågan allsidigt.

Om tillståndsprövningen resulterar i att materiellt hinder föreligger mot fastighetsbildningen, ska förrättningen helt eller delvis *inställas* enligt 4 kap. 31 § *första meningen*. Om LM inställer en förrättning på grund av materiellt hinder kan sakägare överklaga beslutet enligt 15 kap. 6 § första stycket och yrka att tillstånd ska lämnas till åtgärden. Även myndighet och annan kan i vissa situationer enligt 15 kap. 9 § överklaga beslut om inställande. Finner domstol att beslut om inställande bör undanröjas, torde förrättningen återförvisas för ny handläggning.

#### *Omfattningen av tillståndsprövning*

Vad som omfattas av tillståndsprövningen kan inte entydigt anges för samtliga slag av fastighetsbildning. För all fastighetsbildning enligt FBL gäller villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. Tillståndsprövningen måste i första hand innefatta ett ställningstagande, som innebär att fastighetsbildningen är möjlig med hänsyn till dessa bestämmelser (prop. 1969:128 s. B 275).

Prövningen ska emellertid inte stanna vid en prövning enligt de allmänna fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. utan ska dessutom omfatta de villkor som gäller för varje särskilt fastighetsbildningsinstitut. Beträffande t.ex. fastighetsreglering ska tillståndsprövningen omfatta en undersökning, huruvida de i 5 kap. 4, 5, 7 och 8 §§ angivna villkoren är uppfyllda. Vilka frågor som ska avgöras genom tillståndsprövningen kan vara mycket varierande efter omständigheterna. Ibland behövs ett ställningstagande vid fastighetsreglering även till de materiella villkoren i 6, 7 och 8 kap. och uttalanden i frågor som rör gemensamma arbeten enligt 9 kap.

Vid tillståndsprövning i *avstycknings* - och *klyvningsärenden* ska LM ta ställning till de materiella bestämmelserna i 10 kap. 1–3 §§ resp. 11 kap. 1–3 §§.

Tillståndsbeslut i *sammanläggningsärenden* torde numera kunna komma i fråga. Det kan bli aktuellt t.ex. i kombinerade klyvnings- och sammanläggningsärenden. De skäl som anförs i förarbetena för att sammanläggning inte skulle kunna vara aktuellt för tillståndsbeslut är inte längre aktuella (prop. 1969:128 s. B 276). Det finns idag goda möjligheter för LM att hålla sig à jour med inskrivningsförhållandena (prop. 1969:128 s. B 713) IM:s yttrande enligt 12 kap 10 § bör inhämtas innan tillståndsbeslut meddelas.

Ofta kan LM finna det lämpligt att i tillståndsbeslutet göra allmänna uttalanden angående principerna för genomförandet av fastighetsbildningen. Sådana uttalanden är i och för sig inte bindande för kommande fastighetsbildningsbeslut utan bör betraktas som *motivering* till tillståndsbeslutet och blir lika litet som domskäl bindande för framtiden (prop. 1969:128 s. B 260 f.). I praktiken måste dock stor vikt läggas vid de uttalanden som gjorts i tillståndsbeslutet. Uttalandena i tillståndsbeslutet är att anse som riktlinjer för de fastighetsbildningsåtgärder som ska vidtas. Exempel på sådana uttalanden är: ”Det är nödvändigt för regleringsåtgärden att en väg byggs ungefär mitt i regleringsområdet” eller ”Åtgärden

förutsätter att en gemensam värmeanläggning byggs som ett gemensamt arbete”.

#### *Delbeslut som görs till preliminärfråga måste föregås av tillståndsbeslut*

Om fastighetsbildningsbeslut, som görs till preliminärfråga, inte innefattar medgivande till fastighetsbildningen *i dess helhet*, fordras att samtidigt meddelas tillståndsbeslut eller att ett lagakraftäggande sådant beslut föreligger (15 kap. 3 § andra stycket, se även 4.25a.2 Undantag och delbeslut).

#### *Redovisning av tillståndsbeslut*

Redovisning av innehållet i tillståndsbeslut ska ske med den noggrannhet som omständigheterna kräver. Ibland räcker det med beskrivningen i beslutet, men ibland erfordras hänvisning till karta.

#### *Anvisning om hur beslutet ska överklagas*

Tillståndsbeslut är alltid preliminärfråga och anvisning om att beslutet ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket *första meningen* ska lämnas omedelbart. Tillståndsbeslutet *saknar självständig betydelse* och förfaller – även lagakraftvunnet beslut – om det inte följs av fastighetsbildningsbeslut.

### **4.26.2 Fastighetsbildning över kommungräns**

#### *Särskilt medgivande till fastighetsbildningen*

Som ovan berörts är ett villkor för att tillståndsbeslut ska få meddelas att tillåtligheten ska bedömas allsidigt. Sedan beslutet vunnit laga kraft är det bindande mellan sakägarna. Om fastighetsbildningen påverkar indelningen i förvaltningsområden, erfordras emellertid ofta en särskild administrativ prövning, som ibland inte bör ske förrän LM med bindande verkan uttalat sig om fastighetsbildningens tillåtlighet. Om enligt 4 kap. 26 § andra stycket *första meningen* fordras särskilt medgivande till fastighetsbildningen enligt 3 kap. 11 §, får tillståndsbeslut meddelas utan hinder av att åtgärdens inverkan på indelningen i förvaltningsområden ännu inte prövats.

#### *Medgivande vägras*

För det fall att tillståndsbeslut meddelats och erforderligt administrativt medgivande enligt 3 kap. 11 § vägras förfaller enligt *andra meningen* tillståndsbeslutet.

## 4 kap. 27 § Gränsåtgärder

**27 §** Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som inte står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomförs i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Om utstakning och utmärkning enligt första och andra styckena inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, skall gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar. *Lag (2003:628)*.

### 4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns

#### Utstakning och utmärkning

##### *I behövlig omfattning*

Bestämmelser om utstakning och utmärkning finns för fastighetsbildning i 4 kap. 27 § första stycket. Huvudregel är enligt *första meningen* att gräns tillkommen genom fastighetsbildning ska utstakas och utmärkas i *behövlig omfattning*. Detta ska äga rum under själva förrättningen. När detta ska ske bestämmer LM. Bestämmelserna avser såväl fastighetsgräns som gräns för servituts utövningsområde. Något obligatoriskt krav på utstakning eller utmärkning finns inte. Detta ska ske när det behövs.

Utstakning bör normalt verkställas innan fastighetsbildningsbeslutet fattas så att man får överensstämmelse mellan gränssträckning och beslut. Utstakning kan emellertid ske såväl före som efter meddelandet av fastighetsbildningsbeslutet (se 4.25.3 Undantag och delbeslut).

Anm.

Bestämmelser om utstakning och utmärkning vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning finns i 14 kap. 5–7 och 16 §§. Huvudregeln beträffande fastighetsbestämning innebär att gräns ska utstakas och utmärkas i behövlig omfattning och att *utstakningen* ska ske *senast* vid meddelandet av fastighetsbestämningsbeslutet (14 kap. 7 § fjärde meningen).

##### *Utstakning i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet*

Utstakning ska enligt 4 kap. 27 § första stycket *andra meningen* ske i överensstämmelse med beslutet.

##### *Avvikelse från beslut*

Om utstakningen sker efter beslutet, kan det inträffa att det uppkommer avvikelser. FBL medger därför visst undantag från kravet på absolut överensstämmelse mellan beslut och utstakning enligt *tredje meningen*. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får nämligen läggas till grund för utmärkning, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som inte står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägarna att fastighetsbildningen genomförs i full överensstämmelse med beslutet. Det är också av betydelse vilket intresse sakägarna har av att utstakningen överensstämmer helt med fastighetsbildningsbeslutet. Väsentligt är att karta och beskrivning redovisar den avvikande utstakningen



och att denna läggs till grund för beräkning av ersättningar mellan delägarna. Jämför utmärkning som genomförs som fullföljdsåtgärd enligt 4 kap. 27 § andra stycket där utmärkningen måste stämma med utstakningen.

### Utstakningens och utmärkningens koppling till JB

Reglerna i 1 kap. 3 § JB innebär att utmärkningen på marken i princip är avgörande för gränsens rätta sträckning och gäller framför karta och handlingar, om skiljaktigheter skulle föreligga. Sådan rättsverkan tillkommer dock bara utmärkning som skett vid förrättningen eller som en fullföljdsåtgärd med anledning av förrättningen. Om gränsmarkeringarna sedermera rubbas eller förstörs, uppkommer behov av att på nytt utmärka gränserna, vilket kan ske genom särskild gränsutmärkning, om gränsen är entydig, och genom fastighetsbestämning i övriga fall.

Enligt föreskrift till 4 kap. 27 § ska bl.a. av förrättningshandlingarna framgå om utmärkning utförts och i så fall hur eller hur den avses komma att utföras. I fall där utmärkning inte utförts eller inte avses utföras ska skälen till detta anges. Härvid ska normen för gränsens lokalisering anges.

Med norm menas i detta fall de förutsättningar som är grund för var gränsen fysiskt har blivit lokaliserad genom beslutet. Genom att ange normen finns ett stöd för att kunna rekonstruera gränsen och för ställningstaganden vid fastighetsbestämningssituationer.

#### Exempel på norm

Vid en avstyckning används en kopia av en karta, t.ex. Ekonomiska kartan, och på den redovisas att ny gränsen skapas mellan de omarkerade punkterna 1 och 2 i en bäck. Med norm menas i att man i beslutet även anger om avsikten är att gränsen ska gå i det läge där bäcken faktiskt flyter fram på marken vid beslutstidpunkten *eller* att den ska gå i det läge som den är redovisad på kartan.

En förutsättning för att markägaren ska kunna bruka sin fastighet är att veta var dess gränser är lokaliserade. Om LM vid undersökning av förutsättningarna för fastighetsbildningen enligt 4 kap. 25 § första stycket *första meningen* finner att gränser, som berörs, är oklara eller ohävdade, påverkar detta den fortsatta hanteringen. Det är lämpligt att vidta åtgärder för att få klara förhållandena under förrättningen medan den fastighetsägare som avstår mark är tillgänglig. Det är ju så att den avstående borde ha hållit gränserna i hävd. Om man inte gör detta överläts problem och kostnader på en tillträdande markägare, som kanske inte är medveten om förhållandet och heller inte är beredd att ta kostnaderna. Frågan kan vara särskilt aktuell när större fastighetskomplex, som varit i en ägares hand under lång tid, blir uppdelad.

### Särskilt om utstakning

Utstakning avser att genom någon form av mättingsförfarande och med stakkäppar eller stakläkt utvisa var en linje eller punkt, t.ex. gräns enligt FBL, mittlinje på väg eller byggnads läge enligt PBL, avses placeras i terrängen. Ofta görs åtgärden med utgångspunkt i någon handling, t.ex. situationsplan eller karts-kiss. Åtgärden kan följas av tillfällig eller varaktig utmärkning. Termen används i bl.a. FBL och PBL.

Utstakningen är det normala sättet att åskådliggöra föreslagna och beslutade fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsåtgärder på marken. Utstakningen är dessutom *underlag* för utmärkningen och upprättande av beskrivningen.

När läget för ny gräns utformas ska en så ändamålsenlig lokalisering och sträckning som möjligt eftersträvas. Här är av betydelse både behovet av att kunna se gränsens läge, de kostnader och det arbete som underhåll av gränslinjer kan medföra samt att begränsa markanspråk för gränsens upprätthållande och arbetet med utstakning och utmärkning. Kostnader och arbete kan begränsas genom att gränsen ansluts till väl definierad terrängformation eller kanten på en anläggning på marken eller i vattenområde eller genom att gränsen anpassas efter befintliga gränspunkter. Särskilt vid fastighetsbildning berörande stora områden med låga markvärden eller där det är känsligt att utstaka och röja för gräns bör väljas läge på gräns som begränsar behovet av eller förenklar utstakning och röjning.

#### *Utstakning kan underlåtas*

Kravet på utstakning är inte helt undantagslöst. I sådana fall där gränsens närmare sträckning på marken saknar intresse för berörda sakägare kan utstakning underlåtas. Så kan t.ex. vara fallet med gräns mellan fastighet för allmänt ändamål och parkmark samt gräns mellan hyreshus fastigheter i vissa fall. Även om utstakning saknar intresse för sakägare kan emellertid sådan behövas som underlag för utmärkning (jämför nedan vid Utmärkning).

Förutsättning för att utstakning ska kunna underlåtas är således att utstakningen inte behövs, varken för att visa gränsers läge eller som underlag för *nödvändig* utmärkning. Med *nödvändig* utmärkning avses såväl markering av gränspunkter som röjning av gränslinjen i de fall gränsens sträckning inte framgår tillräckligt tydligt på annat sätt.

Om LM, efter att ha tagit hänsyn till de behov som kan föreligga, finner att det inte kan råda någon tveksamhet bland berörda sakägare om gränsens sträckning på marken, kan utstakning och utmärkning betraktas som onödiga för förrättningens genomförande. Utstakning och utmärkning kan därför underlåtas.

Utstakning kan underlåtas även på grund av den berörda fastighetens beskaffenhet, se 4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske.

#### *Gräns för servituts utövningsområde*

Gräns för servituts utövningsområde kan normalt beskrivas på ett sätt som gör utstakning obehövlig. Den omständigheten att servitutet är faktiskt lokaliserat genom en anläggning gör utstakning obehövlig. Servitutet kan också avse en anläggning som kommer att bli utförd. Om servitutsområdet inte behöver lokaliseras genom utstakning före anläggandet är utstakning obehövlig.

#### **Särskilt om utmärkning**

Utmärkning avser förfarandet när läget för punkt eller linje, som utstakats eller utsätts, märks ut med (märke) markering. Utmärkning är den term som anges i JB och FBL avseende åtgärd i anslutning till förrättning. Sådan

utmärkning görs varaktig och har enligt 1 kap. 3 § JB högre bevisvärde än karta och handling.

Grunderna för utmärkning är utstakning. Med utmärkning menas att gränser markeras varaktigt. Riktlinjer för markering finns i HMK.

Har utstakning skett ska utmärkningen av gränsen grundas på denna. Utmärkning av gräns kan med stöd av 4 kap. 27 § andra stycket eller 14 kap. 7 § genomföras som fullföljdsåtgärd. Därför är det viktigt att – när utmärkning sker efter avslutandet – kontroll av utstakningen sker innan utmärkningen verkställs. Några möjligheter att godta avvikelser finns inte eftersom beslutet avser det läge som utstakats.

Om det med hänsyn till terrängdetaljer och anläggningar inte kan uppstå någon tveksamhet om gränsens läge kan utmärkning anses obehövlig och underlåtas. Av förrättningsbeslutet ska enligt föreskrift till 4 kap. 27 § framgå om utmärkning ska genomföras och i så fall hur eller, om den utförts, hur den utförts. Likaså ska skälen för att avstå från utmärkning anges såvida inte motivering kan anses överflödiga.

#### *Utmärkning av gamla gränspunkter*

Om ny gräns anpassas till gamla gränspunkter, vars markeringar raserats, kan behov uppkomma av att åter markera dessa (t.ex. punkt 10 och 11 i tredje exemplet nedan). Detta kan ske antingen genom särskild gränsutmärkning, om gränsen är entydig, eller som fastighetsbestämning i övriga fall.

#### *Yrkande om utmärkning*

Med hänsyn till den rättsliga betydelse som utmärkning har enligt JB kan LM normalt inte motsätta sig att gräns utmärks varaktigt om sakägare begär det. I nedan angivet rättsfall och i motsvarande situationer kan utmärkning ske excentriskt, t.ex. genom att ange ett antal meter från den beslutade gränslinjen i vägkroppen och markera i den befintliga anslutande gränslinjen.

#### **Rättsfall: Ingen utmärkning i väg**

Göta HovR, 1987-03-02, UÖ 2 (LM ref 87:31). Områden mellan fastigheter överfördes genom fastighetsreglering. Ett område utlades så att dess västra gräns gick i mitten av en allmän väg. En sakägare begärde att gränsen skulle utmärkas i den allmänna vägen. Som skäl anfördes att utmärkningen hade betydelse för den händelse vägen drogs in. Med hänsyn till att det inte var aktuellt att dra in vägen inom överskådlig tid lämnades besvaren mot beslutet att inte utmärka gränsen utan bifall.

*Anm. I detta fall skulle utmärkning kunnat ske excentriskt i stället för i den allmänna vägen som sakägaren yrkat.*

#### *Undvarande av utmärkning i tätort med stomnät*

I tätorter med väl markerat, mätt och underhållet stomnät är behovet av utmärkning av gränser mindre än i andra områden, förutsatt att gränserna är väl definierade genom koordinater med anknytning till stomnätet. Det är under dessa förutsättningar möjligt att när som helst utvisa läget för gränspunkt eller gränssträckning med hjälp av koordinaterna. Mot den angivna bakgrunden kan utmärkning av gräns i tätort med välordnat stomnät ofta underlåtas. Oftast klarar man behoven med enbart utstakning.

Exempel på situationer där sakägare klarar sig utan varaktig utmärkning är gränser mellan fastighet för allmänt ändamål och parkmark eller gräns mellan hyreshusfastigheter med samma ägare och förvaltning. Vidare kan nämnas gränser som efter fastighetsbildningen beräknas bli tydligt hävdade genom t.ex. staket, mur eller häck, som ska anläggas. Det som i sådana fall huvudsakligen har praktiskt intresse för sakägarna är att få gränsen utstakad på ett för ändamålet lämpligt sätt med tillfälliga markeringar, t.ex. med i marken anbragta korta träpålar. Om utstakningen utförs på sådant sätt kan de vid utstakningen utsatta tillfälliga markeringarna fylla uppgiften att visa gränsens rätta läge under den tidsperiod då sådant behov föreligger. Markering i den mening som avses i 4 kap. 27 §, dvs. varaktig markering, är då obehövlig.

#### *Undvarande av utmärkning på grund av fastighetens beskaffenhet*

Utmärkning kan undvaras även på grund av den berörda fastighetens beskaffenhet, se 4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske.

#### *Redovisning*

I den tekniska beskrivningen eller på annan handling i akten, t.ex. kartan, ska antecknas varje markerings art, t.ex. rör i mark. Med hänsyn till den rättsliga betydelse som utmärkning av gräns har, ska tydligt framgå av förrättningsakten om gräns utmärkts eller enbart utstakats. Har tillfällig markering anbringats vid utstakning anges detta. Detta görs lämpligast genom anteckning i den tekniska beskrivningen.

#### *Fullföljd mot gränsutmärkning*

I fråga om åtgärd varigenom gräns har utmärkts får besvär anföras av sakägare inom ett år från den dag då uppgift om fastighetsbildningen, fastighetsbestämningen eller den särskilda gränsutmärkningen infördes i fastighetsregistret eller, om utmärkning har gjorts först efter nämnda dag, från det att åtgärden slutfördes (15 kap. 6 § andra stycket). Denna regel gör det nödvändigt att spara handlingar som kan användas för att redovisa hur en gräns har utmärkts. Handlingarna bör innehålla sådana uppgifter att de medger kontroll av att utförandet är rätt utfört och överensstämmer med vad som redovisas på marken och i förrättningshandlingarna.

#### *Säkerställande inom förrättningen*

Enligt HMK ska en gräns i en förrättning säkerställas så att den vid behov kan rekonstrueras. Ett fall är då utmärkning av gränsen har ansetts onödigt. Om en markägare vill veta gränsens läge ska utstakning och utvisning kunna ske med utgångspunkt från de säkerställandeuppgifter som finns i handlingarna i ärendet i form av koordinater och/eller mått, grafisk eller verbal redovisning.

Säkerställandet sker genom att gränspunkter och gränslinjers lägen anges numeriskt eller grafiskt i förhållande till punkter som utmärkts eller i förhållande till entydiga och varaktiga detaljer. Numeriskt kan det ske i form av koordinater eller måttuppgifter. I vissa fall, t.ex. vid krokiga gränser eller gräns i vatten, kan säkerställning ske helt eller delvis grafiskt.

**Följande föreskrift har utfärdats till 4 kap. 27 §:****Utmärkning av gräns**

Av förrättningshandlingarna skall framgå om utmärkning utförts och i så fall hur den utförts. Ifall där utmärkning inte utförts eller inte avses utföras skall skälen till detta anges såvida inte motivering av beslutet kan anses överflödiga. I dessa fall skall även normen för gränsens lokalisering anges.

**Utmärkning av gräns efter förrättnings avslutande**

Om utmärkning av gräns skall verkställas efter förrättnings avslutande (4 kap. 27 § andra stycket eller 14 kap. 7 §) skall detta antecknas i förrättningsprotokollet innan förrättningen avslutas.

När utmärkning av gräns verkställs efter förrättnings avslutande, skall originalakten förses med uppgift om när och hur underrättelse om gränsutmärkning har lämnats och om vad som har företagits eller förekommit vid gränsutmärkningen (uppgift om gränsmärkningen, sakägares erinringar etc.) samt när gränsutmärkningsåtgärderna har utförts. Uppgifterna skall antecknas antingen direkt i originalakten eller på särskild handling som tillförs akten. Anteckning om åtgärderna och om ny handling skall göras på dagboksbladet och signeras av ansvarig tjänsteman.

Har ändrade äganderättsförhållanden inträtt efter förrättnings avslutande, ska ny ägare underrättas om gränsutmärkningen.

Anvisningar för utstakning och utmärkning finns i HMK.

Se även LMV-rapport 2002:4 Basnivåer vid förrättningsmätning.

**4.27.2 Utmärkning som fullföljdsåtgärd***Utmärkning efter förrättnings avslutande*

Som huvudregel gäller att utmärkning ska utföras före avslutandet. Utmärkning kan ske innan fastighetsbildningsbeslutet meddelats eller efter att detta meddelats beroende på vad som är lämpligt. Om det är lämpligt, får utmärkning enligt 4 kap. 27 § andra stycket första meningen verkställas efter förrättnings avslutande. Ett beslut om sådant förfarande ska i enlighet med föreskrift till den bestämmelsen (se 4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns) antecknas i förrättningsprotokollet innan förrättningen avslutas.

Anm.

Beträffande vad som gäller för fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning, se 14.7 Utstakning och utmärkning.

Om läget för en gräns behöver ändras i förhållande till beslutet, när utmärkning sker som en fullföljdsåtgärd, måste detta ske vid en ny förrättning. Sådan kan endast företas efter ny ansökan genom fastighetsbestämning eller fastighetsreglering. Situationen kan uppstå t.ex. när man byggt radhus eller kedjehus så att byggnaden fått ett annat läge än det som förutsatts vid utstakningen. Fastighetsbestämning kan tillämpas om den jämkning av gräns som behövs kan ske enligt 14 kap. 5 eller 6 §. Vid större avvikelser måste fastighetsreglering ske.

*Underrättelse i god tid*

Underrättelse till sakägaren om sådan åtgärd ska enligt *andra meningen* ske i god tid.

### *Skriftligt meddelande m.m.*

Underrättelse lämnas enligt *tredje meningen* genom skriftligt meddelande eller i sådan ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket. Därför måste LM beakta ändrade äganderättsförhållanden. Det skriftliga meddelandet kan sändas med vanlig postförsändelse. Delgivning behövs inte (prop. 1969:128 s. B 282).

### **4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske**

Om utstakning och utmärkning inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, ska gränserna enligt 4 kap. 27 § *tredje stycket* med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 4 kap. 28 § eller i andra förrättningshandlingar.

Uttrycket ”*inte lämpligen kan ske*” avser att markera att bestämmelsen kan tillämpas inte bara när det är praktiskt omöjligt att genomföra utmärkningen eller utstakningen utan även då det mot bakgrund av de kostnader eller svårigheter som åtgärden är förenad med inte är försvarbart att vidta den. I så fall ska alltså gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar. Jämför även Föreskrift under 4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns och LMV-rapport 2002:4 Basnivåer vid förrättningsmätning.

#### *Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning*

Utslakning eller utmärkning på marken av nytillkomna gränser torde sällan bli aktuell för tredimensionella fastigheter – inklusive ägarlägenheter – eller tredimensionella fastighetsutrymmen.

Utmärkning på marken skulle dock kunna aktualiseras om en 3D-fastighet utgörs av en volym som innefattar själva markytan. När det gäller 3D-fastigheter under eller över markytan, t.ex. bergrum eller broar, kan det bli aktuellt med ”excentriska” markeringar i markplanet för att 3D-fastighetens gränser ska bli entydiga och möjliga att visa ut enligt basnivåkraven.

En 3D-fastighet torde i förrättningshandlingarna i normalfallet inte heller komma att definieras av *koordinater* (x, y, z) för de olika brytpunkterna i fastighetens gränser. När det gäller gränserna för 3D-utrymmen under jord, bör det dock ofta vara lämpligt att utrymmets läge anges genom koordinater. Även i fråga om andra 3D-utrymmen kan gränsangivelse med koordinater i vissa fall vara lämplig, exempelvis för trafikaneläggningar.

I vissa fall kan det vvara naturligt att lägesbestämma 3D-fastigheten eller 3D-fastighetsutrymmet i förhållande till *angränsande* antingen traditionella fastigheter eller 3D-fastigheter/3D-fastighetsutrymmen. Detta gäller i synnerhet när en anläggning delas upp mellan flera fastigheter.

Det *normala* torde dock vara att själva den *byggnad eller annan anläggning* som en 3D-fastighet inrymmer får utgöra *norm* för gränsens läge, dvs. utgöra en ”naturlig gräns” för fastigheten.

Oberoende av vilken byggnads- eller anläggningsdel inom eller utanför fastigheten, som i det enskilda fallet ska utgöra norm för fastighetsgränsens sträckning, är det viktigt att det i förrättningshandlingarna tydligt anges *hur gränsen går i förhållande till byggnaden/anläggningen*. Basnivåkraven på

entydighet, förståelse, kvalitet och möjlighet till utvisning ställer således särskilda krav vid 3D-fastighetsbildning.

Att ett mindre luftutrymme utanför byggnaden tas med i den tredimensionella fastighetens utrymme, förändrar inte det som nyss har sagts om gränsredovisningen. Även i sådana fall är det ofta lämpligt att ange fastighetens gränser i förhållande till den befintliga byggnaden/anläggningen, t.ex. genom att ange bestämda avstånd från vissa punkter i befintlig fasad eller någon annan byggnadsdel. Men gränserna kan alltså även anges i förhållande till vissa bestämda punkter utanför anläggningen i fråga eller med hjälp av koordinater i rymden i ett definierat system – allt beroende på vad som bedöms lämpligt i det enskilda fallet.

Om den byggnad som 3D-fastigheten avses inrymma är uppförd i fastighetsgräns kommer 3D-fastighetsbildningen att ske mot befintlig ”traditionell” fastighetsgräns. Den befintliga gränsen påverkas inte av detta (jämför traditionell avstyckning mot befintlig gräns). Om byggnaden har uppförts så att den skjuter in på angränsande mark är reglerna i 3 kap. 11 § JB tillämpliga.

*Särskilt vid bildande av 3D-fastighet för ännu inte uppförd byggnad eller annan anläggning*

Om fastighetsbildning med stöd av 3 kap. 1 a § andra stycket sker för en *planerad*, ännu inte uppförd byggnad eller annan anläggning, är det av naturliga skäl inte möjligt att vid beslutstillfället låta befintliga byggnads- eller anläggningsdelar utgöra norm för gränsdragningen. Redovisningen av gränsdragningen måste då ske på annat sätt än att hänvisa till en befintlig anläggning.

En viktig utgångspunkt är att 3D-fastighetsbildningen måste avse en *bestämd* (planerad, projekterad) byggnad eller annan anläggning. Enbart det förhållandet att ett visst utrymme *får* bebyggas medför inte att utrymmet kan avskiljas som en särskild fastighet. Det är t.ex. inte möjligt att bilda en 3D-fastighet som motsvarar bygggrätten i en detaljplan enbart med stöd av planen.

*Utmärkning på marken* kan eventuellt bli aktuell under vissa förutsättningar, jämför under föregående rubrik.

Eventuellt kan *koordinater i ”rymden”* (x, y, z) redovisas för att ange var 3D-fastigheten är belägen. Det torde dock förutsätta att den projekterade anläggningen finns som en digital modell.

I vissa fall kan det vara naturligt att lägesbestämma 3D-fastigheten eller 3D-fastighetsutrymmet för den projekterade anläggningen i förhållande till *angränsande* traditionella fastigheter eller 3D-fastigheter/3D-fastighetsutrymmen. Detta gäller i synnerhet när en anläggning avses ingå i flera fastigheter.

Även i de fall 3D-fastighetsbildning avser en planerad byggnad eller annan anläggning torde det *i de flesta fall* vara naturligt att eftersträva att *byggnaden eller anläggningen* som 3D-fastigheten avses inrymma i sig kommer att utgöra *norm* för gränsens läge när den väl är uppförd, dvs. då utgöra en ”naturlig gräns” för fastigheten.

Det kan åstadkommas genom att fastighetsbildningsbeslutet meddelas med förordnande om att det ska överklagas särskilt, s.k. ”preliminärfråga”, varefter förrättningen avslutas först sedan anläggningen har uppförts. Jämför 4.25.3 Undantag och delbeslut.

I ett sådant fastighetsbildningsbeslut redovisas koordinater i plan (x, y) för att ange var den planerade anläggningen är belägen i förhållande till andra byggnader och anläggningar samt befintliga fastighetsgränser. Åtminstone måste en tydlig grafisk sådan redovisning ske.

Fastighetsgränserna måste därutöver beskrivas i handlingarna – på kartor och/eller verbalt – så att det blir tydligt (entydigt) var gränserna går i förhållande till den tilltänkta byggnaden/anläggningen. Underlaget för fastighetsbildningsbeslutet bör i detaljeringsgrad i princip motsvara bygglovshandlingar.

När anläggningen har byggts och s.k. relationsritningar har upprättats, går det att konstatera om anläggningen har byggts i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet. Tolkningsutrymmet är i princip begränsat till vad som ryms inom ritnoggrannheten i den grafiska redovisning som lagts till grund för beslutet.

Vid avvikelser utöver tolkningsutrymmet måste kompletterande fastighetsreglering ske i samband med att förrättningen avslutas för att uppnå överensstämmelse med den uppförda anläggningen.

Det är emellertid inget som hindrar att fastighetsbildningsbeslut meddelas och förrättningen avslutas innan anläggningen har uppförts. Fastighetsgränserna måste då beskrivas i handlingarna – på kartor och/eller verbalt – så att det blir tydligt (entydigt) och förståeligt var gränserna går i förhållande till den tilltänkta byggnaden/anläggningen.

Om anläggningen uppförs i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet (de ritningar som legat till grund för förrättningskartan) blir i praktiken även i detta fall anläggningen normerande för gränssträckningen för framtiden. Tolkningsmånen motsvarar även i detta fall i princip ritnoggrannheten i den grafiska redovisningen. Vid större avvikelser mellan beslut och anläggning måste en efterföljande fastighetsreglering ske för att fastighetsindelningen ska överensstämma med den faktiska anläggningen.

Såväl i en förrättning där fastighetsbildningsbeslutet får överklagas särskilt, som i en efterföljande fristående förrättning, kan beslut meddelas om *fastighetsbestämning*. Därvid kan överenskommelse enligt 14 kap. 5 § eller teknisk jämkning enligt 14 kap. 6 § FBL aktualiseras.

#### *Särskilt för ägarlägenheter*

Eftersom ägarlägenheter i betydligt högre utsträckning än andra tredimensionella fastigheter innehas av konsumenter är det nödvändigt att ägarlägenheterna ges en standardiserad utformning, så att det på ett enkelt sätt går att identifiera enskilda lägenheters omfång och därmed de rättigheter och skyldigheter som är knutna till innehavet av en ägarlägenhet. Mot den bakgrunden bör en ägarlägenhet regelmässigt avgränsas så att den utgörs av själva det lägenhetsutrymme som fastigheten omfattar inklusive ett ytskikt.



Avgränsningen bör regelmässigt redovisas i form av en verbal beskrivning av hur gränsdragningen är gjord i förhållande till olika byggnadsdelar.

Följande standardformulering rekommenderas.

*Gränserna kring ägarlägenhetsfastigheterna går på följande sätt i förhållande till byggnaden.*

*Följande ingår i ägarlägenhetsfastigheterna:*

**Golv** : Ytskikt och underliggande skikt ner till bjälklag.

**Innertak** : Innertak, infästning av innertak samt ovanliggande skikt upp till bjälklag.

**Ytterväggar, väggar mot andra ägarlägenhetsfastigheter och trapphus samt bärande innerväggar** : Ytskikt och underlag för ytskikt fram till stomme/motsvarande.

**Övriga innerväggar** : Ingår.

**Fönster** : Fönster inklusive karmar, smygar och foder.

**Dörrar**: Ytterdörr, balkongdörr och innerdörrar, i samtliga fall inklusive karmar, smygar och foder.

**Balkong**: Utrymme inklusive balkongräcke samt ytskikt och underliggande skikt ner till bärande konstruktion.

-----

*Förtydligande: Bärande stomme i horisontal led (bjälklag) och i vertikal led samt schakt för stamledningar, skorstensstock och bärande pelare ingår inte i ägarlägenhetsfastigheterna.*

## 4 kap. 28 § Karta och beskrivning

**28 §** Karta skall upprättas vid förrättningen. Kan fastighetsbildningen genomföras och förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta, behöver sådan dock ej upprättas. Kartan skall göras så noggrann som ändamålet kräver. Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden som åstadkommes genom fastighetsbildningen skall upprättas, om ej resultatet av förrättningen ändå framgår med tillräcklig noggrannhet av förrättningshandlingarna. I beskrivningen skall den nya indelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller, i den mån utstakning icke skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

### 4.28.1 Karta

#### Generella bestämmelser

##### *Huvudregel om upprättande av karta*

Som huvudregel gäller enligt 4 kap. 28 § första stycket *första meningen* att karta ska upprättas vid förrättningen.

Karta upprättas genom nymätning eller genom kopiering av, utdrag ur eller sammanställning av befintligt material. För att tillgodose de olika uppgifter som det finns behov av under en förrättning kan flera kartor med olika funktion behövas.

Om en karta innehåller mycket information kan den bli svårläst. Det kan då bli nödvändigt att upprätta kartan i flera blad så att en karta t.ex. redovisar ändringarna och en annan karta enbart slutresultatet.

Anvisningar för upprättande av karta finns i HMK.

Det ankommer på LM att efter omständigheter i det enskilda fallet bestämma om upprättande, innehåll, geometrisk noggrannhet m.m.

En karta har flera funktioner i ett fastighetsbildningsärende. Dessa är

1. att vara ett hjälpmedel under förrättningsarbetet,
2. att tydligt och på ett överskådligt sätt redovisa förrättningsresultatet för sakägarna,
3. att för framtiden utgöra ett av bevismedlen angående gränsers läge och fastighetsindelningens beskaffenhet i övrigt samt
4. att ligga till grund för fastighetsregistreringen.

Alla olika kartor som tas fram under förrättningsarbetet kan sägas vara förrättningskartor. Den förrättningskarta som normalt hör till förrättningsbeslutet och som finns i den akt – originalakten – som är resultat av förrättningsärendet har i första hand funktionerna enligt 2 och 3 ovan. Detta innebär att det ibland är nödvändigt att komplettera med redovisning som underlättar registreringen.

##### *Förrättning utan kartredovisning*

Kan fastighetsbildningen genomföras och förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta, behöver enligt *andra meningen* sådan inte upprättas. Karta kan t.ex. undvaras vid sammanläggning och vid marköverföring, när fastighets all mark överförs. Ett annat exempel är när

servitut upphävs genom fastighetsreglering. Ett ytterligare exempel är om hänvisning kan ske till karta i arkivakt i samma förrättningsarkiv som originalakten ska tillhöra. Kan i de nämnda exemplen förrättningsresultatet tydligast åskådliggöras för sakägarna med hjälp av en karta ska självfallet sådan upprättas, t.ex. i form av en kopia eller ett utdrag av ekonomiska kartan.

#### *Kartans utförande*

Kartan ska enligt *tredje meningen* göras så noggrann som ändamålet kräver. Dess innehåll, skala, detaljeringsnivå och geometriska noggrannhet anpassas till olika ärendens behov. Därvid ska kvalitetskrav på tydlighet, rättssäkerhet, ändamålsenlighet samt rationell och effektiv hantering tillgodoses. Detta utesluter inte möjligheten att göra noggrannare, utförligare eller fler kartor än vad LM bedömer erforderligt för ärendet i fråga såvida någon, t.ex. sakägare, betalar extrakostnaden härför (prop. 1969:128 s. B 284).

Teckenförklaring infogas på karta eller i direkt anslutning till denna. Skulle vissa detaljer behöva redovisas noggrannare, kan detta ske genom kompletterande redovisning av de aktuella detaljavsnitten.

I de flesta fall kan kartan utföras i format A4 eller A3. Ett sådant format medger *dels* att kartan kan framställas på arkivbeständigt papper i för detta ändamål godkända skrivare – som övriga handlingar i akten – *dels* att den kan bindas in i akten. Denna blir därigenom en sammanhållen enhet. I fall när kartbilden inte lämpligen kan inrymmas på en handling i format A4 eller liggande A3, bör övervägas om den kan delas upp på flera handlingar i format A4 eller liggande A3. Därvid bör kartans bladindelning redovisas.

På kartan som redovisar fastighetsbildningsbeslut ska redovisning ske av avvikande gränssträckning i de fall utstakningen enligt 4 kap. 27 § första stycket sker efter fastighetsbildningsbeslutet och den då i mindre mån avviker från vad som beslutats. Detsamma gäller för de fall då utmärkning utförs i anslutning till utstakning som avses ovan.

Kartor för fastighetsbildningsärendets hantering – som inte behöver arkiveras – kan utföras i andra format och på annat material än vad som krävs i originalakten.

#### **Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning**

Gränserna för en tredimensionell fastighet torde endast i begränsad utsträckning kunna stakas ut och märkas ut på marken. Fastighetsgränserna ska då med tillräcklig noggrannhet beskrivas på *förrättningskartan* eller i andra *förrättningshandlingar*, 4 kap. 27 § tredje stycket. Förrättningskartan ska göras så noggrann som ändamålet kräver och en beskrivning ska göras över de ändringar i fastighetsindelningen som fastighetsbildningen innebär (4 kap. 28 §). Frågor som berör förrättningsdokumentation för 3D-fastigheter behandlas i prop. 2002/03:116 s. 67–71, 79–80 och 146–147.

Dokumentationen på kartor och i handlingar av fastighetsgränserna – liksom av områden som belastas av rättigheter – ska alltså anpassas efter förutsättningarna i det enskilda fallet, men en *översiktlig förrättningskarta* med en horisontalprojektion av 3D-utrymmen m.m. (se nedan) och en *fastighetsrättslig beskrivning* (se 4.28.2 Beskrivning) måste alltid upprättas,

för att kommunikationen med fastighetsregistret inklusive registerkartan ska fungera. I övrigt bör fastighetsgränser m.m. redovisas genom en kombination av grafisk redovisning på förrättningskartor, teknisk beskrivning och beskrivningar i ord. Hur dessa redovisningar ska göras får bedömas från fall till fall beroende på ärendets komplexitet.

### *Olika detaljeringsnivåer*

Normalt behöver flera olika förrättningskartor och beskrivningar tas fram. Det kan vara nödvändigt att redovisa förändringen i fastighetsindelningen såväl i horisontalprojektion ("markprojektion") som i vertikala tvärsnitt. Det kan också vara nödvändigt att redovisa fastighetsindelningen *dels* översiktligt, motsvarande redovisningen på registerkartan, *dels* mer detaljerat för att gränsdragning m.m. klart ska framgå. Behovet av kartredovisning vid 3D-fastighetsbildning kan beskrivas som uppdelat på tre detaljeringsnivåer.

#### 1. Översiktlig

1. **Innehåll:** Horisontell projektion av 3D-utrymmen och rättighetsområden i förhållande till anläggningen och befintlig fastighetsindelning. Byggnadskroppen/anläggningen från sidan eller i snedperspektiv och med 3D-utrymmen illustrerade.
2. **Ursprung/Kvalitet:** Utdrag ur (digital) registerkarta och eventuell primärkarta, ritningar/fotografier.

#### 2. Schematisk

1. **Innehåll:** Planer samt längd- och tvärsnitt med fastighetsgränser och gränser för rättighetsområden i förhållande till anläggningen.
2. **Ursprung/Kvalitet:** Förenklade, schematiska ritningar i plan och sektion (arkitekturritningar)

#### 3. Detaljerad

1. **Innehåll:** Mer detaljerad redovisning av fastighetsgränser och rättighetsområden i förhållande till olika byggnads-/anläggningsdetaljer.
2. **Ursprung/Kvalitet:** Byggnadsritningar (konstruktionsritningar)

### **Översiktlig nivå**

Som direkt underlag för uppdatering av registerkartan görs en *översiktlig* förrättningskarta (eller vid behov flera) som visar 3D-fastighetens maximala utbredning i horisontalprojektion i *markplanet*. Med översiktlig menas att kartan ska innehålla den information som ska redovisas i registerkartan, dvs. inte nödvändigtvis alla detaljer i gränsdragningen m.m. Redovisningen ska göras relaterad till befintlig fastighetsindelning, den byggnad/anläggning som avses inrymmas i 3D-fastigheten samt andra befintliga fysiska anläggningar av betydelse för att lokalisera 3D-fastigheten i horisontalplanet. Varje tredimensionell fastighet eller 3D-fastighetsutrymme redovisas som ett ytojekt.

Som underlag för översiktliga förrättningskartor bör normalt primärkarta eller registerkarta användas. Om nödvändigt underlag saknas i befintliga kartor kan i vissa fall dessutom mätningar av faktiska förhållanden behövas. Redovisningen ska ske i ett koordinatsystem med känt samband till registerkartans system.

Även rättighetsområden (servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter) anges på denna förrättningskarta. Redovisningen läggs till grund för uppdatering av registerkartan.

På kartan anges att det är fråga om en översiktlig förrättningskarta som redovisar utrymmets horisontalprojektion och att mer detaljerad redovisning finns på kompletterande kartor.

En redovisning på översiktlig nivå kan ofta vara lämplig att göra även vertikalt – i tvärsektioner och/eller i snedperspektiv – för att tydliggöra den vertikala utbredningen av de utrymmen som det är fråga om. Fotografier, fasadritningar eller illustrationer av anläggningen kan lämpligen ligga till grund för en sådan redovisning, vilken i dagsläget inte är avsedd för att uppdatera registerkartan.

#### **Schematisk nivå**

Redovisningen av 3D-utrymmen och rättigheter behöver regelmässigt göras mer detaljerad än som går att åstadkomma på den översiktliga förrättningskartan och illustrationen i höjdded.

I ett andra steg behövs därför beskrivningar grundade på schematiska ritningar såväl *horisontellt (planer)* som *vertikalt (sektioner)*. Som stöd och underlag för dessa beskrivningar bör i huvudsak arkitekturritningar (relationsritningar) användas. Med schematisk avses att det är fråga om ritningar i mindre skala som visar hela eller större delar av anläggningen.

Detaljeringsgraden och antalet planer och sektioner beror av komplexiteten i varje enskilt fall. Tillsammans med en beskrivning i ord av gränsernas sträckning samt övriga handlingar ska det gå att entydigt förstå innebörden av förrättningsbeslutet, såväl vid förrättningstillfället som vid den framtida förvaltningen.

#### **Detaljerad nivå**

I mer komplicerade fall kan som ett tredje steg krävas en mer *detaljerad* redovisning av gränsdragningen i vissa partier. En sådan beskrivning redovisar den tredimensionella fastighetens gränser och gränser för rättighetsområden i förhållande till olika detaljer i byggnaden/anläggningen.

Som grund för sådana redovisningar får användas byggnadsritningar/konstruktionsritningar som visar aktuella anläggningsdelar.

#### *Verbal beskrivning*

Även om kartredovisningen med ritningar som underlag görs med noggrannhet torde det inte alltid vara möjligt att beskriva gränsernas läge i detalj. Det kan då vara lämpligt att komplettera dokumentationen av fastighetsgränserna med *ytterligare upplysningar*, såsom att gränsdragning har skett i förhållande till vissa fasta detaljer som t.ex. väggar, tak, fönster, dörrar, schakt för ledningar m.m. Redovisningen bör alltså i nödvändig omfattning även innehålla en beskrivning i ord (verbal beskrivning).

En sådan beskrivning kan ange gränserna i förhållande till byggnaden/anläggningen i generella ordalag, t ex. vilket/vilka våningsplan en 3D-fastighet omfattar och hur gränserna i princip har dragits i förhållande till väggar, pelare, tak, bjälklag, fönster, dörrar etc. I vissa fall kan beskrivningen behöva göras mer detaljerad och ange hur olika delsträckor av gränsen (horisontellt och vertikalt) går mer i detalj i förhållande till skilda anläggningsdelar på respektive delsträcka.

Den verbala beskrivningen kan lämpligen skrivas direkt på en förrättningskarta. Alternativt kan den redovisas i den tekniska beskrivningen eller, om den är mer omfattande, i ett separat dokument.

När gränsdragning m.m. beskrivs i ord är det viktigt att de begrepp som används är adekvata och har en entydig och precis innebörd. Lämpligen bör begrepp ur Terminologicentrums (TNC:s) ordlista Plan- och byggtermer 1994 (TNC 95) användas.

#### *Särskilt för ägarlägenheter*

En översiktlig förrättningskarta måste alltid upprättas även vid bildande av ägarlägenheter. En särskild förrättningskarta (projektion) bör upprättas för varje våningsplan.

Det kan noteras att den projektion i markplanet som görs av en ägarlägenhet regelmässigt kommer att få en större area än den boarea som redovisas för fastigheten, eftersom den sistnämnda mäts innanför de lägenhetsavskiljande väggarna, medan fastigheten även innefattar ett ytskikt. Som komplement till förrättningskartan kan bifogas fasadritningar med gränserna för ägarlägenheterna redovisade.

Därutöver är det nödvändigt att redovisa beskrivningar på "schematisk" nivå, dvs. arkitektritningar (relationsritningar) i plan och sektion med gränserna för ägarlägenheterna och för rättighetsområden redovisade i förhållande till byggnaden. För att redovisningen ska bli tydlig bör en planritning redovisas för varje våningsplan. Vidare bör det finnas minst en sektionsritning som visar de olika våningsplanen.

Den tredje detaljeringsnivån i tabellen ovan torde inte behövas vid bildande av ägarlägenheter. Eftersom ägarlägenheter förutsätts få en mycket standardiserad utformning bör det i stället alltid redovisas en beskrivning i ord av hur gränsdragningen är gjord för ägarlägenheterna och därmed indirekt för den samfällighet som omfattar övrig egendom inom den sammanhållna enheten. Beträffande hur den verbala beskrivningen bör formuleras, se 4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske under Ägarlägenheter.

### **4.28.2 Beskrivning**

Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden som åstadkommes genom fastighetsbildningen ska enligt 4 kap. 28 § andra stycket *första meningen* upprättas, om inte resultatet ändå framgår med tillräcklig noggrannhet av förrättningshandlingarna.

Även om fastighetsbildningsbeslutet i detalj anger hur fastighetsbildningen ska genomföras, torde ofta behövas en särskild beskrivning, som med erforderliga arealuppgifter redovisar de genom fastighetsbildningen vidtagna ändringarna beträffande fastighetsbeståndet. Alldeles särskilt framträder detta behov i sådana situationer då fastighetsbildningsbeslutet, till följd av den i 4 kap. 27 § första stycket *tredje meningen* inskrivna rätten att i vissa fall godta utstakning som avviker från beslutet, inte kommer att fullt ut lända till framtida efterrättelse. Beskrivning ska därför alltid upprättas utom när förrättningsresultatet ändå med tillräcklig noggrannhet framgår av förrättningshandlingarna.

I vissa situationer kan beskrivning undvaras. Exempel på detta är fastighetsbildning som endast avser *delaktigheten* i samfällad ägolott samt *servitutsåtgärd* varvid särskilt område för utövning av servitut varken *avsätts* eller *ändras*. *Sammanläggning* torde i och för sig i allmänhet inte heller kräva att beskrivning upprättas. Om vid *sammanläggning* oklarheter råder beträffande fastigheternas innehåll och omfattning bör utredningen drivas så långt att registrering är möjlig. I övriga fall får omfattningen av utredningen styras av sakägarna genom att dessa yrkar att fastighetsbestämning ska genomföras eller genom beställning av en särskild fastighetsutredning.

Det slutliga färdigställandet av beskrivning ska ske först sedan behövlig utstakning ägt rum. Redovisningen i beskrivningen måste ju verkställas med ledning av utstakningen så att det slutligt gällande förrättningsresultatet kommer till uttryck (prop. 1969:128 s. B 284).

Den fastighetsrättsliga beskrivningen tecknas på kartan eller i särskild handling och utformas i enlighet med blanketter som godkänts av Lantmäteriet.

#### *Beskrivningens innehåll*

I beskrivningen ska enligt *andra meningen* den nya indelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller – i de fall utstakning inte ska ske – i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet. Beskrivningen ska tillsammans med karta och beslut redovisa hur fastighetsindelningen ändras och vilka servitutsåtgärder som vidtas. Beskrivningen ska också tjäna som underlag för registreringen. Det är nödvändigt att i beskrivning görs en klar åtskillnad mellan å ena sidan redovisning av fastighetsbildningsåtgärderna och å andra sidan anteckningar om kända fakta som inte ändras genom fastighetsbildningen. Motsvarande gäller även vid fastighetsbestämning.

Beskrivning ska i tillräcklig omfattning innehålla upplysningar om gällande fastighetsindelning och om ändringar i denna – fastighetsrättslig del – samt om tekniska data – teknisk del. Såväl fastighetsrättslig som teknisk beskrivning kan tecknas på kartan om det är lämpligt. Till den tekniska beskrivningen hänförs främst koordinatuppgifter, mätdata och uppgifter om gränsmarkeringar. Den kan även innehålla sidlängder m.m.

Normalt meddelas fastighetsbildningsbeslutet först sedan tekniska åtgärder avseende bl.a. utstakning och utmärkning utförts samt karta och beskrivning upprättats. I beslutet hänvisas till karta och beskrivning. Automatisk överensstämmelse uppkommer i sådana fall mellan beslutet och beskrivningen.

Om, vid utstakning som sker efter fastighetsbildningsbeslut, avvikelser uppkommit från beslutet och denna avvikelse godtas enligt 4 kap. 27 § första stycket *tredje meningen*, ska beskrivningen ange fastighetsindelningen i enlighet med utstakningen.

#### *Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning*

Fastighetsregistret inklusive registerkartan ska innehålla sådana uppgifter att 3D-fastigheter och traditionella fastigheter med 3D-fastighetsutrymmen *särskiljs* från andra fastigheter. Detta görs för båda slagen av fastigheter så att registerbeteckningen kompletteras med informationen **\*\*\*MED 3D-UTRYMME\*\*\***. Denna uppgift genereras dock automatiskt om något

*område* av fastigheten utgör ett 3D-utrymme. Uppgiften behöver därför inte anges i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Uppgifterna om 3D-utrymmen redovisas alltså i fastighetsregistret på *områdesnivå*, där varje separat utrymme utgör ett eget område. Informationen ska därför redovisas områdesvis (utrymmesvis) även i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Av fastighetsregistret ska 3D-utrymmets *omfång* framgå. Begreppet omfång har tolkats så att det för varje 3D-utrymme ska anges

Utrymmestyp

Storlek

Höjdläge

Dessa uppgifter ska därför *alltid* redovisas i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Så som fastighetsregistret är utformat finns det fem alternativ att välja mellan för **utrymmestyp**.

Bergrum

Byggnad

Bro

Tunnel

Övrig anläggning

Utrymmestypen byggnad ska anges även om det är fråga om en del av en byggnad. Samma sak gäller om det är fråga om en del av någon av de andra utrymmestyperna.

Övrig anläggning är ett restbegrepp för alla slag av anläggningar som inte går att hänföra till något av de fyra andra begreppen. Något annat begrepp än de fem redovisade får *inte* användas.

Om ett 3D-utrymme innefattar en blandning av olika utrymmestyper ska utrymmestypen "Övrig anläggning" anges. Om en utrymmestyp är helt dominerande och de övriga därmed endast är marginella, bör dock den *huvudsakliga* utrymmestypen anges.

Med **storlek** avses utrymmets *maximala utbredning i horisontalplanet*. Detta är arean av den projicering i horisontalplanet (markplanet) som även ska redovisas på en översiktlig förrättningskarta och som ska föras in på registerkartan, jämför 4.28.1 Karta under Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning.

Några formella restriktioner för hur storleken ska anges finns inte i fastighetsregistret, men rekommendationen är att följande skrivsätt används.

Utbredning i horisontalplanet 5 200 m<sup>2</sup>



Med **höjdläge** avses utrymmets *lägsta* respektive *högsta* punkt.

Några formella restriktioner för hur höjdläget ska anges finns inte i fastighetsregistret, men rekommendationen är att vissa typformuleringar ska användas, nämligen

Mellan ca +7,0 m och ca +9,4 m i RH00

Mellan ca 25 och ca 45 meter under markytan

Mellan markytan och ca 12,5 meter under/över markytan

Ordet *cirka* kan användas och antalet *decimaler* kan varieras för att på så sätt ange noggrannheten i höjdangivelsen.

Genom uppgifterna om höjdläge och storlek definieras en *bruttovolym* inom vilken 3D-utrymmet är beläget. Utrymmets närmare lokalisering inom denna volym går dock inte att utläsa ur fastighetsregistret (eller den fastighetsrättsliga beskrivningen), utan måste sökas i de mer detaljerade redovisningar som görs i de övriga förrättningshandlingarna.

Någon markareal ska *inte* anges för ett 3D-utrymme, även om utrymmet skulle inrymma själva markytan.

För ett 3D-utrymme ska det av fastighetsregistret framgå inom vilken traditionell fastighets gränser som utrymmet är beläget. Detta uttrycks så att fastigheten i fråga **urholkas av** 3D-utrymmet. Det omvända förhållandet är att 3D-utrymmet **urholkar** den traditionella fastigheten. Dessa förhållanden ska därför anges i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Utrymmen som en fastighet avstår eller erhåller ska i beskrivningen betecknas som *ägofigurer*, på samma sätt som vid traditionell fastighetsbildning.

#### *Särskilt för ägarlägenheter*

Även om en ägarlägenhet per definition är en 3D-fastighet har den i fastighetsregistret en egen "etikett". I stället för **\*\*\*MED 3D-UTRYMME\*\*\***, som anges för andra 3D-fastigheter och för traditionella fastigheter med 3D-fastighetsutrymmen, anges **\*\*\*ÄGARLÄGENHET\*\*\***.

På motsvarande sätt som för andra tredimensionella fastigheter ska någon areal inte anges för ägarlägenheter. Inte heller ska, såsom för 3D-fastigheter i allmänhet, anges utrymmestyp, storlek och höjdläge. I stället ska för ägarlägenheterna anges *boarea* och *våningsplan*.

Boarea definieras i den svenska standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler" SS 021053. I den mån det inom en ägarlägenhet även finns biarea ska den inte anges.

För våningsplan finns inte någon motsvarande standard och olika beteckningsprinciper förekommer i olika byggprojekt. För att uppgiften om våningsplan ska bli entydig ska *entréplanet* alltid anges som plan 0, en trappa upp som plan 1, osv. Om det undantagsvis finns en lägenhet under entréplanet får detta våningsplan anges som -1. För lägenheter som består

av utrymmen i flera plan, t.ex. souterrängvåningar, gäller att våningsplanet ska avse det plan där huvudentrén är belägen.

På samma sätt som för andra 3D-fastigheter ska anges vilken eller vilka traditionella fastigheter (eller samfälligheter) som urholkas av en ägarlägenhet.

En redovisningsteknisk skillnad är att uppgifterna för ägarlägenheter ska anges fastighetsvis och inte områdesvis som för 3D-utrymmen i allmänhet. En ägarlägenhet bör visserligen inte bestå av mer ett område, men om det i ett undantagsfall skulle bildas en ägarlägenhet som består av flera områden, redovisas alltså uppgifterna om boarea, våningsplan och urholkning samlat för fastigheten som helhet.

## 4 kap. 29 § Avslutningsbeslut

**29 §** När alla ersättningsfrågor har avgjorts och alla åtgärder som hör till förrättningen har utförts, skall lantmäterimyndigheten besluta att förrättningen är avslutad (avslutningsbeslut). *Lag (2004:393).*

Avslutningsbeslut kan meddelas vid sammanträde eller på annat sätt. Beslut som meddelas vid sammanträde ska enligt 4 kap. 17 § tredje stycket läsas upp för de närvarande. I båda fallen ska dessutom sakägare och andra som får överklaga underrättas om beslutet enligt 4 kap. 33 a §. Detta gäller även dem, som deltagit i sammanträdet. Detta ska enligt 24 § första stycket FBK ske senast inom en vecka från den dag beslutet meddelades. Om ett avslutningsbeslut meddelas på ett annat sätt än vid ett sammanträde är det tillräckligt med denna underrättelse. Någon underrättelse i förväg om tid och plats för meddelandet behövs inte (prop. 2003/04:115 s. 38). Se vidare 4.33a.1 Underrättelseskyldighet.

När avslutningsbeslut meddelas ska även uppgift om hur beslutet överklagas lämnas. Om information om hur man överklagar meddelas vid sammanträde bör innehållet i informationen redovisas i protokollet.

Genom avslutningsbeslut skiljer sig LM från handläggningen. Detta gäller såväl fastighetsbildnings- som fastighetsbestämningsåtgärd och särskild gränsutmärkning. I princip ska därvid alla åtgärder vara klara och alla förrättningshandlingar upprättade. Om tidigare under förrättningen meddelats tillståndsbeslut eller fastighetsbildningsbeslut, som ska överklagas särskilt, får förrättningen inte avslutas förrän beslutet vunnit laga kraft. Om arbeten utförs i gemensam regi enligt 9 kap., ska de ha blivit färdigställda. När syssloman har utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, ska även sysslomannens slutredovisning ha vunnit laga kraft innan förrättningen formellt kan avslutas (prop. 1969:128 s. B 288 f., se även 9.5.3 Klandertalan). Som framgår av 4 kap. 27 § andra stycket och 14 kap. 7 § får emellertid gränsutmärkning ibland ske efter förrättningen. Gränsutmärkningen är då ett fullföljdsförfarande och ingår i sådant fall *inte i själva förrättningen*. Inte heller arbeten som helt ankommer på enskild sakägare – t.ex. flyttning av byggnad i vissa fall – behöver vara utförda, innan avslutningsbeslut meddelas (se Landahl-Nordström, s. 151).

Enligt huvudregeln om överklagande i 15 kap. 6 § första stycket börjar tiden för överklagande av beslut eller åtgärd vid förrättningen att löpa från den tidpunkt då avslutningsbeslutet meddelas. Genom särskilda regler är det sörjt för att sakägarna och andra, som har rätt att överklaga ett beslut, får kännedom om att förrättning avslutats (se 4.33a.1 Underrättelseskyldighet).

## 4 kap. 30 § Expediering av handlingar m.m.

**30 §** Sedan förrättningen avslutats skall lantmäterimyndigheten under den tid överklagande får ske hålla tillgängliga de handlingar eller andra uppgifter som fordras för att sakägarna skall kunna inhämta fullständig kännedom om förrättningsresultatet. När sakägare begär det och det är nödvändigt med hänsyn till förrättingens art och omfattning samt övriga förhållanden skall myndigheten under den tid överklagande får ske i behövlig utsträckning tillhandahålla handlingar för granskning på förrättningsstället eller lämplig plats i närheten. Vad som nu föreskrivits gäller också när beslut meddelas under förrättningen och detta skall överklagas särskilt. När fastighetsbildningsbeslut meddelats, skall myndigheten på sakägars begäran snarast visa de nya gränssträckningarna på marken, om det ej är uppenbart att visningen skulle vara utan betydelse för sakägaren.  
*Lag (1995:1394).*

### 4.30.1 Expediering av handlingarna

#### Tillhandahållande av förrättningshandlingarna

Bestämmelserna i 4 kap. 30 § första stycket syftar till att göra det möjligt för sakägarna att på ett enkelt och billigt sätt ta del av förrättningsresultatet. LM ska enligt *första meningen*, sedan förrättningen avslutats, under den tid överklagande får ske hålla tillgängliga de handlingar eller andra uppgifter som fordras för att sakägarna ska kunna inhämta fullständig kännedom om förrättningsresultatet. Det är därför av vikt att förrättningshandlingarna färdigställs i omedelbar anslutning till avslutningsbeslutet. Protokoll ska upprättas fortlöpande under förrättningen och i princip vara färdigt kort efter att sammanträdet avslutats. När det är uppsatt är det offentlig handling (se vidare 4.16.1 Protokoll).

Av bestämmelserna i tryckfrihetsförordningen följer att sakägarna på vilket stadium av förrättningen som helst kan begära avskrift av protokoll och andra handlingar som är offentliga. Sakägarna bör naturligtvis få del även av andra handlingar, som ännu inte blivit offentliga, i den mån detta inte skadar processen.

#### *Expediering av förrättningsakt m.m. enligt bestämmelser i FBK*

I 24–29 §§ FBK finns bestämmelser om expediering av förrättningsakt m.m. Dessa bestämmelser innebär i huvudsak följande.

När förrättning mot vilken Lst får föra talan enligt 15 kap. 8 § förklaras avslutad, ska förrättningsakten ofördröjligen och senast *inom en vecka* sändas till Lst. Lst ska inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad sända åter till LM.

Meddelar LM *tillståndsbeslut* eller sådant fastighetsbildningsbeslut mot vilket talan ska föras särskilt och får Lst enligt 15 kap. 8 § överklaga beslutet, ska en kopia av beslutet ofördröjligen och senast inom en vecka sändas till Lst.

En uppgift om fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut får införas i fastighetsregistrets allmänna del trots att förrättningen inte är avslutad. Har i ett sådant fall beslutet överklagats i viss del ska LM, sedan registreringsfrågan har handlagts, genast sända akten till domstolen.

Om en avslutad har förrättning överklagats ska LM, sedan eventuella registreringsfrågor har handlagts, genast sända akten till MMD. Sedan uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning har förts in fastighetsregistret ska LM skyndsamt underrätta BN.

När förordnande om inbetalning enligt 5 kap. 16 § vunnit laga kraft ska LM sända en kopia av förordnandet till Lantmäteriet.

När ett sådant beslut eller utslag som avses i 2 § lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning har vunnit laga kraft, ska LM, om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel ska ske enligt nämnda lag, underrätta IM om beslutet eller utslaget.

Inom fyrtiofem dagar från det förrättningen eller, om förrättningen överklagats, domstolens avgörande vunnit laga kraft ska enligt 29 § FBK ett exemplar av förrättningshandlingarna sändas till sakägaren. Finns det flera sakägare, ska expediering ske till den av dem som de utser eller, om de ej kan enas, till den av sakägarna som förrättningslantmätaren utser. Handling som utan olägenhet kan undvaras av sakägarna behöver ej översändas.

#### *Tillvägagångssättet för utlämnande av expeditioner m.m.*

Enligt förordningen (2003:234) om tiden för tillhandahållande av domar och beslut, m.m. bör en handling som ska tillhandahållas skickas med post, om inte något annat har begärts (9 § *första meningen*) Om det är lämpligt får en handling skickas med telefax eller e-post eller på annat sätt tillhandahållas i elektronisk form (10 §). Om dessa sätt att tillhandahålla handlingar inte används, bör mottagaren underrättas om var handlingen kan hämtas (11 § *första meningen*). Även förvaltningslagen ger utrymme för att använda telefax och e-post (5 § andra stycket, se information dnr 409-2003/1350).

#### **Tillhandahållande på förrättningsstället eller i närheten**

När sakägare begär det och det är nödvändigt med hänsyn till förrättningens art och omfattning samt övriga förhållanden, ska LM enligt *andra meningen* under den tid överklagande får ske i behövlig utsträckning tillhandahålla handlingar för granskning på förrättningsstället eller lämplig plats i närheten. När förrättningen är enkel eller förrättningsstället ligger nära LM:s kontor saknas emellertid anledning att tillhandahålla handlingar på förrättningsstället.

När originalakten före besvärstidens utgång expedieras till Lst bör LM tillse att myndigheten har kvar åtminstone en kopia motsvarande sakägarexemplaret med karta. Detta exemplar har normalt ett i förhållande till originalakten begränsat innehåll. Trots detta torde innehållet i regel vara tillräckligt för att hållas tillgängligt för sakägarna.

#### **Beslut som ska överklagas särskilt**

Tillhandahållandet av handlingar gäller enligt *tredje meningen* också när beslut meddelas under förrättningen och detta ska överklagas särskilt.

#### **4.30.2 Visning av nya gränser**

Det åligger LM enligt 4 kap. 30 § andra stycket att på sakägares begäran snarast visa de nya gränssträckningarna på marken. För att sådan åtgärd ska

ske krävs att visningen *uppenbarligen inte är utan betydelse* för att sakägaren ska kunna tillvarata sin rätt. Visning kan behövas t.ex. när man inte utfört utstakning eller när utstakning och utmärkning utförts i begränsad omfattning. Visning kan också behövas när utstakning och utmärkning avses ske som fullföljdsåtgärd. Om fastighetsbildningsbeslut meddelas före avslutningsbeslut men utan förordnande om särskild fullföljd, får sakägare begära visning av gränsen under hela den tid som förflyter till dess fullföljdstiden med anledning av avslutningsbeslutet går ut. I dagboksbladet ska anteckning göras om visningen och vad som då förekommit.

## 4 kap. 31 § Inställande av förrättning

**31 §** Om hinder mot fastighetsbildningen föreligger, skall lantmäterimyndigheten så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, skall han få tillfälle att göra det. *Lag (1995:1394).*

### *Hinder av materiell natur*

I 4 kap. 31 § finns bestämmelser om inställande av förrättning när hinder föreligger av materiell natur. Enligt *första meningen* ska LM så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande vid sådant hinder. Exempel på materiellt hinder är att fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. eller regleringsvillkoren i 5 kap. inte är uppfyllda. Regeln bör ses i ljuset av förvaltningslagens bestämmelser om att en myndighet ska handlägga ett ärende så enkelt snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts (9 § första stycket FL). Det innebär att LM inte bör lägga ner arbete på att undersöka om en sökt åtgärd uppfyller vissa krav, om det redan framstår som klart att andra krav hindrar genomförandet. Det finns således inget krav på att prövningen ska ske i en viss turordning.

### **Rättsfall: Prövningsordningen och proportionalitetsprövning**

MÖD, 2022-01-27, F 1922–21. MÖD återförvisade en inställd förrättning till LM för fortsatt handläggning eftersom de ansåg att det i det aktuella fallet hade varit nödvändigt att pröva den sökta åtgärdens förenlighet med FBL:s regler före proportionalitetsprövningen enligt 2 kap. 15 § regeringsformen. Trots att det inte finns något krav på att prövningen i ett fastighetsbildningsärende ska göras i viss ordning uttalade MÖD att i de flesta fall torde det ändå vara effektivast eftersom den utredning som behövs för att kunna ta ställning till reglerna i FBL ofta är av värde vid proportionalitetsavvägningen mellan allmänna och enskilda intressen.

### **Rättsfall: Prövningen borde avbrutits tidigare**

MÖD, 2022-01-19, F 3783–21. I ett mål om debitering av förrättningskostnader ansåg MÖD att prövningen borde ha avbrutits och förrättningen ställts in tidigare än vad som skedde. Initialt gällde ansökan en caféverksamhet utan tillstånd. Sökandena jämkade emellertid sina yrkanden. Det fanns då skäl för LM att utreda ärendet vidare. Allteftersom LM genom bland annat utredning och sakägarkontakter fick insikt i de rådande fastighetsförhållandena borde det dock ha stått klart att det förelåg hinder och att det inte gick att jämkas ansökan till ett genomförbart alternativ. I det läget borde förrättningen ha ställts in. Hälften av debiterat belopp ansågs vara skäligt.

### **Rättsfall: Effektiv handläggning**

MÖD, 2021-08-31, F 2542-20. I debiteringsmål där fråga rörde om båtnadsvärdering var överflödigt framhöll MÖD att principerna enligt FL för handläggning av ärende innebär att det inte finns krav på viss turordning av prövning utan att förrättning ska ställas in så snart det står klart att vissa lagkrav inte kan uppfyllas.

### **Rättsfall: Materiellt hinder**

HovR N Norrl, 1981–10–07, UÖ 163 (LM ref 81:68). Ansökan om omprövning enligt 35 § AL. FBM ansåg att ändrade förhållanden inte hade inträtt och avvisade ansökan samt angav besvärstid enligt 15 kap. 2 § andra stycket första meningen. FBM borde i stället ha ställt in förrättningen och angett besvärstid enligt 15 kap. 6 § första stycket.

### **Rättsfall: Res Judicata**

HovR Sk o Bl, 1996-04-22, UÖ 2066 (LM ref 96:25). Fastighetsbestämning ställdes in på grund av *res judicata*. – FD anförde: De aktuella gränserna har

tidigare varit föremål för gränsbestämning. De flesta av gränsmärkena har återfunnits och de övriga kan återutsättas med ledning av mätdata i gränsbestämningsakterna. Någon oklarhet som kan bli föremål för fastighetsbestämning föreligger inte. De tidigare gränsbestämningarna utgör därför hinder mot att fråga om gränsernas sträckning tas upp på nytt. – HovR konstaterade i skälen att det skett en gränsbestämning av de aktuella sträckorna. Hovrätten anslöt sig till FD:s uppfattning att förutsättning saknas att nu göra en fastighetsbestämning beträffande dessa gränser.

Beslut om inställande måste redovisa de skäl på vilka avgörandet grundas och lagstöd härför. Med beslutet ska följa anvisning om hur man överklagar.

Beslutet kan meddelas vid sammanträde eller på annat sätt. Meddelas beslutet vid sammanträde ska det enligt 4 kap. 17 § tredje stycket läsas upp för de närvarande. Oavsett hur beslutet meddelas ska sakägare och andra som har rätt att överklaga underrättas om beslutet. (se 4.33a. 1 Underrättelseskyldighet).

Vid talan mot beslut om inställande gäller 15 kap. 6 § och i vissa fall 15 kap. 9 §.

Anm. beträffande inställande efter återkallelse

Om inställande efter återkallelse, se 4 kap. 32 §. Speciella villkor finns för återkallelse vid avstyckning och klyvning, se 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket.

#### *Jämkning av talan*

Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, ska denne enligt *andra mening* få tillfälle att göra detta. Det ingår i LM:s rådgivande uppgifter bl.a. att underlätta för sökanden att framställa sina yrkanden på sådant sätt att hinder undviks.

Om sökanden vidhåller sin åsikt, ska denne ges tillfälle att framställa alternativa yrkanden.

I 25 § FL finns en kommuniceringsskyldighet som innebär att en enskild ska ges möjlighet att del av material innan myndighet avslutar ärendet för att ges möjlighet att yttra sig om materialet. Det kan t.ex. handla om ett samrådsyttrande från annan myndighet i tillståndsfråga över markanvändning,

#### **Rättsfall: Kommunicering skulle skett av samrådsyttrande**

MÖD 2020-11-26 F 10180-19. LM ställde in förrättning utan att hålla sammanträde. LM motiverade inställelsebeslutet med att fastigheten inte blir lämplig för sitt ändamål eftersom det saknas tillstånd för sökandens avsedda markanvändning - damm och våtmark. MÖD ansåg att sammanträde skulle hållits och anser samtidigt att senare handläggning inte har läkt handlägningsfelet. Att sökanden inte heller fått möjlighet att yttra sig över samrådshandlingen från länsstyrelsen är däremot ett handlägningsfel som MÖD anser läkts med fortsatt handläggning.

MÖD anser inte att den materiella frågan utretts tillräckligt utifrån möjligheten att verksamheten kan bedrivas med stöd av urminnes hävd eller att yrkad fastighetsbildning skulle kunna i enlighet med fastighetsbildningslagen oberoende av utgången i frågan om urminnes hävd. Inställelsebeslutet upphävdes och målet återförvisas till LM för fortsatt handläggning.



**Rättsfall: Sakägare ska beredas tillfälle att jämka sin talan**

MÖD 2017-01-25 F 5465-16 (LM ref 17:4). En klyvningsförrättning inställdes på felaktiga grunder av LM eftersom sakägarna inte bereddes tillfälle att jämka sin talan. Ärendet återförvisades till LM för fortsatt handläggning.

## 4 kap. 32 § Återkallelse av ansökan

**32 §** Vill sökanden hos lantmäterimyndigheten återkalla sin ansökan, skall han göra det skriftligen eller också muntligen vid sammanträde. Har annan sakägare ej fört talan vid förrättningen när återkallelsen sker, skall förrättningen genast inställas. I annat fall skall sakägare som fört talan vid förrättningen och som själv kunnat ansöka om åtgärden underrättas om återkallelsen. Om ej sådan sakägare begär att förrättningen fortsättes, skall den inställas. Underrättas sakägarna om återkallelsen vid sammanträde, skall begäran framställas vid sammanträdet. I annat fall skall begäran framställas inom tid som myndigheten föreskriver.

Återkallelse hos lantmäterimyndigheten får ej i något fall ske sedan förrättningen avslutats.

Uteblir sökanden från det första förrättningsammanträde till vilket han kallats, skall ansökningen anses återkallad, om icke sökanden anmält laga förfall eller det är uppenbart att han vidhåller ansökningen.

Beträffande avstyckning och klyvning gäller denna paragraf endast i den mån ej annat följer av 10 kap. 8 § eller 11 kap. 2 §. *Lag (1995:1394)*.

### 4.32.1 Återkallelsen

I 4 kap. 32 § första stycket finns bestämmelser om inställande av förrättning efter återkallelse. Denna bestämmelse gäller i fråga om alla slag av fastighetsbildningsförrättningar, dock med den begränsning i fråga om avstyckning och klyvning som framgår av fjärde stycket. Bestämmelserna om återkallelse gäller också oavsett om ansökan gjorts av sakägare eller annan, t.ex. enligt bestämmelserna i 5 kap. 3 §. Har ansökan framställts muntligen enligt bestämmelserna i 4 kap. 8 § första stycket *andra meningen*, ska bestämmelserna om återkallelse av ansökan äga motsvarande tillämpning.

Bestämmelserna gäller också för det fall att ansökan återkallas bara i viss del (prop. 1969:128 s. B 301 f.). I dessa fall är det dock olämpligt att använda uttrycket *inställa* när förrättningen fortsätter. I stället bör användas uttryck som t.ex. *ärendet avskrivs i denna del från vidare handläggning*.

Beslut om förrättningens inställande med anledning av återkallelsen behöver inte redovisas i protokoll enligt 8 § tredje stycket *andra meningen* FBK. Beslutet kan tecknas på dagboksbladet eller på annan handling som fogas till akten, exempelvis på ansökan eller återkallelsehandlingen.

Liksom vid materiella hinder (4 kap. 31 §) används vid återkallelse termen inställande för att uttrycka att förrättningen inte längre pågår.

#### *Form för återkallelse*

Återkallelse av ansökan ska enligt 4 kap. 32 § första stycket *första meningen* ske skriftligen eller också muntligen vid sammanträde. En muntlig återkallelse i annat sammanhang, t.ex. vid besök hos LM, är däremot inte möjlig.

En skriftlig återkallelse av ansökan behöver inte vara undertecknad. Följden av detta är att t.ex. ett e-postmeddelande kan godtas som skriftlig återkallelse. Det ska dock givetvis tydligt framgå vem som återkallar ansökan, även om det inte uppställs något krav på att handlingen ska undertecknas. Formkraven för återkallelse skiljer sig på det viset från ansökningshandlingen som ska undertecknas för att vara giltig, se 4 kap. 8 § tredje stycket.

### *Annan sakägare för inte talan*

Om ingen annan sakägare fört talan vid förrättningen, när återkallelsen sker, ska förrättningen enligt *andra meningen* genast inställas. Angående uttrycket föra talan, se 4.6.1 Jävsinvändning.

### *Flera sakägare som för talan*

Om annan sakägare än sökanden finns som fört talan och som själv kunnat ansöka om åtgärden, ska denne enligt *tredje meningen* underrättas om återkallelsen. Lagen föreskriver inte något särskilt sätt för underrättelsen.

### *Annan sakägare begär inte att förrättningen ska fortsätta*

Om sådan sakägare inte begär att förrättningen ska fortsätta, ska den enligt *fyjärde meningen* inställas.

### *Begäran vid sammanträde att förrättningen ska fortsätta*

Underrättas sakägarna om återkallelsen vid sammanträde, ska begäran från annan sakägare enligt *femte meningen* framställas vid sammanträdet, annars ska förrättningen inställas.

### *Ansökan inom viss tid att förrättningen ska fortsätta*

Underrättas sakägare på annat sätt om sökandens återkallelse, ska annan sakägare enligt *sjätte meningen* inkomma med ansökan inom tid som LM föreskriver, annars ska förrättningen inställas.

## 4.32.2 Förrättningen avslutad

Återkallelse får enligt 4 kap. 32 § andra stycket inte i något fall ske sedan förrättningen avslutats. En återkallelse av ansökan efter förrättningens avslutande är dock möjlig i sådana fall då talan fullföljts till MMD (se 16 kap. 12 § andra stycket). Efter det att fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft kan återkallelse inte ske. Detta följer av *allmänna rättsgrundsatser*. Den omständigheten att ett delbeslut vunnit laga kraft hindrar givetvis inte att ansökan återkallas i de delar som ännu inte avgjorts genom lagakraftvunnet beslut (prop. 1969:128 s. B 302).

## 4.32.3 Sökandens frånvaro vid sammanträde

Uteblir sökanden från det första förrättnings-sammanträdet till vilket han kallats, ska ansökan enligt 4 kap. 32 § tredje stycket anses återkallad, såvida han inte anmält laga förfall eller det är uppenbart att han vidhåller ansökan. Kan sökandens utevaro från förrättnings-sammanträde föranleda att ansökan ska anses återkallad, ska han enligt 17 § FBK i kallelsen till sammanträdet erinras härom.

## 4.32.4 Vid avstyckning och klyvning

Beträffande återkallelse av ansökan om avstyckning och klyvning gäller bestämmelserna i 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket. Bestämmelserna i 4 kap. 32 § gäller i sådana fall endast subsidiärt.

Bestämmelserna om återkallelse vid avstyckning och klyvning har samband med bestämmelserna i 4 kap. 7 och 9 §§ JB om ogiltighetspåföljd i vissa fall av förvärv av område m.m. av fastighet. Dessa bestämmelser innebär bl.a. att LM vid återkallelse måste göra vissa undersökningar, om kännedom

saknas huruvida överlåtelse skett. Kontrollen syftar närmast till att skydda kontrahenterna i en områdesöverlåtelse. Har styckningsfastighetens ägare själv ansökt om avstyckning måste således utredas om området överlåtit. Är det förvärvare av området som sökt avstyckning, måste det undersökas om det finns tidigare ägare till samma område som har intresse av att avstyckningen fullföljs.

## 4 kap. 33 § Förrättningskostnaderna

<b>33 §</b> Hur förrättningskostnaderna skall fördelas beslutas senast när förrättningen avslutas eller inställes.
--

Vad som är förrättningskostnader framgår av 2 kap. 6 § fjärde stycket.

Skyldighet att betala förrättningskostnader är i princip en *förrättningsfråga* men LM beslutar endast om *fördelningen* eller *grunderna* för denna. Hur kostnaderna ska beräknas och fastställas kan inte fullständigt avgöras på detta stadium. Kostnadernas storlek beräknas enligt förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar, som fastställs av regeringen.

De materiella reglerna för kostnadsfördelningen finns i 2 kap. 6 §, 5 kap. 13–14 §§, 10 kap. 10 §, 11 kap. 10 §, 12 kap. 14 §, 13 kap. 5 § och 14 kap. 10–14 §§.

Ofta grundar sig ett beslut om fördelning av kostnaderna på överenskommelse mellan sakägarna. Sådan överenskommelse ska alltid följas, om det inte är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte (se 2.6.3 Överenskommelse mellan sakägarna). Som överenskommelse räknas även ett villkor i de överlåtelse som läggs till grund för fastighetsbildningen.

## 4 kap. 33a § Underrättelse om beslut

**33 a §** Kända sakägare skall underrättas skriftligen om beslut som har meddelats i samband med att en förrättning har avslutats eller ställts in och om beslut som får överklagas särskilt. En sådan underrättelse skall också lämnas till andra som har rätt att överklaga beslutet. Underrättelsen skall innehålla uppgifter om innehållet i beslutet och om hur beslutet kan överklagas.

Lantmäterimyndigheten bestämmer om underrättelsen skall ske genom vanligt brev, genom delgivning eller på något annat sätt.

I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver de som är sakägare endast därför att de har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut inte underrättas. För den som har framställt yrkande gäller dock första stycket.

*Lag (2004:393).*

Prop. 2003/04:115 s. 21 ff. och 38 f.

### 4.33a.1 Underrättelseskyldighet

Första stycket innehåller i första meningen bestämmelser om att kända sakägare och andra som har rätt att överklaga LM:s beslut ska underrättas skriftligen om beslutet. Underrättelseskyldigheten gäller beslut som meddelas i samband med att en förrättning avslutas eller ställs in samt beslut som får överklagas särskilt (se 15 kap. 2 § första stycket). Underrättelser ska lämnas även om beslutet har meddelats och blivit uppläst vid ett sammanträde (prop. 2003/04:115 s. 39). En sådan underrättelse ska också enligt andra meningen lämnas till andra som har rätt att överklaga beslutet (se 15 kap. 7 och 8 §§)

Andra än sakägare som har rätt att överklaga är BN, Lst och tvångsförvärvare (t.ex. genom expropriation). Enligt 15 kap. 7 § får BN överklaga tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut på sätt och inom tid som gäller för sakägare. Enligt 15 kap. 8 § får Lst överklaga tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut som strider mot sådan bestämmelse i denna lag som meddelats till förmån för allmänt intresse (första stycket). Detta gäller dock inte fastighetsbildning inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser, om åtgärden rör endast mark som enligt planen eller bestämmelserna är avsedd för annat än jordbruksändamål (andra stycket). Berör fastighetsbildningen inom planlagt område till någon del mark utanför planen har Lst rätt att överklaga. Lst har således skyldighet att bevaka allmänintresset, när exempelvis en styckningslott tillagts rätt att använda väg utanför planområdet.

Beslut som får överklagas särskilt är sådana som får överklagas enligt 15 kap. 2 § första stycket 1–11, bl.a. beslut som innebär att en förrättningsansökan ogillats (1), jäv mot förrättningsman ogillats (2) och beslut i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman (4). Vidare avses bl.a. tillståndsbeslut och beslut om förtida tillträde enligt 3 § och, enligt 4 §, beslut som sakägare anser onödigt uppehåller förrättningen, t.ex. beslut om förordnande av sakkunnig. Beslut enligt 15 kap. 2 § avser frågor som är helt fristående i förhållande till vad som i övrigt förekommer under samma förrättning. Se vidare avsnitten 15.2–4.

Underrättelsen bör redovisa hur myndigheten har beslutat i ärendet och hur beslutet kan överklagas. I fråga om underrättelsens uppgifter om innehållet i beslutet bör i regel själva beslutet och de viktigaste bilagorna bifogas. Normalt ska karta, beskrivning och protokoll ingå. Underrättelsen kan i de fall beslutshandlingarna är omfattande eller sakägarna många begränsas i

fråga om innehållet i beslutet till en uppgift om arten av den åtgärd som har beslutats och om de fastigheter som berörs av den. Återges inte beslutet i sin helhet, bör underrättelsen alltid innehålla uppgift om var beslutshandlingarna finns tillgängliga så att sakägarna kan inhämta fullständig information om förrättningsresultatet (jämför 4 kap. 30 §), prop. 2003/04:115 s. 22 f.

Lagrådet har påpekat att okända sakägare ska kallas till första sammanträdet under förrättningen genom kungörelsedelgivning (se 4 kap. 18 § första stycket) och att det därför inte är motiverat med en ny kungörelsedelgivning med underrättelse om beslutet (prop. 2003/04:115 s. 23). Lagrådet ansåg det inte motiverat att de okända sakägare som inte har hörts av efter en kungörelsedelgivning ånyo ska underrättas genom en ny kungörelsedelgivning, när beslut meddelas, och förordade därför att underrättelse om ett meddelat beslut inte sker ifråga om okända sakägare.

De okända sakägare som hört av sig ska självfallet underrättas om beslutet.

#### 4.33a.2 Underrättelsens form

Andra stycket innehåller bestämmelser om hur underrättelserna ska gå till. Paragrafen är utformad i allt väsentligt med 21 § tredje stycket FL som förebild. Något krav på delgivning av underrättelsen har inte ställts. Det räcker således att underrättelsen skickas med vanligt brev. Av första stycket följer att underrättelsen ska vara skriftlig. Det är inte tillräckligt – till skillnad från vad som ibland kan vara fallet enligt 21 § FL – med enbart en muntlig underrättelse (prop. 2003/04:115 s. 39). Underrättelse kan också ske genom något slag av elektroniskt meddelande, där de tekniska förutsättningarna för detta är för handen (prop. 2003/04:115 s. 22). Observera dock att underrättelse om beslut enligt 4 kap 33 a § alltid ska *skickas ut* till sakägarna och att det inte räcker att publicera förrättningsbeslutet på Lantmäteriets webbplats, webbtjänsten pågående lantmäteriförrättningar.

En underrättelse ska enligt 24 § första stycket FBK lämnas genast och senast inom en vecka *efter den dag* då beslutet meddelades. När enligt andra stycket en förrättning som Lst får överklaga enligt 15 kap. 8 § har förklarats avslutad ska, om Lst har begärt det, förrättningsakten genast och senast inom en vecka sändas till Lst.

Meddelar LM ett tillståndsbeslut eller ett sådant fastighetsbildningsbeslut som får överklagas särskilt och får Lst överklaga beslutet enligt 15 kap. 8 §, ska enligt 25 § FBK en kopia av beslutet genast och senast inom en vecka sändas till Lst, såvida inte en kopia av beslutet har lämnats enligt 24 § första stycket.

Se vidare 4.30.1 Expediering av handlingarna

Anm.

För att ge LM tid att sammanställa och sända ut beslutshandlingarna inom föreskriven tid kan det i komplicerade ärenden, när mycket omfattande handlingar ska sammanställas, vara lämpligt att LM inte meddelar beslut på ett sammanträde. I stället kan LM välja att på sammanträdet ange en senare tidpunkt då beslut ska meddelas. Det går också att meddela på sammanträde att beslut kommer att meddelas utan sammanträde utan att ange exakt tidpunkt. Normalt bör dock dag för avslutande anges. På så sätt ges LM

skälig tid att sammanställa alla handlingar så att de kan sändas ut inom föreskriven tid till berörda sakägare, dvs. inom en vecka.

#### **4.33a.3 Undantag från underrättelseskyldigheten**

I tredje stycket finns två undantag från underrättelseskyldigheten. Bestämmelsen är – på samma vis som motsvarande undantag i 15 och 18 §§ – en konsekvens av förenklingsreglerna i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket när det gäller delägare i s.k. onyttiga samfälligheter och innehavare av s.k. onyttiga servitut. De som är sakägare bara därför att de har del i en sådan samfällighet behöver sålunda inte underrättas om meddelade beslut. Detsamma gäller, vid upphävande av servitut som uppenbarligen inte längre används och är utan värde, ägaren till den härskande fastigheten (jämför 7 kap. 5 § tredje stycket). Även en sådan sakägare ska dock underrättas om han eller hon har framställt något yrkande i förrättningen eller är sakägare även på annan grund, t.ex. därför att förrättningen aktualiserar en överföring av mark från hans eller hennes fastighet. (Prop. 2003/04:115 s. 24 f. och 39.)

Däremot ska underrättelse ske om förrättningsansökan.



## 4 kap. 34 § Biträde av sakkunnig

**34 §** För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får lantmäterimyndigheten förordna lämplig person som sakkunnig. Den som står i sådant förhållande till saken eller någon sakägare att det är ägnat att rubba förtroendet till hans opartiskhet i ärendet får inte anlitas. Den sakkunnige skall närvara vid sammanträde, om det kan antas vara av betydelse för utredningen.

Ersättning till sakkunnig bestämmes av myndigheten. Anlitas befattningshavare i allmän tjänst som sakkunnig, utgår ersättning endast när särskild föreskrift är meddelad. *Lag (1995:1394).*

### 4.34.1 Förordnande av sakkunnig

#### Beslut om sakkunnig

För utredning av frågor vars bedömande kräver särskild sakkunskap får enligt 4 kap. 34 § första stycket *första meningen* LM förordna lämplig person som sakkunnig (beträffande förordnande se prop. 1991/92:127 s. 60 f.).

Den sakkunnige fungerar som opartisk medhjälpare till myndigheten. Sakkunnig hörs, till skillnad mot vad som gäller för sakkunnig i rättegång, utan ed eller försäkran. Utsaga (utlåtande) av sakkunnig ska antecknas i protokollet på sätt som anges i 10 § FBK. Det vanliga torde vara att utlåtandet, t.ex. ett värdeutlåtande, biläggs förrättningsakten.

Möjligheten att förordna sakkunnig kan utnyttjas i alla sammanhang där LM bedömer att den *kompetens* som finns inom myndigheten för att pröva viss fråga vid en förrättning bör *förstärkas* med särskild expertis. Det kan gälla särskild sakkunskap i t.ex. fastighetsvärdering, fiskefrågor eller anläggningsfrågor.

#### *Handläggning*

Beslut om förordnande av sakkunnig är en förrättningsåtgärd som bör föregås av information och att LM rådgör med berörda sakägare. Detta kan ske vid sammanträde eller genom informella kontakter. Den sakkunniges medverkan vid förrättning behöver i och för sig inte resultera i ett särskilt dokument. Oftast torde det emellertid vara lämpligt att den sakkunnige redogör för sin insats i form av ett skriftligt yttrande, t.ex. ett värdeutlåtande. Det kan dock även finnas fall där den sakkunniges medverkan huvudsakligen är muntlig. Oavsett vilketdera som är fallet bör sakägarna ges tillfälle att ställa frågor till den sakkunnige i anslutning till dennes redovisning.

Meddelas beslutet, inklusive anvisning om hur beslutet överklagas, vid sammanträde ska dokumentation ske i protokollet. I övriga fall görs anteckning i dagboksbladet. En skriftlig underrättelse med anvisning om hur beslutet ska överklagas måste då sändas till sakägarna (4 kap. 17 § tredje stycket).

#### *Överklagande*

Menar sakägare att förrättningen *onödigt uppehålls* genom LM:s beslut att förordna om sakkunnig, får han överklaga till MMD enligt 15 kap. 4 § (prop. 1969:128 s. B 852). Skrivelsen med överklagandet ska ges in till LM. Rätten att överklaga sådant beslut som sakägare menar onödigt uppehåller förrättningen är inte begränsad till viss tid.

## Jäv

I 4 kap. 34 § första stycket *andra meningen* finns en särskild bestämmelse om jäv mot sakkunnig. Några uttryckliga förfaranderegler som specifikt anknyter till jäv mot sakkunnig finns emellertid inte. Därför torde en analog tillämpning av procedurreglerna om jäv mot förrättningsman ligga närmast till hands (4 kap. 6 § första stycket och 15 kap. 2 § första stycket 2).

## Närvaro vid sammanträde

Den sakkunnige ska enligt *tredje meningen* närvara vid sammanträde, om det kan antas vara av betydelse för utredningen. En sådan närvaro är ofta lämplig. Om den sakkunnige är närvarande vid sammanträdet, har sakägarna möjlighet att ställa frågor till honom. Härigenom kan eventuella oklarheter redas ut och brister rättas till. I andra fall kan det vara tillräckligt att den sakkunnige har yttrat sig skriftligen. Detta gäller i synnerhet om det skriftliga utlåtandet framstår som klart och fullständigt och sakägarna inte särskilt har begärt att den sakkunnige ska vara med vid sammanträdet. LM ska alltså i varje särskilt fall pröva, om den sakkunniges närvaro kommer att vara av betydelse (prop. 1991/92:127 s. 61).

### 4.34.2 Ersättning till sakkunnig

#### Beslut om ersättning

Ersättning till sakkunnig bestäms enligt 4 kap. 34 § andra stycket *första meningen* av LM. Ersättning till sakkunnig utgör förrättningskostnad enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket och ska ingå i kostnadsfördelningsbeslutet. Beslutet om ersättning till sakkunnig ska dokumenteras på ett klart sätt. Beslutet torde ofta kunna tas när förrättningen avslutas eller under ett sammanträde. Beslutet kan därvid skrivas direkt i förrättningsprotokollet jämte övriga beslut. I vissa situationer krävs dock en särskild beslutsskrivelse. Ett exempel på en sådan situation är då sakkunnigutredningen utförs på ett tidigt stadium och beslutet om ersättning fattas innan förrättningen avslutas och utan att sammanträde hålls.

Ersättningens storlek bestäms av LM och grundar sig på räkning från den sakkunnige. Om sakkunnigutredning utförs i ett relativt tidigt stadium av en större förrättning och räkningen betalas före förrättningens avslutande, måste beslutet om ersättning till sakkunnig meddelas sakägarna i förväg genom skriftligt meddelande eller i annan särskild ordning som bestämts enligt 4 kap. 20 § andra stycket. Ersättning till den sakkunnige kan inte betalas förrän beslutet om ersättning vunnit laga kraft eller dessförinnan om samtliga, som är berörda, godkänt beslutet (se 15 kap. 11 §). Berörda får normalt anses vara den som ska ha betalt, dvs. den sakkunnige och den eller de som ska betala enligt kostnadsfördelningen.

#### Överklagande

Beslut om ersättning till sakkunnig ska överklagas särskilt till MMD enligt 15 kap. 2 § första stycket 4. Skrivelsen med överklagandet ska ges in till LM inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Såväl berörda sakägare som den sakkunnige själv har rätt att överklaga (15 kap. 2 § andra stycket andra och tredje meningarna).

Om beslut om ersättning till sakkunnig fattas samtidigt med fastighetsbildningsbeslutet eller avslutningsbeslutet, ska anvisning om hur beslutet överklagas och inom vilken tid anges *för ersättningsbeslutet för sig*.

### **Anställd i allmän tjänst**

#### *Fastighetsbildningslagen*

Då någon som är anställd i allmän tjänst anlitas som sakkunnig, utgår ersättning enligt *andra meningen* endast när särskild föreskrift är meddelad. Med hänsyn till att innehavare av allmän befattning ofta torde få utföra uppdrag som sakkunnig i tjänsten, har det ansetts lämpligt att i förevarande bestämmelse på samma sätt som i 40 kap. 17 § RB erinra om att rätt till ersättning tillkommer sådan sakkunnig endast i den mån särskild föreskrift därom är meddelad (prop. 1969:128 s. B 304).

#### *Rättegångsbalken*

En offentlig domstolssakkunnig har rätt till ersättning endast i den mån det finns särskild föreskrift om detta, t.ex. i instruktionen för vederbörande myndighet. Motsvarande bestämmelse i RB reglerar inte förhållandet i ersättningshänseende mellan den sakkunnige och hans arbetsgivare (Fitger m.fl. Rättegångsbalken 11:3, avsnitt 40 s. 23).

## 4 kap. 34a § Förrättningsförberedelser

**34 a §** Den statliga lantmäterimyndigheten får uppdra åt en annan myndighet med kompetens inom lantmäteriområdet att utföra åtgärder enligt 4 kap. 25 § första stycket, 27 och 28 §§.  
*Lag (2008:543).*

Den statliga lantmäterimyndigheten får enligt 4 kap. 34 a § uppdra åt en annan myndighet med kompetens inom lantmäteriområdet att utföra åtgärder enligt 4 kap. 25 § första stycket, 27 och 28 §§. Bestämmelsen kom till i samband med att lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet infördes. I prop. 1995/96:78 Ansvaret för fastighetsbildningsverksamheten, m.m. anförs bl.a. (s. 59): "Regeringen finner mot bakgrund av vad som nu redovisats att förrättningen i sin helhet bör ses som myndighetsutövning. Regeringen föreslår därför att det i fastighetsbildningslagen införs bestämmelser som innebär att lantmäterimyndigheten i länet skall kunna uppdra åt annan statlig eller kommunal myndighet med kompetens inom lantmäteriområdet att utföra åtgärder enligt 4 kap. 25 § första stycket, 27 och 28 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Därigenom ges en fastare grund för framtida avtal mellan den myndighet som ansvarar för förrättningen och andra statliga eller kommunala organ. Dessa förhållanden utesluter dock inte att vissa väl avgränsade delar av förberedelserna kan läggas ut för upphandling."

Prop. 1995/96:78 s. 76: "Paragrafen innehåller bestämmelser som medger rätt för lantmäterimyndigheten i länet att sluta avtal om förrättningsförberedelser. Som framgår av avsnitt 4.9 rymmer förrättningsförberedelserna moment som direkt kommer att ligga till grund för uppgifter som förs in i ett register. Uppgifterna skall kunna föras in i databaser. Detta ställer krav på att utbytbarhet av information mellan systemen säkerställs. Det är bl.a. därför nödvändigt att endast myndighet med kompetens inom lantmäteriområdet kommer i fråga för förrättningsförberedelser."

Den 1 september 2008 slogs de statliga lantmäterimyndigheterna i länen och Lantmäteriverket ihop till en enda statlig lantmäterimyndighet. Prop. 2007/08:134 s. 36: "Enligt paragrafen får den statliga lantmäterimyndigheten uppdra åt en annan statlig eller kommunal myndighet med kompetens inom lantmäteriområdet att utföra vissa åtgärder. I praktiken handlar det om att kommuner ibland utför så kallade förrättningsförberedelser. Lagtexten ändras på så sätt att orden "statlig eller kommunal" stryks."

## 4 kap. 35 § Tolk

**35 §** Lantmäterimyndigheten får ej som tolk anlita den beträffande vilken sådan omständighet föreligger att hans tillförlitlighet kan anses förringad. Tolk har rätt att av allmänna medel få skäligt arvode samt ersättning för kostnad och tidsspilla. Vad som nu sagts gäller dock ej den som anlitas i tjänsten. *Lag (1995:1394).*

### 4.35.1 Jäv mot tolk

Enligt 13 § FL ska en myndighet använda tolk och se till att översätta handlingar om det behövs för att den enskilde ska kunna ta till vara sin rätt när myndigheten har kontakt med någon som inte behärskar svenska eller som är allvarligt hörsel- eller talskadad.

Enligt 4 kap. 35 § första stycket får inte den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att hans tillförlitlighet kan anses förringad anlitas som tolk. Bestämmelsen gäller såväl sammanträde som annan förrättningshandläggning. Bestämmelsen motsvarar 5 kap. 6 § RB. Några särskilda jävsgrunder anges inte utan vad som anförts under 4.34.1 Förordnande av sakkunnig beträffande jäv för sakkunnig torde vara tillämpligt även för tolk.

### 4.35.2 Ersättning till tolk

#### *Arvode*

Den som anlitas som tolk i en förrättning har enligt 4 kap. 35 § andra stycket *första meningen* rätt att av allmänna medel få skäligt arvode och ersättning för kostnader och tidsspilla. Kostnaderna för tolk är inte en förrättningskostnad. Dessa kostnader ska därför inte belasta sakägarna. Detta följer av 2 kap. 6 § fjärde stycket.

Den tolktaxa som används vid domstolarna gäller inte för LM men kan ändå vara till ledning.

#### *Tolkning i tjänsten*

Den som utför tolkning i tjänsten har enligt *andra meningen* inte rätt till arvode men rätt till ersättning för omkostnader.

## 4 kap. 36 § Syssloman

**36 §** Angelägenhet som är gemensam för sakägarna och har samband med förrättningen skall ombesörjas av en eller flera sysslomän, om flertalet av de vid sammanträde närvarande sakägarna beslutar det eller om lantmäterimyndigheten finner att syssloman behövs.

Syssloman utses genom val av sakägarna. Har flera sysslomän utsetts, skall de gemensamt ha hand om uppdraget, om ej annat bestämts. Kan sysslomännen ej enas gäller den mening som förrättningslantmätaren biträder.

Syssloman kan skiljas från sitt uppdrag, om flertalet av de vid sammanträde närvarande sakägarna kommer överens om det och lantmäterimyndigheten icke finner åtgärden obefogad. Har syssloman fått i uppdrag att ombesörja arbete som avses i 9 kap. och utför han icke uppdraget tillfredsställande, får lantmäterimyndigheten skilja sysslomannen från uppdraget och förordna annan i hans ställe. Innan det sker, bör sakägarna få tillfälle att yttra sig.

Önskar syssloman ersättning, skall han begära sådan innan förrättningen avslutas eller inställes. Kan överenskommelse ej uppnås, bestämmes ersättningen av myndigheten.

*Lag (1995:1394).*

### 4.36.1 Beslut om syssloman

Beslut att utse en eller flera sysslomän enligt 4 kap. 36 § första stycket att handha angelägenhet gemensam för sakägarna fattas i första hand genom omröstning mellan de sakägare som är närvarande vid sammanträde. Om LM finner att sysslomän behövs, kan myndigheten också själv förordna därom. Detta innebär att LM kan ålägga sakägare att utse syssloman att sköta vissa gemensamma angelägenheter.

Sysslomannens närmaste befogenheter bestäms av sakägarna. Det är viktigt att det vid sammanträdet beskrivs i detalj vad sysslomannen får göra – särskilt i ekonomiska angelägenheter – för sakägarnas räkning.

Fråga om utseende av sysslomän torde i allmänhet tas upp till behandling på LM:s initiativ. Om så kan ske, bör det i kallelsen på sakägarna anges att sådan fråga ska behandlas vid sammanträdet (prop. 1969:128 s. B 306).

Det finns även särskilda bestämmelser om gemensamt arbete i 9 kap. Dessa kan ge viss ledning även för syssloman som är utsedd enligt 4 kap. 36 §. I övrigt är 18 kap. HB tillämplig.

### 4.36.2 Val av syssloman

#### *Av sakägarna*

Syssloman utses enligt 4 kap. 36 § andra stycket *första meningen* genom val av sakägarna. Detta gäller även om LM bestämt att sysslomansförvaltning ska anordnas. Den som får de flesta rösterna vid valet ska anses utsedd till syssloman. Om det skulle inträffa att två eller flera får lika röstetal, torde valet enligt allmänna principer böra avgöras genom lottning (prop. 1969:128 s. B 306). Det är de sakägare som är *närvarande* vid sammanträdet som genom *majoritetsbeslut* väljer syssloman.

#### *Flera sysslomän*

I det fall flera sysslomän utsetts ska enligt *andra meningen* dessa tillsammans utföra uppdraget om de inte i samband med valet getts speciella uppgifter var för sig.

### *Oenighet mellan sysslomän*

Om sysslomännen inte kan enas gäller enligt *tredje meningen* den mening som förrättningslantmätaren biträder.

### **4.36.3 Entledigande av syssloman**

#### *På sakägarnas initiativ*

Enligt 4 kap. 36 § tredje stycket kan syssloman befrias från sitt uppdrag. Bestämmelsen i *första meningen* innebär att sysslomannen när som helst kan befrias från uppdraget. Skulle han ha utsetts för viss tid, som ännu inte gått till ända, utgör detta inte något hinder för åtgärden. Entledigandet sker genom majoritetsbeslut av sakägarna. Något särskilt villkor för att sådant beslut ska få fattas har inte angetts i bestämmelsen. Som en garanti mot godtycke har emellertid föreskrivits att LM ska pröva om entledigandet är befogat. Behöver ny syssloman utses i stället för den entledigade, ska val av sådan ske enligt reglerna i 4 kap. 36 § andra stycket.

#### *På initiativ av LM*

Beträffande sådan syssloman som utsetts att ha hand om gemensamt arbete enligt 9 kap. har LM enligt *andra meningen* tillagts befogenhet att själv besluta om entledigandet. LM får också utse ny syssloman i sådant fall. Givetvis är LM oförhindrad att, om myndigheten så finner lämpligt, överlämna frågan om val av ny syssloman till sakägarna (prop. 1969:128 s. B 307).

#### *Förutsättningar för LM:s initiativ*

Innan LM beslutar entlediga syssloman bör sakägarna enligt *tredje meningen* få tillfälle att yttra sig.

#### *Överklagande*

Mot LM:s beslut enligt tredje stycket *andra meningen* får särskild talan föras enligt bestämmelserna i 15 kap. 2 § första stycket 8.

### **4.36.4 Ersättning till syssloman**

#### *Yrkandet*

Om syssloman önskar ersättning för det arbete han utfört, ska han enligt 4 kap. 36 § fjärde stycket *första meningen* begära detta, innan förrättningen avslutas eller inställes. Framställs begäran inte inom angiven tid, går sysslomannen miste om sin rätt till ersättning. Givetvis måste LM underrätta sysslomannen om ett förestående avslutnings- eller inställandebeslut så att denne har möjlighet att i tid göra framställning om ersättning.

#### *När syssloman och sakägare inte kommer överens*

I de fall syssloman och övriga sakägare inte kan komma överens om ersättningens storlek får enligt *andra meningen* LM besluta om denna. Ersättning till syssloman utgör – liksom ersättning till sakkunnig – *förrättningskostnad* enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket.

Beslut om ersättningen får överklagas särskilt (15 kap. 2 § första stycket 4).

## 4 kap. 37 § Hantlangning

**37 §** Sakägarna skall tillhandahålla för förrättningen behövlig och lämplig hantlangning, om sådan ej enligt särskilda bestämmelser skall utföras genom det allmännas försorg. Hantlangningen fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Försummar sakägare att utföra den hantlangning som ålagts honom, kan förrättningen förklaras vilande i avvaktan på att han fullgör sin skyldighet. Lantmäterimyndigheten får dock ombesörja hantlangningen, om det är lämpligt. Utsets syssloman för att ombesörja hantlangningen, äger 9 kap. 3--6 §§ motsvarande tillämpning. *Lag (1995:1394).*

### 4.37.1 Sakägare som hantlangare

#### *Hantlangning*

Hantlangning ska enligt 4 kap. 37 § första stycket *första meningen* tillhandahållas av sakägare om sådan inte enligt särskilda bestämmelser ska utföras genom det allmännas försorg.

Det är LM som avgör vilken hantlangning som behövs samt hur och av vem den ska utföras. Om LM bedömer att det är ändamålsenligt ska sakägarna tillhandahålla för förrättningen behövlig och lämplig hantlangning. En sakägare kan dock inte kräva att få ombesörja hantlangningen.

Hantlangning är allt arbete av praktisk natur som utförs i samband med fältarbete. Det kan vara att slå ner markeringsrör, att röja skog, att biträda vid mätning m.m. Numera utförs den mesta hantlangningen genom LM:s försorg. Anledningen till detta är främst att LM:s organisering av arbetet bygger på tillgång till hantlangare som är väl förtrogna med ingående moment, utrustning och arbetssätt. Därigenom minimeras också risken för att skador uppstår under arbetet.

Om en sakägare ändå hjälper till med hantlangning, röjning m.m. vid fältarbetet är det viktigt att informera om behovet av säkerhetsutrustning och att agera om arbetet utförs på ett felaktigt sätt. I annat fall finns det risk för att hantlangaren skadas och att LM då kan ställas helt eller delvis ansvarig för en uppkommen skada. LM har dock inte, som tidigare har angetts i denna handbok, något arbetsgivaransvar när en sakägare anlitas som hantlangare.

#### *Kostnader för hantlangning*

Om sakägare ska ombesörja hantlangning, ska denna enligt *andra meningen* fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Fördelningen av hantlangningsskyldigheten innebär inte ett definitivt avgörande av hur hantlangningskostnaden slutligen ska fördelas mellan sakägarna. Utgifter för hantlangning är enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket att anse som *förrättningskostnad* och ska således vid förrättningens slut fördelas mellan sakägarna enligt de allmänna regler som gäller för sådan kostnad. När LM med stöd av förevarande bestämmelse bestämmer hur hantlangningen ska utföras, bör myndigheten därför sträva efter att fördela bördan i enlighet med vad den blivande kostnadsfördelningen kan antas medföra (prop. 1969:128 s. B 310).

Kostnaderna för hantlangning ska – liksom de flesta förrättningskostnader – fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt (se 2.6 Fastighetsbildningskostnader).



Om det i en förrättning endast är vissa delar av förrättningen som kräver hantlangning, är det bara de sakägare, som är berörda av dessa delar, som ska tillhandahålla och stå för kostnader för hantlangningen.

Om en sakägare ändå hjälper till med hantlangning, rövning m.m. vid fältarbetet är det viktigt att informera om behovet av säkerhetsutrustning och att agera om arbetet utförs på ett felaktigt sätt. I annat fall finns det risk för att hantlangaren skadas och att LM då kan ställas helt eller delvis ansvarig för en uppkommen skada. LM har dock inte, som tidigare har angetts i denna handbok, något arbetsgivaransvar när en sakägare anlitas som hantlangare.

#### *Kostnader för hantlangning*

Om sakägare ska ombesörja hantlangning, ska denna enligt *andra meningen* fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Fördelningen av hantlangningsskyldigheten innebär inte ett definitivt avgörande av hur hantlangningskostnaden slutligen ska fördelas mellan sakägarna. Utgifter för hantlangning är enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket att anse som *förrättningskostnad* och ska således vid förrättningens slut fördelas mellan sakägarna enligt de allmänna regler som gäller för sådan kostnad. När LM med stöd av förevarande bestämmelse bestämmer hur hantlangningen ska utföras, bör myndigheten därför sträva efter att fördela bördan i enlighet med vad den blivande kostnadsfördelningen kan antas medföra (prop. 1969:128 s. B 310).

Kostnaderna för hantlangning ska – liksom de flesta förrättningskostnader – fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt (se 2.6 Fastighetsbildningskostnader).

Om det i en förrättning endast är vissa delar av förrättningen som kräver hantlangning, är det bara de sakägare, som är berörda av dessa delar, som ska tillhandahålla och stå för kostnader för hantlangningen.

### **4.37.2 Sakägares försummelse**

#### *Vilandeförklaring av förrättningen*

I 4 kap. 37 § andra stycket finns bestämmelser om hur LM ska förfara i fall sakägare försummar att ombesörja hantlangning. Bestämmelserna gäller givetvis också för det fall att den erbjudna hantlangningen inte är lämplig och således inte kan godtas av LM. Förrättningen kan enligt *första meningen* förklaras vilande i avvaktan på att sakägare fullgör sin skyldighet. Vilandeförklaringen bör dock vara ett alternativ som tillgrips, när övriga sakägare inte vållas olägenhet.

#### *Hantlangning genom LM:s försorg*

Om LM finner det lämpligt, får enligt *andra meningen* hantlangningen i denna situation i stället anskaffas genom LM:s försorg. Kostnaden ska i sådant fall drabba den tredskande sakägaren (prop. 1969:128 s. B 310).

### **4.37.3 Syssloman som hantlangare**

Av 4 kap. 37 § tredje stycket följer att syssloman kan utses att ombesörja angelägenhet som är gemensam för sakägarna. Som sådan gemensam angelägenhet kan även hantlangning komma i fråga. Utses syssloman för denna uppgift gäller samma bestämmelser om fördelning och uttagande av

kostnad, om redovisning m.m. som enligt 9 kap. 3–6 §§ gäller i fråga om gemensamma arbeten (prop. 1969:128 s. B 310).

## 4 kap. 38 § Rätt att beträda fastighet

**38 §** Förrättningsmännen och deras biträden har rätt att, när det behövs med anledning av förrättningen, få tillträde till byggnader, gå över ägor, utföra mätningar och markundersökningar samt företa därmed sammanhängande eller jämförliga åtgärder. I trädgård eller liknande plantering får inte träd skadas eller fällas utan ägarens samtycke. Även i övrigt ska skada undvikas, om det är möjligt.

Rätt att gå över annans ägor har också var och en som för talan vid förrättningen. Har skada uppkommit genom en åtgärd som avses i första eller andra stycket och vill den skadelidande få ersättning för skadan, ska han eller hon framställa yrkande om detta innan förrättningen avslutas eller ställs in.

Polismyndigheten ska lämna den handräckning som behövs för att befogenheter enligt första stycket ska kunna utövas.

*Lag (2014:601).*

### 4.38.1 LM och biträden

#### *Tillträde till byggnad m.m.*

LM bereds genom bestämmelsen i 4 kap. 38 § första stycket *första meningen* tillfälle att för utförande av sitt arbete skaffa sig tillträde till byggnad, övergå ägor, verkställa mätningar och markundersökningar m.m. Fastighet som LM får bereda sig tillträde till och utföra arbete på behöver inte tillhöra någon sakägare utan kan även vara en *grannfastighet*.

När det gäller tillträde till byggnad är innebörden av bestämmelsen att detta ska ske under *medverkan* av ägaren eller brukaren. Tillträde till byggnad kan emellertid *inte vägras* LM, varför myndigheten inte är beroende av innehavarens medgivande. Om denne tredskas, har LM:s befattningshavare därför rätt att ändå bereda sig tillträde till byggnaden.

Då denna rätt utnyttjas bör naturligtvis största möjliga hänsyn tas till ägaren eller brukaren, särskilt när det gäller bostadshus (prop. 1969:128 s. B 312).

De personer som tillagts rätten att vidta de åtgärder som anges i bestämmelsen är förrättningsmännen och deras biträden. Dit räknas givetvis också handräckningsmanskaper. Om beslut måste fattas om trädgård bör detta fattas av förrättningslantmätaren.

#### *Rätt att fälla träd m.m.*

Bestämmelsen får anses innefatta rätt att fälla träd om detta behövs för att verkställa mätning eller markundersökning. Rätten att fälla träd är emellertid enligt *andra meningen* begränsad på så sätt att skada om möjligt ska undvikas och att ägarens medgivande behövs i fråga om träd inom trädgård eller annan därmed jämförlig plantering (prop. 1969:128 s. B 312).

#### *Undvikande av skada i övrigt*

Även i övrigt ska enligt *tredje meningen* skada undvikas om det är möjligt.

### 4.38.2 Sakägare m.fl.

En allmän rätt att beträda annans mark – utöver vad som gäller enligt allemansrätten – tillkommer enligt 4 kap. 38 § andra stycket var och en som för talan i förrättningen (beträffande att *föra talan*, se 4.6.1 Jävsinvändning). Denna rätt tillkommer inte enbart sakägare utan även den som ansökt om fastighetsbildningen utan att ha ställning som sakägare, t.ex. kommunen.

Rätten att beträda mark får utövas enbart i samband med att förrättningsåtgärder vidtas. En enskild sakägare kan inte när som helst begära att få tillträde till byggnad under förevändning att besöket hänger samman med förrättningen. För att en sakägare ska kunna använda möjligheterna i 4 kap. 38 första stycket måste alltså någon tjänsteman från LM finnas med på plats om sökanden tex. behöver göra en ockulär undersökning på fastigheten. Formellt torde det innebära att det blir LM som ansvarar för undersökningsarbetet.

Anm.

I sammanhanget kan nämnas att när någon för expropriation behöver undersöka en fastighet som någon annan äger, så får Lst enligt 7 kap. 6 § ExL föreskriva att tillträde till fastigheten för sådan undersökning ska lämnas under viss tid, sk förundersökningstillstånd (se även RÅ 2001 ref. 80).

#### **4.38.3 Ersättning för skada**

Har skada uppkommit genom åtgärd som avses i första eller andra stycket och vill den skadelidande få ersättning för skadan, ska denne enligt 4 kap. 38 § tredje stycket framställa yrkande härom under förrättningen. Ersättningen räknas som förrättningskostnad och förskotteras av allmänna medel. Kostnaden ska, som annan förrättningskostnad, påföras sakägarna (se 2.6.4 Förrättningskostnader).

#### **4.38.4 Handräckning**

Skulle fastighetsägare vägra LM tillträde ska *polisen* enligt 4 kap. 38 § fjärde stycket lämna den handräckning som behövs för att LM ska kunna utföra sitt arbete. Detta är ett tjänsteåliggande för polisen (se prop. 1969:128 s. B 1110 f.).

## 4 kap. 39 § Vilandeförklaring

**39 §** Om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgöres, får lantmäterimyndigheten förklara förrättningen vilande i avvaktan på att frågan avgöres. Vill sakägare väcka talan för prövning av fråga som icke kan avgöras vid förrättningen och vars behandling i särskild ordning kan föranleda att förrättningen förklaras vilande, skall skäligt rådrum lämnas honom. Har lantmäterimyndigheten meddelat beslut i fråga som får överklagas särskilt, skall förrättningen vila i de delar som är beroende av frågans slutliga lösning, om inte myndigheten finner att förrättningen kan fortsätta utan betydande olägenhet eller mark- och miljödomstolen förordnar att den skall fortgå.  
*Lag (2010:995).*

### 4.39.1 Grunder för vilandeförklaring

#### Av synnerlig vikt för fastighetsbildningen

Om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att en fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgöres, får LM enligt 4 kap. 39 § första stycket *första meningen* förklara förrättningen vilande i avvaktan på ett sådant avgörande. Det kan t.ex. vara fråga om en tvist om äganderätten till en fastighet om frågans avgörande är av synnerlig vikt för fastighetsbildningsärendet. Vilandeförklaring behöver dock inte ske vid en tvist, även om denna är föremål för domstolsprövning, om fastighetsbildningsfrågan kan avgöras utan att utgången vid domstolsbehandlingen är känd.

#### **Rättsfall Villkor för fastighetsbildning uppfyllda oavsett tvistefrågan**

Svea HovR, 1989-02-27, UÖ 6 (LM ref 89:5) Ett område skulle regleras från en fastighet till en annan (inom ramen för 5 kap. 8 §) för genomförande av detaljplan. Äganderätten till den avstående fastigheten var tvistig. Skäl för vilandeförklaring ansågs inte föreligga, eftersom villkoren för fastighetsbildning var uppfyllda, oavsett vilken av parterna som äger den mark som skulle överföras.

#### *Grundläggande principer*

Bestämmelserna i 4 kap. 39 § första stycket bygger på den outtalade tanken att förrättningar normalt ska handläggas utan att man avvaktar avgörandet av frågor som är föremål för prövning i annan ordning. Förrättningsprövningen förutsätts alltså normalt ske med utgångspunkt från de förhållanden som föreligger vid prövningstillfället.

Den grundläggande principen är att ansökningar ska behandlas i den *turordning* de har kommit in. Från denna princip finns vissa undantag. Det viktigaste undantaget är att vissa förrättningar kan ges förtur, huvudsakligen sådana som är mycket angelägna från allmän synpunkt. Därtill kommer att turordningen påverkas av att arbetet måste organiseras på ett rationellt sätt – anpassning till resplaner, arbetsfördelning, årstid m.m. När en förrättning väl har kommit på tur, gäller dock som princip att förrättningen ska handläggas *utan onödigt dröjsmål* och leda till att förrättningen antingen avslutas eller ställs in, beroende på förhållandena. Handläggningen ska alltså i princip ske utan andra uppskov än sådana som föranleds av uppgiftens beskaffenhet, årstiden, arbetsfördelningen, etc.

Mot denna bakgrund anges i 4 kap. 39 § första stycket *första meningen* under vilka förutsättningar man *undantagsvis* får göra uppskov eller avbrott i förrättningshandläggningen i syfte att avvakta utgången av en prövning

som sker i annan ordning. Vilandeförklaring bör inte tillgripas om det uppskov som behövs är kort. Om den aktuella frågan kan väntas bli avgjord inom en nära förestående framtid kan alltså beslutet avvaktas utan vilandeförklaring. Normalt är sådana frågor av den karaktären att förrättningen kan fortsätta med andra arbetsmoment medan LM väntar på frågans avgörande. Inte heller finns det anledning till vilandeförklaring under den tid som förrättning ligger och väntar på att komma på tur för handläggning.

Vilandeförklaring ska inte meddelas med anledning av fördröjande omständigheter, som ligger inom själva förrättningens ram. Om LM t.ex. har sänt fastighetsbildningsärendet till en annan myndighet för samråd eller har förelagt sakägare att inhämta tillstånd enligt 4 kap 25 § andra stycket, ska det uppehåll i förrättningshandläggningen, som kan behövas, ske formlöst utan tillämpning av 4 kap. 39 § första stycket *första meningen*. Detsamma gäller vid underställning enligt 5 kap. 20 §.

Vilandeförklaring kommer i fråga bara om en sakägare har begärt ett uppskov eller om LM har anledning att utgå från att ett uppskov ligger i sökandens eller annan sakägares intresse. Om sakägarna, t.ex. köpare och säljare, har motstridande önskemål i uppskofsfrågan ankommer det på LM att ta ställning i denna fråga med ledning av bestämmelserna i 4 kap. 39 § första stycket. Något *självständigt* intresse från LM:s sida av en vilandeförklaring finns däremot *inte*.

Oavsett anledningen till att en förrättning förklaras vilande åligger det LM att ta upp förrättningen på nytt när anledningen har upphört.

#### *Oklarhet som botas med fastighetsbestämning*

För att genomföra en fastighetsbildning kan det ibland vara nödvändigt att genom ett rättskraftigt avgörande klara ut till vilken eller vilka fastigheter ett visst område hör. Ett annat exempel är att det är tveksamt om ett servitut hör till en viss fastighet och detta eventuella servitut ska disponeras vid en avstyckning. I stor utsträckning är det i sådana fall möjligt att utan vilandeförklaring av förrättningen få ett rättskraftigt avgörande genom fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket.

#### *Oklarhet där LM tar ställning utan beslut om fastighetsbestämning*

Ibland är förhållandena sådana att ett avgörande i en tvistig fråga inte kan erhållas genom fastighetsbestämning. Ett sådant avgörande är ofta inte heller nödvändigt. I de flesta fall räcker det att LM *bedömer* den ovissa frågan och låter resultatet påverka ställningstagandet rörande själva fastighetsbildningen.

Om tvist föreligger rörande ett avtal som ska ligga till grund för t.ex. en avstyckning – och parterna inte vill föra saken inför allmän domstol – torde det i normalfallen falla på LM att beslutsskälvis ta ställning i tvisten i den mån detta är nödvändigt för fastighetsbildningen. Om en sakägare är missnöjd med detta ställningstagande, får denne överklaga fastighetsbildningsbeslutet och därvid ange att beslutet grundar sig på felaktiga förutsättningar (se Landahl-Nordström, s. 162). Något rättskraftigt avgörande av tvistefrågan uppnås inte på grund av LM:s bedömning.

### Rättsfall Äganderätt till område av synnerlig vikt

Göta HovR, 1976–12–30, UÖ 80 (LM ref 76:43). En fastighetsreglering (marköverföring) var beroende av att fråga om bättre rätt till området blev prövad. FBM valde att pröva frågan och meddelade fastighetsbildningsbeslut. Vid överprövning på grund av besvär ansåg hovrätten att frågan om äganderätten var av synnerlig vikt för fastighetsbildningen och att sakägarna borde ha beretts tillfälle att väcka talan enligt 4 kap. 39 §.

#### *Ovisshet vem som är ägare till fastighet*

När det är ovisst vem som är ägare till en fastighet – och det således också är ovisst vem som har rätt att föra talan – ska LM i beslutsskäl redovisa ett ställningstagande till tvistefrågan i den mån denna har betydelse för fastighetsbildningen och grunda sitt beslut på detta. Detta gäller under förutsättning att inte *särskild rättegång* inleds för prövning av frågan.

Med hänsyn till den officialprövning som regelmässigt ska äga rum vid fastighetsbildning blir emellertid frågan om rätt företrädare för fastighet vanligen utan större betydelse. Alla som kan komma i fråga som ägare ska i tveksamma fall kallas till förrättningen och få tillfälle att där utföra talan. Detta framgår av 4 kap. 11 § tredje stycket. I huvudsak endast när meningsmotsättning uppkommer mellan de olika pretendenterna i en fråga, där yrkande eller medgivande från vederbörande fastighetsägares sida behövs, blir det nödvändigt för LM att ta ställning. Något rättskraftigt avgörande behövs inte heller. Den som anser LM:s bedömning felaktig får i vanlig ordning besvara sig över de beslut och åtgärder rörande fastighetsbildningen som enligt dennes mening inte kan godtas (prop. 1969:128 s. B 314).

Ett exempel på när LM måste ta ställning i en äganderättsfråga är när en marköverföring kräver medgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3. Ett annat exempel är när en person A, som uppger sig vara ägare till en fastighet, sökt en åtgärd och en annan person B, som uppger sig vara ägare till samma fastighet, bestrider åtgärden.

Vid avstyckning kan tvist uppstå om den överlåtelsehandling som ska ligga till grund för avstyckningen. LM måste ta ställning till om det föreligger ett giltigt avtal. Om avtalet bedöms vara giltigt, kan LM tvingas ta ställning även i en tvistefråga om detaljer och grunda fastighetsbildningsbeslutet på sin tolkning av avtalet.

#### *Annan prövning än domstolsprövning – planärende*

Även annan prövning än sådan som sker vid domstol kan utgöra skäl att förklara en förrättning vilande. Om t.ex. ett planärende pågår kan vilandeförklaring i vissa fall ske, om en yrkad fastighetsbildning kan förväntas bli *tillåten* efter en planändring. I förarbeten framgår att det krävs att planärendet är en bra bit på väg och att om planarbetet bara befinner sig på ett förberedande stadium, saknas normalt förutsättningar för vilandeförklaring (prop. 1969:128 s. B 316). Möjligheten att vilandeförklara i avvaktan på en planändring ska användas restriktivt. Senare rättspraxis har dock tagit ställning i att beslut av BN om positivt planbesked innebär att planfrågan har konkretiserats på ett sådant sätt att det i bestämmelsens mening får anses utgöra en fråga som är föremål för annan prövning, trots att frågan befinner sig på ett tidigt stadium i planprocessen, se MÖD 2016:38 nedan.

Huruvida det finns förutsättningar att vilandeförklara en förrättning ska vidare utgå från förhållandena vid tidpunkten för prövningen, se t.ex. HD mål T 3027-12 och MÖD 2016:32.

Planarbetet efter ett planbeskedet kan dock få en annan riktning, som inte möjliggör sökt förrättning eller leder till att planarbetet helt avbryts. Av den anledningen behöver en vilandeförklarad förrättning följas upp löpande för att bedöma de aktuella förutsättningarna för frågan om vilandeförklaring.

Vilandeförklaring torde inte kunna tillämpas i syfte att *hindra* att en planenlig fastighetsbildning genomförs, även om en ny plan som är under utarbetande skulle kunna förväntas innehålla hinder mot fastighetsbildningen.

**Rättsfall: Planenlig fastighetsbildning kunde ske**

MÖD, 2021-03-22, F 12788-20. Vid ett fastighetsregleringsärende begärdes vilandeförklaring i avvaktan på planbesked med avsikt att ändra nuvarande plan. I det aktuella fallet kunde fastighetsbildning ske utan att avvakta prövningen av någon annan fråga. Enskilda parter hade också motsatt sig vilandeförklaring. Det kunde därmed inte anses vara av synnerlig vikt att avvakta ett eventuellt upphävande av den nu gällande planen.

Detta skiljer sig alltså markant mot bestämmelserna i 9 kap. 28 § PBL, som ger kommunen rätt att ge sig själv anstånd med avgörandet av en fråga om bygglov eller förhandsbesked om arbete pågår för att ändra eller upphäva en detaljplan. För detta fall gäller en yttersta tidsgräns på två år från det att ansökningen om lov kom in. Om inte planarbetet dessförinnan har resulterat i ett beslut om att ändra eller upphäva planen, ska ansökningen avgöras utan dröjsmål. Denna bestämmelse kan dock *inte* åberopas vid fastighetsbildning.

**Rättsfall: Frågan konkretiserad**

MÖD 2016-11-02, F 1053-16, (LM ref 16:32), (MÖD 2016:38). Vilandeförklaring av förrättning kunde ske eftersom ett positivt planbesked har konkretiserat frågan på sådant sätt att den får anses vara föremål för prövning i annan ordning.

**Rättsfall: Vilandeförklaring motiverad**

MÖD 2017-09-15, F 2890-17, (LM ref 17:17). LM återupptog en sedan tidigare vilandeförklarad förrättning och ställde in den. Detaljplaneringen var dock pågående och enligt kommunens yttrande i frågan kunde utvecklingen och planeringen av kvarteret ske i linje med ansökan. Kommunen lämnade även uppgift i sitt yttrande till MÖD att antagande bedömdes kunna ske inom 2-3 år. MÖD ansåg att under sådana omständigheter att en vilandeförklaring var motiverad.

*Dokumentering av vilandeförklaring*

Ett beslut om vilandeförklaring dokumenteras i ett protokoll eller antecknas på dagboksbladet.

*Anvisning om överklagande*

Några särskilda regler om överklagande av ett beslut om vilandeförklaring finns inte. Om en sakägare menar att förrättningen onödigt uppehålls genom en vilandeförklaring, får han eller hon överklaga beslutet enligt 15 kap. 4 §. Sådan talan är inte inskränkt till viss tid.



## Rådrom för sakägare

### *Sakägare vill väcka talan*

Om en sakägare vill *wäcka talan* för prövning av en fråga som inte kan avgöras vid förrättningen och vars *behandling* i särskild ordning kan *föranleda* att förrättningen förklaras vilande, ska enligt *andra mening* skäligt rådrom lämnas sakägaren. Om parterna i en sådan tvist vill väcka talan vid allmän domstol, ska parterna få tillfälle till detta. Ett exempel är när ett avtal innehåller bristfälliga bestämmelser om servitut till förmån för en styckningslott och parterna inte kan enas om innebörden. Ett annat exempel är när parterna inte kan enas om avgränsningen av lottens läge på marken. Om parterna i sådana exempel i stället vill föra tvisten inför allmän domstol, ska de ges skäligt rådrom till detta under förutsättning att det är av *synnerlig vikt* i enlighet med *första mening* att frågan först avgörs.

### 4.39.2 Fråga som får överklagas särskilt

När LM har meddelat beslut i en fråga som får överklagas särskilt – s.k. preliminärfråga – ska förrättningen enligt 4 kap. 39 § andra stycket vila i de delar som är beroende av frågans slutliga lösning, såvida inte LM finner att förrättningen kan fortsätta eller MMD förordnar att den ska fortgå. *Formell* vilandeförklaring behövs dock bara om beslutet överklagas (se även 16 kap. 9 §).

Ett specialfall av prövning av en s.k. preliminärfråga är när en förrättning är beroende av utgången i en annan förrättning. Om en sakägare begär att en sådan förrättning ska genomföras, kan förrättningen förklaras vilande enligt förevarande bestämmelse i avvaktan på att den första förrättningen vinner laga kraft.

## 4 kap. 40 § Ägarbyte under förrättning

**40 §** Har fastighet övergått till ny ägare under förrättningen, får denne icke rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt.

### Överenskommelser vid förrättning

Överenskommelser ingångna vid förrättning har en stark ställning mot ny ägare till fastighet som berörs av överenskommelsen. Om en fastighet byter ägare under en förrättning, inträder den nye ägaren automatiskt som sakägare i förrättningen. Den nye ägaren är bunden av det som den tidigare ägaren *medgivit* eller *godkänt*. Han är också skyldig att betala de förrättningskostnader som kan komma att påföras denne som ägare till fastigheten.

En viktig förutsättning för att den nye ägaren ska bli bunden är att överenskommelsen är korrekt träffad i förrättningen. Överenskommelsen ska dokumenteras i handlingarna. Den nye ägaren måste genom att ta del av förrättningsakten kunna förvissa sig om vad den föregående ägaren medgivit för fastighetens räkning. Det ska alltså vid varje tillfälle framgå av protokoll eller annan handling i akten vad som överenskommit.

Bundenheten inträder även om den nye ägaren inte känt till att förrättning beträffande fastigheten pågår. Bestämmelsen gäller oberoende av hur den nye ägaren förvärvat fastigheten, dvs. såväl vid frivillig överlåtelse som vid försäljning på exekutiv auktion.

Ett medgivande från en tidigare fastighetsägare i fråga om ersättning till sakägare, eller ansvar för förrättningskostnader, gäller endast mot den som inträtt som ägare *under* förrättningen. Ersättningsskyldigheten respektive kostnadsansvarsfördelningen avgörs slutligt genom de ifrågavarande besluten (under förutsättning att de inte blir föremål för överprövning). Den som träder in som ny ägare efter att beslut har meddelats i frågorna övertar inte förpliktelsen genom ägarbytet. Omvänt gäller – i fråga om rätten till ersättning – att den i beslutet ersättningsberättigade fastighetsägaren behåller sin rätt till ersättning även efter att denne överlåtit sin fastighet till en ny ägare. (Att den ersättningsskyldige inte längre är ägare till den förbättrade fastigheten hindrar inte att fastigheten utmäts för ersättningsfordran, se 1 § lagen [1970:980] om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning.)

### Rättsfall: ÖK ingången före ansökan

NJA 1984 s. 531 III (LM ref 84:12). En kommun ingick överenskommelse med en fastighetsägare (FÄ) om att 130 kvm av dennes fastighet skulle överföras till kommunens fastighet för att ingå i parkmark enligt plan. Överenskommelsen innehöll vidare att FÄ biträdde kommunens ansökan om fastighetsreglering. FÄ överklagade och begärde att få förrättningen undanröjd, bl.a. eftersom det överförda området areal inte stämde med överenskommelsen (170 kvm mot 130 kvm).

HD: I överenskommelsen har F förklarat att han biträdde ansökan. Överenskommelsen har på sådant sätt varit knuten till ansökningen att den fick anses innebära ett medgivande enligt 5 kap. 18 § FBL. Genom ansökningens ingivande till lantmäterimyndigheten var medgivandet att anse som lämnat vid förrättningen. Emellertid förelåg det avvikelse mellan den i överenskommelsen angivna arealen och den överförda arealen. Sakägarna borde därför ha fått yttra sig. Förrättningen återförvisades.

**Rättsfall: Bindande medgivande vid påskrift av ansökan**

NJA 1984 s. 531 I (LM ref 84:13). Påskrift på ansökan ansågs innefatta bindande överenskommelse enligt 16 § AL.

A och B hade gemensamt undertecknat en ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning, bl.a. för utfart över A:s fastighet. A sålde kort därefter sin fastighet till C som genom underskrift ”tog del” av ansökan till vilken det hörde en karta. Sedan förrättningen inletts någon månad därefter återkallade C sin ansökan med hänvisning till att C kunde anordna utfart på annat sätt. FBM ställde in förrättningen på den grunden att väsentlighetsvillkoret inte var uppfyllt eftersom behov av anläggningen inte längre förelåg för C.

HD anförde i huvudsak: Överenskommelsen innebär ett medgivande från A att gemensamhetsanläggning får inrättas samt att mark får tas i anspråk. C får genom påskriften av ansökan anses ha biträtt denna såsom medsökande. Genom ansökans ingivande till FBM är medgivandet att anse såsom lämnat vid förrättningen. Det har inte visats omständigheter som gjort att C senare fått frånfalla medgivandet. Genom medgivandet har hinder mot anläggningen i vart fall på grund av bestämmelsen i 5 § AL undanröjts.

**Rättsfall: Ägarbyte genom exekutive auktion**

Svea HovR, 1990-08-21, UÖ 17 (LM ref 90:24). Principen att ny ägare till en fastighet som är indragen i en lantmäteriförrättning inträder som sökande gäller även vid förvärv som skett genom exekutiv auktion. Samma bedömning gjordes i HovR Sk och Bl, 1997-02-21, SÖ 2031 (LM ref 97:20).

**Rättsfall: Ny ägare bunden av medgivande**

HovR V Sv, 1994-02-14, UÖ 11 (LM ref 94:9). Tidigare ägare ansågs bunden av ett skriftligt medgivande angående gränsjustering. I samband med köp av en tomt ingicks överenskommelse om gränsjustering mot grannfastigheten. Överenskommelsen ingavs samtidigt med ansökan om fastighetsreglering. Sedan ägaren till grannfastigheten avlidit fick den en ny ägare. Förrättningen ställdes in med hänsyn till att den nya ägaren motsatte sig en reglering och att förutsättningarna för tvångsvis fastighetsreglering inte förelåg. – FD undanröjde beslutet med hänsyn till att den avlidna ägarens medgivande hade varit bindande för denne och därmed var bindande för nye ägaren.

**Rättsfall: Medgivandet saknade uppgift om ersättning**

Göta HovR, 1995-06-26, UÖ 3012 (LM ref 95:1). I ett ärende om fastighetsreglering saknade ingiven överenskommelse uppgift om ersättning.

HovR: De tidigare ägarna av fastigheterna A och B har träffat överenskommelse om servitut avseende parkeringsplats för nämnda fastigheter i samband med ansökning om förrättning hos LM. Vid sådant förhållande kan inte de nya ägarna till fastigheten A enligt 4 kap. 40 § FBL rubba vad som medgivits. I förrättningsakten saknas – bortsett från anteckning i förrättningsprotokollet att sökande vid kontakter med LM muntligt uttalat att ingen ersättning ska utgå - uppgift om överenskommelse angående ersättningsfrågan.

Anteckningen i protokollet hade gjorts först elva månader efter att ägaren till A hade avlidit och kunde inte anses vara ett medgivande avseende ersättningen. Vid sådant förhållande var inte heller 4 kap. 40 § FBL tillämplig i fråga om ersättningen.

**Rättsfall: Nya ägare bundna av medgivanden i al-förrättning**

Svea HovR, 1999-08-23, Ö 1697-99 (LM ref 99:3). Ägarna till två fastigheter ansökte om bildande av tre fastigheter för bostadsändamål. Överenskommelse träffades om bl.a. styckningslotternas inträde i gemensamhetsanläggningen.

Styckningslotterna överläts. Enligt köpekontrakten skulle respektive köpare svara för betalning av bl.a. gemensamhetsanläggning liksom för förrättningskostnaderna.

Ägarna till styckningslotterna överklagade ersättningsbeslut och beslut om fördelning av förrättningskostnader och yrkade att de tidigare ägarna till styckningslotterna skulle stå för kostnaderna.

FD anförde i huvudsak följande: Sakägare vid anläggningsförrättningen är bl.a. ägarna till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Om en fastighet byter ägare under förrättningen är det den eller de som vid respektive tidpunkt äger fastigheten som svarar för densamma. Enligt FBL 4:40 får ny ägare inte rubba vad den förra ägaren medgivit eller godkänt. Av detta följer att tidigare ägare inte längre är sakägare och kan därmed inte längre åläggas betalningsskyldighet. Klagandena är, trots att de inte biträtt överenskommelsen, bundna av denna. Överklagandena lämnades utan bifall både när det gällde ersättningsbeslutet och fördelningen av förrättningskostnaderna mellan ägarna som skulle delta i anläggningen. – HovR gjorde samma bedömning som FD.

### *Överenskommelse ingången innan förrättning initieras*

En överenskommelse ingången innan förrättningen initierats är bindande för den nya ägaren om ägarbytet skett under pågående förrättning. Detta under förutsättning att även den tidigare ägaren är att anse som bunden, se 5.18, Dispositionsfrihet.

Har ägarbytet skett innan dess att förrättningen initierats kan däremot inte den nya ägaren anses vara bunden, då ägarövergången inte skett under förrättningen. Den nya ägaren är därför fri att ensidigt frånträda överenskommelsen, då denna enbart har verkan i förrättningen, se prop. 1967:167, s. 98.

För överenskommelser i övrigt, se 5.18 Dispositionsfrihet.

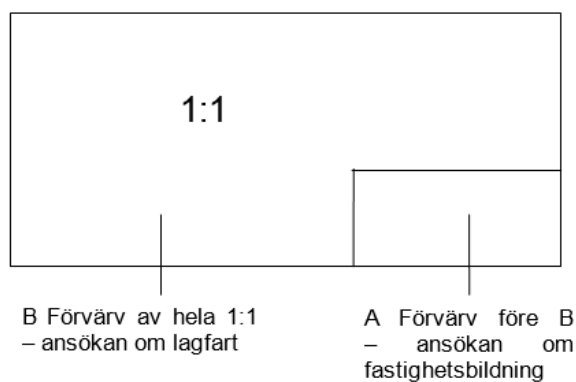
### *Yrkanden*

Den nye ägaren är *inte bunden av yrkanden* som tidigare ägare framställt. Han har som fastighetsägare rätt att ändra tidigare yrkanden och rätt att framställa nya. Till dess den nye ägaren ändrar tidigare yrkanden är LM dock skyldig att behandla alla yrkanden som framställts från fastighetens ägare.

### *Konkurrens med 17 kap. JB*

Ibland kan konkurrens mellan denna bestämmelse och 17 kap. JB uppstå. Antag att ett område av en fastighet överlåtes till en person (A) enligt bestämmelserna i 4 kap. JB och denne ansöker om fastighetsbildning på grund av fångtet men inte lagfart. Därefter överlåtes hela fastigheten till annan person (B) utan att undantag för området görs. Den senare förvärvaren ansöker om lagfart. Om den senare förvärvaren är i god tro beträffande förvärvet av området, dvs. inte känner till och heller inte har anledning att känna till det förra förvärvet, gör denne ett godtrosförvärv beträffande det först överlåtna området.

Har förvärvaren gjort ett godtrosförvärv beträffande hela fastigheten kan 4 kap. 40 § inte åberopas av områdesförvärvaren. Det spelar ingen roll om överlåtelsen läggs till grund för avstyckning eller reglering.



Situationen hade blivit en annan om områdesförvärvaren grundat sitt anspråk på en överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3.

#### Rättsfall: Dubbelöverlåtelse

Svea HovR, 1981-11-06, DT 35 (LM ref 81:35). Fråga om tvesala. Säljaren A sålde först ett visst markområde till B varpå denne ansökte om fastighetsreglering. A sålde därefter hela fastigheten till C som tillträdde den och beviljades lagfart. C ansågs ha bättre rätt med hänsyn till reglerna i 17 kap. JB om företräde på grund av inskrivning. Att en områdesöverlåtelse anmäls hos lantmäterimyndigheten i samband med ansökan om fastighetsreglering medför inte undantag från dessa regler. C kunde inte heller anses vara i ond tro på grund av registreringen av ärendet hos lantmäterimyndigheten.

## 4 kap. 41 § Ändring av administrativa gränser

**41 §** Föranleder fastighetsbildning som avses i 3 kap. 11 § ändring av gräns för en kommun, ska lantmäterimyndigheten underrätta kommunen om fastighetsbildningen och dess inverkan på indelningen i förvaltningsområden. Kommunen ska ges tillfälle att begära att medgivande inhämtas enligt 3 kap. 11 §, om inte sådant medgivande ändå ska inhämtas.  
*Lag (2013:378).*

### *Underrättelse till kommun*

När fastighetsbildning medför ändring av kommungräns, ska LM enligt 4 kap. 41 § *första meningen* underrätta kommun om fastighetsbildningen och om dess inverkan på indelningen i förvaltningsområden.

I 3 kap. 11 § andra stycket finns en regel som säger att LM ska inhämta regeringens eller Lst:s medgivande till fastighetsbildningen, om LM finner att gränsdragningen skulle kunna medföra en olämplig indelning i förvaltningsområden. Sådant medgivande ska alltid inhämtas om kommun begär det eller åtgärden innebär att hel fastighet överföres till annan domkrets för allmän underrätt.

Regler om hur LM ska hantera sådan fastighetsbildning, som medför ändring av kommungräns, finns – förutom i 3 kap. 11 § – i 13 kap., i LÄIF och indelningslagen.

### *Inhämtande av medgivande som avses i 3 kap. 11§*

Kommunen ska enligt 4 kap. 41 § *andra meningen* beredas tillfälle att begära inhämtande av medgivanden som avses i 3 kap. 11 §, om inte sådant medgivande ändå ska inhämtas.

LM bör alltid fråga kommun om det finns någon erinran mot att förrättningen genomförs på det redovisade sättet. Skulle kommunen motsätta sig den föreslagna fastighetsbildningen ska LM begära medgivande enligt 3 kap. 11 §.

## TREDJE AVDELNINGEN - FASTIGHETSREGLERING (5-9 KAP.)

### 5 KAP. FASTIGHETSREGLERING

Vid fastighetsreglering – som vid all fastighetsbildning – gäller de inledande bestämmelserna i 1 kap., de grundläggande bestämmelserna i 2 kap. och lämplighetsvillkoren i 3 kap. I 4 kap. finns bestämmelserna för förrättningshandläggningen.

Vid prövning av en fastighetsreglering som ska ske utan stöd av överenskommelser ska en proportionalitetsbedömning göras i varje enskilt fall utifrån egendomsskyddet i 2 kap 15 § RF. Ett avgörande i HD med målnummer T 1523-17 meddelad 2018-10-08 slår fast att FBLs prövningar inte tillgodoser den grundlagsstadgade proportionalitetsbedömning som ska göras i varje enskilt fall vid intrång i egendom, läs vidare i avsnittet 5.4.1b.

De särskilda bestämmelserna om fastighetsreglering finns i tredje avdelningen av FBL. Denna avdelning innehåller 5-9 kap. I 5 kap. finns de allmänna bestämmelserna för fastighetsreglering, som är tillämpliga vid all fastighetsreglering. Dessutom finns särskilda bestämmelser i 6 kap. om samfällighet, i 7 kap. om servitut, ledningsrätt och överföring av fastighetstillbehör, i 8 kap. om inlösen och i 9 kap. om gemensamma arbeten. Dessa kapitel ska tillämpas vid sidan av 5 kap.

#### Kapitlets disposition

Första avsnittet (5 kap. 1-8 c §§) har rubriken *Grunderna för fastighetsreglering* och behandlar förutsättningarna för att fastighetsreglering ska få ske.

Andra avsnittet (5 kap. 9-17 §§) har rubriken *Värdering och ersättning mellan sakägare* och behandlar graderings- och likvidvärdering, kostnadsfördelning och betalning. Se Bestämmelser om ersättning och värdering nedan.

Tredje avsnittet (5 kap. 18-20 §§) har rubriken *Överenskommelse mellan sakägare* m.m. och anger i 18 § i vilken utsträckning sakägarna har dispositionsfrihet beträffande bestämmelserna i 5 kap. 1-17 §§, i 19 § skydd för innehavare av inskriven rättighet i tomträtt och i 20 § bestämmelser om beaktande av förvärvslagstiftning vid marköverföring.

Fjärde avsnittet (5 kap. 21-23 §§) har rubriken *Inskränkningar i rätten att nyttja egendom* och behandlar vilka möjligheter LM har att uppställa förbud t.ex. mot skogsavverkning eller att byggnader uppförs, byggs om osv.

Femte avsnittet (5 kap. 24-29 §§) har rubriken *Rivning och flyttning av byggnad* och anger vilka möjligheter LM har att fatta beslut om byggnadsåtgärder m.m.

Sjätte avsnittet (5 kap. 30-32 §§) har rubriken *Tillträde* och anger LM:s möjligheter att besluta om tillträde till mark.

Sjunde avsnittet (33,34 a §§) har rubriken *Nyttjanderätt m.m.* och innehåller bl.a. vissa skyddsregler för nyttjanderättshavare.

Åttonde avsnittet (5 kap. 35 §) har rubriken *Ansvarsbestämmelse* och är av straffrättslig natur varför den endast är tillämplig i mål vid allmän domstol.

Nionde avsnittet (5 kap. 36 §), slutligen, har rubriken *Verkställighet av fastighetsbildningsmyndighetens ersättningsbeslut* och innehåller regler om exigibiliteten (möjligheten att ansöka om indrivning hos Kronofogdemyndigheten av beslut enligt 5 kap. som LM fattat).

### **Bestämmelser om ersättning och värdering**

Andra avsnittet i 5 kap. (9-17 §§) innehåller regler om värdering och ersättning mellan sakägare och behandlar graderings- och likvidvärdering, kostnadsfördelning och betalning. Ersättnings- och värderingsfrågor regleras även på några andra ställen i FBL. Här ges en översikt över FBL:s bestämmelser om ersättning och värdering.

För stöd i fråga om värdering, se Värderingshandboken.

#### *Båtnadsvillkoret*

För att en fastighetsreglering ska kunna genomföras utan överenskommelse mellan berörda sakägare ska fördelarna av regleringen (båtnaden) överväga de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Till grund för den bedömningen kan i vissa fall en särskild *båtnadsvärdering* behöva utföras. (5 kap. 4 §)

#### *Graderingsvärdering*

I 5 kap. 8 § finns regler till skydd mot alltför stora värdeförändringar för inblandade fastigheter. Motsvarande gäller vid klyvning - 11 kap. 4 §. Till grund för denna prövning och för att kunna planera marktilldelningen vid större regleringar kan graderingsvärdering behöva utföras. (5 kap. 9 §)

#### *Likvidvärdering*

Om värdet av det fasta kapital som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar det som frångår fastigheten, ska skillnaden utjämnas i pengar. Denna ersättning bestäms genom likvidvärdering. (5 kap. 10 §)

#### *Bestämmande av ersättning*

Vid likvidvärderingen ska i huvudsak bestämmelserna i 4 kap. ExL tillämpas. FBL skiljer sig dock från ExL i ett viktigt avseende, eftersom man i vissa fall ska göra en vinstfördelning mellan avträdare och tillträdare av marken. (5 kap. 10 a §).

#### *Mark belastad med avtalsrättighet*

Om den mark som berörs av fastighetsreglering är belastad med en avtalsrättighet och om denna rättighet ska bestå efter regleringen (jämför 5 kap. 33 a §) måste hänsyn tas till detta vid likvidvärderingen (5 kap. 10 b §).

#### *Jämkning av likvid*

I vinstfördelningsfallen kan ersättningen i vissa fall bestämmas utan direkt hänsyn till markens värde för de berörda fastigheterna - s.k. indirekt vinstfördelning. Detta kan leda till att likviden behöver jämkas för att undvika förluster. Jämkning kan undantagsvis även göras för att undvika alltför stora värdeökningar. (5 kap. 11 §)



### *Övrig skada*

Fastighetsreglering kan även leda till att det uppkommer skador av mer personlig art, som inte ersätts genom likviden. I den mån det rör sig om ekonomiska skador ska sådana s.k. övriga skador ersättas. (5 kap. 12 §)

### *Svårbedömda skador*

Om en viss konstaterad skada är svår att värdera vid förrättningsstillfället, men kan förväntas bli lättare att bedöma i framtiden, kan prövningen skjutas på framtiden i högst tio år. (5 kap. 12 a §)

### *Oförutsebara skador*

FBL är inte tillämplig för skador som inte kunde förutses vid förrättningsstillfället. Detta innebär att när och om en sådan skada inträffar i framtiden får skadan regleras enligt skadeståndsrättsliga principer. (5 kap. 12 b §)

### *Skador som ska prövas enligt annan lag*

Om det är lämpligt får LM även pröva ersättningsfrågor som har samband med förrättningen men som rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt FBL. (5 kap. 12 c §)

### *Fördelning av förrättningskostnader*

Förrättningskostnaderna ska fördelas med hänsyn främst till den nytta (båtnad) en fastighet har av regleringen. Till grund för kostnadsfördelningen kan i vissa fall en särskild *båtnadsvärdering* behöva utföras. (5 kap. 13 §)

### *Förrättningskostnader i anslutning till tvångsförvärv*

Vid fastighetsreglering som genomförs för att minska skadorna till följd av expropriation eller liknande tvångsförvärv kan förvärvaren åläggas att ersätta förrättningskostnader och s.k. övrig skada. (5 kap. 14 §)

### *Avräkning*

När samtliga förekommande ersättningar har bestämts ska en avräkning göras, som utvisar vad varje fastighetsägare ska betala och ta emot. Vid förhandstillträde och vid dröjsmål ska även ränta betalas. (5 kap. 15 §)

### *Skydd av fordringar*

Om fastighet genom fastighetsreglering minskar så mycket i värde att säkerheten för fordringar, med fastigheten som säkerhet, inte bedöms vara tillräcklig, ska ersättning för mark m.m. betalas in till Lantmäteriet för fördelning av Lst enligt UB mellan fordringshavarna. (5 kap. 16 §)

### *Betalning som berör samfällad mark*

En samfällighetsförening har samma ställning som en fastighetsägare beträffande rätten att ta emot eller betala ut ersättning för överförd mark. Om samfällighetsförening saknas kan ersättning även betalas ut till någon som företräder samfälligheten och har rätt att kvittera ersättningar. (5 kap. 17 §)

### *Överenskommelse om ersättning*

Avsteg får göras från bestämmelserna i bl.a. 5 kap. 10-11 § om de sakägare, vilkas rätt är beroende av åtgärden, samtycker till det. Likvidvärdering

behöver således bara ske när sakägarna inte har träffat någon överenskommelse eller om det är nödvändigt med hänsyn till reglerna om skydd för panträttshavare. (5 kap. 18 §)

#### *Tomträtt*

Om fastighetsregleringen avser en fastighet som har upplåtits med tomträtt, tillämpas 5 kap. 16 § i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt 5 kap. 12 a § andra stycket och 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträtten. (5 kap. 19 §)

#### *Värdering av samfälld mark*

När ersättning ska bestämmas för samfälld mark kan värderingsförfarandet ibland förenklas. (6 kap. 6 §)

#### *Klyvning*

För klyvning gäller samma regler för ersättning och värdering som för fastighetsreglering, så när som på en särskild kostnadsfördelningsregel. (11 kap. 4, 8 och 10 §§)

#### *Ersättning vid flyttning eller rivning*

FBL innehåller även ett par andra ersättningsregler. Vid fastighetsreglering kan beslutas att en byggnad ska rivnas eller flyttas. Också andra anläggningar kan flyttas. Skador till följd av sådana beslut ska ersättas enligt särskilda regler. (5 kap. 24 och 27-28 §§).

### **Bestämmelser om egendomsskyddet vid tvångsvis fastighetsreglering**

Enligt Europadomstolens praxis innefattar egendomsskyddet ett krav på att ingrepp i enskildas egendomsförhållanden ska vara proportionerliga.

Även om det finns ett angeläget allmänt intresse som kan motivera ingreppet måste det vägas mot den enskildes intresse, och åtgärden genomförs på ett sådant sätt att den inte innebär en oskälig börda för den enskilde (se NJA 2013 s. 350 p. 11). Även vid fastighetsbildning ställs krav på proportionalitetsbedömning, se NJA 2018 s. 753 – ”Parkfastigheten”.

Proportionalitetsprövningen sker i tre led:

1. Är det aktuella ingreppet ägnat (typiskt sett) att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet)?
2. Är ingreppet nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller finns det likvärdiga, men mindre ingripande, alternativ (nödvändighet)?
3. Står den fördel som det allmänna vinner i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening)?

FBL:s bestämmelser om tvångsvis marköverföring genom fastighetsreglering innehåller regler som i viss utsträckning - men inte fullt ut - tillgodoser kravet på att en proportionalitetsbedömning ska kunna ske i det enskilda fallet. Det gäller särskilt det tredje ledet, dvs. vad som utgör proportionalitet i strikt mening. Det är inte möjligt att tolka in en sådan prövning i FBL:s bestämmelser vid prövning av villkoren i 5 kap, varken sedda för sig eller tillsammans.

Detta innebär att LM i alla fastighetsregleringsåtgärder som inte sker med stöd av överenskommelse behöver pröva om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde. Det gäller både marköverföringar och åtgärder rörande rättigheter och samfälligheter. Vidare innebär det att LM vid fastighetsreglering utan överenskommelse mellan sakägare utöver fastighetsbildningslagens lagrum även ska göra en separat prövning av egendomsskyddet.

Den omständigheten att det inom ramen för proportionalitetsbedömningen ska ske en fristående proportionalitetsavvägning innebär inte att bedömningen ska ske med bortseende från de allmänna intressen som upprätthåller den aktuella lagstiftningen. För att få en fullständig proportionalitetsbedömning krävs att hänsyn också tas till frågorna om ändamålsenlighet och nödvändighet. När det gäller fastighetsreglering sker bedömningen av dessa två inledande frågor huvudsakligen utifrån de bestämmelser som återfinns i 3 och 5 kap. FBL. Vid den slutliga, fristående, proportionalitetsavvägningen får sedan också fastighetsbildningslagens syfte om bl.a. en rationell och ändamålsenlig fastighetsindelning (se t.ex. prop. 1969:128 s. 56 ff.) beaktas som ett av de allmänna intressen som ska vägas mot den skada som ingreppet förorsakar den enskilde. Detta innebär att proportionalitetsbedömningen som ska göras ska beakta samtliga de tre led som följer av proportionalitetsprincipen, där de två första leden i huvudsak bör härröra från bedömningar gjorda med stöd av förrättningslagstiftningen. Den proportionalitetsprövning som sker i en lantmäteriförrättning kan alltså behöva bedömas med hänsyn till de prövningar av ändamålsenlighet och nödvändighet som sker genom prövning av FBL:s regler, varför det ofta är lämpligt att inleda prövningen utifrån förrättningslagstiftningens krav.

#### **Rättsfall: Parkfastigheten**

HD, 2018-10-09, T 1523–17. (NJA 2018 s. 753). HD ansåg att proportionalitetsprövning enligt 2 kap. 15 § RF ska ske i förrättning som rör tvångsvis överföring av mark. Detta eftersom varken de allmänna eller särskilda bestämmelserna för fastighetsreglering fullt ut tillgodoser det krav på en proportionalitetsbedömning i varje enskilt fall som följer av egendomsskyddet i 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen.

#### **Rättsfall: Hänsyn till FBL vid proportionalitetsprövning**

MÖD, 2022-01-27, F 1922–21 (MÖD 2022:1). Inställd förrättning avseende fastighetsreglering -Fråga om överföring av samfällighet (väg) till en av de delägande fastigheterna. LM ställde in förrättningen efter att endast ha prövat åtgärdens proportionalitet i strikt mening. MÖD ansåg att det, även om det inte finns något krav på att prövningen i ett fastighetsbildningsärende ska göras i viss ordning, i de flesta fall torde vara mest effektivt att inleda prövningen utifrån FBL:s regler för att avslutningsvis pröva om den tänkta åtgärden står i rimlig proportion till egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF. Vid den fristående proportionalitetsavvägningen får hänsyn tas till de allmänna intressen som upprätthåller den aktuella lagstiftningen.

#### **Rättsfall: Effektiv handläggning**

MÖD, 2021-08-31, F 2542-20. I debiteringsmål där fråga rörde om båtnadsvärdering var överflödigt framhöll MÖD att principerna enligt FL för handläggning av ärende innebär att det inte finns krav på viss turordning av prövning utan att förrättning ska ställas in så snart det står klart att vissa lagkrav inte kan uppfyllas.

I allmänhet krävs att sökandens behov av marken har en viss tyngd samt att de motstående intressen som skulle komma att åsidosättas inte är alltför starka.

I den proportionalitetsprövningen som ska göras enligt regeringsformen ska det finnas ett visst allmänintresse av den åtgärd som medges. Även om fastighetsbildning i första hand är ett enskilt intresse kan det vid sidan av det privata intresset anses finnas ett allmänt intresse av en lämplig fastighetsindelning.

Vid tvångsvis fastighetsreglering som sker i syfte att nå överensstämmelse med gällande detaljplan eller fastighetsindelningsbestämmelse, får detaljplanen eller fastighetsindelningsbestämmelsens aktualitet betydelse för hur tungt det allmänna intresset av att få fastighetsindelningen i överensstämmelse med planen, ska väga vid en proportionalitetsbedömning.

**Rättsfall: Planens aktualitet påverkar proportionalitetsbedömning**

MÖD, 2019-04-01, F 11186–17. Tvångsvis överföring av mark- och förrådsbyggnad mellan två villafastigheter för att uppnå planenlighet med hänsyn gällande detaljplaner från år 1963 respektive år 1967 och tomtindelningar från år 1967 respektive år 1972. MÖD prövade egendomsskyddet utifrån att ändamålsenligheten var att uppnå planenlighet och ansåg därvid att ambitionen att få till stånd planenlighet för stadsplaner och tomtindelning som beslutats för länge sedan och där nuvarande fastigheter till sin utformning är lämpliga för sina ändamål, inte kan betraktas som ett sådant angeläget allmänt intresse som motiverar en inskränkning i egendomsskyddet. MÖD ansåg även att alternativet att upphäva tomtindelningen skulle kunna tillgodose kravet på planenlighet med väsentligt mindre ingripande åtgärder. MÖD ansåg också att detaljplanens mer övergripande syfte saknar aktualitet.

## 5 kap. 1 § Fastighetsregleringsåtgärder

### 1 § Genom fastighetsreglering får

1. mark överförs från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet,
2. andelar i samfälligheter överförs från en fastighet till en annan,
3. samfälligheter bildas,
4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och
5. byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Som ett led i fastighetsreglering kan vissa för sakägarna gemensamma arbeten verkställas. *Lag (2001:890).*

### 5.1.1 Förändringar i fastighetsindelningen

#### Mark- och andelsöverföring

Fastighetsreglering är det fastighetsbildningsinstitut som används för ombildning av fastigheter. Detta framgår av 2 kap. 1 §.

Enligt 5 kap. 1 § första stycket punkterna 1 och 2 får genom fastighetsreglering överförs mark från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet samt andelar i samfälligheter överförs från en fastighet till en annan.

Den mest betydelsefulla åtgärd som kan företas vid fastighetsreglering är marköverföringen. För omfattningen av en sådan åtgärd gäller i princip inga begränsningar. Av detta följer att det är möjligt att genom fastighetsreglering överföra en fastighets hela ägovidd likaväl som en del därav. På motsvarande sätt kan överföring av andel i samfällighet avse en fastighets hela andel eller del därav.

Vid marköverföring är det inte bara överförd mark som byter fastighetstillhörighet utan även de byggnader och andra föremål som hör till fastigheten och som finns på den överförda marken (se 5.7 Överföring av bebyggd mark).

#### *Syfte*

Utmärkande för fastighetsreglering är att den syftar till en förbättring av fastighetsbeståndet. Vid mera genomgripande regleringar är ändamålet att åstadkomma så lämpliga fastighetsförhållanden inom ett område som möjligt. Reglering kan också ha ett betydligt mera begränsat syfte, t.ex. att få till stånd en lämpligare gränssträckning, att ge en fastighet delaktighet i samfällighet eller att bilda ett servitut. Ett vanligt syfte är att anpassa fastighetsindelningen till en detaljplan enligt PBL.

#### *Vad som menas med fastighet*

Beträffande fastighetsbegreppet se 19.1.1 Fastighet under Fastighetsbegreppet.

Vid förrättning kan uppkomma behov av att kombinera avstyckning med fastighetsreglering. Den omständigheten att styckningslott inte formellt utgör självständig fastighet, innan den registrerats, hindrar inte att styckningslotten vid den kombinerade förrättningen behandlas som sådan enhet som avses i denna bestämmelse. Till styckningslotten kan sålunda vid den kombinerade förrättningen överförs sådan andel i samfällighet som hör till annan fastighet än stamfastigheten. Det är också vid sådan förrättning

möjligt att till förmån för styckningslott lägga servitut på annan fastighet än sådan som berörs av delningen (prop. 1969:128 s. B334 f.).

#### *Överföring av mark till eller ifrån samfälligheter*

Överföring av mark sker i flertalet fall mellan enheter, som utgör självständiga fastigheter, men det finns också möjlighet att överföra mark till eller från samfälligheter. I sådana fall är det mest följdriktigt att inte betrakta samfälligheten utan i stället de fastigheter som äger del däri såsom avträdare eller mottagare av den överförda marken. Ett sådant betraktelsesätt är emellertid bara ägnat att komplicera ett i övrigt ganska enkelt förhållande och inga olägenheter synes uppkomma, om man i stället ser åtgärden som en överföring direkt från eller till samfälligheten. Inte minst vid överföring till en samfällighet är åtskilliga fördelar förknippade härmed. Marken kommer då att automatiskt införlivas med samfälligheten och de förvaltningsbestämmelser som gäller för denna blir utan särskilt beslut tillämpliga beträffande marken. Den ekonomiska uppgörelsen, som ska ske när överföringen berör samfällighet, måste däremot avse de delägande fastigheterna (prop. 1969:128 s. B 332). Jämför dock 5 kap. 17 § när samfälligheten förvaltas av samfällighetsförening.

Beträffande avyttring av mark från häradsallmänning eller utvidgning av denna, se nedan vid Anmärkning beträffande överföring av andel i samfällighet.

#### *Fördelning av servitut m.m.*

Vid överföring av mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet får LM enligt 7 kap. 12 § *första meningen* förordna att rättigheten ska tillhöra båda de fastigheter som berörs av regleringen. Om inget förordnande meddelas ska enligt *andra meningen* 2 kap. 5 § tillämpas. I fall då förhållandena är sådana att tolkningen av 2 kap. 5 § lämnar utrymme för framtida oklarhet bör fördelning föredras, eftersom därigenom ett klart och bindande besked tillskapas om rättighets fastighetstillhörighet. En redovisning av LM:s tolkning av regeln i 2 kap. 5 § under rubriken Verkan på servitut i beskrivningen är däremot inte bindande vid en framtida fastighetsbestämning.

#### *Överföring av andel i samfällighet*

Förutom mark kan även andelar i samfälligheter föras över genom fastighetsreglering från en fastighet till en annan. Om en fastighet mottar andelar i samfällighet i vilken den redan har övriga andelar resulterar detta i att den aktuella samfälligheten upphör att existera. Den övergår till att bli den mottagande fastighetens enskilda mark. Samfällighetens areal ska läggas till den mottagande fastigheten.

Liksom vid fördelning av stamfastighetens andel i samfällighet måste anges om hela andelar överförs eller om det är viss kvotdel som överförs.

Anm. beträffande överföring av andel i samfällighet

Några särskilda bestämmelser om överföring av andel i häradsallmänning finns inte i FBL. Häradsallmänning utgör enligt 1 kap. 3 § samfällighet (se 1.3 Samfällighet). Reglerna i 5 kap. 1 § om överföring av andel i samfällighet är därför tillämpliga.

Vid fastighetsreglering torde de bestämmelser i lagen om häradsallmänningar som inskränker möjligheterna att överlåta andel i

allmänningen, avyttra mark från allmänningen eller utvidga allmänningen (4, 5 resp. 9–16 §§ häradsallmänningsslagen) inte vara tillämpliga (undantag 5 kap. 18 § tredje stycket andra meningen). Däremot gäller självfallet villkoren i FBL. Vid tillämpningen av dessa villkor blir det i många fall anledning att beakta sådana allmänna intressen som kommer till uttryck i häradsallmänningsslagen.

Överförs andel i häradsallmänning genom fastighetsreglering innefattar överföringen andel i häradsallmänningförvaltningens samlade förmögenhet, i vilken ingår också de fastigheter som införlivats med häradsallmänningen.

För allmänningsskogarna i Norrland och Dalarna gäller i princip detsamma som gäller för häradsallmänningar.

#### Anm. beträffande utplåning av fastighet

När avsikten är att en fastighet ska utplånas uppnås effekten endast om fastighetens hela innehåll överförs till en eller flera andra fastigheter eller samfälligheter. Inte ens om endast någon liten del glöms bort – ägoskifte, andel i samfällighet, mark under allmän väg, vattenområde – kan fastigheten avregistreras. Någon regel finns inte som medger att man tolkar in en avsikt i beslutet i efterhand. För att undvika återregistrering av fastigheten bör det därför – om det kan befaras att fastighetsdel glömts bort vid utredningen – i beslutet tas in ett generellt förordnande av ungefär följande slag: ”Om det till (fastigheten) hör mark- eller vattenområde eller samfällighetsandel som inte redovisats ovan ingår sådant i överföringen till (fastigheten)”. Förordnandet kan lämnas omedelbart före anteckningen: ”Fastigheten utplånas”.

#### Anm. beträffande verkan på nyttjanderätter och servitut

##### *Fastighet tillförs mark*

Om en fastighet tillförs mark gäller enligt 7 kap. 29 § första stycket JB att en olokaliserad rättighet gäller i hela upplåtelsefastigheten som den ser ut efter fastighetsbildningen. Rättigheten flyter alltså ut i den mark som tillförs fastigheten, såvida inte en utövning av rättigheten på det överförda området måste anses strida mot upplåtelsen. Nyssnämnda princip gäller även olokaliserade officialrättigheter.

##### *Lokalisering*

En rättighet är olokaliserad om den avser hela fastigheten eller del av den. Om rättigheten däremot endast avser viss eller vissa ägor är den lokaliserad och då kan inte utövningens omfattning förändras utan särskilt avtal. Ett jordbruksarrende omfattande hela eller del av fastigheten flyter alltså ut i den mark som tillförs, om inte arrendet avser endast ett visst område på fastigheten. Ett jordbruksarrende som avser all inägojord på en fastighet bör betraktas som olokaliserat (prop. 1969:128 s. B 1136 och prop. 1970:20 s. B 928). Bostadsarrenden och anläggningsarrenden är lokaliserade rättigheter som inte berörs av en reglering i att mark tillförs. De flesta partiella nyttjanderätterna såsom fiske, jakt och skogsavverkningsrätter är i princip olokaliserade, varför dessa flyter ut i den tillförda marken. Självfallet kan sådana rättigheter även vara bestämda till visst område och då gäller inte ovannämnda princip. En grustäkt måste däremot ses som lokaliserad rättighet.

Ett servitut kan också vara olokaliserat och då gäller att detta flyter ut, t.ex. ett skogsfångsservitut. Detta gäller under förutsättning att detta inte strider mot upplåtelseavtalet. Vid stora marktillskott torde det vara regel att ett utflytande strider mot upplåtelseavtalet. De lokaliserade servituterna – som ju är i majoritet – berörs inte av den nu behandlade regeln, t.ex. rätt till väg, rätt

till ledning osv. Att belastningen på den tjänande fastigheten inte får öka genom fastighetsbildningen framgår av 7 kap. 11 § JB.

Någon lagregel om att en olokaliserad rättighet flyter ut på detta sätt fanns inte före 1972 – innan nu gällande JB trädde i kraft. Det ansågs dock sedan långt tillbaka vid skifte och ägoutbyte att ett olokaliserat jordbruksarrende flöt ut.

#### *Mark frångår fastighet*

Enligt 7 kap. 29 § andra stycket första meningen JB gäller nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft inte vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättighet upplåtits.

En avtalsrättighet upplåts i en viss fastighet. Rättigheten kan i princip endast göras gällande i upplåtelsefastigheten, inte i någon annan fastighetsindivid. Om all inägojord är upplåten som jordbruksarrende och en del utav denna inägojord överförs genom fastighetsreglering till annan fastighet kan rättigheten därefter inte göras gällande i denna mark, eftersom avtalet inte avser den fastighet dit marken förts. Om all mark överförs från en fastighet, som är upplåten med arrende, kan rättigheten inte längre göras gällande.

I 7 kap. 29 § andra stycket andra meningen JB finns en särregel, som avser hyra. Om mark har överförts till annan fastighet, där det finns en byggnad, som är upp låten med hyra, måste hyresavtalet sägas upp inom en månad. I annat fall gäller hyresavtalet mot tillträdaren.

#### *Nytt utövningsområde för nyttjanderätt*

Om en nyttjanderätt upphör att gälla i mark som frångår en fastighet, finns en möjlighet i 5 kap. 33 § FBL att förordna nytt område för nyttjanderättens utövande på mark som efter regleringen tillhör den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits.

#### *Förordnande att rättighet ska bestå i mark som frångår fastighet*

Enligt 5 kap. 33 a § kan LM förordna att en rättighet ska fortsätta att gälla i mark som tillförts en annan fastighet. Rättigheten kommer då att gälla i en ny upplåtelsefastighet.

I 5 kap. 33 a § regleras endast nyttjanderätter. I 7 kap. 13 § sägs att vad som föreskrivs i 5 kap. 33 a § också gäller för servitut. Om ett servitut upphör att gälla har LM ofta möjlighet att i stället bilda ett officialservitut, exempelvis för utfartsväg. Alla avtalsservitut går emellertid inte att omvandla till officialservitut.

#### *Nyttjanderättshavare sakägare*

En nyttjanderättshavare, som berörs av en förrättning, är sakägare i sin egenskap av nyttjanderättshavare enligt 5 kap. 34 §. Innebörden av detta är att han kan föra talan i förrättningen för att bevaka sina intressen, t.ex. i fråga om ersättning.

#### *Servitutshavare sakägare i egenskap av fastighetsägare*

Servitutshavare deltar i förrättningen i sin egenskap av fastighetsägare. Ett servitut följer äganderätten till den härskande fastigheten. Om ägaren till den härskande fastigheten med stöd av servitut anlagt t.ex. en väg på den tjänande fastigheten, är vägen enligt 2 kap. 1 § andra stycket första meningen JB tillbehör till den härskande fastigheten.

#### *Begränsade sakrätter enligt JB och ÄJB*

Vad som sagts hittills i fråga om verkan vid ändring i fastighetsindelningen gäller för sakrätter enligt JB av karaktären bruksrätter, som tillkommit genom avtal. De sakrätter av denna karaktär som nya JB erkänner är nyttjanderätter, servitut och rätt till elektrisk kraft. I äldre lagstiftning fanns



ytterligare sakrätter, bl.a. av typ avkomsträtt. Enligt 11 § FBLP ska innehav av sådan avkomsträtt jämföras med fordran. Bestämmelsen avser då endast sådan avkomsträtt som omfattar rätt att erhålla förmån i pengar eller varor. Annan avkomsträtt ska behandlas som nyttjanderätt.

### **Samfällighets- och servitutsbildning**

Genom fastighetsreglering kan också enligt punkterna 3 och 4 samfälligheter bildas samt servitut bildas, ändras eller upphävas. Vid samfällighetsbildning gäller därvid vid sidan av 5 kap. även 6 kap. och vid servitutsåtgärder 7 kap.

För att det förbättringssyfte som ligger bakom varje fastighetsreglering ska vinnas på enklaste och lämpligaste sätt eller för att syftet över huvud taget ska uppnås kan det många gånger vara nödvändigt att bestående servitut ändras eller upphävs eller att nytt servitut instiftas.

### **Överföring av fastighetstillbehör**

Enligt punkt 5 kan genom fastighetsreglering byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överföras till en annan fastighet. Se vidare 7.14 Överföring av fastighetstillbehör.

#### **5.1.2 Gemensamma arbeten**

Enligt 5 kap. 1 § andra stycket kan som ett led i fastighetsreglering vissa för sakägarna gemensamma arbeten verkställas.

I samband med fastighetsreglering kan det ibland vara lämpligt att utföra gemensamma arbeten inom förrätningens ram. En förutsättning för att kunna göra detta är bl.a. att den anläggning som ska utföras som gemensamt arbete främjar regleringens syfte (se 9 SÄRSKILT OM GEMENSAMT ARBETE).

## 5 kap. 2 § Ersättning för överförd mark

**2 §** För mark som genom överföring frångår fastighet skall vederlag utgå i mark eller andel i samfällighet, om ej ersättning i pengar är mer ändamålsenlig. Vad som sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning vid överföring av andel i samfällighet samt när mark överföres från samfällighet och när samfällighet bildas.

### Ersättning för mark som frångår fastighet

Enligt 5 kap. 2 § första meningen ska för mark som genom överföring frångår fastighet vederlag utgå i mark eller andel i samfällighet, om inte ersättning i pengar är mer ändamålsenlig.

#### *Ersättning i mark eller pengar*

Ersättning för mark som frångår en fastighet kan utgå antingen i annat fast kapital, dvs. mark eller andel i samfällighet, eller i pengar. Som en allmän riktlinje för bedömningen av vilken form av vederlag som ska utgå, anges i bestämmelsen att vederlag i mark eller andel i samfällighet ska utgå, om inte pengar är mer ändamålsenligt.

LM har lämnats tämligen fria händer i valet mellan ersättning i pengar eller mark. Det är i grunden inte en fråga som sakägarna kan avgöra, eftersom bestämmelsen inte är dispositiv. I förarbetena sägs dock att vid bedömningen av om pengar är mer ändamålsenligt, ska LM i första hand beakta fastighetsbildnings- och markanvändningssynpunkter, men sakägarnas synpunkter måste givetvis också tillmätas stor vikt (prop. 1969:128 s. B337 f.).

#### **Rättsfall: Markvederlag skulle prövats**

Svea HovR, 1992–03–23, UÖ 17 W (LM ref V 92:4) Vid en fastighetsreglering hade en part erbjudit sig att som vederlag utge viss mark i utbyte, vilket den andra parten inte var intresserad av. LM tog därför inte upp frågan om markvederlag till prövning. HovR konstaterade att fastighetsägarna inte disponerade över frågan om vilket vederlag som skulle utgå för den mark som överfördes. Då LM inte behandlat denna fråga återförvisades målet till LM för fortsatt handläggning och utredning om frågan om markvederlag.

Regeln torde närmast få betydelse vid genomförande av en enstaka regleringsåtgärd, när denna sker mot sakägares bestridande. Vid reglering som syftar till allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område torde det normalt vara omöjligt att skilja på regleringsåtgärd och vederlag. Bedömningen av om avstående fastighet fått tillräcklig kompensation i mark görs för varje fastighet för sig. Är fler än två fastigheter berörda har det ingen betydelse från vilken eller vilka av fastigheterna kompensationsmarken kommer. Om regleringen gäller enbart två fastigheter kan markvederlaget bestämmas att utgå från en tredje. För att markvederlag ska vara möjligt krävs självfallet att de allmänna lämplighetsvilkoren i 3 kap. är uppfyllda.

#### Anm.

I beskattningssammanhang har det betydelse om vederlaget utgörs av pengar eller inte. Marköverföring mot vederlag i pengar jämställs vid kapitalvinstbeskattning med avyttring. Har vederlaget delvis utgjorts av mark och delvis av pengar ska endast den del av ersättningen som betalats i pengar tas upp till beskattning. Ersättning i pengar upp till 5 000 kr behöver inte tas upp för beskattning av kapitalvinst (45 kap 5 § IL).

Anm. beträffande servitutsåtgärd

Bestämmelsen i 5 kap. 2 § gäller inte vid servitutsåtgärd, vilket innebär att ersättning alltid ska utgå i pengar.

Det finns emellertid inget hinder mot att en fastighet, som belastas genom nybildning av servitut eller som genom upphävande av servitut går miste om en rättighet, får kompensation i form av mark om de sakägare som ska avstå mark medger detta och att situationen i övrigt tillåter en sådan lösning. Det är i så fall fråga om en utvidgning av förrättningen till att omfatta även marköverföring.

Vid upphävande av skogsfångsservitut kan det förekomma att servitutsinnehavaren kompenseras genom tilldelning av mark. Det torde dock inte heller i detta fall vara en fråga som LM kan disponera över, utan det krävs yrkande. Det är sålunda inte något avsteg från bestämmelsen att ersättning för markvederlag ska utgå i pengar vid upphävande av servitut.

#### **Rättsfall: Markvederlag för servituts upphörande**

NJA 1976 s. 262 (LM ref 76:30) Fråga om mark kan tillföras servitutshavares fastighet som kompensation för förlust av skogsfångsservitut vid upphävande av detta enligt 15 § FBLP. HD ansåg att HovR skulle prövat parts begäran om markvederlag genom fastighetsreglering och återförvisar ärendet dit. Se även LM ref 76:31.

#### **Mark- och andelsöverföring från samfällighet m.m.**

Vad som föreskrivits i första meningen äger enligt andra meningen motsvarande tillämpning vid överföring av andel i samfällighet samt när mark överföres från samfällighet och när samfällighet bildas.

## 5 kap. 3 § Initiativrätt

**3 §** Rätt att påkalla fastighetsreglering har ägare av en fastighet som berörs av regleringen. En samfällighetsförening får efter beslut av föreningsstämman påkalla fastighetsreglering som berör samfällad mark under föreningens förvaltning. Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas. Kommunen kan påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten skall kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt. Länsstyrelsen kan påkalla fastighetsreglering som länsstyrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt. *Lag (1989:724).*

### 5.3.1 Rätt att påkalla reglering

#### Fastighetsägares initiativrätt

Rätt att påkalla fastighetsreglering har enligt 5 kap. 3 § första stycket *första meningen* ägaren av en fastighet som berörs av regleringen.

Detta innebär att ägarna till såväl avstående som mottagande fastighet har rätt att ansöka om fastighetsreglering.

Vad som enligt FBL gäller om ägare av fastighet ska enligt 10 § FBLP tillämpas även på den som innehar en fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt. Detta gäller också den som i enlighet med ett beslut vid allmän avvitrning innehar ströäng.

#### Rättsfall: Särskild rätt

NJA 1990 s. 814 (LM ref 90:1) Innehavare av särskild rätt till fast egendom enligt 10 § FBLP ska betraktas som ensam ägare till egendom vid tillämpning av bl.a. 5 kap 3 § 1 st FBL.

En styckningslott, som inte utgör en självständig fastighet, kan vid en kombinerad förrättning behandlas som en fastighet. (Se 5.1.1 Förändringar i fastighetsindelningen under Vad som menas med fastighet. Se även om fastighetsbegreppet i 1.2.1 Fastighetsregister och 19.1 Fastighet och dess beteckning). Detta innebär dock inte att ägaren av en styckningslott har en självständig rätt att, vid kombination av avstyckning och fastighetsreglering, ansöka om fastighetsreglering för att överföra mark till styckningslotten (jämför följande rättsfall).

#### Rättsfall: Styckningslottens ägare saknade initiativrätt

NJA 1987 s. 730 (LM ref 87:13) Ägare till en styckningslott ansågs inte vara behörig att i samma förrättning yrka på fastighetsreglering av mark från angränsande fastighet.

Vid en servitutsåtgärd har ägaren till både härskande och tjänande fastighet rätt att ansöka om fastighetsreglering. En rättighetshavare som enligt 5 kap. 34 § är sakägare har emellertid inte i denna egenskap rätt att påkalla fastighetsreglering. LM har ingen rätt att ta initiativ till fastighetsreglering. Vissa frågor enligt 7 kap. 10 § och 8 kap. 1 § kan dock LM ta upp ex officio i samband med en annan fastighetsregleringsåtgärd. I vissa situationer har initiativrätten vidgats till att omfatta andra än fastighetsägare (se 5.3.2–4 nedan).

#### Samfällighetsförenings initiativrätt

En samfällighetsförening får enligt *andra meningen* efter beslut av föreningsstämman påkalla fastighetsreglering som berör samfällad mark

under föreningens förvaltning. Förrättningen kan således innefatta marköverföring till eller från samfälligheten men inte en sådan reglering som går ut på att förändra delaktigheten i samfälligheten. Ansökan om förrättning förutsätter beslut av föreningsstämman (51 § SFL). Ett sådant beslut kräver kvalificerad majoritet, alltså minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Bestämmelsen om en samfällighetsförenings initiativrätt har kommit till för att underlätta en sanering av fastighetsindelningen vad gäller onyttiga samfälligheter. Dessa regler korresponderar med bestämmelserna om samfällighetsförening som sakägare i stället för delägarna i 4 kap. 11 § fjärde stycket, avsteget i 5 kap. 5 § första stycket från förbättringskravet när fråga är om en sådan samfällighet under föreningens förvaltning som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna samt med rätten för föreningen enligt 5 kap. 17 § första stycket att ta emot ersättning för mark som frångår samfälligheten.

Sanering på samfällighetsdelägarnas initiativ av samfälligheter som inte står under föreningsförvaltning kräver i princip medverkan av alla delägarna. Enskild delägare i samfälld mark är inte behörig att ensam ansöka om fastighetsreglering som berör den samfällda marken. Även om alla delägarna vid ett delägarsammanträde enligt 6 och 7 §§ SFL kan åstadkomma ett gemensamt beslut om att försälja den samfällda marken, omöjliggör förbättringskravet i 5 kap. 5 § en sanering enbart på initiativ från ett sådant beslut.

Initiativet kommer vanligen från den som vill förvärva den samfällda marken. Ett formellt riktigt delägarbeslut om att överlåta ett samfällt markområde kan då läggas till grund för ett beslut om fastighetsreglering. Även om en överenskommelse inte kan uppnås mellan sökanden och samtliga delägare kan – med hänsyn till att andelar i samfälld mark i allmänhet utgör en ringa andel i en fastighets värde – relativt omfattande marköverföringar genomföras tvångsvis från samfälld mark utan stöd av medgivanden från delägarfastigheternas ägare. Bestämmelserna om fastighetskydd i 5 kap. 8 § tar sikte på fastigheter – inte samfälligheter – och ska när förrättningen berör samfälld mark tillämpas med avseende på de enskilda delägarfastigheterna.

Om en fastighetsägare eller en samfällighetsförening inte vill framställa yrkande om sanering av fastighetsindelningen vad gäller onyttiga samfälligheter i den utsträckning som är önskvärd, kan någon gång officialinitiativ enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket komma i fråga. Förutsättningen är då att fastighetsregleringen är av större betydelse från allmän synpunkt (jämför prop. 1969:128 s. B 537).

#### *Utvidgad ansökan vid sanering*

I många situationer när en fastighetsägare begär att samfälld mark ska införlivas med hans fastighet är det önskvärt att hela den samfällda marken överförs till angränsande fastigheter. LM har själv inte rätt att utvidga förrättningen på detta sätt. Fastighetsägaren är däremot behörig att begära fastighetsreglering som berör hela samfälligheten. Han kan ha intresse av detta med hänsyn till det förbud mot partiella regleringsåtgärder som finns i 5 kap. 4 § andra stycket (jämför prop. 1969:128 s. B 537).

Ett vanligt fall är att en fastighetsägare vill införliva en outnyttjad samfällad väg med sin fastighet. Den vägsträcka som det är fråga om är den som gränsar mot fastigheten. Genom åtgärden skulle andra delar av den samfällda vägmarken komma att bli utan kontakt med allmän väg. En sådan fastighetsbildning kan bedömas som otillåten bl.a. enligt 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 §. Fastighetsägaren kan därför vilja utvidga ansökan att avse överföring av även återstående delar av den samfällda vägmarken till övriga grannfastigheter.

Exempel:

Ansökan om marköverföring avser endast en mindre del av den onyttiga delen av en samfällighet (inom 1:2). Om hela den onyttiga delen av samfälligheten uppenbarligen bör regleras i ett sammanhang, så att överföring bör ske även till 1:3 och 1:4, möter enligt 5 kap. 4 § andra stycket hinder mot åtgärd enligt ansökan. Sökanden, eller andra sakägare, kan då med stöd av 5 kap. 5 § andra stycket genom muntlig ansökan, som antecknas till protokollet, utvidga sin ansökan till att avse hela den onyttiga delen av samfälligheten.

### 5.3.2 Tvångsförvärvares initiativrätt

#### *Expropriation och liknande tvångsförvärv*

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren enligt 5 kap. 3 § *andra stycket* begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas eller förebyggas. Med liknande tvångsförvärv avses bl.a. rätt eller skyldighet att inlösa mark eller viss rätt till mark enligt VägL, LBJ eller PBL. Talan om inlösen kan också väckas av fastighetsägaren. Även i sådana fall har förvärvaren rätt att ta initiativ till fastighetsreglering i skadeförebyggande syfte.

Det ska särskilt understyrkas att den rätt att påkalla fastighetsreglering som i denna bestämmelse tillerkänns en tvångsförvärvare strängt begränsas genom det syfte som en sådan reglering måste ha. Regleringen får inte ha en vidare syftning än att undanröja eller minska olägenheter av tvångsförvärvet. Olägenheterna ska gälla fastighetsindelningen eller markanvändningen. Fastighetsregleringen måste således syfta till att i möjlig mån bota de skador på fastighetsindelningen och markanvändningen, som orsakas av tvångsförvärvet, t.ex. vid anläggning av nya vägar. Förvärvaren får inte befatta sig med andra fastighetsbildningsföretag. Om det uppstår ett behov av att ge fastighetsregleringen en större omfattning än som är möjligt enligt det sagda, måste initiativet till en utvidgning av regleringen tas antingen av enskilda sakägare eller av en sådan myndighet som anges i 5 kap. 3 § tredje och fjärde styckena.

Det är därför angeläget att förvärvaren på ett tidigt stadium samråder med berörda myndigheter (prop. 1969:128 s. B 346).

Ansökan får göras så snart frågan om rätt att ta egendom i anspråk har väckts. Vid en expropriation kan fastighetsreglering begäras så snart expropriationsansökan har getts in. LM måste vid handläggningen av förrättningen välja en förrättningsmetodik som beaktar de särskilda förhållanden som föreligger, särskilt vid expropriation. Regleringsresultatet ska ju kunna åberopas i ersättningsfrågan hos MMD. Fastighetsbildningsbeslutet bör därför komma till stånd så att det kan beaktas av domstolen. Det ligger emellertid i sakens natur att

fastighetsregleringen inte bör bli definitiv förrän det är klart att egendomen kommer att tas i anspråk för det avsedda ändamålet.

Tvångsförvärvaren är inte sakägare vid förrättningen. LM bör dock givetvis samråda med sökanden om åtgärdens utförande och omfattning. Genom detta samrådsförfarande får sökanden möjlighet att utöva inflytande på förrättningsresultatet i behövlig mån (prop. 1969:128 s. B 346).

#### *Järnvägar och allmänna vägar*

Initiativrätten vid tvångsförvärv gäller även när mark för en järnväg löses in enligt LBJ eller när en fastighets rätt till väg över järnvägsmark upphör genom expropriation.

Enligt FBL kan mark överföras till en järnvägsfastighet eller servitut upphävas genom fastighetsreglering. Om denna möjlighet används är ägaren av järnvägsmarken sakägare, vilket innebär att de skadebegränsande åtgärderna kan utföras med stöd av 5 kap. 6 § andra stycket. I ett sådant fall gäller inte opinionsvillkoret i motsats till när en tvångsförvärvare tar initiativ till reglering (se 5 kap. 5 § andra stycket).

En väghållares möjlighet att begära fastighetsreglering är beroende av att vägrätt har uppkommit enligt 31 § VägL. Vägrätt uppkommer normalt när en vägplan har fastställts genom ett beslut som har vunnit laga kraft och vägens sträckning har utstakats på marken och det vägarbete som anges i vägplanen har påbörjats inom fastigheten. Vägrätt kan i vissa fall även uppkomma utan vägplan efter medgivande av fastighetsägaren (i kombination med utstakning och och påbörjat vägarbete) eller genom att en enskild väg förändras till allmän väg.

### **5.3.3 Kommuns initiativrätt**

En kommun kan enligt 5 kap. 3 § *tredje stycket* påkalla sådan fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten ska kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt. Kommunerna har enligt PBL en framträdande roll när det gäller bebyggelseplanering. Fastighetsbildning utgör ett betydelsefullt led i realiserandet av denna planering. Det är därför naturligt att kommunen har möjlighet att på ett aktivt sätt verka för att planerna genomförs.

Regleringsvillkoren i FBL, t.ex. 5 kap. 4 §, ska tillämpas även när någon annan än en fastighetsägare har påkallat förrättningen. Sakägarna har genom opinionsvillkoret i 5 kap. 5 § andra stycket möjlighet att inverka på frågan om fastighetsbildning ska komma till stånd med anledning av kommunens ansökan (prop. 1969:128 s. B 347).

Kommunen själv bestämmer vilken kommunal nämnd som ska besluta i olika frågor. Enligt 1 kap. 4 § PBL betecknas den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt PBL som byggnadsnämnden. I propositionen avseende följdlagstiftningen till ÄPBL framhålls att BN bör vara det kommunala organ som är behörigt att ansöka om förrättning, att vara samrådspart vid fastighetsbildningsåtgärder och att överklaga fastighetsbildningsbeslut (prop. 1985/86:90 s. 107 och 151 f.).

Det åligger LM att i varje särskilt fall pröva sökandens behörighet att begära fastighetsreglering. Ansökan ska avvisas, om det organ som söker åtgärden inte är behörigt.

#### **5.3.4 Statlig myndighets initiativrätt**

Den statliga initiativrätten får utövas av Lst. Lst kan enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket påkalla sådan fastighetsreglering som den finner vara av större betydelse från allmän synpunkt. Huruvida detta villkor är uppfyllt ankommer på Lst att avgöra. LM ska således inte pröva om regleringen kan anses vara av större betydelse från allmän synpunkt. Däremot ska LM naturligtvis pröva de materiella villkoren för fastighetsreglering, t.ex. 5 kap. 4 §.

Även den statliga initiativrätten ska utövas genom en till LM ställd ansökan enligt reglerna i 4 kap.

Ändring i fastighetsindelningen så att den stämmer överens med den kommunala indelningen ska enligt reglerna i 13 kap. kunna ske bl.a. genom fastighetsreglering. I 13 kap. 2 § har tagits upp en särskild regel om att sådan reglering ska påkallas av Lst. Bestämmelsen i 5 kap. 3 § gäller således inte för detta slag av fastighetsreglering. Detta innebär att kravet att regleringen är av större allmän betydelse inte gäller för dessa regleringar (prop. 1969:128 s. B 348).



## 5 kap. 4 § Regleringsrätt och skyldighet

**4 §** Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING .

### 5.4.1 Båtnadsvillkoret

#### *Lämpligare fastighetsindelning eller mer ändamålsenlig markanvändning*

Fastighetsreglering får enligt 5 kap. 4 § första stycket ske under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Den omständigheten att uttrycket mer ändamålsenlig markanvändning nämns vid sidan av lämpligare fastighetsindelning hänger samman med möjligheterna att förbättra fastigheterna genom servitutsåtgärder. Sådana åtgärder kan inte anses förbättra fastighetsindelningen.

Båtnadsvillkoret, som egentligen är ett vinstvillkor, får aktualitet bara då överenskommelse om regleringen inte föreligger mellan de berörda fastighetsägarna. Bestämmelsens dispositiva karaktär anges i 5 kap. 18 § första stycket 1. Endast första stycket i 5 kap. 4 § är dispositivt.

Den avvägning som ska äga rum mellan å ena sidan sökandens intressen av att få regleringen genomförd och å andra sidan önskemål från annat sakägarhåll om att någon ändring inte vidtas, bör alltid verkställas efter en och samma norm och oberoende av om själva regleringen berör fastighetens enskilda ägor eller samfällid mark eller om den genomförs som överföring av mark eller på annat sätt. Självfallet bör dock kräva på ekonomiskt utbyte av regleringen kunna i praktiken varieras allt efter omständigheterna i det enskilda fallet.

Endast sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen bör beaktas vid den prövning som föranleds av båtnadsvillkoret. Att en fastighetsreglering av t.ex. befolkningspolitiska eller sociala skäl är önskvärd från allmän synpunkt bör alltså inte påverka prövningen. Inte heller bör som fördel i detta sammanhang få räknas den omständigheten att regleringen kan tillfredsställa någon enskild fastighetsägares rent personliga önsknings i visst avseende. Den förbättring av fastighetsförhållandena som avses med båtnadsvillkoret torde i regel yttra sig i en höjning av fastighetsvärdena. Som fördel måste enligt förarbetena även räknas att skador på fastighetsindelningen hindras inträda. Om t.ex. fastighetsreglering företas i anslutning till en beslutad men ännu inte genomförd anläggning av allmän väg, är det av stor betydelse att hänsyn kan tas till regleringens skadeförebyggande verkningar (prop. 1969:128 s. B349 f.).

Det bör noteras att det är den samlade effekten av regleringsföretaget som avses. Samtliga berörda fastigheter behöver inte förbättras.

### *Egendomsskyddet och båtnadsvillkoret*

Eftersom båtnadsprövningen är ett vinstvillkor tas ingen nedre hänsyn till olägenhet för avstående fastighet så länge nyttan för mottagande fastighet överväger. Lagregeln rymmer därför inte en automatisk prövning av egendomsskyddet som finns i grundlag (2 kap 15 § RF) och det gör inte heller någon av de övriga prövningarna i fastighetsbildningslagens 5 kap. Det här innebär att LM vid fastighetsreglering utan överenskommelse mellan sakägare utöver fastighetsbildningslagens lagrum även ska göra en separat prövning av egendomsskyddet i nämnda lagrum genom att göra en proportionalitetsprövning.

Proportionalitetsprövningen sker i tre led:

1. Är det aktuella ingreppet ägnat (typiskt sett) att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet)?
2. Är ingreppet nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller finns det likvärdiga, men mindre ingripande, alternativ (nödvändighet)?
3. Står den fördel som det allmänna vinner i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening)?

Fastighetsbildningslagens bestämmelser om tvångsvis marköverföring genom fastighetsreglering innehåller bestämmelser i 5 kap. som i viss utsträckning – men inte fullt ut – tillgodoser kravet på att en proportionalitetsbedömning ska kunna ske i det enskilda fallet. Det gäller särskilt det tredje ledet, dvs. vad som utgör proportionalitet i strikt mening. Det är inte möjligt att tolka in en sådan prövning i fastighetsbildningslagens bestämmelser, varken sedda för sig eller tillsammans.

Den omständigheten att det inom ramen för proportionalitetsbedömningen ska ske en fristående proportionalitetsavvägning innebär inte att bedömningen ska ske med bortseende från de allmänna intressen som upprätthåller den aktuella lagstiftningen. För att få en fullständig proportionalitetsbedömning krävs att hänsyn också tas till frågorna om ändamålsenlighet och nödvändighet enligt ovan. När det gäller fastighetsreglering sker bedömningen av dessa två inledande frågor huvudsakligen utifrån de bestämmelser som återfinns i 3 och 5 kap. FBL. Vid den slutliga, fristående, proportionalitetsavvägningen får sedan också fastighetsbildningslagens syfte om bl.a. en rationell och ändamålsenlig fastighetsindelning (se t.ex. prop. 1969:128 s. 56 ff.) beaktas som ett av de allmänna intressen som ska vägas mot den skada som ingreppet förorsakar den enskilde. Detta innebär att proportionalitetsbedömningen som ska göras ska beakta samtliga de tre led som följer av proportionalitetsprincipen, där de två första leden normalt härrör från bedömningar gjorda med stöd av förrättningslagstiftningen.

Den proportionalitetsprövning som sker i en lantmäteriförrättning kan alltså behöva bedömas med hänsyn till de prövningar av ändamålsenlighet och nödvändighet som sker genom prövning av FBL:s regler, varför det ofta är lämpligt att inleda prövningen utifrån förrättningslagstiftningens krav.

#### **Rättsfall: Parkfastigheten**

HD 2018-10-09 T 1523-17. (NJA 2018 s. 753) "Parkfastigheten". Vid prövning av en tvångsvis fastighetsreglering fann HD att varken de allmänna eller särskilda bestämmelserna för fastighetsreglering i FBL fullt ut tillgodoser det krav på en proportionalitetsbedömning i varje enskilt fall som följer av egendomsskyddet i 2 kap. 15 § första stycket RF. Vid tvångsvisa

förfoganden måste därför dessutom göras en från FBL *fristående* proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

#### **Rättsfall: Hänsyn till FBL vid proportionalitetsprövning**

MÖD, 2022-01-27, F 1922–21 (MÖD 2022:1). Inställd förrättning avseende fastighetsreglering - Fråga om överföring av samfällighet (väg) till en av de delägande fastigheterna. LM ställde in förrättningen efter att endast ha prövat åtgärdens proportionalitet i strikt mening. MÖD ansåg att det, även om det inte finns något krav på att prövningen i ett fastighetsbildningsärende ska göras i viss ordning, i de flesta fall torde vara mest effektivt att inleda prövningen utifrån FBL:s regler för att avslutningsvis pröva om den tänkta åtgärden står i rimlig proportion till egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF. Vid den fristående proportionalitetsavvägningen får hänsyn tas till de allmänna intressen som upprätthåller den aktuella lagstiftningen.

#### **Rättsfall: Effektiv handläggning**

MÖD, 2021-08-31, F 2542-20. I debiteringsmål där fråga rörde om båtnadsvärdering var överflödig framhöll MÖD att principerna enligt FL för handläggning av ärende innebär att det inte finns krav på viss turordning av prövning utan att förrättning ska ställas in så snart det står klart att vissa lagkrav inte kan uppfyllas.

I allmänhet krävs att sökandens behov av marken har en viss tyngd samt att de motstående intressen som skulle komma att åsidosättas inte är alltför starka.

I den proportionalitetsprövningen som ska göras enligt regeringsformen ska det finnas ett visst allmänintresse av den åtgärd som medges. Även om fastighetsbildning i första hand är ett enskilt intresse kan det vid sidan av det privata intresset anses finnas ett allmänt intresse av en lämplig fastighetsindelning.

Vid tvångsvis fastighetsreglering som sker i syfte att nå överensstämmelse med gällande detaljplan eller fastighetsindelningsbestämmelse, får detaljplanen eller fastighetsindelningsbestämmelsens aktualitet betydelse för hur tungt det allmänna intresset av att få fastighetsindelningen i överensstämmelse med planen, ska väga vid en proportionalitetsbedömning.

#### **Rättsfall: Planens aktualitet påverkar proportionalitetsbedömning**

MÖD, 2019-04-01, F 11186–17. Tvångsvis överföring av mark- och förrädsbyggnad mellan två villafastigheter för att uppnå planenlighet med hänsyn gällande detaljplaner från år 1963 respektive år 1967 och tomtindelningar från år 1967 respektive år 1972. MÖD prövade egendomsskyddet utifrån att ändamålsenligheten var att uppnå planenlighet och ansåg därvid att ambitionen att få till stånd planenlighet för stadsplaner och tomtindelning som beslutats för länge sedan och där nuvarande fastigheter till sin utformning är lämpliga för sina ändamål, inte kan betraktas som ett sådant angeläget allmänt intresse som motiverar en inskränkning i egendomsskyddet. MÖD ansåg även att alternativet att upphäva tomtindelningen skulle kunna tillgodose kravet på planenlighet med väsentligt mindre ingripande åtgärder. MÖD ansåg också att detaljplanens mer övergripande syfte saknar aktualitet.

#### *Anpassning till detaljplan*

En anpassning av fastighetsindelningen till detaljplan är i princip nödvändig för planens genomförande. Vid fastighetsreglering som syftar till sådan plananpassning och som sker under planens genomförandetid kan därför båtnadsvillkoret normalt presumeras vara uppfyllt. Detaljplanens ålder och förändringar på fastighetsmarknaden kan emellertid i vissa fall kräva en mer

noggrann prövning av båtnadsvillkoret. Om särskild osäkerhet är förenad med uppskattningarna, bör man räkna med en större säkerhetsmarginal än som annars är nödvändigt (jämför prop. 1969:128 s. B 349).

#### *Kostnader*

Syftet med båtnadsvillkoret är att skydda sakägarna och inte att hindra sådana regleringsåtgärder som ställer sig alltför kostsamma för det allmänna. Som kostnad i detta sammanhang ska alltså räknas bara sådana utgiftsposter som belastar sakägarna. I den mån sakägare får statsbidrag till själva regleringen eller till särskild åtgärd som är av betydelse för regleringens ändamålsenliga genomförande bör kostnader som täcks av bidraget inte betraktas som verkliga utgifter med anledning av regleringen, under förutsättning att bidraget getts i stimulanssyfte och inte för att understödja enskilda sakägare, som behöver ekonomiskt bistånd. I övrigt ska samtliga slag av kostnader som åvilar sakägarna och som är nödvändigt förbundna med regleringen beaktas, således även kostnaderna för s.k. enskilda fullföljdsåtgärder. Om någon sakägare har särskilda utgifter för bevakning av sin rätt vid sammanträde eller annars under förrättningen, bör dock hänsyn därtill inte tas. Utgifter av detta slag är alltför obestämbara eller i varje fall omöjliga att uppskatta på förhand (prop. 1969:128 s. B 350).

#### *Olägenheter*

Eftersom det här gäller en avvägning mellan olika ekonomiska faktorer, avses ekonomiska olägenheter. Som olägenhet får anses t.ex. det arbete för avträde och tillträde som drabbar sakägarna utan att direkt medföra några utgifter samt liknande arbeten. Som olägenheter bör också anses förluster till följd av regleringen i den mån de inte utgör verkliga kostnader samt dessutom varje obehag det ändrade fastighetsbeståndet föranleder och som har ekonomisk betydelse (prop. 1969:128 s. B350 f.).

#### *Båtnadsvillkoret i värderingstekniska termer*

I värderingstekniska termer kan båtnadsvillkoret uttryckas så att summan av de kalkylerade värdeändringarna på regleringsfastigheterna ska överstiga de för sakägarna gemensamma kostnader som är förorsakade av regleringens genomförande.

Båtnadsvillkoret är således egentligen ett vinstvillkor och innebär därför att det inte räcker med att båtnad, dvs. positiv värdetförändring, uppstår. Villkoret innebär ju att båtnaden ska överstiga kostnaden, dvs. att regleringsföretaget ska gå med vinst. Som tidigare nämnts ska båtnadsvillkoret tillämpas på regleringsföretaget som helhet och således inte på varje fastighet för sig.

I förarbetena talas om att värderingen ska ske med hänsyn till fastighetens marknads- och avkastningsvärde. I första hand bör värderingen ta sikte på marknadsvärdet. Detta följer av såväl förarbeten som tillämpningspraxis. I vissa fall kan det dock vara lämpligt att även utgå från avkastningsvärdet. Det kan gälla i det fall avkastningsvärdet ökar med ett större belopp än marknadsvärdet. Ett exempel då detta kan inträffa är överföring av åkermark till en jordbruksfastighet, vars ekonomibyggnader och maskiner inte kunnat utnyttjas fullt ut före fastighetsregleringen. Efter regleringen blir då produktionsmedlen bättre anpassade till åkerarealen. Det är emellertid inte säkert att detta slår igenom helt i marknadsvärdet utan fastighetsägarens

avkastningsvärde ökar med ett större belopp. Det senare beloppet bör i så fall användas för prövning av båtnadsvillkoret.

Motsvarande jämförelse kan göras för en avstående fastighet. Avkastningsvärdeminskningen för en jordbruksfastighet är ibland större än marknadsvärdeminskningen. Vid expropriation utgår mellanskillnaden som ersättning för övrig skada. Vid en båtnadsvärdering bör även den övriga skadan eller, om man så vill, minskningen av det individuella avkastningsvärdet räknas in i båtnadskalkylen.

Oavsett vilket värdeslag som avses, kan värdeförändringen bestämmas på två sätt. Den ena metoden är att fastigheternas totala värde uppskattas både före och efter regleringen och att värdeförändringen beräknas som skillnaden mellan dessa värden. Den andra metoden är att värdeförändringen bestäms direkt.

Värdet efter regleringen ska grundas på den nya fastighetsindelningen och på förhållandena efter enskilda fullföljdsåtgärder och full anpassning. Värdet före regleringen ska grundas på den gamla fastighetsindelningen och på förhållandena före regleringens början. Förväntningsvärden betingade av möjliga förbättringar som kan göras inom ramen för den gamla fastighetsindelningen bör alltid beaktas.

#### **5.4.2 Successiva regleringar**

Enligt 5 kap. 4 § andra stycket är åtgärden inte tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid. Denna bestämmelse är till skillnad från paragrafens första stycke tvingande.

Försiktighet bör emellertid här iakttas så att i och för sig nyttiga förbättringsåtgärder av partiell natur inte hindras bara av den anledningen att det behövs en mer omfattande rationalisering. En sådan större omreglering kan kanske, även om den skulle medföra betydande fördelar, av kostnadsskäl eller andra orsaker inte utföras inom rimlig tid. Den omständigheten att en mer omfattande reglering behövs bör alltså inte få hindra en åtgärd av begränsad räckvidd, om det inte kan antas att sistnämnda åtgärd skulle väsentligt försvåra genomförandet av den större regleringen, t.ex. genom att på olämpligt sätt binda densamma eller att föranleda avsevärd kostnadsökning. En förutsättning för att ett sådant antagande ska kunna göras torde vara att denna reglering är tämligen nära förestående (prop. 1969:128 s. B 354).

Av 5 kap. 5 § andra stycket första meningen kan utläsas att spärren inte ovillkorligt hindrar sökanden från att få sin fastighet omreglerad men den kan tvinga honom att utvidga sitt yrkande till att gälla en större reglering än vad som skulle behövas för att förbättra hans fastighet. Sökanden får en vidgad regleringsrätt. Det framgår också av denna regel att opinionen bland övriga berörda sakägare ska undersökas.

## 5 kap. 4a § Fastighetsindelingsbestämmelser

**4 a §** Bestämmelsen i 4 § första stycket ska inte tillämpas om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om fastighetsindelning eller servitut och fastighetsbildningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid. *Lag (2010:1003).*

Enligt 4 kap. 18 § första stycket PBL får kommunen i en detaljplan bestämma bl.a. hur planområdet ska vara indelat i fastigheter och de servitut som ska bildas, ändras eller upphävas (fastighetsindelingsbestämmelser).

En sådan bestämmelse ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket. I den mån som den i planen fastlagda fastighetsindelningen kräver fastighetsreglering (inklusive servitutsåtgärder) ska alltså båtnadsvillkoret prövas i planärendet. När ett fastighetsbildningsbeslut meddelas ska därför inte det s.k. båtnadsvillkoret prövas på nytt.

Undantaget gäller endast under detaljplanens genomförandetid. När denna tid har gått ut ska alltså båtnadsvillkoret prövas i vanlig ordning. Om bedömningen då blir att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt kan planen inte genomföras. Det är emellertid inte heller möjligt att tillskapa en annan fastighetsindelning än den som planen påbjuder, eftersom detta skulle strida mot planbestämmelserna. I en sådan situation måste alltså en planändring ske.

## 5 kap. 5 § Förutsättningar för regleringsrätt

**5 §** Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras. Kravet på att fastigheten ska förbättras gäller inte om regleringen har begärts av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna. Kravet gäller inte heller om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan eller järnvägsplan.

Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att inte möta hinder enligt 4 § andra stycket, ska göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet ska förbättras, får regleringen inte äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen av sådan fråga ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Andra stycket gäller inte, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget. *Lag (2010:1003).*

### 5.5.1 Förbättringskrav

#### *Förbättring av sökandens fastighet*

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får enligt 5 kap. 5 § första stycket första meningen genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras.

Syftet med bestämmelsen är att skydda enskilda intressen. Om de sakägare, vilkas rätt är beroende av den begärda regleringen, samtycker till att denna genomförs, saknar det betydelse om just sökandens fastighet förbättras därigenom (prop. 1969:128 s. B 363). Bestämmelsen i första stycket är därför enligt 5 kap. 18 § första stycket 1 dispositiv.

Bestämmelsen innebär att sökanden inte ska kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar beträffande dem tillhörig egendom, om det inte är påkallat för att sökandens egen fastighet ska komma i åtnjutande av åsyftad förbättring. Om de övrigas fastigheter blir förbättrade eller inte är utan betydelse i detta sammanhang. Inte ens en förbättring bör alltså kunna påtvingas någon fastighet annat än under den förutsättningen att det behövs för att tillgodose sökandens intresse. Grunden härtill är att söka bl.a. i det förhållandet att förbättringen ådrar ägaren en däremot svarande skyldighet att bidra till kostnaderna. Denne bör inte utan vägande skäl tvingas att bekosta förbättringsåtgärd vid en tidpunkt som kan vara oläglig för honom (prop. 1969:128 s. B358 f.).

För att undvika olägenheterna av successiv reglering är sökanden berättigad att få den mer omfattande reglering, som kan vara enda möjligheten för honom att vinna önskad förbättring av sin fastighet. Detta gäller när bestämmelsen i 5 kap. 4 § andra stycket om spärr mot partiell reglering utgör hinder mot genomförande av förbättring av sökandens fastighet. I annat fall skulle det bli förenat med alltför stora svårigheter att förbättra fastighetsbeståndet. Sökanden har alltså rätt att begära en reglering av sådan större omfattning, som visserligen inte i och för sig är nödvändig för att tillgodose den egna fastighetens regleringsbehov, men som påkallas av villkoret om att ytterligare behövlig reglering inte får försvåras eller fördras (prop. 1969:128 s. B 359). Regleringens omfattning bestäms i sådana fall av de i 5 kap. 6 § angivna grunderna.

### *Undantag från förbättringskravet i vissa fall*

Från huvudregeln i första meningen att sökandens fastighet ska förbättras genom regleringen har i andra meningen gjorts undantag, när regleringen begärs av samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna.

Samfällighetsförening bildad enligt SFL, och som förvaltar samfälld mark, har enligt 4 kap. 11 § fjärde stycket ställning som sakägare i stället för delägarna och har också rätt att ta initiativ till fastighetsreglering som berör mark som står under föreningens förvaltning.

Avsikten är att samfällighetsföreningar ska kunna ta initiativ till sanering av samfällighetsförhållandena. En sanering av angivet slag minskar normalt värdet av den mark som förvaltas av samfällighetsföreningen och som hör till de enskilda fastigheterna. I fall då regleringen berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna har för dessa fall avsteg medgivits från förbättringskravet.

Med att samfälligheten inte längre är av gemensam betydelse menas att samfälligheten inte brukas av delägarna för gemensamt ändamål. Innebörden är densamma som den som lagts till grund för det förenklade underrättelseförfarandet i 6 kap. 7 §.

I fall då samfälligheten används för det ändamål för vilken den inrättats, kan förbättringsvillkoret inte efterges.

### *Överensstämmelse med plan*

Förbättringskravet i första meningen gäller enligt tredje meningen inte heller om fastighetsregleringen behövs för att få sökandens fastighet att stämma bättre överens med gällande detaljplan eller järnvägsplan. Detta gör det t.ex. möjligt för ägaren av en fastighet, som helt eller delvis är belägen på allmän plats för vilken kommunen är huvudman, att begära att den del som utgör allmän plats överförs till en kommunägd fastighet.

I förarbetena (se prop. 1991/92:127 s.34 f.) talas om mark som enligt detaljplan ska användas för annat än enskilt bebyggande. Genom möjligheten till fastighetsreglering utan hinder av förbättringskravet, öppnas ett smidigare sätt att åstadkomma en uppgörelse mellan fastighetsägaren och kommunen än att väcka fråga om inlösen enligt 14 kap. PBL vid domstol. Lagtexten anger dock ingen begränsning till de i propositionen nämnda situationerna. Bestämmelsen torde därför vara tillämplig även på kvartersmark mellan enskilda.

Det bör observeras att möjligheten till tvångsvis marköverföring i plangenomförande syfte begränsas av övriga regleringsvillkor, främst båtnadsvillkoret.

## **5.5.2 Opinionsvillkoret**

### *Förutsättningar*

Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att inte möta hinder enligt 5 kap. 4 § andra stycket, ska göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet ska förbättras, får enligt 5 kap. 5 § andra stycket första meningen regleringen inte äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i



saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för detta.

Opinionsvillkoret gäller *dels* när frågan om reglering väckts av annan än sakägare, *dels* när förrättning, som begärts av enskild sakägare, ska ges större omfattning än som i och för sig behövs för att förbättra sökandens fastighet (se 5.4.2 Successiva regleringar). Opinionsvillkoret måste ses mot bakgrunden av den allmänna grundsatsen att fastighetsbildningen i första hand är en angelägenhet för fastighetsägarna. Det är av väsentlig betydelse för genomförandet av en fastighetsreglering att fastighetsägarnas positiva medverkan kan påräknas. Vid prövningen av opinionsvillkoret måste LM göra en helhetsbedömning av de invändningar som reses mot regleringsföretaget. I första hand får därvid beaktas antalet sakägare som motsätter sig regleringen. Av väsentlig betydelse är också de skäl som åberopas mot företaget. LM har särskilt att beakta sakägarnas reella intresse av den föreliggande frågan. Detta innebär att de ekonomiska konsekvenserna av regleringen bör tillmätas avgörande betydelse (prop. 1969:128 s. B 363).

Någon skyldighet för LM att alltid undersöka de berörda sakägarnas inställning till en begärd fastighetsreglering finns inte.

Om regleringen påkallats av expropriand eller liknande företagare, föreligger en speciell situation i så måtto att sökandens intresse av regleringen i första hand är inriktat på att undanröja eller minska företagets skadeverkningar i avsikt att bringa ner de ersättningar som kan föranledas därav. Opinionsvillkoret gäller också för denna typ av regleringar. Om sakägarna emellertid motsätter sig regleringen av det skälet att de föredrar intrångsersättning framför att få skadorna på fastighetsindelningen undanröjda genom den begärda regleringen, bör deras motstånd mot denna inte utgöra hinder mot att regleringen likväl äger rum. Det skulle nämligen strida mot grunden för företagariinitiativet att tillåta sakägarna att omintetgöra reglering av sådant skäl (prop. 1969:128 s. B 364).

Opinionsvillkoret gäller också för fastighetsreglering för att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning.

Opinionsvillkoret ska däremot inte tillämpas när en fastighetsägare begär en omreglering, som inte är mer omfattande än vad som är nödvändigt för att hans fastighet ska förbättras.

#### *Prövningen av opinionsvillkoret*

Vid prövningen av sådan fråga som avses i första meningen ska enligt andra meningen främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Undersökningen av opinionen behöver inte ske som någon regelrätt omröstning utan LM ska bedöma om önskvärd anslutning till regleringen kan fås bland sakägarna. För att opinionen ska kunna hindra regleringen krävs att de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det (prop. 1969:128 s. B 361 och 363). Största hänsynen ska därför enligt bestämmelsen tas till dem som har mest nytta av regleringen och som därmed också får bära största andelen av kostnaderna för den.

### 5.5.3 Inskränkning av opinionsvillkoret

Enligt 5 kap. 5 § tredje stycket gäller inte andra stycket, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget.

När behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget inskränkes den effekt opinionsvillkoret har genom att regleringen får äga rum utan hänsyn till opinionen bland sakägarna. Detta undantag gäller när det finns ett klart behov av att omregleringen snarast kommer till stånd, t.ex. när nyanläggning av allmän väg eller liknande ingrepp orsakar svåra skador på fastighetsindelningen. Inom tätorter kan möjligheter till bebyggelse vara beroende av att fastighetsreglering kommer till stånd. Regleringsbehovet är då att anse som synnerligen angeläget i samma mån som bebyggelsebehovet är det (prop. 1969:128 s. B 364).

## 5 kap. 6 § Omfattning och genomförande

**6 §** Fastighetsreglering skall ske i den omfattning som avses med ansökningen. Sker regleringen i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, skall beaktas att regleringsområdet avpassas efter upprättade planer, fastighetsindelningens beskaffenhet, naturförhållandena samt befintliga och avsedda anläggningar så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

Kan syftet med fastighetsregleringen vinnas genom olika utföranden, skall regleringen verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras.

### 5.6.1 Fastighetsregleringens omfattning

#### Reglering i den omfattning som avses med ansökan

##### *Syftet med ansökan*

Fastighetsreglering ska enligt 5 kap. 6 § första stycket första meningen ske i den omfattning som avses med ansökan.

Enligt 4 kap. 8 § ska i ansökan om fastighetsbildning anges den åtgärd som sökanden vill ha genomförd. Det har därvid i förarbetena framhållits, att LM i allmänhet inte bör vara bunden av vad sökanden kan ha uttalat om sättet för den sökta åtgärdens genomförande. I denna fråga hänvisas till 4.8.2 Ansökans innehåll under Anm. beträffande olika möjligheter att genomföra begärd åtgärd och till 3.1 Allmänna lämplighetsvillkor under Av skatteskal konstruerade åtgärder inte tillåtna.

Om en sökt åtgärd inte kan genomföras därför att hinder finns i lagstiftningen, t.ex. 5 kap. 6 § andra stycket, bör LM inte utan stöd av sökanden ändra åtgärden till något som kan genomföras. Om sökanden inte vill ändra sin ansökan bör LM i så fall ställa in förrättningen.

##### *Omfattningen*

För att uppnå syftet med regleringen har LM frihet att själv bestämma regleringens omfattning, såvida sökanden inte preciserat detta i ansökan. Med omfattning förstås härvid både vilka fastigheter, som ska ingå i regleringen, och de åtgärder som ska vidtas.

Något formligt beslut rörande vilka fastigheter som ska vara med i regleringen behövs inte, men det är ändå nödvändigt att LM faktiskt tar ställning till denna fråga. Frågan är ju av omedelbar betydelse i olika sammanhang, t.ex. beträffande vilka som ska vara sakägare. Ofta torde det utan vidare vara klart vilka fastigheter som ska beröras av regleringen, särskilt om regleringen har begränsad räckvidd. Ifall regleringen emellertid går ut på en mera genomgripande förbättring av sökandens fastighet, kan ofta olika vägar stå öppna för att uppnå det uppgivna ändamålet. Det ankommer då på LM att bedöma vilka fastigheter som ska tas in i regleringen. Denna fråga hänger dock samman med vilka regleringsåtgärder som behövs för att syftet med ansökan ska uppnås och LM:s handlingsfrihet måste därför vara densamma i båda dessa avseenden. Sökanden kan dock ibland ha avsett att begränsa regleringen till vissa angivna fastigheter eller åtgärder. Om dessa begränsningar utgör bestämda villkor från sökandens sida, får de anses omfattade av det av sökanden uppgivna syftet med förrättningen, och LM är i så fall hindrad att avvika från vad sökanden

angett. LM bör vid sammanträde söka klarlägga sökandens inställning i denna fråga (prop. 1969:128 s. B367 f.).

### **Allmän förbättring av fastighetsbeståndet**

Är syftet med regleringen att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, ska enligt andra meningens beaktas att regleringsområdet avpassas efter upprättade planer, fastighetsindelningens beskaffenhet, naturförhållandena samt befintliga och avsedda anläggningar så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

I dessa fall blir möjligheterna att vinna fördelar i form av en mera ändamålsenlig indelning i stor utsträckning beroende av hur området avgränsas. Även om de allmänna regleringsvillkoren inte lägger hinder i vägen för att en reglering företas i den omfattning som följer av den allmänna huvudregeln, kan det mycket väl tänkas att ett ännu bättre resultat skulle nås, om omfattningen kunde jämkas i ett eller annat avseende. På grund härav är LM inte helt bunden av huvudregeln utan det ankommer på LM att närmare bestämma omfattning på sådant sätt att största möjliga fördel erhålls. Samtidigt bör LM emellertid kunna beakta förrättnings tekniska synpunkter så att förrättningsarbetet inte försvåras i onödan.

För bedömning av frågan om regleringsområdets utsträckning i dessa fall bör inte krävas att en fullständig utredning av olika planläggningsalternativ äger rum, utan LM bör grunda sitt ställningstagande på vissa yttre förhållanden som vanligen är lätta att konstatera. Möjligheterna att fastställa regleringens omfattning på ett med hänsyn till naturförhållandena lämpligt sätt synes därvid först och främst böra beaktas. Vare sig regleringsområdet kan erhålla en naturlig avgränsning eller inte måste stor hänsyn tas till den befintliga fastighetsindelningens beskaffenhet, som ju i hög grad bestämmer möjligheterna att genom skilda regleringar åstadkomma en ändamålsenlig indelning. Slutligen bör tillses att regleringsområdet blir på lämpligt sätt avgränsat med hänsyn till befintliga anläggningar liksom också till anläggningar, som är avsedda att utföras.

Eftersom fastighetsreglering kan gälla också andra åtgärder än gränsändringar, t.ex. servitutsåtgärder, vägbyggnad m.m., handlar det inte alltid om att konkret avgränsa ett område på marken. Vad som ska avgränsas kan också uppfattas som ett komplex av fastigheter som på olika sätt berörs av förrättningen.

Anm.

Med uttrycket allmän förbättring av fastighetsbeståndet ska i överensstämmelse med 8 kap. 1 § förstås att fastigheterna inom området i princip ska bli föremål för en total översyn. Avsikten får inte vara att genomföra endast en eller ett par på förhand bestämda förbättringsåtgärder.

Bestämmelsen i andra meningens är inte att uppfatta som ett undantag från huvudregeln i första meningens utan innefattar närmare anvisningar för hur LM lämpligast bör förfara och anger vilka förhållanden som bör beaktas vid bestämmandet av regleringsområdets omfattning.

## 5.6.2 Regleringens utförande

Kan syftet med fastighetsregleringen vinnas genom olika utföranden, ska regleringen enligt 5 kap. 6 § andra stycket verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras.

### *Sättet för regleringens genomförande*

Denna regel har i förhållande till bestämmelserna i första stycket en mera vidsträckt räckvidd genom att den gäller sättet för regleringens genomförande över huvud taget och inte är begränsad till bestämmandet av fastighetsbildningens omfattning. Den allmänna riktlinjen för bedömningen innebär att, där syftet med en reglering kan vinnas genom olika utföranden, det alternativt ska väljas som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt av regleringen oskäligt försämras. Denna grundsats har motsvarighet på flera andra lagstiftningsområden, där rättsförhållanden rörande fast egendom regleras, och torde här ha sitt särskilda berättigande, eftersom det är en vanlig företeelse vid fastighetsregleringar att valmöjligheter i skilda avseenden föreligger mellan olika tillvägagångssätt eller utföranden. Om sökanden i sin ansökan har preciserat tillvägagångssättet bör dock LM anses bunden av detta. Sökanden bör i så fall ges tillfälle att ändra ansökan så att bästa resultat nås.

Genom regelns utformning har understrukits fastighetsregleringens karaktär av en positiv förbättringsåtgärd vid vilken strävan efter bästa möjliga ekonomiska nettoresultat i princip bör vara vägledande. Att märka är vidare att frågan om hur en reglering ska i olika hänseenden genomföras inte kan bedömas bara med ledning av de här angivna allmänna riktlinjerna utan måste ses i belysning av övriga bestämmelser i FBL.

### *Skydd för fastighetsägare och innehavare av rättigheter*

Bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket ska skydda inte bara de av regleringen berörda fastighetsägarna utan också innehavare av rättigheter som berörs av fastighetsregleringen.

### *Konkurrens mellan fastighetsägare*

Bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket kan tillsammans med bestämmelsen i 5 kap. 2 § inverka på hur konkurrens mellan fastighetsägare som sökt fastighetsreglering ska lösas.

### *Dispositionsfrihet*

Avsteg från bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket får enligt 5 kap. 18 § första stycket 2 ske med stöd av samtycke av de sakägare, vilkas rätt är beroende av åtgärden.

När sökt fastighetsreglering ska genomföras med stöd av överenskommelse mellan sakägarna, inverkar bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket sällan på fastighetsregleringens utformning. Med hänsyn till innehavare av rättigheter kan det dock bli aktuellt att frånga det som fastighetsägare överenskommit.

## 5 kap. 7 § Överföring av bebyggd mark

**7 §** Fastighetsreglering får icke verkställas så, att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överföres till annan fastighet eller samfällighet. Mark på vilken finns byggnad som tillhör innehavare av servitut eller nyttjanderätt får dock överföras, om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare ej uppkommer, får mark överföras utan hinder av bestämmelserna i första stycket, om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning. Vid sådan överföring övergår byggnaden i tillträdarens ägo, även om den ej hörde till den fastighet från vilken överföringen sker.

Mark där det finns elektrisk starkströmsledning, för vilken koncession fordras, får överföras endast om ledningens ägare tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark. *Lag (1973:1146).*

### 5.7.1 Förbud mot överföring av bebyggd mark

#### Byggnad som utgör tillbehör till fastigheten

Fastighetsreglering får enligt 5 kap. 7 § första stycket första meningen inte verkställas så att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överförs till annan fastighet eller samfällighet. Bestämmelsen gäller enbart byggnader, inte andra former av anläggningar. Vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet framgår enligt 2 kap. 4 § första meningen av JB.

Om en fastighetsreglering verkställs på det sättet att bebyggd mark överförs till annan fastighet, kommer byggnaderna på marken att övergå i tillträdarens ägo, såvida inte annat följer av särskilda bestämmelser. Den som avträder marken måste således avstå också från byggnaderna. Det är emellertid uppenbart att byggnader i allmänhet inte lämpar sig särskilt väl att gå i byte. Ofta har de blivit mer eller mindre speciellt inrättade för de fastigheter som de hör till. Vanligen har de också fått sin särskilda utformning efter ägarnas individuella behov och önsknings. I synnerhet denna omständighet torde medverka till att det för innehavarna inte sällan skulle innebära alltför stora personliga uppoffringar att behöva avstå från dem. Härtill kommer att överföring av byggnader lätt tvingar fram höga likvider som kan vålla olägenheter. På grund av dessa förhållanden får bebyggd mark inte överföras annat än i bestämda undantagsfall (prop. 1969:128 s. B 370).

Denna regel gäller även vid överföring av bebyggd mark till samfällighet.

Bestämmelsen i 5 kap. 7 § första stycket är inte tillämplig om byggnaden enligt särskilt beslut ska rivras eller flyttas enligt 5 kap. 24 eller 25 §. Den är heller inte tillämplig när delar av en blivande fastighet enligt fastighetsindelningsbestämmelser ska lösas in (8 kap. 4 §). Dessutom får marköverföring ske utan hinder bl.a. av bestämmelsen i 5 kap. 7 § enligt 5 kap. 8 a §, om marken skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 PBL samt enligt 5 kap. 8 b § om marken skulle ha kunnat inlösas för järnvägsändamål enligt LBJ.

Beträffande vad som är byggnad, se sist under 5.7.2 Undantag.

### *Byggnadsskyddet vid 3D-fastighetsbildning*

Byggnadsskyddet i 5 kap. 7 § innebär ett skydd även mot fastighetsreglering av utrymme (volym) tillsammans med byggnad som finns i utrymmet. Det innebär att möjligheten till tvångsvis fastighetsreglering av sådana utrymmen är mycket liten.

Ett utrymme som är avsett för en byggnad, men där det trots det inte finns någon byggnad uppförd, t.ex. ett helt outnyttjat utrymme, omfattas inte av byggnadsskyddet. Inte heller utrymmen med andra anläggningar än byggnader omfattas av byggnadsskyddet.

### *Dispositionsfrihet*

Utan hinder av bestämmelsen i 7 § första stycket får marköverföring enligt 5 kap. 18 § första stycket 2 ske, om samtycke av berörda sakägare föreligger. Äganderätten till byggnaden övergår då på tillträdaren genom förrättningen på samma sätt som vid marköverföring i allmänhet.

### **Byggnad uppförd med stöd av servitut eller nyttjanderätt**

Enligt 5 kap. 7 § första stycket andra meningen gäller inte förbudet mot överföring av mark där det finns byggnad, som tillhör innehavare av servitut eller nyttjanderätt, om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

För det fall att byggnad inte är tillbehör till den fastighet inom vars gränser den ligger utan antingen på grund av servitut är knuten till den servitutsberättigade fastigheten (se 2 kap. 1 § andra stycket JB) eller är att anse som lös egendom (se 2 kap. 4 § första stycket första meningen JB) kommer en reglering, varigenom de bebyggda ägorna läggs till annan fastighet, inte att inverka på äganderätten till byggnaden. Bestämmelsen i 5 kap. 7 § första stycket andra meningen innebär att byggnadens ägare ska ges rätt att ha kvar byggnaden på marken även efter regleringen.

Även om äganderätten till byggnad som är avsedd för utnyttjande av servitut inte påverkas av att marken där byggnaden står överförs till annan fastighet så kan servitutshavarens rätt att i fortsättningen ha byggnaden uppställd på samma mark äventyras, eftersom servitutet kan upphöra att gälla genom marköverföringen (jämför 7 kap. 29 § andra stycket JB). För att mark ska få överföras i sådana fall måste servitutshavaren skyddas genom att denne tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark genom nytt servitutsavtal, genom beslut enligt 7 kap. 13 § att rättigheten ska bestå i den överförda egendomen eller genom ett förrättningservitut.

Genom de möjligheter som gäller för LM att i samband med fastighetsreglering bilda servitut och även i övrigt reglera servitutsfrågor synes det inte behöva vålla några svårigheter i tillämpningen att bereda servitutshavaren det behövliga skyddet. Givetvis bör det inte möta något hinder att överföra marken till den härskande fastigheten eller annan fastighet, som tillhör servitutshavaren. Sker det, får ju byggnaden alltid behållas på sin gamla plats.

Bestämmelsen gäller även då innehavare av nyttjanderätt äger byggnad under sådana omständigheter att byggnaden inte utgör tillbehör till fastighet. Även om FBL inte i övrigt kan tillerkänna nyttjanderättshavare samma

ställning vid fastighetsreglering som tillkommer servitutshavare, är det just i denna situation – vilken föreligger bl.a. när bebyggd mark är upplåten med inskriven tomträtt – i hög grad påkallat med likställighet. De byggnader som det här är fråga om kan representera betydande värden, och det får anses högst angeläget att förebygga den kapitalförstöring som skulle kunna bli följden, om byggnaderna inte skulle få stå kvar. Den särskilda skyddsregel som gäller i fråga om servitutshavares innehav av byggnader gäller också beträffande nyttjanderättshavares innehav av byggnader (prop. 1969:128 s. B370 f.).

Om byggnad uppförts med stöd av ett nyttjanderättsavtal är det som regel fråga endera om ett bostadsarrende (10 kap. JB) eller ett anläggningsarrende (11 kap. JB). Rätten att ha kvar byggnaden på samma mark vid marköverföring måste endera regleras genom en frivillig utfästelse eller genom ett förordnande att rätten ska bestå i den överförda egendomen enligt 5 kap. 33 a §. För nyttjanderätter i allmänhet ska LM förordna att den ska fortsätta att gälla, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen (5 kap. 33 a § första stycket första meningen). För besittningsskyddade arrenden – dit bostadsarrendet hör – ska ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen (5 kap. 33 a § första stycket andra meningen).

## 5.7.2 Undantag

### Överföring av bebyggd mark

#### *Obetydligt värde*

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare inte uppkommer, får enligt 5 kap. 7 § andra stycket första meningen mark överföras utan hinder av bestämmelserna i första stycket, om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning. Vid bedömning av huruvida väsentlig olägenhet uppkommer, ska hänsyn tas både till avträdarens och tillträdarens intressen. För tillträdaren är det t.ex. av väsentlig olägenhet att tvångsvis behöva överta en byggnad som inte behövs för dennes fastighet (prop. 1969:128 s. B 376).

Bestämmelsen gäller enbart byggnad och alltså inte annan anläggning.

De tvångsmässiga åtgärder som i samband med en fastighetsreglering kan komma i fråga mot ägare av byggnad är av två slag. Ägare kan sålunda tvingas att antingen avstå från sin byggnad eller att underkasta sig flyttning av densamma. Ett avstående kan i sin tur ske i form av överföring till annan fastighet eller genomföras på det sättet att byggnaden rivs med påföljd att marken där byggnaden stått kan disponeras för överföring utan hinder av de begränsningar som gäller enligt denna bestämmelse (prop. 1969:128 s. B 372).

Har byggnaden bara obetydligt värde är risken för mindre önskvärda konsekvenser av en överföring om inte obefintlig så i varje fall högst begränsad.



Eftersom det samtidigt är ett önskemål, särskilt från förrätningsteknisk synpunkt, att dessa byggnader utan egentligt värde i minsta möjliga utsträckning binder fastighetsbildningsplanen, har därför kravet eftergetts på att byggnad, som överförs, ska vara behövlig för tillträdarens fastighet eller att denne inte har något att erinra mot åtgärden. Inte heller det allmänna villkoret att åtgärden i betydande mån ska underlätta möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning bör upprätthållas här. Att överföringen främjar en sådan indelning torde alltid kunna förutsättas, och detta får anses tillräckligt. Av främsta betydelse för såväl avträdaren som tillträdaren är att åtgärden inte är till väsentlig olägenhet för dem.

Vilka byggnader som kan anses ha ett obetydligt värde måste avgöras från fall till fall. Någon bestämd beloppsgräns kan inte anges. Exempel på byggnader med obetydligt värde kan vara fältlador och andra enklare ekonomibygnader som inte står vid brukningscentrum. Det är också tänkbart att en enklare garagebyggnad, sjöbod eller s.k. friggebod kan bedömas ha ett obetydligt värde.

#### *Ändamålsenlig markanvändning inom detaljplan*

Inom områden med detaljplan är markanvändningen på olika sätt låst av planen och andra omständigheter. För att kunna genomföra planen är det många gånger nödvändigt att låta tillträdaren förvärva såväl mark som byggnad. En sådan åtgärd kan ske med hänvisning till att den underlättar en ändamålsenlig fastighetsindelning (se Landahl-Nordström, s. 190).

#### *Vid inlösen*

Spärren mot överföring av bebyggd mark gäller inte vid sådan inlösen som avses i 8 kap. 4 §. Vid inlösen i övrigt gäller dock spärren.

#### **Byggnader övergår i tillträdarens ägo**

Vid överföring enligt 5 kap. 7 § första stycket, av sådan bebyggd mark där byggnaden tillhör servitutshavare eller nyttjanderättshavare, bibehåller rättighetshavaren sin rätt. Vid överföring enligt andra stycket däremot övergår byggnaden enligt andra meningens i mottagarens ägo.

#### *Byggnad tillhörig servituts- eller nyttjanderättshavare*

Vad som ovan sagts om förutsättningarna för att avsteg från förbudet mot överföring av mark tillsammans med därpå befintlig byggnad ska få göras äger motsvarande tillämpning i fråga om förbudet mot annan överföring av mark, där servituts- eller nyttjanderättshavare tillhörig byggnad finns. En sådan regleringsåtgärd får enligt 2 kap. 4 § inte till följd att byggnaden tillfaller den som tar emot marken och blir därför inte tillbehör till dennes fastighet. Själva syftet med överföringen i dessa undantagssituationer är vanligen just att tillträdaren ska överta också byggnaden. Därför gäller den särskilda föreskriften i andra meningens om att äganderätten till byggnaden här övergår i tillträdarens ägo. Rättighetshavaren får alltså avstå sin byggnad, men han blir självfallet berättigad till ersättning därför. Givetvis bör det stå honom fritt att i stället skaffa bort byggnaden, om han hellre vill det, och tillfälle därtill bör i så fall beredas honom (prop. 1969:128 s. B 373).

Denna bestämmelse avser endast byggnad. Eftersom rättsverkningarna är olika för byggnad och annan anläggning, är det nödvändigt att LM i det

enskilda fallet gör en gränsdragning mellan dessa båda begrepp. Det bör alltid framgå av LM:s beslut om ett föremål är att anse som byggnad eller som annan anläggning.

#### *Vad som är byggnad*

Enligt Fastighetsbildningskommittén ska de frågor om byggnad som behandlas i FBL avse endast sådana situationer då egentlig bebyggelse föreligger. Eftersom förbudet att överföra bebyggd mark inte gäller mark med anläggningar, betonas i motiven att byggnadsbegreppet i tillämpningen bör få en tämligen vidsträckt innebörd (prop. 1969:128 s. B 374).

Anm.

Begreppet byggnad i 2 kap. 1 § första stycket JB har enligt motiven till denna bestämmelse en tämligen vidsträckt betydelse så att dit även hänföres murar, broar, bryggor samt vissa andra transportanläggningar. Vidare sägs att begreppet byggnad omfattar alla genom människohand å jorden medelst timring, murning eller på annat sätt därmed jämförligt sätt uppförda konstruktioner. Att byggnad ska sträcka sig ovan jordytan ansågs inte nödvändigt. En husliknande anläggning kan betraktas som byggnad, även om den är belägen under jordytan, t.ex. kiosker och stationsanläggningar vid en underjordisk järnväg. Någon absolut gräns mellan begreppen byggnad och anläggning ansågs inte nödvändig att dra eftersom såväl byggnad som anläggning är fastighetstillbehör (Westerlind, Kommentar till 1–5 kap. JB, s. 128).

Rättighetshavare som måste avstå byggnad är berättigad till ersättning enligt reglerna i 5 kap. 10–12 §§.

### **5.7.3 Elektrisk starkströmsledning**

Mark där det finns elektrisk starkströmsledning, för vilken koncession fordras, får enligt 5 kap. 7 § tredje stycket överföras endast om ledningens ägare tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark. Skulle t.ex. kraftledningsservitut som avser koncessionspliktig starkströmsledning komma att upphöra på grund av fastighetsreglering enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB måste ledningsägarens rätt tryggas i förrättningen. Sådana ledningar har i allmänhet framdragits över annans mark med stöd av servituts- eller nyttjanderättsupplåtelse. Det förekommer dock att s.k. kraftledningsgator lagts ut som självständiga fastigheter vilka tillhör ledningens ägare. Kravet på skydd gäller också i detta fall.

Om det, för att fastighetsbildningsplanen ska kunna genomföras, är nödvändigt att överföra mark som berörs av starkströmsledning, måste det vara möjligt att inom förrättningens ram tillgodose ledningsägarens rätt att ha kvar ledningen över samma mark som förut. I regel torde det vara möjligt att åstadkomma en frivillig uppgörelse mellan sakägarna i denna angelägenhet. Man måste dock räkna med att det kan finnas behov av att komma till rätta med situationen, när sådan överenskommelse inte kan uppnås (prop. 1969:128 s. B 377). Detta kan ske genom prövning enligt LL. Enligt 7 kap. 11 § FBL har LM rätt att förordna att fråga om bildande, ändring eller upphävande av ledningsrätt ska prövas enligt LL. Kravet kan däremot inte tillgodoses genom servitutsbildning enligt FBL. Enligt 7 kap. 2 § första stycket får nämligen inte servitut enligt FBL bildas för rätt att dra sådana ledningar som avses i LL. Detta gäller då ledningar av allmänt intresse. För sådana ändamål ska uteslutande LL gälla.

Bestämmelsen i 5 kap. 7 § tredje stycket gäller inte när delar av en blivande fastighet enligt fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan ska lösas in (se 8.4 Villkor för inlösen av tomtedel). Bestämmelsen gäller inte heller då mark som skulle ha kunnat lösas in enligt 6 kap. 13 § första stycket PBL eller enligt LBJ, med stöd av 5 kap. 8 a–b §§ överförs genom fastighetsreglering. Bestämmelsen kan också åsidosättas genom överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 2.

Skyddskravet kan tillgodoses genom

1. förordnande om att avtalsservitut eller nyttjanderätt ska fortsätta att gälla i den överförda marken,
2. upplåtelse av ledningsrätt eller
3. nytt frivilligt avtal mellan ledningsägaren och den tillträdande markägaren.

#### *Förordnande*

Ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § innebär att rättigheten kommer att gälla i den fastighet dit marken förs, alltså i en ny upplåtelsefastighet. Ett sådant förordnande innebär att rättigheten i IR kommer sist i förmånskedjan i den fastighet förordnandet avser. Detta innebär att rättighetens ställning i förmånshänseende kan komma att försämrats, se vidare 5.33a Förordnande om avtalsrättigheter.

#### *Ledningsrätt*

Vid upplåtelse av ledningsrätt bör tillses att den ledningsrätt som tillskapas motsvarar den äldre rätt som upphört att gälla. Vid omvandling ska ledningsrätten vara identisk med inskriven rätt.

Ska kravet i 5 kap. 7 § tredje stycket tillgodoses genom ledningsförrättning bör ledningsrättsfrågan normalt inte begränsas enbart till det område som ska överföras. Det är med hänsyn till ledningsägarens intressen och en rationell publicering angeläget att ledningsfrågan avser en ur dessa synpunkter lämplig sträckning. För avgörande av frågans omfattning bör kontakt tas med ledningsägaren. Om ledningsrättsfrågan utvidgas till att även avse sådana fastigheter som inte berörs av fastighetsregleringen, kan det ibland vara lämpligt att dela upp ledningsrättsfrågan på skilda förrättningar. På så sätt kan den ena förrättningen avse fråga om ledningsrätt på det område som berörs av fastighetsregleringen, medan den andra förrättningen kan avse fråga om ledningsrätt för resterande del av ledningens sträckning. Se vidare 7.11 Ledningsrättsåtgärd.

Inom trakter där mer intensiv fastighetsbildningsverksamhet är att vänta bör LM verka för att befintliga kraftledningsservitut mera allmänt omvandlas till ledningsrätt. Genom sådan förberedande sanering underlättas framtida fastighetsbildningsåtgärder.

#### *Nytt avtal*

I praktiken förekommer att kraftledningens ägare träffar nytt avtal med ägaren till den fastighet som tillförts det område där ledningen finns. Ledningens ägare är därvid tillförsäkrad rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark, varför hinder enligt 5 kap. 7 § tredje stycket inte föreligger att meddela fastighetsbildningsbeslut. När uppgift om

fastighetsbildningen införts i fastighetsregistret kan inskrivning ske av den upplåtna rättigheten. Därvid ska avtalet inges i original till IM (23 kap. 2 § första stycket i JB).

Avser det nya avtalet upplåtelse av servitut, gäller alltid formkraven i 14 kap. 5 § JB. Avser upplåtelsen nyttjanderätt, som ska inskrivas, måste skriftlig upplåtelse ske (7 kap. 10 § första stycket JB). Upplåtelse kan ske ensidigt av fastighetsägaren.

Om en rättighet inte är inskriven, är en fastighetsägare enligt 7 kap. 11 § första stycket första meningen JB skyldig att göra förbehåll för rättigheten vid överlåtelse av den belastade fastigheten. Sådant förbehåll medför enligt andra meningen att rättigheten gäller mot den nye ägaren. Sker inte förbehåll finns risk att rättigheten upphör att gälla. Överlåtaren blir då enligt 7 kap. 18 § JB skadeståndsskyldig gentemot rättighetshavaren. Synliga rättigheter, t.ex. för luftledningar, gäller dock mot en ny ägare även vid bristande förbehåll. Detta är innebörden av 7 kap. 14 § första stycket JB.

#### *Kraftledningsservitutens omfattning*

Kraftledningsservitut är normalt inte geografiskt avgränsade till den upphuggna ledningsgatan, utan avser även enligt säkerhetsföreskrifter sidoområden utanför den egentliga ledningsgatan. Servituten innehåller normalt även rätt att ta väg för tillsyn, underhåll och reparationer av ledningen.

Servituten har generellt ansetts kunna tolkas så vid fastighetsbildning att de kan beröra område, vars avstånd till närmast strömförande ledningstråd understiger 50 meter. Detta bör även beaktas när intyg lämnas om kraftledningsservitut berör viss delningslott. Samråd bör ske med vederbörande kraftverksintressents lokalförvaltning. Med lokalförvaltningen kan också samråd ske för att träffa överenskommelse om ett mindre, generellt avstånd för vissa ledningar, t.ex. ledningar av orts- och gårdslinjekaraktär.

## 5 kap. 8 § Fastighetsskydd

**8 §** Vid fastighetsregleringen iakttages att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får icke ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot förordnande enligt 8 kap. att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.

Bestämmelserna i 5 kap. 8 § drar upp gränserna för hur stora ingrepp som genom fastighetsreglering får göras i fastighet mot ägarens vilja. Paragrafen ska skydda fastighet från att rent fysiskt bli mindre lämpad för avsett ändamål. Den ska också begränsa möjligheterna till att såväl minska som öka en fastighets graderingsvärde.

En fastighetsreglering i allmänhet ska leda till en förbättring av fastighetsbeståndet totalt sett men den innebär inte någon garanti mot att enskilda berörda fastigheter försämras. Skyddsreglerna i bestämmelsen gäller inte enbart vid marköverföring utan vid all fastighetsreglering, således även vid servitutsbildning. Tillämpningen sker individuellt, för varje berörd fastighet.

### **Rättsfall:Bedömning för varje fastighet**

HovR V Sv, 1975–12–18, UÖ 127 (LM ref 75:13) Lämplighetsprövning och bestämmelserna i 5 kap. 8 § FBL hade tillämpats på bruksenhetsen istället för fastighet. Förrättningen återförvisades därför till LM.

När förrättningen berör samfällad mark, ska bestämmelsen i 5 kap. 8 § om fastighets graderingsvärde tillämpas på de enskilda delägarfastigheterna. Även om en överenskommelse inte kan uppnås mellan sökanden och samtliga delägare kan – med hänsyn till att andelar i samfällad mark i allmänhet utgör en ringa andel i en fastighets värde – relativt omfattande marköverföringar genomföras tvångsvis från samfällad mark utan stöd av medgivanden från delägarfastigheternas ägare.

Reglerna i 5 kap. 8 § första och andra meningarna är dispositiva och kan åsidosättas genom överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3. Även i sådana fall där den sökta åtgärden inte är mera ingripande än att den skulle vara tillåten enligt 5 kap. 8 § används överenskommelse i stor utsträckning.

Bestämmelserna i 5 kap. 8 § ska tillämpas även vid servitutsbildning. Om bestämmelser om servitut har meddelats i fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan är enligt 7 kap. 1 § fjärde stycket 5 kap. 8 § inte tillämpbar på sådana servitut.

Vid prövning av en fastighetsreglering som sker utan stöd av medgivande ska en proportionalitetsbedömning göras i varje enskilt fall utifrån egendomsskyddet i 2 kap 15 § RF. Ett avgörande meddelat 2018-10-08 i HD, (målnummer T 1523-17), slår fast att FBLs prövningar inte tillgodoser den grundlagstadgade proportionalitetsbedömning som ska göras i varje enskilt fall vid intrång i egendom, läs vidare i avsnittet 5.4.1b.

### **Fastighets användningssätt**

Vid fastighetsreglering iakttas enligt 5 kap. 8 § första meningen att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte i

mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Vid denna prövning ska varje fastighets lämplighet efter fastighetsregleringen jämföras med dess lämplighet före.

På grund av fastighetsägares egna önskemål, bestämmelser i detaljplaner eller andra markanvändningsreglerande bestämmelser är fastighetsregleringen ofta inriktad på att ge fastigheter en ny utformning för ett nytt ändamål. Det är då med hänsyn till det nya ändamålet som fastighetens lämplighet ska bedömas (se prop. 1969:128 s. B 379).

**Rättsfall: Vägen i Klaxås**

HovR V Sv, 1983–06–13, UÖ 11 (LM ref 83:25) I förrättningen överfördes samfälld vägmark som blivit otjänlig för sitt ändamål. Den hade varit ansluten till riksväg som byggts om. Anslutning kunde inte längre ske. Regleringen kunde genomföras enligt 5 kap. 8 § FBL sedan vägservitut bildats på mottagarfastigheten i en sträckning som medgav anslutning till riksvägen.

**Rättsfall: Småbåtshamnen i Sunna**

MÖD 2015-02-17 F 7094-14 (LM ref 15:38), (MÖD 2015:48). Ej PT. Fastighetsskyddet i 5:8 hindrade en tvångsvis överföring av mark inom DP med ändamålen vattenområde och vattenområde med bryggor eftersom fastigheten helt förlorar ett av sina ändamål genom åtgärden.

Prövningen av 8 § första meningen ska inte enbart inriktas på de direkta konsekvenserna av själva storleksförändringarna utan hänsyn ska också tas till de konsekvenser för den avstående fastigheten som den mottagande fastighetens användningssätt kan få. Det kan t.ex. gälla miljöstörningar. Inverkan av den mottagande fastighetens användningssätt får dock inte vara alltför obetydlig för att den ska kunna beaktas.

**Storleksförändringar**

Enligt 5 kap. 8 § andra meningen får fastighet inte ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt – minusjämkning – eller ökas i sådan omfattning – plusjämkning – att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Bestämmelsen utgör en komplettering till huvudregeln i första meningen.

Fastighetens graderingsvärde är summan av graderingsvärdena för de områden som tillhör fastigheten enskilt och fastighetens andel i motsvarande värde för samfälligheter som den har andel i. Beträffande graderingsvärde, se 5.9.1 Graderingsvärde.

I de flesta fall är situationen sådan att LM utan formlig officialvärdering kan bedöma om villkoren är uppfyllda eller inte. Även i de fall värdeuppskattningar behövs är det ofta tillräckligt att göra dem översiktligt.

*Minskning av graderingsvärde*

Vad beträffar möjligheterna att minska fastighet gäller att fastighets graderingsvärde i princip inte får undergå någon väsentlig minskning på grund av fastighetsreglering. Härigenom torde fastighetsägarna erhålla tillräckliga garantier mot kännbara ingrepp i deras innehav av fast kapital samtidigt som möjlighet till viss minskning inte utesluts, i fall där en sådan är påkallad.

Det ligger i sakens natur att små fastigheter i allmänhet bör relativt sett kunna minskas mer än stora fastigheter. Den faktiska minskningen blir ändå

obetydligt (prop. 1969:128 s. B 381). Vid tillämpning av minskningsregeln ska man göra en helhetsbedömning av vad åtgärden innebär. Stort avseende bör fästas vid verkningarna för de enskilda rättsägarna. Om deras ställning inte nämnvärt påverkas negativt bör den rent värdemässiga ändringen tillmätas mindre betydelse (prop. 1969:128 s. B 381). Minskningens effekt uttryckt i värdedeförändring hos fastigheten blir därvid en av många faktorer som får inverka på bedömningen.

Anm.

För bedömningen av om en minskning av fastighets graderingsvärde är väsentlig fanns i äldre rätt vissa processuella begränsningar. I förarbetena till FBL sägs att reglerna i JDL kan tjäna till ledning på det sättet att en minskning, som skulle ha varit möjlig att genomföra enligt äldre rätt, knappast böra kunna karakteriseras som väsentlig (prop. 1969:128 s. B 381).

Dessa tidigare begränsningar är:

1. 8 kap. 1 § JDL, som tillät en minskning med 5 %.
2. 6 kap. 8 § FBLS, som tillät en minskning med 10 % vid ägoutbyte i stad.
3. 8 kap. 1 a § JDL, som tillät en minskning med 25 % vid ägoutbyte som främjar fastighetsindelningens överensstämmelse med fastställd plan enligt byggnadslagen. På grund av hänvisning i 6 kap. 1 § FBLS gällde 8 kap. 1 a § JDL även inom FBLS:s tillämpningsområde.
4. 13 kap. 2 § JDL, som vid laga skifte tillät en minskning med 25 % av fastigheter avsedda för bostadsändamål eller för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller annat jämförbart ändamål.

#### **Rättsfall: Stadsägan i Tomelilla**

HovR Sk o Bl, 1979-07-05, UÖ 2183 (LM ref 79:53). Genom fastighetsreglering för anpassning till stadsplan avstod en stadsäga ca 2,7 % av arealen. Tidigare hade stadsägan fått avstå mark *dels* genom inlösen enligt 41 § BL, *dels* genom inlösen enligt 8 kap. FBL, tillsammans utgörande ca 25 % av stadsägans ursprungliga areal. Vid bedömningen av om stadsägans graderingsvärde minskades väsentligt genom nu aktuell marköverföring bortsågs helt från tidigare överföringar varför hinder mot fastighetsregleringen inte fanns.

#### **Rättsfall: Storleksvillkoret inom plan, Knislinge**

HD 1991-07-03 UÖ 284, NJA 1991 s. 425 (LM ref V89:15). Minskning av graderingsvärde ansågs vara tillåten då området som reglerades var beläget inom detaljplanelagt område och understeg 25% av fastighetens marknadsvärde.

#### **Rättsfall Storleksvillkoret inom plan, Värmdö**

Svea HovR, 1990-10-08, UÖ 25 (LM ref V90:10) Vid klyvning av fastighet i flera lotter ansågs en största avvikelse innebärande en minusjämkning om ca 25 % vara tillåten. Detta då klyvningen avsåg mark inom detaljplanelagt område som, enligt plan, skulle användas för bebyggelse.

Detta rättsfall finns även redovisat som 90:21 under 11.4.1 Fördelning mellan lotterna beträffande villkoren för lottläggning vid klyvning.

#### *Ökning av graderingsvärde*

Fastighet får enligt andra meningen inte heller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. En ökning av fastighets storlek ställer ju vanligen krav på att ägaren fullgör vissa investeringar för att fastigheten ska komma till ändamålsenlig användning och i varje fall

inträder skyldighet för ägaren att utge ersättning i pengar för det tillskott av fast kapital han erhåller. Med hänsyn härtill får utökningar inte påtvingas någon i obegränsad utsträckning. Fastighetsägarna torde vanligen inte motsätta sig förstärkningar, men det behövs ändå en spärr för att hindra att någon underkastas förpliktelser som han har svårt att fullgöra. Den begränsning som här gäller är inte lika snäv som i fråga om minskning av fastighet.

Anm.

Så länge ökningen håller sig inom ramen för 5 kap. 8 § är 5 kap. 20 § inte tillämplig. Om ökningen går utöver vad som är möjligt enligt bestämmelsen krävs medgivande av fastighetsägaren enligt 18 § första stycket 3. I den situationen är 5 kap. 20 § tillämplig, så att i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äger motsvarande tillämpning.

### **Inlösen**

Utvidgad minusjämkning kan även ske utan stöd av överenskommelse enligt reglerna om inlösen i 8 kap. 1 § och 8 kap. 4 §. ska fastighet eller del därav avstås genom inlösen, sätts bestämmelserna i 5 kap. 8 § första och andra meningen om skydd mot minusjämkning ur kraft enligt tredje meningen. Däremot gäller paragrafens skyddsregler mot plusjämkning även vid inlösen. Fastighet kan således aldrig utan medgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren.



## 5 kap. 8a § Genomförande av detaljplan

**8 a §** Mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900) får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om upphävande av servitut som besvärar sådan mark. Bestämmelserna i 7 och 8 §§ utgör inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafikaneläggning som avses i 14 kap. 18 § plan- och bygglagen. *Lag (2010:1003).*

I 5 kap. 8 a § finns bestämmelser som utvidgar möjligheterna att i vissa fall genomföra fastighetsreglering oberoende av samtycke från de sakägare som berörs av åtgärden. De intressen som 5 kap. 7 och 8 §§ ska tillgodose – fastighetens fortsatta lämplighet och byggnadernas bestånd – behöver inte tillvaratas på samma sätt eller i samma omfattning, när fastighetsregleringen sker i vissa fall för genomförande av detaljplan.

När kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan har kommunen rätt att genom inlösen enligt PBL förvärva mark som är avsatt till allmän plats. Kommunen har motsvarande rätt när det gäller upphävande av servitut i sådan mark. I dessa fall kan bebyggd mark överföras och fastighet minskas utöver vad som är tillåtet enligt 8 §.

Övriga bestämmelser i FBL ska tillämpas även på dessa fall. Om t.ex. servitut ska bildas för allmän trafikaneläggning genom område för enskilt bebyggande fordras ändå enligt 7 kap. 1 § att servitutet ska vara av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Se vidare prop. 1991/92:127 s. 66 f.

### Inlösen, upphävande och bildande av servitut

#### *Inlösen av mark för allmän plats*

Enligt 5 kap. 8 a § första meningen får mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 13 § första stycket PBL överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§. Bestämmelsen avser överföring av mark, som enligt detaljplan ska användas för allmän plats för vilken kommunen är huvudman. Sådan marköverföring ska kunna ske genom fastighetsreglering även om den skulle stå i strid med bestämmelserna i 5 kap. 7 eller 8 § och berörda sakägare inte har samtyckt till åtgärden.

#### *Upphävande av servitut*

Enligt andra meningen gäller bestämmelsen i första meningen även i fråga om upphävande av servitut som besvärar sådan mark. Någon enstaka gång kan en fastighetsregleringsåtgärd, som innebär att ett servitut upphävs, stå i strid med bestämmelserna i 5 kap. 7 eller 8 §. Åtgärden ska likväl kunna företas, om den mark som belastas av servitutet enligt detaljplan ska användas för allmän plats för vilken kommunen är huvudman.

#### *Bildande av servitut*

Bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ utgör enligt tredje meningen inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafikaneläggning som avses i 14 kap. 18 § PBL. Bestämmelsen i tredje meningen syftar på sådana fall då det i en detaljplan finns bestämmelser om att mark som är avsedd för enskilt bebyggande ska användas även för en allmän trafikaneläggning. Enligt 14 kap. 18 § PBL ska i sådana fall den som ska vara huvudman för anläggningen förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i berörd fastighet, om fastighetsägaren begär det.



## 5 kap. 8b § Genomförande av järnvägsplan

**8 b §** Mark som enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg får inlösas för järnvägsändamål får överföras genom fastighetsreglering trots bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om bildande av servitut på sådan mark och upphävande av servitut som besvärar sådan mark. *Lag (1995:1650).*

### *Reglering av mark till järnvägsfastighet*

Mark som enligt LBJ får lösas in för järnvägsändamål får enligt 5 kap. 8 b § första meningen överföras genom fastighetsreglering trots bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§.

Bestämmelsen syftar till att underlätta genomförandet av järnvägsplan och innebär undantag från byggnadsskyddet i 5 kap. 7 § och fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § för reglering av mark inom järnvägsplan.

Enligt 4 kap. 1 § LBJ får mark, som enligt fastställd järnvägsplan ska användas för järnväg som tillgodoser ett allmänt ändamål, inlösas av den som ska bygga järnvägen. Järnvägsplan är enligt 2 kap. 1 § LBJ obligatorisk för allt byggande av järnväg – förutom industrispår och hamnspår uteslutande på egen fastighet samt för byggande av tunnelbana och spårväg i de fall det finns en detaljplan för området och byggnationen ska ske i enlighet med planen.

Ett alternativ till inlösen är att ta i anspråk järnvägsmarken genom fastighetsreglering. Genom bestämmelsen i 5 kap. 8 b § kan fastighetsreglering av mark för allmänt järnvägsändamål göras utan hinder av 5 kap. 7 och 8 §§. Det är sålunda möjligt att ta i anspråk mark oavsett hur stor minskningen blir av fastighetens graderingsvärde.

### *Bildandet och upphävandet av servitut*

Bestämmelsen i första meningen gäller enligt andra meningen även i fråga om bildande och upphävande av servitut som besvärar sådan mark.

Enligt 2 kap. 1 § LBJ får järnvägsplan upprättas för avstängning av järnvägsforsning. Det är alltså inte obligatoriskt i sådana fall, men i och med att en järnvägsplan upprättas kan servitut avseende rätt att korsa järnvägen upphävas utan hinder av 5 kap. 8 § FBL.

## 5 kap. 8c § Inlösen av onyttiga markområden

**8 c §** Om en del av en fastighet efter sådan fastighetsreglering som avses i 8 b § inte lämpligen skulle kunna användas tillsammans med fastigheten i övrigt eller självständigt, skall fastighetsdelen på fastighetsägarens begäran genom fastighetsregleringen överföras till den fastighet som järnvägen skall byggas på. *Lag (1995:1650).*

Om en del av en fastighet efter sådan fastighetsreglering som avses i 5 kap. 8 b § inte lämpligen skulle kunna användas tillsammans med fastigheten i övrigt eller självständigt, ska fastighetsdelen enligt 5 kap. 8 c § på fastighetsägarens begäran genom fastighetsreglering överföras till den fastighet som järnvägen ska byggas på.

Bestämmelsen gör det möjligt för fastighetsägare att kräva inlösen av markområden som blir onyttiga efter järnvägsinträång.

Det bör påpekas att bestämmelserna i 3 kap. FBL gäller vid en sådan förrättning, dvs. det allmänna lämplighetskravet för järnvägsfastigheten ska vara uppfyllt. Enligt prop. 1995/96:2 s. 46 bör det dock kunna förutsättas att de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. som regel inte kommer att medföra hinder för den fastighetsbildning som kan bli följderna av inlösenbestämmelsen.

## 5 kap. 9 § Graderingsvärdering

**9 §** I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen.

Graderingsvärdet för ett område bestäms med hänsyn särskilt till områdets avkastning och marknadsvärde.

Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det. Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfällad mark. *Lag (1971:917).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.9.1 Graderingsvärde

Fastighetsreglering innebär att fastighetsindelningen förändras. Som ett underlag för planeringen av förändringarna och för att se till att fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § är uppfyllt, behövs ett mått genom vilket man kan jämföra såväl olika markområden som enskilda fastigheters förändrade markinnehav. Jämförelsen sker med utgångspunkt från markens uppskattade värde, marken *graderas*.

Graderingsvärdering är ingen obligatorisk åtgärd utan ska endast förekomma då den är nödvändig. Behov av graderingsvärdering kan uppstå av två skäl som, i viss mån, är beroende av varandra.

1. Det första och vanligaste skälet är för kontroll av förändringar av en fastighets storlek (5 kap. 8 §, jämför även 11 kap. 4 § för klyvningsfallet.)
2. Det andra skälet är att graderingsvärdering kan behövas som underlag för planering av marktilldelningen.

#### *Kontroll av storleksförändringar*

En prövning enligt 5 kap. 8 § blir i princip alltid aktuell när en fastighet förändras tvångsvis. Någon formell värdering behövs inte i de fall LM direkt kan konstatera om fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § är uppfyllt eller inte. Även i de fall värdeuppskattningar måste göras är en viss översiktighet möjlig, eftersom syftet med värderingen är att vara underlag för prövningen av ett villkor, där även andra faktorer än det exakta värdet har betydelse.

Anm.

Reglerna i 5 kap. 8 § är dispositiva. Detta innebär emellertid inte att graderingsvärdering kan uteslutas. Vid minskning av en fastighets graderingsvärde utöver vad reglerna i 5 kap. 8 § medger måste överenskommelse träffas mellan fastighetsägarna i enlighet med 5 kap. 18 § första stycket 3. Enligt tredje stycket första meningen ska en sådan överenskommelse upprättas skriftligen. För rätten att lämna sådant medgivande gäller enligt andra meningen samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Detta innebär bl.a. – om den fastighetsägare som avstår mark är gift – att samtycke enligt 7 kap. 5 § första eller tredje styckena ÄktB ska finnas. Omen ökning medges, som är större än vad som tillåts enligt 5

kap. 8 §, ska enligt 5 kap. 20 § första meningen de regler tillämpas, som i vissa fall innebär inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom, t.ex. enligt JFL.

Om det krävs tillstånd eller någon annan myndighetsprövning vid ett förvärv genom köp, ska enligt 5 kap. 20 § andra mening frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. Detta innebär att graderingsvärdebedömningar kan vara nödvändiga även vid överenskommelse, om de behövs för att avgöra om reglerna om inskränkningar och underställningsplikt är tillämpliga.

### *Planering av marktilldelning*

De flesta fastighetsregleringar gäller en bestämd yrkad åtgärd som berör enbart två fastigheter. Något behov av att genom gradering göra värdejämförelser för att styra marktilldelningen uppstår normalt inte i dessa fall. Om marköverföringen berör flera fastigheter och kan genomföras på olika sätt, kan det emellertid bli nödvändigt att göra en graderingsvärdering. Detta gäller särskilt för större omregleringsföretag för jord- och skogsbruk. I dessa fall ska LM förutsättningslöst ta ställning till hur den nya fastighetsstrukturen ska utformas. En fastighetsbildningsplan enligt 4 kap. 25 § första stycket andra meningen behöver då upprättas som grund för fastighetsbildningen. För att olika markområden ska kunna göras jämförbara vid skiftesläggningen är graderingsvärdering med varierande detaljeringsgrad nödvändig.

Graderingsvärden ska i första hand bestämmas för de områden (parceller) som ingår i regleringen. Uppdelningen i parceller behöver normalt inte gå längre än att de områden som en fastighet avstår uppdelas i de delar, som ska avträdas till olika fastigheter.

## **5.9.2 Grunderna för värderingen**

Enligt 5 kap. 9 § *andra stycket* ska graderingsvärdet för ett område bestämmas med hänsyn till områdets avkastning och marknadsvärde. Några generella regler för valet mellan avkastningsvärde och marknadsvärde har inte lämnats. Det mera långsiktiga avkastningsvärdet bör enligt motiven till bestämmelsen kunna få en avgörande betydelse vid graderingen. I den praktiska tillämpningen är det dock vanligt att graderingsvärdebedömningen grundas på marknadsvärdet.

Någon särskild bestämmelse om värdetidpunkt finns inte för graderingsvärdet. Av praktiska skäl torde normalt samma värdetidpunkt användas för graderingsvärderingen som för likvidvärderingen.

## **5.9.3 Långsiktigt perspektiv**

### *Grundprincip*

Enligt *första meningen* ska värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Man bortser alltså från byggnad som finns på det område som värderas.

### *Undantag beträffande mark för jordbruksändamål*

Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får enligt *andra meningen* all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det.

### *Beaktande av tillfälliga förhållanden*

Enligt *tredje meningen* beaktas vid värderingen även tillfälliga förhållanden, om inte särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. I tillämpningen har t.ex. förekommit, att man bortsett från att värdet av anläggningar för vatten och avlopp varit olika för olika klyvningslotter (se rättsfallet V90:10 i 5.8 Fastighetsskydd under Storleksförändringar). Vid bedömningen av om särskilda skäl ska anses föreligga bör hänsyn tas till att höga likvider ska undvikas om det är möjligt utan att oönskade storleksförändringar uppkommer.

### *Skogsmark*

Område avsett för skogsbruk ska enligt *fjärde meningen* värderas som om det vore bevuxet med skog, vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt de förhållanden som råder i orten (normalskogsvärdet).

## **5.9.4 Fastighetens graderingsvärde**

Enligt 5 kap. 9 § fjärde stycket utgörs fastighetens graderingsvärde av summan av graderingsvärdena för de till fastigheten enskilt hörande områdena och de på fastigheten belöpande andelarna i motsvarande värden för samfälld mark.

En formlig graderingsvärdering av all mark krävs inte alltid. När det gäller sådana områden som inte berörs av regleringen är det som regel tillräckligt med en överslagsmässig uppskattning av värdet (prop. 1969:128 s. B 400). Detta är fallet vid kontroll av storleksförändring enligt 5 kap. 8 §.

## 5 kap. 10 § Likvidvärdering

**10 §** Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranleds av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till någon annan ägare. Ersättning enligt första stycket bestäms på grundval av värdering (likvidvärdering). *Lag (1992:1212).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.10.1 Principer för värdering

#### *Mark och andelar i samfälld mark*

Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, ska enligt 5 kap. 10 § första stycket *första meningen* skillnaden utjämnas genom ersättning i pengar (s.k. likvid).

Bestämmelsen i 5 kap. 10 § anger *att* ersättning ska betalas. *Hur* ersättningen ska bestämmas regleras i 5 kap. 10 a–11 §§.

#### *Servitutsåtgärd m.m.*

Värdeförändring som beror på servitutsåtgärd eller på att byggnad eller annan anläggning övergår till ny ägare ska enligt *andra meningen* utjämnas på samma sätt.

#### *Överföring av fastighetstillhör*

Vid överföring av fastighetstillhör ska ersättningen bestämmas enligt samma principer som vid fastighetsreglering i övrigt.

### 5.10.2 Likvid

Det förfarande genom vilket ersättningen bestäms kallas för likvidvärdering. Likvid är synonymt med ersättning.



## 5 kap. 10a § Bestämmande av ersättning

**10 a §** Vid värdering av egendom enligt 10 § gäller andra och tredje styckena. Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14, 15, 16, 17 eller 18 § plan- och bygglagen (2010:900) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket tillämpas 4 kap. expropriationslagen med undantag för 1 § andra stycket och, såvitt gäller värdestegring, 2 §. Det ska även tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. *Lag (2010:1003).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.10a.1 Värdering

Vid likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 § skiljer man mellan två olika fall som brukar betecknas expropriationsfallen (5 kap.10 a§ andra stycket) och vinstfördelningsfallen (5 kap.10 a§ tredje stycket).

### 5.10a.2 Expropriationsfallen

#### Vad som hör till expropriationsfallen

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14–18 §§ PBL och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv ska bestämmelserna i 4 kap. ExL tillämpas.

Till expropriationsfallen hör också sådan fastighetsreglering mellan en tvångsförvärvare och berörda sakägare som avses i 5 kap. 3 § andra stycket avseende undanröjande av olägenheter i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv (prop. 1991/92:127 s. 68)

#### *Inlösen enligt FBL eller AL är inte expropriationsfall*

Inlösen enligt 8 kap. FBL eller 12 § AL räknas inte till expropriationsfallen. Inlösen enligt båda dessa lagrum kan dock beröra mark som kan tvångsförvärvas enligt andra lagregler. Det kan t.ex. vara fråga om allmän platsmark inom en detaljplan. Sådana situationer räknas till expropriationsfallen, men inte beroende på inlösenmöjligheten enligt AL eller FBL utan på grund av den alternativa tvångsmöjligheten.

#### *Inlösen med stöd av 14 kap. 14–18 §§ PBL*

Bestämmelserna i 14 kap. 14 § PBL avser mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats för vilken kommunen är huvudman samt kvartersmark som enligt planen ska användas för annat än enskilt bebyggande, dvs. för olika allmänna ändamål. 15 § gäller mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. 16 och 17 §§ avser allmänna platser för vilka staten är väghållare enligt väglagen. 18 §, slutligen, avser kvartersmark för enskilt bebyggande, som enligt en detaljplan till *viss del* även ska användas för

– allmän trafikanläggning (betecknas normalt med x, z eller t i detaljplanen),

- trafikaneläggning som är gemensam för flera fastigheter (betecknas normalt g i detaljplanen, men endast g för trafikaneläggning avses i detta fall) eller
- allmän ledning (betecknas normalt u eller l i detaljplanen, men även c eller h skulle kunna avse ledningar).

Fastighetsbildning (normalt servitut) aktualiseras endast för allmänna trafikaneläggningar. g-områden genomförs enligt AL och ledningsområden enligt LL.

### *Expropriation*

Huruvida yrkandet om fastighetsreglering alternativt skulle ha kunnat genomföras som expropriation får bli en bedömning från fall till fall. De ändamål för vilka tvångsförvärv kan ske genom expropriation framgår av 2 kap. ExL.

Det bör noteras att lagtexten säger att det ska vara *uppenbart* att tvångsförvärv hade kunnat ske. I praktiken torde det vara relativt lätt att skilja ut de uppenbara expropriationsfallen. Det rör sig om fall där stat eller kommun står som förvärvare och ändamålet är klart utsagt i 2 kap. ExL. Möjlighet finns visserligen även för en enskild att få expropriationstillstånd, men detta är mycket sällsynt i tillämpningen och kan därför knappast räknas som ett uppenbart fall.

### *Annat liknande tvångsförvärv*

Vad som menas med "annat liknande tvångsförvärv" är inte närmare utrett i förarbetena. En bedömning får ske från fall till fall huruvida tvångsrätt hade kunnat utövas enligt någon annan lagstiftning.

Markåtkomst för vägar kan huvudsakligen ske med stöd av AL, ExL och VägL. Fall då mark för väg alternativt hade kunnat tvångsinlösas enligt 12 § AL ska vid tillämpningen av 5 kap. 10 a § inte betraktas som ett tvångsförvärv. När det gäller markåtkomst för andra slags vägar, kan dock frågan uppkomma om det alternativt hade varit möjligt att få till stånd ett tvångsförvärv med stöd av ExL eller VägL.

Markåtkomst för järnvägar, liksom upphävande av överfartsservitut, kan regelmässigt hänföras till expropriationsfallen.

När det gäller markåtkomst för sådana ledningar som avses i LL är FBL inte tillämplig. I sådana fall ska LL tillämpas (se 7 kap. 2 och 11 §§). FBL utgör i detta fall inget alternativ till LL. Ledningsupplåtelse genom fastighetsreglering torde därför endast undantagsvis komma att räknas som ett expropriationsfall.

## **Expropriationslagens regler**

### *Marknadsvärdeminskning*

I de berörda expropriationsfallen ska likvidvärderingen utföras helt enligt reglerna i 4 kap. ExL. Detta innebär att för en fastighet som tas i anspråk i sin helhet ska löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Om regleringen innebär överföring av del av en fastighet eller om den avser en servitutsåtgärd, ska intrångsersättning betalas med ett

belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde som orsakas av fastighetsregleringen (4 kap. 1 § första stycket ExL).

#### *Påslag med 25 procent*

På löseskillingen respektive intrångsersättningen ska det göras ett schablontillägg med 25 procent (4 kap. 1 § andra stycket ExL). Syftet med detta påslag är att ersättningen bättre ska motsvara den berörde fastighetsägarens värdering av sin egendom, det som brukar kallas för säljarens reservationspris.

#### *Övrig skada*

Enligt 4 kap. 1 § första stycket ExL är fastighetsägaren även berättigad till ersättning för övrig ekonomisk skada som uppkommer genom expropriationen. Motsvarande är särskilt reglerat i 5 kap. 12 §.

#### *Företagsskada och företagsnytta*

Olika former av värdepåverkan, som expropriationsföretaget för med sig, ska hanteras enligt den s.k. influensregeln i 4 kap. 2 § ExL. Negativ värdepåverkan kallas företagsskada. Typiska företagsskador är bullerstörningar och andra immissioner från gator och vägar. Positiv värdepåverkan kallas företagsnytta, t.ex. att avståendet av mark för en väg innebär att fastighetens värde ökar genom bättre tillgänglighet.

Företagsskador och företagsnyttor ersätts endast efter en skälighetsbedömning – de s.k. orts- och allmänvanlighetsrekvisiten. En vanlig företagsskada får tålas medan ersättning betalas för större, ovanliga skador. Omvänt får fastighetsägaren tillgodogöra sig vanliga företagsnyttor. Om nyttan bedöms som ovanlig ska dock nyttan dras av från ersättningen.

Något påslag med 25 procent ska *inte* göras på den del av ersättningen som avser ersättning för företagsskada. Något motsvarande undantag gäller inte för företagsnytta. I nyttofallet ska alltså ett påslag göras.

#### *Skadebegränsande åtgärder*

Vid likvidvärderingen ska hänsyn tas till reglerna i 4 kap. 1 § fjärde och femte stycket samt 4 kap. 5 § ExL. Den första regeln handlar om att man vid ersättningsberäkningen kan beakta sådana skadebegränsande åtgärder som den exproprierande åtagit sig att utföra. De övriga två bestämmelserna innebär *dels* att den exproprierande inte ska behöva ersätta värden, som han själv har skapat i egenskap av innehavare av nyttjanderätt i fastigheten eller av servitut i denna, *dels* att ersättning inte ska betalas för värden som har tillskapats enbart för att höja ersättningen.

#### *Värdetidpunkt*

Genom hänvisningen i 5 kap. 10 a § till 4 kap. ExL ska ExL:s regler om värdetidpunkt och värdejustering vid förhandstillträde tillämpas även vid fastighetsreglering, jämför 4 kap. 4 § ExL.

### **LM:s utrednings- och upplysningsskyldighet**

Observera att det vid fastighetsreglering – till skillnad från vid expropriation – inte gäller något krav på att olika ersättningsregler måste åberopas av sakägarna. LM är skyldig att självmant utreda vilka regler som är tillämpliga i det enskilda fallet.

### 5.10a.3 Vinstfördelningsfallen

#### *Vad som hör till vinstfördelningsfallen*

De s.k. vinstfördelningsfallen är enligt 5 kap.10 a § tredje stycket omvänt definierade. Det är alltså fråga om sådana situationer som inte kan klassas som expropriationsfall. Det ska med andra ord inte vara uppenbart möjligt att lösa in egendomen enligt PBL eller genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv enligt andra lagar än FBL och AL. De enda markåtkomstmöjligheter som finns för dessa fall är alltså exklusivt reglerade i FBL eller i AL.

Till vinstfördelningsfallen hör framförallt följande typfall:

- Tomtbildning, dvs. marköverföring i syfte att nybilda eller utöka fastigheter som är avsedda för bebyggelse. Även servitutsupplåtelser och bildande av gemensamhetsanläggningar för att ”utrusta” bebyggelsemark med vägar, ledningar m.m. hör till dessa fall.
- Andra servitutsåtgärder och inrättande av gemensamhetsanläggningar för vägar m.m.
- Omreglering av jord- och skogsbruksfastigheter, dvs. marköverföringar och förändringar av samfällighetsandelar för fastigheter på landsbygden.
- Klyvning, dvs. uppdelning av en samägd fastighet i särskilda lotter på marken för varje delägare.

#### *Vinstfördelning*

Vid värdering i vinstfördelningsfallen ska enligt 5 kap. 10 a § tredje stycket 4 kap. ExL tillämpas med två undantag.

- Något schablonpåslag med 25 procent ska *inte* göras.
- Eventuell företagsnytta ska *alltid* ersättas, dvs. någon ”vanlighetsprövning” ska inte göras.

Dessutom ska det tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten, dvs. det ska göras en vinstfördelning.

För att vinstfördelning ska kunna ske, krävs att fastighetsregleringen leder till en vinst. Detta ska garanteras av båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 §. Det kan vara fråga om att mark överförs för att användas för ett ändamål som ger marken ett högre värde än dess marknadsvärde före regleringen. Det kan också vara så att en servitutsåtgärd skapar möjligheter att använda mark på ett mera lönsamt sätt. Ett exempel på det sistnämnda är att tillkomsten av ett servitut är en förutsättning för att bebyggelse ska komma till stånd.

Den totala värdeökningen för berörda fastigheter utgör regleringsföretagets båtnad (B), se 5.13 Kostnadsfördelning m.m. Genom att minska båtnaden med kostnaderna (K) får man den vinst (V) som regleringen medför:  $V = B - K$ .

För att åstadkomma en fördelning av vinsten har LM två redskap till sitt förfogande. Dessa är

- 1) att genom ersättning (likvider) fördela båtnaden av regleringen och
- 2) att fördela ansvaret för regleringsföretagets kostnader mellan berörda fastighetsägare.

Nedbrutet på fastighetsnivå kan resultatet av vinstfördelningen beräknas på följande sätt.

- Båtnaden för en enskild fastighet ska ses som skillnaden mellan värdeändringen och ersättningen. Värdehöjning minus ersättning för den tillträdande och värdesänkning plus ersättning för den avträdande fastigheten.
- Genom att minska denna båtnad med den på fastigheten fallande delen av de gemensamma kostnaderna erhålls den på fastigheten belöpande vinsten av fastighetsregleringen.

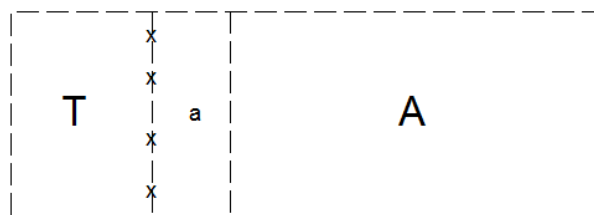
#### *Två metoder – direkt och indirekt vinstfördelning*

Det finns två olika metoder för att genomföra den beskrivna vinstfördelningen.

En s.k. *direkt fördelning* innebär att vinsten fördelas efter en bestämd ”fördelningsnyckel”, som styr parternas vinstandelar. Då måste man veta hur mycket den avstående fastigheten minskar i värde och hur mycket den tillträdande fastigheten ökar i värde, dvs. hur stor värdeökningen (båtnaden) är. I en direkt fördelning enligt lagens bokstav (*bruttofördelning*) görs sedan först en fördelning av värdeökningen (genom likviden i ett ersättningsbeslut) och sedan en fördelning av kostnaderna (i ett kostnadsfördelningsbeslut). Båda fördelningarna måste då göras enligt samma fördelningsnyckel. I annat fall kommer vinsten att fördelas enligt en kombination av de valda fördelningsprinciperna.

#### Exempel

Ett markområde (a) överförs genom fastighetsreglering från fastigheten A till fastigheten T.



Marknadsvärdeminskning för A	10 000 kr
Marknadsvärdeökning för T	70 000 kr
Båtnad (B) (70 000–10 000)	60 000 kr
Kostnader (K)	20 000 kr
Vinst (V = B – K)	40 000 kr

Fördelningsnyckel (skälighet): Vi väljer här hälftindelning.

*Fördelning av båtnaden (B):*

$$B_T = 0,5 \times B = 30\,000 \text{ kr} \quad B_A = 0,5 \times B = 30\,000 \text{ kr}$$

$$\text{Likvid: } 10\,000 + B_A = 40\,000 \text{ kr}$$

*Fördelning av kostnaderna (K):*

$$K_T = 0,5 \times K = 10\,000 \text{ kr} \quad K_A = 0,5 \times K = 10\,000 \text{ kr}$$

*Vilket ger följande vinstfördelning (V)*

$$V_A = 40\,000 - 10\,000 - 10\,000 = 20\,000 \text{ kr}$$

$$V_T = 70\,000 - 40\,000 - 10\,000 = 20\,000 \text{ kr}$$

Det vanliga i praktiken är dock att fördelningen förenklas genom att regleringskostnaderna i sin helhet läggs på den tillträdande fastigheten, varefter en direkt fördelning görs av *vinsten* av åtgärden (*nettofördelning*).

### Exempel

Med samma grundförutsättningar och samma fördelningsnyckel som i det förra exemplet kan man då konstatera att vinsten 40 000 kr ska delas lika mellan parterna, dvs. 20 000 kr vardera.

Ersättningen (likviden) kan då bestämmas som värdeminskningen för A plus dennes vinstandel

$$10\,000 + 20\,000 = 30\,000 \text{ kr}$$

Resultatet av vinstfördelningen blir då

$$V_A = 30\,000 - 10\,000 = 20\,000 \text{ kr (likvid - värdeminskning)}$$

$$V_T = 70\,000 - 30\,000 - 20\,000 = 20\,000 \text{ kr (värdeökning - likvid - kostnader)}$$

Eftersom slutresultatet blir detsamma är förstås en fördelning netto normalt att rekommendera.

*Indirekt vinstfördelning* innebär att man inte behöver bestämma värdeförändringarna för de berörda fastigheterna. Likvidvärdet (= ersättningen) bestäms i stället enligt någon klart uttalad värderingsprincip, som i ett normalfall enligt erfarenhet kan anses tillgodose kravet på en skälig vinstfördelning mellan de berörda fastighetsägarna.

Vid en indirekt vinstfördelning är det alltså själva *sättet* att bestämma värdet för den mark som överförs som är avgörande för vinstfördelningen – inte vilken kvotdel som tillfaller varje fastighet. Andelen faller i stället ut indirekt beroende på de berörda fastigheternas värden före regleringen. De mest typiska indirekta metoder som används i praktisk tillämpning är den s.k. genomsnittsvärdeprincipen och den metodik som används vid omarronderingar i skogsmark. Även vid klyvning används en indirekt fördelningsmetod.

### Exempel 3

Samma utgångspunkter som i de båda tidigare exemplen, men vid en indirekt vinstfördelning görs inte någon beräkning av de berörda fastigheternas värdeförändringar. Likvidvärdet för området a bestäms i stället enligt en för situationen lämplig princip.

Om denna princip innebär att likvidvärdet (ersättningen) ska vara 45 000 kr och om tillträdaren ska betala förrättningskostnaderna så är vinstfördelningen klar.

Resultatet av fördelningen blir då

$$V_A = 45\,000 - 10\,000 - 0 = 35\,000 \text{ kr}$$

$$V_T = 70\,000 - 45\,000 - 20\,000 = 5\,000 \text{ kr}$$

Eftersom ersättningen vid en indirekt vinstfördelning bestäms utan att fastigheternas värdeförändringar beräknas, kan det inträffa att slutresultatet för en viss fastighet blir negativt. I så fall måste en jämkning göras av ersättningsbeloppet, se 5.11 Jämkning av likvid

#### **Rättsfall: Upphävande av servitut liknade tomtbildning**

MÖD, 2015-02-06, F 1769-14, (LM ref V15:1), (MÖD 2015:10). MÖD ansåg att upphävande av servitutet inom detaljplan hade stora likheter med tomtbildning och att utgångspunkten för värderingen av ersättning för det upphävda servitutet skulle bestämmas enligt genomsnittsvärdesprincipen. Justering av beloppet krävdes dock för att ta hänsyn till den överenskommelse om ersättning för gatubyggnadskostnader som fanns samt att servitutet inte fullt ut motsvarade äganderätt.

#### *Skälig vinstfördelning*

Grundprincipen för vinstfördelningen är att den ska vara skälig. Vad som är skäligt i detta hänseende får enligt förarbetena avgöras från fall till fall med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en normal frivillig överlåtelse (prop. 1991/92:127 s. 69.)

#### *Tomt för enskilt byggande*

Det är huvudsakligen endast ett fall för vilket det finns mer konkreta anvisningar om hur skälighetsbedömningen bör utfalla.

Det gäller fastighetsreglering för överföring av mark som ska ingå i en fastighet för enskilt bebyggande. Sådan överföring kan ske enligt reglerna i 5 kap. eller – om fastighetsindelningsbestämmelser har meddelats i en detaljplan – enligt 8 kap. 4 §. I förarbetena hänvisas till den väl utbildade praxis som finns för hur ersättningen i dessa fall ska bestämmas, den s.k. genomsnittsvärdeprincipen (prop. 1991/92:127 s.69 f.). Genomsnittsvärdeprincipens huvudregel innebär att ersättningen bestäms till det genomsnittliga råtomtvärdet inom den utökade fastigheten. I vissa fall kan det dock bli fråga om jämkning av ersättningen, se 5.11 Jämkning av likvid. Även servitut, som bildas för att komplettera en tomt med tillbehör, t.ex. utfartsvägar, bör behandlas inom ramen för genomsnittsvärdeprincipen. För ledningsupplåtelser fungerar dock inte en arealfördelning enligt genomsnittsvärdeprincipen. I sådana fall får i stället en direkt fördelningsmetod tillämpas.

#### *Klyvning*

Även vid klyvning används regelmässigt en indirekt vinstfördelningsmetod som går ut på att ersättningen bestäms med utgångspunkt från klyvningslotternas marknadsvärden *efter* klyvning. På detta sätt kommer vinsten av klyvningen att fördelas mellan delägarna enligt deras andelar i klyvningsfastigheten.

### *Omarrondering*

För större omregleringar av skogsmark finns särskilda metoder utarbetade som bygger på en indirekt vinstfördelning.

### *Övriga fall*

I andra fall än vid tomtbildning, klyvning och omarrondering får vinstfördelningen genomföras genom en direkt metod och efter en skälighetsbedömning i det enskilda fallet. De principer som oftast brukar tillämpas är likadelning, fördelning efter berörda fastigheters värdeförändring och en mer fri skälighetsprövning genom ett påslag på den avträdande fastighetens värdeminskning.

### *Värdetidpunkt*

Även i vinstfördelningsfallen gäller ExL:s regler om värdetidpunkt och om värdejustering vid förhandstillträde (4 kap. 4 § ExL).

### *Övrig skada*

Om ersättning för s.k. övrig skada enligt 5 kap. 12 § blir aktuell ska sådan ersättning endast betalas för den del av skadan som överstiger likvidvärdet inklusive vinstandel.



## 5 kap. 10b § Avtalsrättighets inverkan

**10 b §** Om en nyttjanderätt eller ett servitut efter fastighetsregleringen skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7 kap. 13 §, skall likvidvärdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillträdaren, i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för den som har en fordran med bättre rätt än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut, skall den ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen. *Lag (1992:1212).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING .

### *Minskning av likvidvärdet vid förordnande*

Om en nyttjanderätt eller ett servitut efter reglering ska fortsätta att gälla i mark eller byggnad till följd av förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 §, ska enligt 5 kap. 10 b § första meningen likvidvärdet minskas. Enligt bestämmelserna i 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § kan LM förordna att en nyttjanderätt eller ett servitut, som tillkommit genom avtal och som belastar avträdande fastighet, ska fortsätta att belasta ett överfört markområde och således gälla i tillträdande fastighet. I vissa fall måste enligt förevarande bestämmelse hänsyn tas till sådant förordnande vid likvidvärderingen. Så är exempelvis fallet om rättigheten är av benefik karaktär eller när vederlaget betalats i förskott, så att tillträdaren inte kan påräkna någon framtida ersättning som svarar mot belastningen. Det kan i sådana fall bli aktuellt att reducera likviden.

### *Minskning motsvarande belastningen för tillträdaren*

Minskningen ska enligt andra meningen motsvara den belastning som rättigheten medför för tillträdaren i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för den som har fordran med bättre rätt än rättigheten.

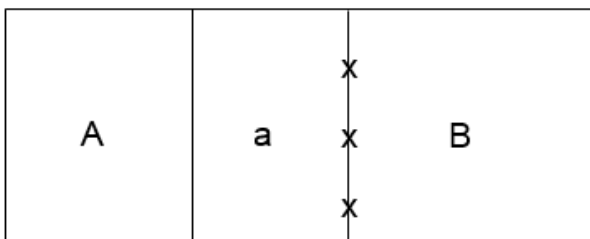
### *Fördelning av ersättning mellan sakägarna efter vad som är skäligt*

Om likviden inte kan sänkas uppstår en bristsituation, som måste täckas av någon av sakägarna. Kan minskning inte ske fullt ut ska enligt tredje meningen den ersättning som till följd härav ska betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen. Skulle fastighetsregleringen inte medföra så stor vinst, att denna ersättning kan täckas, bör regleringen inte komma till stånd eller i vart fall inte innefatta förordnande enligt 5 kap. 33 a §.

#### Exempel

Ett område a ska överföras från A till B. Området är belastat med en rättighet som med stöd av 5 kap. 33 a § förordnas bestå efter överföringen.

A är intecknad för 150 000 kr med bästa rätt. Den värdesänkande rättigheten har således ett sämre förmånsläge i A än inteckningen.



B ska betala en likvid vid för området. Områdets marknadsvärde utan belastning är 50 000 kr. Om en marknadsmässig avgift utgår för rättigheten bör den inte inverka på områdets värde. B ska då betala 50 000 kr för området. Värdet av A, efter regleringen, beräknas till 100 000 kr.

Om B däremot måste tåla belastningen utan eller med en låg avgift påverkas marknadsvärdet av a. Likviden ska därför sänkas så att den inte blir högre än vad området är värt för B. Det intrång som rättigheten förorsakar bedöms sänka värdet av området med 30 000 kr.

Panträttskyddet vid fastighetsreglering är utformat så att fordringshavare tillgodoses genom fortsatt panträtt i restfastigheten och genom utgående likvid (se 5.16.) Utgår full likvid (50 000 kr) uppstår således ingen brist utan fordran på 150 000 kr är täckt.

Genom att rättigheten förordnas bestå är värdet av a inte högre än 20 000 kr. En brist på 30 000 kr uppstår. För att täcka denna brist måste ersättningen till A ökas med 30 000 kr (för vidare befordran till panträttshavaren). Bristen ska, i första hand, betalas av den som har nytta av regleringen, vilket i detta fall bör vara B. Om regleringen inte ger denne så stor vinst, att han kan betala 30 000 kr, ska något förordnande inte meddelas.

Om regleringen i sådant fall genomförs utan förordnande, blir likviden till A 50 000 kr men rättigheten bortfaller (7 kap. 29 § JB). Ersättning ska då utgå till rättighetshavaren enligt 5 kap. 12 §. Då uppstår emellertid en snarlik bristsituation (se 5.12.2 Ersättning till rättighetshavare ), vilken drabbar rättighetshavaren. I ett sådant läge kan det vara bättre för denne att förordnande meddelas och att han täcker den uppkomna bristen men får behålla rättigheten.

Slutsatsen blir att, om inte någon är beredd att svara för den brist som uppstår, förrättningen inte bör genomföras.

## 5 kap. 11 § Jämkning av likvid

**11 §** Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust genom att fastighetens värde minskas utan att han kan få gottgörelse enligt andra bestämmelser eller genom att han ålägges betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas så, att förlusten täckes. Överstiger den enligt 10 § beräknade ersättningen för vad som genom överföring frångår fastighet i väsentlig mån den värdeminskning som överföringen innebär för fastigheten, skall jämkning ske, om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna. Om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen användes för förstärkning av fastighet, icke överensstämmer med likvidvärdet, skall jämkning enligt första stycket också ske, såvida det ej medför avsevärd olägenhet för sakägare.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.11.1 Jämkning

Vid s.k. indirekt vinstfördelning (se 5.10a.3 Vinstfördelningsfallen) bestäms likvidvärdet i princip utan hänsyn till de berörda fastigheternas värddeförändringar. Normalt torde värdenivån trots detta komma att ligga i intervallet mellan avträdarens värdeminskning och tillträdarens värdeökning. I vissa fall kan det dock inträffa, att en fastighetsägare blir oskäligt gynnad eller missgynnad av det bestämda likvidvärdet. Ersättningsbeloppet ska då jämkas.

#### *För att täcka förlust*

Enligt 5 kap. 11 § första stycket första meningen ska resultatet av den ekonomiska uppgörelsen i vissa fall jämkas, om en reglering genomföres på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust.

Förlust kan uppkomma antingen genom att fastighetens värde minskas och att ersättningen inte förmår täcka denna minskning eller genom att fastighetens värde ökas, men att det ersättningsbelopp som ska betalas överstiger denna ökning. I sådana fall ska ersättningsbeloppet jämkas så att förlusten täcks.

För att kunna bedöma om en viss fastighets båtnad blir negativ, kan behov uppstå av att utföra en båtnadsvärdering. Hur en sådan ska genomföras behandlas i 5.13.1 Fördelning efter vad som är skäligt under Båtnadsvärdering.

Jämkning för att undvika förlust kan bli aktuell även vid fastighetsreglering i skadeförebyggande syfte på initiativ av en tvångsförvärvare, t.ex. vid marköverföring för framdragning av allmän väg över åkermark. Själva marköverföringen – vägen obeaktad – kan i sådana fall sakna båtnad. Båtnaden uppstår i stället genom att vägintrånget minskar. Vid sådan reglering är principen att likviden bestäms utan hänsyn till vägen. En på detta sätt bestämd likvid måste innebära att förlust uppstår för endera fastighetsägaren. Denna förlust täcks då genom jämkning. Enligt 5 kap. 14 § ska sådan jämkning betalas av tvångsförvärvaren.

#### *Av oskälig vinst*

Behov av jämkning kan enligt andra meningen undantagsvis uppkomma på grund av att fastighet blivit otillbörligen gynnad, exempelvis när ersättningen för en äga eller en byggnad, som frångår en fastighet, bestäms

efter genomsnittliga förhållanden trots att ägan eller byggnaden rent faktiskt har liten betydelse för fastigheten i fråga.

#### *Genomsnittsvärdeprincipen*

Den i praktiken mest vanliga indirekta fördelningsmetoden är den s.k. genomsnittsvärdeprincipen. Enligt huvudregeln ska ersättningen då bestämmas till det genomsnittliga råtomtvärdet inom den utökade fastigheten, se 5.10a.3 Vinstfördelningsfallen. Om värdeminskningen för den avträdande fastigheten är större eller om värdeökningen för tillträdaren är mindre måste dock en jämkning göras så att det inte uppstår någon förlust. I det första fallet blir då ersättningen lika med värdeminskningen för avträdaren och i det andra fallet lika med värdeökningen för tillträdaren.

Vid tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen uppstår behov av jämkning relativt frekvent när mark överförs till eller från en redan bebyggd fastighet. En kontroll av eventuellt jämningsbehov måste dock göras i samtliga regleringsfall.

#### **5.11.2 Jämkning vid överföring av markreserv**

Det finns även enligt 5 kap. 11 § andra stycket en tredje orsak till jämkning, som är kopplad till det normala arbetet vid större omregleringsföretag, och gäller situationer där en s.k. markreserv står till förfogande vid regleringen. Enligt denna bestämmelse gäller att, om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen används för förstärkning av fastighet, inte överensstämmer med likvidvärdet, ska jämkning enligt 5 kap. 11 § första stycket också ske, såvida inte detta medför avsevärd olägenhet för sakägare. När reserven anskaffas är det i regel inte möjligt att i detalj bedöma hur denna ska slutligen fördelas mellan olika fastigheter. Jämkningsgången går ut på att fördela den skillnad som kan uppstå mellan anskaffningskostnaden och likvidvärdet på förstärkningsjorden och kan således avse såväl en vinst som en förlust.

## 5 kap. 12 § Annan ersättning

**12 §** Om det vid fastighetsreglering uppkommer sådan skada för sakägare som inte ersätts enligt 10 eller 11 §, skall även den skadan ersättas.

Är innehavaren av en rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit.

Om likvidvärdet inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som inte motsvaras av minskning i likvidvärde enligt andra stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomförs på sådant sätt att ersättningen skall lämnas. *Lag (1992:1212).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.12.1 Grundregler

Bestämmelsen i 5 kap. 12 § första stycket är en motsvarighet till bestämmelsen om annan ersättning i 4 kap. 1 § första stycket tredje meningen ExL. Enligt bestämmelsen i 12 § första stycket ska även sådan skada ersättas, som uppkommer vid fastighetsregleringen men som inte täcks av likviden enligt 5 kap. 10 eller 11 §. Eftersom någon minskning i fastighetsvärde inte ska kunna kvarstå efter jämkning enligt 5 kap. 11 §, blir det fråga om annan ersättning enligt ExL:s terminologi. Den rättspraxis som har utvecklats i anslutning till bestämmelsen om annan ersättning i 4 kap. 1 § ExL bör vara vägledande vid tillämpningen av regeln i 5 kap. 12 § första stycket (prop. 1991/92:127 s. 72).

Ersättningen bestäms efter samma principer oavsett om den aktuella regleringen är ett expropriationsfall eller ett vinstfördelningsfall. När övrig skada uppstår i ett vinstfördelningsfall, ska ersättning utgå endast för ekonomisk skada som inte täcks av likviden inklusive vinstandel. Detta innebär att bagatellartade personliga skador, som uppenbarligen ligger inom vinstandelen, inte behöver prövas i detalj (prop. 1991/92:127 s. 72).

Alla sakägare vid fastighetsregleringen är berättigade till ersättning för övrig skada. Det betyder att även innehavare av servitut och den som har nyttjanderätt till en berörd fastighet ska kompenseras för uppkomna skador.

#### *Resterande ekonomisk skada*

Syftet med ersättningsposten annan ersättning är att ge berörda sakägare möjlighet att bibehålla samma ekonomiska läge som om någon fastighetsreglering inte hade ägt rum (jämför prop. 1971:122 s. 192). Annan ersättning ska täcka den restskada, som utgörs av skillnaden mellan total ersättningsgill ekonomisk skada och den likvid som utgår.

Ersättning utgår endast för ekonomiska skador. Ideella skador, t.ex. psykiskt lidande, ersätts inte. Detsamma gäller förlust av värden, som inte kan uppskattas i pengar, t.ex. affektionsvärden.

Några generella regler om vad som utgör ersättningsgill övrig skada kan inte lämnas eftersom situationerna där sådan skada kan uppkomma är olika från fall till fall. Ett gemensamt drag för denna typ av skador är att vederbörande

åsamkas antingen ökade kostnader eller minskade intäkter. Grunden för skadeberäkningen är därför en jämförelse mellan två händelseförlopp – den s.k. differensprincipen. Jämförelsen ska göras mellan vad som skulle ha skett om fastighetsbildningsåtgärden inte kommit emellan och vad som kan antas komma att utveckla sig efter genomförandet av åtgärden.

#### *LM:s utredningsplikt*

LM ska självmant utreda om ersättning för övrig skada ska lämnas. Om sakägaren inte gör gällande att någon sådan skada som avses i 5 kap. 12 § uppkommit behöver bara en summarisk utredning göras. Frågan om annan ersättning kan dock inte officialutredas på samma sätt som likvidvärderingen. LM blir här på ett helt annat sätt beroende av sakägarnas medverkan i utredningen. Det bör åligga LM att allmänt informera sakägarna om möjligheterna till annan ersättning.

Det står många gånger klart att det uppkommer en skada som ska kompenseras genom annan ersättning. Om inlösen sker av en hel bostadsfastighet, uppkommer t.ex. flyttningskostnader. Vid intrång av vägar eller ledningar i jordbruksmark brukar ersättningen beräknas enligt schabloner och normer. Enligt dessa lämnas i vissa fall regelmässigt annan ersättning.

Om skadan är förutsebar, bör det åligga LM att fullständigt klarlägga ersättningsmöjligheterna. När skada inte utan vidare kan förutses bör LM, efter att ha informerat sakägarna allmänt om ersättningsmöjligheterna, höra efter om det finns ersättningsyrkanden. Om något sådant yrkande inte framställs har LM inte anledning att utreda frågan vidare. Om ersättning yrkas, får LM pröva om skadan är ersättningsgill och i så fall hur stor ersättning som ska lämnas. Det bör normalt vara sakägarens sak att lägga fram nödvändigt värderingsunderlag, t.ex. bokföring eller verifikationer på uppkomna kostnader. Om någon sådan utredning inte kan företes, får beslutet grundas på det tillgängliga underlaget (se prop. 1991/92:127 s.72 f.).

#### *Värdetidpunkt*

Värdetidpunkt vid bestämmande av ersättning för övrig skada enligt 5 kap. 12 § är dagen för LM:s ersättningsbeslut.

#### *Ytterligare information*

De berörda frågorna behandlas mer ingående i LMV-rapport 1993:9 (Axlund, Annan ersättning).

### **5.12.2 Ersättning till rättighetshavare**

#### **Minskning av likvidvärde**

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första stycket ska det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare enligt 5 kap. 12 § andra stycket första meningen minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit.

Rättighet som upphör att belasta viss mark har inneburit en belastning på fastigheten och bör ha medfört en minskning av fastighetens värde. Likviden bestäms emellertid utan hänsyn till denna minskning, varför en

överkompensation skulle ske om fastighetsägaren, vid sidan av rättighetshavaren, skulle få tillgodoräkna sig full ersättning. I likhet med vad som sker vid expropriation ska därför det på själva fastigheten belöpande ersättningsbeloppet minskas med den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit.

Fordringshavares rätt är tillgodosedd på så sätt att han har rätt att ta del av den ersättning som utgår för mark som frångår fastigheten. Ersättningen ska nämligen, när fastighet svarar för fordran, enligt 5 kap. 16 § inbetalas till Lantmäteriet för fördelning av Lst på bl.a. fordringshavare. Ersättning som utgår enligt 5 kap. 12 § omfattas dock inte av bestämmelserna om inbetalning (se 5.16.1 Panträttsskydd). Har rättigheten i fråga inskrivits efter en inteckning och rättigheten därför inte kunnat beaktas vid pantsättningen, finns således risk att panträttshavaren inte får tillräcklig kompensation för den minskade säkerheten.

### Minskning av ersättning till rättighetshavare

En minskning av likvidvärdet kan leda till att skada uppstår för fordringshavare med förmånsrätt i fastigheten.

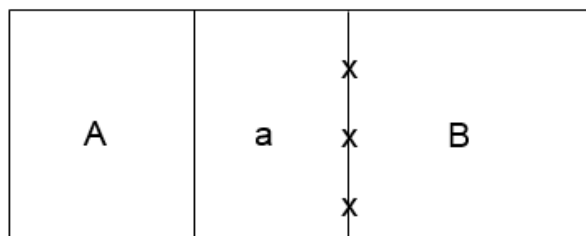
För att säkerställa fordringshavares rätt, ska i den berörda situationen enligt 5 kap. 12 § andra stycket andra meningen ersättningen till rättighetshavaren minskas, om likvidvärdet inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt. Rättighetshavaren får således på grund av sitt sämre förmånsläge själv bära den förlust som uppstår.

Den beskrivna ordningen avser att leda till samma resultat som det speciella förfarande som enligt 5 kap. 24 § och 6 kap. 18 § ExL ska iakttas vid bestämmande och fördelning av expropriationsersättning. På grund av de särskilda förhållanden som råder vid fastighetsreglering och som innebär att ägare till fastighet kanske inte blir berättigad till någon ersättning alls utan i stället blir ålagd ersättningsskyldighet, kan emellertid dessa bestämmelser i ExL inte tillämpas.

Följande exempel får beskriva problemet med ersättning till rättighetshavare. Se även exempel under 5.12.3 Fördelning av ersättningsskyldigheten.

#### Exempel

Området a överförs från A till B. Inom området gäller en rättighet, vilken inte förordnas bestå efter regleringen utan således upphör till följd av reglerna i 7 kap. 29 § andra stycket JB. Ersättning till rättighetshavaren utgår enligt 5 kap. 12 § första stycket.



Rättigheten sänkte A:s värde från 150 000 till 120 000 kr. Restfastigheten A är värd 100 000 kr. Området a är således värt 50 000 utan och 20 000 med

belastning. Likvidersättningen för a bestäms till 50 000 kr. Emellertid ska det likvidvärde som tillgodoräknas A sänkas till 20 000 kr på grund av belastningen. Rättighetshavarens ersättning bestäms till 40 000 kr. Eftersom sistnämnda ersättning bedöms separat behöver den givetvis inte bli lika stor som nedsättningen.

A är intecknad för 150 000 kr. Fordran hade bättre rätt i A än den upphörda rättigheten. Fordran kvarstår i A för 100 000 kr. Resterande 50 000 kr ska täckas av likviden. På grund av nedsättningen uppstår en brist på 30 000 kr. Denna brist ska täckas av rättighetshavaren, varför dennes ersättning sänks till 40 000–30 000 = 10 000 kr.

Anm. beträffande särskilda regler för nyttjanderättshavare

Nyttjanderättshavare (t.ex. arrendatorer) kan beröras av en fastighetsreglering genom att deras rättigheter inskränks eller upphör helt. Enligt 7 kap. 29 § JB upphör t.ex. en avtalsrättighet att belasta mark som frångår en fastighet. Även servitutsåtgärder kan beröra nyttjanderättshavarens rätt.

Skyddssystemet för nyttjanderättshavare i FBL skiljer sig i ganska hög grad från de regler som gäller för dem som innehar en rättighet i sin egenskap av fastighetsägare. Systemet skiljer sig också från det som gäller vid expropriation.

En nyttjanderättshavare är t.ex. normalt inte berättigad till ersättning enligt 5 kap. 10 eller 11 §. Undantagsvis kan visserligen sådan ersättning utgå, men detta förutsätter i så fall att en byggnad eller en anläggning, som tillhört nyttjanderättshavaren, övergår i tillträddarens ägo i samband med en marköverföring.

Frånsett den begränsade rätten till likvid ska nyttjanderättshavaren i första hand kompenseras genom att han enligt 5 kap. 33 § tillförsäkras ett nytt utövningsområde för sin rättighet på upplåtelsefastigheten. Vidare kan LM genom ett särskilt beslut enligt 5 kap. 33 a § förordna att rättigheten ska bestå i det område som överförs till annan fastighet.

#### *Nedsättning av vederlag*

Om varken förordnande av nytt utövningsområde eller om att rättigheten ska bestå i marken kunnat ske, återstår möjligheterna till nedsättning av vederlaget enligt 7 kap. 30 § andra stycket JB. Enligt denna bestämmelse kan vederlag för rättigheten sättas ned med hänsyn till att rättigheten genom regleringen minskat i värde. En sådan nedsättning förutsätter att nyttjanderätten bara delvis berörts av regleringen och att nyttjanderättshavaren inte i förekommande fall begagnat sig av sin rätt att i stället säga upp avtalet. Möjligen kan nedsättning också innebära att fastighetsägaren åläggs att betala tillbaka en del av ett vederlag som han eller en tidigare ägare erhållit som förskott. I så fall skulle denna bestämmelse ibland kunna tillämpas också när nyttjanderätten upphör helt.

Fråga om nedsättning enligt denna bestämmelse prövas inte under förrättningen. Nyttjanderättshavaren får i stället – om tvist uppstår – väcka talan mot jordägaren vid FD.

Även när ett förordnande meddelats enligt 5 kap. 33 a § kan vederlagsjämkning bli aktuell. Enligt paragrafens andra stycke andra meningen får LM nämligen föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs.

#### *Restskada enligt 5 kap. 12 §*

Vederlagsjämkningen kan emellertid inte alltid ge nyttjanderättshavaren full compensation. Detta blir i första hand fallet när nyttjanderätten helt upphör – antingen på grund av att den uteslutande är lokaliserad till regleringsområdet eller därför att nyttjanderättshavaren begagnar sig av sin uppsägningsrätt.



Även när nyttjanderätten delvis kvarstår och jämkning äger rum, kan det återstå skada som inte blivit beaktad. Vid jämkning av vederlaget kan t.ex. hänsyn inte tas till sådana kostnader som uppstår på grund av att en arrendator nödgas lägga om sin produktion eller för att hans anläggningar blir onyttiga eller till den förlust han kan göra genom att nedlagt kapital annars blir onödigt. Dessa återstående skador ska kompenseras genom annan ersättning enligt 5 kap. 12 §.

Bedömningen av återstående skada kan ibland inte göras förrän frågan om vederlagsjämkning eller uppsägning enligt 7 kap. 30 § JB blivit slutligt avgjord genom en dom som vunnit laga kraft. I sådana fall måste förrättningen vila intill dess frågan om ersättning till nyttjanderättshavaren kan tas upp.

Skadeståndet ska i första hand kompensera rättighetshavaren för de förluster som uppstår på grund av att nyttjanderätten upphör i förtid. För tiden efter den avtalade upplåtelseperiodens slut har han som regel inte rätt till någon ersättning.

Om t.ex. en arrenderätt upphör helt under löpande arrendeperiod, bör arrendatorn i första hand få ersättning för arrenderättens värde. Härmed avses enligt förarbetena dess överlåtelsevärde. Detta inbegriper kompensation till arrendatorn för att han under återstoden av den avtalade arrendeperioden inte kan dra nytta av de installationer han gjort på arrendestället, men också i förekommande fall det värde som ligger i att arrendeavgiften är lägre än en marknadsmässig avgift. Skulle det senare vara fallet, blir likvidvärdet för avträdaren av marken i motsvarande mån lägre. Härutöver bör arrendatorn också få kompensation för sådana merkostnader och inkomstförluster som orsakas av att arrendet upphör i förtid.

#### *Flera förfaranden*

Den ekonomiska kompensationen till nyttjanderättshavare, som lider skada genom fastighetsreglering, fastställs sålunda vid två skilda förfaranden, avsedda för olika delposter i skaderegleringen.

Det ena förfarandet – vederlagsjämkningen enligt 7 kap. 30 § JB – ligger utanför förrättningen. Detta ankommer på domstol och kan tillämpas på alla slags nyttjanderätter. Vid förordnande enligt 5 kap. 33 a § behandlas dock jämkningen inom förrättningens ram. Det andra förfarandet – bestämmandet av ersättning för övrig skada enligt 5 kap. 12 § – hör däremot alltid till förrättningen.

För jordbruksarrende tillkommer dessutom i vissa fall ett tredje förfarande, som kan ha betydelse för kompensationen till arrendatorn, nämligen avräkningsförfarandet enligt 9 kap. 23 § JB. Detta grundas ofta på en arrendesyn. Vid avräkningen tillgodoräknas arrendatorn de tillträdesbrister som avhjälppts och jordägaren de avträdesbrister som finns kvar.

Arrendatorn kan också tillgodoräknas ersättning för visst förbättringsarbete enligt 9 kap. 21 § JB. Sådana poster för vilka arrendatorn har rätt till ersättning enligt avräkningen kan inte inbegripas i skadeståndet enligt 5 kap. 12 §.

### **5.12.3 Fördelning av ersättningskyldigheten**

Skyldigheten att betala ersättning, som inte motsvaras av minskning i likvidvärde enligt 5 kap. 12 § andra stycket, fördelas enligt tredje stycket mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomförs på sådant sätt att ersättning ska lämnas. Om det inte är möjligt att urskilja någon särskild nytta i detta avseende, får

ersättningsskyldigheten fördelas efter den allmänna nyttan av regleringen enligt principerna i 5 kap. 13 §.

#### *Betalningsskyldigheten*

I fråga om betalningsskyldigheten måste först en utredning göras av vilken ersättning som ska utgå, enligt 5 kap. 12 § andra stycket. Som nyss nämnts ska det likvidvärde, som tillgodoräknas en avträdande fastighetsägare, minskas med ett belopp, som motsvarar den värdeminskning som en ersättningsberättigad rättighet inneburit för hans fastighet. Den del av den till rättighetshavaren utgående ersättningen, som på detta sätt motsvaras av en sänkning av likviden, ska belasta mottagaren av området i fråga.

Betalningsskyldigheten för övrig del av ersättningen till rättighetshavaren, liksom ersättning i de fall 12 § andra stycket inte behöver tillämpas, ska enligt 12 § tredje stycket fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till nyttan av att regleringen genomförts på sådant sätt att ersättningen ska utgå.

#### Exempel

I det under 5.12.2 Ersättning till rättighetshavare redovisade exemplet uppgick skadan för rättighetshavaren till 40 000 kr och rättigheten innebar en värdeminskning för fastigheten med 30 000 kr. Betalningsskyldigheten fördelar sig därmed så, att 30 000 kr belastar mottagaren av området (B) och 10 000 ska fördelas särskilt efter nytta.

Såsom exemplet var utformat höjdes likviden till A med 30 000 för att säkra panträtten. Därmed uppkom den nyss beskrivna fördelningen av betalningsskyldigheten automatiskt. Endast 10 000 återstod för rättighetshavaren och betalningsansvaret för detta belopp fördelas efter nytta.

Innebörden av regeln i 12 § tredje stycket framträder tydligare om panträttskyddet inte aktualiseras. I en sådan situation svarar B både för likviden till A (20 000 kr) och för 30 000 kr av ersättningen till rättighetshavaren. Resterande 10 000 kr fördelas efter nytta.

## 5 kap. 12a § Svårbedömd skada

**12 a §** Efter särskilt yrkande får lantmäterimyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med fastighetsregleringen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som lantmäterimyndigheten bestämmer. Avser regleringen en fastighet som svarar för en fordran, får lantmäterimyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavaren medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne. *Lag (1995:1394).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.12a.1 Beslut om särskild förrättning

#### Talan om ersättning

Det kan ibland vara svårt att uppskatta storleken av vissa skador i samband med fastighetsregleringen. Om sakägare särskilt yrkar på det och det är lämpligt får LM, enligt 5 kap. 12 a § första stycket första meningen, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om ersättning för sådan skada. Bestämmelsen motsvarar 5 kap. 27 § ExL.

Bestämmelsen ska tillämpas med försiktighet med hänsyn till sakägarnas intresse av att få ett snabbt och slutligt avgörande av ersättningsfrågan (se prop. 1991/92:127 s. 54).

#### *Handläggning*

Skade- och intrångsfrågor ska slutregleras utan dröjsmål. LM får inte låta bli att ta ställning till en ersättningsfråga bara för att avgörandet är rättsligt komplicerat eller av känslig art. För att en ersättningsfråga ska skjutas på framtiden enligt 5 kap. 12 a § fordras att det verkligen kommer att finnas ett bättre beslutsunderlag i framtiden och att ett uppskov är nödvändigt för att uppnå godtagbar kvalitet på ersättningsbeslutet.

Vid bedömningen av om det är lämpligt att skjuta upp en ersättningsfråga får möjligheterna att i framtiden få tillgång till ett bättre beslutsunderlag vägas mot olägenheterna av att ersättningsfrågorna inte avgörs omedelbart och i ett sammanhang. Om alla berörda sakägare medger att en ersättningsfråga skjuts upp, finns det mindre anledning för LM att motsätta sig detta. Frågan är emellertid inte dispositiv utan LM ska alltid göra en lämplighetsbedömning.

Det är aldrig tillåtet att skjuta upp ett ersättningsbeslut för att avvakta eventuella oförutsebara skador, jämför 5 kap. 12 b §.

#### *Främst skada enligt 12§*

Det är huvudsakligen sådana skador som regleras genom 5 kap. 12 § som berörs av bestämmelsen om att skjuta på skadeprövningen.

Något direkt hinder mot att tillämpa bestämmelsen på sådana skador som ersätts genom likvidvärdet finns inte. Eftersom likviden ska knytas till en värdetidpunkt, som kan ligga långt före den tidpunkt då en uppskjuten skada provas, och eftersom det är marknadsvärdet vid den förstnämnda tidpunkten

som ska bedömas, är det endast i yttersta undantagsfall som det är befogat att invänta sådana kunskaper, som inte var kända vid värdetidpunkten.

I vissa, mer speciella, fall skulle ett uppskov med likvid kunna göra det möjligt att komma till ett mera rättvist resultat än vad som annars är möjligt. I prop. 1991/92:127 (s. 74) nämns som ett exempel ersättning för s.k. företags skada i fall där omfattningen av framtida immissioner är oklar. I tidigare rättspraxis avseende motsvarande bestämmelse i ExL har uppskov med skadeprövningen beviljats beträffande bullerintrång på restfastigheten (NJA 1960 s. 277).

#### *Ny förrättning*

Att LM hänvisat sakägare att föra talan om ersättning vid särskild förrättning innebär inte att sådan förrättning alltid kommer till stånd. Om de berörda personerna träffar överenskommelse om ersättningsbeloppet är frågan utagerad och LM behöver inte meddela något ytterligare beslut. Om å andra sidan en ny förrättning begärs, ska den handläggas enligt de förfaranderegler som finns i 4 kap.

Även när det gäller värdering (5 kap. 10–12 §§), fördelning av förrättningskostnader (5 kap. 13–14 §§), ränta, förfallodag och avräkning (5 kap. 15 §) samt betalning (5 kap. 16–17 §§) ska samma regler tillämpas som vid en vanlig fastighetsregleringsförrättning.

#### *Värdetidpunkt*

Värdetidpunkten för sådan ersättning som ska utgå i form av annan ersättning utgör enligt förarbetena dagen för det senarelagda ersättningsbeslutet.

För det undantagsfall att den fråga som uppskjutits berör likvidvärderingen, blir emellertid värdetidpunkten som nyss berörts en annan. I enlighet med vad som gäller för övrig del av likviden är värdetidpunkten den tidpunkt som först inträffar – dagen för ersättningsbeslutet eller dagen för tillträde (jämför prop. 1991/92:127 s. 76).

När en uppskjuten ersättningsfråga avgörs har tillträde som regel redan skett. Det blir därför normalt förhållandena vid tillträdet som ska läggas till grund för värderingen. Skadan uppmäts då vid den senarelagda tidpunkten, men prissätts i värdetidpunktens värdenivå. Ersättningen ska sedan enligt 4 kap. 4 § jämkas med hänsyn till den höjning i det allmänna prisläget som skett mellan värdetidpunkten och beslutsdagen. När tillträde har skett ska även ränta utgå, jämför 5.15.3 Ränta på obetald likvid.

#### *Bestämd ersättningsfråga – bestämd sakägare*

Om LM finner att det föreligger förutsättningar för att skjuta en särskild ersättningsfråga på framtiden, ska myndigheten hänvisa den ersättningsberättigade att föra talan om ersättning vid särskild förrättning. I ett sådant beslut måste den berörda ersättningsfrågan preciseras noggrant.

Hänvisningen ska rikta sig till viss person och blir därigenom avgörande för vem som senare har rätt att återkomma med ersättningsanspråk och vem som ska stå för ersättningen.

En genomgående princip vid tillämpningen av FBL är att ställningen som sakägare för en fastighet är knuten till äganderätten till fastigheten. Detta

gäller emellertid inte när den egentliga förrättningen avslutats och en namngiven person givits hänvisning att senare återkomma med ytterligare ersättningsanspråk (prop. 1991/92:127 s 75). Det är bara den som fått sådan hänvisning – eller dennes rättsinnehavare, t.ex. dödsbo – som senare kan begära att ersättningsfrågan tas upp på nytt. Har fastigheten under mellantiden försålts, kommer den nye ägaren inte att vara sakägare vid den nya förrättningen. Rätten till ersättning är alltså i detta fall inte knuten till fastigheten.

Skyldigheten att betala eventuell ytterligare ersättning ligger, på motsvarande sätt, på den person som skulle ha varit ersättningsskyldig om frågan prövats vid den ursprungliga förrättningen, dvs. den som vid den tidpunkten ägde den fastighet som tillförts mark eller rättighet. Har fastigheten under mellantiden överlåtits till någon annan, kan endast den tidigare ägaren åläggas ytterligare personlig ersättningsskyldighet. En ny ägare kan dock bli berörd genom reglerna om skydd för fordringshavares rätt, se vidare 5.16. Panträttsskydd.

### **Ansökan inom tio år**

Ansökan om särskild förrättning ska enligt andra meningen göras inom den tid, högst tio år, som LM bestämmer.

## **5.12a.2 Skydd för fordringshavare**

### *Fordringshavares medgivande*

Avser regleringen en fastighet som svarar för fordran, får LM enligt 5 kap. 12 a § andra stycket första meningen besluta i enlighet med första stycket endast om fordringshavaren medger det.

Ett uppskovsbeslut kan få konsekvenser för rättsägare, som inte är sakägare vid förrättningen. Det gäller framförallt inteckningshavare i fastigheten. Den rätt att tillgodogöra sig ersättning, som de har enligt 5 kap. 16 § kan genom ett uppskovsbeslut delvis komma att skjutas på framtiden. De har inte några garantier för att den uppskjutna ersättningsfrågan någonsin tas upp på nytt av LM. I många fall kan sakägarna komma att göra upp sinsemellan och någon fördelning av ersättningen enligt 5 kap. 16 § kommer då aldrig till stånd.

### *Gemensamt intecknad fastighet*

Om fastigheten är gemensamt intecknad med annan fastighet, fordras enligt andra meningen de medgivanden i från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § JB. Kraven på sådant medgivande är desamma som för medgivande enligt 5 kap. 16 §.

### *Oskadlighetsprövning*

Medgivande enligt tredje meningen behöver inte inhämtas om ett beslut att undanta en ersättningsfråga från ersättningsbeslutet är väsentligen utan betydelse för fordringshavarna (se prop. 1991/92:127 s. 77). Motsvarande regler gäller enligt 5 kap. 19 § för fordringshavare i tomträtt.

## 5 kap. 12b § Oförutsebar skada

**12 b §** Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter fastighetsregleringen och som inte har kunnat förutses vid denna. *Lag (1992:1212)*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING .

FBL:s regler är enligt 5 kap. 12 b § inte tillämpliga i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter fastighetsregleringen och som inte kunde förutses vid denna. En motsvarande bestämmelse finns i 1 kap. 7 § ExL.

Utgångspunkten är att alla ersättningsfrågor med anledning av en fastighetsreglering ska prövas och slutgiltigt avgöras vid förrättningen. Syftet med bestämmelsen i 5 kap. 12 b § är att klargöra att oförutsedda skador får prövas genom särskild talan vid domstol enligt gängse skadeståndsrättsliga regler. En eventuell prövning ligger alltså utanför FBL:s kompetensområde och LM är inte behörig att befatta sig med sådan fråga (se prop. 1991/92:127 s. 78).

Själva risken för oförutsedda skador ska dock beaktas vid bestämmandet av den ersättning som utgår vid förrättningen.

## 5 kap. 12c § Ersättning enligt annan lag

**12 c §** Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får lantmäterimyndigheten vid fastighetsregleringen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med regleringen men som rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid prövning enligt första stycket tillämpas bestämmelserna i 4 och 15--18 kap. Kostnaden för lantmäterimyndighetens prövning skall betalas av berörda sakägare solidariskt. Om sakägarna inte har kommit överens om något annat, får lantmäterimyndigheten på yrkande av någon av dem besluta att kostnaden slutligt skall fördelas efter de grunder som anges i 13 §. *Lag (1995:1394)*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.12c.1 Prövning enligt annan lag

Enligt 5 kap. 12 c § första stycket får LM, om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med fastighetsregleringen, men som rör ett rättsförhållande som normalt inte ska prövas enligt FBL.

Yrkandet måste för att kunna tas upp vara riktat mot en annan sakägare vid förrättningen och avse ett krav på ersättning mot denne. LM ska dessutom avgöra om det är lämpligt att yrkandet tas upp till prövning vid förrättningen.

För att det ska anses lämpligt att ta upp ett sådant yrkande till prövning krävs

- att det aktuella rättsförhållandet ska ha samband med de egentliga förrättningsfrågorna,
- att det ter sig naturligt och ändamålsenligt att behandla yrkandet samtidigt med dessa frågor, samt
- att LM även ska ta hänsyn till andra sakägares intresse av att övriga förrättningsfrågor inte fördröjs.

Bestämmelsen anknyter till motsvarande regel i 5 kap. 3 § ExL, men är i vissa avseenden mer restriktiv.

#### *Rättsförhållanden enligt annan lag*

De prövningar som i första hand kan bli aktuella är sådana som ska ske med tillämpning av 32 kap. miljöbalken eller skadeståndslagen.

Ett exempel på en ersättningsfråga, som skulle kunna avgöras enligt bestämmelsen, är olägenheter i form av buller eller sprängningsskador genom arbeten på anläggning för vilken fastighetsreglering sker (s.k. byggsador).

Även frågor om ersättning för tillfälligt upplåtande av mark i samband med regleringsföretagets genomförande, avses kunna prövas enligt lagrummet. Miljöskador, som inte alstras på det ianspråkta området och således inte utgör företagsskada, men som har anknytning till verksamhet som bedrivs på den tillträdande fastigheten kan också prövas av LM.

Andra exempel kan vara vissa PBL-frågor, t.ex. utfartsförbud (14 kap. 3 § PBL) eller ändrat höjdläge på gata (14 kap. 8 § PBL).

## 5.12c.2 Prövning enligt respektive lag

### Sakprövningen

Vid prövningen enligt 5 kap. 12 c § första stycket tillämpas enligt 5 kap. 12 c § andra stycket första meningen bestämmelserna i 4 kap. och 15–18 kap. Handläggningen ska alltså ske enligt 4 kap.

Om ett beslut som LM har fattat med stöd av 5 kap. 12 c § första stycket överklagas, ska domstolsprövningen ske enligt samma regler som vid överklagande av andra frågor som har prövats vid förrättningen. Det finns inte något utrymme för att tillämpa den särskilda rättegångskostnadsregel som gäller i mål om inlösenersättning m.m., se 16.14 Rättegångskostnad.

Övriga ersättningsregler i 5 kap. är inte tillämpliga beträffande sådan ersättning som beslutas med stöd av 5 kap. 12 c §. Reglerna om likvidvärde, övrig skada, avräkning, förfallotidpunkt och ränta, inbetalning för fördelning osv. ska således inte tillämpas.

Själva skadebedömningen ska göras enligt den lag som annars hade varit tillämplig för den aktuella situationen. Normalt blir det fråga om en rent skadeståndsrättslig bedömning.

LM:s beslut i sådan ersättningsfråga som avser annat rättsförhållande ska sålunda behandlas skild från övriga ersättningsfrågor. Den beslutade ersättningen ska betalas direkt till den skadedrabbade och inte inbetalas för fördelning enligt bestämmelserna i 5 kap. 16 §. Innehavare av pantbrev i de berörda fastigheterna kan således inte rikta några anspråk på ersättningen.

### *Handläggningen*

Vid prövningen av rättsförhållandet gäller att LM inte får gå in på andra ersättningsfrågor än de som sakägarna uttryckligen vill ha prövade. Är parterna överens om vissa sakförhållanden, är detta bindande för LM.

I övrigt bör LM handlägga ersättningsfrågan på samma sätt som frågor om s.k. annan ersättning. LM ska alltså klarlägga vilka faktiska omständigheter som gäller och vilken utredning som behövs. På samma sätt som i frågor om annan ersättning bör det i första hand ankomma på sakägaren att ta fram den skriftliga bevisning som denne har tillgång till. Om sakägarna begär det bör LM också kunna utföra utredningar. LM:s utredningsinsats torde framförallt komma att inriktas på att utarbeta ett värdeutlåtande.

### Förrättningskostnaderna

Kostnaden för LM:s arbete ska bäras av de berörda sakägarna, dvs. av parterna i den tvist som prövas. Parterna ska enligt 5 kap. 12 c § andra stycket andra meningen gentemot staten svara för dessa kostnader solidariskt.



## **Beslut om fördelning av kostnaderna**

### *Beslut av LM*

Om sakägarna inte kommit överens om något annat, får LM enligt tredje meningen på yrkande av någon av dem besluta att kostnader slutligt ska fördelas efter de grunder som anges i 5 kap. 13 §. Detta innebär en fördelning med hänsyn främst till den nytta som varje sakägare har av förrättningen och leder normalt till att kostnaderna fördelas på samma sätt som förrättningskostnaderna i övrigt.

### *Överenskommelse mellan sakägarna*

Den inbördes fördelningen mellan parterna har i första hand överlämnats till dem själva att avgöra. LM är bunden av vad sakägarna har kommit överens om, även om avtalet innebär att någon fördelning inte ska ske.

Det är lämpligt att LM, innan myndigheten påbörjar prövningen av den särskilda ersättningsfrågan, fäster sakägarnas uppmärksamhet på kostnadsfrågan och uppmanar dem att träffa överenskommelse om hur kostnaderna ska fördelas. Om sakägarna inte kan enas om kostnadsfördelningen har var och en av sakägarna möjlighet att helt avstå från att få ersättningsfrågan prövad av LM.

## 5 kap. 13 § Kostnadsfördelning m.m.

**13 §** Kostnaderna för fastighetsreglering betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen. Om det är lämpligt, får kostnad för särskild åtgärd fördelas för sig. Hade åtgärden kunnat utföras utan samband med regleringen och skulle annan grund för fördelningen av kostnaden då ha gällt, får den grunden tillämpas.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.13.1 Fördelning efter vad som är skäligt

#### Kostnadsfördelning

*Fördelning av kostnaderna med hänsyn till varje sakägares nytta*

Kostnaderna för reglering betalas enligt 5 kap. 13 § första stycket av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen.

Fördelningen av de kostnader, som krävs för genomförande av en fastighetsreglering, är ett viktigt moment i fördelningen av regleringsvinsten. Bestämmelserna om kostnadsfördelning finns i 5 kap. 13 och 14 §§.

För klyvning gäller särskilda regler, se 11.10 Förrättningskostnader.

De kostnader som ska fördelas är i första hand förrättningskostnaderna. Till dessa hör enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada som uppstått vid förrättningen.

Kostnadsfördelningen ska därutöver omfatta alla kostnader som lagts ned på gemensamma arbeten som utförts vid förrättningen, t.ex. värdering och anläggningsarbeten. Arbeten som utförs vid sidan av själva regleringen, men som förutsatts vid likvidvärderingen, måste också ingå för att inte vinstfördelningen ska påverkas.

Kostnader som en sakägare ådragit sig för egna utredningar eller juridiskt biträde vid förrättningen är inte förrättningskostnader enligt FBL och ska således inte ingå i kostnadsfördelningen. Detsamma gäller i fråga om sakägares kostnader för inställelse såsom resor, uppehälle och förlorad arbetsförtjänst. Inte heller enskilda omställnings-, fullföljds- och anpassningskostnader är sådana kostnader som ska fördelas enligt 5 kap. 13 §.

Kostnadsfördelningen ska ske efter vad som är skäligt med hänsyn främst till varje sakägares nytta – båtnad – av regleringen. I första hand ska således en nyttobedömning göras, men eftersom det i slutänden handlar om en skälighetsprövning är även inslag av andra fördelningsmetoder möjliga. Nyttobedömningen ska göras för hela de berörda fastigheterna och således inte enbart för de delar av fastigheterna som är direkt berörda av regleringen.

I vissa fall kräver denna bedömning att en båtnadskalkyl görs, se nedan under Båtnadsvärdering. I de flesta fall torde dock en enklare uppskattning

vara tillräcklig. Om båtnaden fördelats efter bestämda andelstal, bör samma fördelning användas för kostnadsfördelningen. Vid större regleringsföretag kan det vara lämpligt att använda schablonmetoder, som t.ex. att fördela kostnaderna efter de inblandade fastigheternas areal eller efter värdet av mark som går i byte.

#### *Fastighet som inte får nytta*

En fastighet som inte får någon båtnad av regleringen kan givetvis inte heller åläggas någon kostnad eftersom regleringen då skulle medföra förlust. Detta gäller generellt för alla de regleringar som är att hänföra till de s.k. expropriationsfallen (se 5.10a.2 Expropriationsfallen). I dessa fall är det normalt tillträdaren som ska stå för alla regleringskostnader. Undantagsvis kan avträdaren åläggas att stå för kostnader som denne onödigtvis har förorsakat genom sitt beteende vid förrättningen.

#### *Överenskommelse*

Enligt 5 kap. 18 § första stycket 4 får avsteg göras från kostnadsfördelningsprinciperna om det medges av den som åläggs att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelsen från bestämmelsen inte sker i otillbörligt syfte. Med otillbörligt syfte avses t.ex. att kostnaderna lagts på någon som inte förutsätts kunna fullgöra sitt åtagande.

För överenskommelse om kostnaderna gäller vidare samma skydd för panträttshavare som vid avsteg från värderingsprinciperna, se 5 kap. 18 § andra stycket. Eftersom förmånsrätt uppkommer för obetald ersättning för regleringskostnad, som ska utges till sakägare, kan ett åtagande att betala för hög kostnadsandel äventyra panträttshavares säkerhet. Är avvikelsen inte oväsentlig, krävs således dennes medgivande.

Observera att förmånsrätten inte gäller de förrättningskostnader som ska betalas till LM utan endast betalningar mellan sakägarna.

### **Båtnadsvärdering**

Behov av båtnadsvärdering kan uppkomma i följande tre fall:

1. För bedömning av om det s.k. båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § är uppfyllt eller inte.
2. För att utreda om det är nödvändigt med jämkning enligt 5 kap. 11 § första stycket.
3. Som grund för kostnadsfördelning enligt 5 kap. 13 § första stycket.

Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § är egentligen ett vinstvillkor, eftersom det säger att ”fördelarna ska överväga kostnaderna och olägenheterna”. I 5 kap. 13 § talas det om ”nytta”. Fördelarna (4 §) och nyttan (13 §) är i princip samma sak som båtnad, som alltså båtnadsvärderingen ska syfta till att bestämma.

Det föreligger dock en skillnad mellan punkt 1 och punkterna 2 och 3 ovan. I det första fallet är det båtnaden – fördelarna – för hela regleringsföretaget som avses medan värderingen i de senare fallen syftar till att uppskatta de enskilda fastigheternas båtnad. Skillnaden består i huvudsak av att man i det

senare fallet även tar hänsyn till den likvid som en fastighet utger eller mottar.

En annan faktor, som bör uppmärksammas, är att man vid likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 a § bara kan fördela den marknadsvärdeförändring som regleringen ger upphov till. Värdningen är, åtminstone för avträdande fastighet, kopplad till dess marknadsvärdeminskning. Båtnad i de tre ovan nämnda beräkningarna synes dock vara ett vidare begrepp, vilket man bör ha i åtanke vid likvidvärderingen.

#### *Båtnadsberäkning enligt 5 kap. 4§*

Vid prövningen av båtnadsvillkoret i 4 § ska man bara beakta sådana fördelar som hänför sig till fastighetsindelningen eller markanvändningen. Bedömningen av fördelarna ska avse hela regleringsföretaget. Det är med andra ord summan, dvs. nettot, av de enskilda fastigheternas värdeförändringar som ska bestämmas.

Regleringens fördelar ska vägas mot de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Som kostnad i detta sammanhang ska bara räknas sådana utgifter som belastar sakägarna, såväl gemensamma kostnader – främst förrättningskostnader – som kostnader för s.k. enskilda fullföljdsåtgärder. Med olägenheter menas endast ekonomiska sådana, t.ex. det arbete för från- och tillträde som kan drabba sakägarna utan att direkt medföra några utgifter.

Angående båtnadsprövningen enligt 5 kap. 4 § i övrigt hänvisas till 5.4.1 Båtnadsvillkoret.

#### *Båtnadsberäkning enligt 5 kap. 11 och 13 §§*

Båtnadsberäkningen enligt 5 kap. 11 och 13 §§ sker efter samma principer som i 4 §.

Enligt 13 § ska kostnadsfördelningen göras efter fastigheternas nytta. Utgångspunkten för beräkning av en fastighets nytta är den förändring – ökning eller minskning – som regleringen medför av fastighetens värde, minskad med enskilda fullföljdskostnader, omställningskostnader och anpassningsförluster. För att slutligen få den enskilda fastighetens nytta måste man ta hänsyn till likviderna mellan fastighetsägarna. Värdeförändringen ska alltså minskas med den likvid som ägaren ska betala och ökas med den ersättning som ägaren ska ta emot.

En fastighet kan således vid tillämpning av 5 kap. 13 § anses ha nytta av regleringen trots att dess värde minskar, nämligen om likviden överstiger värdeminskningen. Storleken på nyttan i ett sådant fall beror ytterst på vinstfördelningen vid likvidvärderingen.

Båtnadsberäkningen enligt 5 kap. 11 § syftar till att kontrollera att inte någon fastighet lider förlust, dvs. att det uppstår negativ båtnad.

#### *Metodik vid båtnadsvärdering*

Det centrala vid båtnadsvärderingen, såväl när man bestämmer regleringsföretagets som de enskilda fastigheternas båtnad, är att bestämma fastigheternas värdeförändring. Värdningen ska ske med hänsyn till fastighetens marknads- och avkastningsvärde.

I första hand bör värderingen utgå från marknadsvärdet. I vissa fall kan det dock vara lämpligt att även ta hänsyn till avkastningsvärdet. Det kan gälla i det fall att avkastningsvärdet ökar med ett större belopp än marknadsvärdet. Ett exempel då detta kan inträffa är överföring av åkermark till en jordbruksfastighet vars ekonomibyggnader och maskiner inte kunde utnyttjas fullt ut före fastighetsregleringen. Efteråt blir åkerarealen bättre anpassad till produktionsmedlen. Det är dock inte säkert att detta slår igenom helt i marknadsvärdet, utan att fastighetens avkastningsvärde ökar med ett större belopp. Det senare beloppet bör i så fall användas för t.ex. prövning av båtnadsvillkoret.

Motsvarande jämförelse kan göras för en avstående fastighet. Avkastningsvärdeminskningen för en jordbruksfastighet är ibland större än marknadsvärdeminskningen. Mellanskillnaden utgår vid expropriation som ersättning för övrig skada. Vid en båtnadsvärdering bör även den övriga skadan medräknas.

Oavsett vilket värdeslag som avses, kan värdeförändringen bestämmas på två sätt. Den ena metoden är att fastigheternas totala värde uppskattas både före och efter regleringen och att värdeförändringen beräknas som skillnaden mellan dessa värden. Den andra metoden är att värdeförändringen bestäms direkt.

Värdet efter regleringen ska grundas på den nya fastighetsindelningen och på förhållandena efter enskilda fullföljdsåtgärder och full anpassning.

Värdet före regleringen ska grundas på den gamla fastighetsindelningen och på förhållandena före regleringens början. Förväntningsvärden betingade av möjliga förbättringar inom ramen för den gamla fastighetsindelningen bör alltid beaktas.

I praktiken kan ofta båtnadsvärdering till ledning för kostnadsfördelningen förenklas, då det i sådana fall gäller att fastställa de relativa värdeförändringarna. Vid värderingar till ledning för jämkning enligt 5 kap. 11 § första stycket eller bedömning enligt 5 kap. 4 § bör i första hand en överslagsberäkning göras för att se om en noggrannare uppskattning är nödvändig.

### **5.13.2 Separat fördelning**

#### *Fördelning av kostnad för särskild åtgärd för sig*

I normalfallet fördelas samtliga kostnader i en och samma fördelning efter nyttan som varje sakägare har av hela regleringsföretaget. Enligt 5 kap. 13 § andra stycket första meningen får emellertid kostnad för särskild åtgärd fördelas för sig om det är lämpligt. Detta blir knappast aktuellt annat än vid större och mer komplicerade regleringar.

Åtgärder som av detta skäl kan bli föremål för separat kostnadsfördelning är t.ex. skogsvägbyggnad, skogsvärdering och torrläggning. Ägare till enbart inägojord bör exempelvis inte drabbas av kostnader för skogsvärdering och skogsägare bör normalt inte delta i kostnaden för torrläggning av åkermark.

#### *Annan grund för fördelningen av kostnad*

Om åtgärden hade kunnat utföras utan samband med regleringen och om annan grund då skulle ha gällt, får enligt andra meningen den grunden

tillämpas. Exempel härpå är åtgärd som kunnat genomföras fristående enligt AL. Den omständigheten att åtgärden i stället blivit utförd i samband med fastighetsreglering enligt bestämmelserna i 9 kap. bör inte leda till att bestämmelserna om kostnadsfördelning enligt AL sätts ur kraft (prop. 1969:128 s. B 425).

## 5 kap. 14 § Fördelning vid tvångsförvärv

**14 §** Om fastighetsreglering sker i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv, skall förvärvaren efter vad som är skäligt åläggas att betala kostnader enligt 13 § och utge ersättning enligt 12 §, såvida regleringen medför att olägenhet av förvärvet undanröjes, minskas eller förebygges. Skyldighet kan också åläggas honom att betala den merkostnad som föranledes av att jämkning sker enligt 11 § för att hindra att fastighetsägare lider förlust.

Innan någon enligt första stycket ålägges att betala ersättning eller kostnad, skall han få tillfälle att vid förrättningen yttra sig i frågan.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.14.1 Tvångsförvärvares betalningsskyldighet

*Kostnader enligt 13 § och annan ersättning enligt 12 §*

Om fastighetsreglering sker i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv, ska enligt 5 kap. 14 § första stycket första meningen förvärvaren efter vad som är skäligt åläggas att betala kostnader enligt 13 § och utge ersättning enligt 12 §. Detta gäller under förutsättning att regleringen medför att olägenhet av förvärvet undanröjs, minskas eller förebyggs.

Enligt 5 kap. 3 § andra stycket får expropriand eller annan tvångsförvärvare ansöka om fastighetsreglering i skadeförebyggande syfte. En sådan tvångsförvärvare är inte sakägare. I princip kan endast sakägare åläggas att delta i regleringskostnaderna. Genom bestämmelserna i förevarande paragraf har tvångsförvärvare jämställts med sakägare.

Skälighetsbedömningen ska göras mot bakgrund av åtgärdens skadeförebyggande betydelse för tvångsförvärvaren.

*Merkostnad som föranleds av jämkning enligt 11 §*

Enligt andra meningen kan också skyldighet åläggas denne att betala merkostnad som föranleds av jämkning enligt 11 § för att hindra att fastighetsägare lider förlust.

### 5.14.2 Tvångsförvärvares rätt att yttra sig

I 5 kap. 14 § andra stycket finns en bestämmelse om att tvångsförvärvare har rätt att yttra sig, innan denne åläggs att betala ersättning eller kostnad enligt första stycket.

## 5 kap. 15 § Avräkning, ränta och beslut

**15 §** Mellan ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen skall lantmäterimyndigheten upprätta avräkning utvisande vad som skall mottagas och utges i ersättningar för varje fastighet. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall avräkningen avse även honom. Avräkningen skall omfatta även kostnad som avses i 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av lantmäterimyndigheten eller blivit slutligt bestämt genom godkännande eller på annat sätt.

För belopp som skall betalas enligt första stycket fastställs förfallodag. Om betalningsskyldigheten behöver fördelas på längre tid, avpassas förfallodagarna så, att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen.

Om betalningen inte sker inom den tid som har fastställts enligt andra stycket, utgår ränta på obetalt belopp från förfallodagen enligt 6 § räntelagen (1975:635). Har tillträde ägt rum före förfallodagen, utgår ränta på ersättningen även enligt 5 § räntelagen från dagen för tillträdet till dess att betalning sker eller förfallodagen inträder. Om tillträde har skett endast delvis och skyldighet att i sådant fall betala ränta på hela ersättningen skulle vara oskälig, får räntebeloppet jämkas. *Lag (1995:1394).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.15.1 Avräkningsförfarandet

#### Upprättande av avräkning

*Vad fastighetsägarna ska motta och utge*

När alla ersättnings- och fördelningsfrågor avgjorts, ska enligt 5 kap. 15 § första stycket första meningen en avräkning upprättas som visar vad ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen ska motta och utge i ersättningar för varje fastighet. Den kan fastställas först när LM tagit ställning i de olika ersättningsformerna, dvs. allra tidigast i samband med att ersättningsbeslut meddelas. I avräkningen ska det för varje fastighet framgå vilket belopp, som det vid dagen för ersättningsbeslutet återstår att ta emot eller betala. Trots att flera fastigheter hör till samma ägare, ska avräkningen knyta an till de särskilda fastigheterna. Skälet till det är dels den förmånsrätt som tillkommer betalningsmottagaren som har rätt till ersättning från fastighet, dels den fördelning av ersättning mellan inteckningshavare i fastighet som ska mottaga ersättning som kan komma att bli aktuell enligt 16 § (se 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd). Eftersom annan än fastighetsägare kan beröras av likvidbeslut ska avräkningen även gälla andra som är berättigade till ersättning eller är skyldiga att betala ersättning. Även tvångsförvärvare kan beröras av avräkningen. Även denne kan ju enligt 5 kap. 14 § första stycket åläggas att betala kostnader och utge ersättning. När de särskilda reglerna rörande samfällad mark tillämpas (se 5.17 Förrättning berör samfällighet) bör samfällighet representerad av förvaltningsorgan utgöra en särskild enhet i avräkningen.

I enklare fall, till exempel när en enda form av ersättning förekommer vid regleringen kan särskild avräkning undvaras. Alla behövliga uppgifter tas i dessa fall upp i ersättningsbeslutet och beslutet betraktas då som själva avräkningen.



**Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 15 §:****Upprättande av avräkning**

I avräkningen skall varje fastighet som skall ta emot eller betala ersättning anges särskilt med uppgift om

1. ägare och adress
2. annan som skall betala och/eller motta ersättning med adress
3. hur betalning skall göras med angivande av förfallodag
4. den ersättning som skall mottas eller betalas samt
5. om ränta skall utgå eller inte utgå och, i förekommande fall, dag från vilken ränta skall utgå.

När ersättning skall inbetalas till myndighet och fördelas enligt 5 kap. 16 § första stycket skall av avräkningen särskilt framgå vilken ersättning som skall utgå för

1. skada enligt 5 kap. 12 §,
2. flyttningsersättning enligt 5 kap. 27 § eller
3. ersättning för successivt tillträde enligt 5 kap. 30 § tredje stycket.

Om någon separat avräkning inte upprättas, skall uppgifterna i första och andra stycket framgå av ersättningsbeslutet.

**Tabell 1 i avsnitt 5.15: Föreskrifter utfärdade till 15 §***Fastighetsanknuten ersättning*

Posterna under A–B i sammanställningen nedan utgör i fastigheternas värdeförändringar (inkl. vinst) för berörda fastigheter. Samtliga ersättningsposter ska alltid ingå i avräkningen.

*Personanknuten ersättning*

Posterna under C–E i sammanställningen nedan utgör ersättning till viss person. Även sådan ersättning ska – med ett undantag – alltid ingå i avräkningen. Undantaget avser flyttningsersättning enligt 27 § (D i sammanställningen). Enligt 27 § kan sådan ersättning regleras separat och i förväg. I så fall ska den frågan inte tas upp på nytt vid avräkningstillfället.

För personlig ersättning som ska betalas av fastighetsägare uppkommer förmånsrätt i dennes fastighet på samma sätt som för fastighetsanknuten ersättning (se 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd). De olika posterna kan därför i princip behandlas som ett enda belopp.

*Särskiljning av personlig ersättning och fastighetsanknuten*

Det är emellertid viktigt att man i avräkningen skiljer på personlig ersättning till en fastighetsägare och den fastighetsanknutna ersättningen. Detta beror på att enbart ersättningen för värdeminskning ska inbetalas för fördelning mellan fordringshavare enligt bestämmelserna i 16 §. Den ersättning som tillkommer ägaren personligen ska alltid betalas direkt till denne. Enligt Lantmäteriets föreskrift (se ovan) ska ersättningsposter av de slag som faller under C–E i sammanställningen nedan särskiljas, i de fall då inbetalning av ersättningar enligt 16 § ska ske.

### *Förskott*

I den mån förskott utbetalats (posten F enligt sammanställningen) måste hänsyn tas till detta och motsvarande belopp dras från vid den slutliga avräkningen.

Vid det tillfälle beslut om förskott meddelas, ska precis samma regler iakttas som vid den slutliga avräkningen eftersom bestämmelser om förmånsrätt, skydd för fordringshavare etc., gäller i lika hög grad för förskott som för de slutgiltiga ersättningsposterna.

### *Förrättningskostnaderna*

Förrättningskostnaderna (G i sammanställningen) kan ingå i avräkningen om det är lämpligt. I praktiken är en separat hantering av ersättningar och kostnader att föredra.

### *Ersättning enligt 5 kap. 12 c §*

Eventuell ersättning som bestäms med tillämpning av 12 c § ska inte tas med i avräkningen. Sådan ersättning ska överhuvudtaget inte prövas enligt FBL utan enligt den lag som reglerar det särskilda rättsförhållandet.

### *Vem som ska betala*

Vid likvidvärderingen bestäms ersättningen som nettot som fastighetsägaren ska få eller betala. Om flera fastigheter berörs är frågan vem som ska betala till vem. Situationen kan kompliceras av att överenskommelser finns för vissa av deltransaktionerna. Dessutom kan vissa delersättningar redan vara betalda.

Några regler för hur den beskrivna situationen ska hanteras finns inte. LM bör sträva efter att så långt det är möjligt begränsa antalet betalningstransaktioner och således räkna fram nettobelopp.

Hänsyn måste tas till överenskommelser och redan betalda ersättningar i den mån de uppfyller villkoren i 18 §. Av resterande belopp får ersättning som ska tillfalla fordringshavare (se 5.16 Förmånsrätt och panträttskydd) inte kvittas mot andra belopp så att brist uppstår. För övrigt kan avräkningen utformas på det sätt som är mest praktiskt i den enskilda situationen.

### *Ägarbyte*

När en fastighet byter ägare *under* förrättningen ersätter de nya ägarna de gamla såsom sakägare. Detta får betydelse för vem som ska betala respektive ta emot ersättning (se 4.40 Ägarbyte under förrättning).

### *Ersättningsbeslut m.m.*

Med avräkningen som grund ska LM meddela ett ersättningsbeslut. Vidare ska beslutas om kostnadsfördelningen. Av de tidigare redovisade ersättningsposterna måste dock eventuell flyttningsersättning särskiljas, eftersom denna i stället ska redovisas i fastighetsbildningsbeslutet enligt 5 kap. 29 §.

Avräkning ska alltså alltid upprättas. Formligt avräkningsinstrument kan emellertid undvaras i enkla fall som nämnts i inledande avsnittet. För dessa fall ska de uppgifter som ska ingå i stället tas in i ersättningsbeslutet. Beslutet anses därvid innefatta även avräkning.

Anm. beträffande verkställighet

Enligt 5 kap. 36 § får de beslut att förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare som LM fattat med stöd av bestämmelserna i 5 kap. verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser.

### **Annan än fastighetsägare**

Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, ska enligt *andra meningen* avräkningen avse även honom.

### **Kostnad som avses i 5 kap. 13 §**

Avräkningen ska enligt *tredje meningen* omfatta även kostnad som avses i 5 kap. 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av lantmäterimyndigheten eller blivit slutligt bestämd genom godkännande eller på annat sätt.

### **Avräkningsinstrument/sammanställning för avräkning**

Nedan redovisas en sammanställning av vilka beloppsposter som kan förekomma och ska redovisas i avräkningen. Redovisningen kan också ses som en sammanfattning av de ersättningsituationer som berörs i de tidigare avsnitten samt dessutom vissa former av ersättning som behandlas i 5 kap. 24, 27, 30 och 30 a §§. Samtliga lagrum som omnämns i sammanställningen avser 5 kap. FBL.

Avräkningspost	Betalning till	Betalas av
<b>Fastighetsanknuten ersättning:</b>		
A. Likvid enligt 5 kap. 10 §	Ägare av fastighet som avstår resp. område, byggnad etc.	Ägare av mottagande fastighet
<p>Anm. 1 Motsvarande gäller för värdeförändring till följd av servitutsåtgärd.</p> <p>Anm. 2 Jämkning enligt 11 § kan ibland betalas av tvångsförvärvare (14 §).</p> <p>Anm. 3 Övergår nyttjanderättshavares byggnad eller anläggning till annan ägare ska nyttjanderättshavaren erhålla likvidersättning för denna.</p> <p>Anm. 4 Likvidersättning kan vid förordnande enligt 33 a § ibland betalas av annan än mottagaren (10 b §).</p>		
B. Ersättning enligt 24 §	Byggnadens ägare för riven byggnad	Fördelas som regleringskostnad (G)
Anm. 5 Personlig skada vid rivning, se C nedan.		
<b>Personanknuten ersättning:</b>		
C. Ersättning för övrig skada enligt 12 §	Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare	Fördelas särskilt efter nytta (12 § tredje stycket)
<p>Anm. 6 Den del av ersättningen till rättighetshavare som motsvaras av värdeminskning på belastat område betalas enligt A.</p> <p>Anm. 7 Vissa skador kan ibland betalas av tvångsförvärvare (14 §)</p>		

D. Flyttningsersättning enligt 27 §	Ägare av flyttad byggnad eller anläggning	Fördelas som regleringskostnad (G)
Anm. 8 Särskild spärr vid kostnadsfördelning (28 § andra stycket)		
E. Ersättning vid successivt tillträde enligt 30 §	Berörd sakägare	Fördelas särskilt efter nytta (30 § tredje stycket)
<b>Förskott:</b>		
F. Förskott vid tillträde enligt 30 § eller förtida tillträde enligt 30 a §	Den som ska erhålla den slutliga ersättningen (A–E)	Tillträdaren
<b>Kostnader:</b>		
G. Förrättningskostnader m.m. enligt 13 §	–	Fördelas efter nytta
Anm. 9 Vissa kostnader kan fördelas särskilt (13 § andra stycket)		
Anm. 10 Vissa kostnader kan ibland betalas av tvångsförvärvare (14 §)		
Anm. 11 Även ersättning enligt B och D fördelas enligt 13 §		

Tabell 2 i avsnitt 5.15: Tabell som grundligt redogör för ersättningsposter i avräkningen

### 5.15.2 Förfallodag

#### *Förfallodag*

Förfallodag ska enligt 5 kap. 15 § andra stycket *första meningen* fastställas för belopp som ska betalas enligt första stycket.

#### *I princip engångsbelopp*

I normalfallet ska ersättningen utgå i form av ett engångsbelopp. Möjlighet finns dock enligt *andra meningen* att medge betalning med delbetalningar. Om betalningsskyldigheten ska fördelas på längre tid, ska emellertid förfallodagarna avpassas så, att *minst en femtedel* av beloppet betalas årligen.

### 5.15.3 Ränta på obetald likvid

#### *Dröjsmålsränta*

Om betalning inte sker inom den tid som har fastställts enligt 5 kap. 15 § andra stycket, utgår enligt 5 kap. 15 § tredje stycket *första meningen* ränta på obetalt belopp från förfallodagen enligt 6 § räntelagen. Dröjsmålsränta ska alltid betalas vid för sen betalning, om inte överenskommelse träffats om annat.

Räntan beräknas efter en räntefot som motsvarar den vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen med tillägg av åtta procentenheter.

#### *Avkastningsränta*

Har tillträde skett före förfallodagen, utgår enligt *andra meningen* avkastningsränta på ersättningen även enligt 5 § räntelagen från dagen för

tillträdet till dess att betalning sker eller förfallodagen inträder. Räntan beräknas i detta fall efter en räntefot som motsvarar den vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen med tillägg av två procentenheter.

Avkastningsränta blir normalt aktuell när *förhandstillträde* har skett, dvs. i de situationer då tillträdesdagen ska vara värdetidpunkt för likvidvärderingen. Det kan tilläggas att med tillträde i detta sammanhang avses även det fallet att ett *faktiskt tillträde* skett före det av LM beslutade, kanske t.o.m. långt före förrättningsansökan. Läs mer i Värderingshandboken 1.1.5 Värdetidpunkt, tillträde, jämkning och ränta.

Eftersom tillträde och betalning enligt FBL inte är sammankopplade, kan det bli aktuellt med avkastningsränta utan att det är fråga om något förhandstillträde i egentlig mening. Normalförfarandet vid fastighetsreglering är att tillträdet bestäms till den dag då förrättningen vinner laga kraft. Om förrättningen inte överklagas, sker detta fyra veckor efter avslutningsbeslutet. Sista betalningsdag bestäms emellertid vanligtvis till en senare tidpunkt, bl.a. för att den betalningsskyldige ska kunna förvissa sig om att beslutet är lagakraftvunnet innan han betalar.

Om FBL:s system tillämpas på det beskrivna sättet kommer således tillträde att ske före förfallodagen, vilket innebär att ränta enligt 5 § räntelagen i de berörda fallen ska utgå från tillträdet till dess betalning sker eller dröjsmålsräntan börjar löpa. Ett alternativ är att förlägga tillträdesdagen till en tidpunkt efter förfallodagen.

Full dispositionsfrihet gäller för sakägarna beträffande räntereglererna. Berörda parter kan således med stöd av bestämmelsen i 5 kap. 18 § första stycket 2 komma överens om såväl andra räntesatser som andra räntevillkor i övrigt. Har sakägarna kommit överens om annan ränta, eller uttryckligen kommit överens om att ingen ränta ska utgå ska alltså den överenskomna räntan alternativt att ingen ränta ska utgå beslutas. Råder oklarheter kring sakägarnas avsikt, det saknas till exempel uppgifter om ränta i överenskommelsen, bör sakägarna ges tillfälle att förtydliga sin avsikt.

#### Anm. beträffande ränta

Det har i tillämpningen förekommit vissa oklarheter rörande möjligheten att genom verkställighet få ut ränta som inte uttryckligen angetts i ett ersättningsbeslut – trots att lagen föreskriver att ränta ska utgå. För att uppnå tydlighet och undanröja eventuell risk för rättsförlust bör uppgift om dröjsmålsränta och i förekommande fall avkastningsränta alltid anges i ersättningsbeslutet om inte ersättningen redan är betald. Likaså bör det tydligt framgå av förrättningshandlingarna om sakägarna har kommit överens om att ingen ränta ska utgå.

#### *Tillträde endast delvis*

Om tillträde har skett endast delvis och skyldighet att i sådant fall betala ränta på hela ersättningen skulle vara oskälig, får enligt *tredje meningen* räntebeloppet jämkas.

## 5 kap. 16 § Förmånsrätt och panträttsskydd

**16 §** Om en fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för en fordran, skall lantmäterimyndigheten besluta att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning enligt 12 § första stycket, 27 § eller 30 § tredje stycket skall inbetalas till den myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock inte, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om regleringen är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne. Inbetalda medel fördelas av länsstyrelsen. Därvid äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion motsvarande tillämpning. Har medel inbetalats för fastighet som i sin helhet inlösts eller eljest tagits i anspråk vid regleringen, har dock innehavare av fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastigheten, rätt att för kapitalvärdet av belopp, som fastställts men ännu ej förfallit till betalning, få utdelning med samma rätt som för fordringen i övrigt. Kapitalvärdet beräknas efter en räntefot av fem procent om året. Sammanträde för fördelningen hålles så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sändes till rättsägarna minst två veckor i förväg. Även i annat fall än som avses i första stycket får lantmäterimyndigheten förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall utgå med anledning av regleringen, skall ske genom myndighets förmedling. Närmare föreskrifter härom meddelas av regeringen. Skall medel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga medlen hos den betalningsskyldige. *Lag (1995:1394).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.16.1 Panträttsskydd

#### Inbetalning till myndighet

##### *Fastighet som svarar för fordran*

Om en fastighet, som undergår värdeminskning genom reglering eller som helt eller delvis inlöses, svarar för en fordran, ska LM enligt 5 kap. 16 § första stycket *första meningen* besluta att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som inte utgör ersättning enligt 5 kap. 12 § första stycket, 27 § eller 30 § tredje stycket ska inbetalas till den myndighet som regeringen bestämt.

Att fastighet svarar för fordran innebär endera att det finns en legal panträtt i denna eller att fastigheten är pantsatt. Panträttshavare har då förmånsrätt i fastigheten vid exekutiv försäljning av denna enligt UB på grund av utmätning eller konkurs. Förmånsrätten regleras i förmånsrättslagen. Enligt 6 § följer förmånsrätt i fast egendom med

1. fordran som enligt lag är förenad med förmånsrätt enligt denna punkt,
2. inteckning i fast egendom.

I 6 § 1 FörmL anges att förmånsrätt i fast egendom följer med fordran som enligt lag är förenad med förmånsrätt enligt denna punkt. De förmånsrätter som avsågs vid FörmL:s tillkomst finns förtecknade i prop. 1970:142 s. 117. Enligt övergångsbestämmelserna till FörmL punkt 2 och punkt 3 andra stycket ska åtskilliga av de fordringar som tidigare varit förenade med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § HB få behålla sin särställning. Många av

dessa är sannolikt i dag utan intresse för fastighetsbildning. Övriga lagar som reglerar fordran som är förenad med förmånsrätt enligt 6 § 1 FörmL finns intagna i lagboken efter övergångsbestämmelserna till FörmL (efter 17 kap. HB). Speciellt kan nämnas lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning och lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Panträttsupplåtelse av fast egendom regleras i 6 kap. JB. För sådan upplåtelse krävs inteckning i fastigheten. Inteckningsförfarandet regleras i 22 kap. JB.

#### *Inbetalning till Lantmäteriet*

Inbetalning av medel enligt ovan ska enligt 18 § FBK ske till Lantmäteriet. De inbetalda medlen fördelas därefter enligt 5 kap. 16 § andra stycket första meningen av Lst enligt reglerna i UB för fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion. Det som blir kvar av ersättningen sedan fordringshavarna tillgodosetts betalas vid fördelningen ut till fastighetsägaren. Det ska av avräkningen eller ersättningsbeslutet framgå att ersättningen ska inbetalas till Lantmäteriet enligt 5 kap 16 § första stycket för fördelning av Länsstyrelsen enligt 5 kap 16 § andra stycket. Kontakta sektionen Ekonomiadministration vid Ekonomienheten för aktuell information om inbetalningsrutinen.

#### *Fordringshavare inte sakägare*

Fordringshavare är inte sakägare vid förrättning och deras intressen kan inte hindra att en viss fastighetsbildningsåtgärd genomförs. I stället gäller skyddssystemet enligt 5 kap. 16 § första stycket första meningen, som ska garantera att den säkerhet som fastigheten utgör inte försämras. Detta är utformat så att LM självant ska bevaka fordringshavarnas intresse genom beslut om inbetalning till Lantmäteriet av den ersättning som tillkommer fastighetsägare som avstår mark. Den fastighetsägare som är berättigad till ersättning för mark som denne avstår har alltså enligt förevarande bestämmelse inte rätt att få ut ersättningen direkt. Panträttshavarnas intressen ska tillgodoses på det sättet att den värdeminskning som regleringen innebär – och som panträtten också undergår – ska ersätta panträttshavarna. Detta sker genom att dessa får ersättning genom inbetalningsförfarandet och fördelningen enligt UB:s regler. Ersättningen motsvarar försämringen av panträttsunderlaget.

Anm. beträffande kontroll av inskrivningsförhållanden

Genom sitt ansvar att ex officio beakta fordringshavarnas rätt måste LM kontrollera fastighetens inskrivningsförhållanden omedelbart innan ersättningsbeslut meddelas. En VISA-utskrift från fastighetsdatasystemet som visar inskrivningsförhållandena på beslutsdagen kan vara otillräcklig beroende på att IM kan ha ärendebalans vilket innebär att ett inskrivningsärende kan ha kommit in till IM men ännu ej blivit registrerat och därför inte syns i registret. Det inkomna ärendet återfinns inte i registret förrän det slutligen handlagts och uppdaterats. Detta sker vanligen en eller flera dagar efter det att ärendet kom in till IM. Det är dock inkomstdatum (inskrivningsdag) som är beslutsdatum. Information om sista registrerade inskrivningsdag återfinns överst på en VISA-utskrift under rubriken "AKTUALITETSDATUM IR". För att säkert veta om ett ärende, som kan påverka bedömningen, har inkommit efter aktualitetsdatum, dvs. efter kl. 12.00 angivet datum, måste telefonkontakt tas med IM.

LM kan inte förlita sig på att få upplysning av fastighetsägaren att fordringsförhållandena ändrats under pågående förrättning. Fastighetsägaren

har inte någon sådan laglig upplysningsplikt. LM kan trots det uppmana fastighetsägaren *dels* att underrätta LM om eventuella in-teckningsansökningar under den pågående förrättningen, *dels* att informera sådana fordringshavare om att ansökan om förrättning gjorts.

Om en ansökan om inskrivning inkommit till IM efter fastighetsbildningsbeslutet men innan det vunnit laga kraft kan motsvarande problem uppkomma. Någon efterforskning av LM för att upptäcka sådana inskrivningar är normalt inte nödvändig. Skulle det ändå bli känt är omprövning enligt 27 § FL vid behov ett tänkbart medel.

### **Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 16 och 18 §§:**

#### **Kontroll av inskrivningsuppgifternas aktualitet**

I de fall fastigheters in-teckningsbelastning inverkar på prövningen enligt 5 kap. 16 § första stycket eller 5 kap. 18 § andra stycket, skall lantmäterimyndigheten omedelbart innan ersättningsbeslut meddelas kontrollera inskrivningsuppgifternas aktualitet.

Genom värdeminskningen minskar säkerheten som fastigheten utgör för eventuella fordringar. För att fordringshavare inte ska lida skada har denne därför rätt att ta del av den utgående ersättningen. Säkerheten ligger kvar i den del av fastigheten som består efter regleringen. Summan av denna säkerhet och ersättningsbeloppet ska vara i nivå med säkerheten före regleringen.

För att detta skyddssystem ska fungera krävs att ersättningen åtminstone motsvarar den värdeminskning som fastigheten drabbas av.

#### *Ersättning som ska inbetalas*

Den ersättning som i förekommande fall ska inbetalas är enligt 5 kap. 16 § sådan ersättning som tillkommer fastighetsägaren och som inte utgör ersättning enligt 5 kap. 12 § första stycket, 27 § eller 30 § tredje stycket. Det är bara fastighetsanknuten ersättning som kan bli föremål för inbetalning (se A, B och F i sammanställning under 5.15.1 Avräkningsförfarandet). Inte heller ersättning som utgår enligt 5 kap. 12c § ska inbetalas.

Anm. beträffande ersättning som inte ska inbetalas

Ersättning enligt 5 kap. 12 § första stycket gäller ersättning för sådan skada för sakägare som inte ersätts enligt 5 kap. 10 eller 11 §. Ersättning enligt 5 kap. 27 § avser ersättning för kostnader för flyttning av byggnad eller annan anläggning. Ersättning enligt 5 kap. 30 § tredje stycket utgår, när tillträde inte sker beträffande all egendom som ingår i regleringen och väsentlig olägenhet därigenom uppkommer för sakägare. Sådan ersättning ska regleras direkt mellan sakägarna och i enlighet med beslutet. Det är då fråga om personanknuten ersättning som alltså inte ska omfattas av beslut om inbetalning enligt 5 kap. 16 § första stycket.

### **Medgivande till direkt utbetalning**

Förfarandet enligt 5 kap. 16 § första stycket första meningen behöver enligt *andra meningen* inte iakttas, om innehavarna av *samtliga fordringar* för vilka fastigheten svarar medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren.



### *Medgivarkretsen*

Medgivande enligt 5 kap. 16 § första stycket andra meningen kan bli aktuellt att inhämta från samtliga innehavare av fordringar med *särskild förmånsrätt* i berörd fastighet (se ovan under Inbetalning till myndighet).

Av panträttshavare som inte är en bank e.dyl. bör man kräva att denne legitimerar sig genom att visa upp pantbrevet. Anteckning om uppvisandet ska göras i akten.

Anm. beträffande utmätning

När fastighet är utmätt torde inte inhämtande av medgivande från fordringshavarna utan endast inbetalning för fördelning komma i fråga angående likvid vid fastighetsreglering. I detta sammanhang kan därför bortses från utmätningsfordran. Kronofogdemyndigheten bör kontaktas för samordning av förfarandena.

Med legal förmånsrätt avses fordran som enligt lag har bästa rätt i fastighet. Dessa legala förmånsrätter kan alltid antas tillhöra den kategori för vilka regleringen är utan betydelse, såvida regleringen inte innebär att fastigheten helt utplånas (prop. 1969:128 s. B 1120). Frågan om hänsyn till de legala förmånsrätterna vid fastighetsreglering behandlas därför längre fram som ett problem vid utplåning av fastighet.

Den mest betydelsefulla fordringsrätten grundas givetvis på inteckning. Skyddsåtgärderna kan normalt begränsas till inteckningarna i de fall en fastighet minskar i värde men inte utplånas. Med panträtt jämföras enligt 11 § FBLP fordran enligt 5 § JP samt rätt till avkomst eller annan förmån.

### *Subsidiärt ansvar*

Det finns inte något krav på att medgivande ska inhämtas från innehavare av sådan inteckning för vilken fastighet svarar enbart subsidiärt (prop. 1969:128 s. B 1120), när regleringen sker från den subsidiäransvariga fastigheten. Sker regleringen däremot från den primäransvariga fastigheten gäller vanliga regler.

Anm.

När sådant subsidiäransvar för panträtter i stamfastighet uppkommer i avstyckad fastighet genom att denna kommer i annan ägares hand (6 kap. 11 § andra stycket JB), torde visserligen den försålda fastigheten normalt relaxeras tämligen omgående. Subsidiärt inteckningsansvar förhindrar nämligen ny inteckning i fastigheten (22 kap. 2 § andra stycket JB). Undantagsvis kan det dock vid fastighetsreglering – som vid utmätning – förekomma att en fastighet har ett subsidiäransvar och att detta är av påtaglig betydelse för pantens säkerhet. I detta fall utgör varken inbetalning eller medgivande något medel för erforderlig reglering av inteckningarna. För detta ändamål bör vanligen inskrivningsåtgärder, relaxering eller inteckningssanering företas innan fastighetsbildningsbeslut meddelas. Låter fastighetsägaren inte verkställa sådana åtgärder torde han med stöd av motivuttalanden till 4 kap. 8 § (prop. 1969:128 s. B 215) samt 5 kap. 6 § andra stycket kunna hänvisas till att få fastighetsbildningen genomförd som avstyckning och sammanläggning i stället för fastighetsreglering. Enligt motivuttalanden (prop. 1969:128 s. B 1124 och B 1161) gäller 5 kap. 6 § andra stycket även som skydd för fordringshavares rätt. Se även rättsfallet 79:36 i Lantmäteriets rättsfallsregister.

### *Utplåning av fastighet*

Det finns inget hinder mot att en fastighets hela innehåll genom fastighetsreglering överförs till annan fastighet.

Att fastigheten är intecknad utgör inte i och för sig hinder mot att fastigheten utplånas genom att vid fastighetsreglering tömmas på sitt innehåll. Det är emellertid viktigt att inteckningshavares intressen tillvaratas enligt reglerna i 5 kap. 16 § första stycket när det gäller likvidens betalning m.m.

Anm.

Sedan fastighet utplånats genom fastighetsreglering avregistreras den. Inteckningar upphör att gälla i mark och annat som överförs genom fastighetsreglering. Vid utplåning innebär det att inteckningarna helt upphör att gälla. Medför fastighetsregleringen att inteckning helt upphör att gälla sker ingen särskild åtgärd i inskrivningsregistret. Om det är fråga om en gemensam inteckning, som visserligen upphör att gälla i fastighet som avregistrerats, men som fortfarande gäller i en eller flera kvarvarande fastigheter, görs för de kvarvarande fastigheterna en notering om detta i inskrivningsregistret.

Anm. beträffande förkommet pantbrev

Är fastighet intecknad och innehavaren av pantbrevet okänd, t.ex. för att pantbrevet förkommit, får fastigheten inte utplånas utan att inteckningen först dödats enligt lagen om dödande av förkommen handling. Efter registrering av fastighetsregleringen upphör nämligen möjligheten att döda inteckningen. Fastighetsägare som avstår mark kan få svårt att få ut ersättningsbelopp som inbetalas till Lantmäteriet enligt 5 kap. 16 § första stycket och som svarar mot det förkomna pantbrevet.

Anm. beträffande legala förmånsrätter

Fordringarna i fastighet som helt utplånas kräver särskild uppmärksamhet. Man kan inte bara utreda inteckningarna utan måste också ta särskild hänsyn till legala förmånsrätter. Överförs fastighets hela innehåll genom fastighetsreglering kan man inte pröva fastighetsregleringen vara oskadlig ens för förmånsrätt med allra bästa läge.

### **Gemensam inteckning**

Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom enligt *tredje meningen* de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § JB föreskrivs för relaxation.

### **Oskadlighetsprövning**

Medgivande av rättsägare fordras enligt *fyjärde meningen* inte, om regleringen är väsentligen utan betydelse för denne. Genom en översiktlig fastighetsvärdering kan LM uppskatta fastighetens värde efter regleringen. Om det då visar sig att värdet med god marginal täcker förmånsrätten i fastigheten, kan regleringen prövas oskadlig.

Exempel

Vilka panträttshavare som ska lämna medgivande när berörda fastigheter är gemensamt intecknade belyses i följande exempel.

Från Berga 1:4 överförs ett område till Hemmanet 1:2. I Berga 1:2 och 1:4 finns en gemensam inteckning och i Hemmanet 1:2 och 1:3 finns en annan gemensam inteckning.

Inteckningsförhållanden:

Berga 1:2 Berga 1:4

1 30 000 1 5 000

2 För Berga 1:2 och 1:4 gemensam inteckning på 20 000

3 10 000 3 Arrenderätt

4 Servitutsrätt 4 10 000

Hemmanet 1:2 Hemmanet 1:3

1 30 000 1 10 000

2 För Hemmanet 1:2 och 1:3 gemensam inteckning på 50 000

3 30 000 3 20 000

4 Arrenderätt

Medgivande till *direkt utbetalning* av likvid till fastighetsägaren erfordras från innehavarna av panträtterna i Berga 1:4 nr 1 och 4, innehavaren av den gemensamt i Berga 1:2 och 1:4 intecknade panträtten nr 2 samt innehavaren av panträtt nr 3 i Berga 1:2 (=panträtt med sämre rätt än den gemensamt intecknade). Ägs Berga 1:2 av annan än ägaren till Berga 1:4 fordras medgivande jämväl från ägaren av Berga 1:2, något makemedgivande krävs däremot inte.

Om regleringen prövas vara väsentligen utan betydelse för panträtt nr 1 i Berga 1:4, påverkar detta inte behovet av medgivanden i övrigt. Om regleringen prövas vara oskadlig jämväl för den gemensamt intecknade panträtten, innebär detta oskadlighetsprövning även beträffande panträtt nr 3 i Berga 1:2. Medgivande erfordras då endast från innehavaren av panträtt nr 4 i Berga 1:4.

Om den överenskomna ersättningen till ägaren av Berga 1:4 *understiger* det överförda områdets värde kan medgivande till denna avvikelse behöva inhämtas från samma panträttshavare som ska ge medgivande till direkt utbetalning av ersättningen (5 kap. 18 § andra stycket). Om åter ersättningen *överstiger* områdets värde är det panträttshavarna i Hemmanet 1:2 ävensom innehavaren av panträtt nr 3 i Hemmanet 1:3 som enligt samma lagrum kan behöva lämna medgivande. Genom förmånsrätten för likviden påverkas säkerheten för dessa panträtter. Ägs Hemmanet 1:3 av annan än ägaren till Hemmanet 1:2, fordras medgivande jämväl från ägaren av Hemmanet 1:3, något makemedgivande krävs däremot inte.

Enligt ett särskilt stadgande i 5 kap. 19 § gäller det beskrivna skyddssystemet även för innehavare av fordran i tomträtt.

### 5.16.2 Fördelning av medel

#### *Av länsstyrelsen*

Om medgivande till utbetalning inte föreligger och oskadlighetsprövning inte kan ske måste LM besluta om inbetalning till Lantmäteriet enligt 5 kap. 16 § första stycket. Enligt 5 kap. 16 § andra stycket *första meningen* fördelas inbetalade medel av länsstyrelsen.

### *Fördelningen sker enligt UB*

De inbetalda medlen ska enligt *andra meningen* fördelas enligt bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion. Dessa bestämmelser finns i 13 kap. UB.

När fördelningen har skett, är inteckningen enligt 6 kap. 15 § JB utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp vilket betyder att pantbrevet kommer att gälla för ett belopp som reducerats med hänsyn till den betalning fordringshavare fått. Om innehavare av pantbrevet avstått från sin rätt till betalning, gäller detta emellertid inte vilket framgår av 6 kap. 13 § andra stycket JB.

### *Fastighet som i sin helhet tagits i anspråk*

Om medel inbetalats för fastighet som i sin helhet inlösts eller eljest tagits i anspråk vid regleringen, har enligt *tredje meningen* innehavare av fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastigheten, rätt att för kapitalvärdet av belopp, som fastställts men ännu inte förfallit till betalning, få utdelning med samma rätt som för fordringen i övrigt.

### *Kapitalvärdet*

Kapitalvärdet beräknas enligt *fyärde meningen* efter en räntefot av fem procent om året. De fordringar det här gäller är sådana som ska utgå ur fastigheten med bestämda, i framtiden förfallande belopp. Reglerna om fördelning av inbetalda medel i samband med fastighetsreglering avser i princip endast fordringsbelopp som förfallit till betalning. De fordringar som utan inskrivning har förmånsrätt i fast egendom enligt 6 § FörmL (se 5.16.1 Panträttsskydd) eller enligt övergångsbestämmelserna till denna, förfaller emellertid som regel med visst belopp årligen. Om fastighet som svarar för fordran utplånas genom fastighetsreglering, skulle fordringshavaren förlora sin säkerhet för de i framtiden förfallande beloppen utan att få någon kompensation, om inte förevarande bestämmelse gällde (prop. 1971:180 s. 44 ff.).

### *Sammanträde för fördelning*

Sammanträde för fördelning hålls enligt *femte meningen* så snart det kan ske. Detta sker alltså genom Lst:s försorg.

### *Kallelse till sammanträde*

Kallelse till sammanträdet sänds enligt *sjätte meningen* till rättsägarna minst två veckor i förväg.

## **5.16.3 In- och utbetalning via Lantmäteriet**

### *In- och utbetalningar genom myndighetsförmedling*

Enligt 5 kap. 16 § tredje stycket första meningen får LM förordna att in- och utbetalningar av belopp, som ska utgå med anledning av regleringen, ska ske genom myndighets förmedling även i annat fall än som avses i 5 kap. 16 § första stycket, dvs. även om fordringshavares rätt inte behöver skyddas genom inbetalning för fördelning.

Vid fastighetsregleringar med många sakägare som både ska betala likvider till och erhålla likvider från flera andra sakägare kan LM utnyttja den i denna bestämmelse givna möjligheten att använda Lantmäteriet som mellanhand mellan sakägarna för att få en smidigare handläggning. I sådant

fall kan avräkningen förenklas, eftersom man då inte behöver ange till förmån för vilka andra sakägare de olika inbetalningarna sker.

Förordnar lantmäterimyndigheten att in- och utbetalning ska göras genom förmedling av Lantmäteriet enligt tredje stycket och 18 § FBK ska tiden för inbetalning inte utan Lantmäteriets medgivande sättas senare än tiden för utbetalning till mottagaren av ersättning. Av avräkning eller ersättningsbeslutet ska det framgå att inbetalda medel skall utbetalas genom Lantmäteriets förmedling enligt reglerna i 5 kap 16 § tredje stycket fastighetsbildningslagen. Kontakta sektionen Ekonomiadministration vid Ekonomiesenheten för aktuell information om inbetalningsrutinen.

Anm. beträffande nedsättning hos Lst

Finns det anledning anta att likvidmottagare kan komma att vägra ta emot beslutad ersättning, bör den betalningsskyldige erinras om möjligheten att nedsätta pengarna hos länsstyrelsen enligt lagen om nedsättning av pengar hos myndighet. I detta fall ska den betalningsskyldige göra inbetalning direkt till länsstyrelsen. Lantmäteriet ska alltså inte användas som mellanhand.

#### *Regeringen meddelar närmare föreskrifter*

Enligt *andra meningen* meddelar regeringen närmare föreskrifter om in- och utbetalning genom myndighets förmedling. Enligt 18 § andra stycket FBK ska in- och utbetalningar göras genom Lantmäteriets försorg.

Enligt 26 § tredje stycket FBK ska LM meddela Lantmäteriet om beslutets lagkraftvinnande genom att sända kopia av förordnandet.

### **5.16.4 Indrivning**

När medel ska betalas in till Lantmäteriet enligt bestämmelserna i 5 kap. 16 § första eller tredje stycket ankommer det enligt 5 kap. 16 § *ffjärde stycket* på Lantmäteriet att kräva ut medlen hos den betalningsskyldige. Regeln utesluter inte att en ersättningsberättigad enskild person själv vidtar åtgärder för att ta ut sin fordran.

Om Lantmäteriet driver in en regleringsersättning, kan Lantmäteriet göra gällande den förmånsrätt som tillkommer den ersättningsberättigade enligt 1 § FFL. Det sagda gäller även för det fall att ersättningen förskjutits av statsmedel och den ersättningsberättigade alltså redan fått betalt för sin fordran (3 § FörmL).

## 5 kap. 17 § Betalning till eller från en samällighet

**17 §** Om samfäll mark som förvaltas av en samällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den.  
Detsamma gäller ersättning med anledning av att servitut bildas, ändras eller upphävs.  
Förvaltas samälligheten av en styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som tillkommer samälligheten, skall ersättningen betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, om inte någon delägare begär att den ersättning som belöper på hans andel skall utbetalas till honom. Endast om en sådan begäran framställs, skall lantmäterimyndigheten i ersättningsbeslutet ange varje delägars andel.  
Ersättning som enligt 16 § första stycket skall inbetalas till myndighet skall räknas av innan utbetalning sker till en samällighetsförening, styrelse eller förvaltare. *Lag (1995:1394).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.17.1 Samällighetsförening

#### *Mark tillförs eller frångår samälligheten*

Om samfäll mark, som förvaltas av samällighetsförening, berörs av en förrättning, ska enligt 5 kap. 17 § första stycket *första meningen* föreningen utge ersättning för mark som tillförs samälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den.

För samälligheter finns i FBL ett antal specialbestämmelser i syfte att förenkla förfarandet vid förrättningen. I 5.10 Likvidvärdering och 5.10a Bestämmande av likvid behandlas t.ex. vissa regler som ska beaktas vid likvidvärderingen.

När fastighetsreglering berör en samällighet, ska avräkning och ersättning i princip avse *delägarfastigheterna*. Om samälligheten förvaltas av en samällighetsförening gäller dock särskilda bestämmelser enligt första meningen. Ersättning som avser den samfällda marken ska i dessa fall utbetalas till föreningen. Någon redovisning i förrättningsbeslutet av hur ersättningen fördelar sig på delägarna erfordras inte. Fördelningen är en intern föreningsangelägenhet.

På motsvarande sätt ska den betalningsskyldighet som uppkommer om samälligheten t.ex. tillförs mark fullgöras av samällighetsföreningen. Det medelsbehov som därvid uppkommer får föreningen uttaxera från delägarna enligt vad som föreskrivs i SFL.

Är förvaltningen ordnad på annat sätt än genom föreningsförvaltning enligt SFL eller motsvarande kan ersättning, som samälligheten ska betala, inte utdebiteras av förvaltningsorganet. Ersättningsskyldigheten åvilar därför varje delägare enskilt efter hans andel i samälligheten.

#### *Servitut ändras, bildas eller upphävs*

Motsvarande gäller enligt *andra meningen* ersättning med anledning av att servitut ändras, bildas eller upphävs.

## 5.17.2 Andra förvaltningsformer

### *Utbetalning till styrelse eller förvaltare vid andra förvaltningsformer*

Förvaltas samfällighet av styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som tillkommer samfälligheten ska ersättningen enligt 5 kap. 17 § andra stycket *första meningen* betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, såvida inte någon delägare begär att den ersättning som belöper på dennes andel ska utbetalas till honom.

Samfällighetsförening är inte den enda förvaltningsform som kan förekomma för en samfällighet. Förvaltningen kan också vara ordnad t.ex. genom ett av domstol fastställt reglemente enligt den numera upphävda bysamfällighetslagen eller genom en på bystämma eller liknande vald förvaltare (se vidare tablå över skilda typer av marksamfälligheter i Handbok SFL 1.1 Samfällighet enligt FBL). Har styrelsen eller förvaltaren därvid befogenhet att uppbära medel för samfälligheten, får enligt denna bestämmelse samma ordning tillämpas som för samfällighetsförening.

Inte heller i dessa fall föreligger normalt någon skyldighet för LM att i ersättningsbeslutet fördela ersättningen på delägarna, utan detta blir en fråga för förvaltningsorganet. Delägare som anser sig förfördelade får därmed rikta sin kritik mot förvaltningsorganet.

### *Utbetalning direkt till ägare av fastighet med del i samfällighet*

Till skillnad från vad som gäller om förvaltningen sköts av en samfällighetsförening, kan en delägare i de ovan berörda fallen begära att den ersättning som belöper på hans andel i samfälligheten ska betalas ut direkt till honom. Om detta begärs, måste LM enligt *andra meningen* redovisa hur den totala ersättningen fördelar sig på delägarna. Delägare som anser att fördelningen är felaktig kan då överklaga själva ersättningsbeslutet.

En begäran om individuell utbetalning innebär inte att ersättningen måste betalas ut individuellt till samtliga delägare. Ersättningen till andra delägare än den som begärt särskild utbetalning kan fortfarande betalas ut till förvaltningsorganet.

## 5.17.3 Panträttsskydd

Ersättning som enligt 5 kap. 16 § första stycket ska inbetalas till Lantmäteriet ska enligt 5 kap. 17 § tredje stycket räknas av innan utbetalning sker till en samfällighetsförening, styrelse eller förvaltare.

Om en fastighet har del i en samfällighet som minskar i värde genom en förrättningsåtgärd, påverkar värdeminskningen givetvis också fastigheten. I vissa fall ska LM enligt 5 kap. 16 § första stycket förordna att ersättning till följd av värdeminskningen ska inbetalas till Lantmäteriet för att säkerställa de fordringar som berörda fastigheter svarar för. Fordringsägarnas skydd gäller även när ersättning enligt 5 kap. 17 § ska utbetalas direkt till en samfällighetsförening eller ett förvaltningsorgan. Innan en samlad utbetalning sker ska därför, om detta krävs med hänsyn till bestämmelserna i 5 kap. 16 §, ersättningsbeloppet räknas fram för fastigheter som svarar för fordran. Detta undantag innebär dock inte att något belopp ska utbetalas till en enskild delägare. Vad som inte betalas ut till fordringshavare, t.ex. innehavare av panträtt, ska således enligt huvudregeln utbetalas till samfällighetsföreningen eller i förekommande fall förvaltningsorganet. Man

kan som regel räkna med att en oskadlighetsprövning enligt 5 kap. 16 § första stycket leder till att avräkning enligt detta stycke inte behöver ske (se Landahl-Nordström, s. 238).



## 5 kap. 18 § Överenskommelse

**18 §** Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden

1. 4 § första stycket och 5 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som beröres av regleringen medger det,

2. 6 § andra stycket, 7 och 10-12 §§ samt 15 § tredje stycket, om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det,

3. 8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomträtt, även tomträttshavaren medger det,

4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelsen från bestämmelserna icke sker i otillbörligt syfte.

Avser regleringen fastighet som svarar för fordran, får avsteg från 10-14 §§ med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Ägares och tomträttshavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighets graderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Sådant samtycke av sambo som avses i 23 § sambolagen (2003:376) krävs dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket samma lag var upptaget på inskrivningsdag när medgivandet gjordes.

Medgivande eller samtycke enligt första stycket till åtgärd som berör samfällad mark skall, om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, lämnas av föreningen i stället för av delägarna. *Lag (2003:380).*

En översikt över bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 Fastighetsreglering.

### 5.18.1 Dispositionsfrihet

#### Överenskommelser

##### *Dispositionsfrihet*

Civilrättslig lagstiftning är som huvudregel dispositiv och tvingande bestämmelser är undantag från detta. De kapitel i FBL som reglerar förrättningsinstituten är huvudsakligen av civilrättslig natur. Av lagtekniska skäl framstår emellertid tvångssituationerna som huvudregel och frivilligfallen som undantag i dessa kapitel (se prop. 1969:128 s. B 453). I 5 kap. 18 § första stycket anges därför vilka bestämmelser i 5 kap. 1–17 §§ som är dispositiva. I den mån en lagregel i fortsättningen av kapitlet är dispositiv anges detta särskilt i varje paragraf. Bestämmelser av sådant innehåll finns i 5 kap. 24 och 28 §§.

Dispositionsfrihet för sakägarna vid fastighetsreglering är vidsträckt. I motiven till bestämmelsen i 5 kap. 18 § första stycket har framhållits att förrättningsförfarandet i hög grad kan förenklas om sakägarna ges en vidsträckt dispositionsfrihet (prop. 1969:128 s. B447 f.). Däremot får bestämmelser som tillkommit i det allmännas intresse inte efterges (bl.a. 3 kap.). Om de särskilda villkoren för fastighetsreglering däremot endast har till ändamål att skydda enskilda mot oskäligen ingrepp, har det ansetts stå sakägarna fritt att avstå från en tillämpning av dessa.

Ett medgivande av detta slag utgör ett led i den pågående förrättningen och kan närmast jämföras med en rättegångshandling (jfr prop. 1967:167 s. 98). Medgivandet är en förklaring som är riktad till LM om att sakägaren godtar

att myndigheten avviker från att pröva fråga enligt FBL och istället lägger en överenskommelse till grund för sitt beslut i fråga som finns upptagen i 18 §. Föreligger det inte vid förrättningen något medgivande till avsteg från den prövning som ska göras enligt huvudregeln, ska LM pröva frågan/frågorna enligt huvudreglerna i fastighetsbildningslagen.

Vid en överenskommelse villkorar – underförstått eller uttryckligt – en part sitt medgivande, av att även motparten lämnar ett visst medgivande. Ett lämnat medgivande är bindande, en sakägare kan normalt inte frånträda en överenskommelse ensidigt. Det kan dock framstå som oskäligt om en sakägare inte under några som helst omständigheter kan frånträda ett lämnat medgivande. I vissa fall kan de förutsättningar som gällde när medgivandet lämnades ändrats, något som kan innebära att grunden för medgivande förändrats på ett sådant sätt att det framstår som oskäligt att bundenheten ska bestå, jämför LM ref 14:7.

Beträffande överenskommelses giltighet mot ny ägare, se 4.40 Ägarbyte under förrättning.

#### *Punkt 1*

Avsteg får enligt *första punkten* göras från 5 kap. 4 § första stycket, det s.k. *båtnadsvillkoret*, och 5 kap. 5 § första stycket, det s.k. *förbättringskravet*. I dessa situationer kan fastighetsägarna ingå överenskommelse om avsteg från villkoren. Några formkrav för sådana överenskommelser gäller inte.

Bestämmelserna i 5 kap. 4 § andra stycket (*spärr mot successiva regleringar*) och 5 kap. 5 § andra och tredje styckena (*opinionsvillkoret*) har tillkommit inte enbart för att skydda enskild sakägare utan är också av betydelse från allmän synpunkt, varför dispositionsfrihet inte gäller i dessa fall (prop. 1969:128 s. B 448).

#### *Punkt 2*

Avsteg får enligt *andra punkten* ske från 5 kap. 6 § andra stycket angående sättet för fastighetsbildningens *genomförande*, 7 § beträffande förbudet mot överföring av *mark med byggnad* och *ersättningsbestämmelserna* i 10–12 §§ samt 15 § tredje stycket. I dessa situationer krävs samtycke av samtliga sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden.

Bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket avser sättet för regleringens genomförande. Om syftet med regleringen kan vinnas med olika utföranden, ska regleringen verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras. Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen om genomförandet av klyvning i 11 kap. 7 §. Bestämmelsen i 6 § andra stycket är alltså dispositiv liksom bestämmelsen i 11 kap. 7 §.

Enligt 5 kap. 7 § får som huvudprincip inte bebyggd mark överföras till annan fastighet eller samfällighet. I bestämmelsen finns undantag härifrån. Dessutom kan sakägare - såväl fastighetsägare som andra sakägare - enligt förevarande punkt ingå överenskommelse om avsteg från paragrafen.

Övriga bestämmelser i denna punkt avser ersättningsfrågor. Om fastighet svarar för fordran, är det emellertid inte tillräckligt att sakägarna, vilkas rätt är beroende av åtgärden, samtycker till denna. Enligt 5 kap. 18 § andra stycket krävs också medgivande av fordringshavarna.

### Punkt 3

En fastighetsägare kan enligt *tredje punkten* ingå överenskommelser med annan fastighetsägare om överföring av mark från sin fastighet till annan fastighet i vidare mån än som är möjligt tvångsvis enligt 5 kap. 8 §. Det är också möjligt att helt utplåna en fastighet med stöd av denna bestämmelse genom att ägaren träffar överenskommelse med annan fastighetsägare att fastighetens hela innehåll ska överföras till annan fastighet. En sådan överenskommelse ligger ett köpeavtal enligt JB nära men är ändå att betrakta som en rättegångshandling. *Väsentliga skiljaktigheter* föreligger mellan överenskommelse enligt förehavande punkt och ett köpeavtal (se under Fastighetsreglering som grundas på köp nedan).

### Punkt 4

Avsteg får enligt *fjärde punkten* ske från bestämmelserna om fördelning av *regleringskostnaderna* i 13–14 §§. En förutsättning är då medgivande av den som åläggs att betala mer än vad denne annars skulle ha varit skyldig att betala och att avvikelsen från bestämmelserna inte skett i otillbörligt syfte (se 2.6.3 Överenskommelse mellan sakägarna).

Anm. beträffande andra dispositiva bestämmelser

Möjligheten att ingå överenskommelser finns på olika ställen i FBL, t.ex. vid fördelning av förrättningskostnader enligt 2 kap. 6 §, vid avstyckning enligt 10 kap. 8 § första stycket, vid klyvning enligt 11 kap. 9 § första stycket och vid fastighetsbestämning enligt 14 kap. 5 § första stycket.

### *Överenskommelse ingången innan förrättning initieras*

Inför en kommande förrättning kan de berörda parterna komma överens genom avtal. Men först om de som ingått ett sådant avtal är sakägare vid förrättningen och där förklarar sig vidhålla avtalet, kan det anses som att medgivande har lämnats till avsteg från FBL:s bestämmelser. Vid avsaknad av en sådan förklaring från sakägarna kan någon verkan i princip inte tillmätas avtalet i förrättningsförfarandet (jmf prop. 1973:160 s. 220 f). Det utesluter inte att en överenskommelse under vissa förutsättningar kan vara så nära knuten till förrättningen att ett samtycke därigenom anses som lämnat vid förrättningen. Medgivande har ansett som lämnat vid förrättningen när en sakägare har biträtt ansökningsen om fastighetsreglering, se nedan NJA 1984 s. 531 I-III ”Förrättningsmedgivandet” (LM ref 84:12–13).

#### **Rättsfall: Exploateringsavtalet**

HD, 2021-10-08, T 3781–20 (NJA 2021 s.xxx), ”Exploateringsavtalet”. Exploateringsavtal som ingicks nio år innan ansökan, godtogs inte som medgivande enligt 5 kap 18 § FBL. Exploateringsavtalet hade inte inkommit vid ansökan och åberopades endast av ena parten senare under förrättningen. HD konstaterade att ett exploateringsavtal är en ordinär civilrättslig överenskommelse och ska behandlas som vilket annat civilrättsligt avtal som helst mellan sakägare. HD konstaterade att överenskommelsen inte vidhållits av bolaget i förrättningen. HD ansåg inte heller att exploateringsavtalet varit så nära knutet till förrättningen att det kan utgöra ett lämnat samtycke enligt 5 kap 18 § FBL. Det saknades därmed förutsättningar för att göra avsteg från 5 kap. 10–12 §§ FBL vid bestämmandet av ersättning för marköverföring.

#### **Rättsfall: Förrättningsmedgivandet I**

HD, 1984-07-05, Ö 1334/81. (NJA 1984 s.531 I), (LM ref 84:13). Av sakägare lämnat medgivande ansågs lämnat vid förrättning eftersom sakägare som lämnat medgivande undertecknat ansökan där även medgivandet bifogades.

**Rättsfall: Förrättningsmedgivandet II**

HD, 1984-07-05. Ö 1109/83 (NJA 1984 s. 531 II). En överenskommelse hade bilagts till ansökan. Den part som inte var sökande hade biträtt ansökan. HD ansåg att vad som reglerats genom överenskommelsen utgjorde ett medgivande enligt 5 kap 18 § *första stycket* FBL. Genom ansökans ingivande till LM var överenskommelsen även lämnad vid förrättningen. HD fastslog vidare att det i det aktuella fallet hade saknats skäl att delge ansökan till den som biträtt ansökan. LM hade haft rätt i sin bedömning att sammanträde kunde underlätas med anledning av att överenskommelsen om marköverföringen hade bilagts den biträdda ansökan.

**Rättsfall: Förrättningsmedgivandet III**

HD, 1984-07-05, Ö 1108/83. (NJA 1984 s. 531 III), (LM ref 84:12). Vid ansökan om fastighetsreglering var överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägare bilagd till ansökan. HD ansåg att överenskommelsen varit knuten till ansökan genom att sakägare som inte var sökanden hade biträtt ansökan. Genom ansökningens ingivande till LM ansåg HD att medgivandet skulle anses som lämnat vid förrättningen. Det förelåg dock en avvikelse mellan överenskommen areal och överförd areal. LM borde därför gett sakägare tillfälle att yttra sig i det aktuella fallet.

**Rekommenderad hantering**

När en överenskommelse har upprättats innan ansökan gjordes, behöver sakägarna vidhålla den för att den ska kunna läggas till grund för förrättningen. Det kan ske genom att parterna som upprättat överenskommelsen biträder ansökan, om överenskommelsen är bifogad till ansökan.

Om en överenskommelse eller ett avtal inte inkommit som bilaga till ansökan som biträts av avtalsparterna, utan i stället hävdas av färre sakägare än de som berörs av åtgärden, bör handlingen betraktas som vilket civilrättsligt avtal som helst. Om avtalsparterna – även i förrättningen – förklarar sig vidhålla avtalet (eller avtalsinnehållet) bör det betraktas som ett medgivande eller en överenskommelse enligt 18 § som riktar sig till LM i förrättningen. Det kan med fördel ske på ett sammanträde. I lagförarbetena framhålls att stor omsorg måste iaktas vid förrättningen när en överenskommelse eller ett samtycke avfattas så att oklarhet om innebörden inte uppkommer; helst bör den sakägare som avgett viljeförklaringen bestyrka uppteckningen från sammanträdet (prop. 1969:128 Del B s. 449).

*Möjlighet att frånräda överenskommelse*

Om någon av parterna inte vill stå fast vid innehållet i en överenskommelse ska LM pröva om parten kan anses ha rätt att ensidigt frånfalla medgivandet. Att det faller på LM att avgöra giltigheten av en sådan invändning stöds av förarbetena, se prop. 1967:167 s. 150, och har även fastslagits i ett avgörande från Högsta domstolen.

**Rättsfall: LM prövar invändning om medgivande**

HD 2014-07-04 T 4170-12, (NJA 2014 s. 545) (LM ref 14:7) HD konstaterade att LM ska pröva om ett medgivande får frånfallas om fastighetsägare under förrättningen invänder att ett tidigare lämnat medgivande inte längre gäller.

Ett medgivande lämnat under en förrättning anses i princip vara bindande. Det kan dock finnas sådana omständigheter som kan innebära att en fastighetsägare senare under förrättningen bör ha rätt att frånfalla medgivandet. Den principiella bundenheten ska dock förstås så att utrymmet för en fastighetsägare att frånfalla sitt medgivande är starkt begränsat.

**Rättsfall: Frånfallande av medgivande**

HD, 2014-07-04 T 4170-12, (NJA 2014 s. 545) (LM ref 14:7). HD ansåg att medgivandet i det aktuella ärendet lämnats utifrån förutsättningen att fastighetsreglering genomförs i rimlig tid. HD jämför med 4 kap 7 § JB och vikten av att inte hålla köp svävande onödigtvis. Domstolen menade att restriktivitet av användning av vilandeförklaring följer av samma princip. HD fann att i jämförelse med dessa principer att omständigheten att LM utan beaktansvärt skäl beslutade att återuppta förrättningen först efter tio år var sådan att klagande hade haft rätt att frånfalla sitt medgivande

**Fastighetsreglering som grundas på köp**

När en köpehandling ska läggas till grund för överföring av mark genom fastighetsreglering behövs inget medgivande enligt 5 kap. 18 § eftersom det är samma ägare till markområdet och den mottagande fastigheten. En förutsättning är givetvis att köpehandlingen är giltig bl.a. med hänsyn till 4 kap. 7 § JB.

Det finns stora skillnader mellan att använda köp eller överenskommelse om fastighetsreglering vid en förrättning. Ett av skälen till det är att en köpehandling är giltig även utanför förrättningens ram. Det måste vi ta hänsyn till. Den främsta skillnaden mellan köp och överenskommelse är att köpet innebär en direkt äganderättsövergång genom att det är ett civilrättsligt avtal. Det får betydelse för hur vi kan agera i förrättningen. Det innebär även att det vid köp finns en risk för dubbelöverlåtelser. En annan viktig skillnad är att ingen ersättning regleras mellan avstående och tillträdande fastighetsägare när det är ett köp.

*Godtrosförvärv till område*

Vid överlåtelse av en fastighet eller del av fastighet under pågående förrättning är köparen enligt 4 kap 40 § bunden av tidigare ägares i förrättningen lämnade medgivanden. När det gäller ett köp som ska läggas till grund för ett medgivande förhåller det sig annorlunda. Det beror på att de sakrättsliga effekterna av ett köp enligt JB uppstår vid köpets ingående (med möjlighet att söka lagfart eller vilande lagfart som bevisar ägandet till fastigheten eller fastighetsdelen). När egendomsöverföringen i stället grundas på en överenskommelse uppstår de sakrättsliga effekterna först genom att förrättningens införande i fastighetsregistrets allmänna del (1 kap 2 § andra stycket). I det fallet är medgivanden endast en processhandling som den part i förrättningen som lämnat den är bunden till, även om fastighetsägare byts ut under pågående förrättning. Följande exempel kan illustrera det nu sagda.

## Exempel:

A säljer till B ett område av fastigheten 1:10. Därefter säljer A hela 1:10 (utan undantag för området) till C. Om C hinner söka lagfart före B och dessutom är ovetande om överlåtelsen av området till B kan C vinna en tvist om bättre rätt till området med stöd av reglerna i 17 kap. JB. Hade emellertid A vid en regleringsförrättning lämnat medgivande till överföring av marken till B:s fastighet saknar överlåtelsen till C betydelse för B:s förvärv eftersom C är bunden av A:s med stöd av bestämmelsen i 4 kap. 40 §. Vid tillämpning av bestämmelsen – som innebär att den som träder in som ny ägare under en pågående förrättning är bunden av en tidigare ägares medgivande – kan köp av område inte jämföras med medgivande om marköverföring.

Denna situation har behandlats i rättsfallet nedan.

**Rättsfall: Dubbelöverlåtelsen**

Svea HovR, 1981–11–06, DT 35 (LM ref 81:35). Företrädesreglerna i 17 kap. JB tillämpades trots att köpehandling lämnats in till LM för att ligga till grund för förrättning. Områdesförvärvaren hade inte sökt lagfart, eftersom hans köp skulle läggas till grund för fastighetsregleringen. Hade han gjort det hade han vunnit i företrädesfrågan.

Områdesförvärvaren förlorade således i rättsfallet äganderätten till området och regleringen kunde inte genomföras. Om han i stället för köp hade skrivit en överenskommelse med motparten hade han varit skyddad enligt bestämmelserna i 4 kap. 40 §. En slutsats av rättsfallet torde bl.a. vara att hovrätten inte ansett att själva presentationen av områdesköpet i en fastighetsbildningsförrättning gör förvärvet känt för andra konkurrerande köpare av fastigheten på samma sätt som om lagfart söktes på områdesförvärvet och att alltså en förvärvare av hela fastigheten kan förvärva denna i god tro – enligt 17 kap. 1–2 §§ JB. Vilande lagfart bör därför sökas på områdesförvärv om förrättningen inte genomförs omgående.

*Köp måste vara fullbordade*

För att ett köp överhuvudtaget ska kunna beaktas vid fastighetsbildning krävs att det *inte är svävande*, dvs. det får inte innehålla några villkor enligt 4 kap. 3 § 1 JB som gör köpets fullbordande beroende av att villkor infrias. Även legala villkor, som inte kan knytas till fastigheten som sådan, måste vara uppfyllda. Hit räknas t.ex. förvärvstillstånd enligt JFL. Om köpet gäller *del av fastighet behöver inte villkoret* att det ska fullföljas med fastighetsbildning beaktas, eftersom det är just detta villkor som uppfylls genom förrättningen.

Villkor som inte kan leda till hävning av köpet, hindrar inte att köpet genomförs som fastighetsbildning. Om ett sådant villkor inte infrias är parten begränsad till att kunna kräva fullgörelse av åtagandet eller skadestånd av den andra parten.

**Svävande köp kan inte läggas till grund**

Genom att tolka köpehandlingen får man klart för sig vilken typ av villkor som uppställs. Framgår det av handlingen att uppfyllandet av något villkor är en förutsättning för att köpet ska fullföljas, måste villkoret antingen infrias eller också måste parterna komma överens om att villkoret inte längre ska vara en förutsättning för köpets fullbordande. Först då kan det läggas till grund för fastighetsbildning. Ett villkor om erläggande av en viss köpeskillning gör inte i och för sig köpet svävande, innan köpeskillingen erlagts. Säljaren har ju alltid rätt att kräva ut köpeskillingen genom att föra talan om fullgörandet även sedan köpet blivit fullbordat. I köpet kan emellertid särskilt ha utsagts att köpeskillningens erläggande är ett villkor för köpets fullbordande. Detta medför att köpet blir svävande. Enligt 4 kap. 5 § JB kan samma effekt uppnås genom att det i köpeavtalet intas en bestämmelse om att köpebrev ska utfärdas. En sådan bestämmelse innebär att köpet kan gå åter om betalningen inte erläggs och den gör således köpet svävande och hindrar fastighetsbildning till dess villkoret infriats, dvs. köpeskillingen betalats.

**Villkor om fastighetsreglering**

Det förekommer inte så sällan att det i köp föreskrivs att köpet ska läggas till grund för eller genomföras som fastighetsreglering. Ett sådant villkor har som regel endast upplysningskaraktär. En områdesköpare får nämligen anses

ha frihet att genomföra fastighetsbildningen på det sätt han anser lämpligast. För säljaren är genomförandesättet regelmässigt utan betydelse.

Undantagsvis kan tänkas att parterna – trots rubriceringen köp – inte avsett att ingå ett köp utan en överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3. Villkoret innebär då att rättshandlingen i sin helhet är att betrakta som en överenskommelse. Den tolkningen bör inte väljas utan starka skäl.

#### **Parterna kan upprätta ny överlåtelsehandling**

Ett sätt att komma ifrån problemen med svävande villkor i en köpehandling är att köpet hävs och att parterna upprättar en ny köpehandling eller överenskommelse. Parterna kan då själva se till att deras intentioner blir korrekt omsatta i en ny köpehandling eller överenskommelse.

#### **Infriande av villkor**

Ett annat sätt är naturligtvis att parterna infriar de återstående villkor som håller köpet svävande eller att parterna skriftligen förklarar att dessa villkor inte längre ska gälla. Vid överlåtelse av del av fastighet kvarstår emellertid alltid fastighetsbildningsvillkoret.

Fortsättningsvis behandlas endast köp som är fullbordade.

#### **Reglering i en ägares hand**

Ett köp fortsätter att vara ett köp även sedan det presenterats för LM och alltså är avsett att läggas till grund för en fastighetsreglering. Hur köpet ska betraktas sedan förrättningen avslutats och registrerats är i detta sammanhang av mindre intresse.

Att köpet således hela tiden är ett *civilrättsligt avtal* påverkar flera moment i förrättningshandläggningen. Bl.a. ska *köparen betraktas som ägare* till den fastighet eller det område som han köpt och köpeskillingens erläggande är ett *avtalsvillkor* som ska fullgöras enligt *köprättsliga regler*.

Köparen betraktas som ägare till den fastighet som avtalet avser även utan lagfart, se även 4.11.1 LM:s utredningsplikt). En reglering som innebär att fastighetens ägovidd ska överföras till en annan fastighet, som ägs av köparen, sker i detta fall inte med köpet som ”grundhandling” utan med köpet som *legitimation* för ägaren. Regleringen genomförs således i en ägares hand. Någon ersättning ska inte utgå. Eftersom ett ersättningsbeslut formellt alltid ska meddelas vid marköverföring kan det i förekommande fall skrivas: ”ingen ersättning ska utgå”. Behövs det för fördelningen mellan panträttshavarna att beslutet anger en summa, ska köparen anges som både ersättningskyldig och mottagare.

#### *Skydd för panträttshavare*

Skulle inteckningsförhållandena vara sådana att panträttshavare i den köpta fastigheten måste tillgodoses, ska LM göra en officialvärdering av fastigheten och besluta om ersättning som ägaren – köparen – betalar in till Lantmäteriet enligt reglerna i 5 kap. 16 § för fördelning enligt reglerna i UB. Ett eventuellt överskott ska utbetalas till köparen/ny ägare. Däremot ska förre ägaren inte tilldömas någon ersättning med köpeskillingen som utgångspunkt, även om köpet skett i anslutning till fastighetsregleringen.

### *Kontantlikvid*

Om en fastighet köps i in-tecknat och belånat skick övertas regelmässigt betalningsansvaret av köparen och köpeskillingen er-läggs till en del genom övertagande av lånen och till en del genom en kontantlikvid. Endast kontantlikviden är fortsättningsvis intressant för säljaren. Är köpet fullbordat kan han inte kräva köpets återgång. Han har endast möjligheten att utkräva kontantlikviden. Frågan om att tillgodose eventuella pan-trättshavare i samband med fastighetsregleringen är således i detta läge ett åliggande enbart för köparen.

Lantmäterimyndigheten kan inte på laglig grund besluta att en obetald kontantlikvid ska er-läggas som ersättning till säljaren inom ramen för lantmäteriförrättningen.

### *Områdesförvärv*

Någon skillnad i det principiella mot vad nu sagts föreligger inte när det gäller endast en del av en fastighet, som överförs genom fastighetsreglering. Givetvis blir hanteringen i vissa avseenden en annan bl.a. genom att det ska dras en *gräns mot återstoden* av den avstående fastigheten. Men som vid köp av hel fastighet ska köparen betraktas som *ägare till området* vid förrättningen. Den föregående ägaren kallas i egenskap av ägare till den fastighet från vilken området ska överföras och mot vilken gränsen ska dras. Inte heller i detta fall ska emellertid någon ersättning bestämmas att utgå till säljaren.

Vid områdesförvärv kan det bli vanligare än vid köp av hel fastighet att pan-trättshavarna i den avstående fastigheten tillgodoses genom att ett beslut om ersättning meddelas med påföljande fördelning mellan pan-trättshavarna efter nedsättning hos Lantmäteriet. Värdet på säljarens fastighet minskar ju normalt och pantsäkerheten kan komma i fara. Inte heller i detta fall ska emellertid säljaren anges som betalningsmottagare utan överskottet, sedan pan-trättshavarna fått betalt för sina fordringar mot nedskrivning av pantbrevens belopp, ska tillfalla köparen av området.

När det är fråga om områdesförvärv blir det inte aktuellt att köparen övertar betalningsansvar för in-teckningar och lån i den avstående fastigheten. Dessa ska ju finnas kvar och betalas av säljaren. Ett beslut om ersättning, som LM meddelar för att tillgodose pan-trättshavarna och som motsvarar minskningen i fastighetens värde, kommer alltså till slut säljaren tillgodo. Dennes skulder skrivs ned med motsvarande belopp. Köparen har säkerligen inte räknat med att få betala *dels* full köpeskillning för området, *dels* en ersättning för fördelning till pan-trättshavarna inom förrättningens ram.

Den nu nämnda effekten är inte sådan att LM ska vidta några särskilda förrättningsåtgärder. Även i denna situation är det alltså parterna själva som får göra upp, i exemplet lämpligen genom att reducera köpeskillingen. Detta kan troligen ofta anses förutsatt, om det i köpet angivits att området överlåtits fritt från in-teckningar eller att säljaren ska medverka till relaxation. Självfallet bör LM underrätta sakägarna om följderna av regleringen så att de har möjlighet att anpassa sitt handlande. Det kan eventuellt leda till att de hellre vill genomföra fastighetsbildningen såsom avstyckning och sammanläggning. LM kan också lämpligen rekommendera sakägarna att vänta med betalningen till dess att förrättningsprövningen i



dessa delar är avklarad. Den rekommendationen har för övrigt relevans oberoende av om regleringen grundas på köp eller överenskommelse.

### *Lagfartsansökan*

Som en följd av det nu redovisade ska en sakägare, som lämnar in en köpehandling till LM för att läggas till grund för fastighetsreglering, inte uppmanas att avstå från att söka lagfart på förvärvet utan hellre upplysas om risker som följer av att sådan ansökan underlåts. Lagfartsansökan har betydelse för företrädet vid en eventuell tvesalusion (jämför det ovan nämnda rättsfallet 81:35).

### *Vilande lagfart på överfört område*

Om överlåtelsehandling, som lagts till grund för fastighetsreglering såsom överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3, även varit föremål för lagfartsansökan, som vilandeförklarats, är det angeläget att LM medverkar till att IM får vetskap om fastighetsregleringen, så att åtgärder kan vidtas för att få den vilandeförklaringen undanröjd. Genom fastighetsregleringen blir det klart att lagfartsansökan inte kan leda till lagfart. Genom att avslå lagfartsansökan enligt grunderna för 20 kap. 6 § JB kan IM få bort den införingen.

## **5.18.2 Panträttsskydd**

### **Fordringsägares medgivande**

Om sakägare träffar överenskommelse om ersättningar och kostnadsfördelning som innebär avsteg från reglerna i 5 kap. 10–14 §§, får denna enligt 5 kap. 18 § andra stycket *första meningen* inte läggas till grund för beslut utan att fordringshavarna medger det. Vid officialvärdering ska inte panträttshavares rätt påverkas.

### *Föreskrift*

**Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 16 och 18 §§:**

#### **Kontroll av inskrivningsuppgifternas aktualitet**

I de fall fastigheters in-teckningsbelastning inverkar på prövningen enligt 5 kap. 16 § första stycket eller 5 kap. 18 § andra stycket, skall lantmäterimyndigheten omedelbart innan ersättningsbeslut meddelas kontrollera inskrivningsuppgifternas aktualitet.

### *Fastighet som minskar i värde*

Prövningen enligt 5 kap. 18 § andra stycket syftar beträffande fastighet som minskar i värde till att trygga att likviden täcker värdeminskningen. Återstoden av fastigheten och ersättningen tillsammans ska utgöra i huvudsak samma säkerhet som fastigheten utgjorde före regleringen. I vad mån ersättningen ska inbetalas till Lantmäteriet för fördelning mellan fordringshavarna avgörs vid prövning enligt 5 kap. 16 § första stycket.

### *Fastighet som ökar i värde*

Beträffande fastighet som ökar i värde motiveras prövningen av att förmånsrätt med bästa rätt uppkommer i fastigheten för såväl obetald likvid enligt värderingsreglerna som obetald regleringskostnad enligt reglerna om fördelning av sådan kostnad (1 § FFL samt 6 § 1 FörML). Prövningen måste alltså avse att trygga fordringshavarnas rätt vid för stor likvid som inte

erläggs och kvitteras senast vid beslutstillfället och vid för stor regleringskostnad.

Den som ska erhålla ersättning från ägare till fastighet som ökat i värde får, om ersättningen inte är betald när förrättningen registreras, en förmånsrätt i fastigheten för obetald ersättning m.m. Sådan förmånsrätt får ett bättre läge i fastigheten än inskrivna panträtter. Om den obetalda ersättningen är lägre än eller högst lika stor som fastighetens värdeökning, försämras inte panträtternas förmånsläge. Om ersättningen däremot överstiger värdeökningen leder förmånsrätten till en försämrad säkerhet för panträttshavarna.

Överenskommelse, som innebär att en fastighetsägare tar på sig att betala ersättningar, kostnader osv., som är högre än fastighetens värdeökning, måste därför godkännas av panträttshavare och andra innehavare av fordringar för vilka fastigheten svarar såvida inte LM kan göra en oskadlighetsprövning.

#### *Reglering grundad på köpeavtal*

Om fastighetsregleringen genomförs med stöd av ett eller flera fullbordade köp, har äganderätten till marken redan övergått till köparen. Köpeskillingen är då i de flesta fall redan betald till säljaren. Om fastigheten inte är gravationsfri, kan LM bli tvingad i ett sådant fall att meddela ersättningsbeslut efter officialvärdering till visst belopp enligt 5 kap. 18 § andra stycket till skydd för fordringshavare. Detta innebär alltså att köparen kan tvingas betala både köpeskillingen och en ersättning.

Eftersom säljaren redan fått betalt ska han inte motta någon ytterligare ersättning. LM får då i sitt beslut ange köparen som både betalare och mottagare av ersättningen. I en sådan situation kan inte köpeskillingen enligt köpeavtalet vara underlag för ersättningsbeslutet utan en officialvärdering måste göras. Ersättningen betalas in till Lantmäteriet enligt 5 kap. 16 § för fördelning av Lst. Detta sker enligt reglerna om fördelning av köpeskillning för fast egendom som sålts på exekutiv auktion i UB. Ett eventuellt överskott återbetalas till köparen – fastighetsägaren – själv.

För det fall överlåtelsen avser hel fastighet kommer fastigheten i och med fastighetsbildningsåtgärden att utplånas, dvs leda till att ursprungsfastigheten töms på sitt innehåll och avregistreras. I dessa fall måste kontroll ske om det finns penninginteckningar i avstående fastighet. Om så är fallet ska en förfrågan till fordringshavare ske med syfte att få reda på om det finns fordringar på dessa penninginteckningar. Om det finns fordringar, dvs lån på penninginteckningar i fastighet som ska utplånas ska LM göra en officialvärdering, besluta om ersättning i enlighet med den och betala in medel i enlighet med 16 § och 18 § FBK till Lantmäteriet. Länsstyrelsen ansvarar sedan för fördelning av medlen enligt 16 § *andra stycket*.

Det ovan angivna sättet som är det redskap LM har för att uppfylla kravet på att skydda panträttshavares intressen innebär en viss arbetsinsats och vissa olägenheter för både sakägare, panträttshavare och berörda myndigheter. Det är emellertid nödvändigt att det sker om inga andra åtgärder vidtagits. Åtgärder som kan vidtas av sakägare kan dock leda till att detta mer omständliga förfarande kan undvikas. LM bör därför i ett tidigt skede i förrättningen informera sakägarna om det ansvar LM har för panträttsskydd

enligt 16 och 18 §§ och därvid rådgöra med sakägaren om att i god tid lösa de lån som finns på fastighet som avses tömmas på innehåll och avregistreras. Vid denna hantering behöver LM se till att kvarvarande obelånade pantbrev hanteras så att inga nya fordringar kan uppstå i den fastighet som genom LM:s beslut ska avregistreras.

Även för det fall överlåtelsen avser del av fastighet kan köparen i bli tvungen att betala in ett belopp till Lantmäteriet för fördelning till fordringsägarna om fordringarna är så stora att restfastigheten inte utgör tillräcklig säkerhet och om köpeskillingen redan är betald.

### **Gemensam inteckning**

Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras enligt *andra meningen* även de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation enligt 22 kap. 11 § JB.

### **Oskadlighetsprövning**

Enligt *tredje meningen* fordras inte medgivande av rättsägare, om regleringen är väsentligen utan betydelse för denne.

Bedömningen kan leda till att LM finner att överenskommelsen är godtagbar från fordringshavares synpunkt eller att den inte är det. Då tveksamhet råder bör LM samråda med fordringshavare och formellt medgivande inhämtas. Dock kan aldrig medgivande inhämtas för fastighet som genom fastighetsbildningsåtgärden ska upphöra och avregistreras. I dessa fall finns två alternativa hanteringar. (1) LM gör en officialvärdering, beslutar om ersättning i enlighet med den och sätter in medlen enligt 16 § och 18 § FBK eller (2) sakägarna vidtar åtgärder genom att lösa lånen och LM ser därefter till att pantbreven hanteras så att inte nya lån kan tas upp i penninginteckningen.

Mer om prövningen redogörs närmare i 5.16.1 Panträttsskydd.

### **5.18.3 Formkrav**

Skriftlig form för överenskommelserna krävs inte alltid. Överenskommelse om avsteg från värderingsreglerna i 5 kap. 10–12 §§ eller om storleksökning vid fastighetsreglering enligt 5 kap. 8 § kräver t.ex. inte någon skriftlig handling utan det räcker med att överenskommelse ingås inför LM som antecknar den i protokollet.

Överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 kräver enligt 5 kap. 18 § tredje stycket *första meningen* däremot skriftlig form. Som tidigare framhållits ligger sådan överenskommelse ett överlåtelseavtal nära och bestämmelsens syfte är alltså att åstadkomma överensstämmelse mellan sådan marköverföring och reglerna om fastighetsköp. Bestämmelserna i 4 kap. 1 § första stycket JB om uppgift om köpeskillning och överlåtelseförklaring är däremot inte tillämpliga. Inte heller gäller bestämmelsen i 20 kap. 7 § 1 JB vid sådana överenskommelser vilket innebär att överlåtarens namnteckning inte behöver vara bevittnad.

#### **Rättsfall Ök var köp**

Hovr N Norrl, 1981–05–12, UÖ 74 (LM ref 81:26) Handling rubricerad "överenskommelse om fastighetsreglering" ansågs uppfylla formkraven för

köp enligt JB och gav därför köparen rätt att disponera över marken i förrättningen.

När muntliga överenskommelser ingås på sammanträde ska de föras in i protokollet genom LM:s försorg, se 8 § p. 8 FBK. Vid muntliga överenskommelser är det viktigt att LM försäkras sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse. Det görs lämpligen genom att förrättningslantmätaren återger överenskommelsen muntligen för de närvarande och ber dem bekräfta att det sagda är deras avsikt. Att överenskommelsen lästs upp ska även antecknas, se 9 § FBK.

#### **Rättsfall: Sakägare uppfattade inte ÖK**

MÖD, 2018-04-13, F 5114-17 (MÖD 2018:12). Fråga om muntlig överenskommelse tillkommit under sammanträde. Det saknades överenskommelse eftersom protokollet inte återgav någon överenskommelse eller anteckning om att någon sådan lästs upp. Inte heller framgår det i handlingen att LM redogjort för den rättsliga betydelsen av en överenskommelse. Innehållet i protokollet gav däremot visst stöd för klagande sakägare som inte uppfattat sig ingått en bindande överenskommelse. MÖD poängterade att det är viktigt att LM försäkras sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse.

Skriftliga överenskommelser läggs med som bilagor och åberopas i protokollet. Om det i en ansökan om förrättning även intagits en överenskommelse om hur förrättningen bör genomföras och samtliga berörda sakägare skrivit under ansökan torde även detta gälla som en riktig överenskommelse under förrättningen (jämför rättsfallet 84:12). I fråga om transport av överenskommelse kan en mottagare av mark genom överenskommelse inte på samma sätt som vid köp transportera överenskommelsen till en annan fastighetsägare (annat än tillsammans med överlåtelse av den egna fastigheten). Eftersom äganderätten inte övergår genom överenskommelsen är parten inte behörig att disponera över området (jämför rättsfallet 81:26).

Anm. Beträffande myndigheters anmälningsskyldighet ska en myndighet enligt 10 § fastighetsmäklarförordningen anmäla till Fastighetsmäklarinspektionen om den anser att det finns anledning att meddela en fastighetsmäklare erinran eller varning eller att återkalla mäklarens registrering. Sådana anmälningar med kopior av domar, beslut, rapporter eller annat underlag kan skickas med e-post till [registrator@fmi.se](mailto:registrator@fmi.se)

#### *Rätten att lämna medgivande*

Enligt *andra meningen* gäller dock beträffande rätten att lämna sådant medgivande samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Detta innebär att man vid sådana transaktioner måste tillämpa sådana villkor som makesamtycke vid överlåtelse av fast egendom enligt 7 kap. 5 § ÄktB och överförmyndarens samtycke enligt 13 kap. 10 § och 14 kap. 11 § FB och i övrigt iaktta andra inskränkningar i ägarens rätt att avyttra sin egendom.

Beträffande inskränkningar i rätten att överlåta fast egendom, se Handbok behörighet.

#### *Samtycke av sambo*

Enligt *tredje meningen* krävs sådant samtycke av sambo som avses i 23 § sambolagen endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket samma lag var upptaget på inskrivningsdag när medgivandet gjordes.

Enligt 5 § andra stycket sambolagen får samborna i en av dem båda undertecknad handling anmäla till IM att en fastighet som är lagfaren för en av dem eller en tomträtt för vilken en av dem är inskriven som innehavare är gemensam bostad för dem båda. Endast i den situationen är IM skyldig enligt 20 kap. 7 § 8 JB att vilandeförklara en lagfartsansökan om vid överlåtelse den andra sambons samtycke saknas. I övrigt är IM inte skyldig att bevaka huruvida samboförhållande föreligger och att samtycke inte saknas. Motsvarande gäller för LM vid överenskommelse om marköverföring enligt 5 kap. 18 § andra stycket.

#### **5.18.4 Medgivande av samfällighetsförening**

Samfällighetsförening enligt SFL har ställning som sakägare i stället för delägarna när den samfällda marken berörs. Föreningen är dock inte behörig att lämna medgivanden som går ut på att förändra delaktigheten i samfälligheten. Samfällighetsföreningen har därför också behörighet att lämna de medgivanden, yrkanden och andra klarlägganden som förrättningsmannen begär under en förrättning som berör den förvaltade marken. Behöriga företrädare för föreningen ska framgå av samfällighetsföreningsregistret.

En fastighet som har del i en samfällighet kan undantagsvis beröras av regleringen på ett sådant sätt att reglerna om fastighetsskyddet i 8 § blir tillämpliga. Även i det fallet är samfällighetsföreningen behörig att lämna medgivande i stället för ägaren av den berörda delägarfastigheten (18 § fjärde stycket). När medgivandet innefattar avsteg från fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § och innebär vidgad minusjämkning krävs skriftlig handling (18 § tredje stycket) och således även beslut vid föreningsstämma med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna (51 § SFL). LM måste således kontrollera att det finns ett stämmobeslut till grund för medgivandet.

LM har ingen skyldighet att ex officio bevaka delägarfastigheternas rätt vid mer omfattande marköverföringar från samfälligheter. För t.ex. ägare av en andelsfastighet kan medgivande få högst påtagliga konsekvenser. Det åligger i stället samfällighetsföreningen att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa men också beakta varje medlems enskilda intressen i skälig omfattning (19 § SFL). I den mån LM har utrett eller äger kännedom om förhållanden som särskilt påverkar en enskild delägars rätt i samfällighet bör dock företrädare för samfällighetsföreningen uppmärksammas på förhållandet.

## 5 kap. 19 § Reglering som berör tomträtt

**19 §** Avser fastighetsregleringen en fastighet som har upplåtits med tomträtt, tillämpas 16 § i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt 12 a § andra stycket och 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträten. *Lag (1992:1212).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

För fastigheter som är upplåtna med tomträtt gäller att inte fastigheten som sådan men väl tomträten kan vara föremål för penninginteckningar. Om fastighetsreglering avser fastighet som upplåtits med tomträtt, äger bestämmelserna i 5 kap. 16 § motsvarande tillämpning i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt 5 kap. 12 a § andra stycket och 5 kap. 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträten. Bestämmelsen är avsedd att skydda fordringshavare i tomträten.

Tomträttshavare är liksom andra innehavare av nyttjanderätt sakägare vid fastighetsreglering i den mån regleringen har betydelse för dem (5 kap. 34 §).

Förändring av fastighets graderingsvärde utöver vad som ryms i 5 kap. 8 § förutsätter enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 fastighetsägarens medgivande. Är fastigheten upplåten med tomträtt fordras dessutom tomträttshavarens medgivande. Undantag från krav på medgivande gäller vid fastighetsreglering som genomförs med stöd av 5 kap. 8 a-b §§.

### *5 kap. 16§*

Enligt 5 kap. 16 § får ersättning som tillkommer ägare till fastighet som på grund av fastighetsregleringen minskar i värde inte betalas ut direkt till denne, såvida inte fordringshavarna lämnar medgivande eller oskadlighetsprövning kan ske. Fordringshavarna har alltså i princip rätt till kompensation före fastighetens ägare. Detta gäller även för fordran i tomträtt.

Vid den fördelning av inbetalda medel som Lst ska göra enligt 5 kap. 16 § andra stycket, förfars på motsvarande sätt som då Kronofogdemyndigheten fördelar köpeskillingen efter exekutiv auktion enligt bestämmelserna i 13 kap. UB. Enligt 1 kap. 11 § UB likställs tomträtt i tillämpliga delar med fastighet. Är fastigheten upplåten med tomträtt får därför innehavare av panträtt i tomträten kompensation på detta sätt av de medel som enligt LM:s beslut tillkommer fastighetsägaren.

Vid LM:s prövning till skydd för panträttshavare i tomträten är det värdeförändringen hos tomträten med byggnader och övriga tillbehör till densamma som utgör underlag. Kreditvärdet hos tomträten ligger vanligen främst i tillbehören. Marköverföring som endast minskar tomträttsfastighetens område innebär därför i regel att panträttshavarnas medgivande kan avvaras.

LM kan inte besluta om ersättning enligt 5 kap. 10–11 §§ till tomträttshavaren i stället för till fastighetens ägare. Enligt 7 kap. 30 § första stycket JB ska däremot vederlag som utgår för rättigheten jämkas, om fastighet som besväras av tomträtt genom fastighetsreglering undergått förändring av betydelse för rättighetens utövning. Detta är ett förfarande utanför förrättningen. Mål angående jämkning av avgäld prövas enligt 13

kap. 23 § JB av MMD. Talan ska enligt 7 kap. 30 § tredje stycket JB väckas inom två månader från det att fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. Dock finns det ett undantag från detta förfarande när tomträtt minskas till följd av en fastighetsreglering enligt 5 kap 8 a §, dvs när alternativ till fastighetsreglering kunnat ske genom inlösen med stöd av PBL:s regler. I dessa fall ska ersättningsreglerna enligt 4 kap ExprL tillämpas även i förhållande till tomträttshavare.

**Rättsfall: Tomträttshavare hade rätt till ersättningslikvid vid plangenomförande**

HD, 2021-09-09, T 6866-20, NJA 2021 s.xxx. "Tomträten på Lindholmen". Ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen ska tillämpas även i förhållande till tomträttshavare, om den fastighet som tomträten är upplåten i minskas till följd av en fastighetsreglering enligt 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen.

*5 kap. 18§ andra stycket*

Enligt 5 kap. 18 § första stycket 2 och 4 kan bl.a. avsteg ske från värderings-, ersättnings- och kostnadsfördelningsreglerna i 5 kap. 10–14 §§ efter samtycke från berörda sakägare. Om regleringen avser fastighet som svarar för fordran, får emellertid avsteg från 5 kap. 10–14 §§ med stöd av ägares samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Se vidare 5.16.1 Panträttsskydd och 5.18.2 Panträttsskydd. Om fastighetsregleringen rör fastighet som är upplåten med tomträtt, ska enligt 5 kap. 19 § fordran i tomträten behandlas på samma sätt som fordran med säkerhet i fastigheten.

## 5 kap. 20 § Ökning av graderingsvärdet

**20 §** Om fastighets graderingsvärde ökas med tillämpning av 18 § första stycket 3, skall i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning. Skulle tillstånd eller annan prövning av myndighet fordras vid förvärv genom köp, skall frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. *Lag (1979:232).*

I 5 kap. 8 § regleras bl.a. i vilken utsträckning fastighets graderingsvärde får ökas oberoende av medgivande från den ökande fastighetens ägare. Ökning utöver vad som är möjligt tvångsvis enligt bestämmelsen i 5 kap. 8 § kräver medgivande från den ökande fastighetens ägare och i förekommande fall tomträttshavare (5 kap. 18 § första stycket 3). Till skillnad från medgivande till minskning finns inte något krav på skriftlig form för medgivande till ökning. Det är vanligt att det är ägaren till den fastighet vilkens graderingsvärde avses ökas som är sökande till marköverföringen. LM har då normalt ett tillräckligt klart ägarmedgivande till ökningen genom ansökan eller yrkandet. I annat fall kan medgivande lämnas antingen genom särskild handling eller vid sammanträde genom muntligt medgivande, som protokollförs.

### *Inskränkning i rätten att förvärva fast egendom*

Om en fastighets graderingsvärde ökas med tillämpning av 5 kap. 18 § första stycket 3 – dvs. om ökningen är större än vad som är möjligt tvångsvis enligt 5 kap. 8 § – krävs särskild prövning enligt 5 kap. 20 § *första meningen*. I lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äger då motsvarande tillämpning.

Sådan ökning är inte ett förvärv i egentlig mening enligt JB. Ökningen grundar sig i stället på ett medgivande av karaktären rättegångshandling. Till följd av 5 kap. 20 § får emellertid gällande inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom motsvarande tillämplighet vid fastighetsreglering, när ökningen sker med stöd av överenskommelse i enlighet med 5 kap. 18 § första stycket 3.

Förvärvskontrollen avser ökningen. I fall då fastighet både minskas och ökas avses *nettoökningen*. För tillämpligheten av 5 kap. 20 § är det helt betydelselöst huruvida 5 kap. 8 §, 18 § eller 8 kap. tillämpas för den minskning av annan fastighet som möjliggör ökningen.

En lag som i princip kräver tillstånd till förvärv, så kallat jordförvärvstillstånd, av fast egendom är JFL.

### *Underställning*

Frågan om tillstånd till ökning ska enligt 5 kap. 20 § *andra meningen* underställas den myndighet som enligt de särskilda författningarna har att lämna tillstånd till förvärv av fast egendom. Vid underställning med hänsyn till bestämmelserna i JFL gäller enligt 19 § FBK i tillämpliga delar JFL och de föreskrifter som meddelas i anslutning till denna för ärendets handläggning.

Om förvärvstillstånd krävs enligt JFL vid ett köp, ska ansökan om medgivande till ökning enligt 5 kap. 18 § underställas till Lst.



Kravet på underställning innebär att tillstånd av vederbörande myndighet krävs för att marköverföring ska kunna ske. Tillståndsfrågan prövas på samma sätt som vid köp.

Ett köp av en hel eller en del av en fastighet som ska genomföras som en fastighetsreglering kan inte underställas enligt 5 kap. 20 §. LM ska istället uppmana förvärvaren att söka förvärvstillstånd direkt hos Lst om detta inte redan har gjorts. Ansökan om förvärvstillstånd måste göras inom tre månader från det att förvärvet ägde rum. Om tremånadersfristen har gått ut måste förvärvet förnyas innan prövning kan ske.

Enligt 12 § JFL är staten skyldig att lösa egendom om ett köp blir ogiltigt genom att förvärvstillstånd vägras. Denna bestämmelse är dock inte tillämplig vid marköverföring som grundas på överenskommelse.

Anm.

Underställningsskyldigheten är begränsad till fall då ökningen sker med stöd av medgivande enligt 5 kap. 18 §. Det kan för tydlighetens skull påpekas att medgivande till ökning från den ökande fastighetens ägare inte innebär att ökningen blir att hänföra till 5 kap. 8 §. En sådan tolkning skulle annars kanske kunna framstå som tänkbar, eftersom ökningsspärren i 5 kap. 8 § är utformad som ett krav att ökningen inte får innebära avsevärd olägenhet för den ökande fastighetens ägare och eftersom olägenhet för denne tydligen inte föreligger om vederbörande har medgett ökningen. Gränsen för vad som inryms i 5 kap. 8 § är inte på det sättet flexibel utan beror av vad som kan bedömas vara möjligt att genomföra tvångsvis, dvs. mot ett tänkt eller verkligt bestridande.

Anm.

Till lagstiftningen om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom hör inte bestämmelserna om införlivning av mark med häradsallmänning eller med allmänningsskog i Norrland och Dalarna (prop. 1967:167).

## 5 kap. 21 § Skogsavverkning m.m.

**21 §** Lantmäterimyndigheten kan förordna att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt icke får bedrivas eller att för sådan åtgärd skall gälla särskilda villkor som myndigheten bestämmer.  
Förordnande enligt första stycket får meddelas endast om det kan befaras att regleringen eljest väsentligt försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp fastställs. *Lag (1995:1394).*

### 5.21.1 Förordnande om förbud m.m.

LM kan enligt 5 kap. 21 § första stycket förordna att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt inte får bedrivas eller att för sådan åtgärd särskilda villkor ska gälla, som LM bestämmer. Generellt förbud torde i allmänhet kunna undvikas, om LM genom särskilt utfärdade villkor bestämmer att LM ska godkänna och kontrollera markägarnas åtgärder. LM kan t.ex. förordna att förhandsanmälan ska göras eller att skogsavverkning får ske först efter utstämpling i särskild ordning (prop. 1969:128 s. B 461). Förordnar LM om att förhandsanmälan ska ske, bör också anges hur lång tid före avsedd åtgärd anmälan ska göras.

### 5.21.2 Förutsättningar för förordnande

Förordnande som här avses får meddelas bara om det kan befaras att regleringen utan sådant förordnande väsentligt skulle försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp skulle fastställas. När det gäller t.ex. skogsavverkning är det med hänsyn till enskild markägares ekonomi särskilt angeläget, att förordnande bara meddelas, när det föreligger starka skäl för detta, och att begränsningarna inte görs mera omfattande än som är nödvändigt (prop. 1969:128 s. B 462).

Den som överträder ett förordnande enligt 5 kap. 21 § kan dömas till böter eller fängelse i högst sex månader enligt den särskilda ansvarsbestämmelsen i 5 kap. 35 §.

Anm.

Ett beslut enligt 5 kap. 21 § torde lämpligen inte kunna aktualiseras före det att den faktiska handläggningen av ärendet påbörjats. Behovet av ett beslut ska utgå ifrån om *fastighetsbildningen* kan befaras försvåras, inte utifrån vad sakägarna framställer för ev. önskemål (jmf departementchefens uttalande i prop. 1969:128 s. 462: förordnande får meddelas bara om det kan befaras att regleringen eljest skulle väsentligt försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp fastställs.)

## 5 kap. 22 § Byggnadsförbud

**22 §** Om det behövs för att underlätta förrättningen och säkerställa dess resultat, kan lantmäterimyndigheten förbjuda att byggnader uppförs, byggs till, byggs om eller sätts i stånd utan myndighetens medgivande. Sådant medgivande får vägras endast om åtgärden väsentligt försvårar regleringen. *Lag (1995:1394).*

### *Förbud att byggnader uppförs, byggs till, byggs om*

Om det behövs för att underlätta förrättningen och säkerställa förrättningsresultatet, kan LM enligt 5 kap. 22 § *första meningen* förbjuda att byggnader uppförs, byggs till, byggs om eller sätts i stånd utan LM:s medgivande (prop. 1969:128 s. B 464).

Med iståndsättande av byggnad avses reparationer och underhållsåtgärder av större omfattning. Däremot faller normalt underhåll och löpande reparationsåtgärder utanför.

Förordnande av detta slag ska grundas på förrättningstekniska skäl. Motivet ska vara att underlätta förrättningsförfarandet och säkerställa förrättningsresultatet. Förbudet ska vara av tillfällig natur. Återhållsamhet bör iakttas så att sakägarna inte onödigtvis får sin handlingsfrihet inskränkt. Avsikten med bestämmelsen är inte att hindra alla byggnadsåtgärder utan framförallt att hålla dessa under kontroll.

I allmänhet torde de byggnadsreglerande bestämmelserna och skyldigheten att söka bygglov innebära ett tillräckligt hinder mot byggnadsåtgärder som kan försvåra en fastighetsreglering. I de undantagsfall när LM behöver förordna om förbud att vidta byggnadsåtgärder kan i princip en konfliktsituation inträffa mellan LM:s förbud och BN:s bygglovgivning. Det är därför av särskild vikt att LM och BN håller varandra väl underrättade, när fråga uppkommer om förordnande enligt 5 kap. 22 § (prop. 1969:128 s. B 464 och 1130 f.).

Överträdelse av förordnande enligt 5 kap. 22 § leder inte till någon straffpåföljd. Däremot föreskrivs i 5 kap. 25 § andra stycket att beslut om flyttning av byggnad som uppförts i strid mot sådant förordnande ska kunna meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för sakägare. Detsamma gäller byggnad som i ståndsatts i strid mot sådant förordnande, såvida ägaren med stöd av 5 kap. 25 § första stycket kunnat åläggas flytta byggnaden, om iståndsättandet inte skett.

### *Vägran att medge byggnadsåtgärd*

Enligt *andra meningen* får medgivande till byggnadsåtgärd vägras endast om åtgärden väsentligt försvårar regleringen.

I första hand är det byggnadsåtgärder på mark som genom regleringen ska överföras till annan fastighet som kan tänkas försvåra förrättningen. Regleringen kan då komma att hindras enligt 5 kap. 7 §. Förrättningen kan också försvåras genom att de ersättningar som ska betalas kan bli större om viss byggnadsåtgärd görs.

Medgivande får inte vägras i annat fall än om åtgärden skulle väsentligt försvåra eller störa regleringen. I allmänhet saknas anledning att vägra medgivande till åtgärder som är nödvändiga för byggnadens fortbestånd.

Om LM vägrat lämna medgivande till en byggnadsåtgärd, får detta överklagas enligt 15 kap. 4 §. För sådant överklagande gäller ingen bestämd tid. Beslut om byggnadsförbud kan däremot inte överklagas särskilt.

**Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 22§:**

**Byggnadsförbud**

Förordnar lantmäterimyndigheten om förbud enligt 5 kap. 22 § skall den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- eller byggväsendet (4 kap. 15 § andra stycket fastighetsbildningslagen) underrättas skriftligen om förordnandet. Samma underrättelseskyldighet föreligger när förordnande, som här avses, upphör att gälla.

## 5 kap. 23 § Förordnande enligt 21 eller 22 §

**23 §** Har förordnande enligt 21 eller 22 § tillkännagivits vid sammanträde, gäller det omedelbart. Meddelas förordnandet i annan ordning, gäller det mot var och en som fått kännedom om det.

Förordnandet skall upphävas när ändamålet förfallit. Om förordnandet ej upphävts, gäller det till dess ersättningsfrågor angående den mark som beröres av förordnandet slutligt avgjorts. I den mån förordnandet omfattar mark som skall överföras, upphör förbudet i stället vid tillträdet.

### 5.23.1 Förordnandets ikraftträdande

#### *Beslut meddelat vid sammanträde*

I enlighet med 4 kap. 17 § tredje stycket ska beslut om förordnande enligt 5 kap. 21 och 22 §§ som meddelas vid sammanträde uppläsa för de närvarande sakägarna. Denna skyldighet att läsa upp beslutet är ovillkorlig och föreligger således även om bara ett fåtal sakägare berörs av det. Enligt 5 kap. 23 § första stycket *första meningen* har uppläsningen den verkan att förordnandet får omedelbar giltighet. Denna verkan gäller i förhållande till alla, av förordnandet berörda, sakägare som i vederbörlig ordning kallats till sammanträdet, oavsett om de varit närvarande eller inte (prop. 1969:128 s. B 465).

#### *Beslut meddelat på annat sätt*

Beslut om förordnande enligt 5 kap. 21 och 22 §§ kan också meddelas i annan ordning än vid sammanträde. Underrättelse om beslutet ska i så fall enligt 4 kap. 17 § tredje stycket omedelbart sändas till sakägare och annan som får överklaga beslutet. Förordnande som meddelas på detta sätt gäller enligt *andra meningen* mot var och en som fått kännedom om det (prop. 1969:128 s. B465 f.).

#### *Överklagande av beslut enligt 5 kap. 21 och 22 §§*

Sakägare kan överklaga beslut, varigenom förordnande enligt 5 kap. 21 § meddelats eller medgivande enligt 5 kap. 22 § vägrats. Detta sker enligt 15 kap. 4 § och någon bestämd tid för överklagandet gäller inte. Beslut i enlighet med dessa bestämmelser ska innehålla anvisning om hur det ska överklagas. Detta följer av 4 kap. 17 § andra stycket *andra meningen*.

### 5.23.2 Förordnandets upphörande

Förordnande enligt 5 kap. 21 § och 22 § bör inte bestå under längre tid än som är motiverat med hänsyn till det ändamål det ska tillgodose. LM ska därför ex officio enligt 5 kap. 23 § andra stycket *första meningen* upphäva förordnandet, när det inte längre behövs. Förordnandet kan vidare när som helst omprövas av LM.

Upphävs inte förordnandet, upphör det enligt *andra meningen* automatiskt när ersättningsfrågorna angående den mark som berörs av förordnandet slutligt avgjorts. Omfattar förordnandet mark som ska överföras, upphör förbudet i stället enligt *tredje meningen* vid tillträdet.

Av de allmänna principerna för fastighetsreglering anses även följa att förordnandet förfaller, om regleringen enligt slutligt avgörande inte ska äga rum eller inte omfatta den mark som förordnandet avser (prop. 1969:128 s. B 466).

## 5 kap. 24 § Rivning av byggnad

**24 §** Beslut om rivning av byggnad får meddelas, om möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning därigenom väsentligt underlättas och byggnaden är obehövlig för den fastighet till vilken den hör. Är byggnadens värde obetydligt, får sådant beslut meddelas, om ändamålsenlig fastighetsindelning främjas genom att byggnaden rives.

Rivning får ej beslutas, om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare.

Rives byggnad, är ägaren berättigad till ersättning motsvarande byggnadens värde för honom. I övrigt äger 12 § motsvarande tillämpning i fall som här avses. Ersättningsskyldigheten fördelas enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna.

Med samtycke av de sakägare vilkas rätt beröres får bestämmelserna i första och andra styckena åsidosättas med den begränsning som följer av 18 § andra stycket och 19 §.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.24.1 Beslut om rivning

#### Förutsättningar

Beslut om rivning av byggnad får enligt 5 kap. 24 § första stycket *första meningen* meddelas, om möjligheterna att vinna en mera ändamålsenlig fastighetsindelning därigenom väsentligt underlättas och byggnaden är obehövlig för den fastighet till vilken den hör.

Anm.

Enligt 5 kap. 22 § kan LM förbjuda att byggnad uppförs, byggs till, byggs om eller sätts i stånd utan LM:s medgivande. En byggnad kan också avstås genom att den mark där den finns enligt 5 kap. 7 § förs över till en annan fastighet. Vidare kan byggnad avstås genom beslut om rivning enligt förevarande bestämmelse. Marken kan då disponeras för t.ex. marköverföring. Dessutom kan flyttning av byggnad eller annan anläggning ske efter beslut enligt 5 kap. 25–28 §§.

#### *Samordning med annan lagstiftning*

För genomförande av LM:s beslut om rivning eller flyttning av byggnad krävs i stor utsträckning också bygg- eller rivningslov enligt PBL. LM bör förvissa sig om att förutsättningar finns för tillstånd till åtgärden, innan beslut om rivning eller flyttning meddelas. LM bör därför samråda med BN, innan åtgärd som kräver lov enligt PBL beslutas. Det får inte förekomma att LM fattar beslut om byggnadsåtgärd som kräver lov och som BN inte är beredd att lämna lov till.

Fastighetsregleringsåtgärd beträffande byggnad och annan anläggning får givetvis inte heller företas i strid mot annan författning, t.ex. miljölagstiftningen. I den mån tillstånd fordras enligt sådan bestämmelse, åligger det LM att tillse att tillstånd inhämtats eller, om det är tillräckligt, att genom samråd med tillståndsmyndigheten eller på annat sätt förvissa sig om att förutsättningar finns för tillstånd till åtgärden, innan beslut om rivning eller flyttning meddelas.

#### *Villkor för rivning*

För att byggnad utan stöd av överenskommelse ska rivas gäller som allmän förutsättning att rivning inte får beslutas om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare. Dessutom gäller följande villkor för rivning

1. att möjligheterna att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning väsentligt underlättas,
2. att byggnaden, om den i egenskap av tillbehör har anknytning till viss fastighet, är eller genom regleringen blir obehövlig för den fastighet till vilken den hör.

Redan kravet på att åtgärden ska i betydande mån underlätta möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning torde i allmänhet innebära att fastigheten inte får ha behov av byggnaden.

Rivning kan på dessa grunder inte beslutas beträffande byggnad som är lös egendom.

Bestämmelserna om rivning gäller endast byggnad, inte annan anläggning.

#### *Genomförande av rivning*

Rivning av byggnad är i princip en gemensam fullföljdsåtgärd som ska verkställas som gemensamt arbete enligt reglerna i 9 kap. Normalt torde gemensamt arbete ombesörjas av en eller flera sysslomän (se 9.2 Arbetets utförande). Det är också möjligt att inom förrättingens ram uppdra arbetet åt byggnadens ägare, om denne är villig att själv ombesörja rivningen (prop. 1969:128 s. B 468).

#### *Tidpunkt för rivning*

Beslut om rivning ska tas upp i fastighetsbildningsbeslutet (5 kap. 29 §). I beslut om rivning bör viss tid bestämmas inom vilken åtgärden ska vara slutförd. När t.ex. byggnadens ägare själv ska ombesörja rivningen, bör det nämligen stå fullt klart när rivningsarbetet ska vara slutfört. Vid bestämmande av tidpunkt för rivningsarbetets slutförande bör hänsyn tas till tidpunkten för tillträdet, eftersom olägenhet kan uppkomma för tillträderen, om rivningen inte är slutförd när marken ska tillträdas.

### **Byggnad med obetydligt värde**

Beträffande byggnad som har ett obetydligt värde krävs enligt *andra meningen* för beslut om rivning – om den allmänna förutsättningen är uppfylld – att en ändamålsenlig fastighetsindelning främjas genom att en sådan byggnad bortskaffas. Rivning på denna grund kan ske såväl av byggnad som är fastighetstillbehör som byggnad som är lös egendom.

### **Väsentlig olägenhet för sakägare**

Rivning får enligt *tredje meningen* inte beslutas, om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare.

### **5.24.2 Ersättning på grund av rivning**

#### *Ersättning motsvarande byggnadens värde*

Om byggnad rivs, är ägaren enligt 5 kap. 24 § andra stycket *första meningen* berättigad till ersättning motsvarande byggnadens värde för honom. Det är värdet av byggnaden på den plats där den har varit uppställd som ska ersättas, dvs. värdet för avträderen. Vid rivning av byggnad ska alltså inte, som vid överföring av mark och byggnad enligt 5 kap. 7 §, värdering ske i enlighet med de principer som gäller för den allmänna regleringslikviden,

dvs. med hänsyn till både avträdare och tillträdare. Bestämmelsen innebär att byggnadens ägare ska få ersättning för det byggnadskapital denne förlorat (prop. 1969:128 s. B469 f.).

Ersättning för själva rivningsarbetet utgör en regleringskostnad som inte behandlas i 5 kap. 24 §. Om rivningen utförs som gemensamt arbete, ska den del av ersättningen som betalas till syssloman hänföras till förrättningskostnader enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket (prop. 1969:128 s. B 1131) och därmed fördelas främst efter nyttan av regleringen. Om rivningen utförs av byggnadens ägare själv ska han kompenseras även för arbetskostnaden. Sådan ersättning regleras enligt 5 kap. 12 §.

#### *Annan ersättning*

Vid rivning av byggnad utgår enligt *andra meningen* även annan ersättning enligt bestämmelserna i 12 §. Förutom ersättning till byggnadens ägare kan enligt samma bestämmelser även förekomma ersättning till innehavare av särskild rättighet som innebär att befogenhet avseende rätt att nyttja byggnaden helt eller delvis upphör.

#### *Ersättning enligt grunderna i 5 kap. 13§*

Ersättning med anledning av rivning av byggnad ska enligt *tredje meningen* betalas enligt samma grunder som föreskrivs i 5 kap. 13 § beträffande regleringskostnaderna. Huvudregeln är att kostnaderna ska fördelas efter nyttan. Det innebär vidare att ersättningsskyldigheten fördelas på samma sätt och att ersättningen ska ingå i avräkningen enligt 5 kap. 15 §, i den mån detta lämpligen kan ske. Dessutom följer att ersättning som tillfaller fastighetsägare och utgör annan ersättning enligt 5 kap. 12 § ska inbetalas till Lantmäteriet för fördelning mellan innehavare av fordringar i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 16 §.

### **5.24.3 Dispositionsfrihet**

Enligt 5 kap. 24 § tredje stycket får bestämmelserna i första stycket om villkor för rivning av byggnad i första stycket och om ersättning med anledning av rivning i andra stycket åsidosättas efter samtycke av de sakägare, vilkas rätt påverkas. I fråga om byggnad som är tillbehör till sådan fastighet som svarar för fordran gäller samtycket med de begränsningar till skydd för fordringshavare som följer av 5 kap. 18 § andra stycket. Är fastighet upplåten med tomträtt gäller motsvarande begränsning enligt 5 kap. 19 § med hänsyn till fordringshavare i tomträten.



## 5 kap. 25 § Flyttning av byggnad m.m.

**25 §** Beslut om flyttning av byggnad eller annan anläggning får meddelas, om flyttningen väsentligt underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning samt fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med flyttningen. Flyttning får dock ej beslutas, om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare.

Har byggnad uppförts i strid mot förordnande enligt 22 §, får beslut om flyttning av byggnaden meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för sakägare. Detsamma gäller byggnad som iståndsatts i strid mot dylikt förordnande, såvida ägaren med stöd av första stycket kunnat åläggas flytta byggnaden, om iståndsättandet ej ägt rum.

På begäran av ägaren får även eljest flyttning av byggnad eller annan anläggning beslutas, om flyttningen är av betydelse för honom.

### 5.25.1 Villkor för flyttning

#### *Mera ändamålsenlig fastighetsindelning*

Beslut om flyttning av byggnad eller annan anläggning får enligt 5 kap. 25 § första stycket *första meningen* meddelas, om flyttningen väsentligt underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning samt fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med flyttningen. De uppställda villkoren hindrar inte att även byggnad som står på mark som inte ska gå i byte flyttas (prop. 1969:128 s. B 471). Beslut om flyttning ska tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.

Byggnad som ska flyttas behöver inte vara fastighetstillhör utan även byggnad som är lös egendom får flyttas.

Vid flyttning av byggnad eller annan anläggning måste samordning ske med annan lagstiftning.

En flyttning kan för de enskilda få väl så kännbara verkningar som andra bebyggelsereglerande åtgärder. Den kan sålunda medföra åtskilliga olägenheter av personlig art för den flyttande och den kan bli mycket kostnadskrävande. Det har därför uppställs tämligen stränga fordringar för att flyttning ska få komma till stånd annat än som en frivillig åtgärd (prop. 1969:128 s. B 471).

#### *Väsentlig olägenhet för sakägare*

Enligt andra meningen får flyttning inte beslutas, om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare. Om lämplig plats för byggnaden inte står till buds på mark över vilken ägaren förfogar efter regleringen, måste detta anses medföra väsentlig olägenhet för sakägaren. Beslut om flyttningen får då inte ske (prop. 1969:128 s. B 472).

### 5.25.2 Byggnad uppförd i strid mot förbud

Restriktionerna i första stycket första meningen gäller enligt 5 kap. 25 § andra stycket i vissa fall inte. Om enligt *första meningen* byggnad uppförts i strid mot förordnande enligt 5 kap. 22 §, får beslut om flyttning av byggnaden meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för sakägare. Detsamma gäller enligt *andra meningen* byggnad som sätts i stånd i strid mot dylikt förordnande. En förutsättning är i det senare fallet att ägaren med stöd av första stycket kunnat åläggas flytta byggnaden, om iståndsättandet inte ägt rum.

### 5.25.3 Dispositionsfrihet

På begäran av ägare till byggnad eller annan anläggning får enligt 5 kap. 25 § tredje stycket flyttning beslutas även om villkoren i första stycket inte är uppfyllda, såvida flyttningen är av betydelse för honom. Den som själv begär flyttning kan emellertid enligt 5 kap. 28 § andra stycket belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom. Beträffande dispositionsfriheten vid bestämmande om flyttningsersättning se 5.28 Ersättning utgår inte.

## 5 kap. 26 § Tid och sätt för flyttning

**26 §** I beslut om flyttning skall anges när flyttningen skall vara slutförd. Flyttning får utföras som gemensamt arbete enligt 9 kap., om ägaren begär det innan förrättningen avslutats eller det eljest är lämpligt.

### 5.26.1 Tid för flyttning

I beslut om flyttning ska LM enligt 5 kap. 26 § första stycket bestämma viss tid inom vilken åtgärden ska vara slutförd. Enligt 5 kap. 29 § ska sådant beslut tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.

När tid bestäms inom vilken flyttning ska vara verkställd, är det viktigt att hänsyn tas till de önskemål som byggnadens ägare eller en hyresgäst kan ha, så att denne får rimlig tid på sig att utföra flyttningen.

Den som avträder mark får enligt 5 kap. 31 § första stycket ha kvar byggnad eller annan anläggning som ska flyttas samt upplag under ett år. Denna rätt för avträdaren att förfoga över marken sedan tillträde skett kräver inte något beslut av LM. LM kan emellertid enligt 5 kap. 31 § andra stycket förordna att flyttningen ska vara utförd vid en tidigare tidpunkt. Ett sådant förordnande av LM ska ingå i beslut om flyttning, vilket upptas i fastighetsbildningsbeslutet.

### 5.26.2 Genomförande

Enligt 5 kap. 26 § andra stycket får flyttning utföras som gemensamt arbete enligt 9 kap., om ägaren begär det innan förrättningen avslutats eller det eljest är lämpligt.

I princip ska byggnadens eller anläggningens ägare själv utföra flyttningsarbetet mot ersättning. Genom att ägaren själv utför eller låter utföra arbetet, får han tillfälle att göra ändringar och förbättringar som inte är en följd av själva flyttningen. Det kan emellertid i vissa fall ställa sig svårt för en sakägare som inte själv önskat flytta att ha hand om arbetet. Om han så vill möter därför inte hinder att låta flyttningen utföras som en gemensam fullföljdsåtgärd. Det är emellertid att märka att sakägaren inte får en ovillkorlig rätt att själv slippa ombesörja åtgärden. I synnerhet i sådana fall när det är fråga om en byggnad, som är bristfällig eller annars i behov av ombyggnad eller bättring, är det mest rimligt att ägaren får stå för utförandet även om han inte önskar detta.

Det kan sällan bli anledning att vägra utförande av flyttning som gemensamt arbete i sådana fall när byggnadens ägare är negativt inställd till åtgärden. För den sakägare som ska ta emot den mark varifrån byggnaden ska flyttas är det av betydelse att flyttningen inte fördröjs eller försvåras. Om det finns anledning räkna med bristande vilja eller förmåga hos byggnadens ägare att själv verkställa flyttningen, kan LM förordna att flyttningen ska utföras som gemensamt arbete även om ägaren inte yrkat det (prop. 1969:128 s. B 473). Beträffande flyttningens ersättning, se 5 kap. 27–28 §§.

Enligt 5 kap. 27 § tredje stycket fjärde meningen kan LM förordna att skälig del av flyttningens ersättning ska betalas först sedan flyttningen utförts.

## 5 kap. 27 § Flyttningersättning

**27 §** Ägare av byggnad eller annan anläggning som flyttas är berättigad till ersättning för de kostnader som flyttningen beräknas komma att orsaka honom.  
Är byggnaden i sådant skick att ombyggnad eller förbättring behövs, skall flyttningersättningen jämkas. Jämkning skall också ske, om det föreligger anbud om förvärv av byggnad till visst pris samt det är fördelaktigare att sälja byggnaden enligt anbudet och uppföra nybyggnad än att flytta den gamla byggnaden eller om det framgår av omständigheterna att ägaren icke kommer att återuppföra den.  
Ersättningsskyldigheten fördelas enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna.  
Lantmäterimyndigheten kan förordna att ersättningen icke skall ingå i avräkning enligt 15 §. I sådant förordnande anges när ersättningsbelopp skall betalas. Lantmäterimyndigheten får föreskriva att skälig del av ersättningen skall betalas först sedan flyttningen utförts. Försummar byggnadens ägare att verkställa flyttningen inom den bestämda tiden, förfaller hans rätt till ersättningsbelopp beträffande vilket sådan föreskrift meddelats.  
*Lag (1995:1394).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.27.1 Rätt till ersättning

Ägare av byggnad eller annan anläggning som flyttas är enligt 5 kap. 27 § första stycket berättigad till ersättning för de kostnader som flyttningen beräknas komma att orsaka honom. Detta gäller när ägaren själv ombesörjer flyttningen. Han har då rätt till ersättning för i förväg beräknade flyttningsekostnader.

Enligt förarbetena till FBL (prop. 1969:128 s. B 474) ska flyttningersättningen i första hand avse gottgörelse för att flytta och sätta upp byggnaden eller anläggningen på den nya platsen. Ersättningsgilla är även kostnader för att ställa i ordning såväl den nya som den gamla byggnadsplatsen samt för flyttning av trädgård eller annan plantering. Vidare kan ersättning för att förse byggnaden med vatten, avlopp, elektrisk kraft eller dylikt beslutas, i den mån sådana anordningar funnits på den gamla byggnadsplatsen. Dessutom inräknas utgifter för flyttning av inventarier samt hyra av nödvändiga lokaler under flyttningstiden.

Betalning av ersättningen kan ibland lämpligen ske via Lantmäteriet enligt 5 kap. 16 § tredje stycket, trots att fördelning enligt 5 kap. 16 § första stycket inte är aktuell.

Beträffande överenskommelse om flyttningersättning, se 5.28.3 Dispositionsfrihet.

### 5.27.2 Jämkning av ersättning

Ersättningen ska enligt 5 kap. 27 § andra stycket första meningen jämkas om byggnaden är i sådant skick att ombyggnad eller annan förbättring behövs. Flyttningen kommer då att medföra en standardförbättring. Jämkning ska också enligt andra meningen ske, om det föreligger anbud om förvärv av byggnad till visst pris och det är fördelaktigare att sälja byggnaden enligt anbudet och uppföra ny byggnad än att flytta den gamla byggnaden. Detsamma gäller om det av omständigheterna framgår att ägaren inte kommer att återuppföra byggnaden. Jämkningens syfte är att hindra överkompensation.

### 5.27.3 Betalning av flyttningersättning

#### *Ersättningskyldighetens fördelning*

Ersättningskyldigheten ska enligt 5 kap. 27 § tredje stycket *första meningen* fördelas enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 5 kap. 13 § avsedda kostnaderna, dvs. regleringskostnaderna. Om flyttningen utförs som gemensamt arbete ska dock den del av ersättningen som betalas till syssloman hänföras till förrättningskostnader enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket.

Flyttningersättning hör inte till de slag av ersättningar som ska inbetalas till myndighet för fördelning enligt 5 kap. 16 §. I de fall då flyttningersättningen ingår i avräkningsförfarandet samtidigt som annan ersättning ska inbetalas till myndighet, måste därför flyttningersättning hållas isär från den övriga ersättningen genom separat avräkning, åtminstone beträffande fastighet vars ägare ska motta ersättning (se föreskriften till 5 kap. 15 §).

#### *Förordnande att flyttningersättning inte ska ingå i avräkning*

För att undvika komplikationer kan LM enligt *andra meningen* förordna att ersättning inte ska ingå i avräkning enligt 5 kap. 15 §.

Denna bestämmelse hänger samman med att flyttningen inte sällan utförs innan allt likvidarbete under regleringen avslutats, och att den flyttande bör komma i åtnjutande av ersättningen redan i samband med att flyttningen äger rum och i varje fall inte först längre tid därefter. Genom denna bestämmelse kan även undvikas att flyttningersättningen blir fördelad mellan rättsägarna i den flyttandes fastighet. En sådan fördelning torde mera sällan behövas till skydd för dessa rättsägare och skulle kunna försvåra flyttningen (prop. 1969:128 s. B 474).

#### *Förordnande när ersättningen ska betalas*

Enligt *tredje meningen* anges i ett sådant förordnande när ersättningen ska betalas.

#### *Innehållande av del av ersättningen*

För att möjliggöra viss kontroll av att ersättningen blir använd på rätt sätt får LM enligt *fjärde meningen* besluta att skälig del därav ska kunna innehållas, tills det visas att arbetena med flyttningen blivit fullgjorda. Genom detta kan hindras att den som ålagts flytta inte bara uppbär flyttningersättning och sedan underlåter att verkställa åtgärden utan även säljer byggnaden eller anläggningen (prop. 1969:128 s. B 474).

#### *Rätt till ersättning förfaller*

Rätt till ersättning förfaller enligt *femte meningen*, om byggnadens ägare försummar att verkställa flyttningen inom den bestämda tiden. Att den flyttandes rätt till ersättning i visst fall kan förfalla tjänar två syften. *Dels* hindras därigenom att ersättning utbetalas, om byggnadens ägare underlåter att verkställa flyttningen, *dels* är regeln avsedd att utöva påtryckning på denne att verkställa flyttningen inom den fastställda tiden.

Bestämmelsen innebär att den flyttande förlorar rätten till hela det inestående ersättningsbeloppet. Har byggnadens ägare verkställt en del av de med flyttningen förbundna arbetena men underlåtit att utföra andra – t.ex. att ställa i ordning den gamla byggnadsplatsen – medför bestämmelsen

sålunda att han förlorar inte bara den del av den inestående ersättningen som belöper på de kvarstående arbetena utan även vad som utgör ersättning för arbete som har utförts.

Omständigheter som inte kunnat förutses när tidpunkten för flyttning bestämdes och som byggnadens ägare inte råder över kan emellertid göra det omöjligt för honom att genomföra flyttningen i rätt tid. Förlust av rätten till ersättningsbelopp inträder inte i sådana fall utan bara om dröjsmålet med flyttningen beror på den flyttandes försumlighet (prop. 1969:128 s. B 475).

## 5 kap. 28 § Ingen ersättning i vissa fall

**28 §** Om flyttning av byggnad beslutats med stöd av 25 § andra stycket, har ägaren ej rätt till ersättning för flyttningskostnaderna. I fråga om byggnad som utan medgivande satts i stånd under pågående reglering utgår dock ersättning, som bestäms med hänsyn till byggnadens beskaffenhet före iståndsättandet.

Vid fördelning av skyldigheten att betala ersättning för flyttning enligt 25 § tredje stycket får ingen annan än ägaren belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom.

Träffar de sakägare vilkas rätt beröres överenskommelse om flyttningens storlek eller om ersättningsskyldighetens fördelning, gäller överenskommelsen, såvitt angår fastighet vars ägare skall utge ersättning, med den begränsning som följer av 18 § andra stycket och 19 §.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 5.28.1 Byggnadsåtgärd utan medgivande

#### *Byggnad uppförd i strid mot förbud*

Om flyttning av byggnad beslutats med stöd av 5 kap. 25 § andra stycket första meningen, har ägaren enligt 5 kap. 28 § första stycket *första meningen* inte rätt till ersättning för flyttningskostnaderna. Enligt bestämmelsen i 5 kap. 25 § andra stycket kan beslut om flyttning meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för sakägare, om byggnad uppförts i strid mot förbud häremot. En förutsättning för beslut om flyttning är annars att flyttningen väsentligt ska underlätta möjligheterna att vinna en ändamålsenlig fastighetsindelning samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med flyttningen (se 5.25.1 Villkor för flyttning).

#### *Byggnad som satts i stånd utan medgivande*

Beträffande byggnad som satts i stånd utan medgivande under pågående reglering ska dock enligt *andra meningen* ersättning utgå men med anpassning till byggnadens beskaffenhet innan den sattes i stånd.

### 5.28.2 Flyttning på ägarens begäran

I 5 kap. 28 § andra stycket finns en särbestämmelse om ersättningens fördelning, när flyttningen beslutats på grund av yrkande från ägarens sida enligt 5 kap. 25 § tredje stycket och alltså utan tillämpning av tvångsreglerna men även utan att överenskommelse angående ersättningen träffats. En sådan flyttning är kanske bara av obetydligt värde för sakägarna i allmänhet och bör då till huvudsaklig del bekostas av ägaren själv. En sådan fördelning av betalningsansvaret för ersättningen kommer visserligen till stånd i dessa frivilligfall utan särskild föreskrift, eftersom flyttningens ersättning som allmän regel bör erläggas enligt samma grunder som ska gälla i fråga om regleringskostnaderna, vilket ju innebär att nyttan blir avgörande. Om kravet att fördelarna med flyttningen ska överväga kostnaderna och olägenheterna inte upprätthålls här, måste emellertid enligt 5 kap. 28 § andra stycket tillses att ingen, förutom ägaren, belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom (prop. 1969:128 s. B 476).

### 5.28.3 Dispositionsfrihet

Om de sakägare vilkas rätt berörs träffar överenskommelse om flyttning ersättningens storlek eller om ersättningsskyldighetens fördelning, gäller enligt 5 kap. 28 § tredje stycket överenskommelsen.

Beträffande byggnad eller annan anläggning som är tillhör till sådan fastighet som svarar för fordran, gäller samtycket med de begränsningar till skydd för tredje man som följer av 5 kap. 18 § andra stycket såvitt gäller fastighet vars ägare ska betala ersättning. För fastighet vars ägare ska ta emot ersättning kommer överenskommelsen inte att få någon inverkan på rättighet som avses i 5 kap. 18 § andra stycket, eftersom flyttning ersättning alltid tillkommer byggnadens ägare personligen (prop. 1969:128 s. B 1132). Är fastighet upplåten med tomträtt gäller motsvarande begränsning enligt 5 kap. 19 § med hänsyn till innehavare av panträtt i tomträten.



## 5 kap. 29 § Beslut om rivning eller flyttning

**29 §** Beslut om rivning eller flyttning upptages i fastighetsbildningsbeslutet. Detsamma gäller beslut om ersättning enligt 27 §.

### *Beslut om rivning m.m. upptas i fastighetsbildningsbeslutet*

LM:s beslut om rivning eller flyttning ska enligt 5 kap. 29 § *första meningen* upptas i fastighetsbildningsbeslutet (se prop. 1969:128 s. B 476 jämfört med 1132).

### *Beslut om ersättning enligt 5 kap. 27§*

Beslut om ersättning till den som själv svarar för flyttning av byggnad eller annan anläggning, dvs. ersättning enligt 5 kap. 27 §, ska också enligt *andra meningen* tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Beslut om ersättning med anledning av andra bebyggelsereglerande åtgärder ska meddelas som fristående beslut i likhet med andra avgöranden av ersättningsfrågor. Föreskriften i 5 kap. 29 § avser endast själva beslutet om rivning eller flyttning. Beslutet ska dock enligt 5 kap. 26 § första stycket ange när flyttningen ska vara slutförd. LM:s avgörande om ersättning med anledning av bl.a. rivning av byggnad eller gemensamt arbete ska således upptas i ersättningsbeslutet.

## 5 kap. 30 § Tillträde i allmänhet

**30 §** Tillträde sker vid den tidpunkt som lantmäterimyndigheten bestämmer. Innan tillträde sker, skall fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft. Om ej särskilda skäl föranleder annat, får tillträde ej bestämmas till senare tidpunkt än ett år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del. I beslut om tillträde skall förbehåll göras för den rätt som enligt 7 kap. 29 § andra stycket jordabalken kan tillkomma hyresgäst.

Har bestämmelse om tillträde icke meddelats, sker tillträde när uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Sker tillträde icke samtidigt beträffande all egendom som ingår i regleringen och uppkommer därigenom väsentlig olägenhet för sakägare, har denne rätt till skäligen ersättning. Ersättningen skall betalas av den som har nytta av att tillträde ej sker samtidigt. Fråga om ersättning upptages endast om yrkande framställs.

Har tillträde skett och är det ej uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, skall lantmäterimyndigheten på yrkande av den tillträdande, fastighetsägaren eller annan som beröres av tillträdet föreskriva att den tillträdande skall utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. Har förskott bestämts, får den slutliga ersättningen ej bestämmas till lägre belopp än förskottet.

*Lag (2000:233).*

### 5.30.1 Tillträde

#### *Beslut om tillträde*

Tillträde sker enligt 5 kap. 30 § första stycket *första meningen* vid den tidpunkt som LM bestämmer.

Med tillträde förstås i detta sammanhang att den, som vid regleringen tilldelas mark eller byggnad med äganderätt, tar den nya egendomen i besittning. Som tillträde bör emellertid också räknas att mark i enlighet med servitutsbeslut vid regleringen tas i anspråk för väg eller annan anläggning, varvid ägaren sålunda helt undandras markens utnyttjande (prop. 1969:128 s. B 477).

Den tidpunkt när egendom som ingår i fastighetsreglering får tas i anspråk bestäms normalt enligt reglerna om tillträde i 5 kap. 30 §. I vissa speciella situationer finns även möjlighet att medge förtida tillträde enligt 5 kap. 30 a §.

Reglerna om tillträde och förtida tillträde gäller både när mark, byggnad eller annan anläggning överförs med äganderätt och när mark tas i anspråk med anledning av beslut om viss servitutsåtgärd. Reglerna torde även gälla vid bestämmande av nytt utövningsområde för nyttjanderätt enligt 33 §. Sådan åtgärd är ju ett led i fastighetsreglering och innebär att mark tas i anspråk. Bestämmelserna om tillträde och förtida tillträde äger motsvarande tillämpning vid klyvning (11 kap. 8 §).

Vid avstyckning av överlåtet område torde JB:s bestämmelser om tillträde vid köp, byte och gåva få anses gälla i tillämpliga fall (se prop. 1970:20 s. B192 f.). Vid kombinerad åtgärd, exempelvis avstyckning och fastighetsreglering för komplettering av styckningsdel, måste tillses att tillträdestidpunkterna korresponderar så att inte den genom avstyckning bildade fastigheten under viss tid saknar viss funktion.

Beslut om tillträde fattas alltså av LM, men i denna såväl som i andra regleringsangelägenheter bör överläggning ske med sakägarna om den bästa lösningen (prop. 1969:128 s. B 480). I princip kan beslut om tillträde

meddelas när som helst sedan fastighetsbildningsbeslut föreligger. Beslut om tillträde innebär ett förordnande hur fastighetsbildningsbeslutet ska verkställas i det hänseendet att egendom tas i anspråk. För att underlätta verkställigheten bör LM normalt ange en bestämd tillträdesdag.

Tillträdestidpunkten enligt 5 kap. 30 § är också den tidpunkt då nyttjanderätt eller servitut upphör att gälla i överförd mark, om inte LM enligt 5 kap. 30 b § bestämmer en senare tidpunkt.

#### *Lagakraftvunnet beslut*

Enligt 5 kap. 30 § första stycket *andra meningen* ska fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft, innan tillträde sker.

Tidpunkten för tillträdet bör i allmänhet inte bestämmas förrän fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft i sådana fall när särskilt fastighetsbildningsbeslut meddelas utan samband med förrättningens avslutande. Något uttryckligt hinder föreligger dock inte för LM att i samband med att fastighetsbildningsbeslutet meddelas föreskriva att tillträde ska äga rum, när beslutet vunnit laga kraft. En sådan ordning bör dock användas bara när man kan räkna med att talan mot beslutet inte kommer att föras. Efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, kan förrättningen inte inställas på grund av återkallelse (se 4 kap. 32 §). Om fastighetsbildningsbeslutet meddelas först i samband med förrättningens avslutande, ligger det i sakens natur att beslut om tillträde måste meddelas samtidigt. Skulle ett sådant beslut överklagas, ankommer det på MMD att bestämma ny tid för tillträdet (prop. 1969:128 s. B480 f.).

#### *Tillträde ej senare än ett år från registrering*

I 5 kap. 30 § första stycket anges de gränser inom vilka LM kan förlägga tidpunkten för tillträdet. Den senaste tidpunkt som får bestämmas för tillträdet är enligt *tredje meningen* ett år efter registreringen. Den sistnämnda regeln är emellertid inte ovillkorlig. Om särskilda skäl föranleder annat, kan tillträdet förläggas till en senare tidpunkt (prop. 1969:128 s. B 481).

#### *Förbehåll enligt 7 kap. 29§ andra stycket JB*

Bestämmelserna gäller i fråga om tillträde av såväl mark som byggnad. Beslutet blir giltigt mot var och en som genom fastighetsbildningsbeslutet är skyldig att frånträda mark eller byggnad. Om en byggnad som ska tillträdas är uthyrd, måste LM enligt *fjärde meningen* vid meddelande av tillträdesbeslut beakta de särskilda regler som gäller beträffande hyresgästs skyldighet att avträda lägenhet. Har under förrättningen träffats överenskommelse om att hyresgästen ska avträda lägenheten i samband med överföring av byggnad, föreligger inte hinder för LM att förordna om tillträde också i fråga om den av hyresgästen hyrda lägenheten. Om en sådan överenskommelse inte träffats, måste emellertid beslutet om tillträde utformas med beaktande av att hyresgästen inte är skyldig att avträda lägenheten förrän han i föreskriven ordning blivit uppsagd. LM:s beslut om tillträde till byggnaden bör i så fall innehålla förbehåll om den rätt som kan tillkomma hyresgästen (prop. 1969:128 s. B 481).

Bestämmelsen innebär att tillträdaren av byggnad ska säga upp ett avtal som gällde mot avträdaren inom en månad från tillträdet för att avtalet inte ska gälla mot honom (prop. 1970:20 s. A 381). Detta gäller trots bestämmelser i 7 kap. 29 § JB att nyttjanderätt i princip upphör att gälla i mark som frångår

en fastighet. Säger tillträdaren inte upp hyresavtalet inom angiven tidsfrist får fastighetsregleringen ingen inverkan på hyresförhållandet annat än att tillträdaren inträder som hyresvärd.

Om tillträdaren däremot säger upp hyresavtalet inom tidsfristen ska uppsägningen prövas enligt bestämmelserna i 12 kap. JB. Hyresgästen kan därför på grund av reglerna om besittningsskydd komma att få stanna kvar trots uppsägningen. Hyresgästen har samma besittningsskydd som vid exekutiv försäljning av fastighet, se prop. 1969:128 s. B 487. Jämför även 12 kap. 46 § andra och tredje stycket UB.

FBL (och JB) har alltså begränsningar när det gäller möjligheten att tvångsvis åstadkomma verkan på en hyresrätt. Inlösenreglerna i PBL/ExL ger däremot möjlighet att lösa in en hyresrätt om villkoren för det är uppfyllda (jfr. PBL 6 kap. 13-17 §§).

### 5.30.2 Tillträde efter registrering

Något ovillkorligt krav att LM ska meddela beslut om tidpunkten för tillträde gäller inte. Eftersom frågan om tillträdet är viktig från praktisk synpunkt, får det anses angeläget att ett formligt beslut i regel meddelas. Skulle ett sådant beslut inte ha meddelats, sker emellertid tillträdet enligt 5 kap. 30 § andra stycket så snart registrering skett (prop. 1969:128 s. B 481). Genom denna föreskrift är det möjligt för LM att i vissa fall underlåta att särskilt besluta om tillträdesfrågan. Föreskriften torde främst bli av betydelse, om fastighetsbildningsbeslutet meddelas först i samband med förrättingens avslutande och det inte finns anledning låta anstå med tillträdet (prop. 1969:128 s. B 478). Detta kan också vara lämpligt t.ex. då både avstående och mottagande fastighet är i samma ägares hand.

Vid överenskommelse om tillträde innan fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft bör, om tillträdesbeslut ska fattas, tidpunkten bestämmas till den dag fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft. Det bör dock i sådana fall oftast också vara möjligt att avstå från tillträdesbeslut eftersom den automatiskt verkande regeln ger en tillräcklig reglering av den sakrättsliga verkan av det ianspråktagande som sker genom tillträdet. Sakägarnas överenskommelse om tidigare tillträde har karaktär av nyttjanderättsupplåtelse.

Tidpunkten då tillträde ska ske kan förläggas inom följande gränser.

#### **Tidigast:**

Tillträde kan beslutas ske först sedan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Angående möjligheterna att i vissa fall medge förtida tillträde innan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, se 5.30a Förtida tillträde.

Vid val av tidpunkt för tillträde bör också hänsyn tas till de möjligheter som LM har att fatta fastighetsbildningsbeslut och förordna om att beslutet ska överklagas särskilt. Så kan ske redan innan det finns förutsättningar att besluta i värderings- och ersättningsfrågorna och innan tekniska åtgärder är utförda. På det sättet kan ett tidigare tillträde uppnås. Angående denna möjlighet, se 5.30a.1 Beslut om förtida tillträde under Olika möjligheter till tidigt tillträde. Om det behövs bör dock gränsutstakning av det område som berörs göras innan tillträde sker. I regel är det dessutom nödvändigt att

dokumentation av förhållanden av betydelse för likvidvärderingen sker före tillträdet.

### **Senaste tidpunkt**

Tillträde får i princip inte beslutas ske senare än ett år efter det att uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Senare tidpunkt kan dock väljas om ”särskilda skäl” ger anledning till det, t.ex. när byggnad ska rivras eller flyttas och åtgärden inte kan beräknas bli utförd före ettårstidens utgång (prop. 1969:128 s. B 478).

### **5.30.3 Successivt tillträde**

#### *Ersättning vid successivt tillträde*

Sker tillträde inte samtidigt beträffande all egendom som ingår i regleringen och uppkommer därigenom väsentlig olägenhet för sakägare, har denne enligt 5 kap. 30 § tredje stycket *första meningen* rätt till skälig ersättning. Tillträde vid olika tillfällen av skilda delar av den egendom som överförs är möjlig och bör tillämpas så snart det är praktiskt lämpligt (prop. 1969:128 s. B 478). Ersättning som här avses utgör inte sådan ersättning som ska inbetalas till myndighet enligt 5 kap. 16 §. I de fall när sådan ersättning ingår i avräkningsförfarandet och inbetalning till myndighet för fördelning enligt 5 kap. 16 § första stycket förekommer, måste ersättningen enligt 5 kap. 30 § tredje stycket hållas isär från övrig ersättning (se 5.15 Avräkning, ränta och beslut).

#### *Vem som ska betala ersättningen*

Den som har nytta av att tillträde inte sker samtidigt ska enligt *andra meningen* betala denna ersättning.

#### *Beslut om ersättning efter yrkande*

För att ersättning ska beslutas måste enligt *tredje meningen* ett yrkande om detta framställas. Ersättning som här avses ska tas upp till avgörande i samband med övriga ersättningsfrågor.

### **5.30.4 Förskott vid tillträde**

#### **Förskottet**

#### *Beslut om förskott*

Har tillträde skett och det inte är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydligt, ska LM enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket *första meningen* på yrkande av den tillträdande eller annan som berörs av tillträdet, t.ex. arrendator, föreskriva att den tillträdande ska utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs.

Beslut om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket kan meddelas först sedan tillträde skett, vilket i sin tur förutsätter att fastighetsbildningsbeslutet vunnit *laga kraft*, till skillnad från vad som gäller i fråga om förskott vid förtida tillträde enligt 5 kap. 30 a § andra stycket. Det sagda hindrar inte att frågan om förskott – liksom frågan om tillträde – tas upp till behandling redan i anslutning till fastighetsbildningsbeslutet.

### *Förskottets storlek*

Om förskott bestämts, får enligt *andra meningen* den slutliga ersättningen inte bestämmas till lägre belopp än förskottet. Innan storleken av förskottet bestäms måste alltså LM göra en preliminär beräkning av ersättningen. Hänsyn ska då tas till samtliga regleringsåtgärder som berör den avträdandes fastighet. Med ledning av den preliminära beräkningen får LM sedan bedöma storleken av det förskott som ska föreskrivas. Eftersom den slutliga ersättningen inte får bestämmas till lägre belopp än föreskrivet förskott och det kan vara svårt att uppskatta den slutliga ersättningens storlek, måste LM se till att en viss marginal finns mellan förskottsbeloppet och den uppskattade slutliga ersättningen. Å andra sidan bör givetvis förskottet inte sättas lägre än vad den slutliga ersättningen med säkerhet kan antas uppgå till. Om det är uppenbart att förskottet skulle uppgå till obetydligt belopp, ska förskott inte utgå (prop. 1976/77:114 s. 40). Inte heller bör förskott utgå, om den slutliga fastställelsen av ersättningen är nära förestående (prop. 1969:128 s. B 617).

Förskott ska betalas av den som har tillträtt marken eller anläggningen.

I beslut om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket ska förfallodag anges. För att kunna fungera som exekutionstitel ska beslutet innehålla de uppgifter som normalt framgår av avräkning. Beträffande avräkning se 5.15 Avräkning, ränta och beslut.

Bestämmelserna i 5 kap. 16 § om sättet för betalning av ersättning tillämpas också på betalning av förskott.

### **Överklagande**

Beslut om förskott överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 3. Beslut om förskott enligt förevarande bestämmelse ska därför innehålla särskild anvisning om hur beslutet överklagas. Tiden för överklagande är tre veckor.

Talan mot MMD:s beslut i fråga om förskott får enligt 17 kap. 2 § andra stycket inte föras.

## 5 kap. 30a § Förtida tillträde

**30 a §** Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får lantmäterimyndigheten medge att tillträde sker utan hinder av att fastighetsbildningsbeslutet ej har vunnit laga kraft (förtida tillträde). Beslut om förtida tillträde får meddelas före förrättningens avslutande endast om fastighetsbildningsbeslutet får överklagas särskilt.

Om det ej är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, skall lantmäterimyndigheten på yrkande av den tillträdande, fastighetsägaren eller annan som beröres av tillträdet föreskriva att den tillträdande innan förtida tillträde sker skall utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. Lantmäterimyndigheten skall vidare föreskriva att den tillträdande hos länsstyrelsen skall ställa säkerhet för den ytterligare ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas samt för det skadestånd som kan komma att utgå, om fastighetsbildningsbeslutet eller beslut om tillträde ändras. I fråga om sådan säkerhet äger 7 kap. 7 och 8 §§ expropriationslagen (1972:719) motsvarande tillämpning.

Lantmäterimyndigheten skall ange den tid inom vilken den tillträdande senast skall ha fullgjort vad lantmäterimyndigheten har föreskrivit. Har åliggandena ej fullgjorts inom utsatt tid, är medgivandet förfallet. Medgivande till förtida tillträde får utnyttjas när åliggandena har fullgjorts, även om beslutet om förtida tillträde icke har vunnit laga kraft.

Har förskott bestämts enligt denna paragraf, får den slutliga ersättningen ej bestämmas till lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock endast om tillträde har skett eller förskottet ändå har betalats.

*Lag (1995:1394).*

### 5.30a.1 Beslut om förtida tillträde

#### Beslutet

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får enligt 5 kap. 30 a § första stycket *första meningen* LM medge att tillträde sker utan hinder av att fastighetsbildningsbeslutet inte har vunnit laga kraft (förtida tillträde) oberoende av om besluten genom överklagande hindras vinna laga kraft i vanlig ordning. Med förtida tillträde menas att tillträde får ske innan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Den tillträdande kan genom det förtida tillträdet ges en garanterad möjlighet att ta egendomen i anspråk i nära anslutning till tidpunkten för LM:s beslut. Blir besluten överklagade kan detta innebära en betydande tidsvinst för tillträdaren.

Möjligheten till förtida tillträde har införts för att en tillträdare inte i onödan ska behöva vänta på att fastighetsbildningsbeslutet ska vinna laga kraft. Detta får utnyttjas när de åligganden som föreskrivits i beslutet fullgjorts.

Behov av en regel om förtida tillträde har motiverats med att man ska kunna motverka okynnesöverklaganden. Behovet av förtida tillträde är emellertid inte begränsat till fall av okynnesbesvär. Särskilt vid s.k. ensidig marköverföring i plangenomförande syfte kan kommunens intresse av tillträde vara så stort att en möjlighet till förtida tillträde bör finnas (prop. 1976/77: 114 s. 34).

#### *Särskilda skäl*

Beslut om förtida tillträde får meddelas endast när särskilda skäl föreligger. En grundläggande förutsättning är att behovet av tillträde är så starkt att det tar över fastighetsägarens eventuella olägenheter av att tillträde sker. Det bör vidare vara praktiskt taget uteslutet att det grundläggande beslutet kan komma att ändras med anledning av överklagande, i vart fall i den del som är av intresse för tillträdet.

Förutsättningar för förtida tillträde torde framförallt föreligga vid fastighetsreglering i plangenomförande syfte. Ett annat exempel är att fastighetsbildningsbeslutet grundas på ett lagakraftvunnet tillståndsbeslut enligt 4 kap. 26 § (prop. 1976/77:114 s. 36).

#### *Förtida tillträde till viss del av egendom*

Förtida tillträde kan begränsas till att gälla endast viss del av den egendom som kommer att tas i anspråk genom fastighetsreglering.

#### *Innebörden av förtida tillträde*

Vid förtida tillträde får den tillträdande disponera egendomen på samma sätt som om tillträdet skett enligt de vanliga tillträdesreglerna i 5 kap. 30 §. De regler om tillträde som finns i 5 kap. 30-32 §§ gäller i tillämpliga delar även vid förtida tillträde. Detta medför att bestämmelserna om förbehåll för den rätt som enligt 7 kap. 29 § JB tillkommer hyresgäst i 5 kap. 30 § första stycket fjärde meningen, om rätt till ersättning i tredje stycket första meningen när olika tillträdestidpunkter används, om rätt att ha kvar byggnad m.m. och om rätt att bärga växande gröda och om möjlighet för avträdaren att få avverka skog i 5 kap. 31 § samt om möjligheterna att få handräckning av Kronofogdemyndigheten i 5 kap. 32 § ska tillämpas.

Genom att tillämpa reglerna om förtida tillträde kan tillträde åstadkommas i ett tidigt skede av förrättningen. Eftersom tiden för överklagande av fastighetsbildningsbeslutet inte behöver avvaktas, görs redan på grund av detta en tidsvinst. Det förtida tillträdet får emellertid ännu större betydelse då överklagande kan väntas. Tidsvinsten kan i sådana fall bli betydande.

Förtida tillträde innebär att fastighetsbildningsbeslutet får verkställas såvitt gäller *tillträde* till mark och i förkommande fall byggnader m.m. som överförs, även om beslutet inte vunnit laga kraft. Beslut om rivning av byggnad enligt 5 kap. 24 § eller flyttning av byggnad eller anläggning enligt 5 kap. 25 § kan däremot inte verkställas, innan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Beslut om förtida tillträde ska föregås av ett yrkande från den som ska tillträda. Denne bör därvid noga redovisa de skäl varför behov av förtida tillträde föreligger. Förtida tillträde kan inte beslutas om yrkande saknas. Inte heller torde beslutet kunna avse annan tillträdare än sådan som framställt yrkande om förtida tillträde. Vid beslut om förtida tillträde är det särskilt viktigt att beslutsskäl redovisas utförligt.

#### **Förutsättningar för förtida tillträde**

Beslut om förtida tillträde får enligt *andra meningen* meddelas före förrättningens avslutande endast om fastighetsbildningsbeslutet får överklagas särskilt.

Förtida tillträde får medges endast om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt. En grundläggande förutsättning är att behovet av tillträde är så starkt att det tar över den avträdandes eventuella olägenheter av att tillträde sker innan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Ett beslut om förtida tillträde måste föregås av en bedömning av sannolikheten för att fastighetsbildningsbeslutet kan komma att ändras. Det bör framgå av omständigheterna att man kan anta att fastighetsbildningsbeslutet inte kommer att ändras (prop. 1976/77:114 s.35 f.



och 62). Mera tydliga sådana situationer kan föreligga t.ex. vid fastighetsbildning för att genomföra en detaljplan, utnyttja ett meddelat expropriationstillstånd eller fullfölja ett lagakraftvunnet tillståndsbeslut. Gemensamt för fastighetsbildningsåtgärderna i sådana fall är att de föregåtts av en prövning i särskild ordning varvid de motstående intressen som kan ha funnits har fått möjlighet att påverka prövande myndighets beslut.

Det bör observeras att kommunala översiktsplaner eller liknande inte binder markanvändningen på sätt som kan jämföras med detaljplaner och därför inte kan ge motsvarande stöd för ett beslut om förtida tillträde. De plangenomförande fastighetsregleringsåtgärder som i första hand är av sådan art att förtida tillträde kan medges är de som åsyftas i 5 kap. 8 a §, dvs. vid marköverföring genom fastighetsreglering av allmänna platser och liknande när inlösen kunnat ske enligt PBL. När det gäller plangenomförande fastighetsregleringsåtgärder som syftar till att åstadkomma lämpliga fastigheter inom byggnadskvarter i detaljplan kan ofta olika lösningar vara tänkbara. Om så är fallet kan förtida tillträde inte komma i fråga.

#### *Tillståndsbeslut*

Förutsättningar för att medge förtida tillträde kan vidare föreligga när fastighetsbildningsbeslutet grundas på ett lagakraftvunnet tillståndsbeslut enligt 4 kap. 26 §. Tillståndsbeslutet får dock inte lämna utrymme för flera olika utformningar av fastighetsbildningsbeslutet.

#### *Expropriationstillstånd*

I förarbetena till bestämmelsen har som exempel på fall där det finns särskilda skäl att anta att fastighetsbildningsbeslutet inte kommer att ändras också nämnts fallet att beslutet är grundat på expropriationstillstånd (lagrådet i prop. 1976/77:114 s. 62, jämför s. 17). Det måste självfallet krävas att det inte råder någon tvekan om omfattningen av det område som får exproprieras, i vart fall inte beträffande den del som berörs av det förtida tillträdet.

#### *Beslut*

När LM prövat om förutsättningar för förtida tillträde föreligger ska medgivande till eller vägran att medge förtida tillträde lämnas i form av ett beslut. Beslut i fråga om förtida tillträde överklagas enligt 15 kap. 3 § första stycket första meningen särskilt.

LM får meddela beslut om förtida tillträde antingen

- före förrättningens avslutande om fastighetsbildningsbeslutet får överklagas särskilt eller
- i samband med fastighetsbildningsbeslut som meddelas när förrättningen avslutas eller
- när förrättningen avslutas, om tidigare meddelat fastighetsbildningsbeslut inte får överklagas särskilt.

Om fastighetsbildningsbeslut enligt förordnande ska överklagas särskilt får LM inte i ett senare skede av förrättningen besluta om förtida tillträde. Anledning till detta är att det ankommer på MMD ensam att meddela tillträdesbeslut, om fastighetsbildningsbeslutet överklagats (prop. 1976/77: 114 s. 35). LM får därför, när fastighetsbildningsbeslut ska överklagas

särskilt, förordna om förtida tillträde endast i samband med fastighetsbildningsbeslutet (prop. 1976/77:114 s. 35 och 63).

### **Olika möjligheter till tidigt tillträde**

Finns önskemål om tidigt tillträde kan i princip fyra olika förfaranden bli aktuella för att åstadkomma detta. Valet av förfarande är en lämplighetsfråga där såväl sakägarnas skilda intressen som myndighetens intresse av en från olika synpunkter rationell handläggning ska beaktas.

De olika förfarandena enligt 5 kap. 30 eller 30 a §§ är följande.

1. Förrättningen avslutas skyndsamt. Det beslutas enligt 30 § att tillträde ska ske så snart fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.
2. Ett stegvis förfarande som innebär att fastighetsbildningsbeslut meddelas med förordnande att det ska överklagas särskilt. Det beslutas enligt 30 § att tillträde ska ske så snart fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Förrättningen avslutas vid en senare tidpunkt.
3. Förrättningen avslutas skyndsamt. Förtida tillträde medges enligt 30 a §.
4. Ett stegvis förfarande som innebär att fastighetsbildningsbeslut meddelas med förordnande att det ska överklagas särskilt. Förtida tillträde medges enligt 30 a §. Förrättningen avslutas vid en senare tidpunkt.

#### *Alternativ 1*

Huvudregeln och det i normala fall lämpligaste är att fastighetsbildningsbeslutet meddelas när samtliga åtgärder slutförts enligt 4 kap. 25 § andra stycket första meningen och förrättningen kan *avslutas*. Sakägarna får därigenom möjlighet att i ett sammanhang ta ställning till förrättningens samlade resultat såväl i fråga om marköverföringar som i fråga om ersättningar och andra åtgärder. Med en någorlunda skyndsamt handläggning torde önskemålen om ett tidigt tillträde som regel kunna tillgodoses. Vanligtvis är en samlad förrättningshandläggning att föredra från handläggningssynpunkt. En uppdelning av förrättningen kan exempelvis innebära att en arbetskrävande dokumentation av förhållanden av betydelse för värderingen måste genomföras i särskild ordning före tillträdet. Det finns också en viss risk att den återstående delen av förrättningen inte längre upplevs som lika angelägen och därför tar längre tid att slutföra.

#### *Alternativ 2*

I vissa fall kan det dock vara lämpligt att meddela fastighetsbildningsbeslutet med förordnande att det ska överklagas särskilt samt besluta att tillträde ska ske så snart fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Den tidsvinst i fråga om tillträde som kan uppnås därigenom kan vara betydelsefull för sakägarna. Från tillträdessynpunkt blir förfarings sättet främst aktuellt i fråga om vissa mera omfattande eller komplicerade regleringar där sakägarna är överens om fastighetsbildnings- och tillträdesfrågor. Om däremot besvär mot fastighetsbildningsbeslutet är sannolikt, innebär förfarandet som regel inte några större fördelar i fråga om tillträde, eftersom tillträde inte kan ske förrän besvären avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft.

Så länge frågan om fastighetsbildningsbeslutets giltighet inte är avgjord bör förrättningen vidare inte avslutas, varför man får en lång total

handläggningstid. Sker tillträde under förrättingens gång kan LM också tvingas ta upp frågan om förskott till behandling. Förfarandet med att meddela fastighetsbildningsbeslutet med förordnande att det ska överklagas särskilt bör därför tillämpas med urskiljning och användas bara i de fall det är lämpligt, jämför 4.25.3 Undantag och delbeslut.

#### *Alternativ 3 och 4*

Är det sannolikt att besvär kan följa, riskerar man att tillträdet fördröjs avsevärt oavsett vilket av de båda förfaringssätten 1 eller 2 som används. Det kan dessutom i vissa fall föreligga behov av omedelbart tillträde utan att avvakta besvärstidens utgång. I sådana situationer kan krav på snabbt tillträde tillgodoses genom att *förtida tillträde* medges enligt alternativ 3 eller 4.

För att något av dessa alternativ ska komma i fråga krävs ett direkt yrkande om förtida tillträde. Dessutom måste sådana *särskilda omständigheter* föreligga att förtida tillträde är lämpligt. Detta innebär för det första att tillträdarens behov av tidigt tillträde ska väga tyngre än avträdarens olägenheter av att tillträde sker, innan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Ett starkt behov av tidigt tillträde – t.ex. för att kunna genomföra en viktig gatubreddning utan dröjsmål – är emellertid inte ensamt tillräckligt. Fastighetsbildningsbeslutet måste också ha sådan styrka att det inte löper risk att bli ändrat.

Den prövning av förutsättningarna för förtida tillträde som alltid ska föregå ett beslut i frågan kan bli olika krävande beroende på den aktuella situationen.

I klara plangenomförandefall (t.ex. gatumarksreglering) bör det vara relativt enkelt att konstatera om förtida tillträde kan medges, framför allt när det gäller att bedöma fastighetsbildningsbeslutets styrka. I de åsyftade fallen torde även behovet av förtida tillträde, där sådant yrkats, som regel framträda relativt klart. Exempelvis kan vid gatumarksreglering krävas att gatubyggnadsarbetena kommer i gång snabbt med hänsyn till akuta trafikbehov eller särskilda kommunalekonomiska förhållanden.

I andra fall där förtida tillträde yrkas kan det vara svårare att säkert bedöma fastighetsbildningsbeslutets styrka eller att väga behovet av tillträde mot olägenheterna för den avträdande. Lämpligheten av att medge förtida tillträde måste då övervägas noggrant och bedömas från fall till fall.

Då yrkande om förtida tillträde framställts och sådana särskilda omständigheter befunnits föreligga att förtida tillträde kan medges, har LM att välja mellan ett förfarande enligt alternativ 3 eller 4. Vilket alternativ som väljs är en bedömningsfråga där förutom tillträdarens intresse av tidigt tillträde också det grundläggande kravet på en ändamålsenlig handläggning ska beaktas. En strävan bör vara att om möjligt skyndsamt avsluta förrättingen och i samband med avslutningen meddela beslut i samtliga frågor inklusive förtida tillträde. Bl.a. kan här beaktas att förskottets storlek lättare kan bedömas sedan behövliga värderingar slutförts.

## 5.30a.2 Förskott och säkerhet

### Förskott

#### *På yrkande*

I beslut om förtida tillträde kan LM enligt 5 kap. 30 a § andra stycket föreskriva att den tillträdande, innan förtida tillträde sker, *dels ska* betala *förskott* på den slutliga ersättningen, *dels ska* ställa viss *säkerhet*. Först när åliggandena fullgjorts *inom angiven tidsfrist* får förtida tillträde ske.

Om det inte är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, ska enligt 5 kap. 30 a § andra stycket *första meningen* LM på yrkande av den tillträdande fastighetsägaren eller annan som berörs av tillträdet, t.ex. arrendator, föreskriva att den tillträdande, innan förtida tillträde sker, ska utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. Förskott ska dock inte föreskrivas om det är uppenbart att den ersättning som den tillträdande ska betala med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig. LM bör självmant ta upp frågan om förskott med sakägarna så att dessa får tillfälle att framställa eventuella yrkanden.

#### *Förskottets storlek*

Beträffande förskottets storlek hänvisas till framställningen i 5.30.4 Förskott vid tillträde. Har LM föreskrivit att förskott ska betalas innan förtida tillträde sker, får den slutliga ersättningen inte bestämmas till lägre belopp än förskottet. Skulle tillträdaren anse att det beslutade förskottet är för högt, har han rätt att avstå från det förtida tillträdet och kan då inte heller åläggas att betala förskottet.

#### *Tidsfrist för betalning*

Någon speciell förfallodag ska inte anges för förskott som ska betalas, innan förtida tillträde sker utan tillträdet får ske först sedan förskottet betalats. Föreskrift om att förskott ska betalas innan förtida tillträde sker får anses utgöra en del av beslutet om förtida tillträde. Sådan föreskrift får därför överklagas särskilt enligt bestämmelserna i 15 kap. 3 § första stycket. Tiden för överklagande är fyra veckor (se 5.30a.3 Tidsfrist under Överklagande).

Bestämmelserna i 5 kap. 16 § om sättet för betalning av ersättning tillämpas också på betalning av förskott.

### Säkerhet

Vid förtida tillträde ska LM enligt 5 kap. 30 a § andra stycket *andra meningen* föreskriva att den tillträdande ska ställa säkerhet hos Lst för den ytterligare ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas samt för det skadestånd som kan komma att utgå, om fastighetsbildningsbeslutet eller beslut om tillträde ändras. Detta ska ske oavsett om yrkande om säkerhet framställs eller inte. Ställande av säkerhet ska föreskrivas även om betalning av förskott inte föreskrivs.

### **För säkerhet gäller 7 kap. 7 och 8 §§ ExL**

I fråga om sådan säkerhet äger enligt *tredje meningen* 7 kap. 7 och 8 §§ ExL motsvarande tillämpning.

Om tillträdaren är staten eller kommunen behöver säkerhet inte ställas (7 kap. 7 § ExL). Föreskrift om säkerhet ska i sådant fall inte meddelas. Observera att undantaget gäller staten och kommunen som sådana, dvs. inte stats- eller kommunägda bolag.

Säkerheten ställs hos Lst. Om säkerheten inte godkänts av den till vars förmån den ställs prövas säkerheten av Lst (7 kap. 7 § ExL). Om den eller de ersättningsberättigade godkänner säkerheten vid förrättningen bör detta dokumenteras i förrättningshandlingarna. Den säkerhet som ska ställas kan t.ex. utgöras av borgen eller bankgaranti. Borgen får godkännas av Lst endast om borgensman svarar som för egen skuld och, om två eller flera tecknat borgen, de svarar solidariskt (7 kap. 7 § ExL).

Lst:s beslut i fråga om godkännande av säkerhet kan överklagas till regeringen (7 kap. 8 § ExL).

### **5.30a.3 Tidsfrist**

#### **Tidpunkt för fullgörandet**

LM ska enligt 5 kap. 30 a § tredje stycket *första meningen* ange den tid inom vilken den tillträdande senast ska ha fullgjort vad LM har föreskrivit.

För att åliggandet om ställande av säkerhet ska anses fullgjort ska den ställda säkerheten också ha godkänts. Frågan om godkännande kan emellertid i vissa fall, t.ex. på grund av överklagande av Lst:s beslut, dra ut på tiden. Även om frågan om godkännande inte blir slutligt avgjord förrän tidsfristen löpt ut, torde åliggandet få anses fullgjort inom tidsfristen under förutsättning att tillträdaren gjort vad som ankommer på denne, dvs. presenterat den sedermera godkända säkerheten hos Lst, innan tidsfristen löpt ut. Medgivandet till förtida tillträde får dock inte utnyttjas förrän godkännandefrågan avgjorts.

Den avträdande bör inte behöva sväva i ovisshet under alltför lång tid huruvida medgivandet till förtida tillträde kommer att utnyttjas eller inte. Med tanke på att den tillträdande, i fall där skäl att medge förtida tillträde har visat sig finnas, alltid har ett väsentligt intresse av ett snabbt tillträde, saknas anledning att göra tidsfristen lång. Å andra sidan får den inte göras så kort att svårigheter uppstår att hinna få fram medel till förskott eller ordna säkerhet. Som ovan nämnts torde tidsfristen inte behöva omfatta den tid det kan ta att få ställd säkerhet godkänd. I förarbetena till ExL uttalas att motsvarande tidsfrist vid förhandstillträde enligt 5 kap. 17 § ExL normalt inte bör överstiga två veckor, räknat från den dag då tillträde tidigast fått ske (prop. 1972:109 s. 252). Enligt 5 kap. 30 a § tredje stycket tredje meningen behöver LM emellertid inte ange en viss tidigaste tillträdesdag för förtida tillträde. Om det är lämpligt med hänsyn till sakägarnas intressen bör det därför vara möjligt att föreskriva en något längre tidsfrist, exempelvis upp till fyra veckor, räknat från den dag då beslutet om förtida tillträde meddelas. Frågan om tidsfristens längd bör lämpligen avgöras efter samråd med berörda parter.

#### **Medgivandet förfallet**

Om åliggandena inte fullgjorts inom utsatt tid, är enligt *andra meningen* medgivandet förfallet.

Om beslut angående förtida tillträde förfaller innan förrättningen avslutats, har LM möjlighet att i stället i vanlig ordning besluta om tillträde enligt 5 kap. 30 §. En annan möjlighet är att redan i samband med beslutet om förtida tillträde meddela ett alternativt tillträdesbeslut som reglerar tillträdet ifall beslutet om förtida tillträde förfaller. Om beslut angående förtida tillträde förfaller utan att tillträdet regleras på annat sätt, blir den automatiska regeln i 5 kap. 30 § andra stycket tillämplig. Tillträde får då ske när uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret.

### **Tillträde innan beslutet vunnit laga kraft**

Medgivande till förtida tillträde får enligt *tredje meningen* utnyttjas när föreskrivna åligganden fullgjorts, även om beslutet om förtida tillträde inte har vunnit laga kraft. Detta gäller även om beslutet överklagats. Detta innebär att, när tillträdaren betalat föreskrivet förskott och ställt föreskriven säkerhet samt fått denna godkänd, tillträde får ske.

Eftersom de regler om vanligt tillträde som finns i 5 kap. 30 § i tillämpliga delar gäller även vid förtida tillträde bör LM kunna ange en bestämd tidpunkt, när förtida tillträde får ske. Med tanke på att den tillträdande har en viss tidsfrist inom vilken åliggandena kan fullföljas bör en sådan bestämd tidpunkt ange när medgivande till förtida tillträde tidigast får utnyttjas. Förtida tillträde får då inte ske tidigare även om åliggandena dessförinnan fullgjorts utan sker vid den angivna tidpunkten eller så snart därefter som föreskrivna åligganden fullgjorts.

Om förtida tillträde medges utan att några åligganden föreskrivs, exempelvis därför att yrkande om förskott inte framställts och kommun är tillträdare, så får förtida tillträde ske omedelbart sedan beslutet meddelats eller vid i beslutet angiven tidpunkt.

LM bör, när betalning av förskott eller ställande av säkerhet föreskrivs för förtida tillträde, se till att beslutet utformas så att det klart framgår att tillträdaren själv har att se till att åliggandena fullgörs inom angiven tidsfrist och att beslutet annars förfaller.

LM har ingen skyldighet att, om tvist uppstår, avgöra huruvida föreskrivna åligganden fullgjorts eller inte. Det ankommer i stället på kronofogdemyndigheten att avgöra detta t.ex. i anslutning till fråga om handräckning för tillträde (5 kap. 32 §). I samband med ersättningsfrågans slutliga avgörande och upprättande av avräkning har dock LM givetvis anledning att beakta om föreskrivet förskott har betalats eller inte.

Bestämmelserna i 5 kap. 32 § om rätt till handräckning äger tillämpning också vid förtida tillträde.

### **Överklagande**

Beslut om förtida tillträde ska överklagas särskilt. Tiden för överklagande är fyra veckor (15 kap. 3 § första stycket).

Har LM förordnat om förtida tillträde kan MMD efter överklagande omedelbart besluta om verkställighetsförbud (inhibition), dvs. att medgivande till förtida tillträde inte längre får utnyttjas (16 kap. 9 § tredje stycket). Sådant beslut får inte överklagas.

Även MMD kan, om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, besluta om förtida tillträde (16 kap. 9 § andra stycket). Bestämmelsen blir främst tillämplig då förtida tillträde inte har beslutats av LM men behov av förtida tillträde uppkommer medan MMD prövar ett överklagat fastighetsbildningsbeslut. Yrkande om förtida tillträde ska då framställas i målet. MMD kan förordna om förtida tillträde både under rättegången och när domstolen avgör överklagandet (prop. 1976/77:114 s. 44). Även hovrätt och högsta domstolen har möjlighet att förordna om förtida tillträde.

#### *Begränsad rätt att överklaga*

Bestämmelserna i 5 kap. 30 a § andra-fjärde styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om domstols beslut angående förtida tillträde. Beslut av MMD avseende överklagat beslut om förtida tillträde får inte överklagas. MMD:s eget förordnande om förtida tillträde får bara överklagas till hovrätt. Den instans som överprövar kan besluta om verkställighetsförbud.

#### **5.30a.4 Den slutliga ersättningen**

Har förskotts bestämts enligt 5 kap. 30 a § andra stycket, får enligt fjärde stycket första meningen den slutliga ersättningen inte bestämmas till lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock enligt andra meningen endast om tillträde skett eller förskottet ändå har betalats.

## 5 kap. 30b § Rättighet som upphör

**30 b §** Är mark som överförs genom fastighetsreglering belastad med nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft och skall rättigheten enligt 7 kap. 29 § jordabalken inte gälla mot tillträdaren, upphör rättigheten vid den tidpunkt som enligt 30 eller 30 a § gäller för tillträdet eller vid den senare tidpunkt som lantmäterimyndigheten föreskriver. Utgörs rättigheten av jordbruksarrende, inträder arrendatorns skyldighet att avträda marken dock tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick underrättelse om att regleringen påkallats.

*Lag (1995:1394).*

### *Tidpunkt för upphörandet*

Är mark som överförs genom fastighetsreglering belastad med nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft och ska rättigheten enligt 7 kap. 29 § JB inte gälla mot tillträdaren, upphör enligt 5 kap. 30 b § *första meningen* rättigheten vid den tidpunkt som enligt 30 eller 30 a § gäller för tillträdet eller vid den senare tidpunkt som LM föreskriver. Detta gäller för avtalsrättigheter. Servitut upplåtna enligt andra lagar än JB är som regel bundna till marken och sådana rättigheter följer i regel denna vid ändring i fastighetsindelningen.

Denna bestämmelse gäller när det är fråga om en rättighet som upphör i enlighet med vad som föreskrivs i 7 kap. 29 § andra stycket JB. Den gäller däremot inte när ett servitut eller en officialnyttjanderätt upphävs genom fastighetsbildningsbeslutet. I sådana fall gäller 5 kap. 30 § i fråga om den tidpunkt då rättigheten inte längre får utövas (prop. 1988/89:77 s. 91).

### *Föreskrift om tidpunkt*

En skyldighet för rättighetsinnehavaren att avträda vid den tidpunkt då marktillträdet sker enligt nämnda lagrum kan ibland vara oläglig och också i vissa fall ge rätt till annan ersättning enligt 5 kap. 12 § FBL. Ofta kan olägenheten undanröjas eller begränsas genom att skyldigheten att avträda rättigheten flyttas fram. Bestämmelsen ger utrymme för att LM meddelar särskilda föreskrifter om detta. Någon tidsgräns för sådan framflyttning av avträdesskyldigheten anges inte. Bestämmelsen i 5 kap. 30 § att tillträde inte utan särskilda skäl ska bestämmas till senare tidpunkt än ett år från det uppgiften om regleringen infördes i FR bör dock kunna tillämpas analogt (prop. 1988/89:77 s. 91).

### *Jordbruksarrende*

Utgörs rättigheten av jordbruksarrende, inträder enligt *andra meningen* arrendatorns skyldighet att avträda marken dock tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick underrättelse om att regleringen påkallats.

Denna bestämmelse flyttar i många fall automatiskt fram tidpunkten för avträde. Eftersom tiden räknas från den dag arrendatorn fick underrättelse om regleringen, kan det många gånger vara lämpligt att han på ett tidigt stadium delges ansökan om fastighetsregleringen. Möjligheten för LM att meddela särskild föreskrift i fråga om tidpunkten för avträde står öppen också när det gäller jordbruksarrende (prop. 1988/89:77 s. 91).

LM:s beslut i fråga om tidpunkten för rättighetshavarens skyldighet att avträda får överklagas särskilt. En bestämmelse härom finns i 15 kap. 2 § första stycket 3 FBL.



## 5 kap. 31 § Övergångstid vid markavstående

**31 §** Den som avträder mark får under ett år ha kvar byggnad eller annan anläggning som skall flyttas samt upplag. Finns växande gröda på åker som tillträdes, får avträdaren bärga grödan.

Första stycket gäller endast om lantmäterimyndigheten ej bestämmer annat.

Om det främjar genomförandet av regleringen, kan den som avträder skogbevuxen mark berättigas att under en tid av högst fem år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del uttaga utstämplad skog på marken till särskilt angivet värde. Föreligger på grund av förhållande, som avträdaren icke råder över, hinder för honom att tillgodogöra sig skogen inom den bestämda tiden, skall markens ägare betala ersättning i pengar för vad som ej kan uttagas. Väckes ej talan om sådan ersättning inom ett år från det tiden utgick, är rätten till talan förlorad. *Lag (2000:233).*

### 5.31.1 Byggnad m.m.

#### *Rätt att ha kvar byggnad och anläggning*

Den som avträder mark får enligt 5 kap. 31 § första stycket *första meningen* under ett år ha kvar byggnad eller annan anläggning som ska flyttas samt upplag. Denna rätt för avträdaren att på visst sätt förfoga över marken sedan tillträde skett är automatisk och något beslut av LM är inte nödvändigt. LM kan emellertid förordna om att flyttningen av byggnad och annan anläggning ska ske vid en tidigare tidpunkt. I så fall gäller inte denna regel. Regeln kan också åsidosättas av parterna genom överenskommelse.

Bestämmelserna avser bara byggnad och annan anläggning som ska flyttas samt upplag som fortfarande tillhör avträdaren. Sådana föremål som varit tillbehör till den avträdande fastigheten och som vid regleringen kommer att följa den mark där de befinner sig, omfattas således inte av bestämmelserna.

#### *Växande gröda*

Avträdaren har enligt *andra meningen* rätt att bärga den gröda, som vid avträdestidpunkten växer på åker. Detta gäller om inte LM bestämmer annat eller parterna kommit överens om annat.

### 5.31.2 Beslut av LM

Första stycket gäller enligt 5 kap. 31 § andra stycket endast om LM inte bestämmer annat. LM kan enligt denna bestämmelse förordna om att flyttningen ska ske vid en tidigare tidpunkt. Vid den prövning som företas av LM kan beaktas huruvida tillträdaren tillskyndas olägenhet av betydelse om flyttningen får anstå i enlighet med huvudregeln i första stycket (prop. 1969:128 s. B 484).

### 5.31.3 Uttag av skog

#### *Rätt att ta ut utstämplad skog*

Om det främjar genomförandet av regleringen, kan enligt 5 kap. 31 § tredje stycket *första meningen* den som avträder skogsbevuxen mark berättigas att under en tid av högst fem år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del ta ut utstämplad skog på marken till särskilt angivet värde.

Det är uppenbart att en avverkningsrätt av ifrågavarande slag inte enbart är av godo. Tillämpning av naturalikviden får därför endast ske, då fördelarna – vilka består däri att penningersättningarna kan nedbringas – får anses uppväga olägenheterna. Beslut om naturalikvid får ske endast där det prövas

lämpligt. En av olägenheterna är att en sådan avverkningsrätt kan innebära en hård belastning för nye ägaren (prop. 1969:128 s. B 482). Dessutom fordras att detta uttag av skogsprodukter ska hänföra sig till ett visst bestämt skogsbestånd, som ska vara särskilt utstämplat.

Detta förfarande får användas, om det främjar genomförandet av regleringen. Detta gäller inte enbart för att underlätta finansieringen av en marköverföring. Det finns även andra bärande skäl för att använda detta förfarande, t.ex. önskemålet att åstadkomma en ekonomisk riskutjämning mellan tillträdare och avträdare. I tider när virkespriserna fluktuerar starkt kan det underlätta genomförandet av en marköverföring, om likviderna kan nedbringas genom naturaprestationer under en övergångsperiod. Önskemål av sakägarna bör beaktas vid tillämpningen av bestämmelserna men ett formligt krav på samtycke gäller inte.

Detta förfarande är inte konstruerat som ett likvidförfarande. Förfarandet innebär att avträdaren förbehålls rätt att under en viss tid och i viss omfattning tillgodogöra sig markens avkastning. I princip får ett sådant tillgodogörande anses vara utan betydelse för inteckningshavarna (prop. 1969:128 s. B 485).

#### *Ersättning i pengar*

Föreligger på grund av förhållande, som avträdaren inte råder över, hinder för denne att tillgodogöra sig skogen inom den bestämda tiden, ska enligt *andra meningen* markens ägare betala ersättning i pengar för vad som inte kan tas ut.

Fordran på sådan ersättning är förenad med förmånsrätt enligt 1 § FFL, varför anteckning ska ske i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 2 § första stycket FFL om rätt att ta ut skog. LM ska enligt 27 § första stycket första meningen FBK underrätta IM om beslutet, när detta vunnit laga kraft.

Värdet av den skog som får tas ut ska anges i LM:s beslut, så att storleken av en sådan penningersättning klargörs i förväg. För att avträdaren ska få ersättning i pengar i stället för i skogsprodukter får hindren att ta ut skogsprodukterna inte ha berott på omständigheter som denne råder över.

#### *Preskriptionstid*

Väcks inte talan om sådan ersättning inom ett år från det att tiden gick ut, är rätten till talan enligt *tredje meningen* förlorad. Talan om rätten till penningersättning prövas av allmän domstol. Första instans är tingsrätten i den ort där fastigheten är belägen (fastighetsforum, 10 kap. 10 § RB).

## 5 kap. 32 § Handräckning vid tillträde

**32 §** Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdarkaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

LM:s avgöranden kan i allmänhet verkställas på samma sätt som domstols dom i tvistemål om beslutet innehåller ett förpliktigande att utge något enligt 3 kap. UB. Dessa bestämmelser är emellertid inte tillämpliga för att bereda någon tillträde med anledning av fastighetsreglering.

### *Avträdande av mark eller byggnad*

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdarkaren enligt 5 kap. 32 § rätt att få handräckning av Kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

Ska mark eller byggnad avträdas efter fastighetsreglering blir det fråga om verkställighet enligt bestämmelserna i 16 kap. UB. Förutsättningar för vanligt tillträde finns enligt huvudregeln i 5 kap. 30 § inte förrän fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Själva tillträdesbeslutet som sådant kan inte överklagas separat. Tillträdesbeslutet får betraktas som ett förordnande om verkställighet av fastighetsbildningsbeslutet i visst avseende. Ett sådant tillträdesbeslut får därför verkställas som lagakraftäggande dom (3 kap. 9 § UB) när handräckning begärs, förutsatt att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

### *Medgivande till förtida tillträde*

Beslut om medgivande till förtida tillträde ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § och kan alltså prövas utan samband med fastighetsbildningsbeslutet. Medgivande till förtida tillträde får dock enligt 5 kap. 30 a § tredje stycket utnyttjas sedan vissa åligganden fullgjorts av den tillträdande utan att tillträdesbeslutet vunnit laga kraft. Beslutet om förtida tillträde behöver således inte ha vunnit laga kraft för att verkställighet ska kunna ske.

### *Handräckning beträffande nyttjanderättshavare*

Handräckning enligt 5 kap. 32 § kan också gälla nyttjanderättshavare. Av 7 kap. 29 § JB följer att nyttjanderätt upphör att gälla i mark eller byggnad som överförs till annan fastighet eller samfällighet. Beträffande hyresrätt innebär reglerna att hyresgästen åtnjuter samma besittningsskydd som vid exekutiv försäljning av fastighet. Enligt 5 kap. 30 § första stycket fjärde meningen ska i tillträdesbeslut förbehåll ske för den rätt som enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB kan tillkomma hyresgäst. Om sådant förbehåll meddelats, kan tillträdesbeslutet i regel inte ligga till grund för handräckning enligt denna bestämmelse. Vägrar hyresgästen flytta sedan han i vederbörlig ordning blivit uppsagd av tillträdarkaren, får denne söka avhysning i vanlig ordning (prop. 1969:128 s. B 486 f.).

Bestämmelsen i 5 kap. 32 § gäller inte verkställighet av LM:s ersättningsbeslut. Sådan verkställighet regleras i 5 kap. 36 §.

Anm.

Enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning kan hos Kronofogdemyndigheten ansökas om vanlig handräckning och särskild

handräckning. Vanlig handräckning är vanligast i fråga om avhysning. Särskild handräckning används bl.a. för att återställa rubbad besittning, t.ex. för att öppna väg som en fastighetsägare stängt eller för att möjliggöra brukande av egendom som olovligen hindrats. Den lagens uppgift är att få till stånd en exekutionstitel för verkställighet.

När myndighet fattat beslut är detta direkt exigibelt enligt UB. När LM fattat beslut om marköverföring och den fastighetsägare som ska avträda marken utan skäl vägrar detta får handräckning hos Kronofogdemyndigheten begäras. Denna handräckning sker helt enligt UB. Handräckningslagen är alltså inte tillämplig i en sådan situation.

### *Verkan på rättigheter*

Den generella bestämmelsen om avgäldsjämkning för tomträtt i 13 kap. 12 § JB är inte tillämplig när de ändrade förhållandena för tomträtten är föranledda av fastighetsreglering (prop. 1970:20, del B2, s. 931). I stället gäller FBL:s ersättningsregler.

För talan om ändring av vederlaget eller för uppsägning av avtalet gäller en tidsfrist om två månader efter det att fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft.

Utöver ovan nämnda finns flera bestämmelser i FBL som syftar till att skydda nyttjanderättshavare mot förluster orsakade av fastighetsreglering. Sådana bestämmelser finns i 5 kap. 6 § andra stycket, 5 kap. 7 §, 5 kap. 24 § första stycket, 5 kap. 25 § första stycket, 5 kap. 34 § och 8 kap. 3 §.

## 5 kap. 33 § Nytt nyttjanderättsområde

**33 §** Är nyttjanderätts utövning genom nyttjanderättsavtalet begränsad till visst område och blir detta helt eller delvis överfört till annan fastighet eller till samfällighet, skall lantmäterimyndigheten, om sakägare begär det och åtgärden är lämplig, bestämma nytt område för nyttjanderättens utövning på mark som efter fastighetsregleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits. *Lag (1995:1394).*

Nytt utövningsområde kan förläggas endast till mark som efter regleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits. Vill man uppnå att nyttjanderätten också i fortsättningen får utövas på det gamla området finns enligt 5 kap. 33 a § under vissa förutsättningar möjlighet att förordna att nyttjanderätten ska gälla i den mottagande fastigheten.

Om förordnande enligt 5 kap. 33 a § inte är aktuellt eller om nytt område enligt 5 kap. 33 § inte kan läggas ut eller om sådan åtgärd lett till förändring av nyttjanderättens värde, kan frågan om fastighetsregleringens effekter med avseende på förhållandet mellan parterna i nyttjanderättsavtalet lösas genom tillämpning av 7 kap. 30 § JB. Talan om nedsättning av vederlaget enligt bestämmelsen i JB ska i så fall väckas inom två månader efter det att fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft.

När bestämmelserna i 7 kap. 30 § JB aktualiseras för arrende, ska fastighetsbildningsbeslutet meddelas med förordnande att det ska överklagas särskilt och förrättningen förklaras vilande enligt 4 kap. 39 §. Väcks ej talan enligt 7 kap. 30 § tredje stycket JB eller har domstolsavgörande vunnit laga kraft, ska förrättningen återupptas, varvid frågan om annan ersättning enligt 5 kap. 12 § andra stycket kan tas upp till prövning. För dessa bestämmelser till skydd för nyttjanderätt redogörs närmare i 5.12.2 Ersättning till rättighetshavare.

## 5 kap. 33a § Förordnande om avtalsrättigheter

**33 a §** Om en nyttjanderätt gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, skall lantmäterimyndigheten förordna att nyttjanderätten skall fortsätta att gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

År ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning, skall ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

Ett förordnande enligt första stycket innebär att upplåtelsen, såvitt avser den överförda egendomen, gäller mot tillträdaren som om denne förvärvat den genom en överlåtelse vid vilken har gjorts förbehåll om upplåtelsen. Lantmäterimyndigheten får dock föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs. Ett förordnande enligt första stycket får meddelas utan att nyttjanderättshavaren har blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och det även i övrigt framstår som obehövt att höra honom.

Ett förordnande enligt första stycket skall redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel, skall underrättelse om förordnandet lämnas till inskrivningsmyndigheten när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft. *Lag (2000:233).*

### 5.33a.1 Nyttjanderätter

#### Nyttjanderätt i allmänhet

##### *Rättigheter som upphör att gälla i mark som frångår fastighet*

Om fastighetsindelningen ändras genom en fastighetsreglering, gäller avtalsrättigheter som har upplåtits i den avstående fastigheten enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB inte vidare i den mark som överförs till annan fastighet genom regleringen. Detta gäller såväl nyttjanderätt och servitut som rätt till elektrisk kraft (se beträffande servitut även 7.13 Förordnande om avtalsservitut).

##### *Möjligheten att bevara nyttjanderätter m.m.*

Om en nyttjanderätt gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, ska LM enligt 5 kap. 33 a § första stycket *första meningen* förordna att nyttjanderätten ska fortsätta att gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

En annan möjlighet, som bör prövas i första hand, att tillgodose nyttjanderättsintresset är att ett nytt område bestäms för nyttjanderättens utövning på annan mark inom upplåtelsefastigheten enligt 5 kap. 33 § än den där nyttjanderätten förut var lokaliserad. I de flesta fall leder denna ordning till ett rimligt och ändamålsenligt resultat. Undantagsvis kan den dock medföra vissa olägenheter. Så är exempelvis fallet om avtalsrättigheten mycket väl kan stå kvar utan att detta motverkar syftet med regleringen. Detta är inte ovanligt beträffande servitut och nyttjanderätter för olika ledningar.

Såväl rättighetshavaren som ägaren till den fastighet dit marköverföringen sker kan var för sig ha intresse av att rättigheten består. Rättighetshavaren får då möjlighet att på oförändrade villkor utöva sin verksamhet. Den tillträdande fastighetsägarens skyldighet att ge ut ersättning kan minska om rättigheten består. Sakägare kan även ha andra skäl för att en rättighet bör bestå. Exempelvis kan båtnadsprövningen påverkas och därmed förutsättningarna för förrättningen. LM har därför getts möjlighet att under vissa förutsättningar förordna att en avtalsrättighet som upplåtits i den

avstående fastigheten och som utövas inom det område som överförs ska bestå i det överförda området.

#### *Förutsättning för förordnande*

En förutsättning för att avtalsrättigheten ska förordnas och bestå är om detta kan anses lämpligt. Om sakägarna är överens om att rättigheten kan bestå bör LM – om åtgärden inte är olämplig från allmän synpunkt (jämför 3 kap.) – förordna att rättigheten ska bestå.

Annorlunda förhåller det sig om sakägarna har skilda uppfattningar i frågan. Endast undantagsvis kan det då vara lämpligt att rättigheten i strid mot 7 kap. 29 § andra stycket JB står kvar. Varje invändning bör dock inte förhindra ett förordnande utan endast *sakligt grundade* invändningar bör beaktas. Kan en rättighet säkerställas exempelvis genom en *ledningsrätt* eller ett *officialservitut*, kan ett förordnande om avtalsrättighetens bestånd vara lämpligt även om den mottagande fastighetens ägare inte biträder åtgärden.

En annan förutsättning för att avtalsrättigheten ska bestå bör vara att *syftet* med fastighetsregleringen *inte motverkas*. Detta syfte är att uppnå en bättre fastighetsindelning för den avsedda markanvändningen. Denna förbättring ska ha varaktig karaktär. I vissa fall kan det vara utan betydelse om en avtalsrättighet står kvar i det överförda markområdet, medan en sådan åtgärd i andra fall kan urholka nyttan av regleringen. LM bör därför även pröva att ett förordnande i det enskilda fallet inte motverkar syftet med regleringen. Skulle ett förordnande minska eller helt spolia den avsedda effekten, bör förordnande inte meddelas.

#### *Ändrad markanvändning*

I många fall är syftet med en fastighetsreglering att tillträdaren ska kunna ta det överförda markområdet i besittning fullt ut. Så är exempelvis fallet när fastighetsregleringen är påkallad med hänsyn till ändrad markanvändning. Om besittningstagandet skulle förhindras eller begränsas på ett avgörande sätt genom ett fortsatt utnyttjande av nyttjanderätten, får ett förordnande inte meddelas. Om det av någon anledning skulle kunna accepteras att en rättighet kvarstår under en begränsad tid men syftet med regleringen gör det nödvändigt att rättigheten senare upphör, bör lösningen åstadkommas genom ett beslut om *avträdestidpunkt* och inte genom ett förordnande om nyttjanderättens bestånd. Regler om avträdestidpunkten finns i 5 kap. 30 b §.

#### *Prövning av om åtgärden är lämplig*

Att den begärda åtgärden är lämplig måste prövas med hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen. Dessa sammanfaller i fall då förrättningshandläggningen kan underlättas genom ett förordnande. Förenklingar uppnås om rättighetshavarens ställning inte påverkas och denne därför inte behöver delta i förrättningen. Om rättigheten består, slipper LM också pröva de många gånger besvärliga ersättningsfrågorna. Det kan vidare vara av intresse för sökanden att ersättningsfrågorna inte aktualiseras, eftersom båtnaden av regleringen därigenom förbättras. I vissa fall kan en marköverföring, som annars skulle ha varit förbjuden enligt regeln om byggnadsskydd i 5 kap. 7 §, genomföras med stöd av ett förordnande att nyttjanderättshavaren ska ha fortsatt rätt till den mark som tas i anspråk för byggnaden. Slutligen betyder ett förordnande att regleringen inte får en sådan avtalsbrytande effekt som i många fall kan vara

oskäligt mot en enskild nyttjanderättshavare. Dessa och andra omständigheter kan tala för att den begärda åtgärden är lämplig.

#### *Fördelar för främst enskilda intressen och olägenheter*

Mot de fördelar för främst enskilda intressen som kan följa av ett förordnande måste emellertid också de olägenheter ställas som den begärda åtgärden kan medföra. Om rättigheten inte utövas bara inom regleringsområdet, leder förordnandet till att rättighetsbelastningen fördelas på flera fastigheter. Detta saknar betydelse när fastigheterna är i en och samma ägares hand men kan annars innebära viss olägenhet för såväl fastighetsägarna som nyttjanderättshavaren.

Andra omständigheter av främst enskilt intresse som ska vägas in i lämplighetsprövningen kan framgå av nyttjanderättens beskaffenhet, upplåtelseavtalets innehåll samt förhållandet mellan upplåtaren och nyttjanderättshavaren. Det allmänna intresse som ska beaktas hänför sig främst till den lämplighetsprövning som ska ske enligt 3 kap. Ett förordnande får inte motverka syftet med dessa bestämmelser. Det kan i detta sammanhang också anmärkas att servitut enligt 14 kap. 4 § JB inte längre får upplåtas för skogsfång och bete. Med hänsyn till detta kan det så gott som aldrig anses lämpligt från allmän synpunkt att äldre servitut för sådana ändamål genom särskilt förordnande får kvarstå i mark som överförs genom en reglering (prop. 1988/89:77 s.91 f.).

Också servitut kan skyddas genom förordnande att rättigheten ska gälla i det överförda markområdet, dvs. bestå på sin gamla plats trots markens ändrade fastighetstillhörighet. Enligt 7 kap. 13 § gäller nämligen vad som föreskrivs i 5 kap. 33 a § om nyttjanderätt också i fråga om servitut. När det gäller servitut står därutöver till förfogande också de möjligheter som 7 kap. erbjuder, dvs. möjligheterna till ändring, upphävande och nybildning av servitut. Ett servitut som inte kan behållas bör normalt upphävas genom ett beslut med tillämpning av bestämmelserna om upphävande (7 kap. 5 §). Detta gäller i synnerhet om förhållandena är sådana att servitutshavaren bör få ersättning vid servitutets upphävande (5 kap. 10 §).

#### *Alternativ till fastighetsreglering*

I sammanhanget kan erinras om att det ibland kan finnas olika sätt att genom fastighetsbildning uppnå ett visst åsyftat resultat. Exempelvis kan avstyckning och sammanläggning vara ett alternativ till marköverföring. En väsentlig skillnad mellan de båda metoderna är att avstyckning och sammanläggning inte rubbar befintliga avtalsrättigheter. Detta förhållande kan ibland vara värt att beakta när man väljer genomförandemetod. Speciellt i fall där det är fråga om att föra samman hela fastigheter bör *sammanläggning* normalt ses som den metod som i första hand bör övervägas.

#### *Utredningsskyldighet*

I enlighet med de allmänna reglerna i 4 kap. 11 § ska LM utreda i vad mån det finns existerande rättigheter som berörs av fastighetsregleringen. Enligt 4 kap. 11 § andra stycket ska fastighetsägare på begäran av LM uppge kända innehavare av servitut och nyttjanderätt. Inskrivna rättigheter framgår också av fastighetsregistrets inskrivningsdel. Vid utredningen av om fastighetsregleringen berör en rättighet eller inte kan upplysning inhämtas



från rättighetshavaren själv utan att han enbart därigenom får ställning som sakägare.

Förordnande får meddelas *utan att rättighetshavare har blivit hörd* om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och det även i övrigt framstår som obehövt att höra honom (andra stycket sista meningen). Förrättningshandläggningen kan därvid förenklas genom att rättighetshavarna i sådana fall inte behöver behandlas som sakägare.

Också i sådana fall bör dock normalt, innan ett förordnande meddelas, först ha utretts att det existerar en rättighet och att rättigheten berör regleringsområdet. Undantagsvis kan det i vissa fall godtas att förordnande meddelas trots att fullständig klarhet om en uppgiven rättighets bestånd eller lokalisering eller om vem eller vilka som är rättighetshavare inte har vunnits. Det förutsätts här att det handlar om fall där närmare utredning möter betydande svårighet.

Anm.

I formell mening är rättighetshavaren sakägare när den aktuella rättigheten är belägen på regleringsområdet. Rättighetshavaren behöver dock inte *behandlas* som sakägare så länge det föreligger ett yrkande om förordnande som tillgodoser rättighetshavarens intressen. När någon sakägare, annan än rättighetshavaren, framställt ett sådant yrkande kan rättighetshavaren lämnas utanför den fortsatta förrättningshandläggningen (prop. 1988/89:77, s. 93).

### **Besittningsskyddade arrenden**

Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning ska enligt *andra meningen* ett förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen. En huvudprincip i arrendelagstiftningen är att arrendatorn ska ha ett starkt besittningsskydd. Detta har ansetts motiverat från både sociala och samhällsekonomiska synpunkter. Det besittningsskyddade arrendet beaktades emellertid inte särskilt i reglerna om fastighetsreglering före införandet av 5 kap 33 a §. Detta innebar bl.a. att ett jordbruksarrende till följd av bestämmelsen i 7 kap. 29 § JB alltid upphörde att gälla i mark som frångick arrendefastigheten. Detta kunde utnyttjas för att kringgå besittningsskyddet, något som givetvis inte var tillfredsställande.

När det gäller besittningsskyddade arrenden bör utrymmet för ett förordnande vara något större i fall då arrendatorn har beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende. Arrendet bör då bestå, om syftet med fastighetsregleringen inte i väsentlig mån motverkas genom ett förordnande. Om ett besittningsskyddat arrende berörs av marköverföring genom fastighetsreglering, bör alltså LM på yrkande av arrendatorn kunna förordna att rättigheten ska bestå i det överförda markområdet, om arrendatorn visar beaktansvärda skäl för detta och åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen (prop. 1988/89:77 s. 55).

Möjligheten att förordna om arrendets bestånd är således beroende av en avvägning mellan arrendatorns intresse av fortsatt arrende och regleringsintresset, som i dessa fall ofta torde vara att skapa en mer rationell indelning i brukningsenheter. Sådana rationaliseringssynpunkter kan i andra sammanhang tillmätas sådan betydelse att en arrendators rätt till förlängning av arrendet får vika (9 kap. 8 § första stycket 4 JB). På motsvarande sätt bör

ett förordnande om fortsatt arrende vid marköverföring genom fastighetsreglering i allmänhet inte meddelas när omständigheterna är sådana att jordägaren hade varit berättigad att bryta besittningsskyddet i en förlängningstvist, om detta hade varit nödvändigt för att åstadkomma en bättre arrondering av marken (prop. 1988/89:77 s.92 f.).

Besittningsskydd föreligger för jordbruks-, bostads- och fiskearrenden och innebär att arrendatorn har en automatisk rätt till förlängning av arrendeavtalet utom i vissa i JB och lagen om fiskearrenden uppräknade situationer.

Det noteras att beträffande jordbruksarrende sådan *avräkning* som avses i 9 kap. 23–28 §§ JB ska ske i samband med förordnande enligt 5 kap. 33 a §. En uttrycklig erinran om detta finns i 9 kap. 23 § andra stycket JB. Med avräkning avses den reglering av jordägarens och arrendatorns ersättningsanspråk som sker på grund av förändringar av arrendestället. Initiativ till avräkningen tas av endera parten.

### 5.33a.2 Innebörden av ett förordnande

Utövas en rättighet helt inom det område som överförs genom fastighetsregleringen innebär ett förordnande om rättighetens bestånd inte annat för rättighetshavaren än vad som skulle ha följt av att den belastade fastigheten hade bytt ägare. Upplåtelseavtalet består och tillträdaren övertar avträdarens rättigheter och skyldigheter i förhållande till rättighetshavaren. Om rättigheten efter förordnandet kommer att belasta såväl upplåtelsefastigheten som den tillträdande fastigheten, blir effekten i princip densamma som vid klyvning eller avstyckning. Bestämmelser om vad som då gäller finns i 7 kap. 28 § JB. Enligt denna föreskrift ska vederlaget för rättigheten fördelas mellan ägarna i förhållande till belastningen på varje fastighet (prop. 1988/89:77 s. 54).

LM får enligt 5 kap. 33 a § andra stycket *andra meningen* föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs. När en rättighet genom förordnandet ska utövas på två fastigheter med skilda ägare, kan det finnas behov av att jämka avtalsvillkoren. Löpande vederlag måste exempelvis fördelas mellan ägarna i enlighet med vad som föreskrivs i 7 kap. 28 § JB. Även i andra avseenden kan uppdelningen av rättigheten förutsätta en jämkning av avtalsvillkoren. Det bör här anmärkas att en jämkning inte får innebära att vederlaget eller upplåtelseidens längd m.m. förändras. De justerade avtalsvillkoren ska från nyttjanderättshavarens synpunkt i princip motsvara de tidigare gällande (prop. 1988/89:77 s. 93).

Det ankommer inte på LM att vid klyvning och avstyckning i förrättningen göra en vederlagsfördelning enligt 7 kap. 28 § JB. Det är i stället ägarnas sak att träffa en uppgörelse härom. I sista hand får frågan avgöras av domstol. Vid fastighetsreglering kan emellertid vederlagsfördelningen ha betydelse för bestämmande av likvidersättningen (prop. 1988/89:77 s. 54).

Enligt *tredje meningen* får ett förordnande enligt första stycket meddelas utan att nyttjanderättshavaren blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom. Detta innebär att nyttjanderättshavaren ofta kan lämnas helt utanför förrättningshandläggningen. Att så mera undantagsvis kan bli fallet när avtalet måste jämkas säger sig självt. Att nyttjanderättshavaren inte helt kan lämnas utanför behöver emellertid inte

betyda att han måste kallas till sammanträde. Är jämkningen till förmån för honom, kan det ofta räcka med att han bereds tillfälle att yttra sig, så att säkerhet nås om att upplåtelsevillkoren är ordentligt och allsidigt utredda (prop. 1988/89:77 s.93 f.).

Enligt *första meningen* innebär ett förordnande om rättighets bestånd i ett överfört markområde att upplåtelsen gäller mot tillträdaren som om denne hade förvärvat marken genom en överlåtelse vid vilken har gjorts förbehåll om upplåtelsen. Ett förordnande innebär således att upplåtelsen gäller mot den tillträdande fastighetsägaren på oförändrade villkor. Det sagda gäller såväl i det allmänna fallet som i det särskilda fallet med besittningsskyddade arrenden. Ett befintligt besittningsskydd kvarstår exempelvis, och arrenderätten kan därför komma att bestå i regleringsområdet även efter utgången av den löpande avtalsperioden.

Vill fastighetsägaren vid någon tidpunkt efter fastighetsregleringen att arrende ska upphöra, måste han säga upp arrendet i enlighet med vad som är föreskrivet i JB samt åberopa sådana omständigheter som är ägnade att bryta besittningsskyddet. Frågor om förlängning efter arrendeperiodens utgång prövas på sedvanligt sätt av arrendenämnden.

Genom ett förordnande om beståndet av en rättighet övertar tillträdaren de rättigheter och förpliktelser som tillkommit upplåtaren i enlighet med upplåtelseavtalet. Rättsverkningarna av förordnandet är således desamma som om marken hade bytt ägare genom ett köp vid vilken rättigheten förbehållits. Rättighets ställning då fastighet överläts regleras i 7 kap. 11–21 §§ JB.

Att förordnandet har samma verkan som om området överlåtits innebär bl.a. att tillträdaren i princip inte blir bunden av annat än sådant som han har fått kännedom om. Upplåtaren måste således delge tillträdaren såväl skriftliga upplåtelsehandlingar som muntliga överenskommelser. Gör han inte det kan han bli skadeståndsskyldig gentemot rättighetshavaren (7 kap. 18 § JB, jämför 4 kap. 1 § andra stycket).

Avtal angående sådana rättigheter som inte är inskrivna bör *biläggas förrättningsakten*. Muntliga upplåtelser och överenskommelser, som LM får kännedom om, bör återges i protokollet. Det får förutsättas att avtal och överenskommelser som bilagts eller återgetts i förrättningsakten därigenom har blivit kända för tillträdaren. Avtal som är inskrivna förutsätts kända genom inskrivningen.

Reglerna om *företräde* är något olika för inskrivna och ej inskrivna rättigheter. *Inskrivna rättighet* ska enligt 23 kap. 9 § JB inskrivas i den fastighet i vilken den förordnas att gälla. Sådan inskrivning ger enligt paragrafen samma företrädesrätt som om den verkställts efter ansökan, dvs. rättigheten placeras efter förut inskrivna rättigheter i fastigheten. En inskriven rättighet får till följd av 7 kap. 29 § JB företräde framför de existerande icke inskrivna rättigheter som är upplåtna i den fastighet som berörs av förordnandet.

Att förordnande om rättighets bestånd ska redovisas i fastighetsbildningsbeslutet framgår av 5 kap. 33 a § tredje stycket.

**Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 33 a § andra stycket:****Jämkning av avtalsvillkor**

Föreskrift om jämkning av avtalsvillkor skall enligt 5 kap. 33 a § andra stycket meddelas i fastighetsbildningsbeslutet i anslutning till förordnandet om rättighetens bestånd.

## 5.33a.3 Beslutet

Ett förordnande enligt 5 kap. 33a § första stycket ska enligt tredje stycket *första meningen* redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Detta är nödvändigt av olika skäl. Förordnandet har betydelse för likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 § FBL. Fastighetsbildningsbeslutet ligger till grund för denna värdering. Ett förordnande har också betydelse vid tillämpning av bestämmelserna i 7 kap. 30 § JB som bl.a. behandlar jämkning och uppsägning av upplåtelseavtalet. Slutligen måste det stå klart att ett förordnande kommer till stånd i och med att fastighetsbildningsbeslutet meddelas, om det ska vara möjligt att handlägga förrättningen utan att betrakta rättighetshavaren som sakägare.

Genom att förordnandet ska tas in i fastighetsbildningsbeslutet står det klart att ett förordnande – och därmed också avsaknaden av ett förordnande – kan överklagas enligt de regler som gäller för talan mot fastighetsbildningsbeslut.

I *andra meningen* anges att IM ska underrättas om ett förordnande som berör en inskriven rättighet. Om inskrivning av rättigheten i den fastighet som efter regleringen är belastad finns en föreskrift i 23 kap. 9 § JB (prop. 1988/89:72 s. 94).

## 5 kap. 34 § Nyttjanderättshavare sakägare

**34 §** Beröres nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft av fastighetsreglering, är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen har betydelse för honom. *Lag (1971:1035).*

HovR N Norrl, 1980–06–05, SÖ 69 (LM ref 80:60). Del av ett markområde, som berördes av fastighetsreglering, hade upplåtits med nyttjanderätt. Rättigheten upphörde efter marköverföringen att gälla. Nyttjanderättshavaren hade inte upplysts om förrättningen förrän efter att tiden för överklagande gått ut. Regleringen ansågs vara till förfång för denne. Beslutet undanröjdes på grund av domvilla och förrättningen återförvisades till LM. Se även rättsfallet 88:26 under 4.11 Sakägare.

Berörs nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft av fastighetsreglering är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen har betydelse för denne. Nyttjanderättshavaren får i förekommande fall uppträda som sakägare vid bestämmande av regleringens omfattning och sättet för dess genomförande samt vid utformningen av fastighetsbildningsplanen. Han kan enligt 5 kap. 33 § i vissa fall göra anspråk på nytt utövningsområde. På begäran av sakägare kan vidare enligt 5 kap. 33 a § under vissa förutsättningar förordnas att nyttjanderätt ska fortsätta att gälla i det överförda markområdet.

I de fall nyttjanderättshavaren enligt 5 kap. 34 § är sakägare kan denne yrka på förordnande enligt 5 kap. 33 a §. Sådant förordnande kan också meddelas utan att nyttjanderättshavaren har hörts, om det är uppenbart att förordnandet inte är till olägenhet för denne och det även i övrigt framstår som obehövt att höra nyttjanderättshavaren. I sådana fall behöver rättighetshavaren inte behandlas som sakägare. Slutligen kan nyttjanderättshavare enligt 5 kap. 12 § bli berättigad till ersättning vid fastighetsreglering.

Om nyttjanderättshavare är sakägare enligt 5 kap. 34 § innebär det även att han får överklaga fastighetsbildningsbeslutet.

### Rättsfall Rättighet upphörde

HovR N Norrl, 1980–06–05, SÖ 69 (LM ref 80:60). Del av ett markområde, som berördes av fastighetsreglering, hade upplåtits med nyttjanderätt. Rättigheten upphörde efter marköverföringen att gälla. Nyttjanderättshavaren hade inte upplysts om förrättningen förrän efter att tiden för överklagande gått ut. Regleringen ansågs vara till förfång för denne. Beslutet undanröjdes på grund av domvilla och förrättningen återförvisades till LM. Se även rättsfallet 88:26 under 4.11 Sakägare.

### Tomträtt

Tomträtt är en form av nyttjanderätt som gäller i hel fastighet. Enligt 7 kap. 29 § JB anpassas tomträten automatiskt till fastighetens nya utformning efter fastighetsregleringen. Tomträttshavares medgivande fordras till minskning av fastighet med stöd av överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3.

Tomträtsavgälden ska enligt huvudregeln i 13 kap. 10 och 11 §§ JB utgå med oförändrat belopp under vissa på förhand bestämda perioder. Har fastighet som besväras av tomträtt undergått förändring av betydelse för rättighetens utövning, ska vederlag för rättigheten enligt 7 kap. 30 § första stycket JB jämkas. Tomträttshavaren har således möjlighet att påkalla

ändring av tomträttsavgälden utan att behöva beakta avgäldsperioderna (se 5.33 Nytt nyttjanderättsområde).

LM ska inte ta upp en sådan jämningsfråga vid förrättning utan mål om jämkning av avgäld ska, om inte överenskommelse träffas enligt 13 kap. 23 § JB, anhängiggöras hos mark- och miljödomstol. Enligt 7 kap. 30 § tredje stycket JB ska talan om reglering väckas inom två månader från det fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. Huruvida fastighetsreglering efter jämkning medför skada för tomträttshavaren ska däremot prövas av LM (jämför 5.12 Annan ersättning).

#### *Hyresrätt*

Även hyresrätt är en form av nyttjanderätt. Enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB åligger det den som genom fastighetsreglering tillträder hyreshus att inom en månad från tillträdet säga upp gällande hyresavtal för att inte avtalet ska gälla mot honom (se 5.30 Tillträde i allmänhet). Hyresgäster har vid sådan uppsägning samma besittningsskydd som vid exekutiv försäljning vilket innebär att prövning sker särskilt enligt bestämmelserna i 12 kap. JB. Vid beslut om tillträde av byggnad som är uthyrd ska LM enligt 5 kap. 30 § första stycket fjärde meningen göra förbehåll för den rätt som kan tillkomma hyresgäst.

Genom tillämpning av den berörda uppsägningsregeln kan hyresgäst bli tvungen att flytta tidigare än vid uppsägning på grundval av hyreskontraktet. Hyresgäst kan därigenom lida skada och vara berättigad till ersättning enligt 5 kap. 12 § första stycket. På denna grund kan hyresgäst vara sakägare vid överföring av mark med byggnad som är uthyrd.

## 5 kap. 34a § Åtgärd med officialnyttjanderätt

**34 a §** Lantmäterimyndigheten får föreskriva att en nyttjanderätt som har tillkommit genom expropriation eller något annat sådant förfogande skall upphöra, om det är uppenbart att nyttjanderätten inte längre behövs och upphörandet är av betydelse för regleringen. I annat fall får föreskrivas sådan ändring av villkoren för nyttjanderätten som behövs med hänsyn till ändamålet med fastighetsbildningen, under förutsättning att syftet med nyttjanderätten inte därigenom motverkas. *Lag (1995:1394).*

### *Upphävande*

Officialnyttjanderätter, dvs. nyttjanderätter som inte kommit till genom avtal utan genom myndighets beslut – t.ex. expropriation eller vattendom – påverkas i princip inte av att den belastade fastigheten förändras genom fastighetsreglering. Före beslut om upphävande eller ändring av officialnyttjanderätt ska nyttjanderättshavaren alltid ges tillfälle att yttra sig.

LM får enligt 5 kap. 34 a § *första meningen* föreskriva att en nyttjanderätt som har tillkommit genom expropriation eller något annat sådant förfogande ska upphöra, om det är uppenbart att nyttjanderätten inte längre behövs och upphörandet är av betydelse för regleringen.

För att en officialnyttjanderätt ska få upphävas krävs först och främst att det är *uppenbart* att rättigheten *inte längre behövs*. Detta rekvisit är inte uppfyllt bara av den anledningen att rättigheten inte utövas när frågan om upphävandet aktualiseras. Som en ytterligare förutsättning måste gälla att man *inte kan förutse* något framtida behov av att rättigheten tas i bruk. Ett upphävande förutsätter vidare att åtgärden sker *i samband med* annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. I detta hänseende föreligger således överensstämmelse med vad som enligt 7 kap. 9 § gäller för vissa servitut.

Att en officialnyttjanderätt kan upphävas bara när den är obehövlig innebär att frågan om ersättning till nyttjanderättshavaren som regel inte aktualiseras. Den ersättningsregel som annars skulle ha haft tillämpning är 5 kap. 12 §, vilken förutsätter att skada uppkommit. Nyttjanderättshavaren kan således inte räkna sig till godo någon del av den vinst som fastighetsägaren gör genom att belastningen upphävs. Denna belastning har en gång berättigat fastighetsägaren till en expropriationsersättning i ett för allt för en upplåtelse som sträcker sig över obestämd tid.

Någon vederlagsjämkning enligt 7 kap. 30 § JB blir inte heller aktuell. Utger nyttjanderättshavaren vederlag till ägaren för rättigheten på det område som är föremål för fastighetsbildningsåtgärd, får han förutsättas ha *behov* av rättigheten. Förutsättningar för att upphäva nyttjanderätten föreligger då inte. Inte heller när vederlaget utgjorts av en engångsbetalning vid rättighetens instiftande föreligger skäl att göra det möjligt att jämka vederlaget. Engångsvederlaget avser visserligen ett nyttjande av rättigheten för all framtid. Detta får anses förbrukat när rättigheten inte längre behövs.

Upphävande av en officialnyttjanderätt innebär inte att äganderätten till byggnader och anläggningar som är lös egendom övergår på fastighetsägaren. Om inte överenskommelse träffas beträffande övertagande, har nyttjanderättshavaren skyldighet att forsla bort sin egendom. Kostnaderna för detta ska ersättas enligt 5 kap. 12 § (prop. 1988/89:72 s.94 f.).

### *Ändring*

I *andra meningen* förskrivs att LM får besluta om ändring av en officialnyttjanderätt. Vad som innefattas i begreppet ändring får i det hänseendet anses vara detsamma som gäller enligt 7 kap. 3 § första stycket i fråga om servitut. Där föreskrivs att ändring av servitut kan avse *begränsning, flyttning* eller *annan ändring* av det område där servitutet utövas samt meddelande av *nya eller ändrade föreskrifter* som föranleds därav. Belastningen får dock inte minskas eller ökas i nämnvärd mån.

En ändring av officialnyttjanderätt förutsätter att ändamålet med fastighetsbildningen inte motverkar syftet med tvångsupplåtelsen.

När det gäller frågan om ändringen är tillåten eller ej måste *nyttjanderättshavarens uppfattning väga tungt*. Någon vetorätt får denne föreligger dock inte (prop. 1988/89:77 s. 94 f).



## 5 kap. 35 § Ansvarsbestämmelse

**35 §** Den som uppsåtligen överträder förordnande som meddelats med stöd av 21 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Enligt 5 kap. 21 § kan LM förordna att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt inte får bedrivas eller att för sådan åtgärd ska gälla särskilda villkor som myndigheten bestämmer.

Den som uppsåtligen överträder ett sådant förordnande döms enligt 5 kap. 35 § till böter eller till fängelse i högst sex månader.

Avsikten med ett sådant förordnande är att underlätta förrättningen och säkerställa regleringsresultatet. Avsikten är också att förhindra att markägarna försäljer skog och jord som avsetts följa med marken vid marköverföringen. Beräkningen av likvider kan genom sådana försäljningar bli felaktiga.

Överträdelse av ett sådant förbud innebär i regel inte i första hand en kränkning av annans enskilda rätt. Den ursprunglige ägaren till fastigheten besitter denna ända tills tillträde av de omreglerade fastigheterna sker. Inte förrän förrättningen fortskridit så långt att det fastställts att ett markområde ska överföras till annan fastighet och ersättningen därför blivit bestämd, kan överträdelsen anses utgöra en kränkning av annans enskilda rätt. Dessförinnan är en överträdelse mera att betrakta som riktad mot LM. Någon skada för enskild uppstår som regel inte vid en överträdelse förrän på ett sent stadium. Däremot kan det uppkomma besvär och kostnader för LM. Därför har en ansvarsbestämmelse tagits in i FBL och inte i Brottsbalken. Däremot kan i vissa fall en överträdelse av skogsavverkningsförbud m.m. även vara att hänföra under BrB:s bestämmelser om förmögenhetsbrott (prop. 1969:128 s. B496 f).

För att straff ska kunna dömas ut fordras att överträdelsen har skett med uppsåt. Det innebär att den felande måste ha haft kännedom om att ett förordnande var gällande.

## 5 kap. 36 § Verkställighet av ersättningsbeslut

**36 §** Lantmäterimyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i detta kapitel förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser. *Lag (1995:1394).*

Flertalet ersättningsbeslut upptas normalt i det avräkningsinstrument, som LM har att upprätta enligt 5 kap. 15 §. Detta omfattar först och främst beslut om inlösen- och intrångsersättning jämte ersättning för övrig skada. I avräkningen ska normalt även beaktas respektive sakägares ansvar mot annan sakägare för förrättningskostnader (jämför 5 kap. 15 §). Även ersättning för rivning eller flyttning av byggnad kan vara att beakta i avräkningen (jämför 5 kap. 24 och 27 §§). Alla ersättningsbeslut behöver dock inte tas upp i avräkningen. Beslut om att sakägare ska ersätta annan sakägare för förrättningskostnader eller flyttningskostnader kan tas upp på annat sätt (jämför 5 kap. 15 och 27 §§). Beslut om förskott i samband med förtida tillträde samt beslut om ersättning i fall som omfattas av 5 kap. 12 c § ska tas upp på annat sätt. Även sådana fristående ersättningsbeslut omfattas av verkställighetsföreskriften.

Det bör påpekas att föreskriften endast berör det kostnadsansvar som någon har gentemot en sakägare. Vid en fastighetsreglering aktualiseras även andra ersättningsfrågor. En sakägare ådrar sig vanligen kostnadsansvar gentemot staten för olika förrättningskostnader. Han kan även bli skyldig att utge förskott till syssloman. I dessa fall gäller andra verkställighetsföreskrifter. En sakägares ersättningsskyldighet gentemot staten för taxeavgift och för kostnader för hantlangning samt andra förrättningskostnader som staten har förskjutit regleras i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar. Kostnaderna ska debiteras respektive sakägare i särskilda räkningar. Erläggs inte debiterat belopp i tid får utmätning ske. Beslut om förskott till syssloman ska enligt 9 kap. 3 § tas upp i en särskild debiteringslängd. Ett belopp som är debiterat och förfallet till betalning får enligt 9 kap. 4 § tas ut enligt utsökningsbalkens bestämmelser. Den nu angivna regleringen gäller oförändrad.

Genom att verkställighetsbestämmelsen placerats i 5 kap. blir den direkt tillämplig endast på ersättningsbeslut som fattas i samband med fastighetsreglering. Till följd av bestämmelsen i 11 kap. 8 §, som stadgar att bestämmelsen i 5 kap. om ersättning till sakägare ska äga motsvarande tillämpning vid klyvning, kommer den emellertid att gälla även ersättningsbeslut som fattas i samband med klyvning.

## 6 KAP. SÄRSKILT OM SAMFÄLLIGHET

### Samfällighetsåtgärder

Samfällighet kan enligt 5 kap. 1 § första stycket bildas genom fastighetsreglering. Vid bildandet av samfällighet gäller – förutom de allmänna bestämmelserna i 5 kap. – de särskilda bestämmelserna i 6 kap. Dessutom gäller de inledande bestämmelserna i 1 kap., de grundläggande bestämmelserna i 2 kap. och villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. För handläggningen finns bestämmelser i 4 kap.

Samfällighetsbegreppet behandlas i 1.3 Samfällighet.

#### *6 kap.*

I 6 kap. 1 § regleras bildandet av samfällighet i allmänhet och i 6 kap. 2 § bildandet av samfällighet för skogsbruksändamål (gemensamhetsskog).

Enligt 6 kap. 3 § är vissa av bestämmelserna om bildande av samfällighet dispositiva.

En samfällighet kan enligt 6 kap. 4 § delas upp i nya samfälligheter. Dessutom kan fastighet genom överföring vid fastighetsreglering inträda i eller ändra sin andel i en redan bestående samfällighet enligt 6 kap. 5 §.

I 6 kap. 6–7 §§ finns särbestämmelser om fastställande av ersättning och om förenklad handläggningsordning, då samfälligheter i vissa fall berörs av fastighetsreglering.

Beträffande redovisning i förrättningshandlingar, se 4.28 Karta och beskrivning.

#### *Andra bestämmelser*

Förutom genom fastighetsreglering kan samfällighet även bildas genom avstyckning och klyvning. Bestämmelserna om bildande av samfällighet i 6 kap. äger då motsvarande tillämpning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna (10 kap. 5 § första stycket) eller klyvningslotterna (11 kap. 6 § första stycket). Vid klyvning kan även undantagsvis samfällighet bildas utan att bestämmelserna i 6 kap. 1 § är uppfyllda (11 kap. 6 § andra stycket).

Bestämmelserna i 6 kap. gäller inte vid fördelning – disponering – vid avstyckning enligt 10 kap. 4 § första stycket av styckningsfastighetens andel i samfällighet eller lottläggning vid klyvning enligt 11 kap. 4 § första stycket.

### Förvaltning av samfälligheter

#### *Förvaltningsformer*

SFL erbjuder två former av förvaltning, nämligen delägarförvaltning och föreningsförvaltning. Beträffande förvaltning av häradsallmänningar och allmänningsskogar m.m., se Handbok SFL 1.1 Samfällighet enligt FBL.

### *Delägarförvaltning*

Vid delägarförvaltning deltar samtliga ägare till fastigheter som har del i samfälligheten i förvaltningen. Detta innebär att alla fastighetsägare måste enas om varje förvaltningsåtgärd. Om enighet inte kan uppnås, kan delägare enligt 7 § SFL begära att sammanträde hålls under ledning av LM eller under ledning av någon som utses av LM. Vid sådant sammanträde fattas beslut med enkel majoritet. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder. Vid överlåtelse av fast egendom eller vid ansökan om inteckning i sådan egendom eller vid upplåtelse av nyttjanderätt i sådan egendom under längre tid än fem år, fattas beslut med kvalificerad majoritet – två tredjedelar av de avgivna rösterna.

### *Föreningsförvaltning*

I stället för ovan beskrivna sammanträde är det ofta lämpligare att föreningsförvaltning anordnas. Detta sker genom att samfällighetsförening bildas enligt 20 § första stycket SFL. Detta sker vid sammanträde, som leds av LM, efter ansökan eller i samband med en förrättning enligt FBL eller AL, om någon delägare i samfälligheten begär detta eller om det är av väsentlig betydelse från *allmän* synpunkt att samfällighetsförening bildas (20 § andra stycket SFL). Officialinitiativet är tillämpligt inte bara när samfällighet bildas utan också när samfällighet på annat sätt berörs, t.ex. av förrättning enligt FBL.

Vid föreningsförvaltning företräds samfälligheten av en styrelse, som utses av föreningsstämman. Styrelsen sköter den löpande verksamheten medan föreningsstämman fattar beslut i grundläggande frågor, t.ex. överlåtelse av fast egendom (se Handbok SFL).

## 6 kap. 1 § Samfällighetsbildning

**1 §** För ett ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får en samfällighet bildas, om inte ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt.  
En samfällighet får inte bildas för andra fastigheter än sådana där det är av väsentlig betydelse att de har del i samfälligheten.  
En fastighets andel i en samfällighet bestäms efter vad som är ändamålsenligt och skäligt med hänsyn till omständigheterna.  
Denna paragraf gäller inte en samfällighetsbildning som avses i 2 eller 4 §. *Lag (2014:205)*.

Bildande av samfällighet i allmänhet kan enligt 6 kap. 1 § *första* stycket ske om ändamålet är av stadigvarande betydelse för fastigheterna och ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt.

Samfällighet får enligt *andra* stycket bildas endast för fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten. Detta senare rekvisit gäller endast vid tvångsbildning. Avvikelse från väsentlighetsvillkoret får ske genom överenskommelse enligt 6 kap. 3 § första stycket mellan ägarna av de fastigheter som ska ha del i samfälligheten.

I *tredje* stycket behandlas bestämmande av andel. I *fjärde* stycket anges undantag från första–tredje styckena vid samfällighetsbildning enligt 6 kap. 2 § eller 4 §. Undantag från kraven i 6 kap. 1 § gäller också i visst fall vid samfällighetsbildning som sker vid klyvning (11 kap. 6 § andra stycket).

Reglerna i 5 kap. 2 § om vederlag i mark eller pengar gäller även vid samfällighetsåtgärder.

Beträffande panträttskydd gäller reglerna i 5 kap. 16 § samt 18 § andra stycket. Ofta torde vid rena samfällighetsåtgärder oskadlighetsprövning komma i fråga.

Anm.

Om en fastighets hela enskilda mark överförs till samfällighet i avsikt att utplåna fastigheten, måste tillses att fastighetens eventuella andelar i andra samfälligheter förs över till andra fastigheter. I detta sammanhang bör påpekas att samma prövning måste vidtas i sakrättsligt hänseende som när fastighet utplånas genom överföring till annan fastighet (se 5.16 Förmånsrätt och panträttskydd).

Om ersättning tillkommer delägarna i samfälld mark, får denna ersättning utbetalas till känd styrelse eller förvaltare enligt reglerna i 5 kap. 17 §. Denna bestämmelse är emellertid inte tillämplig när delaktigheten i samfällighet ändras. Bestämmelsen gäller t.ex. vid ändring av samfällighetsområde eller vid bildande av servitut, som belastar området (prop. 1969:128 s. B446 f.).

### 6.1.1 Ändamål av stadigvarande betydelse

#### *Stadigvarande betydelse*

Mark från flera fastigheter får enligt 6 kap. 1 § första stycket föras samman till en enhet för att komma till mera rationell användning för ändamål som är av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Delaktigheten i samfälligheten kan därvid bestämmas efter vad varje fastighet avstått till samfälligheten. Man kan därigenom undvika att åtgärden medför någon egentlig förändring av fastigheternas graderingsvärde. Det är emellertid också möjligt att

genomföra en samfällighetsbildning så att en önskvärd komplettering sker av en eller flera fastigheter, som inte inom egna gränser kan tillgodose sitt behov av viss nyttighet. Samfällighet kan alltså helt eller delvis läggas ut för fastigheter utan att dessa avstår någon del av sin enskilda mark till samfälligheten (prop. 1969:128 s. B 500).

Som en allmän regel gäller att samfällighet får komma till stånd för att tillgodose varje ändamål som är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter. Härav följer att samfälligheten alltid måste vara till nytta för fastigheterna som sådana. Detta innebär att samfälld mark inte kan avsättas enbart i syfte att tillfredsställa fastighetsägarnas rent personliga behov och önskningsar (prop. 1969:128 s. B 501).

Kravet på stadigvarande betydelse har motsvarighet i JB:s servitutsvillkor (14 kap. 1 § andra stycket JB) och kan inte åsidosättas genom överenskommelse (se 7 SÄRSKILT OM SERVITUT M.M. och Handbok JB 14.1.2 Stadigvarande betydelse).

Att ändamålet ska vara av stadigvarande betydelse innebär inte att behovet behöver tillgodoses med den aktuella samfällighetsbildningen för all framtid (se Landahl-Nordström, s. 283).

#### *Alternativ till samfällighetsbildning*

Förekomsten av samfälligheter kan emellertid ge upphov till vissa *olägenheter*. Olägenheterna framträder när ändringar i fastighetsindelningen ska genomföras. När en samfällighet berörs av sådan ändring, måste förrättningsarbetet ofta göras mera omfattande än som skulle ha behövts, om markens användning för gemensamt ändamål tryggats på annat sätt, t.ex. genom bildande av en *begränsad* rättighet. En sådan behöver inte påverkas av senare fastighetsbildningsåtgärder. Ett samfällt ägande medför också vissa komplikationer i förvaltningshänseende.

Om behovet löses med samfällighetsbildning, kan denna komma att omfattas även av växande skog och andra tillbehör till den fasta egendomen, som oftast saknar betydelse för det gemensamma ändamålets tillgodoseende. En begränsad rättighet kan däremot rikta in sig på det specifika behovet (prop. 1969:128 s. B 500 f.). Det är därför såväl från *allmän* som *enskild* synpunkt påkallat med viss återhållsamhet beträffande nybildning av samfälligheter.

#### *Ändamål*

Behovet av att i samband med nybildning av fastigheter eller vid ombildning av bestående fastigheter bilda samfälligheter uppkommer för att tillgodose olika behov. Områden samfälllda för flera fastigheter kan avse mark för vägar, fiske, gemensamhetsskogar, landskapsvård, grönområden, parkering, båtuppläggning m.m.

Av skäl som framhållits under rubriken *Alternativ till samfällighetsbildning* bör nya samfälligheter inte bildas, när motsvarande resultat kan nås på bättre och lämpligare sätt. Annan regleringsåtgärd t.ex. kan med hänsyn såväl till kostnaderna som till verkningarna i övrigt vara mera fördelaktig från både allmän och enskild synpunkt. Detta innebär bl.a. att man som regel inte kan bilda samfällighet för *gemensamma vägar eller diken*. Med hänsyn till de olägenheter som ofta förekommer i fråga om samfälllda vägar och diken tillgodoses ändamål av detta slag i regel bäst genom servitutsbildning enligt

AL och MB. Bestämmelserna innebär dock inte ett ovillkorligt förbud mot samfällighetsbildning i sådana fall. Förhållandena i enstaka situationer kan vara sådana att särskild vägmark bör kunna avsättas som samfällid (se prop. 1969:128 s. B501 f. och 506).

#### **Rättsfall: Skogsområdet på Fårö**

Svea HovR, 1981–12–22, UÖ 29 (LM ref 81:62) Ej prövningstillstånd. Vid klyvning hade ett område om 100 ha land och vattenområde avsatts som samfälligt för fritidsfastigheter. Det ansågs inte vara förenligt med villkoren i bl.a. 6 kap. 1 § FBL att avsätta ett skogsområde av denna omfattning som samfälligt för fritidsfastigheter, eftersom det inte var fråga om ett område som i byggnadsplan avsatts som park eller grönområde.

#### *Fiskesamfälligheter*

Även fiskesamfälligheter kan tillskapas enligt bestämmelserna i 6 kap. 1 §. Detta kan ske genom att vattenområde jämte fiske däri avsätts som samfällighet eller att fristående fiske avsätts som samfällighet. Ur förvaltningssynpunkt kan samma resultat vinnas på annan väg, nämligen med tillämpning av lagen om fiskevårdsområden. Det är att märka att man genom att bilda fiskevårdsområde inte kan påverka de bestående äganderättsförhållandena (prop. 1980/81:153 s. 25). Om dessa behöver ändras utgör bildandet av samfällighet därför en ändamålsenlig lösning (prop. 1969:128 s. B 504).

### **6.1.2 Väsentlighetsvillkoret**

Bestämmelsen i 6 kap. 1 § andra stycket är tillämplig endast vid *tvångsvis* anslutning till samfällighet.

Under förutsättning att de allmänna regleringsvillkoren är uppfyllda får samfällighet, som är av mera väsentlig betydelse för vissa fastigheter, inrättas för fastigheterna utan hinder av att någon eller några av sakägarna motsätter sig detta. Kravet på väsentlig betydelse anknyter till fastigheten till skillnad från båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 §, som anknyter till fastighetsregleringen. Väsentlighetsvillkoret är sålunda inte kopplat till graden av nytta av åtgärden utan till fastighetens behov (jämför servitutsrekvisiten, se 7 SÄRSKILT OM SERVITUT M.M. under Servitutsrekvisiten och Handbok JB 14.1 Servitutsrekvisiten).

Ett gemensamt utnyttjande av viss mark kan ofta – som berördes ovan under 6.1.1 – vinnas såväl genom samfällighetsbildning som genom tillskapande av servitut och verkningarna för de enskildas del torde bli i stort sett desamma oavsett vilken lösning som väljs. Samma villkor för att sakägare tvångsvis ska anslutas till gemenskapen har därför uppställts i båda fallen (se 7.1.1 Väsentlighetsvillkoret).

Anm.

Med stöd av 6 kap. 3 § första stycket kan samfällighet bildas för en vidare krets av fastigheter än vad kravet på väsentlig betydelse medger. Även för bestående samfällighet kan delägarkretsen enligt 6 kap. 5 § utökas med stöd av överenskommelse. Motsvarande krav på väsentlig betydelse gäller – som ovan framhållits – enligt 7 kap. 1 § vid bildande av servitut. En skillnad är dock att väsentlighetskravet är *dispositivt* vid bildande av samfällighet men *tvingande* vid bildande av servitut.

### 6.1.3 Bestämmande av andel

Fastighets andel i samfällighet bestäms enligt 6 kap. 1 § tredje stycket efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

Vid samfällighetsbildning enligt FBL måste alltid anges vilken delaktighet som tillkommer fastigheterna. Flera olika grunder är tänkbara. Till fastighet som avstår mark kan läggas en däremot svarande andel i samfälligheten. Det finns ofta skäl att lägga de olika fastigheternas behov av samfälligheten till grund för delaktigheten. Det är också tänkbart att lägga den omfattning som fastigheterna beräknas komma att utnyttja området till grund för delaktigheten. Detta gäller oberoende av om viss mark avståtts till samfälligheten och omfattningen av denna mark (prop. 1969:128 s. B 503).

### 6.1.4 Undantag

Bestämmelserna i 6 kap. 1 § första–tredje styckena gäller inte vid bildande av gemensamhetsskog (6 kap. 2 §) eller vid uppdelning av en samfällighet i nya samfälligheter (6 kap. 4 §).



## 6 kap. 2 § Gemensamhetsskog

**2 §** Är skogsmark uppdelad på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen hindras väsentligt, får samfällighet för skogsbruksändamål (gemensamhetsskog) bildas av skogsmarken, om behovet av en förbättrad fastighetsindelning ej kan tillgodoses på annat sätt.

Fastighets enskilda mark får dock intagas i gemensamhetsskog endast om marken är väsentligen utan betydelse för fastighetens behov av skogsprodukter och gemensamhetsskogen får sådan storlek och utformning att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Ingår skogsmark i fastighetsreglering med det syfte som anges i 8 kap. 1 §, får marken avsättas till gemensamhetsskog, om detta ökar möjligheterna att utnyttja skogen och marken ej hör till jordbruksfastighet eller till sådan skogsbruksfastighet som medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Fastighets andel i gemensamhetsskog bestämmes efter graderingsvärdet för den mark som fastigheten avstår. Om det är lämpligt, får mindre jämkning av andelstalet ske.

### *Samfällighet för skogsbruksändamål*

Särskilda bestämmelser gäller för bildande av samfällighet för skogsbruksändamål, s.k. gemensamhetsskog (6 kap. 2 §). Syftet är att sammanföra mindre skogsmarksinnehav till större enheter.

På vissa håll i landet, särskilt i Dalarna, präglas skogsmarken av en långt driven *parcellering* och de särskilda skogsskiftena är ofta olämpligt utformade från brukningssynpunkt. Behov av *omreglering* föreligger alltså. En sådan bör ta sikte på en förbättrad ägoanordning. Skogsskiftena bör ges en lämpligare form och deras antal bör minska. Fastighetsindelningen bör anslutas till ett ändamålsenligt utbyggt skogsvägnät. En förbättring i enbart dessa avseenden är dock inte alltid tillräcklig. Även efter genomförd omarrondering blir fastighetsindelningen inte alltid lämplig (prop. 1969:128 s. B 508).

Bestämmelserna om bildande av gemensamhetsskog är *främst* tillämpliga inom *omarronderingsområden*.

Anm.

I prop. 1993/94:27 s. 15 med bl.a. ändringar av 3 kap. 5–7 §§ sägs bl.a. följande.

I och med den nya livsmedelspolitiken torde i och för sig myndigheterna ha mindre anledning än tidigare att verka för rationaliseringar av fastighetsstrukturen med hänsyn till jordbrukets intressen. Behovet av att rationalisera fastighetsstrukturen kvarstår emellertid på flera håll och är särskilt påtagligt i s.k. omarronderingsområden (se även prop. s. 12). Vilka områden som är omarronderingsområden framgår av bilaga till JFF.

För att ett tillfredsställande resultat av omregleringsverksamhet ska nås, är det i vissa fall nödvändigt att samla de splittrade skogsinnehaven i större enheter. Detta kan ske antingen genom en omfördelning av äganderätten till marken så att tillräckligt stora fastigheter, som är lämpade för individuell drift, kan utläggas eller genom samfällighetsbildning. Det bör i största möjliga utsträckning överlämnas åt de enskilda fastighetsägarna att avgöra vilken metod som ska tillämpas. Om enighet inte kan vinnas mellan fastighetsägarna, bör *företräde* i allmänhet ges samfällighetsbildning, dvs. avsättande av gemensamhetsskog. En sådan åtgärd är betydligt mindre ingripande än en omfördelning av äganderätten till den fasta egendomen. Fastighetsägaren får behålla sitt fastighetskapital genom den delaktighet i

samfälligheten som denne förvärvar och behöver således inte, som vid annan form av storleksrationalisering, helt eller delvis avstå detta kapital.

### *Överenskommelse*

I de fall då sakägarna är ense om att bilda gemensamhetsskog finns vidsträckta möjligheter till detta (prop. 1969:128 s. B508 f. och 520 f.). Det räcker enligt 6 kap. 3 § andra stycket att den fastighetsägare som avstår marken samtycker till åtgärden.

Anm.

Man kan jämföra med avtalsfriheten avseende bildande av samfällighet av det slag som avses i 6 kap. 1 §. I detta fall krävs enligt 6 kap. 3 § första stycket att samtliga blivande delägare i samfälligheten träffar överenskommelse. Delägarna i en sådan samfällighet har till skillnad mot delägarna i en gemensamhetsskog bedömts ha större intresse av att gemenskapen inte sträcks ut till en vidare krets (prop. 1969:128 s. B 528).

Enligt reglerna i 5 kap. 18 § första stycket 3 har fastighetsägarna också möjlighet att genom överenskommelse överföra skogsmark från en fastighet till en annan och sålunda förstärka den senare fastigheten. En annan utväg som står till buds är att fastighetsägarna träffar avtal om *överlåtelse* av skogsmark och att sammanläggning sedan sker med stöd av bestämmelserna i 12 kap.

### *Tvångsregler*

Tvångsregler, bl.a. om inlösen, utgör ett nödvändigt komplement till bestämmelser som förutsätter enighet mellan fastighetsägarna. Med hänsyn till sin allmänna karaktär och sina konsekvenser för fastighetsägarna, bör inlösen inte tillgripas förrän alla andra utvägar försökts (prop. 1969:128 s. B 522).

Gemensamhetsskog kan bildas tvångsvis både av samfälld mark och av fastighets enskilda mark. Hela fastigheter kan tas med. Med stöd av 3 kap. 9 § kan under vissa förutsättningar s.k. andelsfastigheter bildas (prop. 1969:128 s. B 511). Dessa ska också i fortsättningen behandlas som *särskilda* fastigheter.

Vid bildande av gemensamhetsskog är villkoren i 3 kap. av stor betydelse vid sidan av reglerna i 5 och 6 kap.

I undantagsfall ska andel kunna tilläggas fastighet i gemensamhetsskog, som är belägen inom annan kommun (prop. 1969:128 s. B 526, jämför 13 kap. 3 §).

Gemensamhetsskog får bildas tvångsvis endast i vissa bestämda situationer, där behovet av samfällighetsbildning är särskilt framträdande och det inte finns anledning befara att påtagliga olägenheter uppkommer för de enskilda.

Två *typsituationer* är tänkbara för att tvångsvis åstadkomma förbättring enligt 6 kap. 2 §, nämligen

1. när skogsmarken är uppdelad på sådant sätt att ett *tillfredsställande utnyttjande* av skogen hindras väsentligt och behovet av en förbättrad fastighetsindelning inte kan tillgodoses på annat sätt (*första stycket*), och

2. när skogsmark ingår i fastighetsreglering som har till syfte att inom område som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare åstadkomma en *allmän förbättring* av fastighetsbeståndet och avsättande av gemensamhetsskog ökar möjligheterna att utnyttja skogen (*andra stycket*).

Samfällighetsbildning för skogsbruksändamål enligt 6 kap. 2 § första stycket är avsedd att kunna tillämpas såväl i som utan samband med annan regleringsåtgärd. Ett fristående avsättande av gemensamhetsskog har ansetts kunna komma att äga rum endast då behovet av en samfällighetsbildning är alldeles uppenbart och samfälligheten kan få lämplig utformning utan att omreglering av ägora behöver vidtas.

Hur andelar bestäms framgår av *tredje stycket*.

### 6.2.1 Arronderingskravet

För att fastighets enskilda mark tvångsvis ska få tas in i gemensamhetsskogen gäller som villkor

1. att marken väsentligen är *utan betydelse för fastighetens behov av skogsprodukter* och
2. att gemensamhetsskogen får sådan storlek och utformning att den medger *ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift*.

De krav som ställs i 3 kap. 5 § för att en skogsbruksfastighet ska anses lämplig för sitt ändamål är formulerade på ett annat sätt. Kraven är inte lika stora för att en skogsbruksfastighet ska anses lämplig för sitt ändamål (se 3.5 Jord- och skogsbruksfastighet). En av förutsättningarna för att tillskapa gemensamhetsskog är ju att åstadkomma förbättringar, när skogsmarken är uppdelad på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen hindras.

Bestämmelsen i 3 kap. 9 § får inte tillämpas på gemensamhetsskog som sådan men väl på fastighet som har andel i denna.

Anm.

Med ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift menas enligt förarbetena till 3 kap. 5 § i *den äldre lydelsen* i vilken kravet ställdes på skogsbruksfastighet att den skogsdrift som kan bedrivas på fastigheten ska framstå som från ekonomisk synpunkt tillfredsställande i betraktande av de naturligt givna förutsättningarna. Driftsresultatet i och för sig bör inte enligt dessa motiv tillmätas avgörande betydelse. I stället bör – sägs det – undersökas möjligheterna att under rådande förhållanden men med annan fastighetsutformning uppnå avsevärt bättre resultat. Om sådana möjligheter föreligger torde enligt dessa uttalanden fastigheten inte kunna anses medge skogsdrift som är ekonomiskt tillfredsställande. En sådan fastighetsbildning bör därför inte godtas. Medger däremot fastighetsutformningen att de naturligt givna förutsättningarna i godtagbar utsträckning tillvaratas, får villkoret anses uppfyllt. I övrigt hänvisas beträffande innebörden i dessa villkor till uttalanden i prop. 1969:128 s. B 143.

## 6.2.2 Allmän förbättring av fastighetsbeståndet

I 6 kap. 2 § andra stycket behandlas tvångsmöjligheterna, när frågan primärt gäller att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom *ett område av inte alltför begränsad omfattning*. Möjligheterna till bildande av gemensamhetsskog är större vid fastighetsreglering av sådan ingripande karaktär som avses i 8 kap. 1 § än enligt 6 kap. 2 § första stycket. Avsättande av gemensamhetsskog bör i allmänhet ha företräde framför inlösen, eftersom samfällighetsbildningen vanligen är betydligt mindre ingripande än en sådan omfördelning av äganderätten till den fasta egendomen som inlösen innebär (prop. 1969:128 s. B508 f.).

Villkoren för att gemensamhetsskog ska kunna bildas utan överenskommelse enligt andra stycket är att

1. möjligheterna *att utnyttja skogen* ökas och att
2. marken inte hör till jordbruksfastighet eller till sådan skogsbruksfastighet som medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Rena skogsbruksfastigheter kan således tvångsvis tas in i gemensamhetsskog, om de inte medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. Även fastigheter som inte uteslutande är avsedda för skogsbruksändamål kan emellertid beröras, när fastighetens totala skogsmarksinnehav inte uppfyller de för skogsbruksfastighet föreskrivna lämplighetskraven. Mark som tillhör jordbruksfastigheter kan dock inte tas i anspråk (prop. 1969:128 s. B524 f.).

Anm.

För fastigheter med *kombinerat* jord- och skogsbruk gäller enligt uttalande i anslutning till 3 kap. 5 § i den äldre lydelsen beträffande gränsdragningen att endast fastigheter med utvecklingsbart jordbruk ska anses som jordbruksfastighet (prop. 1969:128 s. B 152). I prop. 1993/94:27 s. 31 hänvisas beträffande gränsdragningen till dessa uttalanden från 1969. Det sägs också att en fastighet på vilken det bedrivs ett kombinerat jord- och skogsbruk bör bedömas som jordbruksfastighet, om jordbruksdelen har sådan omfattning och effektivitet att jordbruket kan anses som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Om så inte är fallet, får fastigheten enligt uttalandet anses som skogsbruksfastighet (se även 3.5.1 De särskilda lämplighetsvillkoren under Definitioner av jordbruksfastighet och skogsbruksfastighet).

Något krav på att gemensamhetsskogen, som bildas enligt 6 kap. 2 § andra stycket, kommer att utgöra en i alla avseenden fullt lämplig enhet uppställs inte. En sammanföring av mindre skogsinnehav till en större förvaltningsenhet kan innebära väsentliga förbättringar även om denna enhet inte erhåller så stor omfattning som i och för sig varit önskvärd (prop. 1969:128 s. B 515).

Som ett villkor för att 6 kap. 2 § andra stycket ska vara tillämpligt gäller att regleringen inte är av alltför begränsad omfattning och att den inte berör bara ett fåtal sakägare. Krav har härvidlag ställts på att regleringen ska avse ett område som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare. Att i form av generella regler närmare precisera kravet på områdets omfattning är knappast möjligt (prop. 1969:128 s. B 592).

### **6.2.3 Bestämmande av andel**

Andelarna bestäms efter graderingsvärdet för den mark som fastigheterna avstår, dock med viss jämningsmöjlighet (6 kap. 2 § tredje stycket). Stora penninglikvider kan därvid uppkomma. Bestämmelsen i 6 kap. 2 § tredje stycket är dock dispositiv och delaktigheten kan efter samtycke bestämmas exempelvis efter det aktuella värdet av den mark som avstås (se 6 kap. 3 § andra stycket sista meningen).

## 6 kap. 3 § Dispositionsfrihet

**3 §** Efter överenskommelse mellan ägarna av de fastigheter som skall ha del i samfälligheten får avvikelse ske från 1 § andra stycket. Med samtycke av fastighetsägaren får mark avsättas till gemensamhetsskog, även om villkoren i 2 § första och andra styckena icke är uppfyllda. Avsteg från 2 § tredje stycket får göras, om ägarna av de berörda fastigheterna samtycker.

Enligt 6 kap. 3 § *första* stycket får avvikelse ske från väsentlighetsvillkoret i 6 kap. 1 § andra stycket och enligt 6 kap. 3 § *andra* stycket får avvikelse ske från bestämmelserna i 6 kap. 2 § efter överenskommelse.

Villkoren i 3 kap. för fastighetsbildning eller indispositiva regler i 5 kap. får inte åsidosättas genom överenskommelse.

Om fastighetens omfattning – *ökning* eller *minskning* – ändras utöver vad 5 kap. 8 § medger, måste reglerna om överenskommelse i 5 kap. 18 § första stycket 3 följas och – vid minskning – även formkraven i 5 kap. 18 § tredje stycket. Vid ökning ska dessutom fråga om underställning för förvärvstillstånd enligt 5 kap. 20 § prövas. Förvaltas samfälld mark, som tas i anspråk, av samfällighetsförening är det föreningen som lämnar medgivande i stället för delägarna (5 kap. 18 § fjärde stycket).

Observera att reglerna om dispositionsfrihet gäller med den begränsning som anges i 5 kap. 18 § andra stycket i fall då *avsteg* sker från *värderingsreglerna*. Eventuella fordringshavares samtycke krävs i princip.

### 6.3.1 Bildande av samfällighet i allmänhet

Enligt 6 kap. 1 § andra stycket får samfällighet inte bildas tvångsvis för andra fastigheter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten. Med stöd av överenskommelse kan detta villkor åsidosättas enligt 6 kap. 3 § första stycket. Det är emellertid inte tillräckligt att endast de berörda fastigheternas ägare samtycker till åtgärden. Det krävs att *samtliga* ägare till fastigheter som avses få del i samfälligheten träffar överenskommelse i saken. Anledningen är att de kan ha intresse av att gemenskapen inte sträcks ut till en onödigt stor krets (prop. 1969:128 s. B 527).

### 6.3.2 Bildande av gemensamhetsskog

Avtalsfriheten vid bildande av gemensamhetsskog är stor (6 kap. 3 § andra stycket). Med samtycke av fastighetsägaren får de i 6 kap. 2 § första och andra styckena angivna villkoren för att mark ska få intas i gemensamhetsskog åsidosättas. Till skillnad från dispositionsfriheten vid bildande av samfälligheter i allmänhet enligt 6 kap. 1 § krävs här endast samtycke från den berörde fastighetsägaren. Kombination kan givetvis även ske med tvångsvisa åtgärder, när villkoren härför är uppfyllda.

Fastighets andel i gemensamhetsskog bestäms enligt 6 kap. 2 § tredje stycket efter graderingsvärdet för den mark som avstås. Avsteg härifrån får göras, om ägarna av de berörda fastigheterna samtycker.

## 6 kap. 4 § Uppdelning av samfällighet

**4 §** Om särskilda skäl föreligger, får samfällighet uppdelas i nya samfälligheter. Delaktigheten i de nya samfälligheterna bestämmes efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

I 6 kap. 4 § finns bestämmelser om uppdelning av samfälligheter. Om särskilda skäl föreligger, får samfällighet delas upp i nya samfälligheter. Förutsättningarna för att bilda nya samfälligheter enligt 6 kap. 1 § behöver därvid inte föreligga. En samfällighet, särskilt om den tillkommit i äldre tid utan att ändamålet med samfällighetsbildningen närmare prövats, kan omfatta mark som inte längre bör behållas som en enhet. En uppdelning av de gemensamma ägorna i olika samfälligheter kan i sådant fall vara en lämplig åtgärd.

Eftersom en uppdelning av samfällighet kan komma i fråga i en mångfald, sinsemellan olikartade situationer, har som särskilt villkor för åtgärden föreskrivits endast att det på grund av särskilda skäl ska finnas påkallat att delar av samfälligheten utgör samfälligheter för sig. Delaktigheten i de nya samfälligheterna ska bestämmas enligt samma regler som för samfällighetsbildning enligt 6 kap. 1 §.

### Rättsfall Särskilda skäl

Hovr V Sv, 1982–10–29, UÖ 68 (LM ref 82:28). I förrättningen delades en samfällid strandplats med tillhörande vattenområde. Två av de delägande fastigheternas ägare bedrev fiske- och musselodling. Dessa ägares önskemål att i framtiden kunna utnyttja samfälligheten intensivare (bl.a. för förvaring och beredning i samband med fiskeodlingen) samt svårigheterna att komma överens med övriga delägare om en sådan disposition ansågs utgöra sådana särskilda skäl som avses i förevarande bestämmelse för en uppdelning av samfälligheten i två nya samfälligheter, en lott för de två fastigheterna och en lott för övriga fastigheter. HovR ansåg att de särskilda skälen även skulle innefatta förutsättningar för de båda fastighetsägargrupperna trots uppdelningen på ett rimligt sätt kan utnyttja strandplatsen.

Det förtjänar att särskilt uppmärksammas att uppdelning av en samfällighet genom regleringsåtgärd enligt 6 kap. 4 § som regel måste ske, om andel i visst område av samfälligheten ska tilläggas fastighet. Detta är exempelvis fallet vid avstyckning av andel i samfällt strömfall, som utgör del av samfällighet (prop. 1969:128 s. B 529), eftersom en samfällighet med nytt ändamål först måste skapas.

## 6 kap. 5 § Överföring av mark eller andel

**5 §** Bestämmelserna i 1--3 §§ äger motsvarande tillämpning när fråga uppkommer att överföra mark till samfällighet i utbyte mot andel i samfälligheten eller att eljest överföra andel i samfällighet.  
Överenskommelse om överföring av andel i samfällighet som avses i 1 § behöver dock ej biträdas av delägare för vilken åtgärden icke medför ändrat andelstal.

### *Grundläggande principer*

Bestämmelserna i 6 kap. 5 § gäller då

1. kretsen av delägare *ändras* i en redan bestående samfällighet *oberoende av om mark därvid avstås* till samfälligheten eller inte, eller
2. delägare i samfällighet *får sin delaktighet utökad*.

En fastighetsägares *skyldighet* och även dennes *rätt* att inträda som delägare i samfällighet bör bedömas efter samma grunder oavsett om frågan gäller att bilda en ny samfällighet eller att ändra kretsen av delägare i en redan bestående. Detta gäller oberoende av om denne avstår mark till samfälligheten eller inte. Detta gäller också i fråga om regleringsåtgärder som innebär att den som redan är delägare i samfällighet får sin delaktighet utökad.

Bestämmelserna i 6 kap. 1–3 §§ äger enligt förevarande bestämmelse motsvarande tillämpning när fråga uppkommer att överföra mark till samfällighet i utbyte mot andel i samfälligheten eller att annars överföra andel i samfällighet.

Överenskommelse om överföring av andel i samfällighet, som avses i 6 kap. 1 §, behöver dock inte biträdas av delägare för vilken åtgärden inte medför ändrat andelstal. Om fastighets andel i sin helhet överförs till annan fastighet blir inte övriga fastigheters ägare berörda därav.

### *Enbart ändring av ägoområdet*

Bestämmelsen i 6 kap. 5 § avser inte åtgärder som enbart innebär att det samfällda ägoområdet ändras utan att rätten till delaktighet därvid påverkas. De allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. är uteslutande normerande för sådana åtgärder (prop. 1969:128 s. B 530). Jämför dock 6 kap. 6 och 7 §§ beträffande ersättning och förenklad handläggningsordning i vissa fall vid fastighetsreglering som berör samfälligheter.

### *Redovisning*

När det gäller redovisningen i förrättningsbeskrivningen kan samfällighet vid marköverföring direkt betraktas som avträdare eller mottagare av överförd mark. Detta medför praktiska fördelar. Till samfällighet överfört område införlivas automatiskt med samfälligheten och de förvaltningsbestämmelser som gäller för denna blir tillämpliga beträffande marken utan särskilt beslut (prop. 1969:128 s. B 332).

#### **Rättsfall: Utträde tilläts i Skagersholm**

Svea HovR, 1979–12–28, UÖ 43 (LM ref 79:69). I förrättningen tilläts fastighet utträda ur samfällighet. Fastigheten erhöll samfällighetens markområde och lämnade i vederlag ett mindre markområde på annan plats. Förhållandet att andelstalen därigenom ökade för kvarvarande fastigheter, trots att samfälligheten inte kunde anses vara av stadigvarande betydelse för vissa av fastigheterna, ansågs inte utgöra hinder, eftersom parterna var ense



om åtgärden och eftersom fastighetsbildningen fick ses som en tillåten successiv avveckling av samfälligheten. Fastighetsindelningen ansågs bli förbättrad och en mer ändamålsenlig indelning motverkades inte.

#### **Rättsfall: Inget ändamålsenligt fiske**

HovR V Sv, 1983-02-10, UÖ 5 (LM ref 83:6). I förrättningen tilläts inte överföring av andelar i samfällda fiskevatten innebärande en ökning av antalet fastigheter med del i fisket. Ett ändamålsenligt utnyttjande av fisket kunde inte åstadkommas utan fiskevårdande åtgärder. Med hänsyn till antalet delägarfastigheter förutsatte sådana åtgärder en organiserad förvaltning. De aktuella fastigheterna var att anse som huvudsakligen skogsbruksfastigheter försedda med bostadshus. Med hänsyn därtill och till fiskets beskaffenhet kunde de samfällda fiskena inte heller anses stadigvarande bidra till ökad lämplighet från brukningssynpunkt hos de berörda fastigheterna.

### **Samfällighet i allmänhet**

När det gäller sådan samfällighet som avses i 6 kap. 1 § är innebörden av reglerna i 6 kap. 5 § att fastighet kan tillföras andel däri med eller utan avstående av mark till samfälligheten. En förutsättning är att ändamålet, som samfälligheten är avsedd att tjäna, är av stadigvarande betydelse för fastigheten och att ändamålet inte bör tillgodoses på annat sätt.

Om inte överenskommelse om åtgärdens genomförande träffas, ska det dessutom vara av väsentlig betydelse för fastighetens användning att samfällighetsandelen tillkommer fastigheten.

Enligt 6 kap. 3 § första stycket fordras att alla, som är avsedda att ingå som delägare, biträder dylik överenskommelse. Detta långtgående krav på frivillig medverkan vid bildandet av samfällighet hänger samman med att den enskilde delägaren ofta har intresse av att gemenskapen inte utsträcks till en vidare krets. Om så sker torde nämligen dennes inflytande i samfälligheten vanligen minskas. När samfällighetsbildningen väl kommit till stånd och andelstalen blivit bestämda, föreligger inte längre ett lika stort behov av medgivande från alla delägare. När en andelsöverföring i sådant fall sker med stöd av överenskommelse krävs inte att ägarna av fastigheterna biträder överenskommelsen, såvida inte fastigheternas andelstal undergår någon ändring (prop. 1969:128 s. B 530).

#### **Rättsfall: Fler deläggande fastigheter innebar hinder**

MÖD 2014-12-08, F 2985-14 (LM ref 14:19) Enligt 6:5 § FBL behöver en delägare vars andelstal inte ändras inte biträda en sådan överenskommelse om överföring av andel i samfällighet som avses i 6 kap. 3 § FBL. Bestämmelsen bör förstås så att den innebär en möjlighet att överföra delar i en samfällighet utan stöd från delägare vars andelstal inte ändras. Den innebär således ett undantag från regeln att delägarna ska vara överens, men inte att en förändring alltid kan genomföras mot delägars vilja. Av förarbetena framgår att i de fall delägens ställning påverkas i beaktansvärd grad torde hans andelstal i praktiken alltid ändras och i sådana fall blir tillämpning av bestämmelsen inte aktuell. Detta kan vara fallet då en utökning av delägarkretsen i samfälligheten innebär att inflytandet vid förvaltningen minskas eller möjligheterna att utnyttja samfälligheten försämras (prop. 1969:128 s. B 531).

### **Gemensamhetsskog**

Fastighetsägare är skyldig att – mot erhållande av andel i befintlig sådan samfällighet – avstå mark till gemensamhetsskog under förutsättning att marken kunnat avsättas enligt 6 kap. 2 §, om en nybildning av samfälligheten i stället ägt rum. Andelen i gemensamhetsskogen bestäms i

princip efter graderingsvärdet av den mark som avstås. För att skogsmark, som frivilligt ställs till förfogande, ska avsättas till befintlig gemensamhetsskog utan att förutsättningarna enligt 6 kap. 2 § föreligger, fordras inte medgivande från dem som redan är delägare, detta enligt 6 kap. 3 § andra stycket första meningen.

Andel i gemensamhetsskog kan överföras till fastighet även utan att denna avstår mot andelen svarande mark till samfälligheten. Eftersom en sådan åtgärd får anses innebära ett avsteg från 6 kap. 2 § tredje stycket, fordras emellertid samtycke av de berörda fastighetsägarna enligt 6 kap. 3 § andra stycket andra meningen (prop. 1969:128 s. B 530 f.).

Beträffande vad som gäller för häradsallmänning och allmänningsskogar i Norrland och Dalarna, se 1.3 Samfällighet och 5.1 Fastighetsregleringsåtgärder.

## 6 kap. 6 § Ersättning till delägare

**6 §** Överförs mark från en samfällighet eller upplåts eller ändras servitut i samfälld mark, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om det under förrättningen. Ersättning till en delägare ska dock fastställas utan yrkande när den kan antas överstiga tre procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gällde året innan förrättningen påbörjades. Ersättning ska alltid fastställas utan yrkande när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när i annat fall ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket ska utbetalas till någon som företräder delägarna. *Lag (2010:1211).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

När mark överförs från en samfällighet eller om servitut upplåtes eller ändras i samfälld mark behöver inte alltid ersättning bestämmas. Servitutsupplåtelsen avser givetvis upplåtelse i de fastigheter som har del i samfälligheten.

Genom fastighetsreglering får mark överföras från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet (5 kap. 1 §). Samfälld mark kan bl.a. på detta sätt överföras till angränsande fastigheter. Antalet delägare i samfälligheter är ofta så stort att ersättningen till varje delägare oftast blir låg. Många samfälligheter har också lågt värde. Bestämmelsen i 6 kap. 6 § ger möjlighet att i vissa fall underlåta att besluta om ersättning när beloppen blir låga.

### Onyttiga samfälligheter

FBL ger goda möjligheter att genom fastighetsreglering avveckla onyttiga samfälligheter på ett från fastighetsbildningssynpunkt lämpligt och enkelt sätt. Förekomsten av onyttiga samfälligheter innebär att fastighetsindelningen inte står i överensstämmelse med aktuella brukningsförhållanden och behov. Onyttiga samfälligheter är till olägenhet främst i tre avseenden.

1. De kan *hindra* att marken används på ett *ändamålsenligt* sätt.
2. De kan ge upphov till *oklara rättsförhållanden*.
3. De kan i samband med fastighetsbildningsåtgärder och i andra sammanhang vid planläggning och plangenomförande leda till mycket arbete för att utreda delaktigheten.

Anm.

När det gäller överföring av mark från onyttiga samfälligheter är avsikten med FBL enligt de uttalanden som gjordes vid lagens tillkomst att de förenklingar som tilläts enligt 1952 års sammanföringslag ska kunna tillämpas i motsvarande utsträckning enligt FBL. I samband med 1989 års ändringar i FBL befanns det vara angeläget att förenkla hanteringen av samfälligheterna i den löpande förrättningsverksamheten ytterligare i den mån rättssäkerheten inte äventyras. I detta syfte gjordes en precisering av värderekvisitet i 6 kap. 6 § och infördes möjlighet att tillämpa ett begränsat underrättelseförfarande enligt 6 kap. 7 §.

Av betydelse för avvecklingen av onyttiga marksamfälligheter är att *samfällighetsförening* har ställning som sakägare *i stället för* delägare (4 kap. 11 § fjärde stycket) och att samfällighetsförening kan ta *initiativ* till en

fastighetsreglering (5 kap. 3 § första stycket, jämför 5 kap. 5 § första stycket).

Anm.

Många samfälligheter har så lågt värde eller så många delägare att någon ersättning inte behöver fastställas utan yrkande. Som exempel nämns i motiven brunnar, stenrosen, linsänken, nätgistplatser, kolbottnar, smärre upplags- och lastageplatser, utbrutna täkter och mindre betydande landvinningar (prop. 1988/89:77 s. 41). Andra samfälligheter som ofta har låga markvärden är samfälliga vägar och diken. Samfällad vägmark, som omfattar samma område som en gemensamhetsanläggning eller en allmän väg, bör regelmässigt kunna överföras till angränsande fastigheter, eftersom vägrätten då är tryggad på annat sätt och den underliggande samfälligheten i stort sett saknar självständigt värde.

### **Fastställande av ersättning**

Om ersättning yrkas av delägare vid överföring av mark från samfällighet eller vid upplåtelse eller ändring av servitut i samfällad mark, ska ersättning alltid bestämmas. I annat fall ska enligt 6 kap. 6 § ersättning till ägare av fastighet med andel i samfällighet fastställas endast om andelen har ett värde som överstiger 3 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gällde året innan förrättningen påbörjades. Gällande prisbasbelopp för olika år finns t.ex. i lagboken efter det alfabetiska sakregistret i slutet.

Genom att föreskriva en värdegräns i fast penningvärde har lagstiftaren angett den värdenivå över vilken LM inte kan underlåta att fastställa ersättning till en delägarfastighet. Avsikten är att värdet av andelen ska kunna bedömas genom en överslagsmässig värdering, när man i enlighet med regeln i 6 kap. 6 § tar ställning till om ersättning ska fastställas eller inte.

#### *Samfällighet förvaltd av samfällighetsförening*

Ersättning ska alltid fastställas utan yrkande, när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. Finns annan förening eller förvaltare med särskilda befogenheter, ska ersättning alltid fastställas utan yrkande även vid obetydliga värden (se 5 kap. 17 § andra stycket).

#### *Panträttskydd*

I princip gäller samma villkor för panträttskyddet vid överföring av mark från samfällighet som vid annan marköverföring. När samfällighet endast har obetydligt värde, kan en oskadlighetsprövning göras med resultat att åtgärden är väsentligen utan betydelse för panträttshavarna. Sådan prövning kan göras utan någon undersökning av inteckningsförhållandena. Är samfälligheten så värdefull att en fastighets andel har ett värde som överstiger 3 % av basbeloppet och fastigheten är intecknad, ska ersättningsfrågan behandlas med tillämpning även av 5 kap. 16 § och 18 § andra stycket.

## 6 kap. 7 § Underrättelse i vissa fall

7 § Om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning enligt 6 § inte behöver fastställas utan yrkande, får underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen. *Lag (1992:1212).*

Ett förenklat förfarande får enligt 6 kap. 7 § användas, när ersättning enligt 6 kap. 6 § inte behöver fastställas utan yrkande.

Huvudregeln när det gäller kallelse till sammanträde är att samtliga kända sakägare ska kallas (4 kap. 18 § första stycket). Vid fastighetsreglering, som berör en samfällighet – och om 6 kap. 6 § är tillämplig – får emellertid ett förenklat förfarande användas under vissa förutsättningar. Förenklingen innebär att delägarna i samfälligheten inte behöver kallas. I stället lämnas underrättelse om förrättningsansökan till någon eller några av delägarna. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen (6 kap. 7 § jämförd med 4 kap. 18 § andra stycket).

Det förenklade förfarandet kan bli aktuellt endast i anslutning till tillämpning av 6 kap. 6 § och endast med avseende på samfällighetsdelägarna. Övriga sakägare underrättas enligt de vanliga reglerna.

### Förutsättningar för det förenklade förfarandet

Förfarandet med begränsad underrättelse får tillämpas under följande förutsättningar:

*1. Det måste vara uppenbart att ersättning för samfälld mark enligt 6 kap. 6§ inte behöver fastställas utan yrkande, dvs. att det handlar om andelar vilkas värden inte överstiger 3 % av ett basbelopp.*

Enligt 6 kap. 6 § ska ersättning till delägare i samfällighet fastställas utan yrkande om andelen har ett värde som överstiger 3 % av det basbelopp som gällde året innan förrättningen påbörjades.

Förfarandet med begränsad underrättelse får tillämpas om det är uppenbart att ersättning enligt 6 kap. 6 § inte behöver fastställas utan yrkande. Kravet på uppenbarhet har ställts av hänsyn till rättssäkerheten. För att det förenklade förfarandet ska få användas fordras att det är uppenbart att *alla* andelarna har värden under den angivna värdegränsen.

*2. Det måste vara fråga om en samfällighet som inte brukas av delägare för gemensamt ändamål.*

Samfälligheten får inte brukas av delägare för gemensamt ändamål om begränsad underrättelse ska tillämpas. Vad som ska betraktas vara ett gemensamt ändamål kan vara något oklart i vissa fall. Om samfälligheten fortfarande brukas för sitt ursprungliga ändamål av delägare, är det tydligt att användning för gemensamt ändamål föreligger. Det torde härvid sakna betydelse hur många delägare som utnyttjar samfälligheten och med vilken eventuell överenskommelse delägarna emellan detta sker. Det *faktiska* brukandet är fullt tillräckligt.

Även i andra fall kan det vara fråga om gemensamt ändamål. För att ändamålet ska anses som gemensamt, förutsätts dock att samfälligheten är till nytta för flera delägare, även om den inte behöver vara till nytta för samtliga eller ens för ett flertal.

Anm.

Departementschefen anger i motiven också ytterligare ett fall som ska betraktas som gemensamt ändamål (prop. 1988/89:77 s. 97). Det som åsyftas är det fallet att delägarna mot ersättning har upplåtit nyttjanderätten till marken. Som exempel kan en samfäll lastageplats ha upplåtits mot ersättning till en båthamn utan anknytning till delägarfastigheterna. Däremot är det inte fråga om gemensamt ändamål om någon delägare eller annan utan formell upplåtelse eller utan vederlag brukar marken.

### *3. Samfälligheten får inte förvaltas av samfällighetsförening eller annan förvaltare med särskilda befogenheter.*

Finns samfällighetsförening eller annan förvaltning med särskilda befogenheter, ska ersättning alltid fastställas utan yrkande (6 kap. 6 §). I sådant fall måste LM alltid pröva ersättningsfrågan. Förutsättningar för begränsad underrättelse är då inte för handen. Observera dock att – om samfällighetsförening finns – denna är sakägare i stället för delägarna (4 kap. 11 § fjärde stycket).

### **Tillämpning av det förenklade förfarandet**

Vid tillämpning av det förenklade underrättelseförfarandet räcker det att underrättelse om förrättningsansökan lämnas till någon eller några av delägarna. Regelen lämnar utrymme för LM att bedöma om underrättelse ska sändas till *några* eller endast till *någon* av delägarna. Delägare, som utses till mottagare av underrättelse, får emellertid inte på annan grund vara sakägare i förrättningen. Denne får således inte ha intressen som kan stå mot övriga delägares. Detta är givetvis fallet om vederbörande äger en fastighet till vilken den samfällda marken ska överföras.

Valet av mottagare bör om möjligt göras så att uppgift om förrättningen får största möjliga spridning. En delägare bosatt på orten har i allmänhet förutsättningar att sprida uppgiften. Om flera delägare är bosatta på en annan ort, kan det vara lämpligt att sända underrättelse till någon av dem. Mottagare av den samfällda marken kan samtidigt i många fall förutsättas ge viss spridning på förrättningsorten om att förrättning pågår. Någon skyldighet för delägare, som är mottagare av marken, att underrätta andra delägare föreligger emellertid inte.

Underrättelse till delägare bör självfallet vara utformad så att den som tar emot underrättelsen kan förstå innebörden.

Den eller de sakägare som tar emot underrättelsen får inte härigenom någon särställning i förhållande till övriga delägare. Även de som inte underrättats om förrättningen är således sakägare och får föra talan för sin andel i samfälligheten. De som underrättats får inte på denna grund någon rätt att föra talan för övriga delägare. För detta krävs fullmakt i vanlig ordning.

En delägare ska delges kallelse till första sammanträdet (4 kap. 18 §) och delges ansökningshandlingar (4 kap. 15 §), om denne efter en underrättelse i enlighet med 6 kap. 7 § markerat ett intresse i saken. Intresset kan markeras genom skrivelse, telefonkontakt eller begäran på annat sätt.



## 7 KAP. SÄRSKILT OM SERVITUT M.M.

### Servitut

Servitut är i princip ett *rättsförhållande* mellan *fastigheter*. De grundläggande bestämmelserna om servitutsbildning finns i 14 kap. 1 § JB. I denna bestämmelse regleras *servitutsrekvisiten*. Servitutsrekvisiten är emellertid i princip tillämpliga vid all servitutsbildning (prop. 1969:128 s. B 541). Servitutsbegreppet är detsamma i JB som i annan lagstiftning.

Ett servitut är knutet till den härskande fastigheten och är *förenat med äganderätten* till denna och får inte överlätas särskilt (14 kap. 3 § JB). Detta innebär också att servitutet alltid följer den härskande fastigheten vid överlåtelser.

Ett servitut kan upplåtas på privaträttslig väg, s.k. *avtalservitut*. Ett servitut kan också upplåtas av myndigheter och domstolar, s.k. *officialservitut*. De vanligaste officialservituten är servitut upplåtna enligt FBL eller AL. Dessutom kan servitut upplåtas bl.a. av MMD enligt MB och ExL. Vidare kan officialservitut för vissa särskilda ändamål – stängsel- och betesfrågor – bildas enligt ägofredslagen vid syneförrättning. Lst förordnar lämplig person att hålla sådan förrättning.

### Servitutsrekvisiten

Enligt 14 kap. 1 § första stycket JB får – om det är ägnat att *främja en ändamålsenlig markanvändning* – i fastighet upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet att *i visst hänseende nyttja* eller *på annat sätt ta i anspråk* den tjänande fastigheten eller byggnad eller anläggning som hör till denna eller att *råda över* den tjänande fastigheten i visst hänseende. Den fastighet som tas i anspråk kallas den *tjänande* och den fastighet till vilken rättigheten hör den *härskande*.

Enligt 14 kap. 1 § andra stycket JB får servitut avse endast ändamål av *stadigvarande betydelse* för den härskande fastigheten. Vidare får servitutet inte förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än *underhåll* av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

#### *Ändamålsenlig markanvändning*

##### **Positiv nettoeffekt**

Att ett servitut ska vara ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning innebär att upplåtelsen ska åstadkomma en positiv nettoeffekt. Servitutet ska skapa underlag för en totalt sett effektivare användning av de berörda fastigheterna. Det ska vara till påtaglig nytta för den härskande fastigheten och nyttan ska överstiga skadan på den tjänande fastigheten. Servitutet ska bota en verklig brist på den härskande fastigheten och göra den mera funktionsduglig och värdefull.

Ju starkare och mera stadigvarande detta behov av komplettering är för den härskande fastigheten, desto mera acceptabelt kan det te sig att en annan fastighet åläggs viss börda. *Nyttan* blir större än *skadan* och rättsförhållandets nettoeffekt blir positivt.



För avtalsservitut krävs inte att den positiva nettoeffekten ska vara uppfylld i *det enskilda fallet* utan det är tillräckligt att upplåtelsen *typiskt sett* uppfyller kraven på positiv nettoeffekt. Rätt till utfartsväg är exempel på ett typiskt servitutsändamål. En sådan upplåtelse uppfyller typiskt sett kraven på positiv nettoeffekt och godtas som regel som servitut vid ansökan om inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel utan att man går in på en prövning i det enskilda fallet.

Att servitutet typiskt sett ska uppfylla kraven på positiv nettoeffekt har bl.a. att göra med de möjligheter till ändring och upphävande av avtalsservitut som finns i 7 kap. (se 7.3 Ändring och upphävande av servitut). Ett *civilrättsligt krav* på att denna princip alltid måste vara uppfylld redan från början skulle innebära att man vid förrättning avseende ändring kunde tvingas konstatera att något servitut inte föreligger. En ändring skulle då inte kunna ske. Det har ansetts mera ändamålsenligt att i dylika fall göra det möjligt att vid förrättning kunna vidta de justeringar i fråga om servitutets innehåll, som fordras, för att principen om nettonytta ska anses vara uppfylld (prop. 1970:20 s. B576 f.).

För fastighetsbildningsservitut följer av 7 kap. 1 § att principen om *nettonytta* alltid ska vara uppfylld i *det enskilda fallet*.

### **Fastighetsanknytning**

I lagtexten har använts termerna tjänande och härskande fastighet, vilket innebär att ett servitut i princip måste vara *fastighetsanknutet*, alltså ett rättsförhållande mellan fastigheter. Denna princip gäller fullt ut beträffande servitut som bildas enligt FBL. FBL reglerar ju enbart åtgärder berörande fastigheter. Enligt JB kan däremot gruvegendom vara härskande i ett servitutsförhållande (14 kap. 2 § JB). Dessutom kan tomträtt vara såväl härskande som tjänande (13 kap. 1 § andra stycket JB).

Reglerna om ändring och upphävande av servitut i FBL äger tillämpning även på avtalsservitut. Bestämmelserna om ändring och upphävande kan – till skillnad mot reglerna om bildande – därför tillämpas även på servitut upplåtet i tomträtt och till förmån för tomträtt och gruva. Detta framgår av 14 kap. 14 § JB. Vid ändring eller upphävande av servitut i tomträtt behandlas därvid tomträtten på samma sätt som tjänande fastighet. Vid åtgärder som berör servitut till förmån för tomträtt eller gruva behandlas dessa på samma sätt som härskande (se prop. 1970:20 s. A 411).

Servitut kan inte upplåtas i fastighets *andel* i samfälld mark (7 kap. 9 § JB). Ett undantag från detta finns i 10 kap. 5 § andra stycket FBL. Vid avstyckning kan servitut upplåtas i stamfastighetens andel i samfälld väg.

Servitut ska avse nyttighet av stadigvarande beskaffenhet på den tjänande fastigheten. Som anknytningsobjekt på den tjänande sidan utpekas, när det gäller positiva servitut, *den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna*. Tillfälliga anordningar på den tjänande fastigheten kan inte tjäna som underlag för servitut.

Servitut kan indelas i huvudkategorierna positiva och negativa servitut.

### **Positiva servitut**

Positiva servitut avser aktiviteter från den härskande fastighetens sida, endera på den tjänande fastigheten eller på den härskande fastigheten.

Servitutet kan avse rätt att *nyttja* den tjänande fastigheten, t.ex. rätt till väg, brygga, ledning, badstrand, parkeringsplats, grustäkt, vattentäkt eller liknande. Hit hör även jakt och fiske – under förutsättning att servitutsrekvisiten i övrigt är uppfyllda. I förarbetena till JB har dock framhållits att jakt och fiske endast i begränsad utsträckning uppfyller kraven på ändamålsenlighet (prop. 1970:20 s. B 730).

Ett positivt servitut kan också gå ut på en användning av den härskande fastigheten som normalt inte kan tolereras inom grannelagsrättens ram t.ex. utsläpp av rök eller buller. Detta framgår av formuleringen "... *eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten*".

Ett servitut avseende rätt att nyttja den tjänande fastigheten i visst hänseende får inte gå ut på ett totalt ianspråktagande av del av fastigheten (se rättsfallet 83:10 under 7.3 Ändring och upphävande av servitut). Detta är innebörden av uttrycket "... *i visst hänseende ...*".

Om det positiva servitutet går ut på ett ianspråktagande av den tjänande fastigheten på annat sätt än nyttjande, får detta ianspråktagande inte vara för dominerande. Ett rökutsläpp får inte störa alltför mycket på den tjänande fastigheten. Detta kan jämföras med lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning. Avstyckning från en fastighet, där det bedrivs verksamhet som skulle bli mycket störande på den avstyckade fastigheten, t.ex. en jordbruksfastighet med djurhållning i nära anslutning, är knappast lämplig fastighetsbildning.

De positiva servituten kan också upplåtas i *byggnad* eller *annan anläggning*, som hör till den tjänande fastigheten. Detta gäller också i fråga om anläggningar som uppförts utanför fastigheten och är *tillbehör till den härskande* enligt bestämmelsen i 2 kap. 1 § andra stycket JB. Vid upplåtelse i sådan anläggning är alltså den tjänande fastigheten härskande fastighet i ett annat servitutsförhållande. I princip är det den fastighet till vilken byggnaden eller anläggningen hör som utgör det rättsliga objektet för servitutet (se prop. 1970:20 s. B 732).

#### **Rättsfall: Servitut på tillbehör**

Svea HovR, 1982-06-24, UÖ 23 (LM ref 82:13) I samband med avstyckning upplåts genom fastighetsreglering rätt för styckningslotten att använda befintlig väg på grannfastigheten för utfart. Vägen hade anlagts med stöd av ett utfartsservitut av ägaren till en tidigare gjord avstyckning. Vägen var alltså tillbehör till annan fastighet än den där den var belägen. Hovr. ansåg att servitutsrätten borde innefatta *dels* rätt att utnyttja markområdet, *dels* rätt att utnyttja den på markområdet befintliga vägen. Både den fastighet till vilken vägen var tillbehör och den fastighet där vägen var belägen blev alltså tjänande.

I en sådan situation bör gemensamhetsanläggning enligt AL bildas.

#### **Negativa servitut**

Ett servitut kan också innebära rätt för ägaren av den härskande fastigheten att *råda över* den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende. Denna typ av servitut kallas för negativa servitut. Ägaren till den tjänande fastigheten får på grund av detta inte förfoga över sin fastighet på ett sätt som normalt ingår i äganderätten. Servitutet kan gå ut på att den tjänande fastigheten inte får bebyggas hur som helst, t.ex. att den inte får bebyggas med hus högre än tre våningar. Det måste då vara fråga om någon inskränkning i den *faktiska* användningen. En begränsning av ägarens

befogenhet att företa rättsliga dispositioner över sin fastighet kan inte utgöra servitut, t.ex. en inskränkning i rätten att överlåta.

**Rättsfall: Utsiktsservitutet**

Svea HovR, 1987-05-07, Ö 544 (LM ref 87:4). IM hade vägrat inskrivning av avtalsservitut avseende utsikt. Hovrätten ansåg att utsikt enligt JB är ett godtagbart servitutsändamål. Det hänvisades till att i 1907 års servitutslag nämndes detta som exempel på servitut och att det av förarbetena till JB framgår att någon saklig ändring i förhållande till tidigare gällande rätt inte åsyftats (prop. 1970:20 s. B 716).

Även för negativa servitut gäller begränsningen i visst hänseende.

**Rättsfall: Servitutet inte ändamålsenlig**

HovR V Sv, 1984-03-15, SÖ 14 (LM ref 84:68) I ett köpeavtal intogs som förutsättning för försäljning av en fastighet att denna inte fick bebyggas. HovR. ansåg inte ett sådant byggnadsförbud främjade en ändamålsenlig markanvändning. På grund av detta och att fastigheten enligt detaljplan var bildad för att bebyggas med hus för fritidsbruk, ansågs inte den aktuella bestämmelsen i köpeavtalet kunna skrivas in som servitut.

*Stadigvarande betydelse***Fastighetens behov**

Ett servitut får avse endast ändamål av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Det får således inte grundas på helt temporära förhållanden och inte bildas enbart i syfte att tillfredsställa fastighetsägarens rent personliga behov och önskemål. Utgångspunkten måste vara de *behov* fastigheten som sådan har. Behovet ska finnas *oberoende* av vem som äger och bebor den härskande fastigheten (jämför 6.1.1 Ändamål av stadigvarande betydelse).

Att servitut får avse endast ändamål av stadigvarande betydelse kan jämföras med varaktighetskravet i 3 kap. 1 §. Kravet på långsiktig bedömning bör – med hänsyn till den ständigt fortgående tekniska och ekonomiska utvecklingen – inte överdrivas (prop. 1969:128 s. B 103 och 112).

**Positiva prestationer**

I ett servitut får inte ingå skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att själv utföra aktiviteter på den egna fastigheten för den härskande fastighetens räkning, t.ex. att ansvara för *driften* av en väg, som är anlagd med stöd av en servitutsrättighet.

Anm.

Ett avtal med ett sådant innehåll är i och för sig ett giltigt avtal men detta kan endast knytas till personer, inte till fastigheter. Sådana avtal är av *obligationsrättslig* natur och obligationsrättsliga avtal kan endast vara personanknutna.

Ett undantag från detta finns beträffande *underhåll* av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Ägaren till en tjänande fastighet kan alltså i ett servitutsavtal ta på sig sådant underhåll.

Anm.

Ett servitutsavtal är ett *sakrättsligt* avtal som knytas till fastigheten och som gäller mot tredje man, t.ex. ny ägare av den tjänande fastigheten. En ny ägare

är i princip skyldig att respektera ett servitutsavtal, som företrädaren ingått och uppfylla detta. Detta gäller även underhållsmomentet. För att säkert uppnå denna effekt krävs dock inskrivning av avtalet.

Servitutsrekvisiten, liksom regleringen i övrigt av avtalsservitut, behandlas utförligare i Handbok JB 14.1 Servitutsrekvisiten.

## Fastighetsbildningsservitut

*Servitutsåtgärder m.m.*

### Servitutsbildning

Fastighetsbildningsservitut bildas enligt 7 kap. 1 § första stycket genom fastighetsreglering, antingen som en *fristående* åtgärd eller i samband med *annan* fastighetsreglering. Servitut kan även bildas genom *avstyckning* (10 kap. 5 § första stycket) eller *klyvning* (11 kap. 6 § första stycket). I dessa fall äger bestämmelserna om servitutsbildning genom fastighetsreglering i 7 kap. motsvarande tillämpning i fråga om styckningsdelarna eller klyvningslotterna. Servitutsbildning på andra fastigheter än styckningsdelarna eller klyvningslotterna kan däremot inte ske inom ramen för avstyckning eller klyvning. Om behov av servitutsbildning på annan fastighet uppstår till förmån för styckningsdel, kan detta dock göras genom en kombination av avstyckning och fastighetsreglering.

För servitutsbildning enligt FBL gäller – förutom 7 kap. – även villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. och de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. För handläggningen finns bestämmelser i 4 kap.

Enligt 7 kap. 1 § ska servitut, som bildas genom fastighetsreglering, vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. I 7 kap. 2 § finns *begränsningar* i möjligheterna till servitutsbildning enligt FBL, som framförallt anger avgränsningen mot servitutsbildning enligt annan lagstiftning.

FBL innehåller inga detaljbestämmelser om för vilka ändamål servitut får bildas. Det är de grundläggande servitutsrekvisiten i JB i kombination med ovan berörda bestämmelser om servitutsbildning enligt FBL som anger förutsättningarna.

### Andra servitutsåtgärder

Kapitlet innehåller även bestämmelser om ändring och upphävande av servitut (7 kap. 3–9 §§).

Servitut får även bildas, ändras eller upphävas utan särskild ansökan, om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och företas i samband med denna (7 kap. 10 §).

Dessutom finns bestämmelser om fördelning – disponering – av servitut vid fastighetsreglering, som innebär marköverföring från en fastighet till en annan (7 kap. 12 §).

Vidare finns en bestämmelse som innebär att LM kan förordna att ett avtalsservitut ska bestå i mark som frångår en fastighet, om rättigheten annars skulle upphöra att gälla till följd av 7 kap. 29 § andra stycket JB (7 kap. 13 §).

Slutligen finns bestämmelser om överföring av fastighetstillbehör (7 kap. 14 §).

### Ledningsrättsåtgärder

Uppkommer i samband med fastighetsreglering fråga om att bilda, ändra eller upphäva ledningsrätt, får LM förordna om prövning enligt LL (7 kap. 11 §).

### Lokalisering av servitut

Ett servitut kan vara lokaliserat till visst bestämt område av den tjänande fastigheten, varvid den härskande fastighetens ägare vid utövningen av servitutet är skyldig att hålla sig till detta område. Finns inget område bestämt för utövningen är servitutet olokaliserat.

Servitut som enligt avtal eller beslut ska utövas på visst område av fastighet brukar benämnas *rättsligen* lokaliserat servitut. Ofta har något utövningsområde inte bestämts men servitutet utövas rent faktiskt endast på visst område. Då anses servitutet vara *faktiskt* lokaliserat. Ett faktiskt lokaliserat servitut blir att anse som rättsligen lokaliserat genom byggandet av en anläggning, t.ex. väg eller ledning, med stöd av servitutet, om det grundläggande avtalet eller beslutet ger anledning till en sådan tolkning. (För mer om tolkning läs vidare i avsnittet Tolkning av servitut nedan.)

#### Rättsfall: Ej faktiskt lokaliserat

HovR Ö Norrl, 1991-02-21, UÖ 1036 (LM ref 91:5) I målet ansågs att för att ett vägservitut skulle anses ha blivit faktiskt lokaliserat – trots att någon väg inte anlagts – måste det krävas att vägrätten utövats inom ett visst bestämt område av den tjänande fastigheten under en inte obetydlig tid. Ett olokaliserat servitut kan inte lokaliseras genom fastighetsbestämning. Då krävs en fastighetsreglering.

#### Rättsfall: Användning av servitut trumfade ordalydelsen

MÖD, 2019-06-20, F 7343-18 (2019:9). MÖD beslutade att ett av LM tidigare tillskapat servitut år 1943 för båt- och badplats skulle vara lokaliserat. Enligt ordalydelsen kunde tolkas att servitutet var olokaliserat, vilket LM kom fram till i fastighetsbestämningsåtgärden som överklagades. MÖD ansåg att tolkningen av servitutet ska förutom ordalydelsen även se till behovet bakom servitutsupplåtelsen, förhållandena på platsen vid dess tillskapande och sättet som servitutet har nyttjats på och läggas till grund för bestämmandet av dess innebörd. MÖD fann att servitutet var lokaliserat eftersom det i princip sedan det tillskapades endast nyttjats inom visst område.

Vägservitut som vid avstyckning bildats i styckningsfastighetens andel i samfällad väg anses olokaliserat. Det är vanligt att samfällda vägar överförs till angränsande fastigheter. Servitut i andel i samfällad väg kan i sådana fall bli utan utövningsområde. Nytt servitut kan behöva bildas i den mottagande fastigheten. Det ingår i LM:s utredningsskyldighet att bevaka detta (se 10.5.2 Andelsservitut och rättsfallet 86:25, som redovisas sist i det avsnittet, samt även prop. 1969:128 s. B 1147).

### Tolkning av servitut

Vid tolkningen av servitutet är det i första hand servitutsupplåtelsens ordalydelse som bestämmer dess innebörd. Det är även viktigt att se till det behov som ligger bakom servitutsupplåtelsen, men också hur förhållandet på platsen såg ut vid tidpunkten för servitutsupplåtelsen. I praxis finns också

visst stöd för att, det sätt som servitutet har kommit att utnyttjats på, kan läggas till grund för bestämmandet av dess innebörd.

**Rättsfall: Servitutet och grindarna**

NJA 2018 s. 200, HD, 2018-03-28, T 1857-17. I fråga om rättighetsägare kunde anses få tåla viss begränsning av servitutsrätten som uppkommit genom utveckling av markanvändningen redogjorde HD för hur servituts innebörd ska bestämmas, både avtalsservitut som officialservitut, men med viss försiktighet vad gäller officialservitut. HD ansåg att innebörden av servitutsupplåtelse bestäms i första hand av dess ordalydelse. Även dess innebörd och andra omständigheter kan även beaktas. Även behovet som ligger bakom servitutsupplåtelsen har betydelse varför ett generellt beskrivet servitut kan ges en mer begränsad innebörd om härskande fastighets behov inte motsvarar vad som ryms inom ordalydelsen. Andra omständigheter som förelåg vid tiden för servitutsupplåtelsen, kan ge anledning att tolka in skilda slag av inneboende begränsningar i servitutsrätten. Det kan t.ex. stå klart att en viss servitutsupplåtelse inte varit avsedd att förhindra ägaren av den tjänande fastigheten att fortsätta den markanvändning som pågår vid tiden för servitutsupplåtelsen; servitutsrätten gäller då inte obegränsat utan kan utövas endast med de begränsningar som följer av verksamheten. När det gäller officialservitut måste särskilt beaktas att de utgör en integrerad del av fastighetsindelningen och att de utan vidare gäller i förhållande till tredje man, såsom en ny ägare av den tjänande fastigheten. Intresset av tydlighet och förutsebarhet i fastighetsindelningen ger anledning att iaktta en viss försiktighet med att läsa in begränsningar i sådana servitut.

## 7 kap. 1 § Bildande av servitut

1 § Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning.

Vid detta bedömande ska hänsyn inte tas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet inte innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut får inte bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut ska gälla endast så länge ändamålet inte tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

För bildande av servitut som det har meddelats bestämmelser om i en detaljplan gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §.

Lag (2010:1003).

### 7.1.1 Väsentlighetsvillkoret

#### *Innebörden av väsentlighetsvillkoret*

Som villkor för servitutsbildning enligt 7 kap. 1 § första stycket *första* meningen gäller att servitutet ska vara av *väsentlig betydelse* för fastighets ändamålsenliga användning. Frågan om ett servitut är av väsentlig betydelse för en fastighet ska alltså göras med utgångspunkt i den härskande fastighetens ändamål. För att kravet på väsentlighet ska vara uppfyllt krävs inte att servitutet är oundgängligt för den härskande fastighetens funktion. Även om fastigheten redan är lämplig för sitt ändamål kan således en komplettering tillgodoses genom servitutsbildning om det är fråga om en objektivt värdefull tillgång för fastigheten. I regel torde villkoret praktiskt sett innebära ett krav på att servitutet ska ha ett *positivt* värde av viss storleksordning. Villkoret innebär en skärpning av kraven i JB och det allmänna kravet i 5 kap. 4 § att fastighetsreglering ska medföra lämpligare fastighetsindelning eller eljest mera ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna därav ska uppväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna (båtnadsvillkoret). Prövningen av väsentlighetsvillkoret sker för den härskande fastigheten och ingen hänsyn tas till den belastade fastighetens lämplighet, till skillnad från den prövning av lämpligare fastighetsindelning som sker vid båtnadsprövningen enligt 5 kap. 4 §.

Kravet på väsentlig betydelse syftar bl.a. till att skydda den enskilde fastighetsägaren mot att tvingas delta i ett servitutsförhållande om inte åtgärden är av mer väsentlig betydelse för en annan fastighet (prop. 1969:128 s. B 545). Inte heller för det fall att ägaren av den tjänande fastigheten medger servitutsbildningen kan kravet på väsentlig betydelse efterges, detta för att undvika att onödiga och tämligen betydelselösa servitut bildas där fastighetsägare hamnar i onödiga gemensamhetsförhållanden. Väsentlighetsvillkoret ska tillämpas restriktivt och utgångspunkten vid bedömningen är att en fastighets behov i första hand ska lösas inom den egna fastigheten (MÖD 2017:58).

I fråga om servitut som inte uppfyller kravet på väsentlig betydelse hänvisas till möjligheten att träffa avtal om servitut och låta detta vinna *sakrättsligt* skydd genom *inskrivning*, såvida servitutsrekvisiten i 14 kap. 1 § JB är uppfyllda.

Enligt första stycket *andra* meningen gäller att förekomsten av *avtalsservitut* eller liknande rättighet, som utan särskild prövning kan bringas att upphöra, inte ska beaktas vid bedömningen av huruvida servitutsbildningen är av väsentlig betydelse (prop. 1969:128 s. B545 f.). Detta är även motiverat av

att avtalsservitut även av andra anledningar kan komma att upphöra att gälla (se 7.3 Ändring och upphävande av servitut).

Kraven på positiv nettoeffekt och väsentlig betydelse är *tvingande* och gäller därför såväl i tvångssituationer som vid frivilliga uppgörelser.

**Rättsfall: Hamnändamål kräver sjösäkerhet**

HD 1991-03-01 Ö 948/89 (LM ref 91:10). Tillskapande av servitut för sjömärke i vattenområde för att säkra sjösäkerheten var av väsentlig betydelse för fastighet i detaljplan med användning hamnändamål.

**Rättsfall: Öbo behöver brygga**

Svea HovR, 1984–10–12, UÖ 20 (LM ref 84:77) I målet ansågs en fastighet belägen på en ö ha behov av att bygga båthus och brygga på en viss fastighet för att använda bl.a. vid fiske. Fastigheten användes som fast bostad och fisket ansågs behövt som tillskott till försörjningen för dem som bodde där. Av betydelse för utgången var också att ön saknade broförbindelse.

**Rättsfall Travfastighet behöver travbana**

Svea HovR, 1990-03-07, UÖ 3 (LM ref 90:6) Vägservitut till förmån för ett stuteri för träning och motion av hästar ansågs uppfylla väsentlighetsvillkoret. Stuteriverksamheten hade bedrivits i många år. Någon alternativ befintlig väg utanför fastigheten, som lämpade sig för ändamålet, fanns inte. Att anlägga en väg inom fastigheten hade inneburit ett mycket stort ekonomiskt åtagande.

**Rättsfall: Lösning fanns på egen fastighet**

MÖD, 2017-11-13, F 1474-17, (LM ref 17:14), (MÖD 2017:58). MÖD bedömde att det saknades förutsättningar för att bilda servitut för brandtrappa på grannfastighet eftersom det genom en annan lägenhetsindelning gått att utnyttja möjligheten att inreda vinden enligt detaljplanen utan att behöva ta annan fastighet i anspråk.

*Fiskeservitut*

Fiskeservitut kan bildas genom *privat* rättshandling (se prop. 1970:20 s. B 730). Av förarbetena till FBL framgår att något hinder att bilda *fiskeservitut* genom fastighetsbildningsförrättning inte föreligger (prop. 1969:128 s. B 172). För att fiskeservitut ska få bildas måste dock reglerna i 3 kap. 8 § till skydd för fiskevården vara uppfyllda. Skyddsreglerna för fiskevården avser alla former av fastighetsbildningsåtgärder, som kan innebära uppdelning av fiske, även bildande av fiskeservitut. Dessutom ställs samma villkor som i allmänhet gäller för att servitut ska kunna tillskapas vid fastighetsbildningsförrättning.

I förarbetena till FBL har särskilt framhållits att tillskapandet av fiskeservitut kan väntas komma i fråga främst i samband med bildande av *fritidsfastigheter*. Man har därvid klart uttalat att möjlighet att tillgodose sportfisket genom sådan servitutsbildning föreligger, om detta är förenligt med skyddsreglerna för fiskevården. Vidare har sagts att rätten att fiska ska kunna *begränsas* på så sätt att endast visst slag av fisk får fångas eller vissa angivna redskap användas (prop. 1969:128 s. B167 f., 1105 och 1157 f., se även 3.8 Skydd för fiskevården).

**Rättsfall Inskrivning av servitut för fritidsfiske**

NJA 1976 s. 242 (LM ref 76:53) Inskrivning av fiskerätt godtogs som servitut till förmån för fritidsfastighet. Fastigheten var bebyggd med en mindre sportstuga och byggnaden hade tillkommit uteslutande för att tjäna som bas för fiske. Den ansågs inte ha annan användning.



LMV yttrade sig i detta rättsfall (dnr 321-258-74). I yttrandet framhölls att – vid upplåtelse av rättigheter av detta slag – krav på grannskap undantagslöst måste upprätthållas. Det framhålls också att servitut för fritidsfiske måste knytas till fastighet som begagnas för bostadsändamål.

### Redovisning av beslut om servitut

Det är nödvändigt att ett servitutsbeslut får ett fullständigt innehåll och en noggrann utformning, varvid i allmänhet visst område för servitutets utövning bör anges och dess gränser närmare fixeras (prop. 1969:128 s. B 546).

Med hänsyn till att den redovisning som görs i fastighetsbildningsbeslutet bl.a. ska ligga till grund för registreringen, är det viktigt att det tydligt framgår vad servitutet avser och vilka fastigheter som servitutet gäller till förmån för respektive belastar. Detta är också viktigt för att tillgodose sakägarnas behov och för att undvika framtida tvister. Vid denna redovisning ska inte lagtextens begrepp härskande och tjänande användas utan servituts katalogens terminologi *förmånsfastighet* och *belastad fastighet*.

#### Rättsfall Oklar redovisning

HovR V Sv, 1978–06–16, UÖ 64 (LM ref 78:60) Vid avstyckning ansågs en anteckning i protokollet om rätt till utfartsväg för de avstyckade fastigheterna inte kunde betraktas som vägservitut. Redovisningen hade inte skett i formellt riktig ordning genom anteckning på kartan. Anteckningen ansågs i stället ha den innebörden att den var en upplysning att fastigheterna redan hade tillgång till nödvändiga vägar och att utfartsfrågan skulle lösas slutligt när stadsplanen fastställdes.

Huruvida servitut är lokaliserat eller olokaliserat kan ha stor betydelse i fråga om hantering av rättigheten vid senare fastighetsbildning. Område för utövande av servitut ska, då detta är möjligt, anges med klara gränser i fastighetsbildningsbeslutet. Gränserna för ett servituts utövningsområde kan ibland på samma sätt som fastighetsgräns behöva utstakas och utmärkas (se 4.27 Gränsåtgärder). Om utövningsområdet inte klart kan anges vid fastighetsbildningen men avsikten är att endast en begränsad del av den tjänande fastigheten ska belastas, bör det framgå av fastighetsbildningsbeslutet att den blivande faktiska lokaliseringen är avsedd att vara en rättslig lokalisering.

### 7.1.2 Underhållsskyldighet m.m.

#### Positiva prestationer

##### *Förbud*

Ett servitut får i princip inte innefatta förpliktelse för den tjänande fastighetens ägare att fullgöra positiva prestationer, t.ex. skyldighet att anlägga väg eller att svara för driften av sådan anläggning. Det är givetvis av stor vikt att begränsningarna i möjligheterna att med *sakrättslig* verkan ålägga fastighet skyldighet av ifrågavarande slag noga iakttas.

##### *Undantag*

I 14 kap. 1 § andra stycket JB görs undantag på så sätt att den tjänande fastighetens ägare kan åta sig att underhålla på fastigheten befintlig väg, byggnad eller anläggning som fordras för servitutets begagnande enligt överenskommelse i servitutsavtal.

En motsvarande ordning gäller enligt 7 kap. 1 § andra stycket *första* meningen. Enligt denna bestämmelse kan ägarna av de härskande och tjänande fastigheterna ingå överenskommelse om att underhållsfrågan ska ordnas genom den tjänande fastighetens försorg. Hinder möter då inte att i fastighetsbildningsbeslutet ta in denna överenskommelse (prop. 1969:128 s. B 546). Med hänsyn till efterkommande ägare är det nödvändigt att eventuell underhållsskyldighet klart framgår av fastighetsbildningsbeslutet.

I överenskommelsen kan man göra en uppdelning av ansvaret för underhållet genom att den tjänande fastigheten åtar sig vissa bestämda delar av underhållet, t.ex. underhållet av viss vägsträcka.

Om det finns behov av en fördelning av underhållsskyldigheten bör sökanden rekommenderas att i stället begära att anläggningen inrättas som gemensamhetsanläggning. På så sätt kan också ansvaret för driften regleras vilket inte är möjligt att göra i en servitutsupplåtelse.

### **Tillfälliga servitut m.m.**

#### *Tillfälliga servitut*

Enligt 7 kap. 1 § andra stycket *andra* meningen gäller att fastighetsbildningsservitut inte får tillskapas för *viss tid* eller göras beroende av *villkor*. Möjligheten är emellertid inte utesluten att vid bildandet av fastighetsbildningsservitut enligt *tredje* meningen föreskriva att rättigheten ska gälla endast så länge ändamålet därmed inte tillgodosetts på *annat* sätt. En sådan bestämmelse får praktisk betydelse i sådana fall, där ett vägbehov omedelbart måste tillgodoses genom servitutsbildning. Det måste då stå klart att vägfrågan tämligen snart kommer att lösas i annan ordning, t.ex. genom anläggandet av allmän väg eller genom att gemensamhetsanläggning anordnas. Denna möjlighet finns för att man inte ska behöva upphäva servitutet vid särskild förrättning (prop. 1969:128 s. B 546).

Eftersom det ibland kan bli svårt att avgöra om ett tillfälligt servitut ska anses ha upphört, bör föreskriften enligt motiven tillämpas med viss återhållsamhet. Endast i de fall då det vid förrättningstillfället framstår som klart att behovet av servitut är *kortvarigt*, bör denna lösning väljas (prop. 1969:128 s. B 549).

#### *Tidsbegränsade servitut*

Servitut som bildas enligt FBL får inte tidsbegränsas. Om behov föreligger att bilda servitut för viss tid, kan detta ske genom avtal enligt JB. Behov av tidsbegränsat servitut kan också tillgodoses genom AL.

#### *Villkorade servitut*

Att vid tillämpningen av FBL bestämma ersättning för servitut i form av periodisk ersättning – t.ex. årlig avgift – är inte tillåtet. Om servituts giltighet avses vara beroende av att årlig avgift betalas, är servitutet villkorligt och får då inte bildas enligt FBL. Oavsett om avgiften är ett villkor eller inte så strider konstruktionen med årligt avgift mot FBL:s ersättningsregler.

Behov av att upplåta servitut mot periodisk ersättning kan i huvudsak tillgodoses genom servitutsavtal (14 kap. JB) med möjlighet att stärka servitutets skydd genom inskrivning. Servitutet blir då i princip beroende av

att vederlaget betalas i rätt tid. Ägaren till den tjänande fastigheten har enligt 14 kap. 9 § JB rätt att häva servitut, om vederlaget inte betalas inom en månad efter förfallodagen.

#### **Rättsfall Tillfälligt servitut blev förtida tillträde**

HovR Ö Norrl, 1986-06-06, UÖ 2079 (LM ref 86:17) FBM bildade ett tillfälligt servitut och förordnade om förtida tillträde för att en fastighetsägare skulle få tillgång till erforderlig mark för uppställning av redskap. Tillfälliga servitut ansågs inte kunna användas för att lösa problem för tiden intill det beslutet vunnit laga kraft. Beslutet upphävdes och i stället förordnades om förtida tillträde till ett begränsat markområde.

### **7.1.3 Bildande av servitut inom detaljplan**

I en detaljplan kan meddelas fastighetsindelningsbestämmelser om servitut (4 kap. 18 § PBL). I den mån det behövs för att underlätta plangenomförandet kan i detaljplanen anges vilka servitut som ska bildas, ändras eller upphävas. När detaljplanen ska ge bestämmelser om servitut, ska de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § tillämpas (4 kap. 18 § andra stycket PBL).

Någon formell prövning av 7 kap. 1 § första stycket och 5 kap. 8 § görs däremot inte i planärendet. Enligt förarbetena till PBL (prop. 1985/86:90 s. 154) bör det dock inte kunna komma i fråga att 7 kap. 1 § första stycket eller 5 kap. 8 § leder till att servitutet i enlighet med detaljplanen inte kan bildas. Vid förrättningen gäller därför inte dessa bestämmelser vid bildandet av ett sådant servitut.

För ändring och upphävande av servitut om vilka bestämmelser har meddelats i en detaljplan finns regler i 7 kap. 6 § andra stycket.

## 7 kap. 2 § Förbud mot servitut enligt FBL

**2 §** Servitut som avser skogsfång eller rätt att dra fram ledning eller annan anordning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) får inte bildas genom fastighetsreglering. Servitut som avser vattenverksamhet och kan upplåtas med stöd av 28 kap. 10 § miljöbalken får bildas genom fastighetsreglering endast om tillstånd till verksamheten har meddelats enligt vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken eller om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom verksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Andra servitut till förmån för vattenverksamhet som kan upplåtas enligt miljöbalken får inte bildas genom fastighetsreglering. Servitut, som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning i andra fall än som anges i första och andra styckena, får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. *Lag (2006:41).*

### Sammanställning

I 7 kap. 2 § finns vissa begränsningar i möjligheterna att bilda servitut. Servitut avseende skogsfång eller rätt att dra ledning enligt LL får inte bildas genom fastighetsreglering. Inte heller får servitut till förmån för vattenverksamhet bildas genom fastighetsreglering, när servitut kan bildas enligt MB. Detta gäller med undantag för servitut enligt 28 kap. 10 § MB under vissa förutsättningar. Om servitut kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning i andra fall än som nyss angavs, får servitut genom fastighetsreglering bildas endast om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. Bestämmelsen syftar främst på AL.

Rättighet	Kan bildas enligt FBL fristående	Kan bildas enligt FBL vid annan åtgärd	Anmärkning
Skogsfångsservitut (2 § 1 st.)	Nej	Nej	Kan bildas enl. 15 § 2 st FBLP
Servitut för ledning (2 § 1 st.)	Nej	Nej	Kan bildas för enstaka fastigheters husbehov (jmf. 2 § LL)
MB-servitut enligt 28:10 (2 § 2 st.)	Ja	Ja	Under förutsättning att tillstånd till verksamheten har meddelats enligt VL eller MB eller om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas.
Övriga MB-servitut till förmån för vattenverksamhet (2 § 2 st.)	Nej	Nej	
AL-servitut (t.ex. för väg) (2 § 3 st.)	Nej	Ja	

## 7.2.1 Skogsfång och ledningar

### Skogsfångsservitut

#### *Förbud*

Skogsfångs- och mulbetesservitut kan inte bildas genom privata avtal (14 kap. 4 § JB). Servitut som innefattar rätt till skogsfång har åtminstone tidigare i stor utsträckning upplåtits inom vissa delar av landet. Dessa servitut anses ha medfört betydande olägenheter, särskilt med hänsyn till skogsvården. Särskilda regler finns därför i syfte att på ett effektivt sätt främja avvecklingen av dessa servitut (15 § första stycket FBLP). Dessutom finns ett uttryckligt förbud mot att genom fastighetsreglering tillskapa nya skogsfångsservitut i 7 kap. 2 § första stycket (prop. 1969:128 s. B 549).

Motsvarande förbud att bilda betesservitut finns däremot inte.

#### *Undantag*

Från denna regel finns ett undantag. Om mark, som frångår en fastighet vid fastighetsreglering, är belastad med servitut avseende rätt att ta ved, får nytt servitut bildas för motsvarande rätt, om den härskande fastigheten används som permanentbostad (15 § andra stycket FBLP). Avsikten med denna bestämmelse är att ge möjligheter att bibehålla ett sådant servitut som har betydelse för fastighetens bränsleförsörjning.

### Ledningar enligt ledningsrättslagen

Servitut avseende ledning för vilken officialrättighet kan upplåtas enligt ledningsrättslagen får inte bildas genom fastighetsreglering.

De ledningar som LL ska tillämpas på finns uppräknade i 2 § LL. Gemensamt för dessa ledningar är att de ska tillgodose olika former av *allmänna* behov. LL är därför inte tillämplig på VA-ledningar för *enstaka fastighets husbehov*. Ledningsrätt för sådana ledningar får därför inte bildas, varför servitutsupplåtelse enligt FBL kan ske. Det är då fråga om ledningar som tillgodoser *enskilda* behov.

I det fall behovet av rätt till ledningar gäller flera enskilda fastigheter, bör gemensamhetsanläggning inrättas med stöd av AL. Om fråga uppkommer om rättighetsupplåtelse för flera fastigheter som fristående åtgärd ska AL tillämpas (se 7.2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning).

Om det i samband med fastighetsreglering uppkommer behov av att bilda, ändra eller upphäva ledningsrätt, får LM förordna om prövning enligt LL (se 7.11 Ledningsrättsåtgärd).

### 7.2.2 Servitut enligt miljöbalken

I 7 kap. 2 § andra stycket finns en inskränkning i rätten att genom fastighetsreglering tillskapa servitut till förmån för vattenverksamhet, som kan bildas enligt MB. Detta beror på att det ansetts önskvärt att man bör sträva efter största möjliga enhetlighet med avseende på de materiella förutsättningarna att bilda servitut för att tillgodose samma eller likartade ändamål. Inskränkningen gäller, under vissa förutsättningar emellertid inte sådana servitut som kan tillskapas enligt 28 kap. 10 § MB.

## Särskilda tvångsrätter

I 28 kap. 10 § MB finns bestämmelser om vissa s.k. särskilda tvångsrätter, som kan beslutas av MD i samband med vattenverksamhet.

För att vattenverksamhet ska kunna genomföras, är det ofta nödvändigt att den som ska utföra verksamheten får möjlighet att utföra anläggningar eller åtgärder på fastigheter som tillhör någon annan. I 28 kap. 10 § första stycket MB finns bestämmelser som tillgodoser detta behov för vissa typer av vattenföretag.

## MB-servitut genom fastighetsreglering

### *Servitut som kan bildas enligt 28 kap. 10§ MB*

De tvångsrätter som tillskapas med stöd av 28 kap. 10 § första stycket MB kan betecknas som servitutsrättigheter, även om de inte gäller till förmån för vissa fastigheter utan i stället till förmån för vattenverksamheten som sådan.

I 7 kap. 2 § andra stycket stadgas att servitut som avser vattenverksamhet och kan upplåtas enligt 28 kap. 10 § MB, får bildas genom fastighetsreglering endast

1. om tillstånd till verksamheten har meddelats enligt VL eller MB eller
2. om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom verksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Med den sistnämnda punkten åsyftas sådana fall som – enligt reglerna om tillståndspflicht i MB – inte kräver tillstånd. Huvudregeln om vilka vattenverksamheter som inte kräver tillstånd (11 kap. 12 § första stycket MB) är nämligen utformad på precis samma sätt.

Så snart någon tveksamhet råder om tillståndspflichten, bör LM hänvisa sökanden att begära tillstånd till vattenverksamheten, varvid tvångsrätt kan beslutas av MD.

Andra servitut till förmån för vattenverksamhet som kan upplåtas enligt MB får inte bildas genom fastighetsreglering.

Förutsättningen för servitutsbildning enligt FBL är alltså, förutom att det ska vara fråga om servitutsåtgärder som avses i 28 kap. 10 § MB, att tillstånd till vattenverksamhet enligt MB antingen har meddelats eller inte behöver inhämtas.

### *Fastighetsreglering i stället för beslut enligt MB*

Fastighetsreglering enligt FBL torde normalt vara ett snabbare och enklare förfarande att bilda servitut än ett förfarande vid MD, när åtgärden inte sker i samband med tillståndsprövningen av vattenverksamheten. Ett servitut, som bildas vid fastighetsreglering, gäller också utan vidare mot ny ägare av den tjänande fastigheten. Detta är också fallet när ett servitut tillskapas genom MD:s dom i ett *ansökningsmål*. Denna verkan inträder däremot *inte* när ett servitut tillskapas genom en dom i ett *stämningssmål* efter ansökan enligt 7 kap. 2 § 6 LVV (jämför Strömberg, s. 121 ff.).

I fråga om markavvattning torde det i många fall vara uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom inverkan på vattenförhållandena. I andra fall torde emellertid detta inte vara uppenbart. En praktisk utgångspunkt för en bedömning kan vara att *andra markavvattningsverksamheter än sådana som enbart avser dikning vanligen är tillståndspliktiga* till följd av den nyss berörda huvudregeln och att – utan föregående tillstånd enligt MB – servitut enligt FBL inte kan bildas för sådana företag.

Miljöbalksservitut får bildas enligt FBL inte bara i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd utan också som *fristående* åtgärd. I detta avseende är alltså möjligheterna att bilda miljöbalksservitut med tillämpning av FBL mera vidsträckta än möjligheterna att enligt FBL bilda sådana servitut som avses i AL. Servitut som kan bildas enligt AL får nämligen bildas med tillämpning av FBL enbart i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd (se 7.2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning).

Situationer där FBL kan utnyttjas för att tillskapa särskilda tvångsrätter som fristående åtgärder är fall där *komplettering* av vattendom behövs. Avser komplettering av vattenföretag servitutsbildning för rätt till väg, kan denna alltså ske som fristående fastighetsbildningsåtgärd. Inget hindrar dock att servitutet i stället inrättas med tillämpning av AL vilket i många fall kan vara att föredra.

För vissa vattenverksamheter krävs tillstånd enligt MB eller LVV, som kan meddelas först sedan företagaren visat att denne har *rådighet* över berört område. Denna rådighet kan då inte tillskapas enligt MB eller LVV men i många fall i stället med tillämpning av annan lagstiftning, t.ex. LL, AL eller FBL.

### **Vattenverksamhet**

Tvångsrätt enligt 28 kap. 10 § första stycket MB kan upplåtas endast för vissa typer av vattenverksamhet. Dessa verksamheter och sådan som avses i 2 kap. 5 § första stycket LVV anges i det följande. Exempel anges härvid på situationer, anläggningar eller åtgärder, där servitutsbildning genom fastighetsreglering kan bli aktuell.

Med servitut till förmån för en vattenverksamhet bör förstås servitut till förmån för den fastighet eller krets av fastigheter till vilken verksamheten är knuten.

*1. Vattenverksamhet som utförs av staten, kommuner eller vattenförbund och som är önskvärda från hälso- eller miljösynpunkt eller som främjar fisket.*

*2. Vattenverksamhet för att motverka förorening genom avloppsvatten.*

För denna typ av verksamhet blir servitutsupplåtelse med stöd av FBL knappast aktuell.

*3. Vattenverksamhet som avser tillgodogörande av yt- eller grundvatten.*

Tvångsrätter för inte tillståndspliktiga bevattningsföretag kan i sin helhet komma att bildas genom fastighetsreglering. Komplettering av tidigare

beslut av bl.a. MB kan bli aktuell, t.ex. med servitut för väg, ledning för överföring av vatten, pumpanläggning m.m.

#### 4. Vattenreglering.

Sådana verksamheter torde alltid vara tillståndspliktiga. Fastighetsbildningsservitut för mindre kompletterande anläggningar kan bli aktuella (väg, ledning för överföring av vatten, utrymme för maskinell utrustning m.m.).

#### 5. Vattenverksamhet som avser allmän farled eller allmän hamn.

Komplettering med servitut för väg kan förekomma.

#### 6. Markavvattning.

Servitut för markavvattning kan bildas genom fastighetsreglering, t.ex. rätt att ta upp dike på annans mark eller att leda vatten till annans dike.

Markavvattningsverksamhet kan i vissa fall tillskapas av LM enligt reglerna om gemensamt arbete (se 9.1 Förutsättningar för gemensamt arbete).

#### 7. Vattenverksamhet enligt 2 kap. 5 § första stycket LVV.

Sådana verksamheter kan bl.a. avse naturvårdande eller miljöförbättrande åtgärder. Endast kompletteringar kan bli aktuella genom fastighetsreglering.

### Servitut som endast kan upplåtas enligt MB

Här redovisas några exempel på servitutsrättigheter som kan tillskapas endast enligt MB.

- Rätt att använda annans anläggning i vatten (28 kap. 12 §).
- Fiskeförbud (28 kap. 13 §).

Enligt 7 kap. 2 § andra stycket kan inte något av de uppräknade servituten bildas enligt FBL. Detta gäller såväl som fristående åtgärd som i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd.

### 7.2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning

I samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd har möjligheterna att bilda sådana servitut som avses i AL enligt FBL gjorts vidsträckta, eftersom detta ger praktiska fördelar. De servitut som det här gäller är servitut som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning enligt andra lagar än LL och MB (7 kap. 2 § tredje stycket). Om alltså åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna kan servitut bildas enligt FBL, även om detta också kan inrättas med stöd av t.ex. AL.

När fråga uppkommer om att bilda servitut som fristående åtgärd har det inte ansetts finnas anledning att bryta gällande regler inom andra lagars tillämpningsområden. Servitut, som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning enligt annan lag, får därför inte bildas genom fastighetsreglering som *fristående* åtgärd. Den lag som främst berörs är AL. Denna kommenteras särskilt nedan.



Servitut som bildas genom *expropriation* eller liknande kommer till genom *dom* och inte efter prövning vid särskild förrättning. Att servitut kan bildas genom dom begränsar inte möjligheterna att bilda servitut för samma ändamål genom fastighetsreglering.

## AL

Med stöd av AL kan man genom servitut upplåta utrymme på fastighet eller i byggnad för att inrätta *gemensamhetsanläggning*, t.ex. avseende väg, parkeringsplats, lekplats eller ledning. Om fråga om inrättande av anläggning gemensam för flera fastigheter kan prövas av domstol eller annan myndighet enligt annan författning än FBL gäller inte AL. Detta innebär att AL inte gäller, om t.ex. MB är tillämplig.

Det är möjligt att med stöd av AL upplåta rätt för fastighet att *bygga* eller att *använda* befintlig väg över annan fastighet samt rätt för en fastighet att *tillfälligt* begagna väg, som inte hör till fastigheten. I fråga om väg kan även vissa andra rättigheter upplåtas, t.ex. rätt att ta *väghållningsämnen* och rätt att *hugga bort* viss växtlighet. Nu nämnda rättigheter kan upplåtas med stöd av 49–52 §§ AL och kan ske utan att frågor om utförande, fördelning av kostnadsansvar samt samverkan mellan fastigheter regleras.

På grund av AL torde inte servitut avseende anläggning gemensam för flera fastigheter kunna bildas som *fristående* åtgärd enligt FBL, om det är aktuellt att i samband med tillskapandet av rättigheten få till stånd *beslut om anläggande, skötsel och kostnadsfördelning* (1973:160 s. 204 f. och 207). Dessutom medför AL att servitut avseende rätt till väg för *enstaka* fastighets behov inte kan bildas som fristående åtgärd enligt FBL (prop. 1973:160 s. 284).

### Rättsfall FBL tillämplig när AL inte tillämplig

NJA 1985 s. 676 (LM ref 85:14) En kommun hade ansökt om förrättning enligt 49 § AL avseende motionsspår till förmån för en fastighet på vilken fanns en skola med gymnastiklokaler. I likhet med LMV fann HD att lagens uttryck ”behov av väg” måste tolkas så att därmed avses den aktuella fastighetens behov av väg för samfärdsel och transporter till och från fastigheten, varför AL inte ansågs tillämplig.

Slutsats: Eftersom 49 § AL inte ansågs tillämplig, måste servitut enligt FBL kunna upplåtas, såvida servitutsrekvisiten är uppfyllda.

## 7 kap. 3 § Ändring och upphävande av servitut

**3 §** Ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som föranledes därav. Servitutsbelastningen får dock ej ökas eller minskas i nämnvärd mån.  
Upphävande av servitut genom fastighetsreglering får begränsas till att avse viss i servitutet ingående befogenhet, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras.

### *Bestämmelser om ändring och upphävande*

De särskilda bestämmelserna om ändring och upphävande av servitut genom fastighetsreglering finns i 7 kap. 3–10 §§. Dessa regler gäller tillsammans med villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. och de allmänna bestämmelserna för fastighetsreglering i 5 kap. För handläggningen finns regler i 4 kap.

I 7 kap. 3 § *första* stycket fastslås principen att servitut kan ändras och i *andra* stycket att servitutet kan upphävas.

Förutsättningarna för ändring framgår av 4 § och för upphävande av 5 §. I 6 § finns undantag från bestämmelserna i 4 och 5 §§ vid fastighetsreglering, som avser *marköverföring*. I 7 § finns undantag från 4–6 §§ vid *kollision* mellan servitut. Dessutom kan ändring eller upphävande enligt 8 § ske efter *överenskommelse* av ägarna till härskande och tjänande fastigheterna utan att förutsättningarna i 4–7 §§ föreligger.

Alla slag av servitut kan inte ändras. Detta framgår av 9 §. På grund av regler i andra lagar finns det vissa *inskränkningar* i möjligheten att genom fastighetsreglering ändra eller upphäva servitut. Dessa bestämmelser har likheter med vad som gäller för bildande av servitut.

I vissa fall kan LM enligt 10 § ta *officialinitiativ* till ändring eller upphävande.

Bestämmelserna om ändring och upphävande gäller – fränsett inskränkningarna i 9 § – *alla* servitut, oavsett hur dessa har kommit till, dvs. även avtalsservitut. Dessutom gäller bestämmelserna även på icke fastighetsanknutet servitut – upplåtet i tomträtt, trots att FBL i princip är tillämplig enbart på fastigheter (se 14 kap. 14 § JB).

Innehavare av servitut som berörs av ändring eller upphävande är *sakägare* i förrättningen (se 4.11.1 LM:s utredningsplikt).

Det är möjligt att med stöd av FBL ändra eller upphäva servitut inte bara i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd utan även som helt *fristående* åtgärd.

### *Prövning av om servitut föreligger*

Beträffande prövning av fråga om ändring eller upphävande av servitut har i förarbetena till bestämmelserna i 7 kap. 4 och 5 §§ framhållits att det åligger LM att först *undersöka*, om den ifrågasatta rättigheten utgör ett giltigt servitut. Detta gäller självfallet endast *avtalsservitut*. Om servitutet inte är giltigt, kan beslut inte meddelas om ändring eller upphävande av rättigheten.

Eftersom en förutsättning för giltigheten av en servitutsupplåtelse är att rättigheten ska tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten, gäller reglerna om ändring och upphävande inte det fall att *den upplåtna rättigheten från början inte fyllt något verkligt behov* för nämnda fastighet (prop. 1969:128 s. B 561). Det är ju tänkbart att en avtalsrättighet behandlad som servitut visar sig inte uppfylla kraven på dessa.

Det framhålls vidare att LM som regel kan *presumera* att servitutet från början fyllt ett behov hos den härskande fastigheten och inrikta prövningen på de förhållanden som råder vid tiden för förrättningen. Endast i *särskilda* fall har LM anledning att efterforska hur situationen tedde sig vid upplåtelse tillfället och pröva om ett giltigt servitut verkligen föreligger (prop. 1969:128 s. B 562). En sådan situation kan vara fiskerättsupplåtelse, som behandlats som servitut i inskrivningssammanhang.

Ett servitut kan också ha upphört att gälla vid överlåtelse av den tjänande fastigheten på grund av bristande förbehåll (se nedan under Anm.).

Om LM vid utredningen finner att den rättighet för vilken ändring eller upphävande är begärd inte är ett servitut eller att detta inte längre gäller, ska ansökan om ändring eller upphävande avvisas (se 4.10 Avvisning av ansökan).

#### **Rättsfall: Rättigheten var inget servitut**

NJA 1983 s. 292 (LM ref 83:10) Fråga om upphävande av avtals servitut. I avtalet hade upplåtits rätt för två fastigheter att ta i anspråk del av en tredje fastighet på så sätt att man hade rätt att inhägna och beträda området. Avtalet hade skrivits in som servitut. Såväl FBM som FD behandlade rättigheten som servitut. HovR. konstaterade att avtalet uppenbarligen kommit till för att tillgodose ett önskemål från de "härskande" fastigheterna att av trevnadsskäl få tillgång till ett större område än gränsförhållandena medgav och för att underlätta inhägnandet. Avtalet underkändes som servitut på grund av att rättigheten gick ut på ett *totalt* ianspråktagande. Något upphävande kunde därför inte ske. HD fastställde hovrättens utslag.

#### **Anmärkning**

Enligt 7 kap. 11 § första stycket JB är en fastighetsägare vid överlåtelse av fastighet skyldig att göra *förbehåll* för nyttjanderätt eller avtals servitut, som belastar fastigheten. Sådant förbehåll medför att rättigheten gäller mot den nye ägaren. Detta är alltså ett *åliggande* för fastighetsägaren. Detta åliggande infördes i och med JB, som trädde i kraft 1 januari 1972. I äldre lagstiftning fanns inget sådant åliggande. Däremot blev en fastighetsägare *skadeståndsskyldig* mot rättighetshavaren, om rättigheten upphörde att gälla på grund av att säljaren inte gjort förbehåll för rättigheten – JB:s regler om förbehåll innebär en skärpning i förhållande till vad som gällde tidigare. Dessutom infördes med JB bestämmelsen i 7 kap. 14 § att en rättighet gäller mot en ny fastighetsägare även om förbehåll inte skett, såvida denne varit i *ond tro*. Innebörden av denna bestämmelse är att rättighet, som förvärvaren har kännedom om, gäller mot denne. Detsamma gäller i de situationer förvärvaren bort äga kännedom om rättigheten. Detta innebär att en förvärvare har viss *undersökningsplikt*. I motiven till denna bestämmelse framhålls att det bör ankomma på rättstillämpningen att närmare besvara i vilken utsträckning det bör åligga en spekulant att vara verksam för uppdagande av rättigheter (prop. 1970:20 s. B 386).

Vid bedömning av om en servitutsupplåtelse i en fastighet gäller mot ny fastighetsägare bör man anlägga *olika* synsätt beroende på när överlåtelsen av fastigheten skett. Om överlåtelsen skett före år 1972 bör det av ett *köpeavtal* på något sätt framgå om en rättighet har förbehållits. Man har i

praxis varit generös i denna bedömning. Om det av omständigheterna framgår att parternas avsikt varit att en rättighet ska bestå, har detta godtagits som förbehåll. Det är tillräckligt med en formulering i avtalet av följande slag: ”med överlåtelsen följer de rättigheter och skyldigheter som är knutna till fastigheten”.

Vid en bedömning av huruvida en rättighet fortfarande gäller är också ondrosbestämmelsen i 7 kap. 14 § JB av betydelse även för avtal tillkomna före år 1972, detta eftersom denna bestämmelse har fått *retroaktiv* verkan (36 § JP).

Vid bedömning av köpeavtal tillkomna efter år 1972 bör utgångspunkten vara att *förbehåll skett*, eftersom detta är ett åliggande. Något *formkrav* för förbehållet finns inte. Detta behöver alltså inte framgå av avtalet.

#### **Rättsfall: Brunnen var synbar**

Svea HovR, 1982–12–15, UÖ 43 (LM ref 82:67). Ett brunnsservitut hade inte förbehållits vid överlåtelse år 1968 av den tjänande fastigheten. Hovrätten ansåg att – med hänsyn till att det var fråga om ett s.k. synbart servitut – förvärvaren måste ha känt till detta, varför servitutet kommit att gälla mot förvärvaren.

#### **Rättsfall: Ofullständiga förbehåll**

Hovr N Norrl, 1985–02–11, UÖ 31 (LM ref 85:27) Ett icke inskrivet avtalsservitut ansågs ha upphört att gälla på grund av ofullständiga förbehåll vid överlåtelser – före år 1972 – av den tjänande fastigheten.

#### **Rättsfall: Säljaren lämnade utfästelse**

NJA 1990 s. 331 (LM ref 90:34) Fråga huruvida en förvärvare av en fastighet ägde eller bort äga kännedom om en nyttjanderätt till en sjöbod. Uttryckligt förbehåll om rättigheten hade inte skett vid överlåtelsen. HD yttrade: Mot förvärvarens bestridande kan det inte anses styrkt att dessa vid förvärvet av fastigheten känt till nyttjanderätten. Vid förvärvet hade säljaren garanterat att fastigheten inte besvärades av andra servitut eller nyttjanderätter än två brunnsservitut. Med hänsyn härtill har förvärvarna haft fog för att underlåta närmare undersökningar rörande eventuell upplåten nyttjanderätt till sjöboden.

### **Följande föreskrift har utfärdats till 7 kap. 3§:**

#### **Ändring eller upphävande av servitut**

##### *Första stycket*

Vid servitutsändring skall av fastighetsbildningsbeslutet framgå:

1. det ändrade servitutets tillkomstsätt,
2. det ändrade servitutets identifikation,
3. den nya lydelse servitutet erhåller genom ändringen.

##### *Andra stycket*

Det skall vid upphävande av servitut klart framgå av fastighetsbildningsbeslutet om servitutet upphävs partiellt eller fullständigt. Vid partiellt upphävande skall klart framgå av fastighetsbildningsbeslutet vilken befogenhet som upphävs. Dessutom skall av fastighetsbildningsbeslutet framgå det upphävda servitutets tillkomstsätt och identifikation.

För registrerat servitut används som *identifikation* den identitet som servitutet har i fastighetsregistret. Identiteten utgörs av beteckningen på den akt i vilken rättigheten bildades kompletterad med ett löpnummer, t.ex. för fastighetsbildningsservitut 2980-90/123:2 eller för avtalsservitut 20-IMI-70/34.1. För icke registrerat servitut anges servitutets art, vid vilken

förrättning det *bildats* och förrättningens *aktbeteckning* t.ex. officialservitut bildat vid ägostyckning, fastställd 1908-05-11, akt Lärbo 67.

### 7.3.1 Ändring av servitut

#### *Begränsningar*

I fråga om avtalsservitut skulle det uppkomma svårigheter med vidsträckta möjligheter till ändring av bestående rättigheter. Särskilt med tanke på detta har man valt att begränsa de tillåtna ändringarna till sådana som syftar till att reglera möjligheterna att utnyttja föreliggande rättigheter utan att detta innebär en egentlig ökning eller minskning av servitutsbelastningen. Ändring av t.ex. ett avtalsservitut får nämligen inte inverka på *efterliggande* avtalsrättigheters förmånsläge. Bestämmelsen är *tvingande* och kan alltså inte sättas ur spel genom överenskommelse. Behovet av en mera genomgripande omvandling av servitutsförhållandena tillgodoses på annat sätt, nämligen genom ett *upphävande* av servitut, eventuellt i *kombination* med en nybildning av sådan rättighet. Ändringsinstitutet har därför en tämligen begränsad räckvidd (prop. 1969:128 s. B 555).

Med hänsyn till den utformning ändringsinstitutet har, torde fråga om ersättning i anledning av servitutsändring ha marginell betydelse. Sådana frågor ska lösas efter samma principer som i övrigt gäller för den ekonomiska uppgörelsen mellan sakägare vid fastighetsreglering.

Undantag från begreppsbestämningen i 7 kap. 3 § kan aldrig göras, inte ens genom bestämmelserna i 7 kap. 6–8 §§. Man får t.ex. inte genom överenskommelse öka eller minska servitutsbelastningen vid ändring av servitut.

#### *Begreppsbestämningar*

Ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse

- a) begränsning, t.ex. viss *minskning* av utövningsområdet för lokaliserat servitut,
- b) *flyttning*, t.ex. flyttning av servitutsväg inom den tjänande fastigheten,
- c) annan ändring, t.ex. ändrad *form* eller viss *utvidgning* av utövningsområdet för lokaliserat servitut eller *lokalisering* av olokaliserat servitut.

I samband med att utövningsområdet ändras på detta sätt, kan nya eller ändrade föreskrifter rörande sättet för utövningen meddelas.

Servitutet är trots ändringen i princip samma servitut som tidigare. Ett avtalsservitut är ett avtalsservitut *även efter* en ändring.

En servitutsändring får *inte* innebära flyttning till annan fastighet. Sådan flyttning måste ske genom upphävande i kombination med nybildning.

#### *Redovisning av beslut*

Enligt 7 kap. 3 § första stycket kan *nya* eller *ändrade* föreskrifter i fråga om utövningen meddelas vid servitutsändring. De nya eller ändrade föreskrifterna ska därvid anges i fastighetsbildningsbeslutet. Även själva ändringsåtgärden måste framgå, t.ex. flyttning av väg.

### 7.3.2 Upphävande av servitut

Med upphävande av servitut avses i första hand ett totalt upphävande av hela servitutet. Ett servitut kan emellertid ofta bestå av mer eller mindre fristående befogenheter. Reglerna om upphävande av servitut kan även tillämpas på de olika befogenheterna var för sig, under förutsättning att de inte står i ett sådant sammanhang till varandra att ett separat upphävande av någon av dem skulle inverka menligt på möjligheterna att utöva de återstående befogenheterna.

Eftersom man inte alltid kan anse att varje befogenhet för sig utgör ett servitut, har i 7 kap. 3 § andra stycket getts möjlighet att upphäva viss i servitutet ingående befogenhet, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras. Servitut avseende rätt att ta väg över annans mark kan således upphävas i fråga om rätten att nyttja vägen för fordon eller vissa slag av fordon men *kvarstå i övrigt*, t.ex. enbart för cykel- och gångtrafik. Bestämmelsen kan också möjliggöra en lokal begränsning av utövningsområdet. En sådan lösning är, som lagrådet understryker, möjlig endast om förutsättningarna för upphävande av en i servitutet särskild ingående befogenhet konstaterats föreligga (prop. 1969:128 s. B 1138).

Framför allt då viss befogenhet upphävs är det av stor betydelse att det preciseras vad som upphävs så att man efter åtgärden kan utläsa vad som återstår av servitutet.

Beträffande identifikation, se 7.3.1 Ändring av servitut.

## 7 kap. 4 § Villkor för ändring av servitut

**4 §** För att servitut ska få ändras krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Har ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst, får servitutet ändras, om det skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.  
*Lag (2010:1003).*

Servitut får ändras enligt de villkor som anges i 7 kap. 4 §. Ändring får ske både som *fristående* åtgärd och i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd.

Villkoren i 7 kap. 4 § är *dispositiva* enligt 7 kap. 8 § och kan sättas ur spel genom överenskommelse.

I samband med fastighetsreglering, som avser ändring i fastighetsindelningen, dvs. marköverföring, behöver hänsyn inte tas till villkoren i 7 kap. 4 och 5 §§ om servitutsåtgärden är av betydelse för regleringen (7 kap. 6 §).

### 7.4.1 Planhinderande servitut m.m.

Som villkor för ändringsåtgärd anges i 7 kap. 4 § första stycket att servitutet *hindrar* ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och att denna olägenhet kan *undanröjas* genom ändringen. Kan detta syfte inte uppnås genom ändring, får servitutet *upphävas* (7 kap. 5 § första stycket, se 7.5.1).

Möjligheten till ingripande i detta fall motiveras med att servitutet måste anses allvarligt skada det *allmänna* intresset av att marken kommer till lämplig användning.

Det har inte ansetts nödvändigt att uppställa som villkor för ändring av ett servitut, som hindrar ett ändamålsenligt eller planenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten, att ändringen inte leder till *men* för den härskande fastigheten. De i 3 och 5 kap. upptagna bestämmelserna torde nämligen innebära tillräckligt skydd mot att den härskande fastigheten försämras på ett inte godtagbart sätt (prop. 1969:128 s. B 558).

Villkoren för ändring och upphävande har stor betydelse för att komma till rätta med de *planhinderande* servituten (t.ex. vissa s.k. villaservitut). Det är att märka att kommunen är behörig att påkalla fastighetsreglering, som behövs, för att mark och vatten ska kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt (5 kap. 3 § tredje stycket).

#### Rättsfall: Servitut och bebyggelse i konflikt

Göta HovR, 1978-07-04, UÖ 53 (LM ref 78:14) Fastigheten A hade vid sin tillkomst erhållit vägservitut till båtplats över stamfastigheten B. Genom senare avstyckningar i överensstämmelse med byggnadsplan belastade servitutet också fastigheterna C och D. Användningen av C och D ansågs inte kunna förenas med ett servitut över fastigheterna. Servitutet kunde därför upphävas i dessa fastigheter. Fastigheten A ansågs emellertid fortfarande ha behov av vägförbindelse till båtplatsen. För att tillgodose detta behov ändrades servitutet så att det kom att belasta enbart B.

**Rättsfall: Servitut hindrar ändamålsenligt nyttjande**

MÖD, 2015-02-06, F 1769-14, (MÖD 2015:10). MÖD ansåg det vara uppenbart att befintligt servitut hindrade genomförande av ny detaljplan där ny bebyggelse avses uppföras på platsen.

**Rättsfall: Inte hindrande**

MÖD, 2017-11-28, F 10812-16, (MÖD 2017:48). Servitut ansågs inte hindra ett ändamålsenligt utnyttjande av belastad fastighet.

## 7.4.2 Ändrade förhållanden

I 7 kap. 4 § andra stycket anges ytterligare ett fall då ändring av servitut medges, nämligen när åtgärden är till *väsentlig* fördel för endera av de båda servitutsfastigheterna – den tjänande eller den härskande – och den inte medför *olägenhet* av betydelse för den andra fastigheten. En förutsättning för att ändring ska få ske på denna grund är att ändrade förhållanden föreligger.

**Rättsfall: Ökat krav på tillgänglighet**

HovR N Norrl, 1980–11–19, UÖ 137 (LM ref 80:30) Vid avstyckning 1958 hade styckningslotten erhållit rätt att ta väg över stamfastigheten. Genom ändring skulle servitutsvägen ges en större kurvradie och bredd. Det ansågs att väsentligt lägre krav på fastighetens tillgänglighet för trafik och vägens beskaffenhet hade ställts då avstyckningen gjordes än vid ändringstillfället. Samhällsutvecklingen hade därmed medfört att sådana ändrade förhållanden som avses i förevarande bestämmelse hade inträtt. Ändringen ansågs innebära en väsentlig fördel för den härskande fastigheten utan att medföra olägenhet av betydelse för den tjänande fastigheten.

**Rättsfall: Ej ändrat förhållande**

HovR V Sv, 1986-01-15, UÖ 1 (LM ref 86:3) Stamfastighet hade erhållit rätt att anlägga väg på område av styckningslotten. Vägen kom senare att anläggas till stor del utanför servitutsområdet. FBM ändrade servitutsområdet till att avse den anlagda vägen och angav som grund att det fanns en väg och att kostnaderna för att anlägga en väg vid ändringstillfället var betydligt större än vid upplåtelsestillfället. Beslutet upphävdes med motiveringen att ändrade förhållanden inte inträtt.



## 7 kap. 5 § Upphävande av servitut

**5 §** Kan i fall som avses i 4 § första stycket olägenheten ej undanröjas genom ändring, får servitutet upphävas.

Servitut får även upphävas, om till följd av ändrade förhållanden servitutet ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detsamma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.

Om det är uppenbart att ett servitut är övergivet och att ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde, får servitutet upphävas utan att ägaren av denna fastighet har getts tillfälle att yttra sig i förrättningen. Lantmäterimyndigheten skall dock alltid skicka en underrättelse om förrättningsansökan till ägare med känd postadress. *Lag (2004:393).*

Servitut får upphävas enligt de villkor som anges i 7 kap. 5 §. I avsikt att underlätta avvecklingen av *skogsfångs- och betesservitut* får enligt 15 § första stycket första meningen FBLP dessa upphävas, även om omständigheter som avses 7 kap. 5 § inte föreligger. Detta gäller dock inte enligt andra meningen i den mån servitutet avser rätt att ta ved till fastighet som används till *stadigvarande* bostad (prop. 1978/79:38).

Upphävande får ske både som *fristående* åtgärd och i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd.

I samband med fastighetsreglering, som avser ändring i fastighetsindelningen, behöver hänsyn inte tas till villkoren i 7 kap. 4 och 5 §§, om servitutsåtgärden är av betydelse för regleringen (7 kap. 6 §). Detta gäller alltså vid marköverföring.

Villkoren för upphävande är *dispositiva* enligt 7 kap. 8 §.

### 7.5.1 Alternativ till ändring

Om de olägenheter som avses i 7 kap. 4 § första stycket inte kan undanröjas genom ändring får servitutet i stället *upphävas*. Det ställs i dessa fall inte krav på att olägenheten ska ha uppstått genom ändrade förhållanden sedan servitutet tillkom. Tillräckligt skydd mot att den härskande fastigheten försämras på ett inte godtagbart sätt ges i och med att lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning i 3 kap. och de allmänna bestämmelserna för fastighetsreglering i 5 kap. ska tillämpas vid sidan av reglerna i 7 kap.

#### Rättsfall: Ej förutsättningar för upphävande

Svea HovR, 1979–06–06, UÖ 19 (LM ref 79:24) FBM hade upphävt ett avtalsservitut avseende rätt till väg och förutsatt att utfarten kunde ordnas på den egna fastigheten. Beslutet upphävdes. Servitutet ansågs inte hindra ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten. Några ändrade förhållanden, som kunde föranleda ett upphävande, hade inte inträtt.

#### Rättsfall: Järnvägsövergång var otidsenlig

NJA 1990 s. 389 (LM ref 90:28) Vägservitut över järnväg upphävdes. HD anförde bl.a. följande: Den aktuella fastigheten är järnvägsfastighet och används för järnvägsdrift. Korsningar mellan järnväg och väg, som innebär risk för olyckor eller nödvändiggör begränsningar av tågens hastighet, anses medföra olägenheter för järnvägen. Olägenheterna kan vara så påtagliga att de hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av järnvägsfastigheten. Generellt får trafikfarliga korsningar anses medföra olägenheter av denna beskaffenhet. Den härskande fastighetens intresse av servitutet kan vara mycket beaktansvärt och ska tas med i avvägningen av motstående intressen. De i målet aktuella korsningarna uppfyller inte SJ:s normer för sikt, profil och magasinutrymme. Korsningarna får därför anses hindra

järnvägsfastighetens ändamålsenliga utnyttjande. – Med beaktande av fastigheternas begränsade behov och nytta av rätt till gångtrafik och de olägenheter en sådan rätt skulle medföra, föreligger inte heller tillräckliga skäl att begränsa upphävandet till fordon.

#### **Rättsfall: Hindrade fastighets ändamålsenliga nyttjande**

HovR N Norrl, 1977–06–15, SÖ 60 (LM ref 77:41) Ett servitut upphävdes eftersom den härskande fastigheten redan hade annan godtagbar utfart. Med hänsyn särskilt till den tjänande fastighetens (bostadsfastighet) begränsade areal (853 kvm) ansågs ett utfartsservitut över fastigheten medföra en så tung belastning att fastighetens ändamålsenliga utnyttjande hindrades. Olägenheten kunde inte undanröjas enbart genom ändring.

Bestämmelsen i 7 kap. 5 § första stycket om upphävande av servitut har betydelse för att komma till rätta med servitut som hindrar planläggning, t.ex. vissa s.k. villaservitut.

### **7.5.2 Ändrade förhållanden**

Om ändrade förhållanden har inträtt sedan servitutets tillkomst och servitutet därför inte längre behövs för den härskande fastigheten, får servitutet upphävas. Motsvarande gäller om nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten eller om servitutet under avsevärd tid inte utnyttjats och omständigheterna även i övrigt är sådana att servitutet måste anses övergivet. Det behov som servitutet skulle täcka kan ha blivit tillgodosett genom t.ex. allmän väg, gemensam vattenledning eller gemensamhetsanläggning.

#### **Rättsfall: Ej onyttigt, men möjlig att upphäva**

MÖD, 2015-02-06, F 1769-14. (MÖD 2015:10). Servitut som uppenbart var planhindrade bedömdes även kunna upphävas med stöd av 7 kap 5 § 1 st. Dock ansåg inte MÖD att ett servitut blir onyttigt med anledning av att ny detaljplan möjliggör att servitutsområdet tas i anspråk för annat ändamål. Detaljplaner reglerar inte rättsförhållanden mellan skilda fastighetsägare annat än att den ger möjlighet att genomföra planen mot andra fastighetsägares vilja. Ett upphävandet av servitutet var således en förutsättning för att kunna genomföra planens bestämmelser som möjliggör bebyggelse av området.

#### **Rättsfall: Interna åtgärder påverkade inte**

MÖD, 2017-11-28, F 10812-16, (MÖD 2017:48). Fråga om servitut kunde upphävas till följd av ändrade förhållanden och därmed inte behövs för förmånsfastighet eller för att nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen. MÖD bedömde att det inte inträtt några ändrade förhållanden som medför att servitutet inte längre behövs eller att nyttan har minskat jämfört med när servitutet bildades. Förändringar har däremot skett på belastad fastighet, genom att dess storlek har minskat och att ett bostadshus har uppförts nära servitutsvägen och vattnet. På så vis upptar servitutet en relativt stor yta mellan huset och vattnet. De ändrade förhållandena innebär en ökad belastning på belastad fastighet. Att så skett betraktades av MÖD som rent interna åtgärder på den tjänande fastigheten, där dessutom prövning av fastighetens lämplighet skett, och kan inte anses leda till att nyttan av servitutet för förmånsfastigheten är så ringa i jämförelse med belastningen att det finns skäl att upphäva servitutet.

Servitut kan upphävas också om det inte utövats på avsevärd tid. Anledningen till att servitut inte har utövats på avsevärd tid eller är övergivet är som regel antingen att det ersatts med annan motsvarande rättighet eller att det på grund av andra förändringar blivit outnyttjat. Ett vägservitut som inte utövats under avsevärd tid och som nära nog glömts bort kan trots detta vara till stor olägenhet för den tjänande fastigheten. Risk

finns nämligen att servitutet kan göras gällande någon gång i framtiden, om det inte upphävs.

**Rättsfall: Onyttig/övergiven rättighet**

MÖD, 2021-11-02, F 11674-20. AL-anläggning bestående av vägar som inte nyttjats på decennier och som inte fanns kvar rent fysiskt samt förbisett vid senare förrättningar i området ansågs som onyttig, varvid ingen ersättning bedömdes skulle utgå till delägande fastigheter vid dess upphävande.

Att servitut inte utövas kan endera innebära att ett positivt servitut inte utnyttjas – *vanhävvd* – eller att ett negativt servitut åsidosätts av den tjänande fastighetens ägare utan att den härskande fastighetens ägare reagerar – *mothävvd*.

### 7.5.3 Förenklat förfarande

Ett servitut upphör inte utan vidare bara därför att ändamålet förfallit. Registren belastas därför av åtskilliga uppgifter om onyttiga servitut. Dessa utgör också en belastning i den löpande förrättningsverksamheten eftersom servitutshavare alltid är sakägare, när dennes rätt berörs.

Ett servitut som blivit onyttigt kan upphävas genom ett förenklat förfarande enligt 7 kap. 5 § tredje stycket. En förutsättning härför är att det står utom varje tvivel att servitutet är onyttigt i den meningen att det inte utövas och omständigheterna är sådana att det får anses övergivet. En annan förutsättning är att ett upphävande inte minskar den härskande fastighetens värde. LM måste därför utreda att servitutet sedan länge inte har utnyttjats. Vid prövning av om det föreligger behov av en kvarstående servitutsrätt, måste LM agera med stor försiktighet och omsorg och utnyttja alla tillgängliga informationskanaler för att skapa ett säkert beslutsunderlag.

Den normala konsekvensen av att ett servitut på nu angivet sätt förlorat sin faktiska betydelse är att det *saknar värde* för den härskande fastigheten. Eftersom bestämmelsen syftar till att servitutet ska kunna upphävas utan att servitutshavaren dras in i förrättningen, åligger det LM att på eget initiativ pröva, om ett upphävande skulle vara oskadligt från ekonomisk synpunkt. Vid denna prövning bör även beaktas, om servitutet skulle kunna bli av betydelse i framtiden. Endast om det är *uppenbart* att servitutet saknar ekonomiskt värde, bör LM underlåta att behandla servitutshavaren som sakägare (prop. 1988/89:77 s.59 f.).

**Rättsfall: Onyttig/övergiven rättighet**

MÖD, 2021-11-02, F 11674-20. AL-anläggning bestående av vägar som inte nyttjats på decennier och som inte fanns kvar rent fysiskt samt förbisett vid senare förrättningar i området ansågs som onyttig, varvid ingen ersättning bedömdes skulle utgå till delägande fastigheter vid dess upphävande.

Föreskriften om upphävande utan servitutshavarens hörande gäller endast när ovannämnda rekvisit är uppfyllda. Den får inte tillämpas när servitutet fortfarande utövas, även om omständigheterna skulle vara sådana att upphävandet kan ske utan att servitutshavaren blir berättigad till ersättning.

Rekvisitet att *ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde* har för det mesta inte någon självständig betydelse. Det kan emellertid undantagsvis tänkas att just förekomsten av ett servitut, som ännu inte behövt utnyttjas och därför vid första påseende framstår som onyttigt, kan ha betydelse för att trygga en framtida ändamålsenlig

markanvändning. Upphävs ett sådant servitut, kan det inte uteslutas att det kan påverka den härskande fastighetens värde.

Att ägaren till den härskande fastigheten inte behöver beredas tillfälle att yttra sig i förrättningen innebär inte att denne saknar ställning som *sakägare* (prop. 1988/89:77 s. 98).

Bestämmelsen i 7 kap. 5 § tredje stycket korresponderar med bestämmelsen i 6 kap. 7 § angående möjligheten för LM att fatta beslut beträffande samfällighet i vissa fall utan att samtliga delägare fått tillfälle att yttra sig (se 6.7 Underrättelse i vissa fall).

## 7 kap. 6 § Undantag från ändringsvillkoren

**6 §** För ändring eller upphävande av servitut vid sådan fastighetsreglering som avser ändring i fastighetsindelningen gäller inte de i 4 och 5 §§ föreskrivna särskilda villkoren, om åtgärden är av betydelse för regleringen.  
För ändring eller upphävande av servitut som det har meddelats bestämmelser om i en detaljplan gäller inte 4 och 5 §§ samt 5 kap. 8 §. *Lag (2010:1003)*.

### 7.6.1 Servitut vid omreglering

I förarbeten till bestämmelserna i 7 kap. 6 § första stycket har framhållits att det inte bör vara svårare *att rubba servitut* än att ändra fastighetsindelningen. Härav följer att sådana frågor om ändring och upphävande av servitut som uppkommer vid ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering bör bedömas uteslutande enligt de allmänna bestämmelserna i 3 och 5 kap. Detta gäller inte enbart när tillåtligheten av fastighetsregleringen är beroende av servitutsåtgärden utan även annars, när denna är av betydelse för genomförandet av regleringen (prop. 1969:128 s. B 564). Vid sådan fastighetsreglering som avser *ändring i fastighetsindelningen* får sålunda enligt bestämmelsen servitut ändras eller upphävas utan att de särskilda villkoren i 7 kap. 4 och 5 §§ behöver beaktas, om servitutsåtgärden är av betydelse för regleringen. Prövningen av huruvida regleringsvillkoren är uppfyllda ska ske med utgångspunkt från den samlade effekten av ändringen i fastighetsindelningen och servitutsåtgärden.

Det bör uppmärksammas att bestämmelsen inte är tillämplig vid t.ex. avstyckning, eftersom den är inskränkt till att gälla sådan reglering som avser ändring i fastighetsindelningen.

### 7.6.2 Ändring m.m. av servitut i detaljplan

Bestämmelserna i 7 kap. 4 och 5 §§ samt 5 kap. 8 § gäller inte vid ändring eller upphävande av servitut som har reglerats genom fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan (se även 7.1.3 Bildande av servitut i detaljplan).

## 7 kap. 7 § Kollision mellan servitut

7 § I samband med att servitut bildas genom fastighetsreglering får servitut, som redan finns och ej kan utövas jämsides med det nya, ändras eller upphävas även om det icke skulle vara medgivet enligt 4--6 §§.

Om servitut ska bildas enligt 7 kap. 1 § och det konstateras att en redan bestående servitutsrättighet inte kan utövas jämsides med det nya servitutet, får den äldre rättigheten i den omfattning detta är nödvändigt ändras eller upphävas utan att de särskilda föreskrifterna i detta kapitel iakttas.

En förutsättning är givetvis att nybildningen och följdåtgärden med det äldre servitutet tillsammans medför en ändamålsenligare markanvändning samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med åtgärden liksom att de övriga regleringsvillkoren enligt 5 kap. är uppfyllda (se även 7.10 Officialinitiativ ).

Kollision mellan servitut uppstår, när rättigheternas utövningsområden sammanfaller och avser ändamål som inte kan tillgodoses samtidigt. Ett exempel är servitut för väg, som ska gå över ett område, som enligt ett annat servitut får utnyttjas som upplagsplats. Uppstår sådan kollision, bör åtgärden komma till stånd endast om det äldre servitutet upphävs eller ändras så att båda rättigheterna kan utövas.

Kollision kan även uppstå mellan servitut och nyttjanderätt. I de flesta fall får nyttjanderätten vika för servitutet. Nyttjanderättshavaren är i sådana fall sakägare i förrättningen.

### *Avtalsrättigheter*

För avtalsrättigheter gäller följande: En äldre rättighet har i de flesta fall företräde framför en yngre. I 17 kap. JB finns bestämmelser om företräde på grund av inskrivning. Enligt detta kapitel har den rättighet företräde för vilken inskrivning först sökts. I 7 kap. 22 § JB finns bestämmelser om företräde för oinskrivna rättigheter. Enligt denna bestämmelse har rättigheterna företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits, om de inte utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra.

### *Ersättningsfråga*

Om ett förrättnings servitut ersätter ett avtals servitut, kan det senare upphävas enligt 7 kap. 5 §. Vid åtgärder av detta slag ska formellt sett särskilda ersättningar fastställas för upphävandet och nybildningen. Den förstnämnda ersättningen behöver aldrig nedsättas för fördelning mellan innehavarna av in-teckningar i den härskande fastigheten utan ska avräknas mot den ersättning som ägaren av denna fastighet har att betala med anledning av nybildningen (prop. 1969:128 s. B 563).

## 7 kap. 8 § Överenskommelse

**8 §** Efter överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten får servitut ändras eller upphävas genom fastighetsreglering utan hinder av 4–7 §§.

Enligt 7 kap. 8 § kan ägarna av härskande och tjänande fastighet komma överens om ändring eller upphävande av servitut genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 4 – 7 §§. Dessa bestämmelser är alltså *dispositiva*. Övriga bestämmelser i 7 kap. är däremot tvingande. Detsamma gäller villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. och vissa av de allmänna bestämmelserna för fastighetsreglering i 5 kap. Genom bestämmelserna i dessa kapitel tillgodoses det allmännas intresse av kontroll.

Något formkrav finns inte för överenskommelsen. Även en ensidig förklaring av härskande fastighets ägare att servitutsrätt avstås bör kunna godtas, om detta inte innebär någon motprestation från den tjänande fastighetens ägare, t.ex. i form av ersättning (prop. 1969:128 s. B 565).

När muntliga överenskommelser ingås på sammanträde ska de föras in i protokollet genom LM:s försorg, se 8 § p. 8 FBK. Vid muntliga överenskommelser är det viktigt att LM försäkras sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse. Det görs lämpligen genom att förrättningslantmätaren återger överenskommelsen muntligen för de närvarande och ber dem bekräfta att det sagda är deras avsikt. Att överenskommelsen lästs upp ska även antecknas, se 9 § FBK.

### **Rättsfall: Sakägare uppfattade inte ÖK**

MÖD, 2018-04-13, F 5114-17 (MÖD 2018:12). Fråga om muntlig överenskommelse tillkommit under sammanträde. Det saknades överenskommelse eftersom protokollet inte återgav någon överenskommelse eller anteckning om att någon sådan lästs upp. Inte heller framgår det i handlingen att LM redogjort för den rättsliga betydelsen av en överenskommelse. Innehållet i protokollet gav däremot visst stöd för klagande sakägare som inte uppfattat sig ingått en bindande överenskommelse. MÖD poängterade att det är viktigt att LM försäkras sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse.

Avtalsservitut kan ändras eller upphävas genom nytt avtal utan hinder av reglerna i FBL.

Om överenskommelsen innefattar uppgörelse i någon ekonomisk fråga och denna innebär avsteg från värderingsreglerna (5 kap. 10–14 §§) medför den i 5 kap. 18 § andra stycket föreskrivna prövningen att fordringshavare skyddas.

## 7 kap. 9 § Begränsningar för ändring m.m.

**9 §** Servitut, som avser vattenverksamhet och har tillkommit med stöd av 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser, får ändras eller upphävas endast om åtgärden inte medför olägenhet av någon betydelse för verksamheten. Andra servitut som har tillkommit med stöd av miljöbalkens regler om vattenverksamhet eller motsvarande äldre lagstiftning får inte ändras eller upphävas genom fastighetsreglering. Servitut, som har tillkommit enligt lagstiftningen om ägofred eller enskilda vägar eller enligt anläggningslagen (1973:1149) eller motsvarande äldre lagstiftning, får ändras eller upphävas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. *Lag (1998:865).*

I 7 kap. 9 § finns begränsningar i möjligheterna att ändra eller upphäva servitut. Dessa begränsningar är ringa, när det gäller ändringar eller upphävande i samband med *annan* fastighetsbildning, detta för att vinna praktiska fördelar för fastighetsbildningsverksamheten. I fråga om *fristående* åtgärder har man inte ansett sig ha fog för att bryta gällande reglering inom andra lagars tillämpningsområde.

Servitut tillkomna till förmån för vattenverksamhet med stöd av 28 kap. 10 § MB får ändras eller upphävas endast om åtgärden inte medför olägenhet av någon betydelse för verksamheten. Andra servitut tillkomna enligt MB:s regler om vattenverksamhet får enligt bestämmelsen inte ändras eller upphävas genom fastighetsreglering.

Servitut som tillkommit enligt lagstiftningen om ägofred eller enskilda vägar eller enligt AL eller motsvarande äldre lagstiftning, får ändras eller upphävas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

Som framhålls i 7.3 Ändring och upphävande av servitut åligger det LM att först undersöka om den rättighet som ska ändras eller upphävas verkligen är ett servitut. Om så inte är fallet, kan beslut inte meddelas om ändring eller upphävande av rättigheten. Rättighet som inte uppfyller kraven för servitut är som regel nyttjanderätt. Ändring eller upphävande av nyttjanderätt kan inte ske vid fastighetsbildningsförrättning.

Bestämmelserna i 7 kap. 9 § är *tvingande* och kan således inte sättas ur spel genom överenskommelse. Servitut som kommit till enligt annan lagstiftning och som inte kan ändras eller upphävas enligt förevarande bestämmelse kan alltså inte ändras eller upphävas enligt FBL även om parterna är överens.

*Exempel* på servitut som kan ändras respektive upphävas *dels* som fristående åtgärd, *dels* tillsammans med annan fastighetsbildningsåtgärd:

Servitut enligt	Kan ändras eller upphävas genom fristående åtgärd	Kan ändras eller upphävas vid annan fastighetsbildningsåtgärd
FBL	Ja	Ja
JDL	Ja	Ja
3 kap. EVL	Nej	Ja
AL, LGA, 2 och 4 kap. EVL	Nej	Ja
8:1 VL	Ja	Ja
Övriga VL-servitut	Nej	Nej
28:10 MB	Ja	Ja



Övriga MB-servitut avseende vattenverksamhet	Nej	Nej
ExL	Ja	Ja
Avtalsservitut	Ja	Ja

### 7.9.1 Ändring och upphävande av MB-servitut

Servitut, som avser vattenverksamhet och har tillkommit med stöd av 28 kap. 10 § MB eller motsvarande äldre bestämmelser, får ändras eller upphävas endast om åtgärden inte medför *olägenhet* av någon betydelse för verksamheten. Begränsningen i möjligheterna att ändra eller upphäva servitut av denna typ grundar sig på att man önskat säkerställa att åtgärder vid fastighetsreglering inte inkräktar på verksamhetsutövarens möjligheter att utnyttja en enligt MB upplåten tvångsrätt.

Övriga servitut, som har tillkommit med stöd av MB:s regler om vattenverksamhet eller motsvarande äldre lagstiftning, har precis som i 7 kap. 2 § andra stycket ansetts ha en sådan karaktär att de endast bör kunna ändras eller upphävas enligt MB:s bestämmelser.

Ändring enligt denna bestämmelse får ske både som *fristående* åtgärd och i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd.

### 7.9.2 Ändring och upphävande i övrigt

#### *Fristående åtgärd*

Möjligheterna att ändra eller upphäva servitut som fristående åtgärd är begränsade. Ändring eller upphävande av servitut som fristående åtgärd får ske av servitut som bildats med tillämpning av t.ex. FBL eller motsvarande äldre lagstiftning eller genom expropriation eller avtal (se tabell ovan).

#### *I samband med annan åtgärd*

Möjligheterna att i samband med annan fastighetsbildning ändra eller upphäva servitut är stora.

Om servitutsåtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna får ändring eller upphävande också ske av servitut som tillkommit med stöd av lagstiftningen om *ägfred* och AL eller motsvarande *äldre* lagstiftning (2–4 kap. EVL, LGA m.fl.).

Den fastighetsbildningsåtgärd som servitutsåtgärden ska ske i samband med behöver inte innebära ändring i fastighetsindelningen. Fastighetsbildningsåtgärden kan även avse annan servitutsåtgärd (se tabell ovan).

## 7 kap. 10 § Officialinitiativ

<p><b>10 §</b> Servitut får bildas, ändras eller upphävas utan särskild ansökan, om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och företages i samband med denna.</p>
--

För att servitut ska få bildas, ändras eller upphävas krävs i princip att åtgärden ligger *inom ramen* för vad som avsetts med ansökan (se 5.6 Omfattning och genomförande). Servitutsåtgärd, som företas i samband med *annan* fastighetsregleringsåtgärd och är av betydelse för denna, får dock enligt 7 kap. 10 § bildas, ändras eller upphävas *utan särskild ansökan*. Bestämmelsen har till syfte att underlätta och förbilliga genomförandet av annan aktuell regleringsåtgärd, när behov av servitutsåtgärd uppkommer (prop. 1969:128 s. B 569). Regleringsåtgärden behöver inte innebära ändring i fastighetsindelningen utan kan även avse servitutsbildning. LM bör t.ex. i samband med bildande av servitut utan ansökan kunna ta upp frågan om att ändra eller upphäva ett äldre, kolliderande servitut (se 7.7 Kollision mellan servitut).

Departementschefen har i förarbetena till FBL förutsatt att LM vid tillämpningen av regeln om officialinitiativ iakttar viss återhållsamhet och inte mot berörda sakägares bestridande tar upp servitutsfrågor som är av påtaglig betydelse för dessa (prop. 1969:128 s. B 570).

## 7 kap. 11 § Ledningsrättsåtgärd

**11 §** Uppkommer i samband med fastighetsreglering fråga om att bilda, ändra eller upphäva ledningsrätt, får lantmäterimyndigheten förordna att frågan skall prövas enligt ledningsrättslagen (1973:1144).  
*Lag (1995:1394).*

Denna bestämmelse ska ses tillsammans med 15 § LL. Av denna framgår att ledningsrättsfråga får tas upp till prövning utan ansökan, om det vid fastighetsreglering förordnats om detta. LM:s initiativrätt omfattar *nyupplåtelse* av ledningsrätt, *omvandling* enligt 16 § andra stycket LL och *omprövning* på grund av ändrade förhållanden enligt 33 § LL. Avser förrättningen ledning för vilken koncession fordras men ännu inte erhållits, får ledningsrättsförrättningen inte inledas förrän koncessionsmyndigheten lämnat sitt medgivande (17 § LL). Motsvarande gäller även vid omprövning. LM:s beslut att förordna om prövning enligt LL *får inte överklagas*. Ledningsrättsfråga kan därför prövas så snart förordnande skett.

Innan LM förordnar om prövning av ledningsrättsfråga, bör LM ta reda på ledningsägarens inställning i frågan. LM bör som regel inte förordna om prövning enligt LL, om ledningsägaren inte vill ha ledningsrätt. Anledningen till detta kan vara att ledningsägaren vill ha en enda upplåtelseform på hela ledningen och att man redan har valt avtalsservitut eller nyttjanderätt. LM bör i sådant fall ta upp frågan om att eventuellt förordna om rättighetens bestånd i det överförda markområdet med stöd av bestämmelserna i 5 kap. 33 a §.

### *Elektriska starkströmsledningar*

Förordnande enligt 7 kap. 11 § aktualiseras ofta för att tillgodose *skyddet* i 5 kap. 7 § tredje stycket. Därvid kan ledningsrättsåtgärden handläggas gemensamt med fastighetsbildningsåtgärden. Utöver LM sin initiativrätt enligt 7 kap. 11 §, bör övervägas om förordnandet ska avse hela eller en större del av ledningen. Aktualiseras en utvidgning av ledningsrättsfrågan, måste ledningsägaren kontaktas innan ledningsrättsfrågans omfattning avgörs.

Är fråga om inskrivet kraftledningsservitut, ska ledningsrättsfrågan normalt avse omvandling enligt 16 § andra stycket LL. I undantagsfall kan förändring av befogenheterna i det inskrivna servitutet aktualiseras. Då ska ledningsrättsfrågan behandlas som *nyupplåtelse* (se Handbok LL 16 Ledningsförrättning).

### *Andra ledningar*

Berör fastighetsreglering område där ledning framdragits med stöd av avtalsservitut eller nyttjanderättsupplåtelse bör LM i allmänhet se till att ledningsägarens rätt att ha kvar ledningen på samma mark inte rubbas genom regleringen.

Någon skyddsregel motsvarande den i 5 kap. 7 § tredje stycket finns inte för andra ledningar än elektrisk starkströmsledning. När fastighetsreglering berör område där andra slag av ledningar dragits fram bör LM ta upp fråga om att eventuellt förordna om rättighetens bestånd med stöd av bestämmelserna i 5 kap. 33 a §. Ett alternativ kan vara att förordna om ledningsrättsförrättning och upplåta ledningsrätt eller att omvandla inskriven rättighet till ledningsrätt.

*Ändrade förhållanden*

Vid ändrad markanvändning, t.ex. genom att detaljplan antagits för ett område, uppkommer ofta behov av att i samband med fastighetsreglering kunna flytta på olika ledningar och därmed behov av att kunna ändra på ledningsrätten. Om sådan fråga blir aktuell i samband med fastighetsreglering, kan LM ta initiativ till ledningsrättsförrättning enligt 15 § LL för att pröva frågan enligt LL (se Handbok LL 33 Ändring av ledningsrätt).

## 7 kap. 12 § Fördelning av servitut

**12 §** Vid överföring av mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet får lantmäterimyndigheten förordna att rättigheten skall tillhöra båda de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen eller endera av dem. Meddelas inte något förordnande gäller 2 kap. 5 §. *Lag (1995:1394).*

På liknande sätt som vid avstyckning och klyvning i 10 kap. 4 § första stycket respektive 11 kap. 5 § första stycket finns i 7 kap. 12 § möjligheter att vid fastighetsreglering *fördela* (disponera) servitut eller annan särskild rättighet.

### Anmärkning

I servitutskatalogen, är avsedd att användas till ledning för servitutsformuleringar i den fastighetsrättsliga beskrivningen, används i stället för disponera uttrycket fördela.

Fördelning kan bli aktuell i fall där mark på en härskande fastighet överförs till en annan fastighet. Fördelning innebär att LM bestämmer till vilken eller vilka av de berörda fastigheterna en rättighet ska höra i stället för att den *automatiskt* verkande regeln i 2 kap. 5 § tillämpas.

### *Den automatiskt verkande regeln i 2 kap. 5§*

Enligt den automatiskt verkande regeln i 2 kap. 5 § gäller servitut eller annan särskild rättighet efter fastighetsreglering till förmån för samma fastighet som tidigare, såvida det inte är fråga om en rättighet som är av betydelse för den härskande fastigheten endast om viss mark hör till denna. I det sistnämnda fallet byter rättigheten *fastighetstillhörighet*, om marken i fråga överförs till annan fastighet än den som marken tidigare tillhörde. Rättigheten övergår alltså då till att gälla till förmån för den fastighet till vilken området överförs (se 2.5 Hantering av servitutsförmån).

I fall då förhållandena är sådana att tolkningen av 2 kap. 5 § lämnar utrymme för framtida oklarhet bör fördelning föredras, eftersom därigenom ett klart och *bindande* besked tillskapas om rättighets fastighetstillhörighet. En redovisning av LM:s tolkning av regeln i 2 kap. 5 § under rubriken *Verkan på servitut* i beskrivningen är däremot inte bindande vid en framtida fastighetsbestämning.

### *Fördelning vid fastighetsreglering*

På motsvarande sätt som vid fördelning i samband med avstyckning och klyvning gäller vid fördelning i samband med fastighetsreglering att LM:s bestämmande och redovisning i princip måste grundas på vad som har yrkats eller överenskommit av berörda sakägare.

Ägaren av den tjänande fastigheten blir inte sakägare i förrättningen med anledning av att ett servitut fördelas. Åtgärden får nämligen inte innebära någon förändring med avseende på servitutsbelastningen.

Både avtalsservitut och officialservitut kan fördelas, även sådana officialservitut för vilka vissa restriktioner gäller i fråga om möjligheterna till ändring och upphävande (7 kap. 9 §). Se vidare 10.4 Fördelning av särskild rätt m.m. i tillämpliga delar, bl.a. beträffande fördelning enligt 42 § AL.

En fastighetsreglering innebärande att hela innehållet av en fastighet, som är ansluten till en gemensamhetsanläggning, överförs till en annan fastighet, medför enligt 41 § AL att fastighetens alla skyldigheter gentemot övriga delägare i anläggningen automatiskt överförs till den andra fastigheten (se Handbok AL 41 Verkan av sammanläggning och fastighetsreglering).

**Följande föreskrift har utfärdats till 7 kap. 12§:**

**Fördelning av servitut eller annan särskild rättighet**

När lantmäterimyndigheten förordnar att ett servitut skall fördelas, skall myndigheten under särskild rubrik i den fastighetsrättsliga beskrivningen, Fördelning av servitut, ange om servitutet skall tillhöra båda de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen eller endera av dem. För det fördelade servitutet skall anges art av avtals- eller officialservitut samt identifierande uppgifter. Förordnar lantmäterimyndigheten om fördelning av särskild rättighet till fastighet som inte utgör servitut skall myndigheten förfara på motsvarande sätt.

**Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning**

Rättighet, som tillkommer fastighet på grund av andel i gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar eller i vägsamfällighet enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar, får inte fördelas utan att beslut enligt 42 § anläggningslagen om andelstalens fördelning samtidigt meddelas. Åtgärderna skall redovisas gemensamt under särskild rubrik i den fastighetsrättsliga beskrivningen, Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning, med angivande av fördelningen av andelstalet mellan berörda fastigheter. Beträffande andelstalet och gemensamhetsanläggningen skall i redovisningen anges uppgifter rörande ursprung och identifikation.

Beträffande identifikation, se 7.3.1 Ändring av servitut.

## 7 kap. 13 § Förordnande om avtalsservitut

**13 §** Vad som föreskrivs i 5 kap. 33 a § om nyttjanderätt gäller också i fråga om servitut som har upplåtits genom avtal. *Lag (1989:724)*.

Den möjlighet som LM enligt 5 kap. 33 a § har att förordna att en nyttjanderätt ska bestå i mark som vid fastighetsreglering överförs från en fastighet till en annan föreligger också vid avtalsservitut.

## 7 kap. 14 § Överföring av fastighetstillbehör

**14 §** Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, skall överföras till den härskande fastigheten. Genom beslutet övergår äganderätten till byggnaden eller anläggningen till ägaren av den härskande fastigheten.

En byggnad får dock överföras endast om

1. det inte uppkommer väsentlig olägenhet för någon sakägare och
2. byggnaden har ett obetydligt värde eller överföringen i betydande mån förbättrar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning.

Om de sakägare vilkas rätt berörs av åtgärden medger det, får avsteg göras från andra stycket. *Lag (2001:890).*

Bestämmelserna i 7 kap. 14 § ger möjlighet att rättsligt överföra byggnader eller andra anläggningar från den fastighet de tillhör, till en annan fastighet utan att fysiskt flytta på dem (*överföring av fastighetstillbehör*).

Överföring av fastighetstillbehör är, enligt 1 kap. 1 §, en fastighetsbildningsåtgärd och ska följaktligen handläggas enligt bestämmelserna i 4 kap. Överföring sker genom fastighetsreglering med stöd av 5 kap. 1 § och 7 kap. 14 § eller inom ramen för avstyckning med stöd av 10 kap. 5 § och inom ramen för klyvning med stöd av 11 kap. 6 §.

Överföring av fastighetstillbehör kan ske vid den förrättning där servitutet bildas, eller vid en senare förrättning berörande ett befintligt servitut enligt FBL eller motsvarande äldre bestämmelser.

### 7.14.1 Överföring

Om ett *fastighetsbildningsservitut* ger rätt till utrymme och rätt att använda och underhålla byggnad eller annan anläggning som enligt 2 kap. 1 § JB hör till en fastighet (den tjänande fastigheten), kan LM besluta att anläggningen i stället ska hör till den fastighet som innehar servitutsrätten (den härskande fastigheten).

#### *Vad som kan överföras*

Överföringen får enligt 7 kap. 14 § avse ”byggnader eller andra anläggningar som avses i 2 kap. 1 § JB”, dvs. vissa s.k. omedelbara fastighetstillbehör. Till de omedelbara fastighetstillbehör som avses räknas byggnader, ledningar och andra anläggningar.

Andra slag av omedelbara fastighetstillbehör, nämligen på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel, faller utanför paragrafens tillämpningsområde p.g.a. begränsningen till ”byggnader eller andra anläggningar”. Föremål som avses i 2 kap. 2 § JB, s.k. medelbara fastighetstillbehör (byggnadstillbehör), kan inte heller överföras separat utan endast som en del av det omedelbara fastighetstillbehöret.

Se även Handbok JB 2.1 Omedelbara tillbehör angående omedelbara fastighetstillbehör.

En utgångspunkt torde vara att endast *hela* byggnader eller andra anläggningar överförs. Detta innebär emellertid inte att en del av en sammanhängande byggnad aldrig kan överföras. Bedömningen av vad som är överförbart kan dock vara grannlaga. Om resultatet av den tänkta överföringen hade kunnat åstadkommas genom att den ursprungliga



servitutsupplåtelsen inneburit att ägaren av den härskande fastigheten haft rätt att uppföra anläggningen, torde anläggningen vara överförbar även om den utgör en del av en större anläggning. En jämförelse kan göras med en radhuslänga där byggnaden är en sammanhållen anläggning fast den rättsligt är uppdelad i flera delar som är fastighetstillbehör till de olika fastigheterna den är uppförd på.

#### *Mellan vilka fastigheter kan överföring ske?*

Överföring av fastighetstillbehör kan ske från en tjänande fastighet till en härskande fastighet i ett servitutsförhållande. Före överföringen har en sådan anläggning, mot bakgrund av bestämmelserna i 2 kap. 1 § första stycket JB, utgjort normalt tillbehör till den fastighet där den är belägen, den tjänande alternativt den blivande tjänande fastigheten. Genom överföringen blir den i stället tillbehör till den härskande fastigheten. Resultatet motsvarar således det som erhålls då det först bildas ett servitut i fastigheten, varefter en anläggning uppförs med stöd av servitutet.

Beslut om överföring kan dock även avse en anläggning som före överföringen hör till en annan fastighet än den på vilken den är belägen, nämligen den härskande fastigheten i ett annat befintligt servitutsförhållande (jämför 2 kap. 1 § andra stycket JB). Om en tredje fastighet får ett servitut i den fastighet där anläggningen är belägen kan anläggningen överföras till den tredje fastigheten.

#### *Begränsningar m.m.*

Överföring av tillbehör till fastighet kan enbart avse tillbehör som är föremål för upplåtelse av servitut enligt FBL eller som berörs av tidigare servitutsupplåtelse enligt FBL eller motsvarande äldre bestämmelser. Det är därför inte möjligt att besluta om överföring av tillbehör för servitut som upplåtits genom avtal enligt JB.

En förutsättning för att en anläggning ska få överföras från en fastighet till en annan är enligt 7 kap. 14 § att den ska vara ägnad för stadigvarande bruk vid utövande av servitutet. Det innebär exempelvis att ett servitut som blivit inaktuellt inte kan läggas till grund för ett beslut om överföring.

För byggnader finns kompletterande skyddsbestämmelser i 7 kap. 14 § andra stycket FBL.

Eftersom överföringen utgör en fastighetsbildningsåtgärd måste de förutsättningar som allmänt gäller för fastighetsbildning vara uppfyllda. LM ska därför tillämpa de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. För åtgärden gäller vidare bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. FBL, bl.a. 4, 5 och 8 §§. Även ersättningsreglerna i 10–12 §§ ska således tillämpas.

Vid nybildning av servitut tillämpas också bestämmelserna i 7 kap. bl.a. väsentlighetsvillkoret i 7 kap. 1 §.

De bestämmelser i 5 kap. som skulle kunna utgöra hinder mot överföringen av fastighetstillbehör – om övriga villkor för fastighetsbildningen är uppfyllda – är dispositiva. När det gäller avsteg från bestämmelserna i 5 kap. gäller samma villkor som vid annan fastighetsreglering. Det betyder att det kan krävas skriftligt medgivande till en åtgärd (jämför 5 kap. 18 § tredje stycket).

Skyddet för panträttshavarna m.fl. i 5 kap. 18 § andra stycket är naturligtvis viktigt att iaktta även vid överföring av fastighetstillbehör genom fastighetsreglering. Vid överföring grundad på medgivande från den tjänande fastighetens ägare kan egendom med högt värde överföras. Därför kan panträttshavares eller andra rättsägares medgivande till åtgärden vara nödvändigt.

Vid yrkande om överföring av fastighetstillbehör rörande ett befintligt servitut, är det av stor betydelse att klarlägga innebörden av det befintliga servitutet. För att ett tillbehör som berörs av servitutsupplåtelse ska kunna överföras måste t.ex. det ursprungliga servitutet i princip ha avsett ensamrätt avseende utnyttjandet av byggnaden eller anläggningen, jämför prop. 2000/01:138 s. 49.

#### *Effekter av överföring av fastighetstillbehör*

Enligt 7 kap. 14 § övergår äganderätten till byggnaden eller anläggningen till ägaren av den härskande fastigheten genom beslutet om överföring. Rättsverkan av beslutet mot tredje man inträder enligt 2 kap. 7 § JB då beslutet har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

#### *Initiativ*

Av 5 kap. 3 § följer i vanlig ordning att ägaren av en fastighet som berörs av åtgärden har rätt att ansöka om den. Bestämmelserna i den paragrafen om att även andra än sakägare i vissa fall får göra ansökan torde sakna praktisk betydelse i fråga om överföring av fastighetstillbehör.

#### *Redovisning*

I 4 kap. 25 § klargörs att fastighetsbildningsbeslutet ska ange vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet.

### **7.14.2 Skydd mot överföring av byggnad**

En överföring av en byggnad får inte ske om det skulle uppkomma väsentlig olägenhet för någon sakägare. Vidare får endast byggnader som har ett obetydligt värde överföras. Avsteg från det senare får dock göras om det i betydande mån förbättrar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning. Kraven för överföring kan sägas motsvara bestämmelsen om överföring av bebyggd mark i 5 kap. 7 §. Om de sakägare som berörs av åtgärden medger överföring av byggnaden får sådan ske oberoende av byggnadens värde, se 7.14.3 Medgivande till överföring av byggnad.

### **7.14.3 Medgivande till överföring av byggnad**

Om de sakägare vilkas rätt berörs av åtgärden medger det, får avsteg göras från 7 kap. 14 § andra stycket.

## 8 KAP. SÄRSKILT OM INLÖSEN

### Kapitlets tillämpningsområde

Enligt FBL kan beslutas om marköverföring genom inlösen utan att markens ägare medger detta. Inlöseninstitutet är konstruerat som en *marköverföring mot ersättning i pengar*.

FBL ger flera möjligheter till marköverföring. Förutom *frivillig* marköverföring enligt 5 kap. 18 § ger bestämmelserna i 5 kap. 8 § möjlighet att *tvångsvis* överföra mark i viss utsträckning. För sådan överföring gäller den begränsningen att fastigheten inte genom regleringen får undergå väsentlig minskning. Inlöseninstitutet innebär en *utvidgning* av bestämmelserna i 5 kap. 8 §. De olika slagen av marköverföring kan förekomma vid samma förrättning och gripa in i varandra. Särskilt är detta fallet med överföring enligt 5 kap. 8 § och inlösen enligt 8 kap. (prop. 1969:128 s. B 589).

Det finns i princip tre fall av inlösen.

1. Inlösen i allmänhet som regleras genom grundvillkoren i 8 kap. 1 § och tilläggsvillkoren i 8 kap. 2 och 3 §§. Huvudsyftet med en sådan inlösen är att underlätta en *allmän förbättring av fastighetsbeståndet*. Inlösen i allmänhet blir främst aktuell vid omarrondering och storleksrationalisering inom jord- och skogsbruket.
2. Inlösen av *tomtdel*, som sker med stöd av fastighetsindelingsbestämmelser i en detaljplan och reglerna i 8 kap. 4 §.
3. Inlösen i vissa fall av *tredimensionella* fastigheter och fastighetsutrymmen (8 kap. 5–9 §§)

8 kap. kompletteras med vissa *förfaranderegler* (10 §). I fråga om *ersättning* gäller bestämmelserna i 5 kap.

Inlösen enligt FBL är inte någon självständig form av fastighetsbildning. Mark som avstås genom inlösen ska genom fastighetsreglering överföras till någon annan fastighet. Begreppet inlösen omfattar bara avståendet, dvs. det *negativa* momentet – minusjämkningen – i en överföring av mark eller utrymme eller överföring av andel i samfällighet. Det *positiva* momentet – tilldelningen – regleras helt av bestämmelserna i 5 kap. Så regleras t.ex. frågan i vilken omfattning fastighet får *ökas* genom marköverföringen av bestämmelserna i 5 kap. 8 och 18 §§.

### Föremål för inlösen

Fastighetsreglering, vid vilken inlösen förekommer, kan i likhet med varje annan fastighetsreglering avse överföring av mark från fastighet eller samfällighet till annan fastighet eller samfällighet eller överföring av andel i samfällighet från fastighet till annan fastighet. Att man i 8 kap. enbart talar om fastighet innebär bara att fråga om inlösen måste prövas för *varje* fastighet för sig men utesluter inte att inlösen kan utgöra ett led i överföring av *samfälld* mark.

### *Hel fastighet*

När hel fastighet avstås genom inlösen, sker precis detsamma som när fastighet helt töms på sitt innehåll med tillämpning av 5 kap. 18 §. Föremål för inlösen är alltså inte fastigheten utan *fastighetens innehåll av mark och eventuella andelar i samfälligheter*.

### *Del av fastighet*

Det fallet att bara del av fastighet inlöses kan vara beskaffat på två i viss mån olika sätt. Det enklaste fallet är då viss *bestämd* del av fastigheten, t.ex. visst område, överförs medan återstoden inte berörs av fastighetsregleringen. Det andra och något mera komplicerade typfallet är då fastigheten berörs av *marköverföringar i båda riktningarna*, dvs. både minskning och ökning. Om minskningen är större än ökningen och nettominskningen är större än vad som är tillåtet enligt 5 kap. 8 § blir *hela minskningen* att behandla enligt reglerna om inlösen.

### *Inlösen av 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen*

Tredimensionell fastighetsbildning faller under alla de bestämmelser som gäller för fastighetsbildning. Det innebär att även tvångsvis överföring av mark eller utrymme kan bli aktuell. Således ska bl.a. villkoren i 5 kap. tillämpas, t.ex. båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 §, byggnadsskyddet i 5 kap. 7 § och fastighetsskyddet i 5 kap. 8 §. Även de särskilda regler i 8 kap. 4 § som gäller för inlösen med stöd av fastighetsindelingsbestämmelser i en detaljplan ska tillämpas.

8 kap. 5–9 §§ innehåller speciella bestämmelser om inlösen som tar sikte enbart på 3D-fastigheter – inklusive ägarlägenheter – och 3D-fastighetsutrymmen och som kan tillämpas i två olika huvudfall. Den *ena situationen* är när en anläggning eller en del av en anläggning har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål. Den *andra situationen* är när en anläggning inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 § andra stycket.

Frågor om inlösen när en skadad anläggning hör till mer än en fastighet behandlas i 8 kap. 5 §.

Motsvarande inlösenfrågor för det fall att den skadade anläggningen i sin helhet ryms inom en enda 3D-fastighet eller ett enda 3D-fastighetsutrymme behandlas i 8 kap. 6 §.

I 8 kap. 7 § behandlas frågan om inlösen för det fall att avsedd anläggning inte har uppförts inom föreskriven tid.

Vissa undantag vid inlösen från annars tillämpliga regler om fastighetsreglering behandlas i 8 kap. 8 §.

Frågor om inlösen av återstod av inlöst utrymme behandlas i 8 kap. 9 §.

### **Uppdelning av beslut**

Inlösenfrågorna och övriga regleringsfrågor är i väsentlig mån invävda i varandra och ofta beroende av varandra. Detta gäller oavsett om fastighetsbildningen sker i ett sammanhang eller delas upp i tiden genom *delbeslut* (se 4.25 Utredning och beslut), som vinner laga kraft vid olika tidpunkter.

Det förhållandet att inlösen utgör ett led i fastighetsregleringen hindrar inte att inlösenfrågorna kan behandlas separat. Det är möjligt att efter *tillståndsbeslut* angående fastighetsreglering i fastighetsbildningsbeslut (delbeslut) förordna om skyldighet att avstå fastighet eller viss del av fastighet genom inlösen, innan det ännu är möjligt att vid förrättningen besluta hur den inlösta marken i detalj ska disponeras, dvs. till vilka fastigheter överföring ska ske. För prövningen av om villkoren för inlösen är uppfyllda kan dock fordras vissa ställningstaganden angående den tillämnade fastighetsbildningen, t.ex. i form av en *fastighetsbildningsplan*.

Beslut om inlösen kan vidare meddelas utan samtidigt beslut i ersättningsfrågan. Om särskild besvärshänvisning därvid lämnas och överklagande inte sker, blir fastighetsbildningsbeslutet bindande för sakägarna. Möjligheten att senare besvara sig i ersättningsfrågan kvarstår givetvis.

Ersättning för vad som tas i anspråk genom inlösen ska bestämmas enligt 5 kap. 10–10 a §§.

### **Ersättning för rättegångskostnader**

Några bestämmelser som ger möjlighet att besluta om ersättning till sakägare för dennes enskilda kostnader vid förrättning finns inte i FBL. Däremot kan sakägare få ersättning för sina rättegångskostnader i nästa instans, såvida förrättningen överklagas. Gäller nämligen målet inlösenersättning ska sakägare, som avstår mark, få ersättning för sin kostnad i den första domstolsinstansen, dvs. hos MMD. Detta gäller oberoende av utgången i målet (16 kap. 14 §). Detta innebär att sakägare, i vars intresse marköverföringen sker, i princip har att svara för både sina egna och motpartens rättegångskostnader i MMD. I MÖD och HD har mottagaren normalt att betala sina egna rättegångskostnader men kan också bli skyldig att betala motpartens (17 kap. 3 § och 18 kap. 2 §).

Gäller överklagandet däremot annat än inlösenersättningen gäller huvudregeln i 16 kap. 14 §.

Anm.

I anslutning till 8 kap. 1 § har lagrådet i prop. till FBL betonat vikten av att LM inte utan tvingande skäl beslutar om inlösen i strid mot önskemål hos ägaren av den mottagande fastigheten. Lagrådet har erinrat om bestämmelserna i 16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § om skyldighet att svara för motpartens rättegångskostnader (prop. 1969:128 s. B 1142, jämför dock även s. B 617).

## 8 kap. 1 § Inlösen i allmänhet

**1 §** Har fastighetsreglering till syfte att inom område, som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare, åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet och är det ett väsentligt intresse från allmän synpunkt att storleksförändringar därvid genomföres, får lantmäterimyndigheten förordna att fastighet som ingår i regleringen eller del av sådan fastighet skall genom inlösen avstås för att överföras till annan fastighet. För inlösen gäller de begränsningar som föreskrives i 2 och 3 §§. *Lag (1995:1394).*

Huvudsyftet med inlösen i allmänhet är att möjliggöra storleksrationalisering.

LM förordnar ex officio om inlösen enligt 8 kap. 1–3 §§. För detta behövs inte något särskilt initiativ av sakägare. Det krävs emellertid att inlösenåtgärden ligger inom ramen för vad som åsyftas med ansökningsom fastighetsreglering.

Grundvillkoren för inlösen säger att det ska finnas någon form av allmänt intresse för att inlösen ska kunna komma i fråga. Villkoren kan sammanfattas enligt följande.

1. Regleringen ska syfta till en allmän förbättring av fastighetsbeståndet.
2. Det av regleringen berörda området ska omfatta mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare.
3. Det ska finnas ett väsentligt intresse från allmän synpunkt att storleksförändringarna genomföres.

Om dessa villkor är uppfyllda, får LM förordna om inlösen. I och med införandet av 5 kap. 8 a § är inlösen enligt 8 kap. 1 § främst aktuell vid storleksrationalisering inom jord- och skogsbruket.

Även statens egendom kan inlösas.

I 8 kap. 2 och 3 §§ finns begränsningar, när inlösen kan komma till användning.

### *Allmän förbättring av fastighetsbeståndet*

Det är bara i sådana fall då regleringen innebär en total översyn av fastighetsförhållandena inom ett visst område som det finns anledning att samtidigt eftersträva förbättringar i storlekshänseende. Har regleringen ett mera begränsat syfte och avses därmed inte annat än att genomföra en eller ett par på förhand bestämda förbättringsåtgärder, t.ex. att överföra viss mark från en fastighet till en annan eller att bilda eller upphäva visst servitut, ligger det i sakens natur att regleringen inte bör få utvidgas till att omfatta också sådana storleksförbättrande åtgärder som inlösen (prop. 1969:128 s. B 592).

### *Flertal fastigheter med skilda ägare*

Som villkor för att inlösen ska få ske krävs att regleringen inte är av alltför begränsad omfattning och att den inte berör bara ett fåtal sakägare. Regleringen ska gälla ett område som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare (prop. 1969:128 s. B 595).

*Väsentligt intresse från allmän synpunkt*

När det gäller landsbygdsförhållanden innebär det allmänna intresset att lämpliga jord- och skogsbruksfastigheter ska bildas. Beträffande vad som är allmänt intresse, se 4 FASTIGHETSBILDNINGSFÖRRÄTTNING. Det kan vara fråga om att tillföra fastigheter mer mark eller att genomföra omarronderingar. Inlösen får i sådana fall ske från olämpliga fastigheter. En viktig förutsättning för att inlösen ska få göras är att marken kan disponeras på ett sådant sätt att fastighetsindelningen förbättras inom regleringsområdet. Av 8 kap. 2 § framgår att fastigheter som uppfyller kraven i 3 kap. i princip inte får tas i anspråk för inlösen.

## 8 kap. 2 § Hinder mot inlösen

**2 §** Inlösen får ej ske, om syftet med överföringen skäligen kan vinnas på annat sätt. Fastighet får icke till någon del inlösas, om den uppfyller de i 3 kap. uppställda kraven på lämplighet. Ej heller får mark som ingår i eller är avsedd att intagas i gemensamhetsskog inlösas. Om del av fastighet efter regleringens genomförande icke lämpligen skulle kunna användas tillsammans med fastighetens övriga ägor och ej heller med fördel skulle kunna utnyttjas för sig, får inlösen av fastighetsdelen ske, även om fastigheten uppfyller lämplighetskraven i 3 kap.

Inlösen får inte ske, om syftet med överföringen skäligen kan vinnas på annat sätt, t.ex. genom att samma resultat kan uppnås på frivillig väg. Inlösen får normalt inte heller ske från fastighet som uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. Detta gäller också för fastighet som ska ingå i gemensamhetsskog. Om inlösen avser del av en lämplig fastighet, kan man under vissa förutsättningar enligt tredje stycket göra undantag från regeln i andra stycket.

### 8.2.1 Alternativa metoder

Inlösen ska tillämpas med stor *restriktivitet*. Lagstiftaren har därför ålagt LM att redovisa de alternativ som har prövats. Inlösenförfarandet har alltså en *subsidiär* karaktär. Inlösen får tillgripas först när alla andra möjligheter att genomföra fastighetsregleringen är uttömda. I första hand ska således *frivilliga* överenskommelser eftersträvas.

När fråga om inlösen av ett markområde blir aktuell, ska LM utreda och arbeta för möjligheten att lösa frågan på frivillig väg. Utredningen ska redovisas i förämningsprotokollet. Också möjligheterna att nå det aktuella syftet genom frivilliga överenskommelser *utanför ramen* för själva förämningsförfarandet bör beaktas.

#### **Rättsfall: Inlösen med fastighetsreglering**

NJA 1978 s. 638 (LM ref 78:27) I målet prövades huruvida syftet med fastighetsregleringen kunde uppnås genom upplåtelse av bruksrätt eller genom samfällighetsbildning och markbyten (se FD:s utslag s. 22 i domen)

Det finns vid bedömning av huruvida inlösen får ske inte anledning för LM att undersöka huruvida tvångsförvärv enligt andra lagar är möjliga, t.ex. enligt ExL.

### 8.2.2 Hinder mot inlösen

Inlösen får inte ske av mark från fastighet som uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. eller ingår i eller ska ingå i gemensamhetsskog.

Närmare regler om bildande av gemensamhetsskog finns i 6 kap. 2 §.

### 8.2.3 Undantag

Bestämmelsen i 8 kap. 2 § tredje stycket är ett undantag från huvudprincipen att inlösen inte får ske från fastighet som uppfyller lämplighetskraven i 3 kap. Under vissa förutsättningar kan inlösen medges av område från lämplig fastighet.

För att inlösen ska få ske av ett sådant område krävs



1. att området *inte lämpligen kan brukas* tillsammans med fastigheten i övrigt och
2. att det *inte heller kan avskiljas* som en egen fastighet.

Om ett markområde efter reglering kommer att få ett sådant läge att det inte kan användas tillsammans med fastighetens övriga ägor eller inte kan utnyttjas för sig, får inlösen av området ske även om fastigheten uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. Detta innebär i realiteten att *utskifte* eller annan sådan del av en fastighet i inlösenhänseende ska betraktas som en *fristående* enhet i de fall, då praktisk möjlighet saknas att genom ändringar i fastighetsindelningen förena delen med fastighetens återstående ägor på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till den gemensamma användningen. Inlösen får dock inte ske om det från brukningssynpunkt inte finns något *behov* av att de olika delarna blir förlagda i närheten av varandra. Detta torde vara av särskild betydelse beträffande fastigheter som består av såväl jordbruk som skogsmark (prop. 1969:128 s. B598 f.).

Bestämmelserna i 2 § tredje stycket innebär inte att avstående fastighet efter inlösen kan bli *olämplig*.

## 8 kap. 3 § Hänsyn till fastighetsägaren m.fl.

**3 §** Inlösen får icke ske, om avsevärd olägenhet därigenom skulle uppkomma för fastighetens ägare eller brukare. Vid bedömning huruvida sådan olägenhet skulle uppkomma får hänsyn icke tagas till anordning som vidtagits i syfte att hindra inlösen.

Inlösen får inte leda till att det uppkommer avsevärd olägenhet för fastighetens *ägare* eller *brukare*. Genom denna regel skyddas även *arrendatorer* och andra nyttjanderättshavare. Med olägenhet avses i första hand *ekonomisk skada*.

Det är då att märka att enligt ersättningsbestämmelserna full gottgörelse för skada ska utgå till ägaren av den inlösta egendomen. Det är därför i övriga sakägares intresse att inlösen inte medges i fall då den inlösta fastighetens ägare eller brukare genom inlösen skulle vållas en ekonomisk skada, som inte står i skäligt förhållande till den rationaliseringsvinst som förfarandet skulle innebära.

Med olägenhet enligt denna bestämmelse avses *inte enbart* sådan som är av ekonomisk art. Hit hör också t.ex. situationen att inlösenfastigheten är en gammal släktgård.

Det kan förekomma att fastighetens ägare eller brukare vidtagit åtgärd eller anordning som enbart syftar till att förhindra inlösen. LM får i sådana fall inte ta hänsyn till detta vid bedömningen av olägenhetsgraden.

Bestämmelsen i 8 kap. 3 § gör det möjligt att göra en avvägning mellan behovet av storleksrationalisering eller plangenomförande och fastighetsägarens eller brukarens intresse av att ha kvar marken.

## 8 kap. 4 § Inlösen av tomtedel

**4 §** Tillhör områden som enligt en detaljplan ska bilda en fastighet olika ägare, får ägare av sådant område på begäran lösa återstoden av den blivande fastigheten utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen som framgår av 5 kap. 7 § och av 1-3 §§ i detta kapitel. Yrkas inlösen av flera, äger den företrädare vars område vid uppskattning åsätts största värdet. Åsätts områdena lika värde, äger den företrädare som först yrkat inlösen. Om ändringar i fastighetsindelningen samtidigt genomförs med tillämpning av 5 kap., ska dessa beaktas vid uppskattningen. *Lag (2010:1003).*

I 8 kap. 4 § regleras en särskild form av inlösen som kan bli aktuell inom en detaljplan med fastighetsindelningsbestämmelser.

### *Fastighetsindelningsbestämmelser*

I en detaljplan kan man genom fastighetsindelningsbestämmelser lägga fast vissa frågor om fastighetsindelningen m.m. Fastighetsbildning inom en detaljplan med sådana bestämmelser ska ske så att fastighetsindelningen överensstämmer med bestämmelserna.

Äldre fastighetsplaner (och tomtindelningar) ska enligt övergångsbestämmelser till PBL gälla som fastighetsindelningsbestämmelser.

### *Rätt till inlösen*

Om områden som enligt fastighetsindelningsbestämmelser ska bilda en fastighet tillhör olika ägare (fastigheter), får ägaren av ett sådant område på begäran lösa återstoden av den blivande fastigheten utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7 § och 8 kap. 1–3 §§. Av 5 kap. 8 § framgår vidare att villkoren i den paragrafen inte utgör hinder mot att hela eller delar av en fastighet avstås genom inlösen.

Inlösenmöjligheten i 8 kap. 4 § innebär att det inte finns några hinder mot att genomföra en detaljplan med fastighetsindelningsbestämmelser när det gäller markens indelning i fastigheter. Genom inlösen kan t.o.m. en hel bebyggd fastighet överföras. Inlösenrätten omfattar emellertid inte servitutsåtgärder. Sådana kan alltså genomföras endast enligt de grundläggande bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. FBL.

Marköverföring enligt 5 kap. med tillämpning av reglerna i 8 kap. 4 § skiljer sig i övrigt inte från sådan överföring som sker enbart med stöd av 5 kap.

### *Initiativrätt*

Överföring av mark enligt 8 kap. 4 § kan enbart göras efter yrkande av ägaren till ett område av den blivande fastigheten. Reglerna i 8 kap. 1 § om officialinitiativ till inlösen gäller inte i de fall som avses i denna bestämmelse.

Yrkande om inlösen enligt 8 kap. 4 § måste avse hela återstoden av den blivande fastigheten. Förrättningen måste leda till att den blivande fastigheten blir definitivt förenad i en ägares hand (prop. 1969:128 s. B 609).

### *Företrädare*

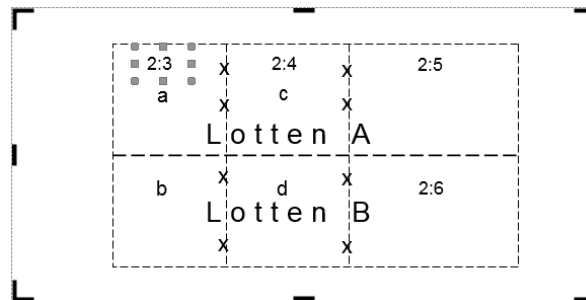
Om inlösen yrkas av flera, har den företrädare vars område har det *högsta värdet*. Med värde menas i detta sammanhang i princip den ersättning som ska betalas om tomtdelen löses in. Företrädesrätten kan således omvänt

beskrivas som att den åtgärd ska genomföras som leder till den lägsta ersättningen. Om områdena bedöms vara lika mycket värda har den företräde som först yrkade inlösen.

Värdeuppskattningen ska inte enbart avse den ersättning som enligt 5 kap. 10 § ska betalas för mark och byggnader m.m. utan också sådan ersättning som enligt 5 kap. 12 § ska betalas för övriga skador till följd av inlösen.

I de fall det är konkurrens mellan flera fastighetsägare ska man vid uppskattningen även ta hänsyn till de ändringar som samtidigt genomförs med stöd av 5 kap. Bedömningen av frågan om företräde vid inlösen ska alltså ske med utgångspunkt från tomtdelarnas värden *efter* de marköverföringar som företas med stöd av reglerna i 5 kap. utan inlösen.

#### Exempel



Lotten **A** ska bildas av 2:5, område **a** av 2:3 och område **c** av 2:4. Lotten **B** ska bildas av 2:6, område **b** av 2:3 och område **d** av 2:4.

Om vi förutsätter att marken har samma värde per kvm och att inga andra skador uppkommer, har 2:5 företräde till inlösen vad gäller lotten **A** och 2:6 har företräde att förvärva marken till lotten **B**.

Om det samtidigt träffas en överenskommelse, som innebär att 2:3 avstår område **a** till 2:4 och i gengäld erhåller område **d**, ska denna reglering beaktas vid bedömning av företrädesfrågan. Detta betyder att 2:4 får företräde till lotten **A** och 2:3 får företräde till lotten **B**.

Anm.

En konkurrenssituation kan uppstå om kommunen efter genomförandetidens utgång begär inlösen enligt 6 kap. 14 § PBL och någon fastighetsägare samtidigt ansöker om lantmäteriförrättning för att genomföra detaljplanen.

Denna situation är särskilt reglerad i 15 kap. 3 § PBL. Där stadgas att kommunens inlösentalan ska förklaras vilande i avvaktan på att fastighetsbildningsfrågan avgörs. Om det då bildas en fastighet som överensstämmer med fastighetsindelingsbestämmelserna, förfaller kommunens talan.

Enligt 15 kap. 3 § PBL ska MMD omedelbart sända underrättelse till LM, när talan har väckts om inlösen enligt 6 kap. 14 § PBL. LM bör i sin tur genast underrätta domstolen, när ett lagakraftvunnet beslut föreligger i fastighetsbildningsfrågan.

#### *Byggnad och kraftledning*

Vid fastighetsreglering får man enligt huvudregeln – såvida inte 5 kap. 8 a § är tillämplig – inte överföra mark som är bebyggd eller på vilken det finns

elektrisk starkströmsledning. Med stöd av reglerna i 8 kap. 4 § får även sådan mark överföras.

Detta innebär att rätten till kraftledning, om den inte är av officialkaraktär, upphör att gälla inom ett område som överförs med stöd av 8 kap. 4 § (7 kap. 29 § andra stycket JB). Eftersom det normalt är olämpligt med en kraftledning inom kvartersmark brukar detaljplanen anvisa om ledningen ska flyttas eller vara kvar. Vid behov bör LM säkra ledningsägarens rätt att behålla ledningen även efter regleringen (t.ex. enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 §).

### *3D-fastighetsindelning*

Inlösen med stöd av fastighetsindelningsbestämmelser enligt 8 kap. 4 § kan, på samma sätt som av områden, ske av utrymmen (volymer).

Fastighetsindelningsbestämmelser som anvisar en traditionell fastighetsindelning i två dimensioner gör det omöjligt att bilda 3D - fastigheter, inklusive ägarlägenheter, se 3.2.1 Planer under Vid tredimensionell fastighetsbildning.

Ett exempel på när fastighetsindelningsbestämmelser kan behöva införas för att reglera tredimensionell fastighetsindelning är vid nyexploatering i ett område med splittrad fastighetsindelning, där det med hänsyn till allmänna intressen är nödvändigt att den tilltänkta anläggningen tar i anspråk utrymme inom en fastighet som exploitören inte har rådighet över.

## 8 kap. 5 § Skadad anläggning uppdelad på flera fastigheter

5 § Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, och
3. anläggningen eller en sådan del av anläggningen som avses under 2 har skadats eller förlitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet.

I fall som avses i första stycket får ägaren av en av de fastigheter som avses i första stycket 1 på begäran lösa in de tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till. Om flera fastighetsägare begär inlösen, skall inlösen ske på det sätt som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Är flera inlösenalternativ lika lämpliga, skall företräde ges till den fastighetsägare vars del av anläggningen beräknas ha det största värdet eller, om flera delar beräknas ha lika värde, till den fastighetsägare som först har begärt inlösen. Om det samtidigt genomförs ändringar i fastighetsindelningen med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

Om förutsättningarna enligt första stycket föreligger men någon inlösen enligt andra stycket inte sker, skall lantmäterimyndigheten förordna att de tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till skall avstås genom inlösen och överföras till den fastighet som de skulle ha hört till om några tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen inte hade bildats.

Inlösen enligt andra eller tredje stycket får inte ske om det kan antas att den tredimensionella fastigheten eller det tredimensionella fastighetsutrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

*Lag (2003:628).*

8 kap. 5 § innehåller bestämmelser om inlösen när en skadad anläggning hör till mer än en fastighet. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 147–151.

Bestämmelserna kan tillämpas när en tredimensionell fastighet, även en ägarlägenhet, eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme inte längre kan tillgodose sitt ändamål, därför att den anläggning eller anläggningsdel som utgör fastighetens eller fastighetsutrymmets ”kärna” har förstörts, t.ex. till följd av brand, eller av annan anledning är i så dåligt skick att den måste ersättas med en ny och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av grannfastigheten.

I första hand bör den tredimensionella fastigheten eller 3D-fastighetsutrymmet avvecklas genom fastighetsreglering grundad på medgivande. Är detta inte möjligt, ger reglerna i 5 kap. visst utrymme för tvångsvis fastighetsreglering. Syftet med bestämmelserna i 8 kap. 5 § är att möjliggöra en överföring som inte går att åstadkomma vare sig på frivillig väg eller genom tillämpning av reglerna om tvångsvis fastighetsreglering i 5 kap.

### *Ersättning*

8 kap. 5 § FBL innehåller inte några särskilda bestämmelser om ersättning. I fråga om ersättning gäller därför vad som sägs i 5 kap. 10–12 §§. Detta innebär att ersättningen endera får bestämmas genom en tillämpning av reglerna om s.k. vinstdelning (se 5 kap. 10 a § tredje stycket) eller – om fastigheten eller utrymmet skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller liknande förfogande – genom en tillämpning av expropriationsrättsliga principer (5 kap. 10 a § första och andra styckena). Normalt torde tvångsförvärv enligt annan lagstiftning inte vara något alternativ till inlösen enligt 8 kap. 5 §. Ersättningen ska då fastställas med

tillämpning av principen om vinstdelning. Den som genom inlösenförfarandet avstår fast egendom ska alltså ha en ersättning som motsvarar inte bara egendomens marknadsvärde utan också innefattar en skälig andel i regleringsvinsten.

### 8.5.1 Tillämpningsområde

I 8 kap. 5 § *första stycket* anges paragrafens tillämpningsområde. Av punkterna 1 och 2 i första stycket framgår att paragrafen är tillämplig när byggnader eller andra anläggningar har delats upp på skilda fastigheter och minst en del av anläggningen hör till en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme. Paragrafen överensstämmer i denna del med 3 kap. 5 § första stycket JB.

Om en sådan anläggning eller en del av en sådan anläggning har förslitits eller skadats, t.ex. genom rivning eller brand, i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål (*punkten 3*) får de tredimensionella fastigheterna eller motsvarande tredimensionella fastighetsutrymmen lösas in enligt bestämmelserna i andra eller tredje stycket.

Om hela anläggningen har förstörts, omfattar möjligheten till inlösen alla däri ingående tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Om enbart en del av anläggningen behöver ersättas, får inlösen ske av den 3D-fastighet som den anläggningsdelen hör till. Detsamma gäller för ett 3D-fastighetsutrymme, under förutsättning att det är detta utrymme som inrymmer den förslitna eller skadade anläggningsdelen. Återstoden av den fastighet till vilken fastighetsutrymmet hör kan däremot aldrig bli föremål för inlösen enligt denna paragraf.

Uttrycken ”skadats eller förslitits” och ”måste ersättas med en ny” förekommer även i 9 kap. 18 § första stycket JB (om underhåll vid jordbruksarrende) och är avsedda att ha samma betydelse vid tillämpningen av 8 kap. 5 §.

I 8 kap. 5 § första stycket 1 används, i anslutning till begreppet anläggning, uttrycket ”hör till skilda fastigheter”. I den avsedda situationen är det alltså fråga om en sådan anläggning eller del därav som utgör tillbehör till fastighet enligt 2 kap. 1 § JB. Det är emellertid tänkbart att fastigheten har upplåtits med tomträtt och att den skadade eller förslitna anläggningen utgör tillbehör till tomträtten (se 13 kap. 9 § andra stycket JB). Frågan i vilken utsträckning paragrafen ska kunna tillämpas analogt i sådana fall har överlämnats till rättstillämpningen. (Prop. 2002/03:116 s. 148–149.)

Som en generell förutsättning för inlösen gäller enligt 8 kap. 5 § första stycket 3 att den tredimensionella fastigheten ”väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet”. En situation då förutsättningen normalt torde föreligga är när skicket hos den tredimensionella fastigheten medför att möjligheterna att utnyttja en byggrätt på en angränsande fastighet försvåras i mera påtaglig utsträckning.

En förutsättning för att inlösen ska kunna komma i fråga är att någon som är behörig har ansökt om fastighetsreglering enligt vanliga regler. Det innebär att frågan om inlösen kan komma upp efter yrkande av ägaren av en grannfastighet med del i anläggningen, vars fastighet skulle förbättras

genom en inlösenåtgärd (jämför 5 kap. 3 och 5 §§). Frågan kan också komma upp om det är kommunen som har ansökt om fastighetsreglering (jämför 5 kap. 3 §), men inlösen enligt 8 kap. 5 § andra stycket kan då komma till stånd enbart om någon inlösenberättigad sakägare begär det under förrättningen. Om ingen begär inlösen enligt 8 kap. 5 § andra stycket, blir det aktuellt att pröva frågan om inlösen enligt 8 kap. 5 § tredje stycket, se 8.5.3 Förordnande om inlösen.

## 8.5.2 Rätt till inlösen

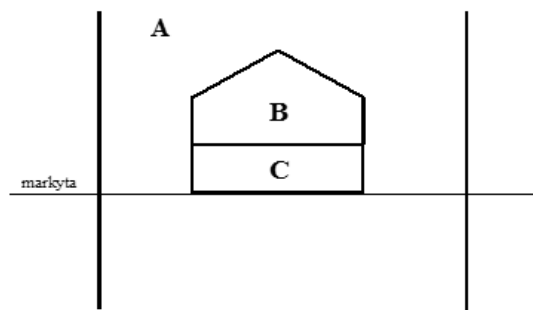
*Vem som har rätt att lösa in vad*

Rätt till inlösen tillkommer – vilket framgår av 8 kap. 5 § *andra stycket första meningen* – ägarna av de fastigheter som har del i anläggningen. Det kan vara ägare av en 3D-fastighet, en traditionell fastighet med 3D-fastighetsutrymme eller en traditionell fastighet som är urholkad av en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme vartill del av anläggningen hör.

*Vad* som kan lösas in är endast de 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen som den förstörda anläggningen eller anläggningsdelen hör till.

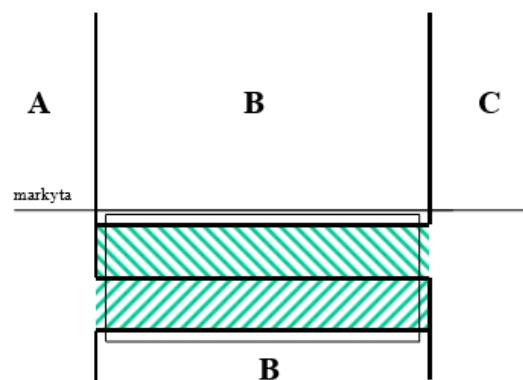
Följande fyra exempel får illustrera det sagda.

### Exempel 1



En anläggning är i sin helhet uppdelad mellan skilda 3D-fastigheter. 3D-fastigheterna B och C kan bli föremål för inlösen. Rätt till inlösen tillkommer ägaren av B eller C.

### Exempel 2

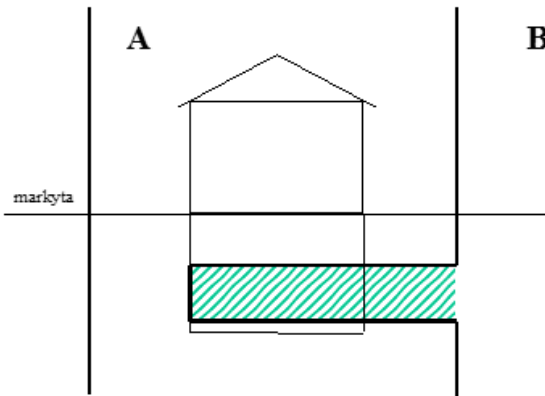


En anläggning är uppdelad mellan flera 3D-fastighetsutrymmen och en ”urholkad” traditionell fastighet. De två 3D-fastighetsutrymmena



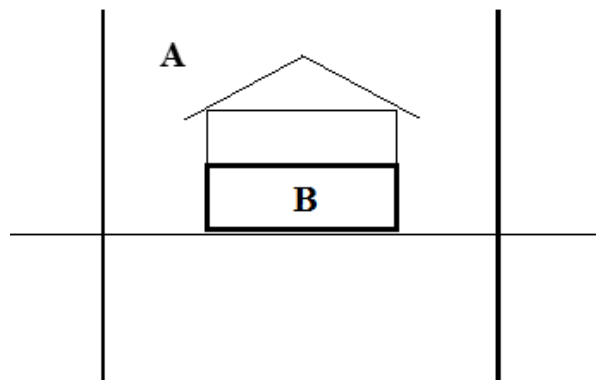
(skrafferade), varav det ena är en del av A och det andra av C, kan bli föremål för inlösen. Rätt till inlösen tillkommer ägarna av A, B och C.

### Exempel 3



En anläggning är uppdelad mellan ett 3D-fastighetsutrymme och en ”urholkad” traditionell fastighet. 3D-fastighetsutrymmet, vilket är en del av B, kan bli föremål för inlösen. Rätt till inlösen tillkommer ägaren av A.

### Exempel 4



En anläggning är uppdelad mellan en 3D-fastighet och en ”urholkad” traditionell fastighet. 3D-fastigheten B kan bli föremål för inlösen. Rätt till inlösen tillkommer ägaren av A.

#### *Oförenliga inlösenyrkanden*

Vad som gäller om det finns flera oförenliga inlösenyrkanden framgår av 8 kap. 5 § *andra stycket andra-fjärde meningarna*.

I första hand ska LM då välja det alternativ som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Vilket alternativ som är lämpligast får avgöras genom en samlad bedömning utifrån flera aspekter, med utgångspunkt från bl.a. 3 kap. 1 och 1 a §§. Anläggningens konstruktion och användning samt förvaltningsaspekten får vid bedömningen normalt tillmätas stor betydelse.

Finns det flera inlösenalternativ, som framstår som lika lämpliga, gäller en företrädesordning som motsvarar den som gäller vid inlösen enligt 8 kap. 4 § inom detaljplan. Det innebär att företräde ska ges till den vars del i

anläggningen beräknas ha det största värdet. Om det samtidigt genomförs ändringar i fastighetsindelningen med tillämpning av 5 kap. ska dessa beaktas vid värdebedömningen.

Om det bland dem som har begärt inlösen finns flera vars delar av anläggningen beräknas ha samma värde, tillkommer företrädesrätten den som först begärde inlösen.

### 8.5.3 Förordnande om inlösen

I 8 kap. 5 § *tredje stycket* anges vad som gäller om förutsättningar för inlösen enligt andra stycket föreligger men någon sådan inlösen inte sker. Att inlösen inte sker kan bero på att en avsedd fastighetsreglering inte uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. och därför inte går att genomföra. Men det kan också bero på att någon i och för sig inlösenberättigad fastighetsägare aldrig begär inlösen.

LM ska då förordna att de tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen som den förstörda anläggningen/anläggningsdelen hör till ska avstås genom inlösen och överföras till den eller de fastigheter som de tredimensionella fastigheterna eller fastighetsutrymmena skulle ha tillhört om några tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen inte hade tillskapats – dvs. till de urholkade fastigheterna. Denna eller dessa fastigheter kan på grund av senare fastighetsbildningsåtgärder vara andra än de från vilka de tredimensionella fastigheterna eller fastighetsutrymmena en gång bröts loss.

För inlösen enligt tredje stycket krävs inte, till skillnad från inlösen enligt andra stycket, att den traditionella fastigheten har del i anläggningen på sätt som beskrevs i 8.5.2 Rätt till inlösen under Vem som har rätt att lösa in vad.

Det bör understrykas att också inlösen enligt 8 kap. 5 § tredje stycket förutsätter att en ansökan om fastighetsreglering har gjorts av någon behörig sökande och att den inte har lett till inlösen enligt 8 kap. 5 § andra stycket. Det kan exempelvis vara så att kommunen har ansökt om fastighetsreglering, men ingen fastighetsägare yrkar inlösen enligt 8 kap. 5 § andra stycket. Då ska LM ta upp fråga om inlösen enligt 8 kap. 5 § tredje stycket till prövning.

Inlösen enligt 8 kap. 5 § tredje stycket kan således komma till stånd utan att ägaren av ursprungsfastigheten begär det. LM bör dock inte utan starka skäl besluta om inlösen i strid mot ursprungsfastighetens ägares vilja (jämför prop. 1969:128 s. B 1142). I detta sammanhang får prövningen av bestämmelsen i 8 kap. 5 § fjärde stycket, vilken innehåller vissa särskilda begränsningar i möjligheten till inlösen, särskild betydelse.

Eftersom inlösen enligt tredje stycket syftar till en överföring av tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen till den eller de traditionella fastigheter som urholkas bör en sådan fastighetsbildning normalt uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 §. I vissa fall torde en mindre lämplig fastighetsbildning kunna genomföras med stöd av 3 kap. 9 §. Bestämmelserna i 3 kap. 1 a § aktualiseras inte, eftersom syftet med åtgärden är att den tredimensionella fastigheten ska upphöra att existera.

I 5 kap. 8 § finns vissa begränsningar vad gäller tvångsvis fastighetsreglering. Dessa innebär bl.a. att fastigheten efter den avsedda regleringen ska få sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före lämpar sig för det avsedda ändamålet och att den inte får ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. De effekter som inlösen får för *den inlösta fastigheten* saknar dock i detta sammanhang betydelse, eftersom paragrafen enligt sin lydelse inte utgör hinder mot att fastighet eller del därav inlöses enligt 8 kap. När det däremot gäller *den mottagande fastigheten* gäller begränsningarna i 5 kap. 8 § fullt ut.

I prop. 2002/03:116 (s. 150) sägs i anslutning till detta att inlösen inte kan genomföras om åtgärden leder till att den mottagande fastighetens graderingsvärde minskas väsentligt. Att mottagande fastighet minskar i värde skulle i och för sig kunna tänkas inträffa, om mottagandet t.ex. innebär att saneringsarbeten m.m. ska utföras.

#### 8.5.4 Särskilda begränsningar

8 kap. 5 § *fyärde stycket* innehåller vissa särskilda begränsningar i möjligheten till inlösen enligt andra och tredje styckena. Där anges att inlösen inte får ske om det kan antas att den tredimensionella fastigheten eller fastighetsutrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Syftet är att inlösen inte ska ske om det finns förutsättningar för att fastigheten kommer till fortsatt användning genom att den eller de berörda fastighetsägarna ser till att en skadad eller förstörd anläggning eller anläggningsdel ersätts med en ny. Vid bedömningen härav kan en lämplig tumregel vara att det ska framstå som sannolikt att projektet kommer att påbörjas under det närmaste året (jämför 3.1a.2 Särskilda villkor för anläggning som inte är uppförd under Förstärkt aktualitetsvillkor).

## 8 kap. 6 § Skadad anläggning inom en fastighet

**6 §** Om en anläggning, som i sin helhet hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet, tillämpas 5 § tredje och fjärde styckena. *Lag (2003:628).*

8 kap. 6 § kompletterar reglerna i 5 §. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 152.

Bestämmelserna om inlösen i 8 kap. 5 § avser det fallet att en skadad byggnad eller annan anläggning är uppdelad på flera fastigheter. I 8 kap. 6 § finns motsvarande inlösenbestämmelser för det fall att den skadade anläggningen i sin helhet ryms inom en enda tredimensionell fastighet eller ett enda tredimensionellt fastighetsutrymme och detta förhållande väsentligt försvårar användningen av en angränsande fastighet.

I detta fall ska LM tillämpa 8 kap. 5 § tredje stycket och således förordna att 3D-fastigheten (eller 3D-fastighetsutrymmet) överförs till den eller de urholkade fastigheterna, se 8.5.3 Förordnande om inlösen. Enligt 8 kap. 5 § fjärde stycket får dock inte inlösen ske om fortsatt användning kan antas bli aktuell inom en nära framtid, se 8.5.4 Särskilda begränsningar.

## 8 kap. 7 § Anläggning som inte har uppförts inom föreskriven tid

7 § Vad som sägs i 5 § andra–fjärde styckena och 6 § gäller också om anläggningen inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 a §. *Lag (2020:363)*.

8 kap. 7 § anger att bestämmelserna om inlösen i 8 kap. 5 § andra–fjärde styckena och 8 kap. 6 § ska tillämpas också när tredimensionell fastighetsbildning har skett för en anläggning som ännu inte har uppförts och den avsedda anläggningen inte kommit till uppförande inom föreskriven tid. Prop. 2002/03:116 s. 152.

Paragrafen knyter an till bestämmelserna i 4 kap. 25 a § om att LM enligt 3 kap. 1 a § andra stycket ska besluta en tid inom vilken den planerade anläggningen ska ha uppförts. En tillämpning av 8 kap. 7 § blir aktuell när den tiden eller, om förlängning har beslutats enligt 4 kap. 25 a §, den förlängda tiden har gått till ända. Det krävs då bl.a. att den avsedda anläggningen inte har uppförts. Om endast inredningsarbeten eller andra avslutande åtgärder återstår, bör dock anläggningen anses som uppförd, varför inlösen inte bör kunna komma i fråga.

När det är fråga om en avsedd anläggning uppdelad på *flera* fastigheter, tillämpas 8 kap. 5 § andra stycket. Det innebär att 3D-utrymmen inom en sådan avsedd anläggning (eller del av anläggning) får lösas in av ägare av fastigheter som har del i den avsedda anläggningen eller anläggningsdelen, se 8.5.2 Rätt till inlösen under Vem som har rätt att lösa in vad.

Om sådan inlösen inte sker eller om det är fråga om en avsedd anläggning som i sin helhet skulle vara belägen inom *ett* 3D-utrymme, tillämpas 8 kap. 5 § tredje stycket. Det innebär att LM ska förordna att 3D-fastigheten (eller 3D-fastighetsutrymmet) överförs till den eller de urholkade fastigheterna, se 8.5.3 Förordnande om inlösen och 8.6 Skadad anläggning inom en fastighet.

Hänvisningen till 8 kap. 5 § fjärde stycket innebär att inlösen enligt 8 kap. 7 § FBL inte får ske om avsedd användning kan antas bli aktuell inom en nära framtid, se avsnitt 8.5.4 Särskilda begränsningar.

## 8 kap. 8 § Undantag från vissa bestämmelser

**8 §** Inlösen enligt 5-7 §§ får ske trots bestämmelserna i 3 kap. 2 §, 5 kap. 7 § samt 1-3 §§ i detta kapitel.  
*Lag (2003:628).*

8 kap. 8 § FBL innehåller huvudsakligen vissa undantag från annars tillämpliga regler om fastighetsreglering. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 152-153.

Av paragrafen framgår att vissa av de bestämmelser som annars gäller vid fastighetsreglering inte gäller vid fastighetsreglering (inlösen) med tillämpning av 8 kap. 5-7 §§. Inlösen enligt de nämnda paragraferna får sålunda ske även om fastighetsbildningen inte uppfyller kraven i 3 kap. 2 §. Det förhållandet att fastighetsbildningen, efter en inlösen av den tredimensionella fastigheten, skulle stå i strid med planbestämmelser förhindrar således inte att inlösen sker. Vidare gäller att inlösen får ske mot fastighetsägarens vilja även om det finns en byggnad inom det utrymme som inlöses (jämför 5 kap. 7 §). Liksom vid inlösen enligt 8 kap. 4 § får inlösen vidare ske utan hänsyn till bestämmelserna i 8 kap. 1-3 §§.

Av 5 kap. 8 § tredje meningen framgår att bestämmelserna i den paragrafen inte utgör hinder mot ett förordnande enligt 8 kap. FBL om att fastighet eller del därav ska avstås genom inlösen.

Skyddet i 5 kap. 8 § för mottagande fastighet ska dock tillämpas även vid inlösen. Inte heller finns något undantag från bestämmelserna i 5 kap. 4 §. Båtnadsvillkoret ska alltså tillämpas även vid inlösen av 3D-utrymmen.

## 8 kap. 9 § Inlösen av återstående del av fastighet

**9 §** Om inlösen enligt 5-7 §§ av en del av en fastighet skulle medföra att en återstående del av fastigheten till följd därav inte längre kan användas för sitt ändamål, får inlösen ske endast om även denna del inlöses. *Lag (2003:628).*

8 kap. 9 § rör den situationen att det bara finns grund för inlösen av en del av en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme. Om återstoden av fastigheten till följd av förlusten av det inlösta utrymmet inte längre kan användas på ett ändamålsenligt sätt, ska även denna del inlösas. Denna inlösen skyldighet torde även omfatta sådana delar av fastigheten som inte utgör 3D-utrymmen. Liknande bestämmelser finns i bl.a. 5 kap. 8 c §. Se prop. 2002/03:116 s. 153.

## 8 kap. 10 § Förfaranderegler

**10 §** När fråga om inlösen av fastighet eller fastighetsdel uppkommer, skall underrättelse därom delges ägaren och övriga berörda sakägare, innan frågan företages till slutlig behandling, samt anmälan göras till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Delgivning får ej ske i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.  
Förordnande om inlösen skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.  
*Lag (2003:628).*

### 8.10.1 Handläggning av inlösenfråga

På grund av att inlösen är ett *tvångsförfarande* finns speciella regler i 8 kap. för handläggningen. Innan förordnande om inlösen meddelas och ärendet tas upp till slutlig prövning ska LM

1. med delgivning *underrätta* ägare till fastighet som är föremål för inlösen och övriga berörda sakägare om att inlösen har begärts och
2. *anmäla* ärendet till IM för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Innan detta förfarande skett samt ägaren och andra rättsägare beretts möjlighet att bevaka sina intressen, får inte frågan om förordnande om inlösen tas upp till slutlig prövning vid förrättningen.

Fastighetsägare är även vid inlösen skyldig att på begäran uppge innehavare av servitut, nyttjanderätter och rätt till elektrisk kraft (se 4.11 Sakägare).

Underrättelsen till fastighetsägare och övriga berörda sakägare ska delges *på samma sätt som till första sammanträde* (se 4.20 Delgivning). Delgivning kan även ske muntligen vid förrättningsammansammanträde. De sakägare som berörs, och som inte varit närvarande, måste då delges underrättelsen i vanlig ordning (prop. 1969:128 s. B 1144).

Om sakägare företräds av ombud vid ett sådant sammanträde, måste LM försäkra sig om att ombudets fullmakt – beträffande rättegångsfullmakt, se 4.13.2 RB:s bestämmelser om ombud – eller behörighetshandling innefattar rätten att för sakägarens räkning föra talan beträffande inlösen och därmed också rätten att ta emot underrättelse om inlösen. Härvid bör observeras att nyttjanderättshavare, som berörs, är sakägare vid förrättningen enligt 5 kap. 34 §.

Förrättningshandlingarna ska redovisa på vilket sätt fastighetsägare och övriga berörda sakägare delgetts underrättelse om fråga om inlösen. Anmälan till IM för anteckning av ifrågasatt inlösen i fastighetsregistrets inskrivningsdel ska ske skriftligen och göras *samtidigt* som fastighetsägaren och övriga berörda sakägare underrättas om frågan.

Skulle frågan om inlösen sedermera förfalla ska LM skriftligen underrätta IM om detta för att anteckningen ”Fråga om inlösen enligt fastighetsbildningslagen” ska kunna avföras. När inlösen fullföljs ska LM upplysa i fastighetsrättsliga beskrivningen att anteckningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel om inlösen ska tas bort. LM ska vid registreringen vidarebefordra upplysningen till IM.



## 8.10.2 Fastighetsbildningsbeslutet

Förordnande om inlösen ska meddelas i fastighetsbildningsbeslut så att inlösenfall blir *klart avgränsade* från övriga marköverföringar som genomförs i fastighetsregleringen (prop. 1969:128 s. B 594). Av förordnandet om inlösen ska framgå vad som utgör föremål för inlösen.

Eftersom avgörandet av inlösenfråga ska tas upp i fastighetsbildningsbeslutet, kommer det i de flesta fall att meddelas samtidigt med beslutet om ändringarna i fastighetsindelningen. Det finns möjlighet att genom en uppdelning av fastighetsbildningsbeslutet (delbeslut) besluta separat om förordnande om inlösen. Inlösenfrågan kan även göras till preliminärfråga.

Vid fastighetsreglering med inlösen blir troligen något av följande alternativ för beslutsordning aktuellt.

1. Fastighetsbildningsbeslut med förordnande om inlösen meddelas *samtidigt med beslut om ersättningar*.
2. Fastighetsbildningsbeslut med besvärshänvisning (*preliminärfråga*) innehållande förordnande om inlösen meddelas medan ersättningsfrågor avgörs senare under förrättningen.
3. Sedan *tillståndsbeslut* angående fastighetsregleringen meddelats, förordnas i fastighetsbildningsbeslut med besvärshänvisning – preliminärfråga – om inlösen medan övriga frågor uppskjuts i avvaktan på att beslutet vinner laga kraft.

Liksom vid annan fastighetsbildning bör LM sträva efter att besluten meddelas enligt *punkt 1*.

Det är ofta angeläget att mark snabbt kan tas i anspråk fastän det föreligger motstridiga intressen beträffande främst de ersättningar som ska utgå. I sådant fall erbjuder *punkt 2* de bästa möjligheterna att tillgodose de olika intressena. Ersättningsfrågan kan då tas upp vid en senare tidpunkt. Om beslutet överklagas, kan MMD avgöra frågan om fastighetsbildningsbeslutet, fastän handläggningen av ersättningsfrågorna inte avslutats.

I vissa fall kan frågan om inlösen får ske eller inte vara av stor betydelse för fastighetsbildningsplanens utformning. LM kan då göra inlösenfrågan till preliminärfråga för att få förutsättningarna för den fortsatta handläggningen klara. *Punkt 3* blir då aktuell.

Om i punkt 1 och 2 enbart ersättningsbeslutet överklagas kan fastighetsbildningsbeslutet registreras sedan det vunnit laga kraft.

## 9 KAP. SÄRSKILT OM GEMENSAMT ARBETE

### Kapitlets tillämpningsområde

Beslut om gemensamt arbete vid fastighetsreglering är ett effektivt sätt att trygga resultatet i samband med fastighetsreglering så att behövliga anläggningar kommer till stånd. Om anläggning bildas enligt AL finns vid bristande medverkan risk för att ett AL-beslut kan förfalla. Genom beslut om gemensamt arbete är garantierna större att en anläggning kommer till stånd.

Anläggning utförd som gemensamt arbete anses enligt 9 kap. 7 § tredje stycket inrättad enligt AL. Beträffande innebörden av detta se 9.7.3 Anläggning inrättad enligt AL.

Enligt bestämmelserna i 5 kap. 1 § andra stycket kan gemensamma arbeten för sakägare verkställas som ett led i genomförandet av en fastighetsreglering. I 9 kap. finns närmare bestämmelser om vilka *anläggningar* och *andra åtgärder* som på detta sätt kan komma till utförande och om den ordning i vilken olika frågor ska tas upp. Som exempel på företag som kan utföras som gemensamt arbete nämns i motiven väg och dike. Som ytterligare exempel nämns parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd för grundvattenledning, värmeanläggning, tvättstuga, brygga, småbåtshamn och friluftsbad (prop. 1969:128 s. B 634). Även vissa slag av *bebyggelse reglerande* åtgärder som rivning och flyttning av byggnad efter beslut enligt bestämmelserna i 5 kap. faller under begreppet gemensamt arbete (prop. 1969:128 s. B 640). Andra exempel är flyttning av murar, staket etc., som genom t.ex. en gatubreddning kommit att avvika från fastighetsgränsen, utförande av kvartersgård, ändring av bilupställningsplats, lekplats, cykelstråk eller rivning av lada, båthus osv.

I fråga om väg- och dikningsarbeten finns också möjlighet att utföra arbetena enligt AL, MB eller LVV (se 9.1.3 Anläggning enligt speciallagstiftning). Vissa verksamheter, som avses i MB och LVV, får dock inte utföras enligt 9 kap. eller enligt AL.

Gemensamt arbete kan omfatta anläggning gemensam för *flera* fastigheter men även anläggning för en enskild fastighet.

Behovet av att i samband med reglering utföra vissa för sakägare gemensamma arbeten uppkommer såväl vid stora regleringar för rationalisering av lantbruksföretag som vid regleringar inom bebyggelseområden.

Sedan man vid regleringsförrättningen fattat beslut om gemensamma arbeten, ankommer det på sakägarna själva eller särskilt utsett organ att utföra de beslutade åtgärderna (prop. 1969:128 s. B 622). Syssloman kan utses för det gemensamma arbetet enligt 4 kap. 36 §.

Som *allmänt* villkor för att t.ex. vägbyggnad ska kunna utföras som ett gemensamt arbete inom ramen för en fastighetsreglering gäller att företaget *främjar* det syfte som avses med regleringen. I allmänhet fordras att vägen möjliggör en förbättrad fastighetsindelning inom regleringsområdet (prop. 1969:128 s. B 633).

## Avslutning av förrättning i vissa fall

Sakägare har alltid möjlighet, när de är ense, att själva utföra gemensamma arbeten. Normalt förutsätts emellertid att arbetena kommer att ombesörjas av en eller flera sysslomän, som har rätt att verkställa utdebitering för att ta ut kostnaderna för arbetet av sakägarna (se 9.2 Arbetets utförande). För att detta ska fungera fordras att en regleringsförrättning, vid vilken man beslutat utföra gemensamt arbete av något slag, inte får avslutas förrän arbetet blivit verkställt. Under hela den tid som sysslomän är verksamma för att ombesörja uppgifter, som anförtrotts dem enligt FBL, måste de nämligen ha möjlighet att hänskjuta vissa frågor till LM (jämför 9.5 Sysslomannens redovisning och 9.6 Samråd med sakägare). Samtidigt måste LM ha möjlighet att utöva viss kontroll (prop. 1969:128 s. B 626).

Samma möjlighet till kontroll måste även finnas, när sakägarna själva ombesörjer det gemensamma arbetet. För den händelse någon vägrar att delta, ska nämligen var och en av de övriga kunna framtvinga att arbetet genomförs med anlåtande av syssloman efter hänvändelse till LM (jämför 9.2 Arbetets utförande).

Den omständigheten att avslutandet av en regleringsförrättning skulle komma att fördröjas till följd av ett gemensamt arbete, ska i allmänhet inte behöva utgöra någon olägenhet, eftersom avslutandet enbart är av formell betydelse. Samtliga avgöranden rörande den vid förrättningen beslutade fastighetsindelningen kan såsom *preliminärfrågor* göras till föremål för särskild överprövning. Registrering kan vid behov ske trots att förrättningen inte avslutats, varigenom fastighetsbildningen blir slutligt gällande utan hinder av att förrättningen inte blivit formellt avslutad (jämför prop. 1969:128 s. B 626 och 4.25.3). Även *tillträde* kan således ske före avslutandet, eftersom tillträde kan ske så snart fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft (se 5.30 Tillträde i allmänhet).

För att mark ska kunna tillträdas och tas i anspråk för gemensamt arbete, måste således först ställning ha tagits till hur *fastighetsindelningen* ska vara beskaffad genom ett *lagakraftvunnet* fastighetsbildningsbeslut. Häri ingår också de *servitut* som behövs för den anläggning som avses tillkomma genom det gemensamma arbetet.

## Kapitlets disposition

Beslut om gemensamt arbete sker enligt 9 kap. 1 §. I denna bestämmelse finns också begränsningar för möjligheten att fatta sådant beslut. Vilka som ska utföra det gemensamma arbetet framgår av 9 kap. 2 §.

När syssloman utsetts för uppdraget, kan enligt 9 kap. 3 § förskott tas ut av sakägarna. Enligt bestämmelsen ska i debiteringslängd anges det belopp som utdebiteras, vad som belöper sig på varje sakägare och när betalning ska ske. Om sakägare är missnöjd med utdebiteringen kan begäran om rättelse ske hos LM enligt 9 kap. 4 §.

Sysslomannen ska enligt 9 kap. 5 § avge redovisning för sin förvaltning, när denne frånträder sitt uppdrag. Sysslomannen ska vid behov samråda med sakägarna enligt 9 kap. 6 §. I 9 kap. 7 § finns bestämmelser som anknyter till AL, bl.a. beträffande fördelning av kostnader för driften av en anläggning som utförts som gemensamt arbete.



## 9 kap. 1 § Förutsättningar för gemensamt arbete

1 § Anläggningsarbete eller liknande åtgärd skall efter beslut av lantmäterimyndigheten verkställas under förrättningen som ett för sakägarna gemensamt arbete enligt denna lag, om det främjar fastighetsregleringens syfte och arbetet ej lämpligen bör ombesörjas av enskild sakägare.

Ett beslut enligt första stycket får inte avse företag som skulle väsentligt ändra arten och omfattningen av regleringen.

Beslutet får inte heller avse vattenverksamhet, utom

1. sådan dränering av jordbruksmark som enligt 11 kap. 13 § andra stycket miljöbalken inte kräver tillstånd, och

2. annan markavvattning, vars inverkan på vattenförhållandena uppenbarligen inte skadar vare sig allmänna eller enskilda intressen.

Kan till följd av andra stycket vattenverksamhet eller annat företag icke utföras som gemensamt arbete enligt denna lag eller är sådant utförande icke lämpligt, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt miljöbalken och lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet eller enligt anläggningslagen. Lag (1998:865).

Bestämmelsen i 9 kap. 1 § första stycket reglerar rätten för LM att besluta att arbeten, som är gemensamma för sakägarna, ska utföras under förrättningen som gemensamt arbete. I andra stycket finns vissa begränsningar för möjligheten att fatta beslut om gemensamt arbete. Enligt tredje stycket kan LM förordna om prövning enligt MB, LVV eller AL, om vattenverksamhet eller annat företag på grund av andra stycket inte kan utföras som gemensamt arbete enligt FBL.

### 9.1.1 Villkor

Som allmänt villkor för att en åtgärd ska kunna utföras som gemensamt arbete gäller enligt 9 kap. 1 § första stycket att arbetet främjar regleringens syfte. Detta innebär att anläggningen som sådan ska vara *av betydelse* för fastigheterna inom regleringsföretaget och att det är till *fördel* om arbetet utförs som regleringsåtgärd. Detta gäller under förutsättning att arbetet inte bör ombesörjas av enskild sakägare beträffande åtgärder som huvudsakligen berör denne. Dessutom ska begränsningen utgöra en garanti mot att förrättningsverksamheten blir *onödigt omfattande* och att man vid dess bedrivande tvingas syssla med ett antal detaljfrågor till men för handläggningen av mera väsentliga uppgifter. Samtidigt krävs ett *särskilt beslut* av LM att åtgärd ska verkställas som gemensamt arbete för att *efterföljande regler* i kapitlet ska bli tillämpliga (prop. 1969:128 s. B637 f.).

#### *Överenskommelse*

Sakägarna eller vissa av dem kan alltid enas om att visst arbete, som på grund av begränsningen i 9 kap. 1 § första stycket inte formellt kan utföras i gemensam regi, ändå ska behandlas i motsvarande ordning. Efter överenskommelse med syssloman kan t.ex. uppdras åt denne att ombesörja åtgärd som berör bara en eller få sakägare. Lagens regler om bl.a. uttaxering av bidrag blir emellertid inte tillämpliga i sådana fall (prop. 1969:128 s. B 637).

#### *Fastighets skyldighet att delta i gemensamt arbete*

Frågan om fastighets skyldighet att ta del i gemensamt arbete är avhängig frågan om omfattningen av regleringen. I 5 kap. 6 § har angetts att – då fråga är om reglering som avser en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område – LM ska beakta att regleringen får en omfattning, som är anpassad efter bl.a. befintliga eller avsedda anläggningar.

Av fastighetsregleringsinstitutets allmänna konstruktion följer att olika slag av åtgärder ska kunna företas inom ramen för reglering. Gemensamma arbeten är därvid att *jämställa* med t.ex. marköverföring eller servitutsbildning. Samma betraktelsesätt ska anläggas i fråga om de gemensamma arbetena som t.ex. i fråga om servitutsbildning, när det gäller spörsmålet om en fastighet ska ingå i regleringen (prop. 1969:128 s. B633 f.).

Anm.

När det gäller frågan om fastighets skyldighet att ta del i ett vägbyggnadsföretag eller annat slag av gemensamt arbete i samband med regleringsförrättning är kostnadsfördelningen av särskilt intresse. Gäller företaget endast fastigheter som även i övrigt berörs av regleringen är det klart att de allmänna bestämmelserna i 5 kap. 13 § ska tillämpas. Fördelningen av kostnaderna ska då ske med hänsyn främst till den nytta varje fastighet har av regleringen. Lagrummet ger också möjlighet till särskild fördelning av kostnaderna för företaget. En separat kostnadsfördelning bör i allmänhet företas beträffande gemensamma arbeten. Detta gäller särskilt när företaget omfattar fastighet, som annars inte berörs av regleringen. En separat kostnadsfördelning är då enda möjligheten att åstadkomma en rättvis uppdelning mellan sakägarna. FBL ger möjlighet att därvid tillämpa de bestämmelser för kostnadsfördelning som kan finnas i speciallagar, exempelvis i AL. Av fastighetsregleringsinstitutets allmänna konstruktion följer att regleringen omfattar hela det komplex av fastigheter som är föremål för åtgärder i samband med regleringen oavsett åtgärdernas beskaffenhet. Fastighet som inte berörs av regleringen på annat sätt än att den ska ta del i ett inom förrättningens ram utfört gemensamt arbete är således att anse som ingående i regleringen och dess ägare blir sakägare vid förrättningen (prop. 1969:128 s. B634 f.).

### *Beslut om gemensamt arbete*

Gemensamt arbete kommer till stånd genom beslut av LM. Beslutet ska tas in i protokoll och ska överklagas särskilt (se 15 kap. 2 § första stycket 6).

Frågan om gemensamt arbete kan vid behov tas upp av LM, såvida inte initiativet kommer från sakägare. Avslås en sådan begäran från sakägare, får detta inte överklagas särskilt utan först i samband med talan mot avslutningsbeslutet.

Är villkoren i 9 kap. 1 § första stycket för gemensamt arbete uppfyllda, får LM inte *underlåta att* förordna om arbetets genomförande (prop. 1969:128 s. B641 f.). Kan till följd av begränsningen i 9 kap. 1 § andra stycket företag inte utföras som gemensamt arbete eller finner LM att sådant utförande inte är lämpligt, kan i stället förordnas att vissa företag ska genomföras enligt reglerna i speciallagstiftningen (se 9.1.3 nedan). Sådant förordnande kan överklagas särskilt (15 kap. 2 § första stycket 6).

### **Rättsfall: Gemensam nytta**

HovR Ö Norrl, 1987-07-01, UÖ 2090 (LM ref 87:23). Utefter långsidan på en bostadsfastighet gick en utfartsväg som betjänade en grupp fastigheter längre bort. För att förbättra boendemiljön på bostadsfastigheten upphävdes utfartsservitutet och nybildades servitut i en annan sträckning samt utökades tomtplatsen på bostadsfastigheten. FBM beslutade också att vägen skulle utföras som gemensamt arbete samt förordnade – med hänsyn till grannrelationerna – skogsvårdsstyrelsens tekniska sektion som syssloman. FD ansåg att vägomläggningen skulle bli till nytta för samtliga berörda fastigheter genom förbättring av trafikmiljön och minskning av olycksriskerna och att den därför borde genomföras som gemensamt arbete.

### 9.1.2 Vissa inskränkningar

Av 9 kap. 1 § andra stycket följer vissa inskränkningar i möjligheterna att ta upp olika anläggningsfrågor vid fastighetsreglering. Denna inskränkning gäller alla slag av gemensamma arbeten och inträder om företaget *väsentligt skulle ändra arten och omfattningen av regleringen*. Regeln avser främst att hindra att begränsade regleringar tyngs med omfattande gemensamma arbeten, som inte bör utföras inom regleringens ram. Det gemensamma arbetet får *inte* bli det *dominerande* inslaget i regleringen. Mindre genomgripande regleringar, som inte har till uppgift att inom visst område åstadkomma bästa möjliga fastighetsförhållanden utan bara är avsedda att åstadkomma vissa på förhand bestämda ändringar i fastighetsindelningen eller servitutsförhållandena, kan inte ge upphov till gemensamt arbete av annat än begränsad omfattning (prop. 1969:128 s. B 638).

Det förekommer dock situationer, då det gemensamma arbetet framstår som den dominerande delen av förrättningen t.ex. vid järnvägsförrättningar. Vid dessa förrättningar sker åtgärderna inte minst i syfte att begränsa eller eliminera skadorna på berörda fastigheter.

Gemensamt arbete får med två undantag inte avse vattenverksamhet. Det ena undantaget avser sådan dränering av jordbruksmark som enligt 11 kap. 13 § MB inte kräver tillstånd. Det andra undantaget avser annan markavvattning, vars inverkan på vattenförhållandena *uppenbarligen inte skadar vare sig allmänna eller enskilda intressen*.

### 9.1.3 Anläggning enligt speciallagstiftning

Bestämmelserna i 9 kap. 1 § första stycket om gemensamt arbete har den innebörden att arbetet ska utföras, om de angivna villkoren är uppfyllda. Det gemensamma arbetet utgör sålunda ett *obligatoriskt* led i regleringen. Enligt tredje stycket har LM möjlighet att – där så är lämpligt – besluta att företaget ska genomföras enligt reglerna i speciallagstiftningen. Denna regel innebär dock *inte* att LM kan *underlåta* att förordna om arbetets genomförande. Den innebär endast att LM ska besluta om ordningen för genomförandet (prop. 1969:128 s. B640 f.). Detta gäller om visst företag på grund av begränsningarna i 9 kap. 1 § andra stycket inte kan utföras eller LM efter lämplighetsprövning finner att sådant utförande inte bör ske enligt reglerna i 9 kap. (jämför 9.1.2). Det gäller här sådan vattenverksamhet och sådana företag som regleras av särskilda bestämmelser i AL, MB och LVV.

Det gemensamma företagens prövning enligt MB initieras genom att LM *anmäler* sitt beslut att förordna om frågans prövning enligt MB och LVV till MD. Anmälan ska innehålla *samma* uppgifter som en ansökan om tillstånd till markavvattning (7 kap. 20 § LVV). *Ågarna* till de fastigheter som ingår i regleringen anses som sökande till sådan förrättning.

Har i stället förordnats att frågan ska prövas enligt AL får denna enligt 17 § första stycket AL upptas av LM *utan särskild ansökan* eller anmälan. Dessförinnan ska förordnandet ha vunnit laga kraft. Detta får ju överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 6.

Det kan vara lämpligt att använda sig av möjligheten till prövning enligt AL även av praktiska skäl. Ibland kan fastighetsregleringsförrättningen bli omfattande. Det kan då vara lämpligt att det som rör anläggningsåtgärden

regleras separat i en förrättning enligt AL. På så vis kommer andelstal, driftskostnader och vilka rättigheter som ska ingå i anläggningen att redovisas i en särskild handling. Detta underlättar den framtida förvaltningen.

*Samordning av de olika förrättningarna*

Ska frågan prövas vid anläggningsförrättning finns stora möjligheter till samordning. Förutom att LM ska handlägga båda förrättningarna, får dessa enligt 17 § andra stycket AL, när det är lämpligt, formellt sammankopplas till en förrättning. Vid sådan förrättning får anläggningsbeslutet, om det är lämpligt, upptas i fastighetsbildningsbeslutet (24 § fjärde stycket AL). I fråga om samordningen, se i övrigt Handbok AL 17 Påkallande av förrättning – samordning.

Beträffande driftskostnader, se 9.7 Driftskostnader m.m.



## 9 kap. 2 § Arbetets utförande

**2 §** Gemensamt arbete ombesörjes av sakägarna enligt vad de överenskommer. Om sakägare begär det eller lantmäterimyndigheten finner det behövt, skall dock arbetet och vad som sammanhänger därmed ombesörjas av en eller flera sysslomän.  
*Lag (1995:1394).*

### Genom sakägares försorg

Enligt 9 kap. 2 § ska sakägarna själva ombesörja utförandet av ett gemensamt arbete på det sätt de finner lämpligt. För att ett resultat ska åstadkommas på denna väg fordras att alla, som berörs av företaget, är ense om dess utförande och att behövliga medel på ett eller annat sätt ställs till förfogande. Något formligt avtal behöver inte ingås utan det är av naturliga skäl tillräckligt att sakägarna visar sig vara *ense* om utförandet eller i varje fall inte motsätter sig att lämna sin medverkan, när sådan erfordras. När den part som initierat ärendet – och som har störst intresse av dess genomförande – har möjlighet att genomföra arbetet, finns inte anledning att utse syssloman, om inte sakägare direkt begär detta. Förfarandet kan också tillämpas, när varje delägare frivilligt accepterar majoritetens beslut. På grund härav torde denna ordning i praktiken bli möjlig att tillämpa bara i fråga om *enkla* arbeten och när sakägarna är *få* (prop. 1969:128 s. B 641). Omvänt gäller att det kan vara nödvändigt att syssloman utses för att arbetet ska komma till genomförande, om någon eller några starkt motarbetar att åtgärden genomförs.

### Genom sysslomans försorg

#### *Beslut att utse syssloman*

Det gemensamma arbetet kan även ombesörjas av en eller flera sysslomän. För det fall att någon vägrar att delta kan *var och en* av de övriga sakägarna vända sig till LM för att få arbetet genomfört med anlitan av syssloman. Även sakägare, som inte själv frivilligt vill medverka, kan ha intresse av att övergång sker till sysslomannaalternativet. Denne har då *befogenhet* att påkalla sådan övergång, eftersom vederbörande kan komma att betjäna av den anläggning som det är fråga om. Denne kan ju vid den slutliga kostnadsfördelningen också bli ålagd att bidra till kostnaderna för utbyggnaden.

LM kan också enligt 4 kap. 36 § första stycket självant utse om att gemensamt arbete anförtros åt syssloman (prop. 1969:128 s. B 641).

Initiativet till arbetets utförande genom syssloman kan enligt 9 kap. 2 § alltid tas av sakägare utan att något särskilt skäl behöver anföras. Så snart någon sakägare begär att arbetet ska utföras av syssloman, *ska* sådan utses. Övriga sakägare kan *inte hindra* att syssloman utses. Även LM kan ta initiativ i frågan. Beslut att det gemensamma arbetet ska utföras av syssloman kan inte överklagas särskilt. Däremot får beslutet om gemensamt arbete överklagas särskilt (15 kap. 2 § första stycket 6).

Om det är lämpligt är det inget som hindrar att syssloman administrerar anläggning som endast berör *en* sakägare (prop. 1969:128 s. B 625). Även juridisk person kan vara syssloman, t.ex. kommun.

### *Sysslomannens uppgift och ställning*

Sysslomannens uppgift är att ha hand om arbetet och vad som hänger samman med detta. Denne ska alltså *organisera* arbetet och *utöva tillsynen* över detta. Det är angeläget att frågorna om arbetets omfattning och sättet för genomförandet blivit ordentligt utredda, innan beslut om arbetets genomförande fattas. Upprättande av kostnadsberäkning och finansieringsplan före beslutet är också i allmänhet nödvändigt. Sysslomannauppdragets innebörd framgår av omständigheterna i det enskilda fallet. I allmänhet torde det inte ankomma på syssloman att personligen utföra eller leda arbetet men beträffande smärre företag kan det ibland vara lämpligt att arbetet utförs under sysslomannens omedelbara ledning och med hjälp av arbetskraft som denne anlitar. Vanligen torde det dock vara lämpligast att arbetet utförs av en *entreprenör*. Sysslomannens uppgift blir då att företräda sakägarna i förhållande till entreprenören, träffa avtal med denne och övervaka arbetets utförande.

Sakägarna har att svara för de kostnader som uppkommer genom sysslomannens åtgärder inom ramen för det uppdrag denne erhållit. Syssloman förfogar därvid över de medel som enligt särskilda föreskrifter ska ställas till dennes förfogande för arbetets genomförande. Som framgår av 9 kap. 3 § kan syssloman genom utdebitering hos sakägarna ta ut de medel som fordras för finansieringen av företaget. Av denna konstruktion följer att syssloman *inte* utan särskilt bemyndigande får ordna finansieringen av företaget *på annat sätt* än genom utdebitering. Denne är sålunda *inte behörig* att ta upp *lån* för sakägarnas räkning. Det torde emellertid ofta visa sig nödvändigt att finansiera ett företag genom lån. I sådana fall torde det vara lämpligt att *sakägarna bemyndigar* syssloman att ombesörja lånet. Det är därför angeläget att LM – i samband med att syssloman utses – tar upp frågan om sysslomannens befogenheter. Sysslomannens ställning är, i den mån särskilda bestämmelser inte gäller enligt FBL., att bedöma enligt vad som gäller beträffande syssloman i allmänhet. Även utan uttrycklig föreskrift gäller således bestämmelserna i 18 kap. HB (prop. 1969:128 s. B642 f.).

Enligt HB gäller bl.a. att den som mottagit uppdrag som syssloman är skyldig att ägna omsorg åt utförandet av det uppdrag denne åtagit sig. Missköts uppdraget eller undandrar sig syssloman uppdraget utan giltig orsak eller utan att underrätta uppdragsgivaren i god tid, kan syssloman bli skyldig att ersätta uppdragsgivaren förlust därav (18 kap. 7 § HB).

### *Val av syssloman*

Syssloman väljs av sakägarna enligt reglerna i 4 kap. 36 §. De närvarande sakägarna får genom omröstning själva bestämma om en eller flera sysslomän ska utses. Personvalet görs på samma sätt.

LM bör inför valet av syssloman framhålla att det är viktigt att den eller de som väljs har tillräcklig kompetens inom det område det gemensamma arbetet avser. Kostnaderna för det gemensamma arbetet påverkas i inte obetydlig omfattning av sysslomannens förmåga att utföra sitt arbete. Ett väl utfört gemensamt arbete genom syssloman underlättar givetvis också LM:s fortsatta hantering av ärendet, när anläggningsarbetena har slutförts.

Utför sysslomannen inte uppdraget tillfredsställande får LM skilja denne från uppdraget (4 kap. 36 § tredje stycket). Önskar sysslomannen ersättning för sitt uppdrag, måste denne begära detta innan förrättningen avslutas.

*LM:s övervakningsskyldighet*

Den omständigheten att förhållandet mellan sysslomannen och sakägarna närmast är av privaträttslig karaktär innebär inte att LM är fritagen från ansvar beträffande arbetets bedrivande. Med hänsyn till att förrättningen inte kan avslutas förrän arbetet är färdigt, är det angeläget att LM övervakar att detta inte onödigt fördröjs. Denna övervakningsskyldighet får anses följa av den allmänna principen om LM:s ledande funktion. LM bör således på olika sätt aktivt verka för att arbetet bedrivs snabbt och rationellt samt fortlöpande hålla sig underrättad om arbetets fortgång (se Landahl-Nordström, s.351 f.).

## 9 kap. 3 § Fördelning av kostnader

**3 §** Har syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, beslutar lantmäterimyndigheten, om det behövs, hur kostnaderna för företaget skall fördelas i avvaktan på slutligt avgörande av kostnadsfördelningen. Sakägarna är skyldiga att i enlighet med beslutet förskotta de för sysslomannens verksamhet behövliga medlen på grundval av debiteringslängd som upprättas av sysslomannen.

I debiteringslängden skall anges det belopp som utdebiteras, vad som belöper på varje sakägare och när betalning skall ske. Längden skall framläggas för granskning på förrättningsammansammanträde. *Lag (1995:1394).*

Provisorisk kostnadsfördelning får ske enligt 9 kap. 3 § första stycket, när syssloman utsetts, på beslut av LM. Debiteringslängd ska då upprättas, i vilken anges det belopp som utdebiteras, vad om belöper sig på varje sakägare och när betalning ska ske.

### 9.3.1 Provisorisk kostnadsfördelning

Sakägarna är enligt 5 kap. 13 § i princip skyldiga att betala kostnaderna för gemensamma arbeten. De bidrag som sysslomannen kan ta ut är således endast att betrakta som förskott i avvaktan på att den slutliga kostnadsfördelningen enligt 5 kap. 13 § kommer till stånd. Omfattar företaget fastighet som i övrigt inte berörs av regleringen måste en separat kostnadsfördelning enligt 5 kap. 13 § andra stycket ske beträffande det gemensamma arbetet för att åstadkomma en rättvis uppdelning mellan sakägarna.

Bestämmelserna i 5 kap. 13 § reglerar emellertid enbart den slutliga betalningsskyldigheten för företaget. Sakägarna är dock skyldiga att förskotta behövliga medel för det gemensamma arbetets utförande. När sakägarna själva eller större intressent utför det gemensamma arbetet och frivilligt förskotterar medel för arbetets utförande, behövs inte något beslut om hur kostnaderna provisoriskt ska fördelas.

När sakägarna i något eller några avseenden har mot varandra stridande intressen och syssloman därför utsetts, är det för sysslomannens praktiska genomförande av arbetet behövligt att kunna förskottsdebitera sakägarna för kostnaderna för arbetet. De förskotterade medlen är de pengar sysslomannen ska betala med för de tjänster denne köper och för egna kostnader vederbörande har för det gemensamma arbetets utförande.

Det ankommer på LM att, så snart behov av förskott yppas, upprätta en provisorisk kostnadsfördelning. Några normer för den provisoriska fördelningen finns inte. LM ska eftersträva ett resultat som så mycket som möjligt kommer att stämma överens med det slutliga avgörandet rörande kostnaderna för företaget men samtidigt är en viss schematisering önskvärd. Beslut om fördelningen torde i allmänhet komma att meddelas redan i samband med att sysslomannen utses och det bör inte på detta tidiga stadium bli fråga om alltför ingående undersökningar för att utröna hur stor nytta de olika sakägarna kommer att ha av företaget. Fördelningen är ju bara tillfällig och ska inte påverka det slutliga ekonomiska resultatet av regleringen.

LM kan mycket väl låta vissa sakägare gå helt fria från skyldigheten att utge förskott (prop. 1969:128 s. B 643).

Trots den begränsade betydelsen av den provisoriska fördelningen har sakägarna rätt att få den underkastad prövning av MMD. Talan mot ett

sådant beslut får föras *särskilt* enligt 15 kap. 2 § första stycket 7. MMD:s beslut får däremot inte överklagas (17 kap. 2 § andra stycket).

### 9.3.2 Debiteringslängdens innehåll

Beslut om den provisoriska kostnadsfördelningen ska ligga till grund för den utdebitering som syssloman har att föranstalta om på grundval av upprättad debiteringslängd. Debiteringslängden upprättas av sysslomannen.

Praktiskt kan LM hjälpa sysslomannen med att upprätta debiteringslängden, t.ex. med kontroll av att upptagna sakägare är de rätta. Det är sysslomannen som beräknar det belopp som behöver debiteras sakägarna för att genomföra det gemensamma arbetet och som anger tidpunkt, när sakägarna ska ha betalat beloppet. Med ledning av LM:s tidigare beslutade provisoriska fördelning mellan sakägarna fördelas det belopp sysslomannen bedömt behövas för det gemensamma arbetets utförande. Debiteringslängden framläggs för sakägarnas granskning på förrättningsammansammanträde. I debiteringslängden ska anges det belopp som uttaxeras, vad som belöper på varje sakägare samt tiden för inbetalning (9 kap. 3 § andra stycket).

Sysslomannen bör grunda sitt behov av medel för det gemensamma arbetets utförande på kostnadsberäkning av de arbeten som ska utföras och av sitt eget arbete. Volymuppskattningar och prislistor, som använts, bör redovisas.

## 9 kap. 4 § Begäran om rättelse

**4 §** Är sakägare missnöjd med utdebiteringen, kan han begära rättelse hos lantmäterimyndigheten. Begäran om rättelse skall framställas vid det sammanträde då längden framlägges för granskning.  
Om myndigheten ej förordnar annat när den prövar begäran om rättelse, får debiterat och till betalning förfallet belopp uttagas enligt utsökningsbalkens bestämmelser om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.  
Kan förskott som påförts sakägare ej uttagas hos honom, skall sysslomannen fördela bristen mellan övriga sakägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. *Lag (1995:1394).*

### 9.4.1 Rättelse

Sakägare, som är missnöjd med utdebiteringen, kan begära rättelse hos LM. Sådan begäran ska framställas senast vid det förrättnings-sammanträde, då längden läggs fram för granskning enligt bestämmelserna i 9 kap. 3 § andra stycket. Skriftlig framställning om rättelse behövs inte. Givetvis är det önskvärt att LM avgör saken omedelbart vid sammanträde. Om vidare utredning anses behövlig, blir emellertid i allmänhet ett nytt sammanträde nödvändigt. För att underlätta ett snabbt avgörande bör syssloman, som upprättat debiteringslängden, vara närvarande vid sammanträdet. Sakägarna kan t.ex. finna att sysslomannen vid upprättandet av debiteringslängden inte följt den av LM verkställda provisoriska fördelningen eller anse att det belopp som uttaxerats inte behövs (prop. 1969:128 s. B 644). LM:s beslut kan överklagas av sakägare enligt 15 kap. 2 § första stycket 7. Däremot kan MMD:s beslut inte överklagas (17 kap. 2 § andra stycket).

### 9.4.2 Debitering av förskott

Sakägarna bör erinras om att de är skyldiga att i enlighet med beslutet förskottera de för sysslomannens verksamhet behövliga medlen på grundval av debiteringslängden. De bör också upplysas om att debiterat och till betalning förfallet belopp, som inte i tid betalats till sysslomannen, kan indrivnas enligt UB:s bestämmelser om fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom *dom*, som vunnit laga kraft. Debiteringslängden är alltså *exekutionstitel* på samma sätt som domstols dom eller kronofogdemyndighets beslut om betalningsföreläggande, som vunnit laga kraft, och är därför direkt exigibel (utmättningsbar). Har emellertid rättelse skett ska verkställighet ske på grundval av *rättelsen*.

För att få en smidig redovisning och hantering kan utdebiteringen göras på följande sätt. Sedan debiteringslängden blivit gällande, utfärdar sysslomannen inbetalningskort med angivet belopp och sista betalningsdag för respektive markägare. Dessa sänds till de betalningsskyldiga. Sysslomannen kan öppna räntebärande konto hos bank och utforma inbetalningskortet så att de inbetalda förskotten direkt sätts in på kontot. Val av konto hos bank bör ske så att det kan användas för in- och utbetalningar under arbetets utförande. Noteringarna på kontot om in- och utbetalningar kan då direkt utgöra kassabok i sysslomannens redovisning.

### 9.4.3 Brist

Kan debiterat belopp trots *indrivning* inte tas ut hos viss sakägare, får bristen fördelas mellan övriga sakägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. I sådant fall ska sysslomannen fördela bristen mellan övriga sakägare enligt den av LM bestämda bidragsskyldigheten.

Sysslomannen har därvid att förfara på samma sätt som då debiteringslängd upprättas enligt 9 kap. 3 §. Detta får sedan regleras i samband med beslut om fördelning av kostnaderna för det gemensamma arbetet. Att en brist fördelats på övriga sakägare innebär inte att den sakägare som svarar för bristen blir skuldfri.

## 9 kap. 5 § Sysslomannens redovisning

**5 §** När syssloman frånträder sitt uppdrag, skall han avge redovisning för sin förvaltning. Redovisningen skall framläggas på förrättningsammansråde. Lantmäterimyndigheten kan förelägga syssloman att lämna upplysningar om förvaltningen. Myndigheten kan också förordna någon att granska förvaltningen och avge berättelse över granskningen. Sakägare som vill klandra sysslomannens redovisning eller eljest föra talan mot denne med anledning av förvaltningen skall väcka talan vid mark- och miljödomstol, som anges i 15 kap. 1 §, inom tre månader från den dag då redovisningen framlades på sammanträde. Väcker ej talan inom denna tid, är rätten till talan förlorad, om talan ej grundas på att sysslomannen begått brottslig handling. *Lag (2010:995)*.

### 9.5.1 Framläggande av redovisning

När syssloman utsetts att ombesörja det gemensamma arbetet ska vederbörande avge redovisning för sin förvaltning i samband med att denne slutför sitt uppdrag eller av annan orsak frånträder detta. Sådan redovisning ska ske vid förrättningsammansråde (prop. 1969:128 s. B 646). Redovisningen ska ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

### 9.5.2 Upplysningar om förvaltningen

Efter ansökan av sakägare eller på eget initiativ har LM befogenhet att *förelägga* sysslomannen att lämna redogörelse för sin förvaltning medan denna ännu pågår. Detta kan vara motiverat, om sysslomannen förvaltar stora belopp och arbetet tar lång tid. Det är då lämpligt med en kontinuerlig revision. Sakägarna har inte en ovillkorlig rätt att få till stånd ett ingripande på detta sätt utan det *ankommer* på LM att pröva om fog därför föreligger. De kostnader som förorsakats av särskild granskning torde få behandlas som övriga kostnader med anledning av det gemensamma arbetet (prop. 1969:128 s. B 646).

### 9.5.3 Klandertalan

Redovisningen ska inte godkännas av LM. Är sakägare missnöjd med redovisningen, har denne i stället möjlighet att klandra denna genom *stämningsansökan* vid MMD inom tre månader från den dag då redovisningen framlades på sammanträde. Enligt bestämmelsen får sakägare klandra sysslomannens redovisning eller eljest föra talan mot denne med anledning av *förvaltningen*. Detta torde innebära att klandertalan inte enbart får ske beträffande den ekonomiska redovisningen utan avser hela sysslomannens uppdrag, t.ex. dennes sätt att handha kontakter med entreprenörer, utförandet osv. (se även 9.6 Samråd med sakägare).

Klandertalan ska ske genom stämning. Detta innebär att RB:s bestämmelser om tvistemål är tillämpliga. Klandertalan är alltså en renodlat civilrättslig process.

Sedan klandertiden gått ut utan att redovisningen klandrats, blir denna gällande (9 kap. 5 § tredje stycket, jämför prop. 1971:180 s. 100). När redovisningen sålunda blivit slutligt gällande, kan kostnaden tas upp till fördelning i avräkning enligt 5 kap. 15 §.

För att kostnaden för gemensamt arbete ska kunna tas med i avräkning enligt 5 kap. 15 § första stycket krävs att kostnaden blivit slutligt fastställd, dvs. antingen godkänts av sakägarna eller eljest blivit gällande genom att



klandertalan mot redovisningen inte längre kan föras (prop. 1969:128 s. B 646). Dessförinnan torde förrättningen inte kunna avslutas. Såvida inte sakägarna vid det sista sammanträdet godkänner kostnaderna för det gemensamma arbetet, kan det vara lämpligt att LM meddelar att förrättningen – under förutsättning att inte klander sker – kommer att avslutas viss dag efter att tremånadersfristen för klandret löpt ut.

I sammanhanget erinras om LM:s och sakägares möjligheter enligt 4 kap. 36 § tredje stycket att besluta om sysslomans entledigande (jämför 9.2 Arbetets utförande ).

## 9 kap. 6 § Samråd med sakägare

**6 §** Syssloman skall inhämta sakägarnas mening i fråga som är av större vikt för arbetets genomförande. På framställning av syssloman skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna för behandling av fråga som omfattas av sysslomannens uppdrag. *Lag (1995:1394).*

### *Sakägarnas delaktighet*

Syssloman intar, inom gränserna för sitt uppdrag, ställning av *företrädare* för sakägarna. Dennes sätt att förvalta uppdraget är ofta av stor betydelse för dessa. Sysslomannen ska därför lägga fram debiteringslängd och redovisning vid sammanträde med sakägarna. Även i andra frågor är det angeläget att dessa får möjlighet att under arbetets gång ge sin mening till känna om arbetets bedrivande.

### *Frågor av större vikt*

Vid frågor av större vikt, t.ex. finansiering, antagande av entreprenadanbud eller ersättning till syssloman, ska sakägarnas mening inhämtas. Några former för detta samarbete föreskrivs inte utan samarbetet mellan syssloman och sakägare bör vanligen ske mera formlöst. Om det är lämpligt kan t.ex. sysslomannen själv ordna en sammankomst med sakägarna. Ofta torde det emellertid visa sig lämpligast att sammanträdet utlyses genom LM:s försorg. Detta torde särskilt vara fallet, om det finns många intressenter i företaget. Denna möjlighet kan behöva utnyttjas främst när det gäller för sysslomannen att anta anbud för utförande av visst arbete på entreprenad. Även om det vid en gemensam överläggning på sammanträde visar sig att enighet inte kan uppnås mellan sakägarna, bör samrådet kunna underlätta sysslomannens ställningstagande. Ett samråd kan också vara ägnat att minska riskerna för att sakägare i efterhand utkräver ansvar av sysslomannen under påstående att denne gjort sig skyldig till fel eller försummelse och därigenom vållat sakägarna skada. I praktiken torde det vara så gott som uteslutet att ålägga en syssloman skadeståndsansvar på grund av oförstånd i visst avseende, om vederbörande handlat i överensstämmelse med den mening som huvuddelen av sakägarna gett till känna.

### *Arbets- eller samrådsgrupp*

I de fall aktiv medverkan från sakägarna erfordras eller snabba ställningstaganden måste ske under pågående arbete kan det ibland vara lämpligt att sakägarna utser en arbets- eller samrådsgrupp.

### *Ersättning till syssloman*

Det kan vara av vikt för sysslomannen att sammanträde med sakägarna kommer till stånd också för att frågan om ersättning för dennes arbete ska bli prövad. Detta torde oftast lämpligen ske just vid förrättnings-sammanträde. Något hinder mot att sådan fråga tas upp och avgörs redan innan uppdraget slutförts möter inte och, om uppdraget är omfattande, kan det vara skäligt att arvode bestäms med jämna mellanrum för den tid som förflutit.

### *Anmälan att arbetet utförts*

I samband med att det gemensamma arbetet slutförs är det också angeläget att sakägarna får ge sin mening till känna. Så snart arbetet utförts bör därför sysslomannen anmäla detta till LM, inhämta sakägarnas mening huruvida arbetsresultatet stämmer överens med beslutet om gemensamt arbete och

föranstalta om avsyning med eventuell entreprenör (prop. 1969:128 s. B647 f.).

Något formellt skiljande av sysslomannen från uppdraget ska inte ske. Däremot kan det vara lämpligt med en protokollsanteckning att LM anser uppdraget slutfört.

I FBL finns ingen bestämmelse om att formellt godkännande av anläggningen ska ske. Det kan dock vara lämpligt att LM genom protokollsanteckning eller dylikt antecknar att anläggningen får anses vara utförd enligt vad som förutsatts vid beslutet om det gemensamma arbetet. Om sakägare har erinringar mot den utförda anläggningen och LM bedömer att ytterligare justeringar behövs, bör förrättningen inte avslutas förrän justeringarna är gjorda.

Vid missnöje har sakägarna möjlighet att föra klandertalan mot syssloman enligt 9 kap. 5 § tredje stycket.

## 9 kap. 7 § Driftskostnader m.m.

7 § Har anläggning utförts som gemensamt arbete enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten vid samma förrättning pröva fråga om fördelning av kostnader för driften av anläggningen.  
Fördelningen sker i enlighet med bestämmelserna i anläggningslagen.  
Finnes fråga som avses i första stycket böra prövas särskilt enligt miljöbalken och lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet eller enligt anläggningslagen, skall lantmäterimyndigheten förordna om sådan prövning.  
Anläggning som utförts som gemensamt arbete enligt denna lag anses inrättad enligt anläggningslagen. Vad som nu sagts gäller ej dike, om fråga om fördelning av kostnader för driften prövats enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Lag (1998:865).

### 9.7.1 Beslut om driftskostnader

LM får enligt 9 kap. 7 § första stycket vid fastighetsregleringsförrättning avgöra frågor om fördelning av driftskostnader för gemensamhetsanläggning, som utförts som gemensamt arbete vid samma förrättning. Därvid gäller bestämmelserna i 15 § andra stycket och 16 § AL. LM ska genom särskilt beslut avgöra hur fördelningen ska ske. Se i övrigt Handbok AL 15 Kostnader för utförande och drift och 16 Överenskommelse – panträttsskydd. Sådan fördelning av driftskostnader får även ske beträffande dikesanläggningar, som ska utföras som gemensamt arbete. Detta är lämpligt om *gemensam förvaltning* avses komma till stånd för alla anläggningar som tillkommit vid samma fastighetsregleringsförrättning (prop. 1973:160 s. 481).

### 9.7.2 Särskild förrättning

Förfaringsättet att fördela driftskostnaderna i samband med fastighetsreglering är inte obligatoriskt för LM. I sådana fall då frågan om fördelning av driftskostnader inte lämpligen bör avgöras vid fastighetsregleringsförrättningen, ska LM förordna att frågan ska prövas särskilt enligt MB och LVV eller enligt AL (9 kap. 7 § andra stycket). Denna möjlighet kan exempelvis användas när driftskostnadsfrågan är särskilt svårbedömd eller tidskrävande.

### 9.7.3 Anläggning inrättad enligt AL

I 9 SÄRSKILT OM GEMENSAMT ARBETE under Avslutning av förrättning i vissa fall framhålls att ställning ska ha tagits till hur fastighetsindelningen ska vara beskaffad genom ett lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut för att mark ska kunna tillträdas och tas i anspråk för gemensamt arbete. Även rättighetsupplåtelser, som behövs, ska ha skett. Rättighetsupplåtelser sker alltså enligt 7 kap. FBL och FBL:s ersättningsbestämmelser är då tillämpliga.

Det kan i förrättningens inledning vara svårt att överblicka alla ersättningsfrågor som behöver beaktas. Det kan då vara lämpligt att fatta beslut om intrångsersättning m.m. i form av förskott. När förrättningen är klar, fattas därefter definitivt beslut i ersättningsfrågan. Märk att det är FBL:s ersättningsregler som ska tillämpas, inte AL:s.

När anläggningen utförts, är rätten till utrymme enligt *första meningen* att bedöma enligt AL. Detta innebär att bestämmelserna i 35–45 §§ AL om verkan av ändrade förhållanden är tillämpliga – inte 7 kap. FBL. Om ny

förrättning blir aktuell är alltså AL:s bestämmelser – bl.a. om ersättning – tillämpliga (jämför prop. 1973:160 s. 481). Detta innebär bl.a. att anläggningen och rätten till utrymme är knutna till de deltagande fastigheterna så att delaktigheten i gemensamhetsanläggningen är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet. Framtida ägare till en fastighet, som är delaktig i en gemensamhetsanläggning, är automatiskt bunden av beslut som meddelats vid förrättning.

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet (14 § andra stycket AL). Begreppet samfällighet används i AL i sin associationsrättsliga betydelse av fastighetssammanslutning.

Innebörden av bestämmelsen är också att SFL:s regler om förvaltning m.m. är tillämpliga (se 6 SÄRSKILT OM SAMFÄLLIGHETER under Förvaltning av samfälligheter).

I *andra meningen* finns undantag beträffande dike. Enligt denna bestämmelse gäller inte vad som ovan anförts, om fråga om fördelning av kostnader för driften prövats enligt LVV.

En anläggning som enbart ska användas för en fastighet kan i vissa fall utföras som gemensamt arbete, t.ex. flyttning av väg. I en sådan situation blir inte bestämmelsen i 9 kap. 7 § tredje stycket tillämplig.

## FJÄRDE AVDELNINGEN - ÖVRIGA FASTIGHETSBLDNINGSÅTGÄRDER (10-13 KAP.)

### 10 KAP. AVSTYCKNING

#### Delning av fastighet

##### *Metoder*

Avstyckning är den vanligaste metoden för delning av fastighet. Vid sidan av avstyckning finns för delning av fastighet även klyvning. Enligt ÄULL kan i vissa situationer en privat delning av fastighet legaliseras (se Handbok ÄULL).

##### *Vad som kan avstyckas*

Avstyckning sker genom att ett bestämt *markområde* avskiljs. Dessutom kan *andel* i samfällighet avstyckas. Under vissa förutsättningar kan också *rätt till fiske* avstyckas (prop. 1969:128 s. B 657 och 661).

##### *Grundläggande villkor*

Vid avstyckning – som vid all fastighetsbildning – gäller de inledande bestämmelserna i 1 kap., de grundläggande bestämmelserna i 2 kap. och lämplighetsvillkoren i 3 kap. I 4 kap. finns bestämmelser för förrättningshandläggningen. De särskilda bestämmelserna om avstyckning finns i 10 kap.

Utmärkande för avstyckning är att den – till skillnad från klyvning – inte medför någon förändring beträffande *ägenderätten* till den i delningen ingående egendomen och *inte* heller inrymmer något *tvångsmoment*. Sker avstyckning efter *överlåtelse* av området är denna normerande för avstyckningen. Vid åtgärdens genomförande kan man inte utan stöd av överenskommelse mellan markägarna avvika från överlåtelsehandlingens innehåll.

Har någon överlåtelse inte ägt rum, är det *ägaren* till den fastighet varifrån avstyckningen ska ske – *styckningsfastigheten* – som ensam har att bestämma hur åtgärden ska genomföras (beträffande definitioner se 10.1.2 Definitioner). LM har inte rätt att göra avsteg från dennes yrkande men ska vägra tillstånd till avstyckning, om en fastighetsbildning i enlighet med vad fastighetsägaren bestämt skulle strida mot de i lagen uppställda villkoren för avstyckning. Detta hindrar emellertid inte att LM genom sin rådgivande verksamhet faktiskt utövar ett starkt inflytande på sättet för avstyckningen så att bästa möjliga fastighetsindelning främjas (prop. 1969:128 s. B 649).

##### *Fastighetsreglering i stället för avstyckning och sammanläggning*

Fastighetsreglering kan i stor utsträckning ersätta avstyckning i kombination med sammanläggning. Förhållandena kan emellertid ibland vara sådana att de önskade förbättringarna inte kan vinnas genom fastighetsreglering. Överföring av viss mark från en fastighet till en annan kan hindras t.ex. av inteckningsförhållandena (prop. 1969:128 s. B 650).

## Ortnamn

Beträffande hänsynen till ett vårdat och ändamålsenligt ortnamnsskick, se 3 VILLKOR FÖR FASTIGHETSBLDNING under Ortnamnsvård.

## Kapitlets innehåll

I 10 kap. 1 § första stycket och 10 kap. 2 § första stycket regleras vad som kan avstyckas. I 1 § andra stycket finns definitioner. I 2 § andra och tredje styckena finns skyddsregler för inteckningshavare vid avstyckning från samfällighet enligt 2 § första stycket.

I 10 kap. 3 § finns särskilda regler för avstyckning från fastighet som är upplåten med tomträtt och för avstyckning av område för jord- eller skogsbruksändamål, när området kommit i särskild ägares hand.

Vid avstyckning från fastighet till vilken hör andel i samfällighet eller servitut ska enligt 10 kap. 4 § fördelning (disponering) av andelen eller servitutet i vissa fall ske. Dessutom kan samfällighet eller servitut bildas genom avstyckning enligt 10 kap. 5 §. Enligt 5 § kan vidare byggnader eller andra anläggningar överföras mellan styckningsdelarna genom avstyckning.

Vem som är behörig att ansöka om avstyckning regleras i 10 kap. 6 §. När styckningsdelarna har samma ägare ska enligt 10 kap. 7 § avstyckning ske i överensstämmelse med vad denne yrkat eller godkänt. När styckningsdelarna har olika ägare, ska enligt 10 kap. 8 § den handling läggas till grund för avstyckningen enligt vilken äganderättsövergång av del av fastighet skett.

I 10 kap. 8 a § finns bestämmelser som gör det möjligt att göra styckningslotten fri från stamfastighetens inteckningar.

I 10 kap. 9 § anges hur avstyckad fastighets ansvar för fordran med legal panträtt i stamfastigheten är reglerad och möjligheterna till befrielse från sådant ansvar. I 10 kap. 10 §, slutligen, regleras vem som ska betala kostnaderna för avstyckningen. Denna bestämmelse är en komplettering till 2 kap. 6 §, som behandlar kostnadsansvaret i allmänhet för fastighetsbildningsförrättningar.

## Inskrivningsrättsliga frågor

### *Lagfart*

Till dess att ansökan om lagfart för ny ägare till styckningslotten eller stamfastigheten getts in till IM och resulterat i beviljad lagfart, gäller lagfartsförhållandena i styckningsfastigheten både för *stamfastighet* och *styckningslott*. En vilandeförklarad lagfartsansökan på område av fastighet hänförs dock direkt till en styckningsdel, som motsvarar området, så snart avstyckningen blivit registrerad. LM medverkar i sådant fall genom att i den fastighetsrättsliga beskrivningen anteckna vilken styckningsdel som motsvarar lagfartsansökan. Detta behandlas mera i 10.8.1 Grundhandling och överenskommelse under Anmälan till IM om vilandeförklarad lagfartsansökan.

### *Ansvar för inteckningar*

När styckningsfastigheten är intecknad, fördelas ansvaret mellan styckningsdelarna enligt 6 kap. 11 § första stycket JB efter fastigheternas värde på samma sätt som vid gemensamt intecknade fastigheter. Detta gäller så länge styckningsdelarna är i samma ägares hand ( *primäransvar*). Är däremot stamfastighet och styckningslott inte längre i samma ägares hand, svarar stamfastigheten *i första hand* och styckningslottens *i andra hand* (6 kap. 11 § andra stycket JB, *subsidiäransvar*). Sker avstyckning från samfällad mark gäller särskilda regler (6 kap. 16 § andra stycket JB, se 10.2.2 Skydd för panträttshavare).

### *Befrielse från inteckningsansvar*

För att en ny ägare till styckningslott eller stamfastighet ska kunna inteckna sin egendom för sig fordras att den befrias från de gamla inteckningarna. Om inte beslut om inteckningsbefrielse meddelats enligt 8 a § kan detta ske enligt JB enligt följande:

1. Inteckningarna kan *relaxeras* i avstyckningen. Relaxation innebär att inteckningen avlyfts från avstyckningen men blir kvar i stamfastigheten. För relaxation krävs medgivande av panthavare i stamfastigheten med sämre ställning än relaxationsinteckningen.

2. De gamla inteckningarna kan också *dödas* samtidigt som nya inteckningar på motsvarande belopp tas ut. Genom att inteckningarna tas ut på nytt endast i den av styckningsdelarna som fortfarande ska svara för dem blir den andra styckningsdelen befriad.

Dödning och nyinteckning är ett mera okomplicerat förfarande än relaxation, eftersom inget medgivande behövs från andra inteckningshavare. Nackdelen är att inteckningen hamnar sist i förmånssystemet vid dödning och nyinteckning. Vid relaxation däremot behåller inteckningen sin ursprungliga plats (se 22 kap. 10 och 11 §§ JB).

### *Nyttjanderätt och servitut*

Avstycknings inverkan på nyttjanderätter och servitut m.m., som kommit till genom avtal, styrs av regler i 7 kap. 27 § JB. Huvudregeln är att sådana rättigheter efter avstyckning gäller såväl i stamfastigheten som i styckningslott. Vanligt är dock att en rättighet är lokaliserad till ett begränsat område av styckningsfastigheten. I en sådan situation gäller rättigheten efter avstyckning bara i styckningsdel som berörs av rättigheten. Motsvarande gäller även vid klyvning.

Även bestämmelsen i 2 kap. 5 § FBL har betydelse i vissa situationer.

### *Bortintygande av nyttjanderätt och servitut*

Om en fastighet som besväras av en nyttjanderätt eller ett servitut delas gäller rättigheten enligt 7 kap. 27 § första stycket *första meningen* JB i var och en av de nya fastigheterna. Om rättighetens utövning emellertid genom upplåtelseavtalet är begränsad till ett visst område, upphör enligt *andra meningen* rättigheten i fastighet som inte omfattar någon del av området.

Rättigheter som gäller i styckningsfastigheten förs i fastighetsregistrets inskrivningsdel automatiskt över även till styckningslottens. Detta medför att den nybildade fastigheten framgent kan komma att besväras



inskrivningsmässigt av en rättighet som faktiskt inte gäller i fastigheten. Detta medför olägenheter för olika intressenter, bl.a. fastighetens ägare. Detta medför också merarbete för LM i en eventuell senare förrättning som berör fastigheten.

Av bl.a. denna anledning ska LM enligt 4 kap. 11 a § anteckna i förrättningshandlingarna och avisera IM om någon av styckningsdelarna uppenbarligen inte berörs av en viss inskriven rättighet (se 4.11a Rättighet som uppenbart inte gäller).

## 10 kap. 1 § Avstyckning från fastighet

1 § Genom avstyckning kan viss ägoavdelning av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Avstyckad ägoavdelning eller andel kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet. Med styckningsdel avses såväl stamfastighet som styckningslott.

### 10.1.1 Föremål för avstyckning

#### Avstyckning av viss ägoavdelning

Objektet för avstyckning beskrivs i första hand som viss ägoavdelning av fastighets enskilda mark. Av detta följer att styckningsloten inte får ha en obestämd omfattning på marken. Styckningsloten behöver däremot inte bestå av ett sammanhängande område (prop. 1969:128 s. B 655). Bestämmelserna i 3 kap. är avgörande för om styckningsloten får splittras på olika områden.

Avstyckning kan också kombineras med sammanläggning av stamfastigheten och annan fastighet eller fastighetsdel.

Bestämmelsen om att viss ägoavdelning av fastighets enskilda mark får avstyckas innebär att det inte är tillåtet att till en och samma styckningslott avskilja mark från olika fastigheters enskilda områden. Bestämmelsen är däremot inte avsedd att hindra avstyckning, varigenom flera olika styckningslotter läggs ut samtidigt. Avskiljandet av varje särskild lott blir, åtminstone i de fall där de olika lotterna bryts ut från skilda fastighetsrättsliga enheter, att anse som en fastighetsbildningsåtgärd för sig (prop. 1969:128 s. B 655).

Anm.

Avstyckning från samlott är inte tillåten. En sådan är inte fastighet utan del av fastighet. Legalisering måste först ske. Legaliserings- och avstyckningsförrättningar kan kombineras. LM kan utan ansökan föranstalta om legalisering i fall det är av betydelse för pågående fastighetsbildningsförrättning. Avstyckning får ske så snart beslut om legalisering av samlott meddelats. Registrering av legaliseringen behöver inte avvaktas, när åtgärderna kombineras (prop. 1969:128 s. B 660).

#### *Avstyckning av fastighets andel i samfällighet*

Det är också i princip tillåtet att avstycka en fastighets andel i samfällighet. Vad som räknas som samfällighet framgår av 1 kap. 3 § FBL och 6 § FRF. Detta behandlas i 1.3 Samfällighet.

#### *Andelsfastighet*

Att fastighets andel i en samfällighet kan avstyckas framgår av 10 kap. 1 § första stycket. En sådan avstyckning, s.k. andelsavstyckning, ger som resultat en fastighet som enbart består av en andel i den aktuella samfälligheten. Den benämns andelsfastighet. Fastighet av sådant slag saknar således enskild mark.

#### *Del av andel i samfällighet*

Andelsavstyckningen behöver inte omfatta styckningsfastighetens hela delaktighet i samfälligheten utan kan begränsas till viss del av denna andel. Däremot fordras att den andel som avstyckas hänförs till en viss samfällighet i *dess helhet* och inte avser bara visst område av samfälligheten.

### *Andel i viss ägovidd av samfällighet*

Om emellertid ansökan avser avstyckning av fastighets andel endast i *visst område av samfälligheten*, måste avstyckningen föregås av eller kombineras med uppdelning av samfälligheten enligt 6 kap. 4 §, t.ex. om fastighets andel i samfällt strömfall avstyckas och strömfallet utgör en del av en samfällighet (se avsnitt 6.4 och prop. 1969:128 s. B 529 och 656).

Stor försiktighet bör iakttas vid utnyttjandet av möjligheten att avstycka andel i del av samfällighet, eftersom sådan fastighetsbildning kan leda till invecklade och därför icke önskvärda uppdelningar.

Observera att samfällda områden som hör till gruppen vägar, diken, vattenområden eller fristående fiske i fastighetsregistret summariskt får föras samman till en samfällighet för respektive ändamål om delägarförhållandena är homogena inom området (se 6 SÄRSKILT OM SAMFÄLLIGHET). En uppdelning av dessa samfälligheter kan göras som en registreringsåtgärd i stället för uppdelning genom fastighetsreglering enligt 6 kap. 4 § förutsatt att ändamålen och delägarförhållandena är oförändrade.

### *Förvärv av andelar*

När alla andelar i en samfällighet efter olika förvärv kommit i en ägares hand, synes det vara mest naturligt att avstycka markområdet för hela samfälligheten. Har emellertid någon av andelarna redan utbrutits till fastighet, t.ex. genom legalisering av lagfaret andelsförvärv, kan samfälligheten inte avstyckas i sin helhet utan övriga andelar måste först avstyckas. Därefter sammanläggs alla andelsfastigheterna (prop. 1969:128 s. B 656).

### *Lämplighetsprövning*

De allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. medför att avstyckning av fastighets andel i samfällighet endast kan ske i undantagsfall. Det är främst genom en tillämpning av förbättringsvillkoret i 3 kap. 9 § som andelsfastigheter kan bildas. Andelsfastigheter accepteras också i samband med bildande av gemensamhetsskog (se 6.2 Gemensamhetsskog).

### *Villkor om sammanläggning*

Andelsavstyckning måste på grund av lämplighetsvillkoren i 3 kap. oftast kombineras med sammanläggning med annan fastighet eller styckningslott. I de flesta fall är dock fastighetsreglering att föredra framför sådan avstyckning och sammanläggning.

## **Särbestämmelser för fristående fiske**

Enligt 1 kap. 4 § ska rätt till fiske, som inte är förenat med rätten till grunden, anses jämställd med mark. Anledningen till att sådant fiske jämställs med mark är ju, som framhållits vid 1.4, att behov visat sig föreligga att låta sådana fristående rättigheter ändras på motsvarande sätt som fastigheternas markområden. På grund härav är det inte helt förbjudet att avstycka sådana rättigheter. En konsekvens av detta är att också andel i särskild fiskesamfällighet kan avstyckas. Avstyckning av fiskerätt, som avses bestå som särskild fastighet, kan dock inte tillåtas annat än i mycket sällsynta fall med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 8 § (prop. 1969:128 s. B 657).

## Verkan på rättigheter

Se 10 AVSTYCKNING under Inskrivningsrättsliga frågor beträffande avstycknings inverkan på nyttjanderätt och servitut som belastar styckningsfastigheten.

### 10.1.2 Definitioner

I 10 kap. 1 § andra stycket finns definitioner vid avstyckning.

Styckningsfastighet är den odelade fastigheten före avstyckningen. Vid avstyckning av samfälld mark är varje fastighet styckningsfastighet, som har andel i samfälligheten.

Styckningslott är den avstyckade ägovidden eller avstyckad andel i samfällighet.

Stamfastighet är återstoden av styckningsfastigheten. Vid avstyckning av samfälld mark blir varje fastighet, som har andel i samfälligheten, stamfastighet (se 10.2.1 Objektet för avstyckningen).

Styckningsdel är såväl stamfastighet som styckningslott.

Definitionerna av begreppen styckningslott, stamfastighet och styckningsdel finns i lagtexten, vilket däremot inte är fallet med definitionen av begreppet styckningsfastighet.

Stamfastigheten behandlas vid avstyckning som om den vore identisk med den odelade fastigheten och behåller dess registerbeteckning, såvida den inte samtidigt ingår i sammanläggning. Den andra styckningsdelen betraktas däremot som en nybildad enhet och registreras som särskild fastighet, om inte sammanläggning med annan fastighet sker (prop. 1969:128 s. B 650).

## 10 kap. 2 § Avstyckning från samfällighet

**2 §** Även samfällighet eller viss ägoavdelning av samfällighet kan avstyckas. Såsom stamfastighet anses varje fastighet som äger del i samfälligheten. Svarar fastighet som har del i samfälligheten för in-teckning, får avstyckning ske endast om ett belopp, som enligt lantmäterimyndighetens bedömning motsvarar värdet som fastighetens andel i den mark som skall avstyckas, inbetalats till myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock icke, om de borgenärer som har panträtt i fastigheten medgivit att avstyckning får äga rum utan att inbetalning skett. Besväras fastigheten av gemensam in-teckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om avstyckningen är väsentligen utan betydelse för honom. I fråga om fördelning av inbetalda medel äger 5 kap. 16 § andra stycket motsvarande tillämpning. Lag (1995:1394)

### 10.2.1 Objektet för avstyckningen

#### *Mark samfällad för flera fastigheter*

Avstyckning kan avse mark som är samfällad för flera fastigheter. Utbrytning kan i sådana fall omfatta all mark, som ingår i viss samfällighet, men kan också avse endast del av sådan enhet. En underförstådd förutsättning för att samfällighet i sin helhet ska få avstyckas är att inte någon andel däri redan brutits ut till särskild fastighet (se 10.1.1 Föremål för avstyckning under Förvärv av andelar).

#### *Mark från flera samfälligheter*

Hinder mot att till en och samma styckningslott bryta ut mark från två eller flera samfälligheter föreligger inte, såvida inte någon skiljaktighet föreligger i fråga om delaktigheten i de olika samfälligheterna. I händelse av sådan skiljaktighet måste *olika* styckningslotter läggas ut och eventuell sammanläggning av dessa äga rum (prop. 1969:128 s. B 655).

#### *Stamfastighet*

Varje fastighet som har andel i samfälligheten anses vara stamfastighet till styckningsloten.

#### *Samfällighetsbegreppet*

Samfällighetsbegreppet behandlas i 1.3 Samfällighet. Observera att även s.k. gemensam ägoavdelning räknas som samfällighet och att reglerna i 6 kap. 16 § andra stycket JB och 10 kap. 2 § gäller också i sådant fall.

Anm. om automatisk äganderättsövergång

Enligt bestämmelserna i SFL kan avstyckning från en samfällighet i vissa fall leda till en automatisk äganderättsövergång. Om styckningsloten inte byter ägare i samband med avstyckningen och om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, övergår äganderätten till styckningsloten på föreningen (5 § SFL). Detta sker genom avstyckningen som sådan. Fastighetsbildningsbeslutet är att betrakta som fångeshandling, när detta har vunnit laga kraft. Föreningen är sedan skyldig att söka lagfart inom tre månader (20 kap. 1 § första stycket och 2 § första stycket JB). Tidpunkten räknas från *registreringen*. – Om samfälligheten är delägarförvaltd kommer styckningsloten i stället att innehåsas med samäganderätt av dem som vid avstyckningstillfället var ägare till stamfastigheterna. LM bör upplysa sakägarna om dessa förhållanden.

### *Verkan på rättigheter*

Se 10 AVSTYCKNING under Inskrivningsrättsliga frågor beträffande avstycknings inverkan på nyttjanderätt och servitut som belastar styckningsfastigheten.

## **10.2.2 Skydd för panträttshavare**

### *Relaxationseffekt*

De vanliga reglerna om styckningslots ansvar för penninginteckningar gäller inte vid avstyckning från samfällighet. I stället gäller att styckningsloten inte alls får något ansvar för inteckningarna i stamfastigheterna (6 kap. 16 § andra stycket JB). Fastighetsbildningsåtgärden får samma effekt som relaxation.

### *Villkor för avstyckning från samfällighet ur panträttssynpunkt*

Situationen är ur panträttssynpunkt i princip densamma som när fastighet minskar i värde i samband med fastighetsreglering. Bestämmelserna i 10 kap. 2 § andra stycket har därför i viss mån utformats efter förebild av motsvarande bestämmelse i 5 kap. 16 §. Som huvudregel gäller att avstyckning får ske endast om visst belopp betalas in till Lantmäteriet för fördelning mellan inteckningshavarna. Beloppet ska motsvara värdet av respektive intecknad stamfastighets andel i styckningslottens markområde.

### *Medgivande*

Inbetalning behöver inte ske om borgenär, som har panträtt i berörd fastighet, lämnar medgivande till detta. Vid gemensamma inteckningar fordras dessutom medgivande från ytterligare rättsägare liksom vid fastighetsreglering (se 5.16.1 Panträttsskydd).

### *Oskadlighetsprövning*

Liksom vid fastighetsreglering behöver inte inbetalning göras till Lantmäteriet om LM kan göra en oskadlighetsprövning (se 5.16.1 Panträttsskydd). Förutsättningar för oskadlighetsprövning brukar i regel finnas men en undersökning av förutsättningarna i varje särskilt fall *måste* göras.

### *Prövningen av panträttsskyddet*

Prövningen av panträttsskyddet enligt 10 kap. 2 § andra stycket ska samordnas med lämplighetsprövningen i övrigt rörande fastighetsbildningen. Kan avstyckning inte ske på grund av villkoren i 3 kap., aktualiseras aldrig prövningen enligt 10 kap. 2 § andra stycket. Om däremot inte hinder föreligger mot avstyckningen, ska prövningen fullföljas, innan fastighetsbildningsbeslut meddelas.

### *Beslutsskäl*

Till skillnad mot vad som gäller vid fastighetsreglering ska bevakandet av fordringshavares rätt alltid utgöra ett *beslutsskäl i fastighetsbildningsbeslutet*. – Något beslut om ersättning förekommer ju inte vid avstyckning. – Fastighetsbildningsbeslut kan alltså enligt bestämmelserna i 10 kap. 2 § andra stycket inte meddelas förrän inbetalning i förekommande fall skett eller medgivande lämnats eller avstyckningen prövats oskadlig för fordringshavarna. Lantmäteriet lämnar i förekommande fall vederbörande LM bevis om inbetalning så snart denna skett.

### *Beslut om inbetalning*

Om inteckningshavarna i vissa fastigheter har medgivit avstyckning eller sådant medgivande efter oskadlighetsprövning har befunnits överflödigt i fråga om inteckningshavarna i vissa fastigheter, behövs givetvis inte inbetalning för dessa fastigheters andelar. Detta gäller även om inbetalning fordras beträffande annan fastighet som har del i samfälligheten.

Finner LM att inbetalning eller medgivande inte erfordras, ska ställningstagandet *motiveras*.

Beslutar LM däremot om att belopp ska inbetalas ska det av beslutet framgå att inbetalning ska ske till Lantmäteriet enligt 10 kap 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen och att beloppet ska fördelas enligt 10 kap 2 § tredje stycket. Kontakta Ekonomienheten-ekonomiadministration för aktuell inbetalningsrutin. Se vidare 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd beträffande tillämpningen av bestämmelserna angående inbetalning och medgivande.

Anm.

Bestämmelserna i 10 kap. 2 § andra och tredje styckena är tillämpliga även på sådana fordringsinteckningar som beviljats före JB:s och FBL:s ikraftträdande. Bestämmelsen i 6 kap. 16 § andra stycket JB är i princip tillämplig på inteckningar beviljade eller sökta efter JB:s tillkomst. Emellertid gäller dessa bestämmelser även på inteckningar för fordran beviljade eller sökta före JB:s ikraftträdande på grund av bestämmelsen i 23 § JP.

Enligt 33 § JP är en förutsättning att avstyckning skett enligt FBL. Denna bestämmelse torde dock inte längre vara relevant, eftersom all fastighetsbildning numera sker enligt FBL.

Med fordringsinteckning jämställs enligt 11 § FBLP inteckning för rätt till avkomst eller annan förmån. Enligt 5 § första stycket och 8 § femte stycket JP äger 6 kap. 16 § andra stycket JB motsvarande tillämpning på sådan rättighet vid avstyckning enligt FBL.

I 5 § JP behandlas även förmånsrätt på grund av ogulden köpeskilling. Bestämmelsen i denna del är inte längre relevant, eftersom förmånsrätt på grund av ogulden köpeskilling inte kan förekomma numera.

Inteckningar i fastigheter bildade av samfälld mark enligt den äldre fastighetsbildningslagstiftningen har upphört att gälla om de inte förnyats senast den sista inskrivningsdagen år 1976 lagen om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som bildats av samfälld mark, senast införd i 1983 års lagedition). Med inteckningar jämställs ovannämnda avkomsträtter.

### *Nyttjanderätt och servitut*

Det är endast inteckningar som upphör att gälla i mark som avstyckas från samfällighet. Nyttjanderätter och servitut – inskrivna som oinskrivna – i samfälligheten består däremot (se 10 AVSTYCKNING under Nyttjanderätt och servitut).

## **10.2.3 Fördelning av medel**

Fördelning av medel som inbetalats till Lantmäteriet sker på samma sätt som vid inbetalning enligt 5 kap. 16 § andra stycket. Enligt denna bestämmelse sker fördelningen av Lst i enlighet med bestämmelserna om fördelning av

köpeskilling för fast egendom, som sålts på exekutiv auktion. Dessa bestämmelser finns i 12 kap. UB.



## 10 kap. 3 § Avstyckning i vissa fall

**3 §** Avstyckning från fastighet som besväras av tomträtt får ske endast om fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträten till att avse en av styckningsdelarna och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

Avser avstyckning område för jordbruk eller skogsbruk och har området kommit i särskild ägares hand genom fång, som skulle kräva förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230), får avstyckning ej ske utan att frågan om förvärvstillstånd har underställts tillståndsmyndigheten. *Lag (1979:232).*

### 10.3.1 Avstyckning från tomträtsfastighet

#### *Fastighet upplåten med tomträtt*

Tomträtt är en form av nyttjanderätt till fastighet på obegränsad tid. Den kan jämföras med ständiga besittningsrätter – t.ex. ofri tomt i stad – som fanns på ÄJB:s tid.

Tomträten har större likheter med äganderätt till fast egendom än med de egentliga nyttjanderätterna. Bestämmelserna om tillbehör till fast egendom är tillämpliga även vid tomträtt, trots att tomträten i princip är lös egendom (13 kap. 9 § andra stycket JB). Föremålen blir då tillbehör till tomträtt men utgör – som tomträten – lös egendom. Även bestämmelserna om överlåtelse av fast egendom är tillämpliga på tomträtt (13 kap. 7 § JB). Tomträten kan också intecknas och rättigheter upplåtas i och till förmån för tomträtt (13 kap. 1 § andra stycket JB).

I huvudsak är det enbart kommuner och staten som kan upplåta tomträtt (13 kap. 2 § första stycket JB).

Tomträtt får endast upplåtas i hel fastighet (13 kap. 2 § andra stycket JB). En och samma upplåtelse får inte gälla mer än en fastighet. Tomträtsupplåtelse måste alltså sammanfalla med fastighetsindelningen.

Avtal om utvidgning eller inskränkning av tomträtsområde och vissa andra ändringar av tomträtsavtalet gäller enligt 13 kap. 21 § JB mot tredje man endast om inskrivning av avtalet är beviljad eller ansökan om inskrivning är vilandeförklarad i avvaktan på att hinder undanröjs. Avtal om inskränkning eller utvidgning är dessutom enligt bestämmelsen beroende av fastighetsbildning.

Att fastighet är upplåten med tomträtt framgår av fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Se vidare Handbok JB 13 Tomträtt.

#### *Villkor för avstyckning från tomträtsfastighet*

Om en fastighet, som är upplåten med tomträtt, delas, medför inte detta att själva tomträten delas upp. För att inte överensstämelsen mellan fastighetsindelningen och upplåtna tomträtter ska rivas upp, ställs vissa särskilda krav för att avstyckning ska få ske från tomträtsfastighet. Ägaren till tomträtsfastighet och tomträttsinnehavaren måste *avtala om ändring* i den löpande tomträtsupplåtelsen så att den efter avstyckningen bara ska gälla i en av styckningsdelarna. Dessutom fordras att *inskrivning* av ändringsavtalet har sökts och att ansökan är vilandeförklarad enbart i avvaktan på fastighetsbildningen. Därefter får avstyckning från

tomträttsfastigheten ske. Sedan avstyckningen blivit registrerad kan inskrivning av ändringsavtalet beviljas.

Anm.

Ytterligare en förutsättning för att inskrivning av ändringsavtal ska beviljas är att medgivande till inskrivning lämnas av eventuella *rättighetshavare*, om tomträtten är intecknad eller belastad av inskrivna rättigheter. Medgivande krävs också om fastigheten är utmätt eller belagts med kvarstad eller tagits i anspråk genom betalningssäkring av den som sökt åtgärden. I vissa fall kan oskadlighetsprövning göras (21 kap. 5 § andra stycket JB). Det är IM som ska ombesörja att medgivande lämnas eller gör en oskadlighetsprövning.

Motsvarande bestämmelse finns även vid klyvning (11 kap. 3 § andra stycket).

Vid sammanläggning krävs motsvarande avtal för utvidgning (12 kap. 3 § andra stycket).

Om mark frångår en tomträttsfastighet genom fastighetsreglering, upphör tomträtten automatiskt i den delen av fastigheten enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB.

Bestämmelsen i 10 kap. 3 § första stycket och motsvarande vid klyvning och sammanläggning anknuter till bestämmelsen i 13 kap. 21 § JB att avtal om utvidgning eller inskränkning inte utan vidare gäller.

### 10.3.2 Avstyckning för jord- eller skogsbruk

#### *Underställning avseende förvärvstillstånd*

Om avstyckning sker för jord- eller skogsbruksändamål och styckningslotten överläts i samband med avstyckningen, ska samordning ske med JFL. Om LM finner att överlåtelsen kräver förvärvstillstånd enligt JFL, får avstyckningen inte ske utan att ärendet underställs tillståndsmyndigheten.

LM:s förfarande i bl.a. fråga om kravet på *utredning* före underställning blir i princip detsamma som vid underställning av fråga om tillstånd till ökning av fastighets graderingsvärde (se 5.20 Ökning av graderingsvärdet). Beträffande JFL, se även 3.5.1 De särskilda lämplighetsvillkoren och Handbok JB 4 Köp, byte och gåva.

Underställning behövs givetvis inte, om förvärvstillstånd redan finns eller om sådant tillkommer under förrättningen. Om förrättningen av ett eller annat skäl måste ställas in, blir det självklart inte heller aktuellt med någon underställning av fråga om förvärvstillstånd. Om tillståndsmyndighetens beslut innebär avslag på ansökan om förvärvstillstånd, blir områdesförvärvet ogiltigt när beslutet vunnit laga kraft. Angående konsekvenserna av detta, se 10.8.1 Grundhandling och överenskommelse under Förvärvs giltighet.

#### *Avstyckning för annat ändamål*

Underställning ska inte ske om avstyckning av område från jordbruksfastighet sker för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk. En ansökan till LM som grundar sig på ett förvärv av lantbruksfastighet *med undantag* av ett område, som begärs avstyckat för annat ändamål, föranleder således ingen underställning. Förvärvaren av lantbruksfastigheten ska då själv ansöka om förvärvstillstånd. Innan avstyckning av området sker, bör dock LM förvissa sig om att avtalet är civilrättsligt giltigt. Har tiden för

ansökan om förvärvstillstånd hos Lst – dvs. tre månader enligt 10 § JFL – försuttits, är avtalet enligt 11 § JFL ogiltigt. Detsamma gäller om förvärvstillstånd vägrats och beslutet vunnit laga kraft.

Det ankommer på LM att bedöma för vilket ändamål avstyckningen sker. Till ledning för bedömningen bör i detta sammanhang tjäna fastighetens blivande taxeringsnatur. Med annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk avses sådana ändamål som medför att fastigheten kommer att taxeras som annan fastighet. Skulle tveksamhet råda beträffande den framtida taxeringsnaturen, bör samråd ske med Lst huruvida underställning ska ske eller inte. Även i fall då underställning inte behöver ske, kan det ofta bli nödvändigt med ett samråd enligt 4 kap. 25 § (se nedan under Samråd enligt 4 kap. 25 §).

#### *Förvärv som kräver tillstånd*

Förvärvstillstånd krävs i princip vid de *förmögenhetsrättsliga* förvärven köp, byte och gåva samt vid vissa andra mera ovanliga förmögenhetsrättsliga förvärv (se 2 § JFL). *Familje- och successionsrättsliga* förvärv (vid bodelning, arv eller testamente) kräver däremot inte tillstånd.

Tomträttshavaren är inte behörig att ansöka om avstyckning och är inte heller sakägare.

Fysiska personer kan förvärva lantbruksfastigheter inom områden som varken är glesbygdsområde eller omarronderingsområde utan särskild prövning. Inom glesbygdsområde behövs en ansökan om förvärvstillstånd. Inom omarronderingsområden behövs tillstånd för samtliga förvärv. Juridiska personer behöver förvärvstillstånd för alla förvärv i hela landet. Vad som är glesbygd och omarronderingsområde framgår av bilaga till JFF.

#### *Tid för ansökan om förvärvstillstånd*

Förvärvstillstånd enligt JFL måste normalt sökas inom tre månader från det att förvärvet skedde. Detta gäller dock enligt 10 § JFL inte när avstyckning söks. Om förutsättningarna är sådana att LM ska underställa frågan om tillstånd, räcker det att områdesförvärvaren har sökt avstyckningen inom den *sexmånadersfrist* som alltid gäller vid områdesförvärv. Denne behöver då inte heller själv ansöka om förvärvstillstånd.

#### *Samråd enligt 4 kap. 25§*

Har tillståndsmyndigheten redan beviljat förvärvstillstånd, kan ändå samråd behöva ske enligt 4 kap. 25 §. Ett beviljat förvärvstillstånd, antingen efter framställning direkt till Lst från sökanden eller initierat såsom ett underställningsärende enligt 10 kap. 3 § av LM, innebär inte alltid att Lst kan acceptera den efterföljande fastighetsbildningen. JFL har nämligen inte några bestämmelser till skydd mot skadlig uppdelning av fastighet.

När det gäller att bedöma styckningslottens respektive stamfastighetens lämplighet för jord- eller skogsbruksändamål bör ett eventuellt samråd riktas mot Lst:s lantbruksenhet. Om det vid samrådet visar sig att hinder mot fastighetsbildningen föreligger med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap, bör åtgärden nekas. Någon underställning i en sådan situation ska självfallet inte ske. Om tillståndsärendet föregått fullständig lämplighetsprövning eller samrådet och Lst:s lantbruksenhet i tillståndsärendet särskilt uttalat sig

beträffande fastighetsbildningens lämplighet, behövs givetvis inget samråd, såvida fastighetsbildningen sker i överensstämmelse med Lst:s uttalande.

*Verkan av beslut att inte bevilja förvärvstillstånd*

Om förvärvstillstånd inte beviljas, kan detta överklagas. Detta gäller även beslut som föranletts av underställning enligt bestämmelsen i 10 kap. 3 § andra stycket. Om ett sådant beslut vinner laga kraft, blir fånget ogiltigt (11 § JFL). Det kan då inte läggas till grund för fastighetsbildningen. Förrättningen får emellertid inte ställas in förrän LM undersökt att ett sådant beslut verkligen har vunnit *laga kraft*.

## 10 kap. 4 § Fördelning av särskild rätt m.m.

**4 §** Vid avstyckning från fastighet till vilken hör andel i samfällighet eller också servitut eller annan särskild rättighet kan bestämmas att andelen eller rättigheten skall i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningslotten. Rättighet som icke lämpligen kan uppdelas får tilläggas styckningsdelarna gemensamt.

I den mån ej annat bestämts vid avstyckningen eller följer av 2 kap. 5 § eller särskilda föreskrifter, hör andel och rättighet som avses i första stycket till stamfastigheten.

### 10.4.1 Fördelning

Vid avstyckning från fastighet till vilken hör andel i samfällighet eller servitut eller annan särskild rättighet kan enligt 10 kap. 4 § första stycket bestämmas att andelen eller rättigheten i sin helhet eller till viss del ska tilläggas styckningslott. Det kan också bestämmas att rättighet, som inte lämpligen kan delas upp, ska tillhöra styckningsdelarna gemensamt.

Bestämmelsen i 10 kap. 4 § första stycket är tillämplig också när avstyckningen gäller samfällad mark och alltså sker från flera fastigheter. Bestämmelsens räckvidd är inte heller begränsad till avstyckning, varigenom viss ägovidd bryts ut, utan gäller även styckningslott, som bara omfattar viss andel i samfällighet (prop. 1969:128 s. B 663).

Särskild rättighet utöver rättighet av servitutskaraktär, som kan bli berörd i detta sammanhang, är *ledningsrätt* som är *fastighetsanknuten*.

#### *Andel i samfällighet*

Fastighets andel i marksamfällighet kan disponeras. En uppdelning av delaktigheten i en viss samfällighet får inte ske i annan form än att viss bestämd andel fastställs för styckningslotten.

En uppdelning som avser ett visst område av en samfällighet måste föregås av eller kombineras med en uppdelning av samfälligheten enligt 6 kap. 4 §. Observera dock att samfällda områden, som hör till gruppen vägar, diken, vattenområden eller fristående fiske, summariskt får föras samman i fastighetsregistret till en samfällighet för respektive ändamål om delägarförhållandena är homogena inom området (se 6 SÄRSKILT OM SAMFÄLLIGHET). En uppdelning av dessa samfälligheter kan göras som en registreringsåtgärd i stället för uppdelning genom fastighetsreglering enligt 6 kap. 4 § förutsatt att ändamålen och delägarförhållandena är oförändrade. Det är således möjligt att tilldela styckningslotten andel i endast en av flera sjöar, som utgör en samfällighet tillsammans (se Landahl-Nordström, s. 369).

#### *Servitut*

Servitut, oavsett hur detta bildats, alltså såväl officialservitut som avtalsservitut, kan fördelas mellan styckningsdelarna. Genom fördelningen ändras naturligtvis inte servitutets innehåll och karaktär. *Ett avtalsservitut är även efter disponering enligt 10 kap. 4 § ett avtalsservitut.* Fördelning mellan styckningsdelarna av rättigheten blir däremot avgjord genom fastighetsbildningen. För den tjänande fastigheten medför åtgärden enbart att ytterligare fastigheter inträder som *härskande* i servitutsförhållandet. Åtgärden får däremot inte innebära att någon ytterligare belastning påförs den tjänande fastigheten utöver vad som framgår av grundupplåtelsen (14 kap. 11 § JB).

Servitut kan heller inte på detta sätt ges något nytt innehåll eller ges större omfattning än tidigare. Det finns inte, som vid fastighetsreglering, någon möjlighet att tillgodose ägare till tjänande fastighet genom att besluta om *ersättning* för en ökad belastning, eftersom belastningen inte får öka.

Rätt till väg bildad enligt bl.a. 49 § AL behandlas vid tillämpning av bestämmelse i 10 kap. 4 § som servitut i allmänhet. Detsamma gäller fastighetsanknuten ledningsrätt.

#### **Rättsfall: Naturlig samhällsutveckling**

NJA 1982 s. 69 (LM ref 82:1). År 1868 uppläts servitut till förmån för sex skärgårdshemman avseende rätt att begagna en med stenar utmärkt plats vid en sjö samt väg dit. Syftet med servitutet var att tillförsäkra fastigheterna bas för båt fart, båtuppläggning, virkesstapling och liknande för tillgodoseende av den dåtida jordbruksdriftens behov. Vid avstyckningar för bostads- och fritidsändamål hade servitutet sedermera *disponerats* (fördelats) så att antalet härskande fastigheter flerdubblats. Utnyttjandet hade därvid förändrats till förtöjning och uppläggning av fritidsbåtar samt fordonsparkering. HD fann att den ändrade karaktären hos de härskande fastigheterna och i själva sättet för servitutsutnyttjandet föll inom ramen för en *naturlig samhällsutveckling*. HD fann vidare att avsikten med servitutet var att ge servitutshavarna en långtgående och dominerande rätt till området och att det intensivare nyttjandet därför inte översteg vad den tjänande fastigheten haft att tåla till följd av 1868 års upplåtelse.

När det gäller särskild rätt för fastighet att utnyttja annan fastighets ägområde för något ändamål, kan en lokal fördelning tänkas ske (prop. 1969:128 s. B 663).

Vissa rättigheter – exempelvis rätt att för utfart begagna viss väg – kan vara av sådan beskaffenhet att de inte lämpar sig för en bestämd fördelning på vare sig det ena eller andra sättet. Om det vid avstyckning visar sig att båda styckningsdelarna behöver ha del i sådan rättighet, går det att i stället låta styckningsdelarna *gemensamt* få del i rättigheten (prop. 1969:128 s. B 663).

Anm. om fiske

Begreppet särskild rättighet innefattar inte befogenhet som enbart är att anse som en *integrerande* del i äganderätten till fast egendom, dvs. fiske som är förenat med rätten till grunden (jämför SOU 1944:46 s. 141). Sådant fiske kan därför inte vid avstyckning disponeras på annat sätt än tillsammans med grunden. Vidare är att märka att fiske, som varken är förenat med rätten till *grunden* eller utgör *servitut*, i fastighetsbildningshänseende jämföras med mark enligt 1 kap. 4 §. Vid avstyckning ska sådant fiske följaktligen inte behandlas som särskild rättighet utan som ett markområde. Fiskeservitut är däremot att hänföra till särskild rättighet (prop. 1969:128 s. B 665). Andel i fiskesamfällighet behandlas som andel i annan samfällighet. Observera vidare att bundet fiske kan behandlas annorlunda än vattenområdet endast i speciella undantagsfall, 3 kap. 8 § andra stycket (se 1.4 Fristående fiske och 3.8 Skydd för fiskevården).

#### *Rättigheter och skyldigheter enligt AL m.m.*

Fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning enligt AL eller LGA har *dels* en rätt att använda anläggningen och *dels* en däremot svarande *skyldighet* att ta del i kostnaderna. Enligt 10 kap. 4 § är det endast möjligt att fördela rättigheter men inte skyldigheter. Skyldigheterna kan fördelas med stöd av 42 § AL. Sådant beslut får fattas i fastighetsbildningsförrättningen. För att fördelningen ska kunna ske förutsätts att styckningslotten med stöd av 10 kap. 4 § tillagts rätt att nyttja anläggningen.

Rättigheternas och skyldigheternas ömsesidiga beroende av varandra kräver likaledes att en fördelning enligt 10 kap. 4 § av rättigheterna åtföljs av en fördelning enligt 42 § AL. Sammantaget innebär åtgärderna en fördelning av styckningsfastighetens andel i anläggningen.

Enligt 12 § ASP äger 42 § AL motsvarande tillämpning när avstyckning sker från fastighet som har andelstal i gemensamhetsanläggning enligt LGA. Fastighets andel i sådan anläggning kan sålunda inte direkt disponeras enligt 10 kap. 4 § men genom samtidig tillämpning av 42 § AL och 10 kap. 4 § kan andelstalet fördelas (se Handbok AL Övergångsbestämmelser till lagändringar i anläggningslagen).

Det föreligger inte någon skyldighet för LM att i alla situationer besluta om fördelning av styckningsfastighets andelstal i gemensamhetsanläggning. Det har i stället lagts i LM:s hand att avgöra om en fördelning av andelstal leder till lämpligt resultat. Fördelning enligt 10 kap. 4 § av den mot andelstalet svarande rättigheten måste, med hänsyn till det nödvändiga sambandet, uppenbarligen också föregås av ett lämplighetsövervägande. Med hänsyn till att en tillämpning av 10 kap. 4 § och 42 § AL i många fall kan leda till ett obilligt resultat, inte minst vid fördelning av andel i äldre gemensamhetsanläggning för vägar, måste bestämmelserna tillämpas med urskillning (se Handbok AL 42 Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning).

Enligt reglerna i 42 § AL får inte belastningen ökas. Om belastningen bedöms öka bör LM, med stöd av 42a § AL, pröva fråga om anslutning och andelstal för fastigheten, se Handbok AL 42a Anslutning av en ny- eller ombildad fastighet.

De omständigheter som medför att samtidiga åtgärder enligt 10 kap. 4 § och 42–42a §§ AL kan ske bör tas upp och redovisas bland övriga skäl till fastighetsbildningsbeslutet.

### *Redovisning*

Av vikt är att det klart framgår i vad mån avstyckningen innebär *fördelning* av styckningsfastigheten tillkommande andel eller rättighet. Särskilt bör redovisas

1. hur styckningsfastighetens andel i marksamfällighet fördelats med angivande av bestämda andelstal,
2. hur styckningsfastigheten tillkommande rättighet, t.ex. servitut, fördelats mellan styckningsdelarna med angivande om
  - *hela* rättigheten ska tillkomma styckningslotten,
  - bestämd *del* därav ska tillkomma styckningslotten,
  - rättigheten ska vara *gemensam* för styckningsdelarna.

Fördelas fastighets rättighet i gemensamhetsanläggning eller LGA-samfällighet är det av vikt att det samtidigt klart framgår hur fastighetens andelstal fördelas.

Även om viss rättighet till följd av 2 kap. 5 § skulle tillfalla styckningslotten, bör ändå rättigheten redovisas som fördelad enligt 10 kap. 4 § första stycket.

**Följande föreskrift har utfärdats till 10 kap. 4 §:**

**Fördelning av andel i samfällighet**

Har lantmäterimyndigheten vid avstyckning bestämt att andel i samfällighet, som hör till styckningsfastigheten, i sin helhet eller till viss del skall läggas till styckningslott, skall särskild redovisning med angivande av bestämt andelstal göras i den fastighetsrättsliga beskrivningen. Redovisning skall göras under särskild rubrik, Fördelning av andel i samfällighet.

**Fördelning av servitut eller annan särskild rättighet**

När lantmäterimyndigheten bestämmer att servitut, som hör till styckningsfastigheten, skall fördelas, skall myndigheten under särskild rubrik, Fördelning av servitut, ange om hela eller bestämd del av servitutet skall tillkomma styckningslotten eller om servitutet skall vara gemensamt för styckningsdelarna. Beträffande det fördelade servitutet skall anges dess art av avtals- eller officialservitut samt identifierande uppgifter.

Bestämmer lantmäterimyndigheten att särskild rättighet, som inte utgör servitut, skall fördelas, skall myndigheten förfara på motsvarande sätt.

**Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning**

Rättighet, som tillkommer fastighet på grund av andelstal i gemensamhetsanläggning bildad enligt anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar eller vägsamfällighet enligt 2 och 4 kap. lagen (1939:608) om enskilda vägar, får inte fördelas utan att beslut enligt 42 § anläggningslagen om andelstalets fördelning samtidigt meddelas. Åtgärderna skall redovisas gemensamt under särskild rubrik Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning, med angivande av fördelningen av andelstalet mellan styckningsdelarna.

Beträffande styckningsfastighetens andelstal och gemensamhetsanläggningen skall anges uppgifter rörande ursprung och identifikation.

Beträffande identifikation av servitutet, se 7.3.1 Ändring av servitut.

### 10.4.2 När fördelning inte skett

Rättigheten tillhör stamfastigheten

När inget beslut fattats med stöd av 10 kap. 4 § första stycket gäller som huvudregel att styckningsfastighetens samfällighetsandel eller servitut eller annan särskild rättighet hör till stamfastigheten. Detta framgår av 10 kap. 4 § andra stycket (prop. 1969:128 s. B 663 f.).

#### 2 kap. 5 §

Är servitut eller annan särskild rättighet av betydelse enbart för mark som hör till styckningslott hör rättigheten – trots huvudregeln att den hör till stamfastigheten – till styckningslotten enligt 2 kap. 5 § (se 2.5). Även om viss rättighet på grund av sistnämnda bestämmelse kommer att höra till styckningslotten, bör rättigheten ändå som regel fördelas enligt 10 kap. 4 § (se prop. 1969:128 s. B 665). Normalt ska tillämpningen av fördelningsreglerna i 10 kap. 4 § första stycket vara så fullständig att tillämpningen av tolkningsregeln i 2 kap. 5 § blir överflödiga.

I 10 kap. 4 § andra stycket omnämns förutom 2 kap. 5 § *särskilda föreskrifter*. Detta syftar på 67 § EVL som tidigare hade betydelse för rättigheter bildade enligt EVL vid delning och sammanläggning av fastigheter. Denna bestämmelse har enligt 9 § andra stycket ASP inte längre någon betydelse i detta sammanhang.



**Rättsfall: Servitutet var stammens**

HovR V Sv, 1981-03-31, UÖ 17. (LM ref 81:15) Ej prövningstillstånd. En fastighet med ett vägservitut hade delats så att en tomt avstyckats mellan servitutsvägen och återstoden av styckningsfastigheten. Någon disponering enligt 10 kap. 4 § hade inte skett. – När servitutet sedermera skulle upphävas var frågan vilken fastighet det hörde till. Fastän stamfastigheten saknade direkt förbindelse med servitutsområdet och enligt tomtindelningen skulle ha utfart direkt mot gata i annan riktning, ansågs det uppenbart att servitutet vid avstyckningen måste ha varit till nytta för den tomt som motsvarade stamfastigheten och som då var den bebyggda delen av stadsägan. Så länge tomtindelningens intentioner om direktutfart mot gata inte förverkligats, var servitutsvägen nödvändig för tomten. Att tomten genom avstyckningen förlorade direkt anslutning till servitutsvägen utgjorde inget hinder för servitutets utnyttjande, eftersom tomterna hade samma ägare. Servitutet ansågs därför enligt 10 kap. 4 § andra stycket höra till stamfastigheten.

## 10 kap. 5 § Nybildning av servitut m.m.

**5 §** Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också vid avstyckning, när det gäller förhållandet mellan styckningsdelarna.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfälld väg kan styckningslotten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. Sådant servitut får dock ej bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt. *Lag (2001:890).*

De särskilda bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut i 6 och 7 kap. och om överföring av byggnader eller andra anläggningar i 7 kap. äger motsvarande tillämpning vid avstyckning. Detta innebär att endast 6 respektive 7 kap. gäller, däremot inte bestämmelserna i 5 kap.

Vid avstyckning av viss ägovidd från fastighet, som har del i samfälld väg, kan servitut bildas till förmån för styckningslotten i stamfastighetens *andel* i vägen.

Åtgärder enligt 10 kap. 5 § inbegriper inte någon ekonomisk reglering mellan styckningsdelarna.

Anm.

Möjligheten till nybildning enligt förevarande bestämmelse ska skiljas från möjligheten till fördelning av rättighet m.m. enligt 10 kap. 4 §. Fördelning skapar inte något nytt objekt. Fördelningen innebär en uppdelning av styckningsfastighetens befintliga servitut eller samfällighetsandel mellan styckningsdelarna.

### 10.5.1 Nybildning

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering äger enligt 10 kap. 5 § första stycket motsvarande tillämpning vid avstyckning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna. Åtgärd för bildande av samfällighet eller servitut eller för överföring av fastighetstillbehör behöver inte beröra alla styckningsdelarna, om dessa är flera än två, utan kan begränsas till vissa av dem. Samfällighetsbildning, servitutsbildning eller överföring av fastighetstillbehör som berör annan fastighet kan emellertid inte ske med stöd av 10 kap. 5 § utan måste ske som fastighetsreglering, som dock kan handläggas gemensamt med avstyckningen. Styckningsdel ska därvid behandlas som fastighet (prop. 1969:128 s. B334 f.).

### Bildande av servitut

#### *Prövningen*

Endast nybildning av servitut kan förekomma när förevarande bestämmelse tillämpas. *Ändring* eller *upphävande* av servitut är uteslutet, eftersom i sådana situationer annan fastighet alltid är inblandad. Om det vid avstyckning uppkommer behov t.ex. av att till förmån för styckningsdel lägga servitut på annan fastighet än sådan som berörs av delningen, kan det bli nödvändigt att med direkt tillämpning av 5 och 7 kap. företa en fastighetsregleringsåtgärd, varvid gemensam handläggning bör kunna äga rum (prop. 1969:128 s. B666 f.).

Förfarandet enligt 10 kap. 5 § första stycket innebär tillämpning endast av 7 kap. 1–2 §§ men inte övriga lagrum i 7 kap. Vidare är *servitutsrekvisiten* i 14 kap. JB av betydelse för prövningen, vilket gäller all servitutsbildning enligt FBL (se 7 SÄRSKILT OM SERVITUT M.M.).

Prövningen sker i tillämpliga delar enligt vad som gäller vid servitutsbildning genom fastighetsreglering. Vid servitutsbildning genom avstyckning gäller därför t.ex. kravet att servitutet ska vara av *väsentlig betydelse* för fastighets ändamålsenliga användning. Beträffande de grundläggande bestämmelserna om bildande av servitut och reglerna angående begränsning av möjligheterna att tillskapa servitut, se 7.1 Bildande av servitut och 7.2 Förbud mot servitut enligt FBL.

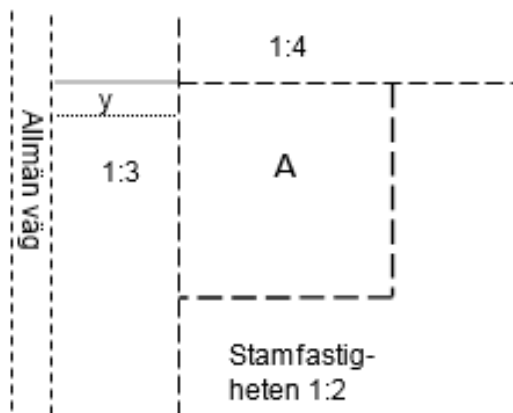
Är bildande av servitut styckningsdelarna emellan av betydelse för avstyckningen, kan servitut bildas enligt 10 kap. 5 § utan hinder av att det kan bildas efter prövning vid förrättning enligt annan lag, exempelvis AL. Detta gäller dock inte beträffande servitut till förmån för vattenverksamhet med det undantag som finns i 7 kap. 2 § andra stycket.

#### Exempel

Servitut (x) kan vid avstyckning bildas till förmån för en styckningsdel (lotten A) i en annan styckningsdel (stamfastigheten). Detta är en åtgärd inom avstyckningens ram.



Servitut (x) kan vid avstyckning bildas till förmån för en styckningsdel (lotten A) i en annan styckningsdel (stamfastigheten). Detta är en åtgärd inom avstyckningens ram.



Servitut (y) på annan fastighet (1:3) kan bildas genom fastighetsreglering i samband med avstyckning. Fastighetsregleringen berör därvid styckningslotten och 1:3.

Utfaller prövningen så att servitut inte kan bildas inom avstyckningens ram, kan upplåtelse såsom *avtals servitut* ske för samma ändamål enligt 14 kap. JB under förutsättning att servitutsrekvisiten är uppfyllda (se 7 SÄRSKILT OM SERVITUT M.M. under Servitutsrekvisiten och Handbok JB 14.1 Servitutsrekvisiten). Om så är fallet kan rättigheten få *sakrättsligt* skydd – t.ex. mot en ny ägare av den belastade fastigheten – genom ansökan om inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av avtals servitut. Sakägarna bör upplysas om detta.

Anm. beträffande utmärkning av servitutsområde

Utmärkning av servitutsområde kan ibland vara motiverat men förekommer sällan. Om det t.ex. i trånga lägen med höga fastighetsvärden finns behov av exakt dokumentation av servitutsområde på marken och i handlingen, är det ofta lämpligt att använda numeriskt bestämda men ommarkerade punkter.

Anm. beträffande faktisk lokalisering

Det förekommer att fastighetsbildningsbeslutet syftar till att bilda ett lokaliserat servitut men att utövningsområdet av olika skäl inte lämpligen kan preciseras i samband med beslutet. I sådana fall bör den faktiska lokalisering som servitutet får då det börjar utövas vara avgörande. Väljs en sådan konstruktion bör det framgå av fastighetsbildningsbeslutet att detta också har varit avsikten. Lämpligen klargörs detta i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Anm. beträffande individuella officialservitut

Det är vanligt att befintlig väg belastas av individuella officialservitut för tidigare avstyckade fastigheters utfartsbehov. I sådana situationer bör man inte slentrianmässigt bilda utfartsservitut på vägen – andelsservitut (se 10.5.2 nedan) eller vanligt servitut – också för den aktuella styckningslotten. Man kan i regel inte hävda att styckningslotten i en sådan situation har ett verkligt behov av servitutet. Servitutsbildningen kommer dessutom att ytterligare komplicera det saneringsarbete som bör utföras i samband med en eventuell framtida anläggningsförrättning.

Ett ytterligare servitut löser inte frågor om vägens skötsel och inte hur den ska bekostas. Det är därför i många fall tillräckligt att bara konstatera att styckningslotten får *faktisk tillgång* till utfartsväg och tills vidare lämna denna utan formell rättighet.

Detta gäller naturligtvis inte, om LM bedömer att rätten att använda den befintliga vägen riskerar att komma att ifrågasättas. Tilläggas kan att det står vilken som helst av fastighetsägarna – inklusive styckningslottens ägare – fritt att ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning för vägändamål, när väghållningen inte fungerar tillfredsställande på frivillig grund.

### *Redovisning*

När servitut bildas styckningsdelarna emellan gäller samma krav på redovisning av servitutet som vid bildande av servitut genom fastighetsreglering. Det är vid avstyckning lika angeläget att servitutsbeslut får ett fullständigt innehåll och en noggrann utformning. Utövningsområdet för servitut ska tydligt anges (prop. 1969:128 s. B 548). I princip gäller motsvarande regler som för nytillkomna fastighetsgränser (se 4.27 Gränsåtgärder och 4.28 Karta och beskrivning).

## **Samfällighet**

### *Nybildning*

Nybildning av samfällighet enligt 10 kap. 5 § sker i tillämpliga delar i enlighet med vad som gäller vid samfällighetsbildning genom fastighetsreglering (se 6.1 Samfällighetsbildning). För att samfällighet ska få bildas vid avstyckning krävs alltså att åtgärden avser ändamål av *stadigvarande* betydelse för flera styckningsdelar och att ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. Samfällighet får dessutom inte bildas för andra styckningsdelar än sådana för vilka det är av *väsentlig* betydelse att ha del i samfälligheten. Uppkomsten av nya samfälligheter bör hindras, när motsvarande resultat kan nås på lämpligare sätt, t.ex. genom servitutsbildning styckningsdelarna emellan eller genom tillämpning av AL (se 6.1 Samfällighetsbildning, se även prop. 1969:128 s. B 501 och 506).

### *Fiske*

Fristående fiske ska behandlas som mark (se 1.4 Fristående fiske). En fiskelott som tilldelats styckningsfastigheten vid fiskedelning kan med stöd av 10 kap. 5 § första stycket avsättas som samfällighet för styckningsdelarna, om hinder enligt 3 kap. inte möter.

Anm.

Styckningsfastighetens fiskerätt inom eget vattenområde är däremot s.k. bundet fiske och kan inte avsättas som samfällt för styckningsdelarna. Motsvarande effekt kan dock åstadkommas om styckningsfastighetens vattenområde som sådant kan avsättas samfällt för styckningsdelarna.

## **Följande föreskrift har utfärdats till 10 kap. 5 § första stycket:**

### **Nybildning av samfällighet och servitut vid avstyckning**

När samfällighet bildas vid avstyckning, skall den fastighetsrättsliga beskrivningen redovisa samfällighetens omfattning och styckningsdelarnas andelstal. Redovisning skall göras under särskild rubrik, Ny samfällighet.

När servitut bildas styckningsdelarna emellan, skall redovisningen göras under särskild rubrik i den fastighetsrättsliga beskrivningen, Nytt servitut.

## **Överföring av fastighetstillbehör**

Överföring av byggnader eller andra anläggningar sker med tillämpning av 7 kap. 14 §. Observera härvid att 5 kap. inte är tillämpligt vid avstyckning.

## 10.5.2 Andelsservitut

### *Stamfastighets andel i samfälld väg*

Enligt 10 kap. 5 § andra stycket kan vid avstyckning styckningslott ges servitutsrättighet att nyttja samfälld väg i vilken styckningsfastigheten har andel, s.k. andelsservitut. Servitutet anses upplåtet endast i stamfastigheten och är knutet till dess *andel* i den samfällda vägen. För sådan servitutsbildning gäller, som vid servitutsbildning i allmänhet, att servitutet ska vara av *väsentlig* betydelse för styckningslottens ändamålsenliga användning. Styckningslottens rättighet kan begränsas så att den bara gäller i delsträcka av vägen.

Även samfälld mark, som ursprungligen är avsatt för annat ändamål, faller in under bestämmelsen i 10 kap. 5 § andra stycket förutsatt att marken *numera* används som väg. Servitut för vägändamål över exempelvis en samfälld båtplats får däremot inte bildas. Det har inte ansetts rimligt att ägare av styckningslott ska kunna få en mer vidsträckt rätt att nyttja marken än den som delägarna i marken har (prop. 1969:128 s. B 670, 1147 och 1162).

### *Restriktioner*

Andelsservitut får inte bildas om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses *bättre* på annat sätt. Sådan servitutsbildning har ansetts böra användas bara i situationer där man inte behöver riskera att den ger upphov till större olägenheter och i fall där det av praktiska skäl är särskilt önskvärt att kunna tillgripa denna åtgärd. Vid sidan härav gäller kravet att olägenhet av betydelse inte får antas uppkomma för delägarna i den samfällda marken (prop. 1969:128 s. B667 f.).

### *7 kap. 9 § JB*

Bestämmelsen i 10 kap. 5 § andra stycket är ett undantag från huvudregeln i 7 kap. 9 § JB, som bl.a. innebär att rättighet inte kan upplåtas i fastighets andel i samfälld mark.

Anm.

En följd av att servitutsbildning enligt 10 kap. 5 § inte har räckvidd utanför styckningsdelarnas krets är att sådant andelsservitut är dåligt skyddat. Styckningslottens kan gå miste om sin rättighet, t.ex. genom att stamfastighetens andel i den samfällda vägen överförs till annan fastighet eller att samfälligheten som sådan genom fastighetsreglering utplånas eller avstås delvis till någon fastighet. Denna typ av servitut anses som olokaliserat och upphör – som avtalsrättigheter – att gälla i mark som frångår en fastighet (prop. 1969:128 s. B 1147). Rättigheten gäller i fastighetsindividen, inte i marken.

### **Rättsfall: Andelsservitut upphörde gälla**

HovR Sk o Bl, 1986-10-21, UÖ 1211. (LM ref 86:25) Ej prövningstillstånd. Ett andelsservitut är ett olokaliserat officialservitut. Ett sådant servitut upphör att belasta mark som genom fastighetsreglering överförs till annan fastighet.

## 10 kap. 6 § Initiativrätt

**6 §** Avstyckning sker på ansökan av fastighetens ägare.  
Har vad som skall avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.

### 10.6.1 Ansökan av fastighetsägare

Styckningsfastighetens ägare har rätt att ansöka om avstyckning.

Om ansökan skett av fastighetens ägare, måste LM undersöka huruvida överlåtelse skett. Som ägare anses den som har lagfart, om det inte visas att fastigheten tillhör annan (se 4.11.1 LM:s utredningsplikt).

#### **Rättsfall: Äganderätt kunde inte visas genom dom**

MÖD, 2017-06-27, F 377-17, (MÖD 2017:43). MÖD fann att en dom om bättre rätt till fastighet inte kunde läggas till grund för en ansökan om avstyckning eftersom den åberopade köpehandlingen inte uppfyller jordabalkens formkrav. LM:s beslut om att avvisa ansökan om avstyckning stod därmed fast.

#### *Flera fastighetsägare*

Ägs fastighet av flera – under *samäganderätt* eller i *enkelt bolag* – måste de ansöka tillsammans (2 § lagen om samäganderätt och 4 kap. 3 § lagen om handelsbolag och enkla bolag). Beträffande enkelt bolag, se 11.1.1 Objekt för klyvning.

#### *Dödsbo eller samfällighet*

Om fastighet ägs av dödsbo måste alla dödsbodelägare delta i ansökan såvida inte dödsboet förvaltas av boutredningsman eller testamentsexekutor. Om ansökan avser samfällighet med delägarförvaltning måste alla delägare delta i förvaltningen. Vid oenighet beträffande förvaltningsåtgärder kan sammanträde hållas enligt 7 § SFL (se 6 Särskilt om samfällighet under Förvaltning av samfälligheter). Samfällighet med föreningsförvaltning företräds av styrelse eller firmatecknare.

Se vidare Handbok behörighet.

### 10.6.2 Ansökan av förvärvare

Bestämmelsen i 10 kap. 6 § andra stycket syftar *dels* på *överlåtelse* av område, *dels* på överlåtelse av styckningsfastigheten med undantag av område. Bestämmelsen gäller även annat som ska avskiljas genom avstyckning, t.ex. samfällighetsandel.

Att både överlåtare och förvärvare har rätt att ta initiativ till avstyckning är särskilt viktigt på grund av bestämmelserna i 4 kap. 7 och 9 §§ JB angående giltigheten av överlåtelse av område (se 10.8.2 Återkallelse av ansökan).

Både förvärvare av styckningsdel och dennes fångesman är sakägare i förrättningen (4 kap. 11 § tredje stycket andra meningen). Vid avstyckning t.ex. av försåld tomt är alltså både köpare och säljare sakägare.

Har säljares eller köpares rätt till styckningsdel övergått till annan får denne på grundval av allmänna rättsgrundsatser också anses ha rätt att ansöka om avstyckning (prop. 1969:128 s. B 671).

Utöver överlåtelse enligt JB (köp, byte och gåva) gäller bestämmelsen även vid äganderättsövergång genom legat (12 kap. 12 § ÄB).

Anm.

Om område av fastighet delats upp i andra fall än som angetts ovan är detta ogiltigt. En sådan uppdelning kan därför inte läggas till grund för fastighetsbildning. Detta gäller vid uppdelning genom bodelning (13 kap. 5 § andra stycket ÄktB), arvskifte (23 kap. 3 § tredje stycket ÄB) och vissa associationsrättsliga förvärv (1 och 2 §§ lagen om förvärv i vissa fall av del av fastighet).



## 10 kap. 7 § Avstyckning i en ägares hand

<p><b>7 §</b> När styckningsdelarna har samme ägare, skall avstyckningen ske i överensstämmelse med vad denne yrkat eller godkänt.</p>
--

Fastighetsägaren ensam har att bestämma hur avstyckningen ska verkställas och LM kan inte på egen hand träffa något avgörande rörande själva fastighetsbildningen mer än att vägra tillstånd till avstyckning. De förslag från LM som fastighetsägaren godkänt räknas emellertid som yrkanden från denne.

Det är normalt att avstyckningens närmare utformning sker i dialog mellan LM och sökanden. Syftet med förevarande bestämmelse är endast att ge uttryck för att avstyckning inte får verkställas på ett sätt som strider mot fastighetsägarens önskemål (prop. 1969:128 s. B 672).

Inget hindrar att avstyckning sker också för det fall att styckningsfastighetens ägare önskar dela upp sitt innehav på olika enheter utan samtidig överlåtelse.

## 10 kap. 8 § Skilda ägare

**8 §** Har styckningsdelarna skilda ägare, skall till grund för avstyckningen läggas köpehandling eller annan handling varigenom äganderätten uppdelats (grundhandling). Träffar sakägarna skriftlig överenskommelse i fråga som har betydelse för avstyckningen, skall även överenskommelsen beaktas i den mån den icke strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av grundhandlingen.

Återkallar sökanden sin begäran om avstyckning, får förrättningen ej inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

Om styckningsdelarna har skilda ägare, ska till grund för avstyckningen läggas köpehandling eller annan handling varigenom äganderätten delats upp (grundhandling). En grundhandling kan kompletteras med överenskommelse.

Om sökanden återkallar sin ansökan, får förrättningen inte inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och denne underlåtit att framställa sådant yrkande.

### 10.8.1 Grundhandling och överenskommelse

#### Överlåtelse m.m.

##### *Stamfastighet och styckningslott har olika ägare*

Bestämmelsen i 10 kap. 8 § första stycket avser situationen när del av fastighet genom överlåtelse eller annat fång kommit i särskild ägares hand. Med fastighetsdel förstås därvid såväl viss *ägovidd* av fastighets enskilda mark som fastighets *andel* i samfällighet. Bestämmelsen gäller inte bara vid överlåtelse utan också vid annat fång (se 10.6.2 Ansökan av förvärvare). Bestämmelserna angående giltigheten av arealöverlåtelse i 4 kap. 7 och 9 §§ JB gör att det är av särskild betydelse att initiativrätten tillkommer båda de kontrahenter som ingått rättshandlingen. Bestämmelsen äger tillämpning inte bara när det *område* som ska avstyckas blivit överlåtet utan också när överlåtelsen avsett *återstoden* av styckningsfastigheten.

Under vissa förutsättningar kan överlåtelse av område av fastighet alternativt genomföras som fastighetsreglering. Detta sker i så fall genom att avtalet läggs till grund för fastighetsreglering. Detta *ersätter* i så fall en överenskommelse om fastighetsreglering (se 5.18.3 Formkrav).

Normalt krävs att köp som läggs till grund för fastighetsbildning ska vara fullbordade (se 5.18.1 Dispositionsfrihet). Vid ansökan om avstyckning med skilda ägare så bör dock LM normalt kunna acceptera köp som inte är fullbordade, under förutsättning att även säljaren är sökande.

##### *Fångeshandlingens normerande betydelse*

Avstyckningsinstitutets främsta uppgift är att möjliggöra en anpassning av den officiella fastighetsindelningen efter den *civilrättsligt* giltiga indelningen i äganderättsliga enheter. För att denna uppgift ska kunna fullgöras och den eftersträfvade anpassningen vinnas, är ingångna köpeavtal och motsvarande rättshandlingar rörande den fasta egendomen i princip normerande för hur avstyckningarna ska utföras.

Varken mer eller mindre får i varje särskilt fall brytas ut än som omfattas av rättshandlingen. Bestämmelsen i 10 kap. 8 § första stycket ska iakttas av LM, även om detta inte yrkas av någon sakägare (prop. 1969:128 s. B 673).

#### *Förfrågan om överlåtelse skett*

Om sökanden inte uttryckligen angett vare sig att överlåtelse skett eller att sådan inte ägt rum, måste LM höra efter hur det förhåller sig härmed.

#### *Andra frågor i överlåtelseavtalet*

Det ligger i sakens natur att överlåtelsehandlingen kan följas bara i fråga om sådant som är av betydelse för fastighetsbildningen. Också beträffande frågor av sådan betydelse bör emellertid förrättningsbeslut kunna undvaras, om den av sakägarna avtalade lösningen ändå kan vinna *sakrättslig* giltighet. Innehåller överlåtelsehandlingen bestämmelse om att styckningsdel ska belastas med servitut till förmån för annan styckningsdel, får det sålunda inte vara ett oeftergivligt krav att ett fastighetsbildningsservitut i enlighet med handlingen tillskapas vid förrättningen (prop. 1969:128 s. B 673).

#### *Flera styckningslotter*

Den överlåtna egendomen kan utan direkt stöd i handlingen läggas ut som två eller flera styckningslotter, om förvärvaren begär detta och något hinder mot en sådan uppdelning annars inte möter (prop. 1969:128 s. B673 f.). Om en sådan tolkning inte vore tillåten, skulle det för tillgodoseende av förvärvarens önskemål bli nödvändigt att antingen ändra grundhandlingen eller – efter avstyckning av hela den överlåtna egendomen som en styckningslott – genomföra ytterligare en avstyckning för uppdelning av egendomen.

#### *Flera avtal från samme överlåtare*

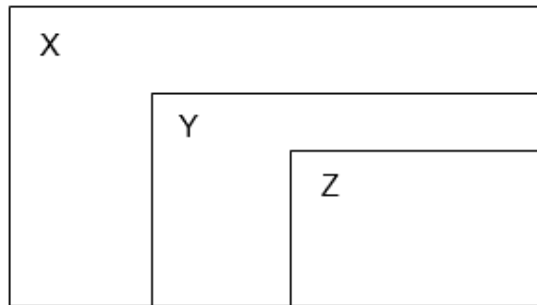
Den som genom olika avtal från samma överlåtare förvärvat skilda delar av en och samma fastighet kan få hela den förvärvade egendomen utlagd som en styckningslott (prop. 1969:128 s. B 674).

Anm.

Om någon förvärvat viss bestämd ägovidd av en fastighet och därefter överlåter en del av ägovidden bör enligt motiven avstyckning enligt den senare överlåtelsen inte få ske förrän den tidigare lett till utbrytning. Har två särskilda områden av samma fastighet genom olika förvärv kommit att i äganderättsligt hänseende skiljas från fastigheten i övrigt och även sinsemellan, torde däremot inte hinder föreligga mot avstyckning av varje område för sig oavsett ordningen för överlåtelse. Om den första överlåtelsen emellertid skett på det sättet att den omfattat den odelade fastigheten med undantag för det ena av områdena, torde det senare områdesförvärvet inte kunna leda till avstyckning, innan fastighetsbildning på grund av den tidigare rättshandlingen kommit till stånd (prop. 1969:128 s. B 674).

#### **Rättsfall: Undantagna områden mm.**

NJA 1933 s. 563. Från fastigheten X hade vid dess försäljning undantagits området Y som upplåtits till en idrottsförening. Därefter såldes från området Y det mindre området Z. Området Y såldes därpå till idrottsföreningen. Fråga var om det mindre området Z och återstoden av det större området Y kunde avskiljas från fastigheten X var för sig, eller om först hela det större området Y måste avskiljas och därefter det mindre området Z avskiljas från området Y som stamfastighet. Det ansågs att det vid förrättningen borde förfarits enligt det senare alternativet.



### *Tolkning av köp och dokumentation*

Angivandet av det avsedda området i köpehandling eller liknande handling är ofta svävande och regleringen av rättigheterna bristfällig. Det blir i sådana fall nödvändigt att vid förrättningen tolka köpehandlingen med sikte på att klarlägga *köpets innebörd*. På grund av reglerna i JB blir förrättningen nämligen avgörande både för köpets innehåll och för dess giltighet. Sedan fastighetsbildningen fullbordats gäller köpet och blir att tolka i överensstämmelse med fastighetsbildningen eller också har köpet, om det har feltolkats vid fastighetsbildningen, blivit ogiltigt. Det blir i praktiken förrättningsakten som, såväl hos IM i lagfartsärendet som i andra sammanhang, blir det dokument som redovisar köpets omfattning och innehåll. Detta gäller inte bara i fråga om ett förvärvat markområde. Samma verkan av fastighetsbildningen följer också beträffande överlåtten andel i samfällad mark.

I de fall när endast ett köpebrev har ingivits i förrättningen bör LM kontrollera med sakägarna om även ett köpekontrakt är upprättat. I många fall kan köpekontraktet tydliggöra vad parterna avsett med överlåtelsen. Jmf LM ref 16:9 (NJA 2016 s. 689) där HD klargjorde att när köpekontrakt och köpebrev innehåller motstridiga uppgifter så bör köpekontraktet i regel läggas till grund för bedömningen av avtalsinnehållet, om det inte av omständigheterna framgår att parterna har avsett att ändra eller precisera avtalet genom köpebrevet.

*Yrkandet* i ansökan om avstyckning, eventuellt muntligen preciserat vid sammanträde, måste överensstämma med den *tolkning* som slutligen ges grundhandlingen vid fastighetsbildningen. Framgår identiteten mellan överlåtelsen och fastighetsbildningen inte av grundhandlingen, måste identiteten framhävas genom *redovisning i förrättningsprotokollet*. I många fall förekommer ofullständigheter och smärre motsägelser i områdesbeskrivningen. Förklaringar i förrättningsprotokoll kan då vara tillräckliga.

### *Tillägg eller överenskommelse*

I andra fall kan det finnas anledning att få parternas inställning särskilt dokumenterad. Såsom form för detta kan väljas antingen tillägg till grundhandlingen eller skriftlig överenskommelse vid förrättningen.

Tillägg till avtal måste ske vid *förändringar* av avtalet. Samma *formkrav* gäller för tillägget som för den ursprungliga handlingen.

Överenskommelse kan ingås som ett led i tolkningen av grundhandlingen vid fastighetsbildningen.

### *Fastighetstillbehör*

De fastighetstillbehör som enligt bestämmelserna i 2 kap. JB (se avsnitt 2 JB) hör till styckningsfastigheten följer marken vid avstyckning.

Överlåtelseavtal som innebär att en på det överlåtna området befintlig byggnad, som utgör fast egendom, inte omfattas av överlåtelsen kan i princip inte läggas till grund för avstyckning såvida inte byggnaden flyttas från området (jämför 2 kap. 7 § JB). Det kan tilläggas att undantagandet av byggnad från överlåtelsen i det angivna fallet också torde innefatta hinder mot lagfart på fånet.

### *Överlåtelse av mark och andel i samfällighet*

Inbegriper överlåtelse andel i samfällighet, kan sådan del inte uteslutas vid avstyckningen utan att grundhandlingen ändras. De delar av avtalet som avser överlåtelse av mark och andel i samfällighet är att betrakta som *oskiljaktiga*.

### *Tvist*

När en verklig tvist råder mellan sakägarna om den rätta tolkningen, bör LM anmoda sökanden att väcka talan vid allmän domstol för att få till stånd ett avgörande i frågan. Därvid får bestämmelsen om vilandeförklaring i 4 kap. 39 § första stycket betydelse. Om talan inte väcks, torde *hinder* föreligga mot avstyckningen och förrättningen bör inställas (prop. 1969:128 s. B 677).

### *Laga fång*

Om ovisshet råder om den till stöd för avstyckningen åberopade handlingen innefattar laga fång, synes det åtminstone i vissa fall ändamålsenligt att LM hänvisar förvärvaren att söka *lagfart* på grundval av handlingen (prop. 1969:128 s. B 677).

### *Jämkning av grundhandlingen*

LM är vid anpassning av styckningslotten till grundhandlingen inte absolut låst vid ordalydelsen, t.ex. uppgift om tänkt areal. Jämkningsåtgärder kan göras i viss mån utan att grundhandlingen kompletteras vare sig med tillägg eller överenskommelse. Styckningslotten kan i dessa fall fortfarande stå i överensstämmelse med grundhandlingen. Hur stor avvikelserna kan vara för att ligga inom ramen för att betraktas som en sådan jämkning beror på hur köpekontraktet är formulerat.

#### **Rättsfall: Jämkning var inom ramen**

Göta HovR, 1979-04-06, UÖ 19 (LM ref 79:5). Ett område om ca. 2 000 kvm såldes. Avstyckning tilläts först sedan utformningen jämkats så att styckningslottens areal minskade till 1 683 kvm. Enligt köpekontraktet förutsatte avtalet att den av parterna avsedda avstyckningen kunde genomföras; i annat fall skulle köpet återgå. Säljaren gjorde i besvär över beslutet gällande att avstyckningen inte överensstämde med köpekontraktet och att den inte kunde ske förrän det genom dom avgjorts att styckningslotten ansågs vara det i kontraktet avsedda området. Domstolarna ansåg styckningslottens areal ligga inom ramen för en sådan mindre jämkning av gränser och areal som parterna enligt köpekontraktet skulle tåla.

#### **Rättsfall: Överensstämmelse med grundhandlingen**

Svea HovR, 1982-02-11, UÖ 3 (LM ref 82:61). Avstyckning skulle ske på grund av ett köpekontrakt i vilket det *dels* hänvisades till en kartskiss, *dels* fanns en bestämmelse om att den slutliga arealen skulle bestämmas av FBM och att både köpare och säljare skulle tåla avsteg från arealen, om FBM så

påfordrade. Sökanden företedde inte skissen till kontraktet men FBM utredde – med instämmande av sökanden – att området var avlångt och att det med kortändan stötte mot en sjöstrand. Då denna avstyckning inte kunde genomföras av lämplighetsskäl begärde sökanden i besvär till FD att lotten skulle få en utformning som var förenlig med FBL. I samråd med planmyndigheterna föreslogs en tomt som var belägen mera utefter stranden. Med hänsyn till köpekontraktets innebörd ansåg domstolarna att en sådan utformning stod i överensstämmelse med grundhandlingen.

## Överenskommelse

### *Fråga som har betydelse för avstyckningen*

Vid sidan av överlåtelsehandlingen kan sakägarna inom ramen för förrättningen träffa överenskommelse i fråga som har betydelse för avstyckningen. Sådan överenskommelse ska vara *skriftlig*. Användningsområdet för överenskommelse bör väsentligen vara att avhjälpa eventuella ofullständigheter i grundhandling, som upprättats före avstyckningsförrättningen. Sådana överenskommelser är ofta nödvändiga, därför att sakägarna inte före förrättningen haft fullständig kännedom om att styckningsfastigheten har andel i samfälligheter eller särskilda rättigheter eller inte insett betydelsen av att styckningslotten erhöll sådana särskilda rättigheter (prop. 1969:128 s. B 674).

### *Komplettering av köpehandlingen i vissa situationer*

Överenskommelse kan också komma till användning för att komplettera överlåtelsehandlingens uppgifter om ägovidd. Det är vidare inte uteslutet att genom en överenskommelse rätta till *fel* som influerats i överlåtelsehandlingen eller göra mindre *jämknings* i handlingens innehåll i övrigt (prop. 1969:128 s. B 675). Vid sådan jämkning bör iaktas stor försiktighet. Alla ändringar i egentlig mening bör företas i den ordning som är föreskriven för överlåtelse av fast egendom enligt JB och ska alltså ske i form av *tillägg* till överlåtelsehandlingen (prop. 1969:128 s. B 675).

Överenskommelse bör också kunna användas som medel att undanröja otydlighet i överlåtelsehandlingen. LM har dock möjlighet att *obunden* av sakägarna bestämma sig för en viss tolkning av handlingens innehåll (prop. 1969:128 s. B 675).

Överenskommelse får inte strida mot vad som varit avsett vid tillkomsten av grundhandlingen (10 kap. 8 § första stycket andra meningen). Det måste kunna förutsättas att den avvikelse eller komplettering varom är fråga överensstämmer med sakägarnas uttalande eller underförstådda intentioner vid överlåtelsen.

En förändring av ägoviddens omfattning föranledd av ett ändrat yrkande, som inte överensstämmer med uppgifterna i grundhandlingen, är exempel på när *tillägg* till överlåtelsehandlingen används och inte överenskommelse.

## Förvärvs giltighet

### *Förvärv av del av fastighet*

Vid avstyckning efter förvärv av område uppkommer frågan om upprättad grundhandling är giltig eller inte. Bland annat måste reglerna angående förvärv av del av fastighet i 4 kap. JB samt motsvarande regler i äldre rätt beaktas.

Bestämmelser om arealförvärv, dvs. förvärv som innebär att visst område av fastighet kommit i särskild ägares hand, finns i 4 kap. 7 § JB. Bestämmelserna innebär i princip att giltigheten av arealförvärv är beroende av att fastighetsbildning i överensstämmelse med förvärvet kommer till stånd. Vid förvärv av andel i eller område av samfälld mark gäller enligt 4 kap. 9 § JB motsvarande. Vid förvärv av andel i fastighet gäller också 4 kap. 7 § JB om det i köpehandlingen föreskrivits att andelen ska brytas ut (se 4 kap. 8 § JB). Vad i det följande sägs angående områdesförvärv gäller även nu avsedda andelsförvärv.

#### *Tillståndslagstiftning*

Förvärvs giltighet kan också vara beroende av lagstiftningen om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. När det gäller JFL leder redan de särskilda samordningsbestämmelserna i 10 kap. 3 § andra stycket till att avstyckning inte får ske, om förvärvstillstånd – när sådant erfordras – inte har meddelats (se även Handbok JB 4 Köp, byte och gåva). I övrigt måste förekommande ogiltighetsgrunder i förvärvslagstiftningen uppmärksammas mera direkt. Detta gäller inte minst äldre förvärv, som kan vara beroende av tillstånd enligt äldre JFL eller annan tidigare gällande förvärvslagstiftning som t.ex. lagen om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom, vilken upphörde att gälla vid utgången av år 1999. Jämför också Handbok ÄULL 1.2.2 Giltighet m.m. och 5 Ogiltighetsgrunder, där bl.a. ogiltighetsgrunder i äldre lag berörs.

#### *Hyresgästers och arrendatorers förköpsrätt*

Förvärv genom köp eller byte av fastighet eller del av fastighet, vilken enligt fastighetstaxering ingår i hyreshusenhet, är i vissa fall ogiltigt om förvärvaren är annan än sådan bostadsrättsförening som hos IM gjort intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Lagen gäller även tomträtt. Motsvarande gäller i vissa fall fastighet som helt eller delvis är upplåten med gårdsarrende eller bostadsarrende om arrendatorn gjort anmälan till IM i enlighet med lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (se beträffande gårdsarrende Handbok JB 9 Jordbruksarrende och beträffande bostadsarrende Handbok JB 10 Bostadsarrende).

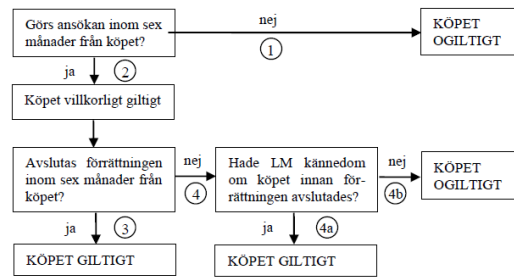
#### *Krav på samband ansökan – köp*

I det följande kommer endast att talas om köp. Tillämpningen gäller i lika mån byten, gåva och legat. Beträffande legat gäller dock den avvikelser att ansökningstiden löper från tiden då testamentet blivit gällande och legatet utgivits (se 12 kap. 12 § ÄB, prop. 1969:128 1970:20 B 2 s. 562 och prop. 1970:145 s. 161).

*Ansökan* om förrättning, som ska grundas på köp, måste alltid göras inom sådan tid att köpet är giltigt, dvs. inom sex månader från den dag då köpehandlingen upprättades (sexmånadersfristen). Det normala och önskvärda är att det redan av ansökan framgår att avstyckningen ska grundas på ett köp och att kopia av köpehandlingen bifogas.

#### Flödesschema

Giltighetsreglernas förhållande till en avstyckningsförrättning redovisas här i flödesplan med tillhörande beskrivning (siffrorna i flödesplanen motsvarar siffrorna i beskrivningen).



(1) Om avstyckning inte sökts inom sexmånadersfristen är köpet ogiltigt.

(2) Om avstyckning sökts före köpet eller inom sexmånadersfristen är köpet villkorligt giltigt så länge förrättningen pågår. Detta gäller oavsett om köpet kommit till LM:s kännedom eller inte.

När förrättningen avslutas uppstår någon av följande situationer:

(3) Har förrättningen avslutats inom sexmånadersfristen blir köpet slutgiltigt gällande i och med fastighetsbildningen om köpet lagts till grund för avstyckningen eller om köpet inte lagts till grund för avstyckningen men denna ändå skett i överensstämmelse med köpet. I det senare fallet måste ägaren – för att få lagfart – särskilt visa att överensstämmelse föreligger.

(4) Har förrättningen inte avslutats inom sexmånadersfristen beror köpets giltighet av om LM fått kännedom om det under förrättningen eller inte.

(4a) Har LM fått kännedom om köpet under förrättningen och har avstyckningen grundats på köpet, blir detta slutgiltigt gällande i och med fastighetsbildningen. Detta gäller även om köpet kom till LM:s kännedom mer än sex månader från den dag då köpehandlingen upprättades, se rättsfallet 76:64 nedan.

(4b) Har LM inte fått kännedom om köpet under förrättningen blir köpet ogiltigt.

Har LM fått kännedom om köpet – muntligen eller skriftligen – utan att köpehandlingen getts in, åligger det LM att snarast kräva in handlingen. Avslutas förrättningen utan att köpehandlingen uppvisas kan förrättningen inte anses grundad på köpet. Köpet blir därför ogiltigt, när förrättningen avslutas.

Sammanfattningsvis gäller följande:

Om ansökan om förrettning sker före köpet eller inom sexmånadersfristen är köpet giltigt för framtiden

– om köpet kommer till LM:s kännedom och läggs till grund för fastighetsbildningen, eller

– om förrättningen avslutas inom sexmånadersfristen och överensstämmelse mellan köp och avstyckning föreligger.

I andra fall blir köpet ogiltigt.

#### Rättsfall: Innan avslut

NJA 1976 s. 483 (LM ref 76:64). En arealöverlåtelse skedde efter att säljaren ansökt om avstyckning av området. Förrättningen hade inte avslutats inom sex månader efter dagen för köpehandlingen. FBM fick kännedom om köpeavtalet först efter utgången av nämnda tidsrymd. HD fann att ett sådant köp är giltigt under förutsättning att FBM får kännedom om avtalet innan förrättningen avslutats och att denna sålunda ska ske på grundval av köpet enligt 10 kap. 8 §.



### *Sexmånadersfristen vid bruk av dubbla köpehandlingar*

Vid bruk av dubbla köpehandlingar räknas sexmånadersfristen från den senast upprättade handlingen. Har köpekontraktet inte något villkor om köpebrev, men har en sådan handling ändå upprättats, blir denna att betrakta som en förnyelse av köpet och sexmånadersfristen räknas alltså från den senare dagen. Innehåller köpekontraktet som villkor för köpets fullbordan att köpebrev ska upprättas, men har detta inte skett före ansökan, räknas sexmånadersfristen från dagen för upprättandet av köpekontraktet.

### *Granskning vid avstyckning*

Köpehandling kan utgöra underlag för fastighetsbildning endast om den är giltig. Ingiven handling måste därför i första hand underkastas granskning för att man ska kunna klarlägga giltigheten.

Såsom förut konstateras är *köp*, *byte*, *gåva* och *legat* de enda områdesförvärv som kan utgöra grund för fastighetsbildning. Avser bodelning eller arvsifte områdesförvärv är handlingen ogiltig i den delen (13 kap. 5 § andra stycket ÄktB och 23 kap. 3 § tredje stycket ÄB). Motsvarande gäller skifte av eller tillskott till bolag eller förening (1 § andra stycket och 2 § lagen om förvärv i vissa fall av del av fastighet).

Kommer köpehandling till LM:s kännedom mer än sex månader efter upprättandet, är förvärvet giltigt endast om köpehandling tillförs en ansökan om fastighetsbildning, som lämnats in före köpet eller inom sexmånadersfristen.

Utöver giltighetsförutsättningarna enligt 4 kap. 7 § JB krävs av grundhandlingen giltighet med hänsyn till bl.a. formkraven i 4 kap. 1–3 §§ JB. Ger en granskning till resultat att handlingen är behäftad med sådan brist att den inte kan ligga till grund i fastighetsbildningsärendet, bör parterna lämnas besked härom med angivande av bristen. Om denna inte avhjälpas, bör klarläggas om *behörig sökande* likväl finns och om denne – oberoende av handlingen – önskar fullfölja fastighetsbildningsärendet. I tveksamma fall måste frågan tas upp till behandling vid sammanträde med parterna.

Om ett testamente avseende ett legat inte kan läggas till grund för fastighetsbildning blir detta, liksom en köpehandling i motsvarande situation, ogiltigt. Testamentstagaren är då berättigad till vederlag i någon form ur boet (se NJA II 1971 s. 241).

### *Anmälan till IM om vilandeförklarad lagfartsansökan*

Om en köpare sökt lagfart på ett område av en fastighet och ansökan förklarats vilande i avvaktan på fastighetsbildning, är det angeläget att LM medverkar till att IM ex officio kan föra över den vilandeförklarade lagfartsansökan på styckningslotten. LM bör därför anteckna i den fastighetsrättsliga beskrivningen t.ex. ”Vilandeförklarad lagfartsansökan 1982-05-10 nr 256 avser styckningslotten A. Överlåtelsehandling bifogas”. LM aviserar detta meddelande till IM och vidarebefordrar överlåtelsehandlingen sedan registrering skett.

## 10.8.2 Återkallelse av ansökan

### *Särbestämmelse för återkallelse*

I 4 kap. 32 § finns bestämmelse om återkallelse av ansökan om fastighetsbildning. Denna bestämmelse har i fjärde stycket uttryckligen begränsats i fråga om avstyckning så att den då ska gälla bara i den mån annat inte är föreskrivet i 10 kap. Särbestämmelsen i 10 kap. 8 § andra stycket – som just åsyftas med förbehållet i 4 kap. 32 § – innebär att förrättning för avstyckning på grund av verkställd överlåtelse *inte i något fall ska inställas omedelbart*, när sökanden återkallar sin talan. Övriga sakägare ska alltid, oberoende av om sammanträde hållits och oberoende av om de fört talan vid förrättningen, underrättas och få möjlighet att begära att förrättningen fortsätts. Detta sammanhänger med att avtal om överlåtelse av fastighetsdel för sin giltighet kan vara beroende av att utbrytning sker genom avstyckning, som söks inom viss tid från överlåtelsen. Har den ene kontrahenten – i rätt tid – ansökt om avstyckning, skulle i sådant fall den andre kontrahenten – som kanske avstått från att själv påkalla utbrytning, därför att denne känt till att frågan väckts – försättas i en oförmånlig ställning, om vederbörande inte kunde hindra att förrättningen inställs (prop. 1969:128 s. B 676).

### *Utredning huruvida överlåtelse skett*

Bestämmelsen om återkallelse gäller bara överlåtelsefall och därmed jämförbara situationer. Om LM – när återkallelse sker – saknar kännedom om huruvida överlåtelse föreligger och vilka som är sakägare, måste upplysningar härom inhämtas, innan beslut kan meddelas med anledning av återkallelsen (prop. 1969:128 s. B 676). Det kan emellertid inte begäras att LM företar några mera omfattande efterforskningar för att utröna om överlåtelse skett. I regel får det anses tillräckligt att LM tar kontakt med sökanden och tillfrågar denne hur saken förhåller sig. Om LM därvid får till svar att någon överlåtelse inte skett, torde förrättningen kunna inställas. Kan något svar inte erhållas från sökanden, bör LM förfara efter omständigheterna. LM får således bedöma om det finns skäl att göra ytterligare efterforskningar i saken eller om förrättningen omedelbart kan ställas in (prop. 1969:128 s. B 678).

## 10 kap. 8a § Inteckningsbefrielse

**8 a §** Vid avstyckning enligt 1 § får lantmäterimyndigheten besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten. Ett sådant beslut får meddelas om stamfastighetens eller styckningslottens ägare begär det.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om borgenärer som har panträtt i stamfastigheten medger det. Om stamfastigheten och styckningslotten har samma ägare, krävs även medgivande från innehavare av annan inskriven rättighet som har lika rätt som eller sämre rätt än inteckningarna. Om stamfastigheten belastas av gemensamma inteckningar, krävs dessutom de medgivanden från fastighetsägare, borgenärer med panträtt och övriga rättighetshavare som krävs för relaxation enligt 22 kap. 11 § jordabalken. Medgivande behövs inte från den för vilken avstyckningen är väsentligen utan betydelse.

Beslutet enligt första stycket skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. *Lag (2004:396).*

När en intecknad fastighet delats, fördelas enligt 6 kap. 11 § första stycket JB ansvaret mellan delarna på samma sätt som gäller för gemensamt intecknade fastigheter i förhållande till deras taxeringsvärde (6 kap. 10 § första stycket JB). När de olika delarna inte längre är i samma ägares hand svarar stamfastigheten för hela inteckningen och styckningslotten endast för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten, alltså endast subsidiärt (6 kap. 11 § andra stycket JB).

Enligt 8 a § första stycket får LM vid avstyckning besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte ska gälla i styckningslotten på begäran av ägare till stamfastigheten eller styckningslotten.

För att ett beslut om inteckningsbefrielse ska kunna meddelas krävs medgivande från panträttshavarna i stamfastigheten. I vissa fall krävs även medgivande från rättighetshavare. Medgivande behövs inte från den för vilken avstyckningen väsentligen är utan betydelse. Beslut om inteckningsbefrielse ska tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.

### 10.8a.1 Beslut om inteckningsfrihet

Bestämmelserna i 10 kap. 8 a § första stycket innebär att en LM efter begäran av stamfastighetens eller, vid överlåtelse, även styckningslottens ägare ska kunna besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte ska gälla i styckningslotten. Styckningslotten blir då fri från alla inteckningar.

Paragrafen är tillämplig vid avstyckning av en fastighets enskilda mark eller en fastighets andel i en samfällighet. Frågan om meddelande av inteckningsfrihet kan enbart tas upp i avstyckningsförrättningen, inte i en senare förrättning.

Frågan om inteckningsfriheten är en del av förrättningen och ska behandlas enligt de bestämmelser som i övrigt gäller för denna. Det innebär bl.a. att allmänna regler om exempelvis förrättningskostnader och överklagande blir tillämpliga. Det ligger dock i sakens natur att vissa av lagens allmänna regler saknar relevans vid denna typ av åtgärd, t.ex. 3 kap.

Det krävs, som redan framgått, en begäran för att en LM ska ta upp en fråga om inteckningsfrihet. LM kan alltså inte självmant pröva frågan. Däremot bör LM naturligtvis upplysa sakägarna om möjligheten att begära inteckningsfrihet.

LM:s beslut ska innebära ”att inteckningarna i stamfastigheten inte ska gälla i styckningslotten”. I detta ligger att beslutet måste avse samtliga

penninginteckningar i stamfastigheten. Det går alltså inte att begränsa beslutet till en eller några av flera inteckningar. Inte heller kan beslutet avse andra inskrivningar än inteckningar. För andra inskrivningar som inte berör en styckningslott ska förfarandet med ”bortintygande” tillämpas, se 10.8a.2 Medgivande eller oskadlighetsprövning under Bortintygande av rättigheter i styckningslott.

Om LM vid sin prövning finner att det inte finns förutsättningar för ett beslut enligt denna bestämmelse bör myndigheten lämna begäran utan bifall. Detta blir fallet när åtgärden inte bedöms oskadlig och om någon berörd rättighetshavare inte lämnar medgivande, se nedan.

### **10.8a.2 Medgivande eller oskadlighetsprövning**

#### *Medgivande*

Utgångspunkten för möjligheten att besluta om inteckningsfrihet är att förfarandet hos LM ska ge skilda slag av rättsägare samma skydd som om inteckningsfriheten hade kommit till stånd genom relaxation enligt 22 kap. 11 § JB. Det betyder att även nyttjanderättshavare och andra innehavare av begränsade rättigheter i vissa fall kan behöva lämna sitt medgivande till åtgärden. Om någon har möjlighet att motsätta sig en relaxation ska alltså hans eller hennes rätt beaktas också av LM. Lagtextens uppräknade av vilka medgivanden som fordras är uttömmande.

Bestämmelserna i 10 kap. 8 a § FBL skiljer sig alltså från bestämmelserna i 5 kap. 16 och 18 §§ FBL. Medgivande enligt dessa bestämmelser behöver endast lämnas av innehavarna av samtliga fordringar och – när fastigheten är gemensamt intecknad med annan fastighet – av ägare till och innehavare av fordran i de övriga fastigheterna. Innehavare av inskrivna rättigheter såsom nyttjanderätter eller servitut bildade enligt JB behöver aldrig lämna medgivande enligt 5 kap. 16 och 18 §§ FBL. Bakgrunden till detta framgår av prop. 1969:128 s. B1119 f., 1160 f. och 1970:20 s. 659.

Vilka medgivanden som fordras för att en styckningslott ska kunna göras inteckningsfri beror till följd av relaxationsreglerna på om styckningslottens kommer att svara primärt – överlåtelse av styckningslott har inte skett - för sin del av de aktuella inteckningarna eller om styckningslottens ansvar enbart är subsidiärt – överlåtelse av styckningslott har skett -, dvs. om den svarar för inteckningen först om de primärt ansvariga fastigheterna inte täcker panthavarens anspråk. I det förra fallet fordras – förutom medgivande från inteckningshavarna - medgivanden från innehavare av rättigheter som har lika rätt som, eller sämre rätt än, inteckningarna. I det senare fallet fordras medgivanden enbart från panthavarna.

#### *Avstyckning utan överlåtelse*

När avstyckning sker utan att överlåtelse har skett, dvs. när styckningslottens ägs av stamfastighetens ägare, har den avstyckade fastigheten – som inledningsvis framhållits – fortfarande ett primärt ansvar för inteckningarna i stamfastigheten. Ansvar fördelar sig då på fastigheterna i förhållande till deras taxeringsvärde för året innan inteckning söktes. Detta betyder att ett villkor för att LM ska kunna besluta om inteckningsfrihet är att de borgenärer som har panträtt i stamfastigheten har medgett åtgärden. Vidare fordras att de innehavare av rättigheter som har lika rätt som eller sämre rätt än inteckningarna har lämnat medgivande till åtgärden.

### *Avstyckning med överlåtelse*

När avstyckning grundar sig på överlåtelse fordras enbart medgivanden från panthavarna.

Något medgivande från stamfastighetens ägare behövs inte om styckningslottens ägare begär inteckningsfrihet för styckningslotten och omvänt behöver inte styckningslottens ägare lämna medgivande till åtgärden om stamfastighetens ägare begär inteckningsfrihet.

### *Avstyckning från fastighet som är gemensamt intecknad*

Även förhållandet att den fastighet från vilken avstyckning sker är gemensamt intecknad med annan fastighet påverkar prövningsförfarandet.

I detta fall påverkas även rättighetshavare i den eller de fastigheter som är intecknade gemensamt med den fastighet från vilken avstyckning ska ske. Det är här fråga om ett primärt ansvar mellan dessa fastigheter och den blivande stamfastigheten på motsvarande sätt som gäller för inteckningar som belastar stamfastighet och styckningslott när ingen överlåtelse skett. Det betyder att vid sådan avstyckning ska medgivande inhämtas från innehavare av inteckningar och innehavare av inskrivna rättigheter med lika eller sämre rätt än inteckningarna i alla de fastigheter som berörs. Samma förfarande att inhämta medgivande tillämpas som när överlåtelse inte skett, dvs. medgivande ska inhämtas även från innehavare av andra inskrivningar än inteckningar.

### *Inhämtande av medgivande*

Medgivande från panthavare m.fl. ska inhämtas på samma sätt som sker vid exempelvis fastighetsreglering enligt 5 kap. 16 och 18 §§ FBL, dvs. genom en skriftlig förfrågan. Panthavarna bör kunna lämna medgivande skriftligen eller i fråga om bank på elektronisk väg. Av borgenärer som inte är bank eller liknande kreditinrättning bör krävas att denne legitimerar sig genom att visa upp det skriftliga pantbrevet när sådant används. När det gäller inteckningar som kommer till uttryck i en registrering i pantbrevsregistret (datapantbrev), ska LM skaffa sig tillgång till uppgift om vem som står upptagen som pantbrevshavare i pantbrevsregistret.

### *Oskadlighetsprövning*

I vissa fall kan ett medgivande enligt ovan ersättas av att LM, vid en s.k. oskadlighetsprövning, finner att avstyckningen är väsentligen utan betydelse för den, vars medgivande fordras. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt andra bestämmelser i FBL (se 5 kap. 16 och 18 §§ samt 10 kap. 2 och 9 §§ samt 11 kap 9 §). Oskadlighetsprövningen bör utföras på gängse sätt enligt fastighetsbildningslagen (jämför prop. 1969:128 s. B 445). Det betyder att prövningen bör utföras så att LM först genom en översiktlig värdering uppskattar stamfastighetens värde efter avstyckningen och därefter bedömer om det uppskattade värdet täcker de fordringar för vilka borgenärerna kan göra gällande förmånsrätt i fastigheten. Fordras närmare värdering, måste det givetvis ske om beslut om inteckningsfrihet ska kunna fattas, utan att medgivande lämnats.

Kravet på att avstyckningen ska vara väsentligen utan betydelse markerar att prövningen ska ske med försiktighet. Om det visar sig att värdet med god marginal täcker förmånsrätten i fastigheten, behöver något medgivande inte inhämtas från den berörde. Blir utfallet det motsatta, ska medgivande

inhämtas. När det gäller övriga rättighetshavare ska en bedömning göras av risken för att rättigheten inte står sig vid en exekutiv försäljning. Även här måste åtgärden bedömas vara väsentligen utan betydelse, vilket innebär att samma grad av säkerhetsmarginal fordras.

När det är tveksamt om avstyckningen är väsentligen utan betydelse ska medgivande alltid inhämtas (jämför prop. 1969:128 s. B 436 och 444 f. samt Landahl/Nordström, Fastighetsbildningslagen, 2 uppl. s. 233).

Oskadlighetsprövning kan göras beträffande varje rättsägare för sig. En förutsättning för att inte några medgivande ska behöva inhämtas är dock att åtgärden är oskadlig för samtliga. Det är givet att prövningen ska göras endast med beaktande av panthavarnas och eventuella övriga rättighetshavares intressen, dvs. oavsett sökandens intresse i det enskilda fallet av att åstadkomma en inteckningsfri styckningslott.

#### *Bortintygande av rättigheter i styckningslott*

När beslut fattas om att göra en styckningslott fri från inteckningar bör särskild uppmärksamhet ägnas åt andra inskrivningar än inteckningar som gäller i styckningsfastigheten. Sådana inskrivningar, t.ex. nyttjanderätter eller servitut, som efter genomförd förrättning inte kommer att belasta styckningslotten bör om möjligt alltid intygas bort enligt 4 kap. 11 a § i samband med avstyckningen. Syftet med att inteckningsbefria styckningslotten är ju att ägaren till den nybildade fastigheten inte ska behöva vända sig till rättighetshavare och ytterligare en myndighet – IM – för att befria fastigheten från belastningar som inte ska gälla i fastigheten. Man kan säga att syftet är att fastighetsägaren ska få en ny fastighet ”färdig att använda” för nya rättsliga transaktioner. Om rättigheter som enbart belastar stamfastigheten inte intygas bort från styckningslotten kommer fördelen med att, inom förrättningens ram, inteckningsbefria styckningslotten att minska. Se vidare 10 AVSTYCKNING under Bortintygande av nyttjanderätt och servitut och 4.11a Rättighet som uppenbart inte gäller.

### **10.8a.3 Dokumentation av beslutet**

Enligt 10 kap 8 a § tredje stycket ska ett beslut om inteckningsfrihet tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Beslutet ska lyda enligt följande:

1. Stamfastighet och styckningslott har olika ägare	Nybildad fastighet ska inte belastas av inteckningarna i stamfastigheten. Fordringshavarna i stamfastigheten har lämnat medgivande till detta.
2. Stamfastighet och styckningslott har samme ägare eller 3. Stamfastigheten är gemensamt intecknad med andra fastigheter än styckningslotten (gäller oberoende av om överlåtelse skett)	Nybildad fastighet ska inte belastas av inteckningarna i stamfastigheten. Fordringshavare och övriga berörda rättsägare har lämnat medgivande till detta.
4. Oskadlighetsprövning har skett	Nybildad fastighet ska inte belastas av inteckningarna i stamfastigheten. Avstyckningen är utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare.

LM förutsätts, på samma sätt som sker vid avstyckning från samfällighet och vid fastighetsreglering, göra en kontroll i fastighetsregistrets inskrivningsdel respektive pantbrevsregistret i samband med att fastighetsbildningsbeslutet och beslut om inteckningsfrihet meddelas.

Anm. beträffande kontroll av inskrivningsförhållanden

En VISA-utskrift från fastighetsregistret som visar inskrivningsförhållandena på beslutsdagen kan vara otillräcklig beroende på att IM kan ha ärendebalans vilket innebär att ett inskrivningsärende kan ha kommit in till IM men ännu inte blivit registrerat och därför inte syns i registret. Det inkomna ärendet återfinns inte i registret förrän det slutligen handlagts och uppdaterats. Detta sker vanligen en eller flera dagar efter det att ärendet kom in till IM. Det är dock inkomstdatum (inskrivningsdag) som är beslutsdatum. Information om sista registrerade inskrivningsdag återfinns överst på en VISA-utskrift under rubriken "AKTUALITETSDATUM IR". För att säkert veta om ett ärende, som kan påverka bedömningen, har in kommit efter aktualitetsdatum, dvs. efter kl. 12.00 angivet datum, måste telefonkontakt tas med IM.

Se även *Anm. beträffande kontroll av inskrivningsförhållanden* i avsnitt 5.16.1.

Underrättelse till IM ska enligt 76 § 6 FRF lämnas samma dag som registrering sker i allmänna delen, detta för att IM inte ska överföra stamfastighetens inteckning till styckningslotten. Avisering till IM sker elektroniskt via handläggningssystemen på Lantmäteriet. Se Information från Lantmäteriet. Fastighetsregistret, Allmänna delen, 2004:4 (2004-06-15).

## 10 kap. 9 § Fordringar med legal förmånsrätt

**9 §** I fråga om avstyckad fastighets ansvar för sådan fordran som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastighet äger 6 kap. 11 § andra och tredje styckena jordabalken motsvarande tillämpning.

Detta gäller även om stamfastigheten och den avstyckade fastigheten är i samme ägares hand.

Vid avstyckning kan lantmäterimyndigheten förordna att fordran som avses i första stycket icke skall besvära styckningslotten. Sådant förordnande får dock meddelas endast om fordringshavaren medger det eller om det är väsentligen utan betydelse för honom. Förordnandet skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

Första och andra styckena gäller ej, om annat följer av särskilda bestämmelser. *Lag (1995:1394).*

### 10.9.1 Styckningslottens ansvar

För penninginteckningar som gäller i styckningsfastigheten svarar vid avstyckning tills vidare både stamfastighet och styckningslott (se 10 AVSTYCKNING under Inskrivningsrättsliga frågor).

Utöver fordringar som genom pantförskrivning har säkerhet genom inteckningar finns även vissa fordringar som ger rätt till betalning ur fastighet *utan inskrivning*, s.k. *legal förmånsrätt*. Styckningslottens ansvar för sådana fordringar, som finns i styckningsfastigheten, har fått en avvikande reglering i förhållande till vad som gäller för inteckningar. Huvudregeln för styckningslottens ansvar för fordringar med legal förmånsrätt är att lotten *alltid* svarar i andra hand (subsidiärt). Det spelar här ingen roll om styckningsdelarna fortfarande är i en och samma ägares hand eller inte.

De fordringar som här är fråga om torde endast undantagsvis uppgå till betydande belopp. Detta kan vara fallet främst med fastighetsbildningslikvider, som är förenade med förmånsrätt, dvs. sådana som inte erlagts men förfallit till betalning mindre än ett år före avstyckningen. Legala förmånsrätter behandlas i 5.16.1 Panträttskydd.

### 10.9.2 Befrielse för styckningslott

#### *Förordnande om ansvarsbefrielse*

Styckningslott kan under vissa förutsättningar helt *befrias* från ansvar för fordringar, som har legal förmånsrätt. Detta sker genom *förordnande* av LM (10 kap. 9 § andra stycket) i fastighetsbildningsbeslutet. Frågan om ansvarsbefrielse ska LM pröva *ex officio*. Endast i rena undantagsfall har ansetts att hinder kan möta mot förordnande enligt 10 kap. 9 § andra stycket (prop. 1971:180 s. 38).

Eftersom detta förfarande är så vanligt är det angeläget att understryka att prövningen inte får bli alltför lättvindig. Det är å andra sidan inte meningen att arbetskrävande utredningar ska genomföras i onödan.

#### *Avstyckning av obetydlig del av fastighet*

Är det uppenbart att endast en obetydlig del av styckningsfastigheten avstyckas sett ur värdesynpunkt, bör inte undersökas om det finns fordringar med legala förmånsrätter. Förordnande om ansvarsbefrielse kan då meddelas på den grunden att detta är *väsentligen utan betydelse* för en eventuell sådan fordringshavare.



### *Undersökning av om fordran med legal förmånsrätt föreligger*

I andra fall måste det undersökas i vad mån det finns fordran med legal förmånsrätt. Utredningen bör anpassas till förhållandena i det enskilda fallet så att den inte görs mera omfattande än vad som är rimligt. Alternativet att låta avstyckningen behålla sitt andrahandsansvar finns ju kvar. Upplysningar bör *dels* hämtas ur fastighetsregistrets inskrivningsdels informationsgrupp för anteckningar (25), *dels* genom att styckningsfastighetens ägare tillfrågas. Om ytterligare undersökningar ska genomföras måste avgöras från fall till fall. Tidsödande åtgärder bör undvikas (se 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd).

Hänsyn ska inte tas till styckningsfastighetens in-teckningsbelastning. Innehavare av in-teckning i styckningsfastigheten kan visserligen få en något försämrad säkerhet i stamfastigheten, om styckningslotten befrias från ansvar för fordran med bättre rätt, men in-teckningen erhåller samtidigt ett gynnsammare förmåns-läge i styckningslotten. Motsvarande gäller även ägare av och in-teckningshavare i fastighet som är gemensamt in-tecknad med styckningsfastigheten (jämför dock lagrådet, prop. 1971:180 s. 122, angående risk för skada för ägare av tidigare gjord avstyckning).

### *Medgivande*

Man har under förarbetena till bestämmelserna i 10 kap. 9 § andra stycket räknat med att prövningen i allmänhet ger till resultat att någon skada för fordringshavarna inte behöver befaras (prop. 1971:180 s. 43). Vid motsatt utgång har det ansetts att LM bör ta kontakt med fordringshavarna och höra efter om de är villiga att – eventuellt mot kompensation för den minskade säkerheten – lämna medgivande till förordnande om ansvarsbefrielse. Lämnas inte medgivande i sådant fall, kan förordnande inte meddelas.

### **Följande föreskrift har utfärdats till 10 kap. 9 § andra stycket:**

#### **Förordnande om ansvarsbefrielse**

Lantmäterimyndigheten skall vid avstyckning på eget initiativ ta upp frågan om förordnande enligt 10 kap. 9 § andra stycket. Förordnade om ansvarsbefrielsen skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Det skall ges följande utformning:

”Avstyckad fastighet skall inte besväräs av fordran som avses i 10 kap. 9 § första stycket fastighetsbildningslagen.”

Vid avstyckning för sammanläggning byts avstyckad fastighet ut mot styckningslott.

### **10.9.3 Vissa undantagna fordringar**

Förordnande enligt 10 kap. 9 § andra stycket får inte tillämpas om annat följer av särskilda bestämmelser.

När en fastighet, som är ansluten till gemensamhetsanläggning, delas, får fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare fördelas mellan de särskilda delarna genom beslut vid fastighetsbildningsförrättningen. Detta sker emellertid med tillämpning av 42 § AL, inte enligt 10 kap. 9 § andra stycket. Styckningslott kommer då att svara för sådan fordran i den mån styckningslotten påförts andelstal.

Anm.

Om i stället för fördelning enligt 42 § AL överenskommelse enligt 43 § AL tillämpas i samband med avstyckning, kan däremot förordnande enligt 10

kap. 9 § andra stycket meddelas, om det är lämpligt att styckningslott befrias. Sker detta inte gäller huvudregeln om subsidiärt ansvar för detta slag av fordran som för andra fordringar med legal förmånsrätt.

## 10 kap. 10 § Förrättningskostnader

**10 §** Kostnaderna för avstyckning enligt 7 § betalas av sökanden. Vid annan avstyckning fördelas kostnaderna efter vad som är skäligt.  
*Lag (1971:1035).*

I 10 kap. 10 § behandlas principerna för fördelning av kostnaderna för förrättning, när denna avslutas med fastighetsbildningsbeslut. Om inte annat följer av 2 kap. 6 § ska betalningsansvaret *fördelas* efter LM:s bestämmande. Bestämmelsen i 2 kap. 6 § tredje stycket föreskriver bl.a. att *överenskommelse* mellan sakägarna i kostnadsfrågan ska lända till efterrättelse, om inte betalningsskyldigheten *äventyras* (prop. 1969:128 s. B 678). Det kan framgå av grundhandlingen, ömsesidigt påskriven ansökan eller av annan handling i ärendet hur parterna tänkt sig kostnadsfördelningen, dvs. vad de kommit överens om. Om så inte är fallet, bör LM ge sakägarna tillfälle att träffa överenskommelse i frågan. Kan sakägarna inte enas om kostnadsfördelningen, ska LM bestämma denna.

Bestämmelserna i 2 kap. 6 § innebär också att särskilda regler gäller om förrättningen leder fram till beslut om inställande eller avvisning (andra stycket).

Är fråga om kombinerad förrättning, där flera fastighetsbildningsinstitut tillämpats, gäller regeln i 2 kap. 6 § första stycket andra meningen. Denna regel innebär att kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder först ska fördelas på dessa efter skälighetsbedömning. Därefter sker fördelningen mellan sakägarna enligt den för varje fastighetsbildningsinstitutet gällande kostnadsregeln.

## 11 KAP. KLYVNING

### *Förutsättningar för klyvning*

Klyvning enligt 11 kap. FBL avser att möjliggöra en uppdelning av fastigheter som ägs med särskilda *kvotdelar* av flera personer gemensamt (*samäganderätt*). Allt som tillhör klyvningsfastigheten ska fördelas mellan de lotter som läggs ut. Fastigheten kommer härigenom att utplånas. I stället bildas nya fastigheter av de utlagda lotterna. Eftersom klyvning omfattar en hel fastighet och allt som tillhör klyvningsfastigheten ska fördelas mellan de lotter som läggs ut är det inte möjligt att lämna någon del av fastigheten okluven för att innehas med samäganderätt. Sådana önskemål kan i stället tillgodoses genom att avstyckning sker från den fastighet som ska klyvas innan klyvning sker. Delägarna i klyvningsfastigheten blir då delägare i styckningslotten. Beträffande möjligheten att lägga ut samfällt område, se 11.6.1 Servituts- och samfällighetsbildning.

Från huvudregeln att klyvningsfastigheten ska innehas under samäganderätt har gjorts två undantag, nämligen när *sämjedelning* föreligger (17 § FBLP) och när någon har *förvärvat* en andel i en fastighet och det i fångeshandlingen har bestämts att andelen ska brytas ut (11 kap. 2 § första stycket).

Det kan ibland uppstå situationer där både klyvning och försäljning enligt samäganderättslagen (1904:48) aktualiseras parallellt. Även om en delägare i fastigheten har lämnat in en ansökan till tingsrätten om försäljning enligt samäganderättslagen är det fortfarande möjligt för en annan delägare att ansöka om klyvning så länge tingsrätten får kännedom om det innan ansökan har avgjorts. Detta följer av 7 § samäganderättslagen. Se 11.3.4 Offentlig försäljning.

Som vid all annan fastighetsbildning enligt FBL gäller de inledande bestämmelserna i 1 kap., de grundläggande bestämmelserna i 2 kap. och de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. För handläggningen gäller dessutom reglerna i 4 kap. Genom hänvisningar i 11 kap. ska dessutom vissa regler i 5 kap. tillämpas.

Eftersom bestämmelserna i 1 kap. är tillämpliga gäller även kravet i 1 kap. 1 § att fastighetsbildning ska innebära att fastighetsindelningen *ändras*. Det är därför inte möjligt att i samma förrättning först lägga samman till exempel två fastigheter som ägs av A och B tillsammans för att därefter klyva den sammanlagda fastigheten i två lotter som är identiska med de två ursprungsfastigheterna. En sådan förrättning uppfyller inte definitionen på fastighetsbildning i 1 kap. 1 §. Det önskade slutresultatet får istället åstadkommas genom ömsesidiga överlåtelser enligt JB.

### *Ortnamn*

Beträffande hänsynen till ett vårdat och ändamålsenligt ortnamnsskick, se 3 VILLKOR FÖR FASTIGHETSBLDNING under Ortnamnsvård.

### *Kapitlets disposition*

I 11 kap. 1 och 2 §§ regleras i vilka situationer klyvning kan ske. I 11 kap. 3 § finns vissa restriktioner för klyvning och i 11 kap. 4 § behandlas lottläggning av fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfällad mark.

Om det till klyvningsfastigheten hör servitut eller annan särskild rättighet, ska enligt 11 kap. 5 § rättigheten läggas till en klyvningslott eller fördelas mellan lotterna.

Enligt 11 kap. 6 § gäller bestämmelserna om bildande av samfällighet eller servitut i 6 och 7 kap. och om överföring av byggnader eller andra anläggningar i 7 kap., såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotterna.

Hur en klyvning ska genomföras behandlas i 11 kap. 7 §.

Bestämmelserna om ersättning och tillträde i 5 kap. är tillämpliga även vid klyvning enligt 11 kap. 8 §.

Enligt 11 kap. 9 § är bestämmelserna om tilldelning i 4 § och om ersättning i 8 § samt bestämmelsen om sättet för klyvningens genomförande i 7 § dispositiva.

I 11 kap. 10 § finns kompletterande bestämmelser till 2 kap. 6 § om hur kostnaderna för en klyvning ska fördelas.

Beträffande *bortintygande av nyttjanderätt och servitut* se under 10 AVSTYCKNING och 4.11a Rättighet som uppenbart inte gäller.

*Anm.*

Vid FBL:s tillkomst ansågs klyvningsinstitutet med hänsyn till då rådande jordpolitiska restriktioner kunna få betydelse framförallt när delägars andel kunde sammanläggas med annan fastighet tillhörig denne. Klyvning och sammanläggning ansågs få särskilt stor betydelse i samband med större fastighetsregleringar och därvid verksamt bidra till ett mera ändamålsenligt fastighetsbestånd (prop. 1969:128 s. B 680). Klyvning har emellertid så småningom fått större självständig betydelse än vad man antog vid lagens tillkomst. Speciellt efter ändringarna av 3 kap. 5 §, som trädde i kraft den 1 januari 1994, har klyvningsinstitutet kommit att få en större betydelse än tidigare.

## 11 kap. 1 § Föremål för klyvning

**1 §** Fastighet som innehas med samäganderätt får på ansökan av delägare genom klyvning uppdelas i lotter vilka kan bilda fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning. Vid klyvning utlägges särskild lott för varje delägare som yrkar det. Gemensam lott utlägges för de delägare som begär detta. För sådana delägare som ej framställt särskilt yrkande utlägges gemensam lott. Kan fastigheten ej uppdelas enligt delägarnas yrkanden, utlägges gemensam lott i den omfattning som krävs med hänsyn till 3 kap. Om det är av betydelse för fastighetsreglering, som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, att fastighet klyves, får vid fastighetsregleringen sådan åtgärd vidtagas utan ansökan och utan iakttagande av föreskrifterna i andra och tredje styckena samt 3 § första stycket. För sådan klyvning äger 5 kap. 4 § motsvarande tillämpning. *Lag (1977:362).*

### 11.1.1 Objekt för klyvning

#### *Samägd fastighet*

Enligt 11 kap. 1 § får en fastighet som innehas med samäganderätt genom klyvning delas upp i lotter, som är avsedda att utgöra fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning. Endast en *hel* fastighet kan vara objekt för klyvning. En samfällighet kan således inte klyvas men får genom fastighetsreglering delas upp enligt 6 kap. 4 § eller upplösas genom överföring av andelarna enligt 6 kap. 5 §. Detta gäller även en samfällighet som utgörs av en gemensam ägovidd för fastigheter utan enskild mark (se 1.3 Samfällighet).

Genom villkoret att klyvningsfastigheten ska innehas med *samäganderätt* utesluts uppdelning av en fastighet som har en *enda* ägare. Något behov av en sådan uppdelning finns inte. Inte heller får klyvning komma till stånd av en fastighet som tillhör flera men ingår i en sådan egendomsgemenskap utan fixerade andelar i fastigheten som kan föreligga i form av ett *enkelt* bolag.

Anm.

Om en sammanslutning har karaktär av bolag är denna ett enkelt bolag, om den inte visar upp särskilda kvalifikationer för någon annan bolagsform (handelsbolag etc.). Syftet är då annat än näringsverksamhet. Det enkla bolaget kan ha vilket ändamål som helst och vilken verksamhet som helst. Det behöver inte avse någon fortlöpande verksamhet utan kan gälla enstaka transaktioner, t.ex. köp och försäljning av en post aktier i syfte att göra en vinst att fördela mellan bolagsmännen. Ett mycket vanligt enkelt bolag är när man på en arbetsplats köper lotter tillsammans.

Om flera personer tillsammans driver ett jordbruksföretag, är detta i princip ett enkelt bolag (1 kap. 1 § andra stycket lagen om handelsbolag och enkla bolag).

#### **Rättsfall: Enkelt bolag inte samägande**

Svea HovR, 1983–02–28, UÖ 9 (LM ref 83:11) Förutsättningar för klyvning förelåg inte sedan det konstaterats att fastigheterna innehades i enkelt bolag och inte med samäganderätt.

Genom delningen upphör fastigheten att bestå som en självständig enhet.

De lagarter som är beviljade i *andelarna* kommer att gälla i de nybildade fastigheterna i enlighet med LM:s uppgifter i beskrivningen.

### *Klyvning av sämjedelad fastighet*

Samäganderätt föreligger inte mellan delägarna i en sämjedelad fastighet. Om ändå klyvning ska ske i stället för legalisering, ska varje delägars andel i den odelade fastigheten läggas till grund för klyvningen. Klyvning får dock inte ske om en delägare ansöker om legalisering av sämjedelningen, innan ett tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut meddelas (17 § FBLP). Legalisering har i princip *företräde* framför klyvning. Om ingen av delägarna senast i samband med klyvningsförrättningen ger uttryck för sin vilja att få till stånd en legalisering av sin sämjelott, synes rättsläget vara detsamma som om ett avtal om återgång har slutits (prop. 1970:144 s. 80).

### *Ansökan*

I bestämmelsen anges vidare att klyvning sker på ansökan av en delägare i fastigheten (prop. 1969:128 s. B 682). Behörig att ansöka om klyvning är *varje* delägare i en samägd fastighet.

Om överlåtelse har skett av en andel av en fastighet och det i fångeshandlingen har bestämts att andelen ska brytas ut, finns möjligheter till klyvning enligt 11 kap. 2 § första stycket.

Ansökan får då ske av såväl förvärvaren som fångesmannen. För att överlåtelsen ska vara giltig krävs att förrättning söks senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades, se 4 kap 8 § JB (se 11.2 Andelsförvärv i vissa fall).

#### **Rättsfall: Sökte ej för egen lott**

HovR Ö Norrl, 1990-05-21, SÖ 1080 (LM ref 90:3) Ej prövningstillstånd. Fastigheten samägdes av 32 delägare. En delägare, utan fullmakt att företräda övriga delägare, begärde utläggande av en lott för en annan delägare och att till övriga 31 delägare skulle utläggas en lott gemensamt. Då ansökan inte avsåg utläggande av lott för sin egen andel borde ansökan inte tagits upp till prövning utan avvisats.

### **11.1.2 Lotter**

*Särskild* lott ska enligt 11 kap. 1 § andra stycket läggas ut för varje delägare som *yrkat* utbrytning av sin andel. En gemensam lott läggs ut för de delägare som begär det. För de delägare som inte har framställt något yrkande om en särskild egen lott eller om en gemensam lott tillsammans med någon eller några av de övriga delägarna läggs en *gemensam* lott ut. Upplösningen av gemenskapen ska alltså inte drivas längre än som yrkas i varje särskilt fall. (se prop. 1969:128 s. B682 f.).

Lagtextens konstruktion tyder på att endast *en lott* kan läggas ut per delägare. I 11 kap. 1 § andra stycket står det *särskild lott* och inte *särskilda lotter*. Även syftet bakom klyvningsinstitutet, dvs. att möjliggöra en uppdelning av äganderätten i samägda fastigheter, talar för en sådan tolkning. Att lägga ut flera klyvningslotter för en delägare syftar inte till att dela upp fastigheten mellan samägarna utan till att tillgodose en enskild fastighetsägars önskemål avseende sin klyvningslott.

För att tillgodose en delägars önskemål om att tilldelas flera lotter rekommenderas att inom ramen för samma förrättning först lägga ut en klyvningslott och sedan genomföra avstyckning från denna. Enligt Lantmäteriets uppfattning finns inget hinder mot att avstyckning sker från en klyvningslott så länge klyvningslotten kan bilda en fastighet för sig eller

ingå i sammanläggning. Med hänsyn till HD:s resonemang i NJA 1987 s. 730 (Lantmäteriets rättsfallsregister avd I 87:13) bör utgångspunkten om klyvningen genomförs tvångsvis vara att klyvningslotten som sådan ska uppfylla kraven i 3 kap. *innan* avstyckning genomförs. En sådan tolkning innebär ett undantag från huvudregeln att det är fastighetens slutliga skick som ska läggas till grund för bedömningen enligt 3 kap. (prop. 1969:128 s. B 103).

NJA 1987 s. 730 handlar visserligen om ägaren till en styckningslott och initiativrätten till fastighetsreglering enligt 5 kap. 3 § men HD:s resonemang har även betydelse för ägare till klyvningslotter och initiativrätten enligt 10 kap. 6 §. I avgörandet konstaterar HD att ägaren till en styckningslott saknar rätt att påkalla fastighetsreglering då denne inte är ägare av en *fastighet*, se 5 kap. 3 §. HD:s avgörande beslutades med tre röster mot två och har utsatts för omfattande kritik (se ”Svensk Juristtidning”, 1989 s. 1 ff och ”Fastighetsavdelningen informerar” 1989-06-12). Mot bakgrund av de speciella omständigheter som rådde i rättsfallet anser Lantmäteriet, trots HD:s avgörande, att klyvningslottens ägare bör kunna jämföras med fastighetens ägare i 10 kap. 6 § och anses ha initiativrätt till avstyckning från en klyvningslott som kan bilda en självständigt lämplig fastighet. Stöd för denna uppfattning finns även i RH 2008:83 (LM:s rättsfallsregister avd I 08:25) samt i prop. 1969:128 s. B 334.

Av lagtexten i 11 kap. 1 § andra stycket kan utläsas att det inte heller är möjligt för samme delägare att få del i flera gemensamma lotter eller del i både särskild lott och gemensam lott. Beträffande möjligheten att lägga ut ett samfällt område, se 11.6.1 Servituts- och samfällighetsbildning.

Önskemål uppkommer ibland om att förändra det inbördes äganderättsliga förhållandet mellan delägarna i klyvningsfastigheten. Detta är dock inte möjligt att åstadkomma vid en klyvningsförrättning. Om en gemensam lott läggs ut kan man t.ex. inte bestämma att delägarna ska äga lotten med andra ideella andelar än i klyvningsfastigheten. Delägarnas inbördes äganderättsliga förhållanden kan endast förändras genom överlåtelse enligt JB.

Eftersom varje lott ska kunna bilda en fastighet för sig eller ingå i en sammanläggning är det inte heller möjligt att tilldela en delägare en ”lott” som enbart består av ekonomisk ersättning. Bestämmelsen om samtycke i 11 kap. 9 § får alltså inte tillämpas så att definitionen av klyvning i 11 kap. 1 § frångås.

### 11.1.3 Gemensam lott

Delning i enlighet med delägarnas yrkanden kan inte alltid tillåtas av det skälet att någon eller några av de lotter som yrkas inte kan godtas med hänsyn till lämplighetsvillkoren i 3 kap. I 11 kap. 1 § tredje stycket finns en föreskrift om att en gemensam lott ska läggas ut i den omfattning som krävs med hänsyn till 3 kap., om fastigheten inte kan delas upp enligt delägarnas yrkanden (prop. 1969:128 s. B 683).

Det kan visa sig vanskligt att ta ställning till vilka delägare som mot sin vilja ska få sina andelar utlagda tillsammans. Med tillämpning av principen i 11 kap. 7 § att delningen ska genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskäligen kostnad uppkommer bör det emellertid vara



möjligt att nå en lösning som är godtagbar med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet (prop. 1969:128 s. B682 f.).

#### **11.1.4 Klyvning utan ansökan**

LM kan i samband med fastighetsreglering, som sker i syfte att åstadkomma en *allmän förbättring* av fastighetsbeståndet inom ett område, ta initiativ till en klyvning, om detta är av betydelse för regleringen. Villkoren i 11 kap. 1 § andra och tredje styckena samt 11 kap. 3 § första stycket behöver då inte vara uppfyllda. LM är därför i sådant fall inte beroende av särskilda yrkanden från delägarnas sida om utläggande av särskild eller gemensam lott. En annan sak är att delägarnas synpunkter och önskemål ska ges tillbörligt beaktande vid utformningen av fastighetsbildningsplanen. Enligt 4 kap. 25 § gäller generellt att rådgörning bör ske med sakägarna. Prövningen av regleringsvillkoren i 5 kap. 4 § ska emellertid utvidgas till att omfatta även klyvningen. Klyvningen ska därvid betraktas som en med fastighetsregleringen integrerad åtgärd.

## 11 kap. 2 § Andelsförvärv i vissa fall

**2 §** Klyvning får även ske, när någon förvärvat andel i fastighet och i fångeshandlingen bestämts att andelen skall utbrytas. Såväl förvärvaren som fångesmannen får begära klyvning.

Återkallar sökanden sin begäran om klyvning, får förrättningen ej inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

Enligt 11 kap. 2 § får klyvning ske – förutom vid samäganderätt enligt 11 kap. 1 § första stycket och av samsjedlad fastighet enligt 17 § FBLP – när någon har förvärvat en andel i en fastighet och det i fångeshandlingen har bestämts att andelen ska utbrytas. En förrättning får inte ställas in, när sökanden har återkallat sin ansökan, förrän annan sakägare har fått tillfälle att yrka att förrättningen ska fortsätta.

### 11.2.1 Andelsförvärv med villkor om utbrytning

Den som har förvärvat en andel i en fastighet utan villkor om att andelen ska brytas ut innehar fastigheten under samäganderätt med övriga delägare (4 kap. 8 § JB). Om det däremot i fångeshandlingen har föreskrivits att andelen ska brytas ut uppkommer inte samäganderätt och fångets giltighet blir i en sådan situation beroende av att fastighetsbildning sker. Vid överlåtelse av en andel med föreskrift om att andelen ska brytas ut måste ansökan om fastighetsbildning lämnas in till LM inom sex månader från avtalsdatum (4 kap. 7 § och 8 § andra stycket, 28 och 29 §§ JB samt 12 kap. 12 § ÄB). Genom bestämmelsen i 11 kap. 2 § första stycket har reglerna om klyvning gjorts tillämpliga även i detta fall. Detta utgör ett *undantag* från huvudregeln i 11 kap. 1 § att klyvningsfastigheten ska innehas med samäganderätt.

Beträffande ogiltighet vid områdesförvärv, se 10.8 Skilda ägare.

Om någon vid bodelning eller arvskifte har tilldelats en andel av en fastighet med villkor om utbrytning, är avtalet ogiltigt i den delen (13 kap. 5 § andra stycket ÄktB och 23 kap. 3 § tredje stycket ÄB).

Vid överlåtelse av en andel, som ska brytas ut, är såväl köpare som säljare behöriga att ansöka om klyvning.

#### *Föreskrift*

Beträffande föreskrift till 11 kap. 1 och 2 §§, se 11.1.1 Objekt för klyvning. Se vidare 10 AVSTYCKNING under Inskrivningsrättsliga frågor beträffande klyvnings inverkan på nyttjanderätt och servitut m.m., som belastar klyvningsfastigheten.

### 11.2.2 Återkallelse av ansökan

De allmänna bestämmelserna för återkallelse finns i 4 kap. 32 §. I 11 kap. 2 § andra stycket finns dessutom en specialbestämmelse för återkallelse av ansökan om klyvning, som motsvarar bestämmelsen vid avstyckning i 10 kap. 8 § andra stycket.

Om det i fångeshandlingen har föreskrivits att andelen ska brytas ut ska 4 kap. 7 § JB tillämpas (4 kap. 8 § andra stycket JB). Ett andelsköp med en utbrytningsklausul blir alltså ogiltigt under samma förutsättningar som gäller i fråga om köp av område. Ansökan om klyvning får därför avgörande

betydelse för förvärvets giltighet enligt JB. Av denna anledning ska – i händelse av att sökanden återkallar sin ansökan – den andra kontrahenten *alltid* ges tillfälle att yrka att förrättningen fortsätter.

Reglerna i 11 kap. 2 § andra stycket omfattar inte fallet att fastighet innehas med *samäganderätt* och en delägare ansöker om klyvning. De *generella* reglerna i 4 kap. 32 § om återkallelse av ansökan gäller då i stället.

## 11 kap. 3 § Restriktioner för klyvning

**3 §** Klyvning får ske endast om någon lott kan utläggas enligt framställt yrkande. Fastighet som besväras av tomträtt får ej klyvas, om icke fastighetens ägare och tomträttshavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av klyvningslotterna och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning. Fastighet med byggnad eller annan anläggning får klyvas endast om delningen kan utföras på sådant sätt att det ej innebär avsevärd olägenhet för delägare att byggnaden eller anläggningen tillföres hans lott. Skall fastighet enligt domstols förordnande utbudas till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, får fastigheten klyvas endast om det visas att försäljning ej kommit till stånd.

### 11.3.1 Lottläggning enligt yrkande

#### *Villkor för klyvning i allmänhet*

Klyvning enligt 11 kap. 3 § första stycket får enbart äga rum om en särskild lott läggs ut för någon delägare som har yrkat utbrytning av sin andel i klyvningsfastigheten eller om gemensam lott för vissa delägare kan läggas ut i enlighet med vad de yrkat. Detta villkor sammanhänger med grundsatsen att endast *delägare* är berättigad att påkalla klyvning. Om ingen av delägarna kan vinna bifall till sin begäran om utbrytning, får någon delning inte ske utan förrättningen ska ställas in (prop. 1969:128 s. B 684).

#### *Klyvning utan ansökan*

Bestämmelsen i 11 kap. 3 § första stycket är enligt 11 kap. 1 § fjärde stycket inte tillämplig vid klyvning utan ansökan. Om klyvningen sker utan ansökan, får klyvning genomföras även om det inte är möjligt att lägga ut någon lott enligt delägarnas yrkanden.

### 11.3.2 Klyvning av en tomträttsfastighet

En motsvarighet till 10 kap. 3 § första stycket finns i 11 kap. 3 § andra stycket. Genom denna bestämmelse görs klyvning av en fastighet, som är upplåten med tomträtt, beroende av att *området* för tomträtten *inskränks* till en av klyvningslotterna genom avtal mellan fastighetens ägare och tomträttshavaren och att ansökan om inskrivning av avtalet har förklarats vilande endast i avvaktan på fastighetsbildningen (prop. 1969:128 s. B 688). Liksom vid avstyckning och sammanläggning får inte sambandet mellan fastighetsindelning och tomträttsobjekt brytas. Bestämmelsen är en anpassning till 13 kap. 21 § JB.

### 11.3.3 Klyvning av bebyggd fastighet

Klyvning av en fastighet med en byggnad eller annan anläggning är enligt 11 kap. 3 § tredje stycket tillåten endast om delningen kan utföras på sådant sätt att inte *avsevärd olägenhet* uppkommer för en delägare genom att byggnaden eller anläggningen tillföres denne.

Vad som bör tillmätas betydelse vid den bedömningen är de rent *ekonomiska olägenheterna* för delägaren att tvingas överta byggnadskapital i större omfattning än som motsvarar dennes andel i klyvningsfastigheten. Däremot har sådana omständigheter inte betydelse som att vederbörande inte behöver anläggningarna i fråga. Dessa tillhör ju redan till viss del honom. För en bedömning av vad som är avsevärd olägenhet har förhållandet mellan

likvidbeloppets storlek, underhållskostnaderna och den ekonomiska situationen för delägarna betydelse.

Om delägaren inte motsätter sig att en byggnad eller anläggning tillförs denne, kan det givetvis inte heller anses oskäligt betungande för delägaren att överta anläggningen (prop. 1969:128 s. B 686).

Med byggnader eller andra anläggningar avses här endast sådana som utgör fastighetstillhör även om det inte uttryckligen är angivet i formuleringen i lagtexten (se prop. 1969:128 s. 685–688).

### 11.3.4 Offentlig försäljning

Fråga om upplösning av samäganderätt till en fastighet ska ske genom *försäljning* enligt samäganderättslagen eller genom *klyvning*, när sådan kan komma i fråga, behandlas i 11 kap. 3 § fjärde stycket. *Klyvningen* ska enligt 7 § samäganderättslagen i princip ha *företräde*. Om emellertid en domstol redan har förordnat att fastigheten ska bjudas ut till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, får klyvning enligt bestämmelserna i 11 kap. 3 § fjärde stycket ske endast om det visas att någon *försäljning inte kommer till stånd* (prop. 1969:128 s. B 686). Det ankommer på delägarna att bidra med den utredning, som de önskar åberopa, i dessa hänseenden. Någon anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att en domstol har förordnat att fastigheten ska försälas på offentlig auktion finns som regel inte. Det finns ingen skyldighet för IM att anteckna ett sådant förordnande. LM bör därför *alltid tillfråga delägarna* huruvida ett sådant förordnande har meddelats.

## 11 kap. 4 § Tilldelning

**4 §** Fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfällad mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna, om ej annat följer av bestämmelserna i 6 § om bildande av samfällighet. Graderingsvärdet för varje lott får ej väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 §.

Vid beräkning av delägares andel i fastighetens graderingsvärde skall hänsyn tagas till avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd varigenom visst område avskilts från andel i fastigheten.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

### 11.4.1 Fördelning mellan lotterna

Regler av samma innehåll som gäller beträffande markfördelningen vid fastighetsreglering finns i 11 kap. 4 § första stycket. Jämförelsegrunden vid delningen är graderingsvärdet och detta värde ska bestämmas på det sätt som anges i 5 kap. 9 §.

I likhet med vad som enligt 5 kap. 8 § andra meningen gäller vid fastighetsreglering kan graderingsvärdet för en klyvningslott *avvika* i viss utsträckning från delägarens andel i den odelade fastighetens graderingsvärde trots att delägaren motsätter sig detta. Tvångsvis avvikande tilldelning kan såväl understiga som överstiga motsvarande andel. Några uttryckliga procentgränser har inte satts.

#### *Fördelning av fastighets enskilda mark och andelar i samfällad mark*

Vad som ska fördelas mellan de olika klyvningslotterna är enligt 11 kap. 4 § första stycket *första meningen* fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfällad mark, om inte annat följer av bestämmelserna i 11 kap. 6 § om bildande av samfällighet. Fördelningen av en fastighets andel i samfällad mark kan ske så att andelen delas upp på samtliga lotter eller vissa av dem eller läggs till endast en av lotterna. Mark kan undantas från fördelning mellan klyvningslotterna och i stället läggas ut som en samfällighet enligt 11 kap. 6 § andra stycket i vilken några eller samtliga lotter erhåller del. Se vidare 11.6.1 Servituts- och samfällighetsbildning.

#### *Delningsgrund*

Delningsgrund vid klyvning är varje delägares *andelstal* i klyvningsfastigheten. Detta gäller även när klyvning sker av en sämjedelad fastighet.

#### *Klyvningslots lämplighet*

Klyvningskapitlet innehåller inga särskilda regler om klyvningslotternas lämplighet för avsett ändamål. Lämplighetsvillkoren i 3 kap. har ansetts innefatta ett tillräckligt skydd i detta avseende.

#### *Understigande eller överstigande tilldelning*

Graderingsvärdet för varje lott får enligt *andra meningen* inte väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd *olägenhet* uppkommer för delägaren.

Vid bedömningen av om en tilldelning väsentligt understiger delägarens andel ska samma grunder tillämpas som vid fastighetsreglering (se 5.8 Fastighetsskydd). Även vid överstigande tilldelning ska samma bedömningsgrund som vid fastighetsreglering tillämpas beträffande frågan om avsevärd olägenhet.

I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 §.

**Rättsfall: 25 % avvikelse i DP ok**

Svea HovR, 1990-10-08, UÖ 25 (LM ref 90:21) Med hänsyn till att klyvningen avsåg mark inom detaljplan och att lotterna enligt planen skulle användas som tomter för bebyggelse ansågs en avvikelse av graderingsvärdet på 25 % (minusjämkning) tillåten.

Om prövningen visar att den överstigande tilldelningen inte går utöver reglerna i 11 kap. 4 §, är inte i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom tillämpliga.

*Vidgad tilldelning med stöd av samtycke*

Avsteg från bestämmelserna i 11 kap. 4 § kan enligt 11 kap. 9 § första stycket ske efter samtycke av berörda delägare.

Om samtycket avser att tilldelning tillåts *understiga* delägarens andel i fastighetens graderingsvärde utöver vad denne enligt 11 kap. 4 § är skyldig att tåla, krävs att en *skriftlig* överenskommelse upprättas och att samma villkor som för överlåtelse av fast egendom iakttas (se 5.18.3 Formkrav).

Om samtycket innebär att tilldelningen tillåts *överstiga* delägarens andel i fastighetens graderingsvärde utöver vad som kan ske enligt 11 kap. 4 §, ska enligt 11 kap. 9 § andra stycket frågan om tillstånd till ökningen underställas den myndighet som ska pröva frågan om tillstånd till förvärv (se 5.20 Ökning av graderingsvärdet).

*Överlåtelseavtal*

Delägarna kan ibland i förväg ha träffat avtal om hur en samägd fastighet ska delas, t.ex. genom ett bytesavtal, och sedan ansökt om avstyckning. Om det i ett sådant fall visar sig lämpligt att genomföra delningen som klyvning, bör avtalet kunna ersätta en överenskommelse enligt 11 kap. 9 §, eventuellt efter nödvändig komplettering.

## 11.4.2 Avskilt område

*Avstyckning från del av fastighet*

Om en delägare, vars innehav har varit utlagt på marken genom sämjedelning, t.ex. har låtit avstycka mark från sin andel, ska hänsyn tas till detta vid beräkningen av delägarens andel i klyvningsfastighetens graderingsvärde. Delägarens andel ska minskas med övriga delägares andel i de avstyckade områdenas graderingsvärde. Den delägare från vars andel utbrytning har skett ska således få mindre och övriga delägare större tilldelning än vad som skulle ha blivit fallet om andelstalen hade följts. Delägaren anses alltså redan ha avyttrat en del av sitt ägoinnehav.

Det fall som behandlas i 11 kap. 4 § *andra stycket* torde vara sällsynt. Det kan dock förekomma att man har kommit överens om att sämjedelningen

ska upphöra att gälla och att klyvning i stället begärs (se 11.1.1 Objekt för klyvning).

#### *Tidigare delning*

Det kan förekomma fall där avrösningsjorden har blivit ”djupare” delad än inrösningsjorden och de utlagda lotterna inte har registrerats som särskilda fastigheter på grund av äldre registreringsbestämmelser. Sådana lotter ska, om det visas eller utreds att de har skilda ägare, registreras som särskilda fastigheter (prop. 1969:128 s. B 690, 16 § RUK /1968:379/, se även LMS:s meddelande 1968:10 s.5 f.). Motsvarande gäller i de fall samfälld mark har delats ”djupare” än inägorna. Genom att lotterna utgör självständiga fastigheter kan klyvningen inte omfatta dessa delar.



## 11 kap. 5 § Särskilda rättigheter

**5 §** Vid klyvning av fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet skall rättigheten i sin helhet tilläggas en av lotterna eller fördelas mellan lotterna eller vissa av dem. Rättighet som ej lämpligen kan uppdelas får tilläggas flera lotter gemensamt. I den mån ej annat bestämts vid klyvningen eller följer av 2 kap. 5 § eller särskilda föreskrifter, hör rättighet som avses i första stycket till klyvningslotterna gemensamt.

### 11.5.1 Fördelning

Reglerna för fördelning av servitut och andra särskilda rättigheter som tillhör klyvningsfastigheten har utformats efter samma mönster som motsvarande regler i fråga om avstyckning (se 10.4.1 Fördelning).

Vid avstyckning kan såväl samfällighetsandelar som särskilda rättigheter – servitut och andra fastighetsanknutna rättigheter – fördelas. Vid klyvning ska i stället klyvningsfastighetens andel i samfälld mark räknas in i graderingsvärdet och fördelas mellan lotterna enligt 11 kap. 4 § (se 11.4.1 Fördelning mellan lotterna).

Enligt 11 kap. 5 § är det alltså endast rättigheterna som ska behandlas. En rättighet kan antingen läggas till en av lotterna eller fördelas mellan alla eller vissa av lotterna. En fördelning mellan flera klyvningslotter kan ske antingen genom att lotterna ges andelstal i rättigheten eller genom fastställande av särskilda utövningsområden på marken för respektive lott. Om en rättighet inte lämpligen kan delas upp får den läggas till flera lotter gemensamt.

Fördelningen kan alltså, liksom vid en avstyckning, ske så att

- en av klyvningslotterna tilläggs hela rättigheten,
- rättigheten fördelas mellan flera eller alla lotter på så vis att det fastställs ett visst utövningsområde för respektive lott,
- rättigheten fördelas mellan flera eller alla lotter på så vis att respektive lott tilldelas en viss andel av rättigheten, eller
- rättigheten läggs till flera eller alla lotter gemensamt (med lika andelar).

#### Exempel

En fastighet som ska klyvas i tre lotter är härskande i ett servitut som ger rätt att nyttja tre båtplatser på grannfastigheten. Med stöd av 11 kap. 5 § kan servitutsrätten fördelas mellan lotterna så att tre särskilda utövningsområden fastställs för de tre båtplatserna. Därigenom får lotterna var sitt lokaliserat båtplatsservitut. Servitutet skulle t.ex. också kunna fördelas så att en av lotterna tilldelas 1/3 och en annan lott 2/3 i ett för endast dessa båda lotter gemensamt servitut. Om inget bestäms vid klyvningen hör servitutsrättigheten till alla tre klyvningslotterna gemensamt.

I begreppet rättighet ingår även andel i en gemensamhetsanläggning. En fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning enligt AL eller LGA har dels en rätt att använda anläggningen, dels en däremot svarande skyldighet att ta del i kostnaderna i form av ett andelstal. Enligt 11 kap. 5 § är det endast möjligt att fördela rättigheter men inte skyldigheter. Rättigheten får emellertid inte fördelas utan att ett beslut om fördelning av skyldigheten fattas samtidigt. Härav följer att LM vid en klyvning också är skyldig att

meddela ett beslut enligt 42 § AL angående fördelning av klyvningsfastighetens andelstal i en gemensamhetsanläggning. Enligt reglerna i 42 § AL får inte belastningen ökas. Om belastningen bedöms öka kan det bli aktuellt att i stället pröva frågan enligt 42 a § AL eller söka få till stånd en överenskommelse enligt 43 § AL. (Se även 10.4.1 Fördelning).

Beträffande beaktandet av rättigheter m.m. som besvärar klyvningsfastigheten, se 10 AVSTYCKNING under Nyttjanderätt och servitut.

#### **Följande föreskrift har utfärdats till 11 kap. 5 §:**

##### **Fördelning av servitut eller annan särskild rättighet**

När servitut hör till klyvningsfastigheten skall lantmäterimyndigheten under särskild rubrik i den fastighetsrättsliga beskrivningen, Fördelning av servitut, ange om hela eller bestämd del av servitutet skall tillkomma klyvningslott eller om servitutet skall vara gemensamt för lotterna. Beträffande det fördelade servitutet skall anges dess art av avtals- eller officialservitut samt identifierande uppgifter.

I fråga om annan särskild rättighet, som hör till klyvningsfastigheten, förfäres på motsvarande sätt.

Rättighet, som tillkommer fastighet på grund av andelstal i gemensamhetsanläggning bildad enligt anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar eller vägsamfällighet enligt 2 och 4 kap. lagen (1939:608) om enskilda vägar, får inte fördelas utan att beslut enligt 42 § anläggningslagen om andelstalets fördelning samtidigt meddelas. Åtgärderna skall redovisas gemensamt under särskild rubrik, Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning, med angivande av fördelningen av andelstalet mellan klyvningslotterna. Beträffande klyvningsfastighetens andelstal och

Beträffande identifikation av servitut, se 7.3.1 Ändring av servitut.

#### **11.5.2 När fördelning inte har skett**

När inget beslut har fattats med stöd av 11 kap. 5 § första stycket gäller som huvudregel att klyvningsfastighetens servitut eller annan särskild rättighet hör till klyvningslotterna *gemensamt*. Detta framgår av 11 kap. 5 § *andra stycket*. Är servitut eller annan särskild rättighet av betydelse enbart för mark som hör till viss lott, hör rättigheten till den lotten enligt 2 kap. 5 §. Även om viss rättighet på grund av sistnämnda bestämmelse kommer att höra till viss lott, ska kända rättigheter fördelas enligt 11 kap. 5 § första stycket (se även 10.4.2 och 2.5). Normalt ska tillämpningen av 11 kap. 5 § första stycket vara så fullständig att tillämpningen av tolkningsregeln i andra stycket blir överflödig.

Beträffande innebörden av begreppet *särskilda föreskrifter* se 10.4.2 När fördelning inte skett.

## 11 kap. 6 § Nybildning av servitut m.m.

**6 §** Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också vid klyvning, när det gäller förhållandet mellan klyvningslotterna.

Mark som på grund av beskaffenheten eller läget ej kan värderas med tillräcklig säkerhet eller som har så lågt värde att kostnaderna för delning av marken ej står i rimligt förhållande till värdet får avsättas som samfällid för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §. *Lag (2001:890)*.

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering ska tillämpas även vid klyvning såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotterna. Detta innebär att endast 6 respektive 7 kap. gäller, däremot inte bestämmelserna i 5 kap.

### 11.6.1 Servituts- och samfällighetsbildning

Föreskriften i 11 kap. 6 § första stycket om bildande av samfällighet och servitut och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom klyvning stämmer överens med vad som gäller vid avstyckning enligt 10 kap. 5 § första stycket. I motsats till vad som är fallet vid avstyckning ska dock vid klyvning också tvångsbestämmelserna i 6 och 7 kap. kunna tillämpas (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, s. 11:6:1).

#### *Nybildning av samfällighet*

Samfällighetsbildning kan – liksom vid avstyckning – enligt 11 kap. 6 § första stycket ske för ändamål av stadigvarande betydelse för klyvningslotterna, om ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. Samfällighet får inte bildas utan stöd av överenskommelse för andra klyvningslotter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten (6 kap. 1 § andra stycket och 3 § första stycket).

Ingenting hindrar att klyvningsfastighetens hela enskilda mark avsätts som en samfällighet. Klyvningslotterna kommer då att bestå enbart av samfällighetsandelar och eventuella särskilda rättigheter. Ett sådant förfarande förutsätter i allmänhet att klyvningslotterna, som då skulle komma att bli andelsfastigheter, samtidigt läggs samman med andra fastigheter (prop. 1969:128 s. B 692). En fastighet som har förvärvats av ett antal fastighetsägare kan på detta sätt – när lämplighetsvillkoren i 3 kap. och reglerna om bildande av samfällighet i 6 kap. är uppfyllda – omvandlas till en samfällighet och få sakrättslig anknytning till fastigheterna. Förfarandet kan komma till användning vid bildande av gemensamhetsskog (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, s. 11:6:1).

Närmare om bildande av samfällighet, se 6.1 Samfällighetsbildning.

#### *Nybildning av servitut*

Liksom vid avstyckning kan servitut endast *bildas* som en åtgärd inom klyvningens ram. Ändring eller upphävande kan bara ske genom fastighetsreglering (se 10.5.1 Nybildning). Angående redovisning, se 7.1.1 Väsentlighetsvillkoret.

Anm.

Enligt reglerna i 7 kap. 9 § JB får servitut inte upplåtas i en fastighets andel i en samfällighet. Vid avstyckning har ett undantag gjorts från detta förbud genom bestämmelsen i 10 kap. 5 § andra stycket. Någon motsvarande bestämmelse finns inte vid klyvning. Servitutsupplåtelse i klyvningsfastighetens andel i samfällid väg till förmån för en klyvningslott är alltså inte tillåten. I stället kan vägfrågan lösas genom att klyvningslotten ges andel i den samfällida vägmarken vid tilldelningen enligt 11 kap. 4 § (se 11.4.1 Fördelning mellan lotterna).

#### **Följande föreskrift har utfärdats till 11 kap. 6 §:**

##### **Nybildning av samfällighet och servitut vid klyvning**

Bildas samfällighet vid klyvning, skall beskrivningen redovisa samfällighetens omfattning och klyvningslotternas andelstal. Redovisningen skall göras under särskild rubrik, *Ny samfällighet*.

Bildas servitut klyvningslotterna emellan, gäller samma krav på redovisning av servitutet som vid bildande av servitut genom fastighetsreglering. I beskrivningen till klyvningen skall redovisningen göras under särskild rubrik, *Nytt servitut*.

#### *Överföring av fastighetstillbehör*

Överföring av byggnader eller andra anläggningar sker med tillämpning av 7 kap. 14 §. Observera härvid att 5 kap. inte är tillämpligt vid klyvning.

### **11.6.2 Samfällighetsbildning i vissa fall**

#### *6 kap. 1 §*

Bestämmelserna i 6 kap. 1 § medger att annan samfällighet än gemensamhetsskog får bildas endast för ändamål som är av *stadigvarande* betydelse för de delägande fastigheterna och dessutom krävs i princip att åtgärden ska vara av *väsentlig* betydelse för fastigheternas användning.

#### *11 kap. 6 § andra stycket*

I 11 kap. 6 § andra stycket finns en *särbestämmelse* som utvidgar möjligheterna att vid klyvning avsätta mark som samfällid. Detta gäller när det på grund av markens beskaffenhet eller dess läge möter svårighet att värdera marken i jämförelse med övriga i klyvningen ingående ägoområden. Detta gäller även när markens värde är så lågt att kostnaderna för en delning inte står i skäligt förhållande till värdet. I annat fall skulle man tvinga fram en delning av klyvningsfastighetens samtliga ägor även om delningen i vissa delar skulle vara ovanligt svår genomförbar eller onödigt kostsam. De förrättnings tekniska fördelarna av att kunna avstå från delning väger tyngre än olägenheterna med en samfällighetsbildning som inte i och för sig är behövlig och som inte fyller ett för fastigheten nyttigt ändamål (prop. 1969:128 s. B692 f.).

## 11 kap. 7 § Klyvningens genomförande

**7 §** Klyvning skall genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer.

### *Minsta olägenhet*

Syftet med klyvningsinstitutet är i första hand att möjliggöra en *uppdelning* av fastigheter som till skilda kvotdelar ägs av *flera* gemensamt.

Det ligger i sakens natur att klyvning nästan alltid kan tänkas genomförd på flera sätt. När olika lösningar är tänkbara, ska det alternativ väljas som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppstår.

Också fastighetsreglering ska enligt 5 kap. 6 § andra stycket genomföras med iakttagande av denna grundsats. Eftersom en sådan fastighetsbildning *i motsats till klyvning* sker i syfte att förbättra fastighetsindelningen och återverkningarna på det ekonomiska nettoresultatet därvid har ansetts böra tillmätas största vikt, har 5 kap. 6 § emellertid en något avvikande utformning (prop. 1969:128 s. B 693).

### *Lagligen gällande delning*

För det fall att ett visst område av klyvningsfastigheten har varit föremål för en lagligen gällande delning, t.ex. en sämjedelning, kan det i vissa fall visa sig lämpligt att en delägare får behålla den mark som denne innehar på grund av den äldre delningen. Frågan bör bedömas med ledning av bestämmelsen i 11 kap. 7 §, varvid hänsyn bör tas också till att de tekniska arbetena i samband med klyvningen kan förenklas och kostnaderna bringas ned, om den äldre delningen inte rubbas (prop. 1969:128 s. B693 f.). Observera att legalisering av sämjedelning har företräde framför klyvning. Ansökan om klyvning anses dock innebära ett avtal om återgång av sämjedelningen (se 11.1.1 Objekt för klyvning under Klyvning av sämjedelad fastighet). Klyvning har den fördelen framför legalisering att gränserna blir lagligen bestämda.

### *Övriga omständigheter*

Befintlig *hävd* kan också tillmätas betydelse liksom *sociala* skäl.

#### **Rättsfall: Större separation ett socialt skäl**

Svea HovR, 1990-07-16, UÖ 6 (LM ref 90:14). Minsta olägenhet enligt 11:7 skulle uppkomma om den som tidigare mest använt en viss fastighetsdel, och som var mest lämpad att använda den, också erhöll delen. Begreppet olägenhet kan inte bara anses hänföra sig till rent ekonomiska förhållanden utan även till mera personliga omständigheter, t.ex. av social karaktär. Det valda alternativet gav möjlighet till större separation mellan parterna på det sättet att de inte behövde ha gemensam uppfart och gårdsplan till sina boningshus eller närhet mellan byggnader vid nybyggnation.

Om total oenighet råder bland sakägarna om hur klyvningen ska genomföras och när inga skäl finns att välja vare sig den ena eller den andra lösningen, kan LM behöva tillgripa *lottning*, såvida sökanden vidhåller sitt yrkande. Detta kan ske så att parterna ställs inför alternativen att komma överens eller att lottning tillgrips. Valet blir då sakägarnas.

### *Dispositionsfrihet*

Avsteg från 11 kap. 7 § får ske med stöd av samtycke av berörda delägare enligt 11 kap. 9 § första stycket.



## 11 kap. 8 § Ersättning och tillträde

**8 §** Bestämmelserna i 5 kap. om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering, om förbud eller villkor för skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt och om tillträde tillämpas även vid klyvning. *Lag (1993:1340).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

Vid klyvning ska ersättnings- och tillträdesfrågorna lösas på ett likartat sätt som vid fastighetsreglering. Bestämmelsen i 11 kap. 8 § hänvisar därför till motsvarande föreskrifter om fastighetsreglering.

I fråga om ersättning mellan delägarna gäller inte bara de materiella reglerna i 5 kap. om när ersättning ska betalas och hur den ska bestämmas utan också de särskilda föreskrifterna om hur betalningen ska ske. Regeln om att 5 kap. ska tillämpas innebär att det som sägs om fastighet i 5 kap. i vissa fall vid klyvning ska tillämpas beträffande andel i fastighet (prop. 1969:128 s. B 694).

Följande bestämmelser gäller i tillämpliga delar	
5:10–12	om värdering och ersättning
5:15	om upprättande av avräkning
5:16	om panträttsskydd
5:18	om panträttsskydd vid överenskommelse
5:30–32	om tillträde

### *Panträttsskydd*

Om klyvningsfastigheten är intecknad uppkommer genom klyvningen gemensam inteckning. Av 6 kap. 11 § första stycket JB framgår att klyvningslotternas ansvar för den gemensamma inteckningen fördelas enligt reglerna i 6 kap. 10 § JB. Om ersättning ska betalas mellan delägarna och betalning inte har skett vid förrättningens avslutande, uppkommer en förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildningen. Detta påverkar panträttshavarnas rätt. För direkt utbetalning av ersättning kan krävas medgivande inte bara från en panträttshavare utan även från övriga delägare i klyvningsfastigheten, således även från den som betalar ersättningen (jämför 5 kap. 16 § första stycket tredje meningen). Om likviden betalasomedelbart uppkommer ingen förmånsrätt. I ett sådant fall kan oskadlighetsprövning utan vidare göras beträffande inteckning i klyvningsfastigheten.

Anm. beträffande inteckning i del av fastighet

I undantagsfall kan klyvningslotterna vara intecknade var för sig. Före år 1972 kunde del av fastighet intecknas. Genom införandet av JB försvann denna möjlighet (se 22 kap. 2 § andra stycket första meningen JB). Som utgångspunkt vid tillämpningen av 5 kap. 16 och 18 §§ gäller att inteckning i andel efter klyvningen besväras respektive klyvningslott. Jämför inteckningar i sämjelotter.

I fastighetsregistrets inskrivningsdel är sådana in-teckningar markerade på så sätt att det anges att de är beviljade i del av fastigheten.

#### *Avsteg med stöd av samtycke*

Avsteg från 11 kap. 8 § vad avser hänvisningen till 5 kap. beträffande ersättning och tillträde får ske med stöd av samtycke av berörda delägare (11 kap. 9 § första stycket). Om reglerna om ersättning har satts ur spel genom ett sådant samtycke och klyvningsfastigheten eller en andel av denna svarar för fordran, måste en prövning enligt 5 kap. 18 § andra stycket ske.

Oskadlighetsprövningen kan ske enligt samma regler som vid fastighetsreglering (se 5.16.1 Panträttsskydd).

#### *Ersättning mellan delägare*

Tilldelningen kan normalt inte göras helt efter delägarnas andelstal. Värdeskillnaden ska då, på samma sätt som vid bristande tilldelning vid fastighetsreglering, regleras med pengar. Reglerna i 5 kap. 10–12 §§ ska tillämpas vilket i klyvningsfallet bl.a. innebär att en vinstfördelning ska ske. Ersättningen regleras enligt en fast praxis så att klyvningslotternas marknadsvärden *efter* klyvningen bestäms, varefter en utjämning görs enligt andelstalen. Genom detta tillvägagångssätt blir båtnaden av klyvningen fördelad efter delägarnas andelstal i klyvningsfastigheten. Om sedan också kostnaderna fördelas efter andelstalen blir även vinsten fördelad enligt dessa, jämför 11.10 Förrättningskostnader.

#### *Avverkningsförbud m.m.*

Enligt 5 kap. 21 § kan LM vid en fastighetsreglering förordna att *skogsavverkning* eller *jord-, grus- eller sandtäkt* inte får bedrivas på en fastighet, som omfattas av regleringen, eller att det för en sådan åtgärd ska gälla särskilda villkor som LM bestämmer. Ett sådant förordnande får meddelas, om det kan befaras att regleringen annars skulle försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp skulle fastställas.

Vid klyvning av en samägd fastighet kan – så länge tillträde inte har skett – en grupp delägare genom majoritetsbeslut fatta beslut t.ex. om skogsavverkning på en styckningslott, som tillkommer annan delägare. Detta kan leda till att de ersättningsbeslut som fattas vid förrättningen blir felaktiga eller i vart fall till att regleringen försvåras. LM har därför enligt 11 kap. 8 § möjlighet att även vid klyvning tillämpa bestämmelserna om förbud eller villkor rörande skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt enligt bestämmelserna i 5 kap. 21 § (se prop. 1993/94:27 s.26 f.).

#### *Tillträde*

För tillträde gäller samma bestämmelser som vid fastighetsreglering (5 kap. 30,30 aoch 31–32 §§).



## 11 kap. 9 § Dispositionsfrihet

**9 §** Med samtycke av berörda delägare får avsteg göras från bestämmelserna i 4 § om tilldelning vid klyvning och i 8 § om ersättning mellan delägare samt från 7 §. Genomföres klyvningen med stöd av samtycke enligt första stycket, gäller 5 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 19 och 20 §§ i tillämpliga delar.

### 11.9.1 Vissa situationer

#### *Överenskommelse*

Enligt 11 kap. 9 § *första stycket* får, efter samtycke från berörda delägare, avsteg göras från bestämmelserna om *tilldelning* i 11 kap. 4 §, om *ersättning* i 11 kap. 8 § om *klyvningens genomförande* i 11 kap. 7 §.

#### *Överlåtelseavtal till grund för klyvning*

När avstyckning söks på grundval av ett ingånget avtal (t.ex. ett bytesavtal som innebär att en delägare A överlåter sin andel till delägare B mot att B överlåter ett visst område av samma fastighet till A) för att därigenom upplösa samäganderättsförhållandet, bör LM undersöka om det är lämpligt att åtgärden i stället genomförs som klyvning. Avtalet bör därvid kunna godtas som en skriftlig överenskommelse enligt 11 kap. 9 § första stycket, eventuellt efter nödvändig komplettering. Om så sker är det viktigt att det står alldeles klart för avtalsparterna och andra, som kan komma att ta del av handlingen, att avtalet har fullföljts genom klyvning (jämför köpeavtal till grund för marköverföring, se 5.18.3 Formkrav).

Anm.

Om ett överlåtelseavtal godtas som en skriftlig överenskommelse till grund för klyvning bör delägarnas exemplar förses med en påskrift enligt följande: ”Detta avtal har lagts till grund för beslut om klyvning. Blir beslutet gällande ska lagfart inte sökas på detta avtal.”

### 11.9.2 Tillämpning av 5 kap.

Enligt 11 kap. 9 § *andra stycket* gäller bestämmelserna i 5 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 5 kap. 19 och 20 §§ vid tillämpningen av första stycket.

Har genom samtycke bestämmelserna i 11 kap. 8 § satts ur spel och klyvningsfastigheten eller – undantagsvis, se 11.8 Ersättning och tillträde – andel därav svarar för fordran, måste en prövning enligt 5 kap. 18 § andra stycket ske (se 5.18.2 Panträttsskydd). Sådant samtycke innebär ju att bestämmelserna i 5 kap. 10–12 §§ i princip inte ska gälla. Samma prövning som vid fastighetsreglering ska då ske.

Samtycke enligt 11 kap. 9 § första stycket ska vara *skriftligt* eller *muntligt inför LM* för avsteg från 11 kap. 7 och 8 §§ (se 5.18.2 Panträttsskydd och rättsfallet 79:61 i det avsnittet). Om överenskommelsen innebär en minskning av graderingsvärdet för en klyvningslott utöver vad som är tillåtet enligt 11 kap. 4 §, ska överenskommelsen vara *skriftlig*. Beträffande rätten att lämna ett sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom (se 5.18.3 Formkrav).

Vid klyvning av en tomträttsfastighet ska 5 kap. 16 § tillämpas beträffande ersättning som tillkommer tomträttshavaren och 5 kap. 12 a § andra stycket

och 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträtten (se 5.19 Reglering som berör tomträtt).

Om samtycke ges till att tilldelningen tillåts överstiga en delägars andel i fastighetens graderingsvärde utöver vad som kan ske enligt 11 kap. 4 §, ska frågan om tillstånd till ökningen underställas den myndighet som ska pröva frågan om tillstånd till förvärv (se 5.20 Ökning av graderingsvärdet).

## 11 kap. 10 § Förrättningskostnader

**10 §** Kostnaderna för klyvning fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt. Sker klyvningen utan ansökan vid fastighetsreglering, fördelas kostnaderna mellan sakägarna efter vad som är skäligt. *Lag (1977:362).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt (se 2.6 Fastighetsbildningskostnader). Sakägarna bör ges tillfälle att träffa överenskommelse om detta. Hur kostnaderna fördelas påverkar givetvis även hur det totala ekonomiska utfallet av klyvningen fördelas mellan delägarna, jämför 11.8 Ersättning och tillträde under Ersättning mellan delägare.

Om klyvning sker vid fastighetsreglering *utan särskild ansökan* enligt 11 kap. 1 § fjärde stycket, kan det vara rimligt att även annan sakägare, som inte är delägare, får bära en del av kostnaderna (prop. 1976/77:114 s. 43). I ett sådant fall fördelas kostnaderna mellan sakägarna efter vad som är skäligt.

## 12 KAP. SAMMANLÄGGNING

### Kapitlets disposition

Kap. 12 är indelat i fyra avsnitt. Första avsnittet handlar om *villkor för sammanläggning*, andra avsnittet om *verkan av sammanläggning*, tredje avsnittet om *förfarandet vid sammanläggning* och fjärde avsnittet om *kostnader för sammanläggning*.

#### *Villkor för sammanläggning*

Första avsnittet (12 kap. 1–6 §§) innehåller de särskilda villkoren för sammanläggning.

Sammanläggning i allmänhet behandlas i 1 §. Sammanläggning av makars egendom regleras i 2 §. Regler för vad som gäller för sammanläggning när fastighet besväras av lösningsrätt eller tomträtt finns i 3 §. Formella hinder mot sammanläggning, bl.a. om sökanden inte har lagfart eller om rätten till fastigheten är tvistig, finns i 4 §. Regler för sammanläggning om någon av fastigheterna är intecknade finns i 5 §. I 6 § finns bestämmelser beträffande vad som gäller för servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft vid sammanläggning.

#### *Verkan av sammanläggning*

Andra avsnittet (12 kap. 7 §) handlar om verkan av sammanläggning.

I 12 kap. 7 § finns bestämmelser om sakrättsliga verkningar av sammanläggning, dvs. vad som gäller beträffande inteckningar och inskrivningar i de i sammanläggningen ingående fastigheterna efter sammanläggningen.

#### *Förfarandet vid sammanläggning*

Tredje avsnittet (12 kap. 8–13 §§) behandlar förfarandet vid sammanläggning.

Bestämmelser om initiativrätt till sammanläggning finns i 8 § och i 9 § finns kompletterande bestämmelser om förfarandet vid LM – utöver vad som gäller enligt 4 kap. – och i 10 § finns bestämmelser om förfarandet vid IM.

Upprättande av förslag till företrädesordning behandlas i 11 §, när fastigheterna eller någon av dessa är intecknade. Det fortsatta förfarandet hos LM efter att yttrande från IM kommit in regleras i 13 §. I 12 § fanns tidigare en forumregel berörande IM, som upphävdes när IM blev en del av Lantmäteriet.

#### *Kostnader för sammanläggning*

Fjärde avsnittet (12 kap. 14 §) innehåller regler om *kostnadsfördelning*.

I 14 § finns en kompletterande bestämmelse om kostnaderna för sammanläggning utöver bestämmelserna i 2 kap. 6 §.

### Övriga regler

Vid sammanläggning – liksom vid annan fastighetsbildning – gäller de allmänna bestämmelserna i 1 och 2 kap. samt lämplighetsvillkoren i 3 kap.

vid sidan av de speciella reglerna för sammanläggning i 12 kap. För handläggningen gäller dessutom bestämmelserna i 4 kap.

Ärende om sammanläggning handläggs av LM vid förrättning. Huvudansvaret för den sakrättsliga prövningen bärs av IM.

### **Ortnamn**

Beträffande hänsynen till ett vårdat och ändamålsenligt ortnamnskick, se 3 VILLKOR FÖR FASTIGHETSBILDNING under Ortnamnsvård.

## 12 kap. 1 § Sammanläggning

1 § Fastigheter som har samme ägare och innehas med lika rätt får sammanläggas till en fastighet.  
Bestämmelserna i detta kapitel om fastighet som sammanlägges med annan gäller äv en del av fastighet som genom avstyckning eller klyvning utbrytes för sammanläggning.

### 12.1.1 Sammanläggning av hela fastigheter

#### *Grundregel*

Huvudregeln är enligt 12 kap. 1 § första stycket att fastigheter som har samme ägare och innehas med lika rätt får ingå i sammanläggning.

#### *Fastighet*

Med fastighet avses sådana enheter som införts eller enligt registreringsbestämmelserna ska införas i fastighetsregistret som fastigheter (se 1.2.1 Fastighetsregister och 19.1 Fastighet och dess beteckning). Att märka är att styckningsdel, som utgör stamfastighet vid avstyckning, är att anse som *bestående* fastighet.

#### *Samma ägare och lika rätt*

Ett grundläggande villkor för att fastigheter ska få sammanläggas är att fastigheterna har samma ägare och innehas med lika rätt.

Om fastigheter, som sammanläggs, tillhör flera, fordras att varje delägare har lika stor andel i varje fastighet. Detta följer av kravet att fastigheterna ska ha samma ägare och innehas med lika rätt.

Kravet att fastigheterna ska innehas med lika rätt utgör hinder för sammanläggning bl.a. när ägarens förfoganderätt är inskränkt i någon av fastigheterna men inte i alla genom förbehåll vid förvärv genom gåva (se Handbok JB 4.3 Villkor av sakrättslig karaktär under Punkten 3) eller på grund av testamente och anteckning därom finns i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 20 kap. 14 § JB (se även 12.3 Lösningrätt och tomträtt).

Kronofastighet till vilken enskild har besittningsrätten får inte sammanläggas med fastighet som denne äger.

Angående lagfartskrav m.m., se 12.4.1 Krav på lagfart.

#### *Gift fastighetsägare*

Om en fastighetsägare, som är gift, vill sammanlägga flera fastigheter som denne äger, sker detta enligt 12 kap. 2 § första stycket även om samtliga fastigheter ägs som giftorättsgods utan några som helst inskränkningar i äganderätten.

### 12.1.2 Sammanläggning av delar av fastigheter

Enligt 12 kap. 1 § andra stycket får även fastighetsdel, som utbryts genom avstyckning eller klyvning, sammanläggas med annan sådan styckningsdel eller klyvningslott eller med fastighet.

Om styckningsdel eller klyvningslott ska ingå i sammanläggning, måste beslutet om avstyckning eller klyvning meddelas i samma fastighetsbildningsbeslut som beslutet om sammanläggning.

## 12 kap. 2 § Avtal mellan makar

**2 §** En fastighet som ägs av någon som är gift och är dennes giftorättsgods får inte sammanläggas med en fastighet som är samma makes enskilda egendom. Fastigheter som tillhör makar var för sig får sammanläggas, om makarna träffar skriftligt avtal om att äga var sin bestämda andel i den nybildade fastigheten och om vardera makens andel i sin helhet kommer att utgöra den makens giftorättsgods eller enskilda egendom. Innefattar avtalet gåva, får sammanläggning ske bara om avtalet har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken. *Lag (1987:803)*.

### 12.2.1 Sammanläggning av en makes fastigheter

#### *Giftorättsgods och enskild egendom*

Enligt 12 kap. 2 § första stycket får fastighet som är en makes giftorättsgods inte sammanläggas med samma makes fastighet som är enskild egendom.

Anm.

I ett äktenskap är vardera makens egendom i princip giftorättsgods (7 kap. 1 § ÄktB). Egendom kan också vara enskild endera till följd av äktenskapsförord (7 kap. 2 § ÄktB första stycket 1) eller på grund av villkor av utomstående vid gåva, arv eller testamente m.m. (första stycket 2–5). Se vidare Handbok behörighet.

Begreppet giftorätt innebär *inte* någon form av *egendomsgemenskap*. Begreppen giftorätt och enskild egendom har sin reella betydelse främst vid *bodelning*. Giftorättsgods ska ingå i en bodelning, vilket däremot enskild egendom i princip inte ska.

#### *Äktenskapsförord*

Om en make önskar genomföra en sammanläggning av en fastighet som är *giftorättsgods* med en fastighet som är *enskild egendom* till följd av äktenskapsförord, måste endera den enskilda egendomen omvandlas till giftorättsgods eller giftorättsgodset till enskild egendom. Detta sker genom äktenskapsförord enligt reglerna i ÄktB.

Innan sammanläggningen kan genomföras, måste äktenskapsförordet inlämnas till Skatteverket för *registrering* enligt reglerna i 16 kap. ÄktB.

Anm. om villkor av utomstående vid gåva och testamente

I vissa fall går det överhuvudtaget inte att omvandla enskild egendom till giftorättsgods. Om en fastighet är enskild till följd av villkor av utomstående, krävs medgivande av den som ställt villkoret för att egendomen ska kunna göras om till giftorättsgods. – Sådana villkor kan ställas vid den förmögenhetsrättsliga transaktionen gåva och vid successionsrättsliga förvärv. I det senare fallet är det ju inte möjligt att inhämta tillstånd till omvandlingen, eftersom den som har föreskrivit villkoret då inte längre är i livet. Däremot kan det tänkas att det finns ett medgivande att omvandling får ske i den handling – ett testamente – som föreskriver att egendomen ska vara enskild (prop. 1986/87:86 s. 115).

Om en sammanläggning är angelägen – och inget medgivande föreligger – återstår endast möjligheten att förvandla giftorättsgodset till enskild egendom.

#### *Samma egendomsnatur*

Av bestämmelsen i 12 kap. 2 § första stycket framgår e contrario – motsatsvis – att flera fastigheter, som är ena makens giftorättsgods, får sammanläggas, liksom flera fastigheter som är enskild egendom.

Sammanläggning i sådana fall sker alltså enligt denna bestämmelse, inte enligt 12 kap. 1 §.

Anm. beträffande enskild egendom

Två fastigheter, som är en makes enskilda egendom, kan sammanläggas även om fastigheternas karaktär av enskild egendom uppstått på olika sätt, den ena på grund av äktenskapsförord och den andra på grund av villkor av utomstående (se prop. 1969:128 s. B 724). I en sådan situation finns efter sammanläggningen i princip inskränkningar i äganderätten beträffande en del av den nybildade fastigheten. Dessa inskränkningar kommer i praktiken att beröra hela fastigheten, såvida inte lämplighetsvillkoren i 3 kap. medger en senare delning av fastigheten.

Det finns inga uppgifter i fastighetsregistrets inskrivningsdel huruvida en fastighet är giftorättsgods eller inte. Däremot finns uppgifter i äktenskapsregistret, som förs av Skatteverket, om egendom i ett äktenskap är enskild på grund av äktenskapsförord. Egendomen kan också vara enskild på grund av villkor härom vid gåva av utomstående och vid arv eller testamente. Detta framgår inte av äktenskapsregistret. Detta framgår som regel inte heller av fastighetsregistrets inskrivningsdel. Däremot framgår detta av akten i lagfartsärendet, där det finns kopia av fängeshandlingen.

### *Flera fastigheter ägda av makar till lika delar*

Man bör vid sammanläggning jämställa situationen att fastigheterna tillhör ena maken med att fastigheterna ägs av båda makarna till lika delar i alla fastigheter, som ska ingå i sammanläggningen. Detta innebär vid tillämpningen av bestämmelsen i 12 kap. 2 § första stycket att sammanläggning inte får ske av två fastigheter som båda ägs till hälften vardera av makar men där den ena fastigheten utgör enskild egendom och den andra giftorättsgods.

## **12.2.2 Sammanläggning av makars fastigheter**

### **Förutsättningar**

Fastigheter, som har olika ägare, kan inte intecknas gemensamt. Det förekommer att i en brukningsenhet ingår fastigheter som ägs av makar var för sig. När behov finns av pantsättning måste alltså fastigheterna intecknas var för sig. Det är oftast förmånligare att kunna pantsätta en brukningsenhet i stället för fastigheterna var för sig. Ett alternativ till gemensam inteckning är då att sammanlägga makarnas fastigheter enligt 12 kap. 2 § andra stycket. Detta utgör ett undantag från grundprincipen i 12 kap. 1 § att fastigheterna måste tillhöra samma ägare och ägas med lika rätt för att kunna sammanläggas.

Enligt förevarande bestämmelse kan alltså sammanläggning ske av fastigheter som tillhör makar var för sig. Härmed är att jämställa att fastigheterna tillhör makarna tillsammans med *olika* andelar.

### *Avtal om sammanläggning*

Som förutsättning för sammanläggning enligt 12 kap. 2 § gäller att makarna träffar avtal om att äga var sin bestämda andel i den nybildade fastigheten. Det vanligaste torde vara att man i avtalet bestämmer att makarna ska äga hälften var av den nybildade fastigheten. Skulle ägarförhållandena före sammanläggningen vara annorlunda, innebär detta att en förmögenhetsöverföring sker genom gåvan. *I sådant fall kan sammanläggning inte ske förrän avtalet registrerats enligt 16 kap. ÄktB.*



Ingenting hindrar att man i avtalet fördelar andelarna på annat sätt än hälften var. Detta innebär att makarna kan avtala om andelstal som står i direkt förhållande till vad de äger före sammanläggningen och därigenom undgår en förmögenhetsöverföring.

Vidare fordras att vardera makens andel i sin *helhet* kommer att utgöra giftorättsgods eller enskild egendom. Om man har behov av att förändra *egendomsnaturen* av de i sammanläggningen ingående fastigheterna måste *äktenskapsförord* upprättas enligt 7 kap. 3 § ÄktB och har *registrerats* (se 12.2.1 Sammanläggning en makes fastigheter under Äktenskapsförord). Först därefter kan sammanläggningen genomföras. Det går således inte att i avtalet bestämma att makes egendom ska förvandlas från t.ex. enskild egendom till giftorättsgods.

Något hinder föreligger inte att en makes andel blir giftorättsgods och den andres andel enskild egendom.

Anm. Beträffande förmögenhetsrättsliga och familjerättsliga avtal

Avtal enligt förevarande bestämmelse är av förmögenhetsrättslig karaktär, vilket medför att vanliga principer för förmögenhetsrättsliga avtal gäller, t.ex. beträffande *rättslig handlingsförmåga*. Skulle någon av makarna vara omyndig eller ha förvaltare förordnad för sig, måste förmyndaren eller förvaltaren skriva under avtalet. Ett äktenskapsförord däremot är ett familjerättsligt avtal av *personlig* karaktär. Även en omyndig make har att medverka vid upprättandet av ett sådant avtal. Om någon av dem är omyndig ska emellertid förmyndarens skriftliga medgivande inhämtas.

### *Gåvobegreppet*

Begreppet gåva kan ses ur såväl *civilrättslig* som *skatterättslig* synpunkt. Det skatterättsliga gåvobegreppet beträffande fastigheter bygger på det civilrättsliga, men ställs, vid bedömningen av om en gåva föreligger eller inte, i relation till fastighetens taxeringsvärde. Detta kan innebära att en gåva som uppfyller de civilrättsliga rekvisiten, i skatterättslig mening inte anses vara en gåva, vilket i förlängningen kan medföra att t.ex. en kapitalvinstbeskattning ska äga rum.

Anm.

Det förekommer förmögenhetsöverföring genom gåva mellan makarna för att trygga egendom gentemot borgenärer, när ena maken är skuldsatt. I sådana fall kan borgenärerna begära den skuldsatta maken i konkurs. I sådana fall finns återvinningsregler som innebär att gåvotagaren måste återlämna egendom till konkursboet.

Reglerna om återvinning i 4 kap. 6 § KonkL (1987:672) bör uppenbarligen vara tillämpliga även när gåva av fast egendom mellan makar skett genom avtal enligt förevarande bestämmelse. En bestämmelse av denna innebörd fanns i 33 § KonkL (1921:225) i dess lydelse före den 1 juli 1975 (se Landahl-Nordström, s. 398). Tidpunkten för sammanläggningens fullbordan, dvs. den dag då uppgift om fastighetsbildningen infördes i fastighetsregistret, torde vara utgångspunkten för beräkningen av återvinningsfristen.

Bestämmelserna i 8 kap. 3 § ÄktB har också betydelse i detta sammanhang. En gåvotagare kan enligt den bestämmelsen bli skyldig att svara för en skuld, som givaren inte kan betala.

Ett av rekvisiten för gåva i *civilrättslig mening* är att en förmögenhetsöverföring ska ha ägt rum. Vid en sammanläggning så föreligger normalt sett en förmögenhetsöverföring så snart marknadsvärdet

av makes andel i en genom sammanläggning bildad fastighet överstiger värdet av honom tidigare tillhörig fast egendom som ingår i sammanläggningen. Hänsyn måste således tas till om fastigheterna är belånade och hur det personliga betalningsansvaret för lånen fördelas i den nybildade fastigheten (se Bratt-Fogelklou, avsnitt 16).

Vid utredning av fråga huruvida gåva föreligger spelar det ingen roll om egendomen har karaktär av giftorätts gods eller enskild egendom.

Det är att observera att LM ska ta ställning till huruvida avtalet innebär gåva i civilrättslig mening och inte med avseende på vilka konsekvenser avtalet eventuellt får ur skattesynpunkt.

Anm.

Enligt 9 kap. 1 § andra stycket ÄktB kan bodelning under äktenskapet ske. Även partiell bodelning är möjlig enligt denna bestämmelse. Det är alltså möjligt att företa en bodelning och vid denna fördela den fasta egendomen efter önskemål, t.ex. genom att föra över en fastighet från den ena maken till den andra. Ett sådant förvärv är av *familjerättslig* karaktär. De *civilrättsliga* och *skatterättsliga* reglerna för gåva blir då inte tillämpliga.

#### **Rättsfall: Partiell bodelning gav lagfart för halv fastighet**

NJA 1991 s. 284 (LM ref 91:37) En ansökan om lagfart beviljades på hälften av en fastighet med stöd av ett bodelningsavtal som makarna ingått under äktenskapet och som endast omfattade en del av makarnas egendom. HD fann att det inte finns något hinder mot partiell bodelning under äktenskapet.

Kommentar: Ett partiellt bodelningsavtal är ett alternativ till ett gåvoavtal. Ett förvärv genom bodelning är ett familjerättsligt förvärv och vid sådana utgår inte stämpelskatt.

Avtal enligt 12 kap. 2 § är för sin giltighet beroende av att sammanläggning kommer till stånd (prop. 1969:128 s. B 725).

#### *Andelstal*

Vid beräkning av andelstal kan fastigheternas taxeringsvärden användas. För det fall att berörda fastigheter är samtaxerade bör den värdering som görs grundas på fastighetstaxeringens metoder och normer.

Det bör uppmärksammas att taxeringsvärdena är bestämda i en värdenivå, som hänför sig till andra året före taxeringsåret, det s.k. nivååret. Nivååret varierar beroende på fastighetstyp. Då flera olika fastighetstyper berörs samtidigt, bör detta förhållande beaktas och andelstalen justeras med hänsyn därtill.

#### **Handläggning**

LM ska medverka till att avtal enligt 12 kap. 2 § upprättas mellan makarna, när behov därav föreligger. Krävs det att äktenskapsförord eller gåvobrev upprättas ska LM i sin rådgörande roll enligt 4 kap 25 § informera sökanden om detta, och i det fall makarna har för avsikt att gå vidare med förrättningen och upprätta någon av dessa avtal, hänvisa dem till särskild juridisk kompetens utanför myndigheten för upprättande och hantering av sådana handlingar

Avtalet ska i bestyrkt avskrift skickas till IM när IM:s yttrande i sammanläggningsärendet begärs. I det yttrande som IM ska avge enligt 12

kap. 10 § ska IM, bl.a. utifrån inlämnade handlingar, redovisa om avtalet är lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt varmed makarna äger fastigheterna.

Avtalet ska också enligt 4 kap. 16 § andra stycket ingå som kopia i originalakten. Originalhandlingen lägges till sakägarexemplaret.

Avtal enligt 12 kap. 2 § ska inte föranleda lagfartsansökan. Den för vardera maken gällande beviljade eller sökta lagfarten kommer automatiskt enligt 12 kap. 7 § fjärde stycket efter sammanläggningen att avse den andel i den nybildade fastigheten som tillkommer maken. Eftersom avtalet inte ska läggas till grund för lagfartsansökan, blir någon stämpelskatt inte aktuell.

## 12 kap. 3 § Lösningssrätt och tomträtt

**3 §** Om någon genom avtal eller annan rättshandling tillförsäkrats rätt att återtaga eller lösa fastighet, får fastigheten icke ingå i sammanläggning utan medgivande av rättighetshavaren.

Fastighet som besväras av tomträtt får ej sammanläggas med annan fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning. Sammanläggning får ej heller ske, om icke fastighetsägaren och tomträtts-havaren slutit avtal om utvidgning av området för tomträtten till att avse hela den nybildade fastigheten och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

Särskilda bestämmelser för fastigheter som är belastade av vissa rättigheter finns i 12 kap. 3 §. En bestämmelse som motsvarar bestämmelsen i 12 kap. 3 § andra stycket finns i 19 § tredje stycket FBLP enligt vilken fastighet, som besväras av vattenfallsrätt, inte får sammanläggas med fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning osv.

### 12.3.1 Lösningssrätt

#### *Lösningssrätt grundad på avtal eller liknande*

Om en fastighet är belastad av återköpsrätt eller lösningssrätt på grundval av avtal eller liknande rättshandling krävs enligt 12 kap. 3 § första stycket medgivande av rättighetshavaren för att fastigheten ska kunna ingå i sammanläggning. Att en sådan fastighet inte utan vidare kan ingå i en sammanläggning framgår redan av 12 kap. 1 §. Där sägs att fastigheter, som har samma ägare och ägs med lika rätt, får sammanläggas. Se även avsnittet 12.4 om lagfart m.m.

Någon möjlighet att i *förmögenhetsrättsliga* avtal tillförsäkra sig rätt att återtaga eller lösa en fastighet finns i princip inte. Detta skulle strida mot 4 kap. 1 § första stycket JB. Enligt 4 kap. 3 § 3 JB – som är ett undantag från bestämmelsen i 1 § – kan emellertid sådana villkor föreskrivas i vissa situationer. Enligt förarbeten och praxis gäller detta främst vid gåva och testamente.

#### **Rättsfall: Giltigt förbehåll ska antecknas i FR**

NJA 1981 s. 897 (LM ref 81:39) Vid gåva av fast egendom har gåvotagarna genom förbehåll i gåvobrevet tillförsäkrats förköpsrätt till varandras andelar i egendomen. Förbehållet har ansetts giltigt, varför anteckning om detsamma ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 20 kap 14 § JB.

#### **Rättsfall: Inget giltigt förköpsavtal vid gåva**

NJA 1984 s. 673 (LM ref 84:44) En far överlät genom köpekontrakt sin fastighet till två söner mot ett vederlag som låg något över taxeringsvärdet men betydligt under marknadsvärdet. Kontraktet innehöll bestämmelser om förköpsrätt för delägarna. HD (tre mot två): Förköpsrätt till fast egendom kan godtas vid gåva men inte vid köp. Trots benefika inslag bedömdes avtalet, vid en samlad bedömning, utgöra ett köp. Därmed förelåg inget giltigt villkor om förköpsrätt och därmed inte heller något hinder mot att sälja fastighetens enligt samäganderättslagen.

Medgivande kan således krävas från innehavare av lösningssrätt som grundar sig på sådant villkor vid gåva eller testamente, dvs. sådant förbehåll som enligt 20 kap. 14 § JB ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

#### *Lösningssrätt enligt lagstiftning*

Medgivande krävs inte från rättighetshavare som har sådan lösningssrätt som innefattas i expropriation eller därmed jämförliga tvångsförvärv till fast

egendom. Har talan om lösningsrätt redan väckts vid domstol gäller däremot enligt 12 kap. 4 § andra stycket att sammanläggning inte får ske.

En sådan förköpsrätt som avses i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället är inte att anse som lösningsrätter enligt förevarande bestämmelse. De lösningsrätter och återköpsrätter som behandlas i 12 kap. 3 § första stycket är grundade på *civilrättsliga rättshandlingar*.

Anm.

Intresseanmälan av en bostadsrättsförening eller en arrendator medför i och för sig inte hinder för fastighetsägaren att sammanlägga fastigheten med annan denne tillhörig fastighet. Däremot innebär anmälan att annan förvärvare än bostadsrättsförening eller arrendator – om man bortser från de undantagsfall som finns i båda lagarna (6 § andra och tredje styckena i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt och lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället) – inte kan få lagfart på fastigheten (20 kap. 6 § 5 JB). En sådan förvärvare kan inte få den förvärvade fastigheten sammanlagd med annan fastighet som denne äger. Det krävs ju för sammanläggning enligt 12 kap. 4 § första stycket i princip lagfart.

I 19 § FBLP finns särskilda bestämmelser för fastighet som är belastad med återköpsrätt (första stycket) och för fastighet som utgörs av besittningsrätt med lösningsrätt till ofri tomt i stad (andra stycket), som haft betydelse vid sammanläggning. Dessa rättsinstitut är numera utmönstrade ur lagstiftningen och har inte längre betydelse vid fastighetsbildning. Detta innebär att 19 § FBLP första och andra styckena inte längre har någon betydelse (bestämmelsen är i dessa delar obsolet).

### 12.3.2 Tomträtt och vattenfallsrätt

#### Tomträtt

##### *Förutsättningar*

Som förutsättning för att fastighet, som besväras av tomträtt, ska få sammanläggas med annan fastighet gäller att denna senare fastighet inte besväras av beviljad eller sökt inskrivning (jämför 21 kap. 2 § första stycket 4 JB beträffande tomträttsfastigheten).

Dessutom gäller – för att tomträttsfastighet ska få ingå i sammanläggning – att tomträten måste bringas att omfatta hela den genom sammanläggningen bildade fastigheten. Tomträten måste således utvidgas.

##### *Avtal om utvidgning*

Avtal om utvidgning av området för tomträten till att avse hela den nybildade fastigheten måste alltså ha träffats mellan fastighetsägaren och tomträttsshavaren. Dessutom ska ansökan om inskrivning av sådant avtal ha förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildningen.

En tomträttsupplåtelse måste således knytas till den legala fastighetsindelningen.

Detta motsvarar den inskränkning av tomträttsavtalet som måste ske vid avstyckning (10 kap. 3 § första stycket) och klyvning (11 kap. 3 § andra stycket).

Beträffande tomträtt, se 10.3.1 Avstyckning från tomträttsfastighet och Handbok JB 13 TOMTRÄTT.

Anm.

Sammanläggning av fastigheter som var för sig besväras av tomträtt får inte ske. Om tomträttsfastighet sammanläggs med fastighet som inte till någon del består av enskild mark (s.k. andelsfastighet, se 10.1.1 Föremål för avstyckning) kan någon utvidgning av tomträten inte komma i fråga. Kravet på utvidgning gäller således inte för detta fall (se Landahl-Nordström, s. 401).

### **Vattenfallsrätt**

Enligt 19 § tredje stycket FBLP får fastighet som besväras av vattenfallsrätt inte sammanläggas med fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning eller av fordran eller annan rättighet med företrädesrätt enligt 5 § JP. Upplåtelse av vattenfallsrätt får inte ske enligt JB. Tidigare upplåtelser enligt ÄJB gäller dock fortfarande. På dessa gäller vissa av bestämmelserna i 13 kap. JB (12 § JP). Vattenfallsrätt har alltsedan institutet infördes följt samma förfaranderegler som gällt för tomträtt (prop. 1970:145 s. 116).

## 12 kap. 4 § Formella hinder

**4 §** För att fastighet skall få ingå i sammanläggning krävs att ägaren har lagfart på fastigheten eller att ansökan om lagfart förklarats vilande och hinder mot bifall till ansökningen icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres.  
Är talan väckt om bättre rätt eller om lösningsrätt till fastigheten eller är rätten till fastigheten i annat fall tvistig, får fastigheten ej ingå i sammanläggning. Detsamma gäller, om fastigheten är utmätt eller eljest skall säljas i den ordning som föreskrives för utmätt fast egendom eller om den är belagd med kvarstad eller tagen i anspråk genom betalningssäkring. Utmätning, kvarstad eller betalningssäkring som återgår, om sammanläggning kommer till stånd, skall dock ej beaktas.  
*Lag (1981:793).*

### 12.4.1 Krav på lagfart

#### *Lagfart på styckningsfastighet*

För sammanläggning krävs i princip att ägaren har lagfart på de berörda fastigheterna. Lagfarten behöver emellertid inte vara meddelad just på den fastighet som ingår i sammanläggningen utan det räcker att fastigheten omfattas av lagfarten. Om en fastighetsägare ansöker om avstyckning från sin fastighet och sammanläggning av styckningslotten med en annan fastighet, är lagfartskravet beträffande styckningslotten uppfyllt om sökanden har lagfart på styckningsfastigheten. Detsamma gäller för en fastighet som har avstyckats i en tidigare förrättning.

#### *Vilandeförklarad lagfartsansökan*

Vid överlåtelse av del av fastighet för sammanläggning är det tillräckligt att förvärvaren har sökt lagfart och att ansökan förklarats vilande enligt 20 kap. 7 § 11 JB. En förutsättning är att inte hinder mot bifall till ansökningen föreligger sedan fastighetsbildningen genomförts. Märk också att undantaget från lagfartskravet *inte* gäller om ansökan förklarats vilande på annan grund än 20 kap. 7 § 11 JB. Vilandeförklaring enligt denna bestämmelse sker beträffande förvärv som är beroende av fastighetsbildning. Skulle ansökan ha vilandeförklarats t.ex. på grund av att förvärvet är beroende av villkor (20 kap. 7 § 14 JB) är lagfartskravet inte uppfyllt.

Om fastighetsdelen överlätits på nytt, innan fastighetsbildningen kommit till stånd, är det tillräckligt att den förste förvärvaren ansökt om lagfart.

Den nye ägaren har enligt 20 kap. 4 § första stycket JB möjlighet att fullfölja den förste förvärvarens ansökan om lagfart för att därigenom själv få möjlighet att söka lagfart på sitt förvärv.

#### *Undantag enligt 18§ andra stycket FBLP*

Ett annat undantag från lagfartskravet finns i 18 § andra stycket FBLP. Undantagsregeln gäller för fastighet som förvärvats genom fång som förvärvaren enligt äldre rätt inte varit skyldig att lagfara (kronofastigheter).

### 12.4.2 Rätten till fastigheten tvistig

#### *Talan om bättre rätt eller lösningsrätt*

Fastighet får inte ingå i sammanläggning enligt 12 kap. 4 § andra stycket *första meningen* om talan väckts om *bättre rätt* eller *lösningsrätt* till fastigheten eller om rätten till fastigheten i annat fall är tvistig. Till mål om lösningsrätt räknas *expropriationsmål*.

### *Utmätning*

Hinder mot sammanläggning gäller enligt 12 kap. 4 § andra stycket *andra meningen* också om en fastighet är utmätt eller annars ska säljas i den ordning som föreskrivs för utmätt fast egendom. Försäljning i sådan ordning kan ske i konkurs (8 kap. 6 § KonkL och 8 kap. 1 § tredje stycket UB).

En undantagsregel från sammanläggningshindret finns emellertid i 12 kap. 4 § andra stycket *tredje meningen* från sammanläggningshindret vid utmätning. Detta undantag innebär att förbudet mot sammanläggning av fastighet, som utmätts, inte ska gälla, när sammanläggningen får till följd att åtgärden återgår. Detta syftar på bestämmelsen i 4 kap. 25 § UB.

Om en överlåtelse av fast egendom är beroende av *villkor* i överlåtelsehandlingen enligt 4 kap. 3 § 1 JB kan fastigheten utmätas såväl för fordringar på *överlåtaren* som på *förvärvaren*.

Har utmätningsåtgärden vidtagits för fordran på *överlåtaren* återgår utmätningen i fastigheten, om *överlåtelsevillkoret uppfylls*. Överlåtaren skiljs då definitivt från fastigheten. Utmätningen är inte längre något hinder mot sammanläggningen.

Överlåtelsevillkoret kan vara just att sammanläggning ska ske. Om de fastigheter, som omfattas av sammanläggningen, är i samme ägares hand och innehas med lika rätt, får sammanläggning ske oberoende av utmätningsåtgärden på överlåtaren. Utmätningsåtgärden återgår i och med sammanläggningen.

Exekutiv försäljning får normalt inte ske i detta fall, förrän det *visar sig* om överlåtelsevillkoret *uppfylls* (12 kap. 63 § UB). Uppfylls villkoret blir alltså en exekutiv försäljning aldrig aktuell i detta fall. Detta gäller dock inte alltid. Bestämmelsen i 12 kap. 63 § gäller enligt 12 kap. 65 § inte, om den fordran för vilken utmätning skett var förenad med *särskild förmånsrätt* i fastigheten.

Har utmätningsåtgärder vidtagits för fordran på *förvärvaren*, ska däremot huvudregeln om sammanläggningshinder i 12 kap. 4 § andra stycket tillämpas.

### *Kvarstad och betalningssäkring*

Förbud mot sammanläggning föreligger även för fastighet som belagts med kvarstad eller som tagits i anspråk genom betalningssäkring. Bestämmelser om kvarstad finns i ett flertal lagar, bl.a. i RB och UB medan betalningssäkring regleras i lagen om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter.

Vad som gäller för utmätning enligt 4 kap. 25 § UB äger motsvarande tillämpning i fråga om kvarstad och betalningssäkring (16 kap. 13 § första stycket UB och 10 § lagen om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter).

### *Anteckning i IR*

De nu angivna hindren mot sammanläggning ska enligt 19 kap. 29 § JB och 8 § expropriationskungörelsen (1972:727) framgå av anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hindret uppstått sedan sammanläggning beslutats men innan den fullbordats, kan LM begära



rättelse av sammanläggningsbeslutet enligt 15 kap. 10 § första stycket FBL – detta trots att förrättningen i och för sig inte kan anses som felaktig (se Landahl-Nordström, s. 456).

## 12 kap. 5 § Inskrivningsförhållanden

**5 §** Besväras mer än en av fastigheterna av beviljad eller sökt inskrivning, får sammanläggning ske endast om

1. ingen av fastigheterna besväras av andra inskrivningar än sådana som gäller i samma inbördes ordning i den eller de andra eller, om i någon av fastigheterna dessutom finns särskild inskrivning, denna gäller med sämre rätt, eller

2. fastigheternas ägare samt innehavare av panträtt eller annan rättighet, som inskrivningen avser, medgivit sammanläggningen på grundval av förslag till företrädesordning för inskrivningarna i den nybildade fastigheten.

### *Inskrivningar*

Om fastighet eller del av fastighet sammanläggs med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastighetsdelarna enligt 6 kap. 16 § första stycket JB hela den nybildade fastigheten.

Enligt 12 kap. 5 § gäller att – om mer än en av fastigheterna besväras av beviljad eller sökt inskrivning – sammanläggning får ske endast under vissa villkor.

### *12 kap. 5§ 1*

Enligt första punkten får sammanläggning ske, om *samtliga* inskrivningar gäller i samma inbördes ordning i fastigheterna. En eventuell särinskrivning kan tillåtas inför sammanläggningen, om den gäller med sämre rätt än de gemensamma inteckningarna.

### *12 kap. 5§ 2*

Enligt andra punkten får sammanläggning ske även när inskrivningsförhållandena inte är beskaffade på det sätt som nyss angetts. IM ska då upprätta ett förslag till *företrädesordning* för inskrivningarna i den nybildade fastigheten. Därefter ska fastigheternas ägare samt innehavare av *panträtt* och annan *inskriven* rättighet *medge* sammanläggning på grundval av förslaget till företrädesordning. Det framgår av 12 kap. 13 § andra stycket att företrädesordningen ska *fastställas* av LM i fastighetsbildningsbeslutet.

Om medgivande inte lämnas, kan sammanläggningen inte genomföras.

Vid tillämpning av bestämmelsen ska på sätt som framgår av 12 kap. 6 § första stycket bortses från vissa inskrivningar. Dessutom kan i stället för medgivande enligt 12 kap. 5 § 2 *oskadlighetsprövning* ske i vissa fall enligt 12 kap. 6 § andra stycket.

Anm.

I 11 kap. 2 § ÄJB fanns regler om att säljare hade företräde till betalning ur fastighet för obetald – ogulden – köpeskilling utan inskrivning – legal panträtt – viss tid efter överlåtelsen.

Denna panträtt gällde med bästa rätt. För att bevara sin ställning måste överlåtaren emellertid ansöka om inteckning i fastigheten viss tid efter att köparen beviljats lagfart. Enligt 49 § 1875 års IF hade nyttjanderättshavare samma rätt som tillkom ogulden köpeskilling, såvida nyttjanderätten enligt 48 § IF skulle gälla mot ny ägare (bl.a. på grund av förbehåll vid överlåtelse av fastigheten). Enligt 5 § JP är innehavare av fordran eller rättighet, som uppkommit före JB:s ikraftträdande, bibehållen vid sin företrädesrätt om inteckning eller inskrivning av rättighet sökts senast före utgången av år 1981 och företrädesrätten anmärkts i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Vid tillämpning av FBL ska enligt 11 § första stycket FBLP fordran eller annan

rättighet med företrädesrätt enligt 5 § JP behandlas som inskriven rättighet. Bestämmelsen i 11 § FBLP torde numera endast ha betydelse vid bedömningen av *inskrivnings* företrädesrätt.

Även innehavare av äldre avkomsträtt enligt 8 § JP jämställs enligt 11 § andra stycket FBLP med den som har fordran i fastigheten. Bestämmelsen synes endast avse avkomsträtt som omfattar rätt att erhålla förmån i pengar eller varor. Annan avkomsträtt torde behandlas som nyttjanderätt. Annan gravation som gäller i fastigheten oberoende av inskrivning ska inte beaktas.

### *Prövningsansvar*

Även om IM ansvarar för prövningen av förutsättningarna för sammanläggning enligt de i 12 kap. 5 och 6 §§ uppställda villkoren, har det ansetts önskvärt att LM är positivt verksam för att avlägsna eventuella hinder för sammanläggning.

De inskrivningsåtgärder som LM:s medverkan kan avse är bl.a. biträde när det gäller att inhämta medgivanden och att ställa i ordning handlingar, som kan behövas för dödning eller relaxation.

Anm.

Bestämmelser om dödning av inteckning finns i 22 kap. 10 § JB (prop. 1970:20 s. B 655 ff) samt om dödning av inskrivning för nyttjanderätt (ej tomträtt) och servitut i 23 kap. 6 § JB (prop. 1970:20 s. B 683). I 22 kap. 11 § JB återfinns de regler som behandlar relaxation av gemensam inteckning. I 22 kap. 13 § JB finns bestämmelser om ingivande av pantbrev vid medgivande av inteckningsåtgärd (prop. 1970:20 s. B673 f.).

## 12 kap. 6 § Särskilt om inskrivningar m.m.

**6 §** Vid tillämpning av 5 § beaktas ej inskrivning för servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft, om rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanläggningen. Hänsyn tages ej heller till sådan inteckning som avses i 10 kap. 2 § andra stycket eller till inskrivning beträffande vilken ansökan gjorts om dödning eller relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot åtgärden icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres.  
Medgivande enligt 5 § 2 fordras ej från fastighetsägare eller rättighetshavare, om det är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet att förslaget till företrädesordning tillämpas.  
*Lag (1970:1023).*

### 12.6.1 Nyttjanderätter, servitut m.m.

#### *Nyttjanderätter m.m. som inte ska beaktas*

Denna bestämmelse innebär vissa undantag från bestämmelserna i 12 kap. 5 §. Vid tillämpningen av 12 kap. 5 § ska enligt 12 kap. 6 § första stycket *första meningen* bortses från inskrivna servitut, nyttjanderätter eller rätt till elektrisk kraft om rättigheten *inte rör mark* som ska ingå i sammanläggningen.

Anm.

Detta korresponderar med vad som gäller vid delning av fastighet enligt 7 kap. 27 § JB. Vid delning av fastighet gäller enligt bestämmelsen i JB i princip att rättighet vid delning därefter gäller i var och en av de nybildade fastigheterna. Är utövningsområdet begränsat till visst område, upphör rättigheten i fastighet som inte omfattar någon del av området.

LM bör undersöka om rättigheten berör sammanläggningsobjektet och genom anteckning i förrättningsprotokollet eller på annat sätt informera IM om sådant förhållande.

#### *Inteckningar som inte ska beaktas*

Inteckning som avses i 10 kap. 2 § andra stycket ska enligt 12 kap. 6 § första stycket *andra meningen* lämnas obeaktad vid prövningen enligt 12 kap. 5 § eftersom inteckningen efter fastighetsbildningen inte besvarar den genom avstyckningen och sammanläggningen nybildade fastigheten.

Har ansökan gjorts om dödning eller relaxation av inteckning i fastighet som ingår i sammanläggning behöver inte heller hänsyn tas till sådan inskrivning, såvida hinder mot dödning eller relaxation inte föreligger om fastighetsbildningen genomförs.

### 12.6.2 Oskadlighetsprövning

Sådant medgivande som stadgas i 12 kap. 5 § 2 från fastighetsägare eller rättighetshavare behövs inte enligt 12 kap. 6 § andra stycket, om det är väsentligen utan betydelse för vederbörandes säkerhet att förslaget till företrädesordning tillämpas.

Den oskadlighetsprövning som här avses bör ske enligt samma grunder som oskadlighetsprövning enligt 5 kap. 16 § första stycket fjärde meningen och 5 kap. 18 § andra stycket tredje meningen.

## 12 kap. 7 § Sakrättsliga verkningar

**7 §** Om sammanläggnings inverkan på omfattningen av inteckning finns bestämmelser i 6 kap. 16 § jordabalken. Dessa äger motsvarande tillämpning i fråga om sådan fordran som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fast egendom. Sådan inskrivning som avses i 6 § första stycket besväras efter sammanläggning icke den nybildade fastigheten. Ansökan om inskrivning i fastighet, som sammanlagts med annan, skall anses avse den nybildade fastigheten. Innebär avtal enligt 2 § att den nybildade fastigheten skall utgöra egendom vari makarna äger var sin andel, skall efter sammanläggning den för vardera maken beviljade eller sökta lagfarten avse den andel i fastigheten som tillkommer honom. *Lag (1971:1035)*.

Sakrättsliga verkningar av sammanläggning regleras i 12 kap. 7 §. Bestämmelsen bygger på principen att inskrivningar som berör någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna efter sammanläggningen i stället knyts till den nybildade fastigheten. De sakrättsliga verkningarna inträder, liksom vid all fastighetsbildning, när sammanläggningen är fullbordad, alltså registrerad (se 1.2.2 Registreringens betydelse). Från denna tidpunkt gäller således eventuella nya äganderätts- och inteckningsförhållanden även om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel inte hunnit göras.

### 12.7.1 Inverkan på omfattningen av inteckning

I 12 kap. 7 § första stycket *första meningen* hänvisas till 6 kap. 16 § JB beträffande verkan av sammanläggning på inteckning. Om inteckning besväras någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna, gäller enligt denna bestämmelse inteckningen efter sammanläggningen i hela den nybildade fastigheten.

Enligt 12 kap. 7 § första stycket *andra meningen* äger reglerna tillämpning även på sådana fordringar som enligt 6 § 1 förmånsrättslagen är oberoende av panträttsupplåtelse (*legala förmånsrätter*). Besväras fastighet, som ingår i sammanläggning, av inteckning eller fordran av här avsett slag, kommer till följd av de nu berörda bestämmelserna *hela* den nybildade fastigheten att utgöra underlag för belastningen.

### 12.7.2 Inverkan på nyttjanderätter m.m.

Nyttjanderätter, servitut och rätt till elektrisk kraft, som besväras någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna, gäller efter sammanläggningen enligt 12 kap. 7 andra stycket i den nybildade fastigheten. Däremot belastas sådana rättigheter som behandlas i 12 kap. 6 § första stycket första meningen inte den nybildade fastigheten, dvs. sådana rättigheter som enbart berör mark som inte ingått i sammanläggningen.

### 12.7.3 Ansökan om inskrivning

En ansökan om inskrivning i någon av de fastigheter som ingår i en sammanläggning gäller enligt 12 kap. 7 § tredje stycket i hela den nybildade fastigheten. Den flyter alltså ut. Bestämmelsen avser *inskrivningar*, dvs. inteckningar och inskrivningar av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft. Däremot avser bestämmelsen inte ansökan om lagfart.

En ansökan om lagfart har samma objekt som tidigare, bortsett från vad som gäller enligt 12 kap. 7 § fjärde stycket.

#### 12.7.4 Makars lagfart

När sammanläggning sker enligt 12 kap. 2 § andra stycket av makars fastigheter, som innebär att makarna ska äga var sin andel i den nybildade fastigheten, gäller den för vardera maken tidigare gällande lagfarten efter sammanläggningen makarnas andel i den nybildade fastigheten. Någon ny lagfartsansökan krävs alltså inte. Detta gäller även i det fall att *förmögenhetsöverföring* skett så att någon av makarna efter sammanläggningen äger en större del av den i sammanläggningen ingående fasta egendomen än före.

## 12 kap. 8 § Initiativ

**8 §** Sammanläggning sker på ansökan av fastigheternas ägare. Lantmäterimyndigheten får utan ansökan upptaga fråga om sammanläggning, om fastigheterna beröres av fastighetsreglering som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område eller om annan fastighetsbildning är beroende av sammanläggningen. Sammanläggning får ej ske, om ägaren av fastigheterna bestrider åtgärden och den kan antagas orsaka honom olägenhet av någon betydelse. *Lag (1995:1394).*

### 12.8.1 Ansökan

I 2 kap. 2 § första stycket tredje meningen stadgas huvudprincipen att fastighetsbildningsfråga upptages efter ansökan, såvida inte annat är föreskrivet. Det är en *civilrättslig* grundprincip att det är fastighetsägaren som tar initiativ beträffande sin egendom. Hur ansökan ska gå till och LM:s behandling av denna framgår av 4 kap. 8–10 §§.

Ovannämnda huvudprincip i 2 kap. 2 § bekräftas i 12 kap. 8 § första stycket. Sammanläggning sker på ansökan av fastigheternas *ägare*. Om det finns flera ägare måste *samtliga* delta i ansökan eller biträda en redan gjord ansökan.

Från denna huvudprincip finns undantag (se 12.8.2 Officialinitiativ).

Vid sammanläggning i samband med *avstyckning* eller *klyvning* kan ansökan – om den är ofullständig på det sättet att den bara avser avstyckning eller klyvning – kompletteras muntligen vid sammanträde med en begäran om sammanläggning. Begäran är att se som ett yrkande inom förrättingens ram.

#### *Inskrivningsförbud*

Sökanden ska så tidigt som möjligt upplysas om att inskrivningsförbud kommer att gälla i de fastigheter som ingår i sammanläggningen från och med att fastighetsbildningsbeslutet *meddelats* och fram till det att registreringen *aviserats* till IM. Sökanden kan under förbudsperioden ansöka om inskrivningsåtgärder trots förbudet. Sådan inkommen ansökan behandlas enligt uppskovsreglerna i 19 kap. 13 JB, vilket i detta fall bl.a. betyder att ansökan grundar prioritet från *ansökningstillfället*. Inskrivningsåtgärden beviljas i den nybildade fastigheten så snart uppgift om registreringen meddelats IM. Lämpligen kan denna upplysning lämnas till sökanden i samband med att bekräftelse utgår om inkommen ansökan om sammanläggning.

**Följande föreskrift har utfärdats till 12 kap. 8 § första stycket:**

#### **Inskrivningsförbud**

Lantmäterimyndigheten skall utan dröjsmål upplysa sökanden om att inskrivningsförbud kommer att gälla i de fastigheter som skall ingå i en sammanläggning från det att sammanläggningen är beslutad (19 kap. 9 § första stycket jordabalken). I upplysningen skall även redogöras för inskrivningsförbudets varaktighet och innebörd.

**Obs!** Rätteligen avses 19 kap. 13 § JB efter de ändringar i 19 kap. som trädde i kraft 1 juli 2000.

## 12.8.2 Officialinitiativ

### *Av hänsyn till allmänt intresse*

Ibland är fastighetsägare ointresserade av sammanläggning medan det från allmän synpunkt är önskvärt att sammanläggning kommer till stånd. Avsteg från huvudprincipen att fastighetsbildning inte bör genomföras utan ansökan av fastighetsägaren har gjorts enligt 12 kap. 8 § andra stycket *första meningen* för sammanläggning i vissa sådana fall. Officialinitiativ kan sålunda aktualiseras *i två fall* enligt följande i vilka sammanläggning är påkallad med hänsyn till allmänna intressen av viss styrka och i vilka handläggningen därigenom kan förenklas.

#### **1. Allmän förbättring av fastighetsbeståndet**

LM kan ta initiativ till sammanläggning om fastigheterna berörs av fastighetsreglering som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område.

För att säkerställa det resultat som erhålls vid regleringen kan det vara önskvärt att den kombineras med sammanläggning så att splittrade innehav samlas till en enhet. Garantier skapas härigenom för att enheten inte framdeles upplöses på annat sätt än genom ny fastighetsbildning. Genom möjligheten till officialinitiativ kan samordningen mellan olika åtgärder förbättras och handläggningen förenklas.

#### **2. Annan fastighetsbildning är beroende av sammanläggning**

Då fastighetsbildning söks på grund av överlåtelse av område eller andel är normalt överlåtelsens giltighet beroende av att fastighetsbildning, t.ex. avstyckning eller klyvning, kommer till stånd (jämför 4 kap. 7–9 §§ JB). Den som sökt åtgärden äger inte alltid själv de fastigheter vilkas sammanläggning är nödvändiga för fastighetsbildningen, t.ex. när stamfastigheten bör ingå i sammanläggning vid avstyckning av överlåtet område. Om ägarna till dessa fastigheter i sådant fall är ointresserade av att fullfölja överlåtelseavtalet och sålunda också av sammanläggningen, får LM ta initiativ till sammanläggning.

### *Fastighetsägares bestridande*

Sammanläggning på grund av officialinitiativ av LM får enligt 12 kap. 8 § andra stycket *andra meningen* inte ske, om ägaren bestrider åtgärden och den kan antas orsaka honom olägenhet av någon betydelse. Om sammanläggningen får menliga verkningar i ekonomiskt hänseende för ägaren, måste detta i allmänhet anses utgöra tillräcklig grund för dennes bestridande. Även rent personliga olägenheter av sammanläggningen ska beaktas.

Anm.

Påtagliga olägenheter kan uppstå genom sammanläggning av en högt belånad fastighet med en ointecknad genom att den för ägaren ibland värdefulla möjligheten att ta botteninteckning i den obelånade fastigheten försvinner.

#### **Rättsfall: Mindre delar av fastigheten fördelaktigast vid försäljning**

NJA 1983 s. 92 (LM ref 83:5) Klyvning av ett antal samägda fastigheter var av jordpolitiska skäl beroende av att sammanläggning först kunde ske. Bestämmelsen om officialinitiativ var tillämplig men åtgärden hindrades av



att det gjorts sannolikt att ett betydligt bättre pris kunde påräknas om registerfastigheterna inte sammanlades.

**Rättsfall: Sammanläggning på officialinitiativ tilläts**

Göta HovR, 1986-04-03, UÖ 5 (LM ref 86:14) Klyvning av fastigheter var beroende av att sammanläggning av dem skedde först. Officialinitiativ till sammanläggning ansågs möjligt. Det hade inte visats att sammanläggning medförde någon olägenhet för motparten (jfr LM ref 83:5).

*Fastighetsägarens yttrande*

Innan sammanläggning sker på LM:s initiativ ska ägaren av fastigheterna ges tillfälle att yttra sig i frågan (17 § FL). Det är alltså inte tillräckligt att denne blivit kallad till förrättningen. Även om fastighetsägaren inte är närvarande vid ett eventuellt sammanträde ska vederbörande ges tillfälle att yttra sig. LM bestämmer om underrättelsen ska ske muntligen, genom vanligt brev, genom delgivning eller på något annat sätt (17 § andra stycket FL). Underrättelse om den avsedda sammanläggningen kan t.ex. ske genom delgivning med anmaning att fastighetsägaren inom viss tid ska lämna besked till LM om sin inställning. Innan den utsatta tiden gått ut får fastighetsbildningsbeslut inte meddelas. Givetvis bör ägarens mening inhämtas så tidigt som möjligt under ärendets handläggning.

Officialinitiativet bör utnyttjas med urskillning.

## 12 kap. 9 § Förfarandet hos LM

9 § Lantmäterimyndigheten skall först pröva huruvida hinder mot sammanläggningen möter i annat hänseende än som avses i 5 och 6 §§. Om förrättningen därvid icke inställs, skall yttrande inhämtas från inskrivningsmyndigheten. *Lag (1995:1394).*

### *Granskning av ansökan m.m.*

LM bör snarast efter att ansökan om sammanläggning kommit in underkasta ärendet en preliminär granskning enligt bestämmelserna i 4 kap. LM ska redan på detta stadium försöka skaffa sig en uppfattning om ärendets natur och omfattning så att det lämpligaste handläggningssättet kan väljas.

### *Formell brist*

Föreligger väsentlig formell brist i ansökan och kan bristen inte avhjälpas, ska ansökan avvisas. Exempel på formell brist är att sökanden *inte äger* alla de fastigheter som ska sammanläggas och rättelse av ansökan inte kan komma till stånd (se även 4.8 Ansökan i tillämpliga delar).

### *Materiellt hinder vid preliminär bedömning*

Ger en preliminär bedömning av ärendet enligt de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. vid handen att hinder av materiell natur föreligger, ska frågan tas upp till slutlig prövning och förrättningen inställas. Exempel på materiellt hinder är att sammanläggning begärs av två fastigheter men att LM finner att fastighetsbildningen *strider mot detaljplan* och en sammanläggning skulle *motverka* planen.

### *Underrättelse till IM*

Om det vid bedömningen av ärendet inte har framkommit hinder mot den sökta sammanläggningen, ska IM skriftligen underrättas om att sammanläggning av fastigheter är sökt. IM ska även underrättas när LM utan ansökan tar upp fråga om sammanläggning (20 § FBK).

Avsikten med att underrätta IM är främst att ge möjlighet att avstyra inskrivningsåtgärder som inte är nödvändiga och som kan försvåra sammanläggningen. LM bör i samband härmed kontrollera inskrivningsuppgifterna.

Är ärendet uppenbarligen enkelt till sin natur, bör LM medverka till att handläggningen förenklas i motsvarande grad. LM kan därför begära sådant yttrande som avses i 12 kap. 10 § samtidigt som underrättelsen lämnas eller i ett senare skede. IM får sedan ta ställning till om det förenklade förfarandet ur inskrivningssynpunkt kan vara lämpligt.

Viktigt är att IM:s yttrande enligt 12 kap. 10 § inte inhämtas i ett för tidigt skede om fastighetsutredningen och den materiella prövningen blir tidskrävande. Så snart yttrandet kommer in till LM ska nämligen i princip fastighetsbildningsbeslut kunna meddelas omedelbart.

### *Fastighetsutredning*

Fastighetsutredningen har till syfte att ligga till grund *dels* för en bedömning av huruvida hinder möter i *materiella* regler mot sökt sammanläggning och *dels* för *införande i fastighetsregistret* av beslutad sammanläggningsåtgärd.

En genom sammanläggning tillkommen fastighet är definierad såsom summan av i sammanläggningen ingående fastigheter eller fastighetsdelar.

Det arkivmaterial som anger dessa fastigheters omfattning och därtill knutna tillhörigheter av olika slag äger fortsatt aktualitet efter sammanläggningen.

Om inte särskilda skäl medför annat, ska den utredning som enligt 4 kap. 25 § ska verkställas vid fastighetsbildning inte göras mera omfattande än som erfordras för ärendets prövning och registrering.

Fastighetsutredningen ska i fråga om innehåll och tillförlitlighet vara sådan att den kan läggas till grund för fastighetsregistrering av den genom sammanläggningen bildade fastigheten.

Fastighetsutredningen ska redovisas i form av *beskrivning*.

Prövningen av om sammanläggningen är tillåten enligt de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. grundas, när så behövs, på fastighetsutredningen. Yttrande från IM ska då inte begäras förrän det står klart att hinder inte möter enligt den prövning som LM ensam har att svara för.

#### *LM:s ansvar för inskrivningsförhållandena*

LM har inte ålagts något primärt ansvar för inskrivningsförhållandena vid sammanläggning. Av det förhållandet att fastighetsbildningen i fråga sker vid förrättning, som handläggs av LM, följer dock ett huvudansvar för att ärendet får en lämplig total handläggning. Det har sålunda ansetts ändamålsenligt att LM också ägnar uppmärksamhet åt inskrivningsförhållandena och tar reda på vilka hinder mot sammanläggningen som kan finnas enligt 12 kap. 1–6 §§.

#### *LM:s medverkan i vissa fall*

Uppenbarligen är det också önskvärt att LM är positivt verksam för att avlägsna eventuella hinder i den mån ärendets handläggning därigenom underlättas. I första hand torde det kunna bli fråga om att biträda sökanden med att ansöka om lagfart vid avstyckning för sammanläggning, upprätta avtal enligt 12 kap. 2 § och äktenskapsförord i förekommande fall (se beträffande äktenskapsförord 12.2.1 Sammanläggning av en makes fastigheter), sända gåvoavtal till tingsrätten för registrering enligt 16 kap. ÄktB, inhämta medgivanden från rättighetshavare enligt 12 kap. 3 § eller förbereda nödvändiga inskrivningsåtgärder.

Sistnämnda åtgärder torde normalt ske enligt överenskommelse med IM.

#### *Materiellt hinder vid slutlig prövning*

Finner LM vid prövningen enligt 12 kap. 9 § att hinder, som inte kan undanröjas, möter mot sammanläggningen, ska förrättningen inställas enligt 4 kap. 31 § med angivande av skälen härför. Prövningen ska avse samtliga villkor enligt 12 kap. 1–4 §§, de allmänna fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. samt villkoren i 18 § andra stycket och 19 § tredje stycket FBLP.

Meddelas beslut om inställande ska IM skriftligen underrättas för införande av uppgiften i fastighetsregistrets inskrivningsdel (20 § FBK). E-post kan användas. Motsvarande gäller i det fall avstyckning för sammanläggning i stället genomförs som fastighetsreglering. Samma underrättelseskyldighet föreligger givetvis om avvísings- eller inställelsebeslut meddelas i inledningskedet efter det att underrättelse till IM skett.

*Hinderfrihet*

Leder LM:s prövning enligt 12 kap. 9 § till att något hinder inte möter mot sammanläggningen, ska IM:s yttrande inhämtas. Därvid ska akten eller de delar därav, som behövs för yttrandet, bifogas, dvs. sammanläggningsbeskrivningen samt handlingar av sakrättslig betydelse i ärendet (21 § FBK).

Anm.

Hindersfrihetsprövningen enligt 12 kap. 9 § är inte definitiv. Efterkommande prövning enligt 12 kap. 13 § kan leda till motsatt resultat, exempelvis på grund av att nytillkommen omständighet medför hinder enligt 3 kap. (se 12.13.1).

## 12 kap. 10 § Förfarandet hos IM

**10 §** Inskrivningsmyndighetens yttrande skall avges snarast möjligt. Det skall grundas på fastighetsregistrets inskrivningsdel och vad som eljest är känt för myndigheten. I yttrandet skall anges huruvida hinder mot sammanläggning möter enligt 1--6 §§. Om i ärendet åberopas avtal enligt 2 §, skall vidare anges huruvida avtalet är lagligen beskaffat.

Finner inskrivningsmyndigheten att mot sammanläggningen möter hinder som bör kunna avlägsnas utan större dröjsmål, skall sökanden eller annan, som kan antagas vara villig att medverka, uppmanas att vidtaga behövliga åtgärder. *Lag (2000:233).*

### 12.10.1 IM:s yttrande

#### *Grunder för yttrandet*

IM ska enligt 12 kap. 10 § avge sitt yttrande snarast möjligt.

Yttrandet ska grundas främst på uppgifter i fastighetsregistrets inskrivningsdel men också på uppgifter som LM skaffat fram under sin behandling av ärendet samt på andra uppgifter som IM inhämtar direkt från fastighetsägaren eller rättighetshavarna och på övriga förhållanden som är kända för myndigheten. Ska företrädesordning upprättas får IM, som framgår av 12 kap. 11 §, hålla sammanträde för förhandling med fastigheternas ägare och rättighetshavarna.

#### *Yttrandets innehåll*

Yttrandets innehåll och omfattning måste givetvis variera efter ärendets art. I samtliga fall ska fastigheternas lagfarts- och inskrivningsförhållanden redovisas. Dessutom ska i yttrandet anges huruvida hinder möter mot sammanläggningen enligt 12 kap. 1--6 §§. IM ska således pröva även villkoren i 1--4 §§, som tidigare varit föremål för LM:s bedömning. Bestämmelserna i 18 och 19 §§ FBLP – i de delar dessa fortfarande har betydelse – ska likaså beaktas av IM.

Vidare ska i förekommande fall ingå uppgifter om

1. att inskrivning avseende rättighet inte ska beaktas som – enligt intyg av LM – inte berörs av sammanläggningen,
2. att in-teckning getts in för relaxation eller dödning och – i enlighet med 12 kap. 6 § första stycket – hinder mot åtgärden inte föreligger om fastighetsbildningen genomförs,
3. att avtal enligt 12 kap. 2 § andra stycket är lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt varmed makarna äger fastigheterna,
4. hur inskrivningarna ska gälla i den nybildade fastigheten och
5. eventuellt upprättat förslag till företrädesordning med nödvändiga godkännanden eller med oskadlighetsprövning.

#### *Arbetsfördelning och ansvar*

I princip ankommer det på IM att ta de kontakter med fastighetsägare och rättighetshavare som erfordras för att kunna avge yttrande, t.ex. att inhämta godkännandet av eventuellt förslag till företrädesordning. Ansvaret ligger med andra ord hos IM, men IM kan påkalla bistånd av LM (prop. 1969:128 s. B 715, 754).

*Anteckning i IR*

Samtidigt med att yttrandet avges ska IM enligt 51 § FRF göra en anteckning därom i fastighetsregistrets inskrivningsdel. I och med detta inträder en skyldighet för IM att rapportera ändringar beträffande inskrivningsförhållandena. Skyldigheten består till dess att IM fått underrättelse om det slutliga avgörandet i sammanläggningsärendet (13 § inskrivningsförordningen (2000:309), se även 12.13 Det fortsatta förfarandet hos LM).

**12.10.2 Hinder mot sammanläggning**

Om IM finner att hinder föreligger i sakrättsligt hänseende, ska IM enligt 12 kap. 10 § andra stycket vara positivt verksam för att undanröja hindret. Denna skyldighet gäller sådana fall, där hindret kan avlägsnas utan större dröjsmål. IM ska då uppmana sökanden eller annan, som kan antas vara villig att medverka, att vidta behövliga åtgärder. Ärendet får emellertid inte fördröjas i onödan. Den tid som lämnas för rättelse får inte sättas längre än nödvändigt. När rättelse sker eller den utsatta tiden gått till ända, ska IM omedelbart ta upp frågan för ny bedömning (prop. 1969:128 s. B 754).

## 12 kap. 11 § Förslag till företrädesordning

**11 §** Förslag till företrädesordning upprättas av inskrivningsmyndigheten. Härvid skall iakttas att rättighetshavares säkerhet rubbas så litet som möjligt. Sammanträde får hållas med fastigheternas ägare och rättighetshavarna för förhandling om företrädesordningen.

Vid upprättandet av förslag till företrädesordning ska IM iaktta normen att en rättighetshavares säkerhet ska rubbas så litet som möjligt. Eftersom rättighetshavarnas och fastighetsägarens medgivande krävs enligt 12 kap. 5 § 2 till sammanläggningen måste IM:s förslag till företrädesordning upprättas i nära samförstånd med dessa. Vid behov får IM hålla sammanträde med fastigheternas ägare och rättighetshavare. Ett sådant sammanträde är inte förknippat med några särskilda rättsverkningar.

## 12 kap. 13 § Det fortsatta förfarandet hos LM

**13 §** När inskrivningsmyndighetens yttrande inkommit, skall lantmäterimyndigheten snarast möjligt fortsätta prövningen av ärendet.  
Om sammanläggning genomförs på grundval av företrädesordning, fastställs denna i fastighetsbildningsbeslutet. *Lag (1995:1394).*

LM ska snarast enligt 12 kap. 13 § första stycket fortsätta prövningen av ärendet sedan IM:s yttrande kommit in.

Om sammanläggning genomförs på grundval av företrädesordning, ska LM enligt andra stycket fastställa denna i fastighetsbildningsbeslutet.

### 12.13.1 Den fortsatta prövningen

När IM:s yttrande kommit in, ska LM skyndsamt fortsätta handläggningen. Om inte nytillkomna omständigheter ger andra förutsättningar för prövningen enligt 3 eller 12 kap., ska fastighetsbildningsbeslut meddelas på grundval av *fastighetsutredning, prövning enligt 3 kap.*, och *IM:s yttrande*. Om IM:s yttrande visar att hinder mot sammanläggning föreligger på grund av 12 kap. 1–6 §§, ska förrättningen *inställas*. Förrättningen ska också inställas, om LM undantagsvis finner anledning att frångå det tidigare gjorda ställningstagandet i fråga om hindersfrihet enligt 3 kap.

Inträffar – efter att yttrandet avgivits men innan fastighetsbildningsbeslut meddelats eller frågan om sammanläggning förfallit – ändring i förhållanden som berörts i yttrandet, ska IM som tidigare nämnts (se 12.10.1 Förfarandet hos IM) genast underrätta LM om ändringen.

LM ska, innan fastighetsbildningsbeslut meddelats, kontrollera hos IM att de förhållanden som yttrandet grundar sig på inte har ändrats sedan detta lämnades. Detta kan ske per telefon eller per e-post.

Om LM vid denna kontroll finner att ny inskrivning tillkommit, som bör beaktas, t.ex. i förslaget till företrädesordning, måste nytt yttrande i ärendet begäras från IM, som i samband därmed får se till att förslaget till företrädesordning kompletteras.

### 12.13.2 Fastställande av företrädesordning

Om IM har upprättat förslag till företrädesordning, som fogats till yttrandet, ska LM fastställa detta i fastighetsbildningsbeslutet. IM:s yttrande ska åberopas i fastighetsbildningsbeslutet såsom nödvändigt beslutsskäl.

#### Rättsfall: Företrädesordning sker i förrättning

NJA 1979 not C 63 (LM ref 79:3) En företrädesordning som fastställts vid sammanläggning kunde inte senare prövas fristående från fastighetsbildningsbeslutet i övrigt.

Sammanläggning avslutas på samma sätt som övriga förrättningar enligt FBL genom att avslutningsbeslut meddelas.

Enligt 20 § första stycket FBK ska LM *genast* underrätta IM om sammanläggningsbeslutet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Detta ska om möjligt ske redan *samma* dag. I och med detta upphör IM:s skyldighet att meddela LM om ändringar beträffande de sakrättsliga förhållandena. I stället inträder *inskrivningsförbud* enligt 19 kap.



13 § JB i fråga om de i sammanläggningen ingående fastigheterna. Detta förbud varar till dess IM fått meddelande om att fastighetsbildningen blivit fullbordad, dvs. om att denna registrerats.

**Följande föreskrift har utfärdats till 12 kap. 13 §:**

**Inskrivningsmyndighetens yttrande**

Fastighetsbildningsbeslut och avslutningsbeslut skall om möjligt meddelas ofördröjligen efter att yttrandet från inskrivningsmyndigheten har kommit in.

Innan inskrivningsmyndighetens yttrande läggs till grund för beslut om sammanläggning, skall lantmäterimyndigheten ha kontrollerat att de förhållanden som yttrandet grundas på inte har ändrats sedan yttrandet avgavs.

Inskrivningsmyndigheten skall omedelbart underrättas om fastighetsbildningsbeslutet per telefon eller telefax. Bekräftelse skall sedan ske per post genom översändande av kopia av beslutet.

## 12 kap. 14 § Beslut om kostnader

**14 §** Kostnaderna för sammanläggning betalas av sökanden. Sker sammanläggning utan ansökan, fördelas kostnaderna efter vad som är skäligt.

I 12 kap. 14 § finns kompletterande bestämmelser till 2 kap. 6 § om vem som ska betala förrättningskostnaderna. Dessa ska enligt 12 kap. 14 § första meningen betalas av sökanden.

Enligt andra meningen ska kostnaderna för sammanläggning, som sker utan ansökan, fördelas efter skälighet.

Om sakägarna träffar överenskommelse om kostnadsfördelningen gäller bestämmelsen i 2 kap. 6 § tredje stycket. Enligt denna ska en sådan överenskommelse gälla, om det inte är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.

## 13 KAP. SAMORDNING MED KOMMUNAL INDELNING

### *Regelsystemet*

I det system av regler som ska bevara samstämmigheten mellan rikets indelning i kommuner och fastighetsindelningen ingår 13 kap. Detta regelsystem beskrivs närmare i 3.11 Fastighetsbildning över kommungräns.

### *Tre situationer*

I 13 kap. ges särskilda regler för följande tre situationer.

1. Fastighet har enskild mark på ömse sidor om en kommungräns (13 kap. 1 § första stycket).
2. Samfällighet består av mark i olika kommuner (13 kap. 1 § andra stycket).
3. Fastighet har andel i samfällighet som är belägen inom annan kommun (13 kap. 3 § första stycket).

### *Orsaker till avvikelser*

Bestämmelserna i 13 kap. ska tillämpas oavsett anledningen till att fastighetsindelningen avviker från kommunindelningen. Att kommungräns skär genom en fastighets enskilda mark eller samfällighet beror vanligen på beslut enligt lagen om ändringar i Sveriges indelning i kommuner och landsting (indelningslagen) eller motsvarande äldre lagstiftning. Det kan emellertid också förekomma fall då fastighetsindelningen på grund av fastighetsbildning före FBL avviker från kommunindelningen. Vidare kan en kommungräns i äldre tid ha bestämts efter gamla märken utan hänsyn till fastighetsgränser.

### *Avsteg från 3 kap.*

Möjlighet ges enligt reglerna i 13 kap. att ändra fastighetsindelningen så att den överensstämmer med indelningen i kommuner även om de ny- och ombildade fastigheterna inte uppfyller lämplighetskraven i 3 kap.

### *Ansökan, förrättningskostnader*

Det är Lst som ansöker om förrättning enligt 13 kap. Vid en sådan initierad förrättning får LM utan ansökan ta upp fråga om att skilja fastighet från andel i samfällighet i annan kommun.

Förrättningskostnader för åtgärder som avser anpassning av fastighetsindelningen till kommunindelningen betalas av det allmänna.

## 13 kap. 1 § Förrättningsinstitut

1 § Har fastighet enskild mark på ömse sidor om kommungräns, skall fastighetsindelningen ändras så, att den överensstämmer med den kommunala indelningen. Ändringen skall ske genom fastighetsreglering eller avstyckning. Om det är nödvändigt, får fastighetsbildningen genomföras utan att de i 3 kap. föreskrivna villkoren iakttages. Vid fastighetsreglering får avsteg göras även från 5 kap. 4 §, om sakägare ej motsätter sig detta.

Består samfällighet av mark inom olika kommuner, skall fastighetsindelningen genom fastighetsreglering eller avstyckning anpassas till den kommunala indelningen, om det kan ske utan att denna lag åsidosättes.

I 13 kap. 1 § finns bestämmelser som innebär att fastighetsindelningen ska ändras, när fastighet har mark i olika kommuner så att kommungränsen överensstämmer med fastighetsgränsen. Något absolut krav på total överensstämmelse gäller dock inte för samfälld mark. FRF innehåller emellertid också regler för uppdelning av registrerade samfälligheter som ligger på ömse sidor om kommungräns.

### 13.1.1 Fastighets enskilda mark

#### *Val av förrättningsinstitut*

Om fastighet har enskild mark på ömse sidor, ska fastighetsindelningen enligt 13 kap. 1 § första stycket *första meningen* ändras så att den överensstämmer med den kommunala indelningen.

Som medel för att anpassa fastighetsindelningen till kommunindelningen anvisar *andra meningen* fastighetsreglering eller avstyckning. Om emellertid i något fall överensstämmelse kan åstadkommas genom legalisering av sämjedelning eller annan privat jorddelning, bör legalisering komma till stånd (prop. 1969:128 s. B 770). Att använda klyvningsinstitutet i syfte att nå överensstämmelsen torde också vara möjligt även om motivuttalanden om detta institut saknas. Om fastighet ägs med samäganderätt bör sålunda klyvning prövas under förutsättning att sakägarna yrkar detta.

När det gäller valet mellan fastighetsreglering och avstyckning har lagstiftaren överlämnat åt LM att efter samråd med fastighetsägarna välja den åtgärd som i det särskilda fallet är mest ändamålsenlig.

#### *Avsteg från 3 kap. FBL*

När det gäller fastighets enskilda mark, får enligt 13 kap. 1 § första stycket *tredje meningen* avsteg göras från villkoren i 3 kap. Villkoren i 3 kap. 11 § blir över huvud taget inte aktuella, eftersom kommungränsen inte ändras genom fastighetsbildningen. Om vägen att anpassa fastigheten till kommungränsen genom fastighetsreglering är stängd på grund av de särskilda regleringsvillkoren i 5 kap., står därför alltid möjligheten öppen att avstycka marken på ena sidan om kommungränsen. Det är dock av vikt att avsteg från bestämmelserna i 3 kap. inte görs annat än när det verkligen är påkallat med hänsyn till fastighetsbildningens ändamål, dvs. ändamålet att nå den avsedda överensstämmelsen med kommunindelningen (prop. 1969:128 s. B 769).

#### *Avsteg från 5 kap. 4 FBL*

Avsteg får göras från *båtnadsvillkoret* i 5 kap. 4 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som berörs av regleringen medger detta (5 kap. 18 § första stycket). Då kommungräns skär fastighets enskilda mark, får enligt en

specialregel i 13 kap. 1 § första stycket *fjärde meningen* avsteg göras från 5 kap. 4 § första stycket, om sakägare inte motsätter sig detta. Specialregeln är här avsedd att i praktiskt hänseende innebära en viss lättnad, eftersom uttryckligt medgivande inte fordras utan det räcker med att berörda sakägare inte motsätter sig avsteget.

Vid bedömningen av båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § ska kostnaden för fastighetsregleringen inte beaktas, eftersom sådan kostnad inte får påföras sakägare utan denna ska betalas av det allmänna (prop. 1969:128 s. B 768), se 13.5.

Specialregeln innebär vidare att man av hänsyn till allmänintresset kan medge eftergift från förbudet mot *partiella regleringsåtgärder* (enligt 5 kap. 4 § andra stycket), trots att sakägarna inte äger någon dispositionsfrihet i detta hänseende. Däremot bör man inte påtvinga sakägare en reglering i strid mot förbudet (prop. 1969:128 s. B 769).

#### *Opinionsvillkoret*

Eftersom fastighetsreglering, som sker enligt 13 kap., inte har sökts av sakägare, blir opinionsvillkoret i 5 kap. 5 § andra stycket tillämpligt. Detta kan leda till att avstyckning måste tillgripas i vissa fall trots att fastighetsreglering framstår som den från allmän synpunkt lämpligaste åtgärden (prop. 1969:128 s. B 368, 770). Är behovet av regleringen synnerligen angeläget behöver enligt 5 kap. 5 § tredje stycket inte någon prövning av opinionsvillkoret göras.

#### *Större allmän betydelse*

Kravet på att fastighetsreglering, som begärs av Lst, måste vara av större allmän betydelse enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket gäller inte för sådana regleringar som avses i 13 kap. (prop. 1969:128 s. B 348, 772).

#### *Samfällighetssamband*

Fastighetsbildningen ska om möjligt genomföras så att fastighet inte kommer att ha andel i samfällighet inom annan kommun (13 kap. 3 § första stycket).

### **13.1.2 Samfälld mark**

Bestämmelsen innebär att överensstämmelse mellan samfällighetsgränser och kommungränser ska eftersträvas, men här krävs att villkoren för fastighetsbildning, som uppställts till skydd för allmänna eller enskilda intressen, inte ska efterges. Såväl fastighetsreglering som avstyckning kan därvid komma i fråga.

När kommungräns skär samfällighet, torde i normalfallen fastighetsreglering vara lämpligast. Avstyckning kan komma i fråga då delägarna i samfälligheten vill få till stånd en utbrytning av den mark som är belägen på endera sidan av gränsen. Om varken fastighetsreglering – överföring av mark eller andel – eller avstyckning är användbart, finns möjligheten att dela upp samfälligheten enligt 6 kap. 4 § (prop. 1969:128 s. B770 f.).

Om fastighetsbildning enligt 13 kap. och 6 kap. inte kunnat ske för att nå överensstämmelse mellan samfällighetsgräns och kommungräns, ska samfälligheten delas upp genom registreringsåtgärd. Bestämmelser om uppdelning av registersamfällighet, som ligger i flera kommuner, finns i 7 §

FRF. Genom denna registreringsåtgärd skapas två eller flera samfälligheter med identiska delägarförhållanden.

Fastighetsbildningen ska om möjligt genomföras så att fastighet inte kommer att ha andel i samfällighet i annan kommun (13 kap. 3 § första stycket).

## 13 kap. 2 § Initiativrätt m.m.

**2 §** Fastighetsbildning enligt 1 § sker på ansökan av länsstyrelsen. Har beslut meddelats om ändring i den kommunala indelningen, får fastighetsbildning som föranledes av ändringen genomföras utan hinder av att ändringen ännu ej trätt i kraft. *Lag (1971:1035).*

### 13.2.1 Ansökan

Fastighetsbildning för anpassning av fastighets enskilda mark eller av samfällighet till den kommunala indelningen ska sökas av Lst (13 kap. 2 § första stycket). Vid en sålunda initierad förrättning får LM utan ansökan ta upp fråga om att skilja fastighet från andel i samfällighet i annan kommun (13 kap. 3 § första stycket andra meningen). LM kan därvid ta upp sådan fråga inte bara för fastighet som berörs av åtgärd enligt 13 kap. 1 § utan också för fastighet som i övrigt inte berörs av förrättningen.

Fråga om legalisering kan tas upp utan ansökan i samband med förrättning enligt 13 kap. (18 § andra stycket ÄULL).

### 13.2.2 Handläggning

Fråga om vilken LM som ska handlägga fastighetsbildning som avses i 13 kap. bedöms enligt 4 kap. 7 §. Också övriga bestämmelser i 4 kap. gäller vid sådan fastighetsbildning (prop. 1969:128 s. B 771).

Fastighetsbildning som föranleds av beslut om ändring i kommunindelningen får genomföras utan att ändringen trätt i kraft (13 kap. 2 § andra stycket). Däremot måste beslutet ha vunnit laga kraft. Tiden däremellan bör utnyttjas för att få de nödvändiga följdändringarna beträffande fastighetsindelning i så nära anslutning till ikraftträdandet av indelningsändringen som möjligt (prop. 1969:128 s. B 772).

## 13 kap. 3 § Samfällighetsandel – styckningslott

**3 §** Fastighetsbildning enligt 1 § skall om möjligt genomföras så, att fastighet ej kommer att ha andel i samfällighet inom annan kommun. Vid förrättning som föranledes av ändring i den kommunala indelningen får, om hinder eljest icke möter, fastighetsreglering eller avstyckning företagas utan särskild ansökan för att fastighet, som genom indelningsändringen fått andel i samfällighet inom annan kommun, skall skiljas från andelen.

Vid avstyckning från fastighets enskilda mark skall som styckningslott avskiljas den del vars ägovidd är minst, om ej särskilda förhållanden föranleder annat.

### 13.3.1 Andel i samfällighet

Det är önskvärt att man i allmänhet undviker att låta fastighet ha andel i samfällighet i annan kommun. Å andra sidan kan förekomsten av sådana delaktighetsförhållandena inte helt uteslutas (prop. 1969:128 s. B 768). Detta gäller t.ex. fastighets andel i häradsallmänning i annan kommun. När fastighetsindelningen ändras på grund av bestämmelserna i 13 kap. 1 §, bör man alltså inte tillskapa ett samfällighetsband över kommungränsen. När avsteg från huvudprincipen att undvika samfällighetssamband ska tillåtas, får avgöras efter en bedömning av förhållandena i det enskilda fallet.

I de fall fastighet inte berörs av indelningsändringen på annat sätt än att samfällighet, vari fastigheten äger del, blivit hänförd till annan kommun eller det omvända förhållandet har LM möjlighet att utan ansökan företa fastighetsreglering eller i undantagsfall avstyckning för att bryta samfällighetssambandet.

De till skydd för allmänna och enskilda intressen uppställda fastighetsbildningsvillkoren, dvs. de allmänna fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. och regleringsvillkoren i 5 kap., ska vara uppfyllda. Villkoren i 3 kap. torde endast undantagsvis leda till att andelsfastighet bildas (prop. 1969:128 s. B773 f.)

### 13.3.2 Styckningslott – stamfastighet

Väljer man avstyckning för att anpassa en fastighet vars enskilda mark skärs av kommungräns efter kommunindelningen uppkommer frågan vilken av de på var sin sida om kommungränsen belägna delarna som ska utgöra styckningslott och vilken som ska vara stamfastighet. Som styckningslott ska avskiljas den del vars ägovidd är minst, om inte särskilda förhållanden föranleder annat (13 kap. 3 § andra stycket).

Det kan tänkas fall, då det kan vara av viss betydelse för ägaren att stamfastigheten, som kanske har byggnad, blir liggande på viss sida om kommungränsen. LM bör därför överlägga med ägaren i frågan. Det kan vidare tänkas att det förorsakar mindre kostnad att avstycka den del vars ägovidd är störst. Genom att särskilda förhållanden ska kunna föranleda avsteg från huvudregeln i 13 kap. 3 § andra stycket, kan kostnaderna och fastighetsägarens önskemål beaktas (prop. 1969:128 s. B 773).



## 13 kap. 4 § Underrättelse till kommunerna

**4 §** Lantmäterimyndigheten skall underrätta kommunerna om förrättning enligt detta kapitel. *Lag (1995:1394).*

Kommun är inte sakägare vid förrättning enligt 13 kap. men LM ska enligt 13 kap. 4 § underrätta respektive kommun om sådan förrättning. Genom underrättelsen ska kommunerna få kännedom om att en anpassning av fastighetsindelningen efter kommungränsen är under prövning och om vilken LM som handlägger ärendet så att kommunerna kan framföra eventuella synpunkter på handläggningen.

Underrättelse som avses i 13 kap. 4 § bör tillställas kommunen i ett sådant skede av förrättningshandläggningen att det finns möjlighet att beakta önskemål från de olika kommunernas sida. Meddelande om tid och plats för förrättningsammansammanträde behöver inte sändas till kommunerna (prop. 1969:128 s. B774 f.).

## 13 kap. 5 § Förrättningskostnader

**5 §** Kostnaderna för åtgärd som sker med anledning av bestämmelserna i detta kapitel får ej påföras sakägare. Ägare av fastighet som delas eller ändras skall kostnadsfritt få utdrag av förrättningskarta, om sådan upprättas. Ersättning till syssloman bestämmes i fall som här avses alltid av lantmäterimyndigheten. *Lag (1995:1394).*

### 13.5.1 Det allmänna betalar

Sakägare får inte belastas med kostnader för åtgärder som avser anpassning av fastighetsindelningen till kommungräns (13 kap. 5 § första stycket första meningen). Sådana kostnader ska betalas av staten, kommunerna eller endera av kommunerna alltefter vad regeringen, Kammarkollegiet eller Lst bestämt i beslutet om indelningsändringen. Under denna regel faller även nödvändiga fastighetsbestämningar liksom legalisering, som utgör ett medel att få överensstämmelse med kommunindelningen. Detta torde också gälla klyvning.

Ägare till fastighet som delas eller ändras har rätt att utan kostnad få kopia av förrättningskarta och beskrivning i de delar dennes fastighet berörs (13 kap. 5 § första stycket *andra meningen*).

I de fall annan fastighetsbildningsåtgärd utförs gemensamt med åtgärder enligt 13 kap. ska kostnadsansvaret bedömas enligt 2 kap. 6 §, dvs. dessa ska fördelas efter vad som är skäligt (prop. 1969:128 s. B 776).

### 13.5.2 Ersättning till syssloman

Förordnas syssloman bestämmer enligt 13 kap. 5 § andra stycket LM alltid om ersättningen till denne i motsats till bestämmelsen i 4 kap. 36 § fjärde stycket, som innebär att LM bestämmer ersättningen endast i det fall överenskommelse inte kan träffas.

## FEMTE AVDELNINGEN - FASTIGHETSBESTÄMNING OCH SÄRSKILD GRÄNSUTMÄRKNING (14 KAP.)

### 14 KAP. FASTIGHETSBESTÄMNING OCH SÄRSKILD GRÄNSUTMÄRKNING

#### Kapitlets innehåll

I 14 kap. finns bestämmelser om fastighetsbestämning och om särskild gränsutmärkning.

Kapitlet utgör en särskild avdelning (femte avdelningen) i FBL, som är fristående från lagens bestämmelser om fastighetsbildning. Vissa bestämmelser som gäller för fastighetsbildning ska tillämpas vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning på grund av hänvisningar i 14 kap. Sådana hänvisningar finns i 14 kap. 2, 7 och 9 §§ till ett antal bestämmelser i 4 kap. Dessutom finns hänvisningar i 14 kap. 13 och 14 §§ till 2 kap. 6 § och 13 kap. 5 §. Vissa inledande bestämmelser i 1 kap. gäller också såväl fastighetsbildning som fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning.

#### *Kapitlets disposition*

I 14 kap. 1 § regleras vilka frågor som en fastighetsbestämning kan omfatta och i 14 kap. 1 a–b §§ finns bestämmelser om olika initiativmöjligheter till fastighetsbestämning.

Handläggningen av fastighetsbestämning regleras i 14 kap. 2 §. Bestämmelser om LM:s utredningsskyldighet och om att LM ska klargöra bestämningens omfattning för sakägarna finns i 14 kap. 3 §.

Fråga som har tagits upp vid fastighetsbestämning avgörs enligt 14 kap. 4 § av LM genom ett fastighetsbestämningsbeslut. Överenskommelse om gränssträckning kan ske enligt 14 kap. 5 §. LM:s möjligheter till jämkning av gräns regleras i 14 kap. 6 § och i 14 kap. 7 § finns bestämmelser om utstakning och utmärkning av gräns m.m.

Handlingarna i förrättningen ska enligt 14 kap. 8 § hållas tillgängliga hos LM, när beslut har meddelats som får överklagas särskilt (preliminärfråga). I 14 kap. 9 § finns bestämmelser om avslutningsbeslut, varvid i huvudsak hänvisas till 4 kap. 29 §.

I 14 kap. 10–14 §§ regleras hur kostnaderna för förrättningen ska fördelas.

I 14 kap. 15–16 §§, slutligen, finns bestämmelser om särskild gränsutmärkning.

#### **Fastighetsbestämningsinstitutet**

Syftet med fastighetsbestämning är att få till stånd ett för framtiden *bindande* avgörande i vissa fastighetsindelings-, servituts- och fastighetstillbehörsfrågor. Fastighetsbestämningsfråga kan tas upp till prövning vid förrättning såväl när frågan aktualiseras i samband med fastighetsbildning som i annat sammanhang.

### *Vad som kan avgöras genom fastighetsbestämning*

Genom fastighetsbestämning kan avgöras inte bara *gränsfrågor* utan överhuvud taget frågor om hur *fastighetsindelningen är beskaffad*. Dessutom kan avgöras huruvida en *ledningsrätt* eller ett *servitut* gäller och vilket *omfång* rätten har, huruvida byggnader eller andra anläggningar utgör *fastighetstillbehör* och vilken omfattning en *gemensamhetsanläggning* har.

Fråga om en viss fastighet tillhör personen A eller personen B, kan inte tas upp vid fastighetsbestämning utan får anhängiggöras vid allmän domstol.

Ett fastighetsbestämningsbeslut torde vara *bindande* endast för de fastigheter som har varit föremål för fastighetsbestämning.

#### **Rättsfall: Förbisedd avsöndring ingick ej i åtgärden**

NJA 1973 s. 206 (LM ref 73:7) Vid avstyckningsförrättning hade inte omnämnts en äldre avsöndrad lägenhet, vars område delvis ingick i den avstyckade fastigheten. Avsöndringens existens verkade ha förbisetts. Förrättningen har därför inte ansetts kunna tillmätas bindande verkan med avseende på den avsöndrade lägenheten.

#### **Rättsfall: Förbiseende i laga skifte fick hanteras i ÄULL-förrättning**

Svea HovR, 1973-01-22, UÖ 2 (LM ref 73:17). Vid laga skifte enligt 1866 års skiftesstadga hade lagfarna avsöndringar av förbiseende utelämnats och de avsöndrade områdena tilldelats stamfastigheterna. Avsöndringarna har därefter – vid förrättning enligt ÄULL – ansetts omfatta ideella andelar i de för stamfastigheterna utlagda ägototterna.

### *Processuella frågor*

Om en fråga angående fastighetsindelningens beskaffenhet har väckts som fastighetsbestämning, är det inte möjligt att genom underställning flytta handläggningen till domstol. Däremot kan en part som *alternativ* till fastighetsbestämning väcka talan i en fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet genom *stämning* till allmän domstol. Detta sker vid *fastighetsforum*, som enligt 10 kap. 10 § första stycket RB är TR i den ort där fastigheten är belägen, alltså inte MMD. Sådan domstol är behörig att som *tvistemål* efter stämning ta upp både frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet och andra frågor om äganderätt.

Vissa regler i RB är också tillämpliga vid fastighetsbestämning. Detta beror på att fastighetsbestämning ligger nära *fastställetsetalan* vid allmän domstol. Bl.a. ska reglerna om *lis pendens* (13 kap. 6 § RB) och *res judicata* (17 kap. 11 § tredje stycket RB) tillämpas (prop. 1969:128 s. B792 f. och 799, se även 4.10.2 Annan avvisningsgrund).

Dessutom är RB:s bestämmelser om extraordinära rättsmedel tillämpliga – resning, domvillocklagen och återställande av försutten tid (se Handbok rättelse och ändring).

### *Materiella rättsregler*

I förarbetena till 14 kap. 4 § framhålls att ett fastighetsbestämningsbeslut ska grundas på resultatet av tidigare fastighetsbildningsåtgärder och på andra äldre avgöranden rörande den fasta egendomens indelning och de till denna egendom knutna rättigheterna av servitutskaraktär (prop. 1969:128 s. B806 f.). Där framhålls också att LM ytterst har att tillämpa de materiella rättsregler beträffande fastigheternas omfattning och innehåll som kommit till uttryck i annan lagstiftning, t.ex. JB, eller som ändå anses gälla. Nedan

redogörs för vissa bestämmelser, som har betydelse vid fastighetsbestämning.

### Fastighetsgränser

De materiella normerna för gränssträckning finns i 1 kap. 2–5 §§ JB. Dessutom finns bestämmelser av betydelse vid fastighetsbestämning i 17–18 §§ JP avseende äldre förhållanden.

Gränsen mellan allmänt och enskilt vatten bestäms av lagen om gräns mot allmänt vattenområde.

Frågan om det till en fastighet hör vatten eller fiske behandlas bl.a. i LMV-rapport 1983:8 (del 1–5) ”Rätten till vatten och fiske”.

#### *Lagligen bestämda gränser*

Reglerna i 1 kap. 3 § JB innebär att en gräns, som lagligen har bestämts, har *den sträckning som har utmärkts på marken* i laga ordning. I anslutning till huvudregeln finns två kompletterande regler.

1. Om utmärkningen inte längre kan fastställas med säkerhet, ska gränsen ha den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad.
2. Om gränsens sträckning inte har utmärkts på marken i laga ordning, ska gränsen ha den sträckning som framgår av karta och handlingar.

#### **Rättsfall: Rättsfall Felaktig utmärkning gav förrättningskarta företräde**

HovR Ö Norrl, 1978–12–12, UÖ 2112 (LM ref 78:41). Utmärkning på marken av gräns hade skett utanför den formella handläggningen av avstyckningen. FBM hade bestämt styckningslinjen till ett annat än det markerade läget och angett andra koordinatvärden än de som gällde för de utsatta markeringarna. Flyttning av gränsmarkeringarna hade av förbiseende inte skett. Gränsen ansågs inte vara i laga ordning utmärkt. Förrättningskartan ägde då företräde framför gränsmarkeringarna.

Till lagligen bestämda gränser hänförs främst gränser som har varit föremål för fastställelse genom dom eller på annat sätt. Detsamma gäller gräns, vars sträckning har bestämts i samband med *storskifte* genom en av domstol fastställd förlikning i *råskillnadstvist* (62 § 1783 års förordning om lantmäteriet i riket). Såsom i laga ordning bestämd gräns räknas vidare varje gräns som har tillskapats vid *fastställda förrättningar* för skifte, avvittring, ägostyckning, avstyckning, ägoutbyte eller utbrytning av servitut och även gräns för vilken den rätta sträckningen har avgjorts genom en fastställd *gränsbestämning* enligt JDL.

En gräns kan emellertid vara lagligen bestämd även i andra fall än de nu angivna. Gränsens sträckning kan vara avgjord genom *förening* enligt vissa äldre författningar (46 § 1866 års SS och 5 kap. 2 § 1827 års SS) eller genom lagakraftvunnen *utstakning* (enligt vissa lagrum i nyss angivna skiftesstadgor). En betydande kategori av gränser som bör nämnas är vidare sådana som har tillskapats genom utlåtande vid förrättning för *tomtmätning* eller *gränsbestämning* enligt 2 kap. FBLS eller vilkas rätta sträckning har avgjorts genom en sådan förrättning. I vissa fall är lantmäteriförrättningar lagligen gällande utan att fastställelse har ägt rum. Även gränser som har

tillkommit vid sådana förrättningar ska ses som i laga ordning bestämda (prop. 1970:20 s. B 78).

Självfallet är gränser som har tillkommit genom fastighetsbildning enligt FBL lagligen bestämda gränser. Enligt 4 kap. 27 § första stycket ska en gräns som tillkommer genom fastighetsbildning utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Även vid inlösen enligt 12 § AL och 12 § LL blir gränserna lagligen bestämda. Bestämmelserna i bl.a. 4 kap. 27 § är tillämpliga även på förrättning enligt dessa lagar.

När fastighetsbestämning har skett enligt 14 kap. blir gränserna också lagligen bestämda.

Anm. beträffande rättelse i gränsutmärkning:

Vid förrättning enligt FBL kan sakägare söka rättelse i gränsutmärkning, som skett vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning. I fråga om åtgärd varigenom gräns utmärkts, får besvär nämligen anföras inom ett år från den dag då uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning infördes i fastighetsregistret eller, om utmärkningen gjorts först efter nämnda dag, från det åtgärden slutfördes (15 kap. 6 § andra stycket).

### *Icke lagligen bestämda gränser*

#### **Grundregel**

Om en gräns inte har blivit lagligen bestämd gäller enligt 1 kap. 4 § första stycket JB de *rå och rör* eller andra märken som av ålder har ansetts utmärka gränsen. Med "rå och rör eller andra märken" avses tex. *gärdesgårdar, berg och "forne stenrösen", diken och häckar*.

#### **Specialregel för tvångsförvärv**

Om en gräns har kommit till genom expropriation eller liknande tvångsförvärv gäller enligt 1 kap. 4 § andra stycket JB att gränsen har den sträckning som med ledning av *fångeshandling, innehav och andra omständigheter* kan antas ha varit åsyftad. Med liknande tvångsförvärv avses inlösen enligt bl.a. MB och PBL samt motsvarande äldre lagstiftning.

Observera att denna specialregel inte gäller vid inlösen enligt FBL, AL eller LL. Som vid annan fastighetsbildning blir gränserna lagligen bestämda i sådana situationer (se ovan).

#### **Specialregel för avsöndringar m.m.**

Om en fastighet har kommit till genom *överlåtelse av jord* före den 1 januari 1972 gäller enligt 17 § JP att gränsens sträckning ska bedömas *med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter*, dvs. samma bedömningsgrunder som när en gräns har kommit till genom ett tvångsförvärv. Vid bedömningen bör hänsyn tas till samtliga tillgängliga bevisdata, även *hävden*. Om andra upplysningskällor än innehavet saknas, blir detta utslagsgivande (prop. 1970:20 s. B 82). Detta gäller i första hand för s.k. *avsöndringar*, men anses även gälla vid *sämjedelning*.

Före JDL:s ikraftträdande gav varje frivillig överlåtelse av ett markområde på landet upphov till en avsöndrad lägenhet. Efter år 1896 skulle dock avsöndringen *fastställas* för att lägenheten skulle kunna registreras och lagfaras. Från och med år 1918 infördes krav på att en *karta* skulle upprättas (SFS 1917:292).

Även i stad kunde en fastighet före FBL:s ikraftträdande komma till genom frivillig överlåtelse. Överlåtelser av detta äldre slag har bedömts på samma sätt som överlåtelser på landsbygden (prop. 1970:20 s. B80 f.).

Rättspraxis har intagit den ståndpunkten att en avsöndrad lägenhet alltid – alltså även om fastställelse har skett – omfattar det *område som varit avsett med överlåtelsen*. Särskild hänsyn har därvid tagits till den omständigheten att ett visst område har hävdats under tiden närmast efter överlåtelsen. I de fall då avsöndringen har fastställts har också kartan tillmätts viss betydelse. Frågan om det till en avsöndring hör vattenområde eller fiske behandlas bl.a. i LMV-rapport 1983:8 ”Rätten till vatten och fiske”, del 2.

#### **Rättsfall: Vatten och fiske för avsöndring**

Göta HovR, 1978-12-12, UÖ 104 (LM ref 78:44). Frågan huruvida vattenområde och fiske hörde till avsöndringar skulle bedömas genom tolkning av en hovrättsdom från 1869, vari ägaren av lägenheterna förklarats ha uteslutande rätt till fisket vid avsöndringarnas stränder. Då det inte gjorts gällande att fisket skulle grundas på servitut eller nyttjanderätt ansågs domen innebära att till lägenheterna ansetts höra vattenområde jämte fisket däri.

#### **Rättsfall: Avsikten vid avsöndring**

Göta HovR, 1986-09-19, UÖ 10 (LM ref 86:34). Vatten och grund samt fiske till avsöndring. Enligt FD:s bedömning fanns övertygande bevisning om att vattenområdet utanför den aktuella lägenhetens strand varit erforderligt för överlåtelsens ändamål som förutom boplats åt köparen varit bas för av denne bedrivet fiske. Detta gör det otvetydigt att säljares och köparens avsikt varit att vatten och grund utanför lägenhetens strand skulle tillhöra avsöndringen och således inte ingå i stamfastigheten efter avsöndringen.

#### **Gränser tillkomna genom ÄULL-förrättning**

Vid förrättning enligt ÄULL har äganderättsförteckningen respektive legaliseringsbeslutet verkan som fastighetsbildningsbeslut. De gränser som redovisas i förrättningshandlingarna blir dock inte lagligen bestämda genom besluten, se 28 § ÄULL.

#### *Särskilt om gränser för 3D-utrymmen*

Reglerna i 1 kap. 3 § JB om sträckning av gräns är givetvis tillämpliga även för gränserna för 3D-fastigheter – inklusive ägarlägenheter – eller 3D-fastighetsutrymmen. Om gränsernas sträckning *inte har märkts ut* på marken, vilket torde vara det normala, har gränserna den sträckning som framgår av karta och handlingar. Förrättningskartan och de övriga förrättningshandlingarna blir då de dokument som med rättslig verkan definierar gränserna för fastigheten eller utrymmet.

Om några *koordinater inte* har angetts i förrättningshandlingarna, vilket torde vara det vanliga, utan i stället den befintliga byggnaden i handlingarna har angetts som norm för fastighetsgränsernas lokalisering, utgör byggnaden i sig ett slags ”naturlig gräns” för 3D-fastigheten och blir därmed avgörande vid en fastighetsbestämning. Om *koordinater* för gränserna (brytpunkter i rymden) har angetts i förrättningshandlingarna torde dessa få avgörande betydelse vid en fastighetsbestämning.

Om däremot gränserna för en 3D-fastighet har *märkts ut* på marken har gränsen den sträckning som framgår av utmärkningen (1 kap. 3 § JB). Men också i det fallet torde karta och handlingar få betydelse eftersom gränsens utsträckning i höjdlid inte framgår av märkena på marken.

En särskild fråga är om fastighetsindelningen påverkas av att den byggnad (eller annan anläggning) som inryms i en tredimensionell fastighet *sätter sig* eller *börjar luta*. Principen är att 3D-fastighetens gränser *inte* följer byggnaden om dess läge har rubbats (jfr prop. 2002/03:116 s. 69). Detta gäller såväl gränserna för själva 3D-fastigheten som gränserna för de traditionella fastigheter (urholkade och angränsande fastigheter) som berörs av förändringen. Detta gäller i princip även om den befintliga byggnaden har angetts som normerande för de ej utmärkta gränsernas lokalisering (jämför 4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske).

Genom överenskommelse respektive teknisk jämkning enligt 14 kap. 5–6 §§ torde dock 3D-utrymmet i ett sådant fall genom fastighetsbestämning i viss mån kunna anpassas till anläggningens förändringar – om dessa är måttliga och ligger inom den urholkade fastighetens gränser. Det torde dock aldrig vara möjligt att genom fastighetsbestämning urholka någon ytterligare traditionell fastighet.

En annan sak är att det ur förrättningshandlingarna inte alltid torde gå att utläsa om en anläggning efter fastighetsbildningsbeslutet har "satt sig". I praktiken kommer då fastighetsgränserna att följa anläggningen vid mindre "förflyttningar" av denna inom den urholkade fastighetens gränser och inom det tolkningsutrymme som fastighetsbildningsbeslutet har.

#### *Gräns i enskilt vatten*

Enskilt vatten kan vara samfällt eller delat. Vattnets status avgörs av hur det har behandlats vid fastighetsbildning (laga skifte, hemmansklyvning m.m.). Detta framgår i många fall av karta och beskrivning till förrättningen. Om vattnet *inte omnämns* i skiftet, anses det som *huvudregel* vara *delat* med stranden mellan skiftesdelägarna.

Om en gräns i enskilt vatten inte kan bestämmas enligt 1 kap. 3 och 4 §§ JB gäller 1 kap. 5 § JB. Enligt denna bestämmelse ska vattenområde höra till den fastighet vars strand det ligger närmast enligt principen om *gränsdragning efter närhet till strand*.

Även öar påverkar hur gränser ska dras enligt 1 kap. 5 § JB. Mindre holmar och skär betraktas däremot som impediment och påverkar inte gränsdragningen. Viss ledning kan hämtas från 2 § lagen om gräns mot allmänt område beträffande storleken av öar som påverkar gränsdragningen.

#### **Rättsfall: Vattenområde för avsöndring påverkas av stammens strand**

Svea HovR, 1976–10–11, UÖ 25 (LM ref 76:29). Vid storskifte ansågs en holme såsom impediment ha tillfallit den fastighet inom vars vattenområde den var belägen. En avsöndrad lägenhet på fastlandet innanför holmen ansågs ha erhållit vattenområde enligt 1 kap. 5 § JB bl.a. med hänsyn till att köparen var fiskare. Lägenheten ansågs inte ha omfattat del av holmen. Vid bestämmandet av gränsen för lägenhetens vattenområde skulle stamfastighetens strand på holmen beaktas.

#### **Rättsfall: Presumtion förelåg**

NJA 1980 s. 749 (LM ref 80:31). Vattenområde ansågs enligt presumptionsregeln vara delat med stranden.

Om strandlinjen varaktigt har förskjutits bör hänsyn tas till dess tidigare sträckning i den mån denna kan utrönas. Det avgörande ska vara strandlinjens läge vid tillkomsten av gränsen.



**Rättsfall: 1:5-vatten**

HovR V Sv, 1980–06–04, UÖ 44 (LM ref 80:24). Inom ett avsöndrat område med vattenområde hade en brygga anlagts så att den delvis kom in över gränsen mot vattenområdet till en angränsande samfällighet, om gränsen konstruerades enligt 1 kap. 5 § JB. Enligt grundläggande lantmäterihandlingar m.m. (enskiye år 1817 och laga skifte år 1836) skulle 1 kap. 5 § JB tillämpas. Eftersom det inte framgick att hävden grundades på överenskommelse ansågs inte 18 § JP tillämplig.

**Rättsfall: Utgångspunkt är strandförhållanden vid avsöndringens tillkomst**

Svea HovR, 1984–11–07, UÖ 24 (LM ref 84:46). Bestämning av gräns i vatten invid avsöndring. Vid bestämningen ska man utgå från strandförhållandena vid avsöndringen (1896). Jämkning av gräns som bestämts enligt 1 kap. 5 § JB kan företas om det med hänsyn till hävd, naturförhållanden eller andra omständigheter kan prövas rättvist och ändamålsenligt, dock endast om starka skäl talar för det. Jämkning på grund av naturförhållanden kan göras om den allmänna principen skulle leda till ett materiellt otillfredsställande resultat, t.ex. om utskjutande uddar skulle medföra en alltför ojämn fördelning av vattenområdet.

Sträckning av gräns i vatten enligt 1 kap. 5 § andra stycket JB ska bedömas efter *normalt medelvattenstånd*. I de i bestämmelsen uppräknade sjöarna – som enligt lagen om gräns mot allmänt vattenområde inte i sin helhet är underkastade enskild rätt – ska sträckningen dock bestämmas efter vissa fixerade vattenstånd. För reglerade sjöar och kraftverks dämmningsområden avses med normalt medelvattenstånd förhållandena vid gränsens tillkomst, när dessa kan rekonstrueras och annars de nutida förhållandena. Om det normala medelvattenståndet är missvisande eller omöjligt att bestämma bör ledning sökas av vattenståndet vid normal medelvattenföring vilket i regel ligger nära det naturliga, normala medelvattenståndet (prop. 1970:20 s. B86 f.).

Rätten att nyttja uppgrundad strand enligt 1 kap. 6 § JB torde inte kunna bli föremål för fastighetsbestämning (se Fastighetsavdelningen informerar 1986-02-06, dnr 300-125-86).

Anm. beträffande uppgrundad strand

Det förekommer att fastighet, som vid bildandet gick ner mot strandlinjen, genom uppgrundning (landhöjning, sjösänkning m.m.), kommit att skiljas från vattnet. Sådana fastigheter har under vissa förutsättningar rätt att även i fortsättningen nyttja det uppgrundade området (1 kap. 6 § JB). Det är fråga om en nyttjanderätt. Denna nyttjanderätt har en servitutsliknande ställning på det sättet att den följer äganderätten till den förutvarande strandfastigheten. Fastighetsägaren kan dock genom avtal avstå från rättigheten. Nyttjanderätten innebär inte enbart rätt att ta väg. I förarbetena till denna bestämmelse (prop 1970:20 B s.93 f.) sägs att det torde ligga i sakens natur att det faktiska nyttjandet av den förutvarande strandfastigheten är avgörande för rättighetens innehåll. Hänvisningen till LVV innebär t.ex. att den förutvarande strandfastighetens ägare får uppföra nytt båthus vid den nya strandlinjen eller anlägga ny brygga (se Westerlind, Kommentar till JB, 1–5 kap., s.119 f.).

Gränsen mellan allmänt och enskilt vatten bestäms av lagen om gräns mot allmänt vattenområde.

Frågor om gränser i vattenområden behandlas även i Handbok registerkarta, avsnitt Redovisning av gräns i vattenområde.

## Servitut

Läs vidare i kapiteltexten till 7 kap.

## Hävd

### *Hävd enligt 16 kap. JB*

Bestämmelser om hävd finns i 16 kap. JB. Dessa bestämmelser avser hävdeanspråk av *äganderätten* till en hel fastighet. Dessa bestämmelser gäller även om lagfart har beviljats före JB:s ikraftträdande på grund av 55 § JP. Dessutom finns hävdebestämmelser avseende *sträckning av gräns* i 18 § JP. I ÄJB finns dessutom bestämmelser om urminnes hävd som fortfarande kan aktualiseras (se 6 § JP).

Bestämmelserna om hävd i 16 kap. JB och 55 § JP kan inte åberopas vid fastighetsbestämning, eftersom dessa bestämmelser tar sikte på hävd till fastighetsindivider oberoende av hur dessa är utformade på marken.

### *Gränshävd*

I 18 § JP finns bestämmelser om gränshävd, vilken då avser visst, om än oftast marginellt, område av en fastighet. En sådan hävd är tillämplig vid fastighetsbestämning.

Har fastighetsgräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och framgår av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats.

Bestämmelsens placering i JP anger att den endast kan tillämpas på förhållanden som inträffat före den 1 januari år 1972.

I första hand krävs att hävden grundas på överenskommelse. Fråga om så är fallet torde i allmänhet inte vålla några problem. Det finns inga formkrav för överenskommelsen. Har gränsen under lång tid oklandrat hävdats i en viss sträckning lär det i allmänhet föreligga enighet om hur gränsen kommit att ändras. Om det däremot råder oenighet i frågan, huruvida någon överenskommelse träffats om sämjeägutbyte, lär hävden sällan vara oklandrad och regeln är alltså inte tillämplig redan av denna anledning. Enbart hävden godtas i rättspraxis *inte* som ett uttryck för en överenskommelse utom i undantagsfall.

För att bestämmelsen ska vara tillämplig har uppställts kravet att det ska vara fråga om en och samma gräns, som genom överenskommelsen erhållit en annan sträckning. Härigenom utesluts från bestämmelsens tillämplighet sådana fall, där överenskommelsen avser mera omfattande gränsändringar. Däremot gäller inte generellt att på ömse sidor ett givande och tagande ska ha skett i något så när samma omfattning. Även i sådana fall när överenskommelsen innebär att endast en av fastigheterna tillgodosetts är regeln tillämplig, förutsatt att det är fråga om samma gräns.

Regeln om gränshävd kompletterar och kompletteras i viss mån av den rätt att träffa förening om gränsens sträckning i 14 kap. 5 § FBL. Om sakägarna på ömse sidor av gränsen är överens, kan samma resultat ofta uppnås antingen man tillämpar reglerna om gränshävd eller träffar föreningen

överenskommelse vid fastighetsbestämning mellan fastighetsägare på ömse sidor av en gräns om gränsdragningen. Med stöd av hävdreglerna kan gränsen i vissa fall fastställas i enlighet med hävden – i strid med karta m.m. – även om överenskommelse inte kan träffas, låt vara att det i dessa fall ofta är svårt att styrka att hävden lämnats oklandrad och att den grundas på en minst tjugo år gammal överenskommelse.

Se prop. 1970:145 s. 120–124 eller NJA II 1971 s. 155–160.

**Rättsfall: ÖK kunde inte styrkas**

Svea HovR, 1977–02–07, UÖ 3 (LM ref 77:1). Gräns för fastighet som tillkommit genom avsöndring hade i minst 20 år hävdats i en sträckning som avvek från avsöndringskartans visning. Det kunde vid fastighetsbestämning inte styrkas att sådan överenskommelse som fordras för gränshävd enligt 18 § JP förekommit. Till grund för bestämningen lades främst avsöndringskartan och de på denna angivna måtten.

**Rättsfall: Längre tids hävd inte tillräckligt**

HovR N Norrl, 1981–09–21, UÖ 153 (LM ref 81:34). Gräns mellan två fastigheter hade tillkommit vid hemmansklyvning och var i laga ordning bestämd. I gränsen fanns två råstenar. Gränsen hade emellertid sedan mycket lång tid tillbaka hävdats i en annan sträckning. HovR ansåg att *enbart en längre tids hävd inte var tillräcklig* för att överenskommelse skulle anses föreligga. Gränsen skulle alltså ha den sträckning på marken som framgick av befintliga råstenar.

**Rättsfall: 50 års intensivt brukande innebar ÖK**

HovR N Norrl, 1983–01–14, UÖ 3 (LM ref 83:30). Någon formlig överenskommelse angående den omtvistade gränsen kunde inte påvisas. Med hänsyn till att hävden godtagits av rågrannarna under mer än 50 år – och att det dessutom var fråga om tomter som var föremål för intensivt brukande – var det emellertid osannolikt att hävden i strid med den lagligen bestämda sträckningen grundades på annat än överenskommelse i någon form. Gränsen skulle således ha en sträckning enligt hävden i stället för den vid hemmansklyvningen lagligen bestämda.

*Urminnes hävd*

Urminnes hävd behandlas i 15 kap. ÄJB. Enligt 6 § JP inskränks inte den rätt som före JB:s ikraftträdande har tillkommit någon på grund av urminnes hävd. En rättighet som bygger på urminnes hävd måste ha utövats under en mycket lång tid (två mansåldrar, *ca 90 år*). Enligt civilrättsliga principer gäller den lagstiftning som fanns vid rättighetens tillkomst även vid en senare prövning. En rättighet konstituerad på urminnes hävd måste alltså ha tillkommit under ÄJB, dvs. före 1 januari 1972.

Bestämmelserna om urminnes hävd finns i 15 kap. 1 § ÄJB.

”Det är urminnes hävd: där man någon fast egendom eller rättighet i så lång tid okvald och ohindrad besutit, nyttjat och brukat haver, att ingen minnes, eller av sanna sago vet, huru hans förfäder, eller fångesmän först därtill komne äro.”

Uttrycket rättighet syftar på rättigheter av *servitutskaraktär*. Endast rättigheter av sådan karaktär kan ha gällt så länge att urminnes hävd kan åberopas (se Undén, Svensk Sakrätt II, s. 146).

Rättsinstitutet urminnes hävd fanns redan före 1734 års lag. Lagstiftning om servitut kom först genom 1875 års IF. Rättigheter av servitutskaraktär

tillhörde dessförinnan *sedvanerätten* och fanns redan på landskapslagarnas tid.

I ÄJB förutsattes på olika ställen att man kunde åberopa urminnes hävd till stöd för olika slags rättigheter. Detta gällde också t.ex. enligt 1950 års lag om rätt till fiske (5 §) och enligt 1938 års jaktlag (8 § första stycket). Sådana bestämmelser syftar då inte på rättigheter som är knutna till en viss person och som har gått i arv enligt vanliga successionsrättsliga regler. I stället åsyftas rättigheter som på något sätt är knutna till äganderätten till en fastighet, alltså av servitutskaraktär (se Undén, Svensk Sakrätt II, s. 146).

Urminnes hävd gäller inte mark som ligger inom *den egna byns gränser* (15 kap. 2 § ÄJB). Den gäller inte heller i eventuell odelad mark mellan byar (3 §). Urminnes hävd kan däremot gälla i en fastighets marker i *annan by* (3 §). Exempel på sådana marker är urfjällsäga (med åker, äng och skog), kvarnplats, slätteräng, ö och holme. Enligt 12 kap. 4 § ÄJB kan urminnes hävd även gälla på utholmar, fisken och fiskeskär.

I 15 kap. 4 § ÄJB finns beviskrav beträffande urminnes hävd. Dessa är mycket höga och det är sällsynt att någon kan visa urminnes hävd. Bestämmelsen lyder:

”Förebär någon urminnes hävd, som klandrad varder; vise då med gamla och laggillda brev och skrifter, eller trovärdiga män, de där om orten väl kunniga äro, och på ed sin vittna kunna, att de varken själva veta, eller av andra hört, någon tid annorlunda varit hava. Gitter han det ej; vare då den hävd utan kraft och verkan”.

Bestämmelserna om urminnes hävd är tillämpliga också vid fastighetsbestämning. Någon vittnesbevisning kan dock inte förekomma.

#### **Rättsfall: Urminnes hävd för gemensam väg förelåg**

NJA 1891 s. 217. Urminnes hävd ansågs föreligga. För transport av virke från en häradsallmänning var det ostridigt så att man alltid kört över en bys myrar och kärr. Sedan dessa odlats upp ansågs rätten flyttad till en anlagd väg som var samfällad och indelad för underhåll mellan delägarna i byn. Av skälen framgår att transporter ansågs inte komma att skada vägen och att det lämnats obestridd att vägen var nödig för utfartsväg för virke från allmänningen.

#### **Rättsfall: Saknades upplåtelse**

NJA 1979 s. 44 (LM ref 79:2) Avsöndring hade i grundhandling från 1891 tillförsäkrats rätt till utfart. Såsom utfart hade emellertid väg tagits över angränsande fastighets gårdsplan. Det hade inte styrkts att det skett någon upplåtelse av rätt till utfart över grannfastigheten avsedd att gälla för all framtid. Trafiken som sådan kunde inte grunda ett sakrättsligt anspråk på rätt till väg. Avsöndringens ägare fränkandes därför rätt att använda vägen.

#### **Rättsfall: Fiskerätt av hävd**

NJA 1984 s. 148 (LM ref 84:5). Fiskerätt som inte förbehållits vid avvittring ansågs därefter i praxis vika för den rätt som följer vatten och grund. Undantag gäller för fiskerätt som grundas på urminnes hävd. I målet ansågs urminnes hävd kunna åberopas som grund. Fastighetsbestämningen återförvisades för bestämmande av fiskerättens omfattning med ledning av hävden.

#### **Rättsfall: 25 års nyttjande gav inte urminnes hävd**

HovR V Sv, 1984–11–14, UÖ 54 (LM ref 84:63). Under lång tid – mer än ett kvarts sekel – hade man från en fastighet tagit väg över en annan

fastighet. Urminnes hävd ansågs inte styrkt och nyttjandet som sådant kunde inte grunda ett till fastigheten knutet sakrättslig anspråk på rätt att använda vägen.

### **Särskild gränsutmärkning**

Institutet särskild gränsutmärkning infördes genom en reform den 1 januari 2010. Samtidigt upphävdes den tidigare gällande ordningen med ”återställande av gränsmärke”. Skälet till reformen var att det uppfattades som ett problem med den stora mängden återutsatta gränsmärken, vilka inte har någon rättsverkan samtidigt som det ofta inte är möjligt att i naturen särskilja sådana gränsmärken från sådana som har tillkommit vid den ursprungliga förrättningen.

Genom särskild gränsutmärkning får utmärkningen rättsverkan. Dessutom kan en sådan utmärkning ske för helt nya gränspunkter i en känd gränslinje och för tidigare omarkerade gränspunkter.

## 14 kap. 1 § Föremål för fastighetsbestämning

1 § Lantmäterimyndigheten får genom fastighetsbestämning pröva frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har,
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

I fråga om servitut för vattenverksamhet som har tillkommit med stöd av miljöbalken eller motsvarande äldre lagstiftning får fastighetsbestämning enligt första stycket endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser. *Lag (2009:562)*.

I 14 kap. 1 § första stycket klargörs vilka frågor som LM kan pröva genom fastighetsbestämning. Nyttjanderätter kan således inte fastighetsbestämmas.

Begränsningar finns enligt andra stycket för fastighetsbestämning av servitut för vattenverksamhet som har tillkommit med stöd av MB eller motsvarande äldre lagstiftning.

### 14.1.1 Frågor som kan bestämmas

#### Fastighetsindelningens beskaffenhet

Föremål för fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket *punkt 1* är hur fastighetsindelningen är beskaffad.

Vid fastighetsbestämning kan prövas inte bara fråga om sträckningen av en *gräns* utan även s.k. *parcelltvist* som gäller ett helt ägoområdes fastighetstillhörighet. Även en tvist om huruvida ett område utgör en fastighet eller en samfällighet ingår i begreppet ”fastighetsindelningens beskaffenhet” och kan således prövas vid fastighetsbestämning. Detsamma gäller fråga såväl om förekomsten av en samfällighet som om vilka fastigheter som har andel i en samfällighet och om andelstalens storlek. Det sagda gäller inte bara mark utan även fristående fiske (jämför 1 kap. 4 §).

Gräns mot *allmänt vattenområde* kan fastighetsbestämmas. Omfattningen av allmänt vattenområde kan också påverkas av annan fastighetsbestämning än sådan som avser gräns (jämför 2 § 2 och 3 § lagen om gräns mot allmänt vattenområde).

Ett avgörande som rör omfattningen av allmänt vattenområde har *begränsad rättskraft* (14 kap. 4 § andra stycket) med hänsyn till att omfattningen av sådant vattenområde kan ändras genom förskjutning av stranden.

Anm.

Bestämning av gränser mellan sänjelotter inom sänjedelad fastighet är inte tillåten. Legalisering av sänjedelningen måste genomföras innan sådana gränser kan bestämmas.

#### Ledningsrätt och servitut

Föremål för fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket *punkt 2* är huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har.

Beståndet och omfånget av en ledningsrätt kan prövas genom fastighetsbestämning. Alla slags *befogenheter* som ingår i ledningsrätten kan prövas (prop. 1973:157 s. 121).

Alla slag av rättigheter och förpliktelser som ingår i ett servitut kan prövas vid fastighetsbestämning. Exempelvis kan avgöras om servitut föreligger eller inte. Även ett servituts omfattning med avseende på t.ex. olika *sortiment* vid skogsservitut, tidsbegränsning vid avtalservitut, avgränsning på marken och fastighetstillhörighet kan prövas.

#### **Rättsfall: Färdselservitut för skogsuttag**

HovR V Sv, 1983–03–18, UÖ 6 (LM ref 83:24). Vid laga skifte år 1866 hade genom överenskommelse bestämts att delägarna skulle ha rätt till s.k. allmänt färdselservitut. Sedan ett skifte bebyggt med boningshus och ekonomibyggnader har utfartsväg tagits över bl.a. en angränsande fastighets tomt. Servitutet ansågs inte medföra rätt att använda vägen som gick över både avrösningsjord och inrösningsjord. Färdselservitutet ansågs inte innebära rätt att använda väg som utfart från boningshus.

### **Fastighetstillbehör**

LM kan, enligt 14 kap. 1 § första stycket *punkt 3*, genom fastighetsbestämning pröva om byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § JB (fastighetstillbehör).

Det kan i samband med en förrättning avseende överföring eller frigörande av fastighetstillbehör bli aktuellt att fastighetsbestämma huruvida en byggnad eller annan anläggning är tillbehör till den tjänande fastigheten, den härskande fastigheten eller är lös egendom. Det kan även vid andra åtgärder finnas behov av att klarlägga huruvida en byggnad eller annan anläggning är fastighetstillbehör. Ett exempel på detta är vid klyvning av en fastighet. Frågan om en byggnads karaktär av fast eller lös egendom kan då ha betydelse för såväl lottläggningen enligt 11 kap. 7 § FBL som för likvidvärderingen till grund för beslut om ersättning enligt 11 kap. 8 § FBL.

#### *Vad som kan fastighetsbestämmas*

Fastighetsbestämning för att fastställa vad som är fastighetstillbehör kan komma i fråga enbart när det gäller sådana föremål som LM har möjlighet att överföra respektive frigöra, dvs. omedelbara fastighetstillbehör med vissa undantag. LM kan alltså genom ett rättskraftigt beslut avgöra om en byggnad eller annan anläggning hör till en viss fastighet på det sätt som anges i 2 kap. 1 § JB. Vid en sådan prövning kan det bli nödvändigt att prejudiciellt bedöma vem som är ägare till det aktuella föremålet. Myndighetens beslut ska emellertid inte vara något ställningstagande i själva ägandefrågan utan endast innehålla ett uttalande om det aktuella föremålet enligt 2 kap. 1 § JB hör till en viss fastighet eller inte.

Om myndigheten finner att föremålet utgör lös egendom eller att det har karaktär av byggnadstillbehör, ska myndigheten endast konstatera att det inte hör till fastigheten enligt 2 kap. 1 § JB. Vem som är ägare till lös egendom får LM inte ta ställning till.

När det gäller en tillbehörsfråga som sammanhänger med innebörden av ett servitutsförhållande enligt JB blir följden av att ett sådant servitut inte kan fastighetsbestämmas som fristående åtgärd, att inte heller frågan om tillbehör då kan prövas fristående.

En begäran om att LM ska pröva om ett visst föremål utgör fastighetstillbehör enligt 2 kap. 2 § JB (byggnadstillbehör) ska myndigheten över huvud taget inte ta upp till prövning.

## Gemensamhetsanläggning

Enligt 14 kap. 1 § första stycket *punkt 4* får fastighetsbestämning ske för att pröva frågor om omfattningen av en gemensamhetsanläggning. Det innebär att LM kan avgöra oklarheter rörande den närmare innebörden av ett anläggningsbeslut enligt AL eller motsvarande äldre bestämmelser, dvs. i första hand LGA och EVL.

Ett exempel på en oklarhet som kan bestämmas är att anläggningssamfälligheten och ägaren av den fastighet som upplåter utrymme för anläggningen har olika uppfattningar om hur stor del av fastigheten som upplåtelsen omfattar. Även om omfattningen av en gemensamhetsanläggning är ett vidare begrepp än omfånget av ett servitut (jfr första stycket 2), kan den praxis som har vuxit fram i fråga om fastighetsbestämning av servitut i tillämpliga delar tjäna till ledning även här.

En annan situation där omfattningen av en gemensamhetsanläggning kan vara oklar är då delägarna i gemensamhetsanläggningen är oense inbördes om innebörden av en fråga som regleras i anläggningsbeslutet, t.ex. om en viss anläggning ingår i gemensamhetsanläggningen eller inte. Ett exempel på detta kan vara i vilken punkt en VA-anläggning övergår från att vara enskild till att vara gemensam. Vidare kan utformningen av en gemensamhetsanläggning variera inom ramen för samma befogenheter och fysiska utsträckning. Det kan då bli nödvändigt att tolka ritningar m.m. mer i detalj för att klargöra anläggningens omfattning. Även frågor av detta slag kan klargöras genom fastighetsbestämning.

I ett anläggningsbeslut ska anges bl.a. gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt. Genom fastighetsbestämning kan således klargöras vilket ändamål en gemensamhetsanläggning har. Frågan i vilken utsträckning en viss förvaltningsåtgärd är förenlig med en gemensamhetsanläggnings ändamål kan emellertid inte prövas genom fastighetsbestämning. Detta är en förvaltningsfråga som får hanteras enligt SFL.

Det är inte heller möjligt att genom fastighetsbestämning avgöra frågor om en fastighets andelstal, se prop. 2008/09:177 s. 39–40.

I 14 kap. 1 b § finns bestämmelser om rätten för en samfällighetsförening att ansöka om fastighetsbestämning rörande en gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar.

Rättigheter som har upplåtits enligt 49–52 §§ AL eller motsvarande äldre bestämmelser – t.ex. rätt att bygga väg över annans fastighet eller att använda annans väg – är att betrakta som servitut och kan således fastighetsbestämmas enligt bestämmelserna i 14 kap. 1 § första stycket 2.

### 14.1.2 Servitut för vattenverksamhet

I 14 kap. 1 § *andra stycket* finns begränsningar för fastighetsbestämning av servitut för vattenverksamhet som tillkommit med stöd av MB eller motsvarande äldre lagstiftning. I fråga om sådana servitut får fastighetsbestämning endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § MB eller motsvarande äldre bestämmelser.



Anledningen till att vissa servitut enligt MB inte kan fastighetsbestämmas varken i samband med fastighetsbildningsåtgärd eller som fristående åtgärd är att sådana varken kan bildas, ändras eller upphävas enligt FBL (se 7.2 Förbud mot servitut enligt FBL och 7.9 Begränsningar för ändring m.m.).

## 14 kap. 1a § Initiativrätt

**1 a §** En fråga om fastighetsbestämning får tas upp till prövning, om

1. det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning,
2. lantmäterimyndigheten har förordnat om det enligt 15 § ledningsrättslagen (1973:1144) eller 17 § anläggningslagen (1973:1149),
3. en sakägare har ansökt om det,
4. en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan eller sådana bestämmelser,
5. staten eller en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område som sökanden har förklarat skyddat enligt 7 kap. miljöbalken eller ett område för vilket sökanden har väckt fråga om sådan förklaring,
6. staten eller en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område med vägrätt eller vägplan eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan, eller
7. staten, en kommun eller den som har byggt eller avser att bygga en järnväg har ansökt om det och ansökan gäller ett område med järnvägsplan eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan.

En ansökan enligt första stycket 3, 4, 5, 6 eller 7 får inte prövas om det är uppenbart att frågan saknar betydelse för sökanden.

Om ansökan gäller fastighetsbestämning av servitut får den inte heller prövas om servitutet har tillkommit på annat sätt än vid avvittring eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt anläggningslagen eller 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser. *Lag (2012:427)*.

14 kap.1 a § första stycket behandlar de olika initiativmöjligheter som finns till fastighetsbestämning.

Fastighetsbestämning på ansökan av sakägare, staten eller en kommun – s.k. fristående fastighetsbestämning – får enligt andra stycket inte ske om frågan saknar betydelse för sökanden.

Enligt tredje stycket får fristående fastighetsbestämning inte ske av avtalsservitut.

### 14.1a.1 Olika initiativmöjligheter

#### Officialinitiativ

##### *Vid fastighetsbildning*

Om det vid en fastighetsbildning uppstår problem, som kan lösas genom fastighetsbestämning, får LM enligt 14 kap. 1 a § första stycket *punkt 1* ta upp frågan om fastighetsbestämning såvida det är *nödvändigt* för fastighetsbildningsåtgärden att problemet löses. Det är i sådana fall LM som ska bedöma om ett *bindande* avgörande av frågan är nödvändigt eller om det räcker med att LM bildar sig en uppfattning i frågan och med denna som grund fortsätter handläggningen av fastighetsbildningen. LM är inte bunden av sakägarnas synpunkter vid bedömningen av om fastighetsbestämning ska ske men bör naturligtvis ta hänsyn till dessa.

##### *Efter förordnande*

Enligt 14 kap. 1 a § första stycket *punkt 2* får fråga om fastighetsbestämning tas upp om LM har förordnat om det enligt 15 § LL eller 17 § AL.



även områden med vägrätt för äldre allmänna vägar m.m. för vilka någon vägplan aldrig har upprättats.

*Av staten, en kommun eller någon annan som bygger järnväg*

Enligt 14 kap. 1 a § första stycket *punkt 7* får fastighetsbestämning begäras av staten, en kommun eller den som har byggt eller avser att bygga en järnväg. Ansökan får ske redan när en fråga har väckts om att upprätta en järnvägsplan enligt 2 kap. 1 § LBJ och även efter det att planen har fastställts. Det är staten, genom Trafikverket, som ska fastställa en järnvägsplan även i de fall då järnvägen kommer att byggas och drivas av någon annan. Rätten för en kommun att ansöka torde ha begränsad praktisk betydelse.

Anm.

På samma sätt som när en kommun ansöker om fastighetsbestämning enligt punkt 4, så blir en kommun eller staten genom en ansökan enligt punkt 5-7 *inte* sakägare och får inte föra talan vid förrättningen. De får inte heller överklaga förrättningen på annat sätt än enligt 15 kap. 6 § fjärde stycket. Om förrättning som begärts av Lst eller en kommun ställs in, får dock sökanden enligt 15 kap. 9 § överklaga beslutet i likhet med vad som gäller för sakägare.

#### **14.1a.2 Begränsningar för fristående fastighetsbestämning**

En särskild ansökan om fastighetsbestämning, dvs. en fastighetsbestämning som inte initieras av LM enligt punkterna 1–2 i första stycket utan enligt någon av punkterna 3–7 – s.k. fristående fastighetsbestämning – får enligt 14 kap. 1 a § *andra stycket* inte prövas om det är uppenbart att frågan *saknar betydelse* för sökanden. Ett förhållande som är uppenbart kan alltså inte prövas. Innebörden av detta är att en begäran om prövning av en fastighetsbestämningsfråga som är fullkomligt klar ska avvisas (prop. 1969:128 s. B 794). Detta är en anpassning i viss mån till bestämmelsen i 13 kap. 2 § RB. Enligt denna bestämmelse får talan om fastställelse huruvida ett visst rättsförhållande består tas upp till prövning, om ovisshet råder om rättsförhållandet och denna länder käranden till förfång.

#### **14.1a.3 Begränsningar i fråga om avtalsservitut**

Begränsningen i 14 kap. 1 a § *tredje stycket* innebär att *avtalsservitut* inte kan fastighetsbestämmas som *fristående åtgärd*. Avtalsservitut har ju kommit till genom en enskild rättshandling och de tvister som uppstår avser vanligen tolkningen av upplåtelsehandlingen. För sådana tvister gäller RB:s bestämmelser om fastställelsetalan. Det har inte ansetts att förrättningsförfarandet vid tvister av detta slag erbjuder några fördelar framför en domstolsprövning (prop. 1969:128 s. B 798).

Om LM i samband med en fastighetsbildningsåtgärd (eller ledningsrätts- alt. anläggningsåtgärd) bedömer att det är nödvändigt att klarlägga huruvida ett avtalsservitut gäller eller vilket omfång ett sådant servitut har, kan detta fastighetsbestämmas med stöd av bestämmelserna i 14 kap.1 a § 1–2.

## 14 kap. 1b § Initiativrätt för samfällighetsförening

**1 b §** En samfällighetsförening får ansöka om fastighetsbestämning enligt 1 § första stycket 4, om

1. föreningsstämman har beslutat om det, och
2. ansökan gäller en gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Vid fastighetsbestämningen företräder föreningen de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen.  
*Lag (2009:562).*

14 kap. 1 b § innehåller regler som ger en samfällighetsförening rätt att under vissa förutsättningar ansöka om fastighetsbestämning och i vissa fall även företräda delägarna vid förrättningen.

### 14.1b.1 En av föreningen förvaltd gemensamhetsanläggning

Enligt 14 kap. 1 b § *första stycket* får en samfällighetsförening ansöka om fastighetsbestämning i fall som avses i 14 kap. 1 § första stycket 4, dvs. för att klarlägga vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har. Rätten att ansöka förutsätter dels att den fråga som ska prövas angår en gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar, dels att beslutet om att ansöka har fattats på en föreningsstämma. Stycket har utformats efter mönster av 18 § andra stycket AL.

### 14.1b.2 Rätt att företräda medlemmarna

En samfällighetsförening som har rätt att ansöka om fastighetsbestämning är inte sakägare vid förrättningen. Enligt 14 kap. 1 b § *andra stycket* ska dock föreningen företräda de delägare som inte på annan grund än sitt medlemskap i föreningen är sakägare i förrättningen. Uttrycket på annan grund är sakägare i förrättningen är avsett att tolkas på samma sätt här som i 6 kap. 7 §.

Om fastighetsbestämningen avser att klargöra omfattningen av det utrymme som har upplåtits enligt 12 § AL, är ägaren av den upplåtande fastigheten alltid sakägare, även om fastigheten också har del i den gemensamhetsanläggning som förrättningen gäller. I sådana fall kan förrättningen alltså handläggas med endast samfällighetsföreningen och ägaren av den upplåtande fastigheten. I ärendet saknar det då betydelse om övriga medlemmar i samfällighetsföreningen har olika åsikter i frågan. Detta blir i stället en fråga som får hanteras inom ramen för föreningen. Även i övrigt gäller att föreningen inte företräder delägare som på någon annan grund är sakägare vid förrättningen. Avsikten är att detta ska bedömas med tillämpning av allmänna principer om begreppet sakägare.

## 14 kap. 2 § Handläggning

**2 §** Fastighetsbestämning handläggs av lantmäterimyndigheten vid förrättning. Beträffande sådan förrättning tillämpas 4 kap. 1--24 §§, 28 § första stycket och 31--40 §§. Har fastighetsbestämningen samband med fastighetsbildning, handlägges åtgärderna gemensamt vid en förrättning, om icke särskilda skäl föranleder annat. *Lag (1995:1394).*

### 14.2.1 Handläggningsregler

Fastighetsbestämning handläggs enligt 14 kap. 2 § första stycket *första meningen* av LM vid en förrättning.

Vid en sådan förrättning ska enligt *andra meningen* bestämmelserna i 4 kap. 1--24 §§, 28 § första stycket och 31--40 §§ tillämpas. Dessa bestämmelser avser LM (1--7 §§), förrättningens inledande och grunderna för handläggningen (8--17 §§), kallelse och delgivning (18--24 §§), karta (28 § första stycket), inställande och återkallelse av förrättning (31--32 §§), beslut om fördelning av förrättningskostnaderna (33 §) samt vissa av de särskilda bestämmelserna, nämligen 34--40 §§ (sakkunnig, tolk, sysslomän, hantlangning, tillträde till byggnad m.m., vilandeförklaring och vad som gäller vid ägarbyte).

Bestämmelsen i 4 kap. 17 § hör till de förfaranderegler som är tillämpliga vid fastighetsbestämning. Enligt denna bestämmelse ska motiveringen för ett beslut anges, såvida inte detta framstår som överflödigt. Motiveringen till ett fastighetsbestämningsbeslut får i princip *alltid* anses vara av betydelse för sakägarna (prop. 1969:128 s. B802 f.).

Fastighetsbestämningsbeslut kan meddelas som *preliminärfråga* (se 14.8 Beslut som överklagas särskilt). När sakägarna är oense i en fastighetsbestämningsfråga, som kan påverka fastighetsbildningen, kan det vara lämpligt att meddela fastighetsbestämningsbeslut. Fastighetsbestämningsbeslutet får sedan vinna laga kraft innan fastighetsbildningsbeslut meddelas och förrättningen avslutas. Därmed undviks att arbete läggs ned på t.ex. tekniska åtgärder som senare blir utan värde.

### 14.2.2 Gemensam handläggning

Om fastighetsbestämning har samband med fastighetsbildning ska åtgärderna enligt 14 kap. 2 § *andra stycket* handläggas gemensamt vid en förrättning, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Om en fastighetsbestämning tidsmässigt sammanfaller med en fastighetsbildningsåtgärd, som berör samma fastighet, torde det som regel vara lämpligt med gemensam handläggning även om fastighetsbildningen inte är beroende av detta. I ett sådant fall är bestämmelserna om fastighetsbestämning som *fristående åtgärd* tillämpliga. Det är t.ex. inte möjligt att i en sådan kombinerad förrättning fastighetsbestämma ett avtalsservitut om inte detta är nödvändigt för den samtidigt genomförda fastighetsbildningsåtgärden.

## 14 kap. 3 § Utredning m.m.

**3 §** Lantmäterimyndigheten skall vid förrättningen klargöra fastighetsbestämningens omfattning för sakägarna och därvid noga ange vilka frågor som skall avgöras. Vidare skall myndigheten utreda de omständigheter som är av betydelse för fastighetsbestämningen.

Resultatet av utredningen skall framläggas för sakägarna. *Lag (1995:1394).*

### *Omfattning*

I 14 kap. 3 § *första meningen* föreskrivs att LM är skyldig att klargöra fastighetsbestämningens omfattning för sakägarna och därvid noga ange de frågor som ska avgöras. Det meddelande som ska lämnas har i viss mån samma funktion som en *stämningsansökan* i vanliga tvistemål. Det måste därför av meddelandet tydligt framgå vilka frågor som kan avgöras i förrättningen (prop. 1969:128 s. B 804).

LM måste se till att sakägarna inte lider rättsförluster. Risk för detta föreligger, om sakägarna inte får klart för sig vad förrättningen innebär och inte förstår att bevaka sin rätt vid förrättningen. Varje sakägare ska med ledning av meddelandet kunna bedöma vilket intresse denne har att bevaka.

Det ställs inte krav på någon särskild form för meddelandet utan detta kan meddelas muntligen eller skriftligen, t.ex. i samband med kallelse till sammanträde.

### *Utredning*

Enligt *andra meningen* ska LM ex officio föranstalta om behövliga utredningar för att en allsidig bedömning ska bli möjlig. Genom LM:s försorg ska utredning verkställas rörande de omständigheter som är av betydelse för bedömningen av de frågor som har tagits upp vid fastighetsbestämningen.

### *Resultat av utredning*

Resultatet av utredningen ska enligt *tredje meningen* läggas fram för sakägarna.

En grundläggande princip beträffande handläggningen är att varje sakägare får tillfälle att vid förrättningen själv lägga fram den övriga utredning som vederbörande vill åberopa och att utföra sin talan. Detta framgår av 4 kap. 14 och 15 §§ (prop. 1969:128 s. B804 f.).

## 14 kap. 4 § Fastighetsbestämmningsbeslut

**4 §** Fråga som upptagits vid fastighetsbestämning avgöres genom beslut av lantmäterimyndigheten (fastighetsbestämmningsbeslut). Fastighetsbestämmningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är utan verkan, i den mån det senare visas att det avviker från vad som föreskrives i lag. Lag (1995:1394).

### 14.4.1 Beslutets innehåll

Fastighetsbestämningsfråga ska enligt 14 kap. 4 § *första stycket* avgöras genom ett fastighetsbestämmningsbeslut.

Fastighetsbestämmningsbeslutet ska grundas på tidigare fastighetsbildningsåtgärder enligt FBL och på andra äldre avgöranden, t.ex. enligt JDL, rörande den fasta egendomens indelning och de till egendomen knutna rättigheterna av servitutskaraktär. LM ska beträffande fastigheternas omfattning och innehåll tillämpa de materiella rättsregler som finns i annan lagstiftning, t.ex. de grundläggande bestämmelserna om gränser i 1 kap. 2–6 §§ JB och reglerna i 17–18 §§ JP (se 14 FASTIGHETSBESTÄMNING OCH SÄRSKILD GRÄNSUTMÄRKNING), samt de principer som har kommit till uttryck i rättspraxis. Dessa normer är av *tvingande* natur. Vid fastighetsbestämning ska därför i princip inte hänsyn tas till uppgörelser som sakägarna kan ha träffat i strid mot vad som annars gäller.

LM är obunden av sakägarnas yrkanden och medgivanden. I vissa fall råder dock *dispositionsfrihet*. Avtalsservitut kan utan kontroll eller annan prövning från det allmännas sida ändras eller upphävas genom överenskommelse mellan de enskilda rättsägarna eller ibland till och med genom ensidig viljeförklaring av ägaren till den härskande fastigheten (jämför 7 kap. 8 §, där dock bestämmelserna i 3 kap. och tvingande regler i 5 kap. innebär begränsningar i dispositionsfriheten). Motsvarande dispositionsrätt gäller även vid fastighetsbestämning. Man får dock vid fastighetsbestämning *inte* vidta åtgärd som syftar till att *ändra* ett servitut (prop. 1969:128 s. B 807).

I vissa fall får man dessutom träffa överenskommelse om gränssträckning (se 14.5 Överenskommelse).

Det är viktigt att beslutet formuleras på ett klart och otvetydigt sätt så att det inte kan missuppfattas. Av beslutet bör framgå att det endast har verkan för *de fastigheter* vilkas ägare har behandlats som *sakägare* vid förrättningen. Beslutet gäller självfallet även sedan fastigheterna bytt ägare.

Skälen till beslutet ska anges utförligt, eftersom dessa ofta kan vara viktiga för sakägarna. I protokollet kan utredningen redovisas för sig och beslutet för sig. Det torde emellertid vara lämpligt att redovisa såväl skäl som beslut under rubriken *Fastighetsbestämmningsbeslut*. Det följer av sakens natur att motivering i princip aldrig kan anses överflödigt (se 14.2.1 Handläggningsregler).

Fastighetsbestämmningsbeslut ska meddelas även då *överenskommelse* om sträckning av gräns har träffats. Skälen för beslutet behöver dock inte redovisas lika utförligt i sådana fall.



#### 14.4.2 Allmänt vattenområde

Ett fastighetsbestämmningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är enligt 14 kap. 4 § *andra stycket* utan verkan, i den mån det senare visas att det avviker från vad som föreskrivs i lag. Anledningen till detta är reglerna för hur man definierar gränsen mellan enskilt och allmänt vatten. Dessa regler medför att gränsen är rörlig, bl.a. på grund av landhöjningen i norra Sverige och landsänkningen i södra Sverige.

## 14 kap. 5 § Överenskommelse

5 § Avser fastighetsbestämning fråga om sträckningen av annan gräns än sådan som rör allmänt vattenområde och träffas skriftlig överenskommelse om gränsens sträckning, skall överenskommelsen läggas till grund för fastighetsbestämningsbeslutet. Överenskommelse får ej träffas, förrän gränssträckningen utstakats i behövlig omfattning. I överenskommelsen behöver icke deltaga andra sakägare än de som är närvarande vid sammanträde då frågan behandlas eller, om förrättningen handlägges utan sammanträde, som vid förrättningen fört talan i frågan. Överenskommelse skall icke beaktas, om den avtalade sträckningen väsentligt avviker från gränsens rätta läge eller överenskommelsen skulle medföra att fastighets värde undergår minskning av betydelse eller att olägenhet uppkommer från allmän synpunkt.

### 14.5.1 Dispositionsfrihet

#### *Gränser som kan bli föremål för överenskommelse*

Enligt 14 kap. 5 § första stycket *första meningen* kan sakägarna träffa en skriftlig överenskommelse om gränsens sträckning beträffande annan gräns än sådan som rör allmänt vattenområde. Någon skillnad i dispositionsfriheten beträffande i laga ordning bestämda gränser och andra gränser görs inte (prop. 1969:128 s. B 809). Se även 14 FASTIGHETSBESTÄMNING under Fastighetsgränser.

Gränser som kan bli föremål för överenskommelse överensstämmer med de gränser som kan bli föremål för fastighetsbestämning, med det undantag av gräns mot allmänt vattenområde som särskilt pekas ut i lagrummets första stycke som undantag för dispositionsfriheten. Det innebär att även gränser för rättighetsutövning av olika slag omfattas av dispositionsfrihet. I princip omfattar bestämmelsen dessutom gräns för särskild fiskelott inom ett vattenområde, där fisket inte är förenat med rätten till grunden (prop. 1969:128 s. B 811).

LM ska meddela ett *fastighetsbestämningsbeslut* angående gränssträckningen också när avgörandet bygger på en överenskommelse. I skälen till fastighetsbestämningsbeslutet ska det framgå att överenskommelse lagts till grund för beslut samt grunder för att betrakta den som giltig. Den lagliga beskaffenheten av överenskommelsen handlar även om att de materiella villkoren ska vara uppfyllda. Detta innebär att utöver redovisning av att de formella kraven är uppfyllda, ska LMs utredning och bedömning av gränsens rätta läge visas på så sätt, att avvikelser mellan det överenskomna läget och LMs bedömning av det rätta läget kan bedömas utifrån de materiella villkor som ställs på en överenskommelse.

Anm:

Det ovan sagda innebär inte nödvändigtvis att LMs bedömning av det rätta läget måste tecknas på förrättningskartan. Det handlar om att i skälen för beslutet formulera avvikelsernas storlek och konstatera att den är godtagbar med motivering till det efter behov.

Ett fastighetsbestämningsbeslut om en gräns sträckning behöver alltså inte alltid baseras på LMs bedömning av gränsens rätta läge utifrån de materiella reglerna i 1 kap. JB och JP 17-18 §§. Om en överenskommelse träffas och uppfyller de uppställda villkoren i lagrummets andra stycke blir det överenskomna läget, i och med det rättskraftiga avgörandet, per definition rätt sträckning därefter.

### *Överenskommelse efter utstakning*

Överenskommelse får enligt *andra meningen* inte träffas förrän *utstakning* av gränssträckningen har skett i *behövlig omfattning*. Att eventuell utstakning ska ske innan överenskommelsen skrivs under syftar till att sakägarna ska vara medvetna om den resulterande sträckningen på marken innan de godkänner den.

#### **Rättsfall: Utstakning kunde undvaras**

HovR Ö Norrl, 1992-05-18, UÖ 2098 (LM ref 92:7). Fråga om överenskommelse kan läggas till grund för fastighetsbestämningsbeslut trots att utstakning inte skett. Eftersom alla parter varit införstådda med gränsens läge saknades behov av utstakning. Överenskommelsen var giltig.

### *Vilka som ska delta i överenskommelsen*

I överenskommelsen behöver enligt *tredje meningen* inte andra sakägare delta, än de som är närvarande vid det sammanträde då frågan behandlas.

Överenskommelse kan även träffas om förrättningen handläggs utan sammanträde. I så fall krävs att *samtliga* som har fört talan i frågan vid förrättningen ska underteckna överenskommelsen (prop. 1969:128 s. B 810 och 813). Beträffande begreppet *föra talan*, se 4.6.1 Jävsinvändning under Anm.

#### **Rättsfall: Muntlig ök ogiltig**

NJA 2008 s. 1074 (Lm ref 08:30). Muntlig överenskommelse om gränsens sträckning är inte giltig och kan således inte läggas till grund för fastighetsbestämningsbeslut.

## **14.5.2 Materiella villkor**

För att en överenskommelse ska vara bindande uppställs vissa materiella villkor i 14 kap. 5 § *andra stycket*. Huvudsyftet med dessa villkor är att dra upp en skiljelinje mot reglerna i 5 kap. om marköverföring. Ändringar i fastighetsindelningen ska endast åstadkommas med fastighetsbildning. Villkoren i lagrummets andra stycke utgör ett skydd för de sakägare som inte har biträtt överenskommelsen samt för inteckningshavare och liknande rättsägare. Dessutom utgör de ett skydd för att förvärvslagstiftningen och andra allmänna intressen inte kringgås.

De materiella villkoren för överenskommelsen består av tre krav på förutsättningar, som vart och ett ska vara uppfyllda.

Den överenskomna sträckningen får *inte väsentligt avvika från gränsens rätta läge*, dvs. den sträckning gränsen har enligt reglerna i 1 kap. JB och JP 17-18 §§. Vidare får överenskommelsen *inte medföra att en fastighets värde undergår minskning av betydelse*. I områden med höga markvärden kan detta få en särskild betydelse för bedömningen av om överenskommelsen uppfyller de materiella villkoren.

#### **Rättsfall: Förtäckt fastighetsbildning**

Svea HovR, 2010-07-09, Ö 2983-09 (LM ref 10:4). Fråga om överenskommelse kom att innebära att sträckningen väsentligt avvek från servitutsområdets rätta gräns i det att utbredningsområdet närmast fördubblades. MÖD ansåg att gränsen avvek väsentligt och överenskommelsen kunde inte läggas till grund för beslut.

Överenskommelsen får *inte* heller *medföra olägenhet från allmän synpunkt*. En gränsjämkning kan exempelvis komma att strida mot planintressen och andra samhällsintressen (prop. 1969:128 s. B 812). Villkoret är en följd av att något samråd med andra myndigheter inte ska ske. Detta beror i sin tur på att fastighetsbestämning inte ska leda till ändring i fastighetsindelning, utan endast handlar om att slå fast ett befintligt förhållande.

## 14 kap. 6 § Teknisk jämkning

**6 §** Lantmäterimyndigheten får göra sådan jämkning av gräns som fordras för att gränsen skall få en ändamålsenlig sträckning i tekniskt hänseende. *Lag (1995:1394).*

LM får enligt 14 kap. 6 § göra *avsteg* från en strikt tillämpning av de materiella normerna för gränssträckningar för att en gräns ska få en i *tekniskt hänseende* ändamålsenlig sträckning. En sådan jämkning kan göras också i förhållande till en överenskommelse.

Genom bestämmelsen blir det möjligt att vid fastighetsbestämning av gräns bortse från mindre bukter som är utan egentlig betydelse och som fastighetsägarna – särskilt när det gäller skogsmark – har svårt att hålla reda på.

Syftet med bestämmelsen är endast att medge sådana avsteg från den rätta eller överenskomna gränssträckningen som är tekniskt motiverade. Det har förutsatts att bestämmelsen ska tillämpas *restriktivt* (prop. 1969:128 s. B 813).

### Rättsfall: Otillåten jämkning

Göta HovR, 1980-03-28, UÖ 41 (LM ref 80:23). I målet bestämdes gräns på visst sätt, men någon formell överenskommelse enligt 14 kap. 5 § om denna sträckning hade inte träffats. Den nya sträckningen hade inte av FBM angetts bli mer ändamålsenlig i tekniskt hänseende. Gränsdragningen hade ensidigt missgynnade ena parten och ansågs inte kunna utgöra sådan jämkning som avses i 14 kap. 6 § FBL då den missgynnade parten inte kompenserats vare sig genom utbytesareal eller på annat sätt. Förrättningen återförvisades.

Bestämmelsen gäller inte enbart gränser för fastigheter och för samfälligheter utan även vissa andra gränser, t.ex. servitutsgränser (prop. 1969:128 s. B 811 och 813).

## 14 kap. 7 § Utstakning och utmärkning

7 § Sträckningen av gräns skall anges på förrättningskartan i enlighet med fastighetsbestämmningsbeslutet. Om karta icke upprättats, skall sträckningen beskrivas i förrättningshandlingarna. Gränsen skall även utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Utstakningen skall ske senast vid beslutets meddelande. Om det är lämpligt, får utmärkningen verkställas efter förrättingens avslutande. Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

Sträckningen av en gräns ska enligt 14 kap. 7 § *första meningen* anges på förrättningskartan i enlighet med fastighetsbestämmningsbeslutet.

Frågan om upprättande av karta och kravet på noggrannhet vid dess utformning bedöms vid fastighetsbestämning efter samma principer som vid fastighetsbildning. Detta framgår av 14 kap. 2 §, som bl.a. hänvisar till 4 kap. 28 § första stycket. Vid en fastighetsbestämning innefattar dessa regler att en karta så gott som alltid måste upprättas om förrättningen avser bestämmande av sträckningen av en gräns (prop. 1969:128 s. B 815).

Om en karta undantagsvis inte upprättas, ska enligt 14 kap. 7 § *andra meningen* sträckningen beskrivas i förrättningshandlingarna.

Gränsen ska enligt *tredje meningen* även utstakas och utmärkas i behövlig omfattning.

Vid fastighetsbestämning gäller i förhållande till fastighetsbildning en skärpning av kravet på utstakning av gräns. Enligt *fjärde meningen* ska nämligen utstakning ske senast vid fastighetsbestämmningsbeslutets meddelande. Vid fastighetsbildning kan utstakningen ske senare (se 4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns).

Utmärkning av en gräns får emellertid enligt *femte meningen* verkställas efter förrättingens avslutande. Vad som förekommer vid sådan utmärkning ska antecknas i förrättningsakten (16 § FBK). Inför en sådan åtgärd ska sakägarna underrättas i god tid. Underrättelse ska lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som har beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

Om fastighetsbestämningen avser ett tredimensionellt utrymme får vad som sägs i 4.27.3 Utstakning och utmärkning inte lämpligen ske tillämpas.

## 14 kap. 8 § Beslut som överklagas särskilt

**8 §** Har lantmäterimyndigheten meddelat beslut som får överklagas särskilt, skall beslutet samt karta och annan handling som fordras för klarläggande av beslutets innebörd hållas tillgängliga hos myndigheten under den tid beslutet får överklagas. *Lag (1995:1394).*

Bestämmelsen i 14 kap. 8 § gäller då LM har meddelat ett beslut som får överklagas särskilt (s.k. preliminärfråga). Beslutet samt karta och annan handling, som behövs för klarläggande av beslutets innebörd, ska då hållas tillgängliga hos myndigheten under den tid beslutet får överklagas.

Till skillnad mot vad som enligt 4 kap. 30 § gäller vid fastighetsbildning finns det alltså vid fastighetsbestämning inget krav på att att förrättningshandlingarna på begäran av sakägare ska hållas tillgängliga för granskning på förrättningsstället eller i närheten av detta.

## 14 kap. 9 § Avslutande av förrättningen

**9 §** I fråga om avslutande av förrättningen tillämpas 4 kap. 29 §. Bestämmelser om underrättelse om avslutningsbeslut finns i 4 kap. 33 a §. Sökanden ska alltid underrättas när förrättningen har avslutats. Om det vid förrättningen även har handlagts en fråga om fastighetsbildning, ska också 4 kap. 30 § om åtgärder i samband med avslutandet tillämpas. *Lag (2009:562).*

14 kap. 9 § innehåller bestämmelser om åtgärder i samband med avslutandet av en fastighetsbestämningsförrättning.

### 14.9.1 Avslutningsbeslut

Enligt 14 kap. 9 § *första stycket* ska bestämmelserna i 4 kap. 29 § tillämpas i fråga om förrättningens avslutande, vilket innebär att ett avslutningsbeslut ska meddelas.

Det kan noteras att 4 kap. 30 § inte är tillämplig vid en fristående fastighetsbestämning. Det finns således inte något krav på att förrättningshandlingarna på begäran av sakägare ska hållas tillgängliga för granskning på förrättningsstället eller i närheten av detta. Inte heller finns det någon föreskrift om att på marken utvisa läget av de bestämda gränserna. Skillnaderna hänger samman med att behövlig utstakning vid fastighetsbestämning ska ske senast *i anslutning till* avgörandet av gränsfrågan, vilket förutsätts ge tillräcklig information om beslutets innebörd för sakägarna (se 14.7 Utstakning och utmärkning).

### 14.9.2 Underrättelse

Redan av hänvisningen i 14 kap. 2 § andra stycket första meningen framgår att 4 kap. 33 a § ska tillämpas vid fastighetsbestämning. I 14 kap. 9 § andra stycket *första meningen* har i förtydligande syfte tagits in en erinran om att det vid en fastighetsbestämningsförrättning ska gälla samma krav på underrättelser om avslutningsbeslut som vid en fastighetsbildningsförrättning. (Se prop. 2003/04:115 s. 40).

Av 4 kap. 33 a § framgår att kända sakägare och andra som är berättigade att överklaga ska underrättas skriftligen om att en förrättning har avslutats eller ställts in och om beslut som får överklagas särskilt. Den som ansöker om fastighetsbestämning med stöd av 14 kap. 1 a § första stycket 4, 5, 6 eller 7 är inte att anse som sakägare och kan inte heller överklaga lantmäterimyndighetens avslutningsbeslut. Enligt 14 kap. 9 § andra stycket *andra meningen* ska sökanden i dessa fall alltid underrättas om att förrättningen har avslutats.

### 14.9.3 Om fastighetsbildning i samma förrättning

I dessa fall ska 4 kap. 30 § om åtgärder i samband med avslutandet tillämpas även för fastighetsbestämningen. Detta gäller oavsett om fastighetsbestämningen behövs för fastighetsbildningen eller inte.

Bestämmelsen innebär bl.a. att LM i vissa fall under överklagandetiden ska tillhandahålla handlingar för granskning *på förrättningsstället* eller lämplig plats i närheten.



## 14 kap. 10 § Förrättningskostnader

**10 §** Kostnaderna för fastighetsbestämning ska fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt.  
Första stycket gäller inte, om något annat följer av 11, 12, 13 eller 14 §. *Lag (2009:562).*

### 14.10.1 Huvudregel

Enligt huvudregeln i 14 kap. 10 § *första stycket* ska kostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Vid skälighetsprövningen bör främst beaktas den nytta varje sakägare har av fastighetsbestämningen.

Eftersom en fastighetsbestämning inte kan ske om inte den fråga som prövas objektivt sett är oklar, har båda fastigheterna på var sin sida om en fastighetsgräns normalt nytta av att dess sträckning klarläggs. Det är därför vanligt att förrättningskostnaderna delas lika. Se t.ex. rättsfallen 80:20, 84:11, 88:29 och 92:40. I rättsfallen 93:17 och 03:16, se nedan, togs dock vid nyttobedömningen även hänsyn till markvärdena.

När en verklig tvist föreligger mellan sakägarna och förrättningshandläggningen således i viss mån kan jämföras med domstolsprövning, bör man vid sidan av nyttosynpunkten även kunna ta hänsyn till utgången av tvisten (prop. 1969:128 s. B 819). Också andra förhållanden kan behöva beaktas, t.ex. det förhållande att en sakägare genom sitt agerande i betydande mån fördyrat förrättningen (jämför 18 kap. 6 § RB).

#### **Rättsfall: Utgång av tvist påverkade**

HovR N Norrl, 1983–12–02, UÖ 229 (LM ref 83:52). Arbetet med den begärda fastighetsregleringen ansågs obetydligt och båda parter ansågs ha nytta av bestämningen. Fastighetsbestämningen likställdes med tvist och utgången av tvisten tillades betydelse vid fördelningen av förrättningskostnaden.

#### **Rättsfall: Markvärdet påverkade**

Svea HovR, 1993-06-03, UÖ 23 (LM ref 93:17). Sökanden till fastighetsbestämning ålades efter en skälighetsbedömning att svara för merparten av förrättningskostnaderna då värdet av den marken som berördes av fastighetsbestämningen vägts in.

#### **Rättsfall: Nybyggare hade störst nytta**

Göta HovR, 2003-05-02, Ö 119-03 (LM ref 03:16). HovR ansåg att bestämningen medförde mest nytta för fastighetsägare A då gränsbestämningen främst synes föranledd av behov av en exakt redovisning av gränsen för disposition av byggnation på fastighet A. HovR fann att det därför var skäligt att ägaren till fastighet A betalade två tredjedelar och ägaren till fastighet B en tredjedel av förrättningskostnaderna.

### 14.10.2 Undantag från huvudregeln

Bestämmelserna i första stycket ska enligt *andra stycket* inte tillämpas om något annat följer av 14 kap. 11, 12, 13 eller 14 §.

## 14 kap. 11 § Kommun som sökande vid planläggning

**11 §** När ansökan har gjorts med stöd av 1 a § första stycket 4, ska kostnaderna för fastighetsbestämning i den mån särskilda skäl föranleder detta betalas av kommunen.  
*Lag (2009:562).*

Även när en kommun är sökande med stöd av 14 kap. 1 a § första stycket 4, dvs. fastighetsbestämning i anslutning till planläggning, ska sakägarna som en utgångspunkt bära kostnaderna för fastighetsbestämningen. Bara om särskilda skäl finns, ska kommunen enligt 14 kap. 11 § betala kostnaderna helt eller delvis. Detta kan vara fallet när fastighetsbestämningen inte är till sådan nytta för sakägarna att de rimligen bör belastas med kostnaderna (prop. 1969:128 s. B 819 f.).

## 14 kap. 12 § Annan än sakägare sökande i övriga fall

**12 §** När ansökan har gjorts med stöd av 1 a § första stycket 5, 6 eller 7, ska kostnaderna för fastighetsbestämning betalas av sökanden. Har en sakägare genom vårdslöshet eller försummelse fördyrat förrättningen, får kostnaderna dock fördelas efter vad som är skäligt. *Lag (2009:562).*

När en ansökan om fastighetsbestämning gjorts med stöd av 14 kap. 1 a § första stycket 5, 6 eller 7 ska, enligt 14 kap. 12 §, normalt sökanden ensam stå för förrättningskostnaderna. Denna fördelning är dock inte ovillkorlig utan kan frångås om en sakägare till följd av vårdslöshet eller försummelse har fördyrat förrättningen, t.ex. om sakägaren har fört fram obefogade invändningar som medfört att förrättningen blivit kostsammare än den annars skulle ha blivit. Sakägaren kan då förpliktas att själv stå för de uppkomna merkostnaderna. En liknande reglering finns i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Skillnaden i fråga om kostnadsansvaret mellan de i denna paragraf berörda situationerna och den situation som regleras i 14 kap. 11 § motiveras i förarbetena med att en detaljplaneläggning typiskt sett medför fördelar inte bara för kommunen utan normalt också för enskilda fastighetsägare genom att de får större möjligheter att utnyttja sina fastigheter, t.ex. för bostadsbyggnad. De situationer som berörs i 14 kap. 12 § är inte lika ofta förknippade med fördelar för någon enskild fastighetsägare. Tvärtom medför åtgärder av det slaget regelmässigt vissa nackdelar för enskilda genom att berörda fastighetsägares rätt till sina fastigheter begränsas. (Se prop. 2008/09:177 s. 35.)

## 14 kap. 13 § Bestämmelserna i 2 kap. 6 §

**13 §** Bestämmelserna i 2 kap. 6 § om fördelning av betalningsskyldighet när det finns en överenskommelse mellan sakägarna och om ansvaret för kostnaderna när en ansökan avvisas eller en förrättning ställs in tillämpas också vid fastighetsbestämning. *Lag (2009:562).*

Överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna ska enligt 14 kap. 13 § gälla även vid fastighetsbestämning. Som begränsning för avtalsfriheten gäller villkoret att det inte får vara uppenbart att överenskommelsen har tillkommit i otillbörligt syfte (se 2.6.3 Överenskommelse mellan sakägarna).

Bestämmelserna i 2 kap. 6 § andra stycket att sökanden i första hand ska betala uppkomna kostnader, när förrättning inställs eller avvisas, gäller också vid fastighetsbestämning. Om förrättningen har sökts av kommunen, får i ett sådant fall inte sakägarna påföras några kostnader utan dessa ska i sin helhet betalas av kommunen.

**14 kap. 14 § Förrättningskostnader enligt 13 kap.**

**14 §** Sker fastighetsbestämning i samband med fastighetsbildning enligt 13 kap., ska i stället för 10-13 §§ tillämpas 5 § i nämnda kapitel. *Lag (2009:562).*

När fastighetsbestämning ingår som ett led i en åtgärd enligt 13 kap. gäller enligt 14 kap. 14 § bestämmelsen i 13 kap. 5 § att kostnaderna inte får påföras sakägare.

## 14 kap. 15 § Särskild gränsutmärkning

**15 §** Lantmäterimyndigheten får genom särskild gränsutmärkning pröva om en fastighets gränser ska märkas ut på marken i andra fall än vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning. En fråga som har tagits upp vid särskild gränsutmärkning avgörs genom beslut av lantmäterimyndigheten (gränsutmärkningsbeslut).  
Ett gränsutmärkningsbeslut får inte meddelas i fall då bestämmelserna i 4 kap. 27 § är tillämpliga eller om fastighetsbestämning enligt 1 § första stycket 1 krävs.  
*Lag (2009:562).*

Denna paragraf anger innebörden av och de grundläggande förutsättningarna för åtgärden särskild gränsutmärkning.

### 14.15.1 Gränsutmärkningsbeslut

Av 14 kap. 15 § *första stycket* framgår att det genom särskild gränsutmärkning är möjligt att i särskild ordning fatta beslut om att märka ut en fastighets gränser på marken. Genom åtgärden är det möjligt att märka ut fastigheters gränser i situationer som är rättsligt entydiga och där det därför inte är möjligt att använda fastighetsbestämningsinstitutet.

Särskild gränsutmärkning kan ske

1. när tidigare anbringade gränsmärken behöver ersättas med nya,
2. när det finns behov av att märka ut befintliga gränslinjer med kompletterande gränsmärken eller
3. för att märka ut tidigare omarkerade gränspunkter.

Det är i samtliga tre fall även möjligt att sätta ut gränsmärken i form av försäkringsmarkeringar i de fall där det av någon anledning inte är möjligt att markera i en gränspunkt eller en gränslinje. Detta förfarande kan tillämpas t.ex. när en gräns ska säkras inför en anläggningsåtgärd av något slag.

De gränsmärken som sätts ut genom särskild gränsutmärkning får samma verkan i bevishänseende som gränsmärken normalt har, dvs. de utgör exklusiv bevisning om gränsens läge.

Att ett gränsutmärkningsbeslut ska verkställas och avslutas på samma sätt som ett fastighetsbestämningsbeslut följer av 14 kap. 16 §.

### 14.15.2 Restriktioner för tillämpningen

En förutsättning för att kunna använda särskild gränsutmärkning är enligt 14 kap. 15 § *andra stycket* dels att behövlig utmärkning inte kan ske i anslutning till en pågående eller genomförd fastighetsbildning (se 4 kap. 27 §), dels att fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket 1 inte krävs, dvs. att det inte råder någon rättslig oklarhet i fråga om den gräns som ska märkas ut. När institutet särskild gränsutmärkning infördes uttalades i förarbetena att åtgärden innebär en utmärkning på marken av rättsligt entydiga fastighetsgränser, en enklare åtgärd som alltså inte bör tillämpas om det råder tvekan om gränsens rätta läge (se prop. 2008/09:177 s. 20 ff.).

Särskild gränsutmärkning infördes för att entydiga fastighetsgränser inte bara skulle kunna återutmärkas, vilket var fallet med den tidigare närmast

motsvariga åtgärden *återställande av gränsmärke*, utan även kompletteras med nya markeringar som skulle ha samma verkan i bevishänseende som andra lagligen tillkomna gränsmärken (a. prop. s. 17 ff.). Om gränsens rätta läge är oklart saknas en grundläggande materiell förutsättning för ett beslut om särskild gränsutmärkning, se vidare i [avsnittet 14.16.1](#).

För att särskild gränsutmärkning ska kunna ske måste gränsen kunna rekonstrueras så att det med en hög grad av säkerhet går att slå fast var den gränsmarkering som ska återutmärkas har varit belägen. Om det är fråga om en ny markering gäller motsvarande för gränsens sträckning.

**Rättsfall: Gränsens sträckning var inte entydig**

MÖD, 2020-02-04, F 11643-18 (MÖD 2020:1). MÖD undanröjde LMs beslut om särskild gränsutmärkning och återförvisade ärendet för förnyad handläggning. MÖD fann att gränsens sträckning utifrån givna förhållanden inte kunde anses som entydig och konstaterade att omständigheterna i ärendet varit sådana att det saknats förutsättningar att använda sig av institutet särskild gränsutmärkning. Om LM hade kommit till samma slutsats som MÖD borde LM ha upplyst sökandena om att prövningen av gränsens sträckning istället bör ske genom fastighetsbestämning.

Kravet att gränsen ska vara så entydig att fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket 1 inte krävs, torde innebära att det inte är möjligt att tillämpa särskild gränsutmärkning på andra gränser än sådana som har blivit i laga ordning bestämda (jämför 1 kap. 3 § JB). För andra gränser, t.ex. för en avsöndring, gäller att gränsens rätta läge ska bedömas med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter. Det finns i ett sådant fall inte underlag för att rekonstruera gränsen med en sådan säkerhet att särskild gränsutmärkning kan ske. För att särskild gränsutmärkning ska kunna ske måste därmed gränsen kunna rekonstrueras så att det med en hög grad av säkerhet går att slå fast var den gränsmarkering som ska återutmärkas har varit belägen. Om det är fråga om en ny markering gäller motsvarande för gränsens sträckning.

**Rättsfall: Gränsen var redan entydig**

HovR Sk O BI, 1996-04-22, UÖ 2066 (LM ref 96:25). Fastighetsbestämning inställdes p.g.a. att gränsen bedömdes som entydig. FD anförde att de aktuella gränserna tidigare hade varit föremål för gränsbestämning. De flesta av gränsmärkena hade återfunnits och de övriga kunde återutsättas med ledning av mätdata i gränsbestämningssakerna. Någon oklarhet som kunde bli föremål för fastighetsbestämning förelåg inte. De tidigare gränsbestämningarna utgjorde därför hinder mot att fråga om gränsernas sträckning togs upp på nytt. HovR anslöt sig till FD:s uppfattning.

## 14 kap. 16 § Förfarandet vid särskild gränsutmärkning

**16 §** Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3-7 och andra stycket, 2 och 3 §§, 4 § andra stycket och 7-9 §§ tillämpas också vid särskild gränsutmärkning. Vad som sägs i dessa bestämmelser om fastighetsbestämning och fastighetsbestämningsbeslut ska i stället gälla särskild gränsutmärkning och gränsutmärkningsbeslut.

Har särskild gränsutmärkning samband med fastighetsbestämning, får åtgärderna handläggas gemensamt vid en förrättning.

Kostnaderna för särskild gränsutmärkning ska betalas av sökanden. Har en sakägare genom vårdslöshet eller försummelse fördyrat förrättningen, får kostnaderna dock fördelas efter vad som är skäligt. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § om fördelning av betalningsskyldighet när det finns en överenskommelse mellan sakägarna och om ansvaret för kostnaderna när en ansökan avvisas eller en förrättning ställs in tillämpas också vid särskild gränsutmärkning. *Lag (2009:562).*

14 kap. 16 § innehåller bestämmelser som reglerar förfarandet m.m. vid särskild gränsutmärkning. Utgångspunkten är att särskild gränsutmärkning följer samma förfarande som fastighetsbestämning.

### 14.16.1 Förrättningen

14 kap. 16 § *första stycket* innehåller en uppräkningslista av vilka bestämmelser avseende fastighetsbestämning som även ska tillämpas på särskild gränsutmärkning.

Av hänvisningen till 14 kap. 1 a § första stycket 3–7 framgår att den som är berättigad att ansöka om fastighetsbestämning även är berättigad att ansöka om särskild gränsutmärkning. Det är således inte möjligt för lantmäterimyndigheten att självmant ta upp en fråga om särskild gränsutmärkning.

Genom hänvisningen till 14 kap. 1 a § andra stycket är det även vid särskild gränsutmärkning möjligt att avvisa sådana ansökningar när det är uppenbart att frågan saknar betydelse för sökanden.

Vidare gäller, genom hänvisningen till 14 kap. 2 §, att särskild gränsutmärkning ska handläggas av lantmäterimyndigheten vid en förrättning med tillämpning av i allt väsentligt samma regler som gäller för handläggningen av förrättningar som avser fastighetsbildning. Av nämnda hänvisning följer också att en ansökan om särskild gränsutmärkning ska kunna handläggas gemensamt med en ansökan om fastighetsbildning, oavsett om ansökningarna har gjorts vid olika tidpunkter.

Enligt 4 kap. 14 § andra stycket kan ett förrättningssammanträde undvaras om det inte förekommer några motstridiga intressen mellan sakägarna. Eftersom särskild gränsutmärkning endast kan tillämpas för rättsligt entydiga gränser behöver något sammanträde normalt inte hållas. Om en sakägare begär att sammanträde ska hållas, finns det förmodligen motstridiga intressen mellan sakägarna. Detta kan indikera att förhållandena är sådana att särskild gränsutmärkning inte kan tillämpas utan att fastighetsbestämning i stället behöver ske. (Se prop. 2008/09:177 s. 25.)

Om det vid förrättningen visar sig att gränsens rätta sträckning inte uppenbart är entydig, t.ex. därför att en sakägare framför invändningar, men oklarheten berör endast en viss delsträcka av gränsen, bör sökanden beredas tillfälle att ta ställning till om ansökan ska begränsas till den del av gränsen som bedöms kunna bli föremål för särskild gränsutmärkning. Om sökanden i



ett sådant fall inte begränsar sin ansökan eller om åtgärden i sin helhet inte är möjlig att genomföra därför att gränssträckningen är oklar, är detta att betrakta som ett materiellt hinder för prövningen med följd att förrättningen ska ställas in. I en sådan situation bör sakägaren ges möjlighet att ta ställning till om han eller hon önskar att frågan i stället prövas genom fastighetsbestämning. (Se prop 2008/09:177 s. 26–27.)

**Rättsfall: Gränsens sträckning var inte entydig**

MÖD, 2020-02-04, F 11643-18 (MÖD 2020:1). MÖD undanröjde LMs beslut om särskild gränsutmärkning och återförvisade ärendet för förnyad handläggning. MÖD fann att gränsens sträckning utifrån givna förhållanden inte kunde anses som entydig och konstaterade att omständigheterna i ärendet varit sådana att det saknats förutsättningar att använda sig av institutet särskild gränsutmärkning. Om LM hade kommit till samma slutsats som MÖD borde LM ha upplyst sökandena om att prövningen av gränsens sträckning istället bör ske genom fastighetsbestämning.

Hänvisningarna till 14 kap. 3 § och 4 § andra stycket innebär att lantmäterimyndigheten har ett officialansvar vid förrättningen och att ett gränsutmärkningsbeslut kan ha begränsad rättskraft om det rör omfattningen av allmänt vattenområde.

Även 14 kap. 7 § (dokumentation, utstakning, utmärkning och underrättelse), 14 kap. 8 § (tillhandahållande av handlingar som krävs för överklagande) och 14 kap. 9 § (avslutande och avslutningsbeslut) ska tillämpas på motsvarande sätt vid särskild gränsutmärkning som vid fastighetsbestämning.

Någon hänvisning görs inte till 14 kap. 5 och 6 §§. Det är alltså inte möjligt att lägga en överenskommelse till grund för gränsutmärkningen, utan denna ska ske helt enligt de objektiva grunder som LM har utrett. Det är inte heller möjligt för LM att göra någon teknisk jämkning av den gräns som utmärkningen avser.

#### **14.16.2 Gemensam handläggning**

Bestämmelserna i 14 kap. 16 § *andra stycket* medför att särskild gränsutmärkning får handläggas gemensamt med fastighetsbestämning vid en förrättning.

#### **14.16.3 Förrättningskostnader**

Enligt 14 kap. 16 § *tredje stycket* är huvudprincipen vid särskild gränsutmärkning att det är den som har ansökt om förrättningen som ska stå för kostnaderna för denna. Detta gäller oavsett om ansökan har gjorts av en sakägare eller av någon annan.

I likhet med vad som gäller enligt 14 kap. 12 § finns det dock en möjlighet att fördela kostnaderna på annat sätt. Förutsättningarna för detta är desamma som enligt 14 kap. 12 § andra meningen. I tredje stycket finns också en motsvarighet till undantaget i 14 kap. 13 §.

Det har inte ansetts nödvändigt att göra undantaget i 14 kap. 14 § tillämpligt vid särskild gränsutmärkning.

## SJÄTTE AVDELNINGEN - RÄTTEGÅNGEN I FASTIGHETSBIKDNINGSMÅL (15-18 KAP.)

### 15 KAP. ÖVERKLAGANDE TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOL

I 15 kap. behandlas överklagande till MMD av fastighetsbildningsförrättningar. För handläggningen i MMD gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden som kompletteras av 16 kap. FBL och lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar (se 16 FÖRFARANDET VID MARK- OCH MILJÖDOMSTOL).

Se även Handbok LM rättelse och ändring, beträffande vilka möjligheter som finns att åstadkomma ändringar i fastighetsbildningsbeslut utöver de ordinarie fullföljdsreglerna.

#### *Kapitlets disposition*

15 kap. inleds i 1 § med en bestämmelse om behörig domstol i mål som överklagas från LM. Termen *fastighetsbildningsmål* är beteckningen på de mål som MMD ska pröva enligt FBL.

Vissa av LM:s beslut får överklagas *särskilt*. För beslut som enligt 15 kap. 2 § får överklagas särskilt är besvärstiden tre veckor.

Tillståndsbeslut och beslut om förtida tillträde får överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § och för dessa är besvärstiden fyra veckor. Dessutom får enligt bestämmelsen LM även förordna att fastighetsbildnings-, fastighetsbestämmnings- och gränsutmärkningsbeslut ska överklagas särskilt om det är lämpligt.

Om en sakägare menar att en förrättning onödigt uppehålls genom LM:s beslut, kan överklagande ske enligt 15 kap. 4 §. Sådant överklagande är inte begränsat till viss tid.

Jävsinvändning som gillats får enligt 15 kap. 5 § inte överklagas.

Huvudregeln om överklagande av förrättning finns i 15 kap. 6 §. Denna gäller såväl beträffande beslut som fattats på ett tidigare stadium under förrättningen – och som inte ska eller får överklagas särskilt enligt 2–4 §§ – som beträffande avslutningsbeslut eller inställelsebeslut. Besvärstiden enligt denna bestämmelse är fyra veckor och – beträffande gränsutmärkning – ett år.

Bestämmelser att annan än sakägare i vissa situationer får överklaga en förrättning finns i 15 kap. 7–9 §§. Enligt 7 § får BN överklaga ett tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut. Enligt 8 § får Lst med vissa undantag överklaga sådana beslut och enligt 9 § får Lst eller kommunen överklaga ett beslut om inställande av förrättning, som har sökts av dessa myndigheter utan egenskapen av att vara sakägare. Även annan som har sökt en förrättning, t.ex. Trafikverket enligt 5 kap. 3 §, får enligt 9 § överklaga.

En bestämmelse av extraordinär natur finns i 15 kap. 10 § som ger LM möjlighet att söka rättelse hos MMD av en förrättning. Denna möjlighet är inte begränsad i tiden. Bestämmelsen kan även användas innan

fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft, detta till skillnad mot de extraordinära rättsmedlen som regleras i RB.

Om samtliga sakägare och andra, som har rätt att överklaga, har *godkänt* en förrättning får enligt 15 kap. 11 § överklagande inte ske.

#### *Tidsfrister för överklagande*

3 v 4 v 1 år Anm.				
15:2	X	-	-	
15:3	-	X	-	
15:4	-	-	-	Ingen tidsbegränsning
15:6 st. 1	-	X	-	
15:6 st. 2	-	-	X	

#### *Formkrav på överklagande*

I RB är det inte ett krav att ett överklagande ska innehålla ett egenhändigt undertecknande. Kravet på undertecknande togs bort år 1994. I skälen till detta anges att när det gäller t.ex. en inläga genom vilken part överklagar eller besvarar ett överklagande, får risken för att någon obehörig ska okynnesöverklaga för någon annans räkning bedömas som mycket liten. Kravet på egenhändigt undertecknande togs även bort i Förvaltningsprocesslagen år 2013 med förtydligandet *att enskilda kan använda t.ex. e-post för ett överklagande*.

LM:s ärenden överprövas av MMD och för dessa ärenden tillämpas som huvudregel lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen). I ärendelagens 4§ anges *att den som vill inleda ett ärende vid TR genom anmälan, ansökan, **överklagande** eller på annat sätt skall göra detta skriftligen*.

Det finns alltså inte något krav på egenhändigt undertecknande i lagtexten utan enbart på skriftlighet. Skrivelse med överklagande ska ges in till den LM som har meddelat det överklagade beslutet. Om MMD anser att några handlingar behöver egenhändigt undertecknas så kan domstolen begära det i sin tur (44 § tredje stycket ärendelagen) men det ingår inte i LM:s uppgifter.

## 15 kap. 1 § Forumregler

1 § Mål som överklagas enligt bestämmelserna i detta kapitel (fastighetsbildningsmål) skall prövas av den mark- och miljödomstol inom vars domkrets den eller de berörda fastigheterna är belägna. Ligger fastigheterna under flera mark- och miljödomstolar, skall talan tas upp av den domstol under vilken huvuddelen ligger. *Lag (2010:995).*

### *Fastighetsbildningsmål*

Fastighetsbildningsmålen prövas enligt 15 kap. 1 § *första meningen* av den MMD inom vars domkrets den i målet berörda marken ligger.

De mål som enligt bestämmelserna i 15 kap. fullföljs från LM kallas fastighetsbildningsmål. Hit hör även mål som rör frågor om fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning. På grund av hänvisningar i AL (30 §), LL (28 §) och ÄULL (27 §) gäller 15 kap. FBL även i fråga om överklagande av beslut eller åtgärd enligt dessa lagar. Även sådana mål räknas alltså till fastighetsbildningsmålen.

### *Mark som ligger under flera LM*

Fastighetsbildningsmål berörande mark som ligger under flera MMD ska enligt *andra meningen* tas upp av den domstol under vilken huvuddelen av marken ligger. Om målet t.ex. gäller en gräns som sammanfaller med gränsen mellan domstolarnas jurisdiktionsområde, bör storleken av de i målet berörda fastigheterna vara avgörande för val av domstol (prop. 1969:128 s. B 846).

## 15 kap. 2 § Beslut som överklagas särskilt

**2 §** Lantmäterimyndighetens beslut ska överklagas särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning eller avvisat ombud eller biträde,
2. ogillat jäv mot förrättningsman,
3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b §,
4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §,
5. beslutat i fråga om rättelse av förrättningsbeslut, karta eller annan handling,
6. beslutat att gemensamt arbete ska utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete ska prövas enligt annan lagstiftning,
7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnader för gemensamt arbete eller enligt 9 kap. 4 § om utdebitering av sådana kostnader,
8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete ska skiljas från uppdraget,
9. avvisat överklagande,
10. beslutat i fråga om hänvisning enligt 5 kap. 12 a §, eller
11. beslutat att inte pröva en fråga som avses i 5 kap. 12 c §.

Skrivelsen med överklagande enligt denna paragraf ska ges in till lantmäterimyndigheten inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Överklagande får göras av sakägare.

Beslut som avses i första stycket 1, 4, 5 och 8 får överklagas även av annan som beslutet rör. *Lag (2009:562).*

### 15.2.1 Särskilda situationer

Huvudregeln om att de olika besluten i en förrättning kan överklagas finns i 15 kap. 6 §. Det har emellertid ansetts motiverat att föreskriva en kortare överklagandetid för vissa beslut än vad som gäller enligt huvudregeln. Vilka beslut detta gäller framgår av 15 kap. 2 § *första stycket*.

En *grundprincip* är att överklagande av beslut och åtgärder under en förrättning i princip inte kan ske förrän *efter förrättningens slutförande*. Först i och med att LM har skilt sig från ett ärende genom att förklara sin prövning avslutad eller förrättningen inställd ska alltså överklagande kunna ske och tiden för överklagande börja löpa. Genom en samlad bedömning av de vid en förrättning förekommande frågorna, som förs vidare till domstol, ökas i regel möjligheterna att uppnå ett materiellt riktigt och lämpligt helhetsresultat.

Inte minst betydelsefullt är att det i vissa fall kan vara svårt för sakägarna att, innan förrättningen har slutförts, överblicka räckvidden av ett beslut och att avgöra om de ska överklaga. Dessutom skulle det ofta kunna bli en belastning för den prövande domstolen att vid särskilda tider behöva ta upp olika frågor rörande en och samma förrättning.

Att märka är emellertid att vissa förrättningsbeslut avser frågor som är helt *fristående* i förhållande till vad som i övrigt förekommer under samma förrättning och därigenom lämpligen kan behandlas för sig i händelse av överprövning.

Ställningstagandena under pågående förrättning kan ibland vara av sådan grundläggande betydelse för det följande förrättningsarbetet att ett slutligt avgörande är till övervägande fördel. Detta gäller i synnerhet när ett omfattande arbete återstår och det är angeläget med garantier mot att detta utförs till ingen nytta (prop. 1969:128 s. B 847).

### *De särskilda situationerna*

I 15 kap. 2 § första stycket finns en uppräknig av beslut som ska överklagas särskilt enligt följande.

#### **1. Avvisning**

Bestämmelser om avvisning av ansökan om fastighetsbildning efter prövning från formell synpunkt finns i 4 kap. 9 och 10 §§. Bestämmelserna är tillämpliga även på ansökan om fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning, se 14 kap. 2 och 16 §§. Prövningen ingår i förrättningen och beslut om avvisning av ansökan är att anse som meddelat under förrättningen (prop. 1969:128 s. B 219, 234 och 236 f., se 4.10.3 Handläggning av avvisning av ansökan). Bestämmelser om avvisning av ombud och biträde finns i 4 kap. 13 §, som hänvisar till 12 kap. RB i tillämpliga delar (se 4.13.1 Hinder att vara ombud m.m.).

#### **2. Jäv**

Bestämmelser om handläggning av jävsfrågor finns i 4 kap. 6 §. Att den som är jävig inte får handlägga ärendet framgår av 17 § FL. Om LM emellertid beslutar att gilla en jävsinvändning får detta beslut inte överklagas. Detta framgår av 15 kap. 5 §.

#### **3. Skyldighet att avträda mark m.m.**

Föreskriften i denna punkt om särskilt överklagande av ett beslut om tidpunkten för en rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b § har formulerats så att också ett beslut genom vilket LM har vägrat bifalla en begäran om särskild avträdestidpunkt kan överklagas. Rättighetshavaren kan alltså överklaga även när tidpunkten för dennes skyldighet att avträda marken sammanfaller med den tillträdestidpunkt som enligt 5 kap. 30 eller 30 a § gäller för fastighetsägaren (prop. 1988/89:77 s. 100).

#### **4. Ersättning till sakkunnig och syssloman**

Att LM:s beslut rörande ersättning till sakkunnig och syssloman behandlas som en preliminärfråga hänger samman med att beslutet utan olägenhet kan bedömas fristående samt att ett skyndsamt avgörande är angeläget för den ersättningsberättigade.

#### **5. Rättelse enligt 36§ FL**

Enligt denna punkt ska talan om rättelse enligt 36 § FL föras särskilt. En rättelse beslutas ofta först efter förrättningens avslutande. En särskild överklaganderegeln behövs därför för denna situation. Också när ett sådant beslut meddelas under förrättningens gång bör detta överklagas särskilt, om en sakägare inte är nöjd med beslutet – inte minst med hänsyn till beslutets fristående karaktär (prop. 1969:128 s. B 848).

#### **6–8. Gemensamt arbete**

Dessa punkter avser beslut som rör gemensamt arbete vid fastighetsreglering.

#### **9. Avvisning av överklagande**

Enligt 15 kap. 2 § andra stycket första meningen, 3 § första stycket andra meningen och 6 § första stycket ska skrivelsen med överklagandet ges in till LM inom viss tid. Enligt 45 § första stycket FL ska LM avvisa

överklagandet, om detta inte har kommit in i rätt tid, såvida inte annat följer av andra och tredje styckena.

#### **10. Hänvisning enligt 5 kap. 12a§**

Om LM har tagit ställning till en begäran från en sakägare om att en ersättningsfråga enligt 5 kap. 12 a § ska skjutas på framtiden, kan det som regel vara rimligt att den som är missnöjd med LM:s beslut har möjlighet att få denna fråga överprövad i MMD, innan LM prövar ersättningsfrågorna. För att detta ska vara möjligt får LM:s beslut i fråga om framskjutande av skadeprovning överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 10. Detta överensstämmer med motsvarande reglering i 5 kap. 27 § andra stycket ExL (se prop. 1991/92:127 s. 87).

#### **11. Beslut att inte pröva fråga enligt 5 kap. 12 c§**

LM:s beslut att inte ta upp en fråga av det slag som avses i 5 kap. 12 c § till prövning är att likställa med ett avvisningsbeslut och får därför överklagas. För att ett överklagande i en sådan fråga ska vara meningsfullt måste det finnas en möjlighet att få frågan överprövad innan förrättningen avslutats (prop. 1991/92:127 s. 87).

Anm.

Vissa av de beslut som avses i 15 kap. 2 § första stycket kan meddelas samtidigt med fastighetsbildningsbeslutet eller avslutningsbeslutet, t.ex. beslut om ersättning till sakkunnig. I sådana fall gäller alltså tidsfristerna såväl enligt 15 kap. 2 § andra stycket första meningen som enligt 3 eller 6 § för de olika besluten.

### **15.2.2 Tid för överklagande m.m.**

#### *Tiden*

Den som vill överklaga ska enligt 15 kap. 2 § andra stycket *första meningen* göra detta inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Enligt 4 kap. 17 § andra stycket ska ett beslut, som meddelas i samband med förrättningens avslutande eller inställande, och ett beslut, som får överklagas särskilt, innehålla en anvisning om hur beslutet kan överklagas. Skrivelsen med överklagandet ska ges in till LM. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt 44 § FL.

Om skrivelsen av misstag har getts in till MMD gäller enligt 8 § lagen (1996:242) om domstolsärenden att domstolen ska vidarebefordra skrivelsen till LM. Överklagandet ska anses ha kommit in till LM *den dag det kom till MMD*. Om överklagandet har kommit till MMD inom överklagandetiden ska det alltså anses ha kommit in i rätt tid, även om det inte når LM före besvärstidens utgång. Detta följer av 45 § andra stycket FL.

Om ett överklagande av misstag har skickats till en annan LM än den som har handlagt förrättningen (tex. till en KLM istället för till SLM), ska skrivelsen genast sändas vidare till den LM som ska pröva överklagandet. Innan handlingen skickas vidare, bör den registreras som inkommen handling. Avgörande för om skrivelsen har kommit in i rätt tid är *den dag den har kommit in till den LM (något SLM-kontor alternativt KLM-kontoret) som ska pröva saken*.

*Vem som får överklaga*

Som berättigad att överklaga anges enligt *andra meningen* sakägare och enligt *tredje meningen* annan som beslutet rör.

Genom bestämmelserna i 4 kap. 17 § tredje stycket har det sörjts för att en sakägare och andra klagoberättigade får underrättelse om när ett beslut, som ska överklagas särskilt, har meddelats utan samband med förrättingens avslutande.



## 15 kap. 3 § Tillståndsbeslut m.m.

**3 §** Tillståndsbeslut och beslut i fråga om förtida tillträde överklagas särskilt. Skrivelsen med överklagandet ska ges in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från den dag då beslutet meddelades. Detsamma gäller fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut, om lantmäterimyndigheten förordnar att beslutet ska överklagas särskilt.

Förordnande att ett beslut ska överklagas särskilt får meddelas om det är lämpligt. Om fastighetsbildningsbeslut inte innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftäggande sådant beslut föreligger.

Överklagande enligt denna paragraf får göras av sakägare.

*Lag (2009:562).*

### 15.3.1 Särskilt överklagande

#### *Tillståndsbeslut och beslut om förtida tillträde*

Särskilda överklaganderegler gäller enligt 15 kap. 3 § första stycket *första meningen*, när ett beslut om *tillstånd* till fastighetsbildning enligt 4 kap. 26 § har meddelats. Ett sådant beslut kan fattas på ett relativt tidigt stadium av förrättningen och beslutet måste vinna laga kraft innan förrättningen kan fortsätta. Vidare föreskrivs att ett beslut i fråga om *förtida tillträde* vid *fastighetsreglering* enligt 5 kap. 30 a § och vid *klyvning* enligt 11 kap. 8 § ska överklagas särskilt.

#### *Tiden för överklagande i dessa fall*

För beslut i dessa fall har en längre tid för överklagande ansetts motiverad än vad som gäller enligt 15 kap. 2 §. Tiden är enligt *andra meningen* fyra veckor, vilket överensstämmer med vad som gäller för överklagande av avslutad förrättning enligt 15 kap. 6 §.

Skrivelsen med överklagandet ska ges in till LM. Vad som gäller om överklagandet har lämnats in till MMD eller till fel LM, se 15.2.2 Tid för överklagande m.m.

#### *Fastighetsbildnings- fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut*

Även fastighetsbildnings- fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut ska enligt  *tredje meningen* överklagas särskilt om LM beslutar detta. Förutsättningarna för sådana beslut framgår av 15 kap. 3 § andra stycket.

### 15.3.2 Förordnande om särskilt överklagande

#### *Förordnandet*

Ett förordnande om att ett beslut ska överklagas särskilt får enligt 15 kap. 3 § andra stycket *första meningen* meddelas om det är lämpligt.

Vid mera komplicerade förhållanden kan en uppdelning ske i olika etapper av förrättningsarbetet. Därvid blir det av särskild betydelse att LM:s avgöranden rörande själva fastighetsbildningen kan meddelas på ett tidigare stadium och bli slutligt gällande under pågående förrättning.

Ett förordnande om att ett fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut ska överklagas särskilt får bara meddelas om det är lämpligt. LM ska således, när det finns behov av ett snabbt tillträde, göra en avvägning av behovet av tillträde och de nackdelar som en uppdelning av

förrättningen eventuellt innebär för sakägarna. LM kan alltså särskilt beakta behovet av tillträde (prop. 1976/77:114 s.33 f.).

Ett förordnande om att talan ska föras särskilt mot ett beslut får anses utgöra en del av beslutet. Detta innebär att en sakägare, som är missnöjd med förordnandet, kan få en överprövning till stånd genom att överklaga fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslutet och hävda att förordnandet inte är lämpligt (prop. 1969:128 s. B 851).

#### *Delbeslut med tillståndsbeslut*

Om ett fastighetsbildningsbeslut inte innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, krävs enligt *andra meningen* att ett tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att ett lagakraftvunnet sådant beslut redan föreligger.

Om ett delbeslut meddelas samtidigt med ett tillståndsbeslut, bör vid ett överklagande en gemensam överprövning av båda besluten komma till stånd. Ett överklagande av tillståndsfrågan får *alltid* omfatta även den avgjorda fastighetsbildningsfrågan (prop. 1969:128 s. B 851).

### **15.3.3 Vem som får överklaga**

Överklagande enligt bestämmelserna i 15 kap. 3 § får enligt tredje stycket ske av sakägare. Av 15 kap. 7 och 8 §§ framgår att även företrädare för allmänna intressen får överklaga tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut.

## 15 kap. 4 § Överklagande utan besvärstid

**4 §** Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålls genom lantmäterimyndighetens beslut eller är han missnöjd med beslut varigenom förordnande enligt 5 kap. 21 § meddelats eller medgivande enligt 5 kap. 22 § vägrats, får han överklaga beslutet. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till lantmäterimyndigheten. Denna rätt att överklaga är inte begränsad till viss tid. *Lag (1995:1394).*

### *Förrättningen onödigt uppehålls*

Vissa förrättningsavgöranden kan överklagas särskilt utan att någon bestämd tid för överklagande har föreskrivits. Om en sakägare menar att en förrättning onödigt uppehålls genom LM:s beslut i något hänseende kan beslutet enligt 15 kap. 4 § *första meningen* överklagas *särskilt*. Ett exempel på ett sådant beslut är *vilandeförklaring*, som torde höra till de beslut som främst kan föranleda onödiga och för sakägare menliga dröjsmål med förrättningen. Bestämmelsen, som motsvarar 49 kap. 6 § RB, omfattar emellertid även t.ex. förordnande av *sakkunnig*. Det som överklagas är då att förrättningen onödigt uppehålls genom beslutet, inte själva förordnandet eller valet av sakkunnig.

Bestämmelsen är också tillämplig om någon är missnöjd med ett förordnande enligt 5 kap. 21 § eller 11 kap. 8 § *andra meningen* som innebär att sakägarnas rätt till *skogsavverkning* eller *jord-, grus- eller sandtäkt* vid fastighetsreglering eller klyvning inskränks. Slutligen omfattar bestämmelsen sådana beslut där LM har meddelat *förbud* att uppföra byggnader m.m. enligt 5 kap. 22 §.

### *Skrivelsen med överklagandet*

Skrivelsen med överklagandet ska enligt *andra meningen* – liksom vid överklagande i allmänhet – ges in till LM. Vad som gäller om överklagandet har lämnats in till MMD eller till fel LM, se 15.2.2 Tid för överklagande m.m.

### *Klanderomöjligheten är inte begränsad till viss tid*

Enligt *tredje meningen* är klanderomöjligheten enligt denna paragraf inte begränsad till viss tid. Att tiden inte är begränsad beror bl.a. enligt ett uttalande i förarbetena på svårigheter att bringa vissa beslut, som kan överklagas enligt denna bestämmelse, till allmän kännedom (prop. 1969:128 s. B 852).

## 15 kap. 5 § Jävsfråga

5 § Lantmäterimyndighetens beslut att gilla invändning om jäv får inte överklagas. *Lag (1995:1394).*

I 4 kap. 5 § anges att samma jäv gäller mot förrättningsman som mot domare. Denna bestämmelse hänvisar alltså till 4 kap. 12 § RB.

Om LM har ogillat en jävsinvändning får ett sådant beslut överklagas enligt 15 kap. 2 § 2. Om LM däremot har gillat en jävsinvändning, får överklagande inte ske. Detta framgår av 15 kap. 5 §, som är en motsvarighet till bestämmelsen i 49 kap. 7 § RB.

## 15 kap. 6 § Besvärstid i allmänhet

**6 §** Överklagas i annat fall än som avses i 2-5 §§ beslut eller åtgärd av lantmäterimyndigheten, ska skrivelsen med överklagandet ges in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd.

Åtgärd varigenom gräns utmärkts får överklagas inom ett år från den dag då uppgift om fastighetsbildningen, fastighetsbestämningen eller den särskilda gränsutmärkningen infördes i fastighetsregistrets allmänna del eller, om utmärkningen gjorts först efter nämnda dag, från det åtgärden slutfördes.

Beslut om debitering av förrättningskostnader får överklagas inom tre veckor från den förfalldag som anges i beslutet.

Överklagande enligt denna paragraf får göras av sakägare. Den som ålagts att betala ersättning eller kostnad får överklaga beslutet, även om han eller hon inte är sakägare.

*Lag (2009:562).*

### 15.6.1 Överklagande av förrättning

Huvudregeln om sakägares rätt att klaga över beslut och åtgärder av LM finns i 15 kap. 6 § *första stycket*.

I andra fall än de i 15 kap. 2–4 §§ behandlade möjligheterna att överklaga ska en skrivelse med överklagandet ges in till LM inom *fyra veckor* från den dag då förrättningen förklarades *avslutad* eller *inställd*. Detta gäller oavsett om LM har meddelat ett *beslut* eller vidtagit en *åtgärd* i ett *tidigare* skede av förrättningen eller om LM fattar sitt avgörande *i samband med* att förrättningen avslutas eller ställs in (15 kap. 6 § *första stycket*). Även företrädare för det allmänna har enligt 15 kap. 7–9 §§ samma tidsfrist för överklagandet.

Skrivelsen med överklagande ska ges in till den LM som har meddelat det överklagade beslutet. Det ankommer på LM – inte MMD – att pröva om överklagandet har skett i rätt tid. Vad som gäller om överklagandet har lämnats in till MMD eller till fel LM, se 15.2.2 Tid för överklagande m.m.

Att inom den stipulerade tiden utarbeta en fullständig besvärslaga är inte alltid möjligt. I sådana fall står möjligheten öppen att genom en enkel inlaga överklaga LM:s beslut *reservationsvis* och samtidigt begära anstånd med att uppge grunderna för överklagandet samt ändringsyrkandena (prop. 1969:128 s. B 856).

### Följande föreskrift har utfärdats till 15 kap. 2, 3, 4 och 6 §§:

#### Åtgärder vid överklagande

När en skrivelse med ett överklagande kommit in till lantmäterimyndigheten skall denna

1. ofördröjligen ta ställning till om överklagandet kommit in i rätt tid eller inte,
2. genom signerad anteckning i dagboken ange om skrivelsen kommit in i rätt tid eller om överklagandet avvisats,
3. senast inom fyra dagar från det att överklagandet kom in ta ställning till om överklagandet skall föranleda omprövning,
- [4. senast inom fyra dagar från det att överklagandet kom in underrätta lantmäterimyndigheten om överklagandet, om det kommit in i rätt tid eller avvisats samt i förekommande fall om att omprövning kommer att göras,]
5. om överklagandet innehåller begäran om inhibition eller annan brådskande åtgärd av fastighetsdomstolen, omedelbart översända handlingarna till domstolen och
6. senast vid överklagningstidens utgång översända skrivelsen med överklagandet och övriga handlingar till fastighetsdomstolen.

Har lantmäterimyndigheten beslutat att ompröva det överklagade förrättningsbeslutet helt i överensstämmelse med överklagandet skall klaganden genast underrättas om detta. Handlingarna med överklagandet skall därvid inte översändas till fastighetsdomstolen utan bifogas omprövningsbeslutet.

Anm.

I stället för fastighetsdomstolen gäller numer mark- och miljödomstolen.

### 15.6.2 Överklagande av gränsutmärkning

Om en under förrättningen verkställd gränsutmärkning har blivit felaktig kan det vara svårt för sakägarna att före utgången av den ordinarie besvärstiden få kännedom om felet och hinna överklaga. En utsträckt tid för överklagande beträffande gränsutmärkning finns därför i 15 kap. 6 § *andra stycket* som innebär att en åtgärd, genom vilken en gräns har märkts ut, får överklagas inom ett år från den dag då uppgift om fastighetsbildningen, fastighetsbestämningen eller den särskilda gränsutmärkningen infördes i fastighetsregistrets allmänna del eller, om utmärkningen har gjorts efter denna dag, från det att åtgärden slutfördes.

Det framgår av 16 § FBK att en anteckning ska göras i förrättningsakten om vad som förekommer när en gränsutmärkning verkställs efter förrättningens avslutande i enlighet med 4 kap. 27 § *andra stycket* eller 14 kap. 7 § *femte meningen*.

Överklaganderätten enligt 15 kap. 6 § *andra stycket* är av *extraordinär* natur, vilket innebär att *förrättningen* som sådan vinner *laga kraft* i vanlig tid. Den omständigheten att sakägarna fortfarande har rätt att överklaga utmärkningen även när denna har ägt rum under själva förrättningen hindrar inte att förrättningen betraktas såsom slutligt bestående och att anteckning sker i fastighetsregistret (prop. 1969:128 s. B853 f.).

Bestämmelsen i 15 kap. 6 § *andra stycket* avser endast fel vid *gränsutmärkning*. I fråga om fel i *mätning* eller *uträkning* vid förrättning gäller de vanliga fullföljdsreglerna samt bestämmelsen om *självrättelse* i 36 § FL.

Om en gräns har fått en felaktig sträckning utmärkt på marken men felet hänför sig till *utstakningen* och inte till utmärkningen, är bestämmelsen i 15 kap. 6 § *andra stycket* inte tillämplig. Detta förklaras i motiven med att

utstakning som *avviker* från fastighetsbildningsbeslut i vissa fall ska *godtas* enligt 4 kap. 27 § första stycket tredje meningen. Frågan om ett sådant godtagande ska ske bör enligt motiven inte göras till föremål för överprövning annat än i samband med överklagande i vanlig ordning. I brist på annan utredning torde *klagandens uppgift att felet beror på utmärkningen få tas för god* (prop. 1969:128 s. B 857).

### **15.6.3 Överklagande rörande förrättningskostnader**

Beslut om debitering av förrättningskostnader får enligt *tredje stycket* överklagas inom tre veckor från den förfallodag som anges i beslutet.

### **15.6.4 Vem som får överklaga**

Rätt att överklaga enligt 15 kap. 6 § har enligt *fjärde stycket* första meningen sakägare. Enligt bestämmelserna om fastighetsreglering (5 kap. 14 §) ska i vissa situationer även annan än sakägare kunna förpliktas att betala ersättning eller förrättningskostnader. Den som har ålagts att betala ersättning eller kostnad får enligt andra meningen överklaga beslutet även om denne inte är sakägare.

Beträffande sakägarbegreppet, se 4.11 Sakägare .

## 15 kap. 7 § Byggnadsnämndens besvärsmätt

7 § Tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut får överklagas av en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § tredje stycket på sätt och inom tid som gäller för sakägare. *Lag (2004:393)*.

Alla tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut får enligt 15 kap. 7 § överklagas av BN på det sätt och inom den tid som gäller för en sakägare. Tiden för detta är, som framgår av 15 kap. 3 § första stycket andra meningen och 6 § första stycket, fyra veckor. BN kan också överklaga om LM enligt 15 kap. 2 § har avvisat en ansökan från nämnden. Tiden för detta är enligt 15 kap. 2 § andra stycket första meningen tre veckor. BN kan dock *aldrig* överklaga ett fastighetsbestämmningsbeslut eller ett gränsutmärkningsbeslut.

Om en fastighet som ägs av kommunen berörs av ett förrättningsbeslut, har kommunen samma rätt att överklaga som övriga sakägare. Kommunen kan även överklaga beslut om inställande av förrättning, som kommunen har sökt i annan egenskap än sakägare, på samma sätt som sakägare (15 kap. 9 §).

Om en ansökan *avvisas* eller om en förrättning *ställs in*, som har sökts av kommunen, svarar kommunen för kostnaderna enligt huvudregeln i 2 kap. 6 § andra stycket även om kommunen inte är sakägare, såvida inte särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas på annat sätt.

Om kommunen har ålagts att betala ersättning eller kostnad enligt 5 kap. 14 § första stycket ska detta överklagas enligt 15 kap. 6 § tredje stycket.



## 15 kap. 8 § Länsstyrelsens besvär rätt

**8 §** Finner länsstyrelsen att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut strider mot sådan bestämmelse i denna lag som meddelats till förmån för allmänt intresse, får länsstyrelsen överklaga beslutet på sätt och inom tid som gäller för sakägare.  
Första stycket gäller icke fastighetsbildning inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser, om åtgärden rör endast mark som enligt planen eller bestämmelserna är avsedd för annat än jordbruksändamål. *Lag (1987:124).*

### 15.8.1 Allmänt intresse

Huvudregeln i fråga om att på det allmännas vägnar överklaga LM:s avgöranden finns i 15 kap. 8 § *första stycket*. Ansvar för att det allmännas intressen beaktas vid fastighetsbildning ligger i första hand på Lst. Lst:s uppgift att bevaka det allmännas rätt ska dock inte utövas under ensidigt hävdande av allmänna intressen. Det ankommer på Lst att i största möjliga utsträckning bidra till att de i målen förekommande problemen av skilda slag blir allsidigt utredda (prop. 1969:128 s. B 858).

Lst får överklaga tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut, som strider mot någon bestämmelse i FBL som har meddelats till förmån för ett allmänt intresse – främst avseende villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. – på det sätt och inom den tid som gäller för en sakägare. Detta innebär bl.a. att reglerna om särskild talan mot tillståndsbeslut och vissa fastighetsbildningsbeslut är tillämpliga även vid överklagande av Lst (prop. 1969:128 s. B 866). I princip omfattar rätten samtliga regler av *materiell* innebörd som *inte* är underkastade sakägares *dispositionsfrihet*. Vid Lst:s ställningstagande enligt 15 kap. 8 § första stycket ska givetvis andra allmänna organs intressen beaktas (prop. 1969:128 s. B 860 ff, se även prop. 1971:180 s. 101).

Lst:s överklagande enligt 15 kap. 8 § första stycket måste, såsom framgår av lagtexten, föregås av ett ställningstagande i frågan om LM:s beslut är lagligen grundat enligt FBL samt innehålla ett bestämt påstående om att beslutet är lagstridigt (prop. 1969:128 s. B 859, 866).

Lst har – på samma sätt som gäller för BN – aldrig rätt att överklaga ett fastighetsbestämmningsbeslut eller ett gränsutmärkningsbeslut. Vid sådana förrättningar berörs inte något mer betydande allmänt intresse (prop. 1969:128 s. B 858).

Lst har rätt enligt 15 kap. 9 § att överklaga ett beslut om inställande av en fastighetsbildningsförrättning, som har sökts av Lst enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket eller 13 kap. 2 § första stycket.

Om en förrättning inställs, som har begärts av Lst enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket, ska kostnaderna betalas av staten (2 kap. 6 § andra stycket). Rätt att överklaga kostnadsfördelningen föreligger enligt 15 kap. 6 § tredje stycket.

I förarbetena till bestämmelsen har framhållits att den efterkontroll av förrättningarna som ska ske ska inriktas på väsentligheter och att en tidsödande och arbetskrävande detaljgranskning ska undvikas (prop. 1969:128 s. B 867).

### 15.8.2 Begränsningar

Lst:s rätt att överklaga gäller enligt 15 kap. 8 § *andra stycket* inte fastighetsbildning inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser, om åtgärden endast rör mark som enligt planen eller bestämmelserna är avsedd för annat än jordbruksändamål. Det har ansetts tillräckligt att BN har hand om efterkontrollen inom planområden. Lst har däremot skyldighet att bevaka allmänintresset i sådana fall där man vid ändring i fastighetsindelningen inom ett detaljplanerat område vidtar t.ex. en servitutsåtgärd utanför planområdet (prop. 1969:128 s. B868 f.).

## 15 kap. 9 § Sökandes rätt att överklaga

**9 §** Beslut om inställande av förrättning som begärts av länsstyrelsen eller kommunen får överklagas av sökanden i likhet med vad som gäller för sakägare. Motsvarande rätt tillkommer den som sökt fastighetsreglering enligt 5 kap. 3 § andra stycket. *Lag (1987:124).*

### 15.9.1 Länsstyrelsens och kommunens rätt att överklaga

Beslut om inställande av en förrättning som har begärts av Lst eller kommunen i *annan* egenskap än sakägare, får överklagas av dessa myndigheter på samma sätt som gäller för sakägare. Bestämmelsen innebär att föreskrifterna i 15 kap. 6 § första stycket ska tillämpas. Detta innebär att beslutet ska överklagas genom en skrivelse som ska ges in till LM inom fyra veckor från den dag förrättningen förklarades inställd. Myndigheten i fråga är inte berättigad att föra talan vid förrättningen (beträffande *föra talan*, se 4.6.1 Jävsinvändning). Om prövningen av förrättningen utmynnar i ett beslut om en viss fastighetsbildningsåtgärd, får inte Lst respektive kommunen överklaga annat än enligt 15 kap. 7 eller 8 §§.

### 15.9.2 Annan icke sakägares rätt att överklaga

Annan icke sakägare, som har sökt en förrättning enligt 5 kap. 3 § andra stycket, t.ex. Trafikverket, får enligt 15 kap. 9 § andra stycket överklaga ett beslut om inställande av en förrättning på samma sätt som Lst och kommunen enligt första stycket. Däremot får en sådan sökande inte överklaga tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut.

Att den som inte är sakägare får överklaga i vissa situationer framgår av 15 kap. 2 § andra stycket tredje meningen.

## 15 kap. 10 § Rättelse och omprövning

**10 §** Om lantmäterimyndigheten finner att en uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning inte kan föras in i fastighetsregistrets allmänna del på grund av fel eller oklarhet i förrättningen och rättelse inte kan göras på det sätt som anges i 36 § förvaltningslagen (2017:900), får myndigheten ansöka om rättelse hos mark- och miljödomstolen. Detsamma gäller om myndigheten finner att registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt leda till rättsosäkerhet. I fråga om ansökan om rättelse enligt denna paragraf tillämpas bestämmelserna i 16 kap. Rätten att ansöka om rättelse är inte begränsad till viss tid. *Lag (2018:783).*

### 15.10.1 Rättelse på begäran av LM

Överklaganderätten i 15 kap. 10 § första stycket är av *extraordinär* natur. Förrättningen vinner alltså laga kraft oberoende av LM:s möjlighet att ingripa.

LM har möjlighet att söka rättelse i två fall, *dels* om LM finner att en uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning inte kan föras in i registret på grund av fel eller oklarhet i förrättningen och rättelse inte kan vidtas i den ordning som anges i 36 § FL, *dels* om LM finner att registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsregistrets tillförlitlighet eller på annat sätt föranleda rättsosäkerhet. Rättelse enligt denna paragraf kan endast sökas beträffande åtgärd enligt FBL, AL, LL och ÄULL, däremot inte på åtgärder enligt äldre lagstiftning.

Rättelse enligt 15 kap. 10 § behandlas även i Handbok rättelse och ändring, där också andra rättelsemöjligheter och de extraordinära rättsmedlen enligt RB behandlas. Där finns redovisat rättsfall, som behandlar tillämpningen av bestämmelsen i 15 kap. 10 § första stycket.

#### Uppgift kan inte införas i registret

Om LM finner att en uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning inte kan föras in i registret på grund av *fel eller oklarhet* i förrättningen får LM enligt 15 kap. 10 § första stycket *första meningen* söka rättelse hos MMD.

Om LM finner ett fel i en förrättning, som inte är av det slag som nu behandlats, är bestämmelsen inte tillämplig. Om förrättningen har vunnit laga kraft är den i princip orubblig och ska behandlas därefter. Den ska alltså registreras även om man skulle upptäcka felaktigheter som inte är av ovan angivet slag.

#### *Rättelse enligt 36§ FL*

Lagtexten förutsätter att rättelse i första hand ska ske genom tillämpning av 36 § FL (se Handbok rättelse och ändring). Eftersom registrering inte kan ske på grund av felet, måste rättelse ske *före* införandet i registret av den berörda åtgärden. Om felet endast rör en del av förrättningen, kan dock i vissa fall registrering ske av sådana åtgärder som inte påverkas av felet.

#### *Utmätning efter beslut om sammanläggning*

Det kan förekomma att en fastighet, som har ingått i en sammanläggning, har blivit utmätt efter det att beslutet om sammanläggning fattades men innan denna har fullbordats, dvs. registrerats. Om beslutet då inte överklagas i vanlig ordning, bör LM ingripa med stöd av 15 kap. 10 § första stycket. IM

ska underrätta LM om att fastighet, som ingår i en sammanläggning, har blivit utmätt, 14 § Inskrivningsförordningen (2000:309). Underrättelseskyldigheten enligt denna bestämmelse gäller till dess sammanläggningen blivit registrerad (se prop. 1971:180 s.31 f.).

#### *Bestämmelsens karaktär av extraordinärt rättsmedel*

Rättelsemöjligheten i 15 kap. 10 § är av samma karaktär som de *särskilda rättsmedlen* i RB. Den kan följaktligen användas på förrättningar som har vunnit laga kraft och avse ändringar i sak.

RB:s särskilda rättsmedel är *subsidiära* i förhållande till de allmänna rättsmedlen, vilket innebär att de kan användas endast på lagakraftvunna avgöranden. Så är inte fallet med bestämmelsen i 15 kap. 10 §. Den är inte subsidiär utan kan användas även på förrättningar som *inte* har vunnit laga kraft. Den kan också användas på registrerade förrättningar, vilket då måste avse den rättelsegrund som anges i första stycket andra meningen (se nedan under Rättsosäkerhet).

Bestämmelsen i 15 kap. 10 § är också tillämplig *vid sidan av* de övriga särskilda rättsmedlen. Endast LM kan dock använda sig av denna regel, inte part – lika lite som LM kan använda sig av de ordinarie särskilda rättsmedlen.

#### **Rättsosäkerhet**

Om LM finner att registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt medföra rättsosäkerhet kan rättelse sökas även enligt 15 kap. 10 § första stycket *andra meningen*. Detta kan ske såväl *före* som *efter* registreringen. LM kan nämligen upptäcka allvarligare fel sedan registrering har skett.

Skriv- och räknefel kan även i dessa fall rättas med stöd av 36 § FL.

#### **15.10.2 Ansökan**

##### *Hänvisning till 16 kap.*

I 15 kap. 10 § andra stycket *första meningen* hänvisas beträffande ansökan om rättelse till bestämmelserna i 16 kap.

LM bör i samband med ansökan framställa ett bestämt ändringsyrkande. MMD torde emellertid inte vara bunden av detta yrkande utan har fria händer att besluta om den åtgärd för rättelse som kan anses lämplig. Ibland kan det bli nödvändigt att undanröja förrättningen i den del som berörs av felet och återförvisa denna till LM. Andra gånger bör det vara möjligt för domstolen att själv rätta felet och det ligger i sakens natur att denna utväg då bör väljas (prop. 1969:128 s. B 872).

LM är inte att anse som en sådan företrädare för allmänt intresse som omnämns i 16–18 kap. Detta innebär bl.a. att LM inte har rätt att överklaga MMD:s avgörande. Något behov av en sådan överklaganderätt har inte ansetts finnas. motiven påpekas att LM kan söka rättelse enligt bestämmelsen också när förrättningen redan har varit föremål för en domstolsprövning. Det bör dock givetvis undvikas att en domstolsprövning på nytt kommer till stånd på detta sätt (prop. 1969:128 s. B 873).

*Ingen tidsbegränsning*

Enligt *andra meningen* är rätten att ansöka om rättelse inte begränsad till viss tid. Detta skiljer det extraordinära rättsmedlet i FBL från RB:s extraordinära rättsmedel.

## 15 kap. 11 § Godkännande

**11 §** Har samtliga sakägare och andra, som har rätt att överklaga, genom påskrift på förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande som kommit lantmäterimyndigheten till handa godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, får vad som godkänts inte överklagas. *Lag (1995:1394).*

*Sakägare och andra som har rätt att överklaga* kan enligt 15 kap. 11 § FBL genom påskrifter på förrättningsprotokollet eller i ett skriftligt meddelande till LM godkänna en förrättning, ett förrättningsbeslut eller en gränsutmärkning. Sedan godkännandet har kommit LM tillhanda får det som har godkänts inte överklagas. Godkännande kan inte ske i förväg.

Det är av vikt att fastighetsbildningsärenden handläggs så snabbt som möjligt och att förrättningarna blir slutligt bestående utan onödigt dröjsmål. Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden införts fastighetsregistrets allmänna del (1 kap. 2 § FBL andra stycket). En rad rättsverkningar är knutna till registreringen (prop. 1969:128 s. B 79, se även 1.2.2 Registreringens betydelse och ”Handbok Fastighetsregistrering” avsnitt 1.4).

Om *samtliga*, som har rätt att överklaga, har lämnat ett skriftligt godkännande kan registrering ske omedelbart. För att registrering ska kunna ske före klagotidens utgång krävs således alltid godkännande av alla sakägare och av BN samt i förekommande fall även av Lst.

Det är möjligt att från godkännande undanta en viss del av en förrättning (prop. 1969:128 s. B 874). Om godkännandet inte omfattar en viss del, t.ex. beslutet om fördelning av förrättningskostnader, kan registrering ske i delar som omfattas av godkännandet.

### *BN:s och Lst:s godkännande*

Efter beslut av kommunfullmäktige och med stöd av 6 kap. 33 § KL kan BN delegera beslutanderätten i vissa ärenden till ledamot eller suppleant eller till en kommunal tjänsteman. (Se även 12 kap. 5–6 §§ PBL.) Denne behöver inte vara anställd hos BN. I ett reglemente eller i ett särskilt beslut ska anges vilken grupp ärenden det gäller. Principiellt viktiga ärenden ska undantas.

### *Skriftligt meddelande*

Godkännandet kan enligt paragrafens ordalydelse ske genom ett skriftligt meddelande. Det sägs dock inget om att detta meddelande ska vara egenhändigt undertecknat, på det sätt som gäller för en ansökningshandling, jämför 4.8 Ansökan. Detta får anses innebära att även ett e-postmeddelande eller en textfil bör kunna godtas som ett skriftligt meddelande. Det blir sedan en bedömning från fall till fall om det kan finnas skäl att närmare kontrollera avsändaren av ett sådant meddelande.

När det gäller godkännanden från Lst eller BN är de handläggande tjänstemännen normalt bekanta för LM. När det gäller sakägarna torde det i de flesta fall vara bekant för LM om förrättningen är av sådant slag att det kan förväntas godkännanden eller inte. Om det finns anledning att misstänka att något inte står rätt till får den berörde sakägaren kontaktas för en närmare kontroll.

**Följande föreskrift har utfärdats till 15 kap. 11 §:**

Uppgift om att skriftligt godkännande inkommit till Lantmäterimyndigheten antecknas på dagboksbladet eller i protokollet. Godkännandet biläggs protokollet.



## 16 KAP. FÖRFARANDET VID MARK- OCH MILJÖDOMSTOL

### *Mark- och miljödomstolarna*

Lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar trädde ikraft den 2 maj 2011. Härigenom bildades fem nya domstolar som ersatte de tidigare miljödomstolarna och fastighetsdomstolarna. Dessutom fördes prövningen av PBL-mål över till mark- och miljödomstolarna. MMD handlägger mål och ärenden enligt vad som föreskrivs i MB, FBL, PBL och annan lag t.ex. ExL.

Mark- och miljödomstolarnas domkretsar framgår av förordningen (2010:984) om mark- och miljödomstolarnas domsområden, där det anges att Umeå, Östersunds, Nacka, Växjö och Vänersborgs tingsrätter är mark och miljödomstolar. Domsområdena följer i stort länsindelningen men inom Västerbottens, Västernorrlands och Örebro län gäller olika domstolar för olika kommuner. Domsområdena är följande.

#### **Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt**

Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Gotlands, Västmanlands och Dalarnas län samt kommunerna Hallsberg, Kumla, Lekeberg, Lindesberg, Ljusnarsberg, Nora och Örebro.

#### **Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt**

Norrbottnens län samt kommunerna Bjurholm, Lycksele, Malå, Nordmaling, Norsjö, Robertsfors, Skellefteå, Sorsele, Storuman, Umeå, Vindeln, Vännäs och Örnsköldsvik.

#### **Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt**

Hallands, Västra Götalands och Värmlands län samt kommunerna Askersund, Degerfors, Hällefors, Karlskoga och Laxå.

#### **Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt**

Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Kalmar, Blekinge och Skåne län.

#### **Mark- och miljödomstolen vid Östersunds tingsrätt**

Gävleborgs och Jämtlands län samt kommunerna Dorotea, Härnösand, Kramfors, Sollefteå, Sundsvall, Timrå, Vilhelmina, Ånge och Åsele.

### *Sammansättning och förfarande*

Bestämmelser om MMD:s sammansättning finns i 2 kap. lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. Beträffande förfarandet ska reglerna i lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) tillämpas om inte annat föreskrivs i lagen om mark- och miljödomstolar eller annan lag. De mål som handläggs i MMD får överklagas till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD).

Reglerna i ärendelagen kompletteras av vissa bestämmelser om rättegången i fastighetsbildningsmål i FBL:s sjätte avdelning (15–18 kap.). I 16 kap. finns bestämmelser beträffande förfarandet i MMD, i 17 kap. beträffande förfarandet i MÖD och i 18 kap. beträffande förfarandet i HD – i de speciella fall där det kan bli aktuellt. Se vidare 17 Rättegången i Mark- och miljööverdomstolen och 18 Rättegången i HD.

*Kapitlets disposition*

16 kap. 1 § är upphävd. Tidigare framgick av den paragrafen att om ett överklagande hade kommit in till domstolen skulle denna överlämna överklagandet till LM för rättidsprövning. Detta framgår numera av 8 § ärendelagen.

Av 16 kap. 2 § framgår att klaganden till sin skrivelse med överklagandet ska bifoga två avskrifter av skrivelsen och därtill hörande handlingar.

16 kap. 3 och 4 §§ är upphävda.

Till sammanträdet ska enligt 16 kap. 5 § sakägarna m.fl. kallas om det inte är så att sakägarens närvaro saknar betydelse för målets avgörande.

16 kap. 6 och 7 är upphävda.

Enligt 16 kap. 8 § får MMD i vissa fall avgöra mål utan att hålla sammanträde.

MMD kan enligt 16 kap. 9 § föreskriva att förrättningshandläggningen ska avbrytas, om ett beslut vid en förrättning har överklagats, eller att en handläggning som har avbrutits ska fortgå.

MMD:s avgörande sker enligt 16 kap. 10 § genom dom.

I 16 kap. 11 § finns bestämmelser om ändring av LM:s beslut.

I 16 kap. 12 och 12 a §§ finns bestämmelser om undanröjande av LM:s beslut.

I 16 kap. 13 § regleras rätt till ersättning för inställelse i vissa fall och i 16 kap. 14 och 14 a §§ regleras rättegångskostnader. Bestämmelser om att LM ska tillställas handlingar finns i 16 kap. 15 §.

I 16 kap. 16 §, slutligen, sägs att föreskrifterna i 16 kap. beträffande sakägare ska tillämpas även på annan enskild part.

## 16 kap. 2 § Handlingar till MMD

**2 §** Vid skrivelsen med överklagande skall två avskrifter av skrivelsen och därtill hörande handlingar bifogas. Behöver domstolen för delgivning eller därmed jämförlig åtgärd ytterligare avskrifter, är klaganden skyldig att tillhandahålla dem. Är avskrifter inte tillgängliga när de behövs, får domstolen ombesörja dem på klagandens bekostnad. Första stycket gäller icke karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet, om avskrift av handlingen kan undvaras utan väsentlig olägenhet. *Lag (1989:724).*

### 16.2.1 Skrivelse med överklagande

Klaganden är enligt 16 kap. 2 § första stycket *första meningen* skyldig att till skrivelsen med överklagandet bifoga *två kopior* av skrivelsen och därtill hörande handlingar med visst undantag som anges i andra stycket.

Om MMD behöver ytterligare kopior, är klaganden enligt *andra meningen* skyldig att tillhandahålla även dessa.

Om klaganden inte sänder in tillräckligt antal kopior får MMD, enligt *tredje meningen*, ombesörja detta på klagandens bekostnad. För kopieringen tas avgift ut enligt 16 § avgiftsförordningen.

### 16.2.2 Avskrift av karta m.m.

Enligt 16 kap. 2 § *andra stycket* gäller inte skyldigheten att bifoga kopior till överklagandehandlingen karta, ritning eller annan bilaga, om kopia av handlingen kan undvaras utan väsentlig olägenhet. Bestämmelsen har anknytning till 5 § DelgL. Enligt denna bestämmelse gäller att en myndighet får besluta att en handling i stället för att delges ska hållas tillgänglig hos myndigheten eller på en plats som myndigheten bestämmer. Detta gäller om den handling som ska delges är omfattande eller om det av någon annan anledning är olämpligt att skicka eller lämna handlingen. Om originalexemplaret av en sådan handling således kan visas utan väsentlig olägenhet, kan klaganden befrias från skyldighet att tillhandahålla kopior.

## 16 kap. 5 § Kallelse till sammanträde

**5 §** I målet ska sammanträde hållas. Om en sakägares närvaro uppenbarligen är utan betydelse för hans eller hennes rätt och även i övrigt saknar betydelse för målets avgörande, behöver sakägaren inte kallas till sammanträdet.

Har talan fullföljts av en företrädare för ett allmänt intresse, ska denne kallas till sammanträdet. När en sakägares överklagande rör ett allmänt intresse, kallas länsstyrelsen eller, om målet avser sådan fastighetsbildning som anges i 15 kap. 8 § andra stycket, en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § tredje stycket.

En företrädare för eller tjänsteman vid en myndighet vars verksamhet berörs av målet kan kallas för att lämna upplysningar. För detta ändamål kan även förrättningslantmätaren kallas.

Kallelser ska delges. *Lag (2010:995).*

### 16.5.1 Kallelse av sakägare

#### *Huvudregel*

Enligt första stycket *första meningen* ska sammanträde hållas i ett fastighetsbildningsmål. Av 18 § ärendelagen och 5 kap. 3 § lagen om mark- och miljödomstolar följer att sakägarna som huvudregel ska kallas till ett sådant sammanträde. Sakägare i MMD är inte alla som har varit sakägare vid förrättningen. Bara de som berörs av överklagandet anses som sakägare (prop. 1969:128 s. B 894).

Enligt 16 kap. 16 § ska bestämmelserna tillämpas även på en enskild part som inte är sakägare (prop. 1969:128 s. B 894).

#### *Kallelse behövs inte*

Enligt *andra meningen* behöver inte en sådan sakägare kallas vars närvaro uppenbarligen är utan betydelse för sakägarens rätt eller för målets avgörande. Bakgrunden till bestämmelsen är att vissa sakägare inte har något intresse att bevaka vid sammanträdet. Detta kan t.ex. bero på att domstolen med hänsyn till det sätt på vilket talan har förts inte kan göra annan ändring i vad som har bestämts vid förrättningen än till deras fördel och att de själva inte har yrkat någon ändring. Om deras närvaro inte heller kan antas medverka till en förbättrad utredning i målet, bör man underlåta att kalla dem till förhandlingen.

Den som har *överklagat* måste alltid kallas. Klagandens närvaro är alltid av betydelse när en förhandling ska hållas (prop. 1969:128 s. B 890).

### 16.5.2 Företrädare för allmänt intresse

Om talan har fullföljts av en företrädare för ett allmänt intresse, ska företrädaren enligt 16 kap. 5 § andra stycket *första meningen* kallas till sammanträdet.

Om en sakägares överklagande berör ett allmänt intresse ska enligt *andra meningen* Lst eller – i vissa fall – BN kallas. BN ska kallas om överklagandet rör fastighetsbildning inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser och om åtgärden endast rör mark som enligt planen eller bestämmelserna är avsedd för annat än jordbruksändamål (jämför 15.8 Länsstyrelsens besvärsmått).

### 16.5.3 Myndighet vars verksamhet berörs

#### *Företrädare för eller tjänsteman vid myndighet*

Enligt 16 kap. 5 § tredje stycket *första meningen* kan även en företrädare för eller en tjänsteman vid en myndighet vars verksamhet berörs i målet kallas för att lämna upplysningar. Den som kallas med stöd av denna bestämmelse är inte att anse som sakkunnig.

#### *Förrättningslantmätaren*

Även förrättningslantmätaren kan enligt *andra meningen* kallas till MMD för att stå till tjänst med upplysningar. Avsikten med detta är inte att lantmätaren ska tillföra domstolen sakkunskap i lantmäteritekniska frågor. Han eller hon ska i stället lämna uppgifter om de *faktiska förhållanden* som har kommit fram vid förrättningshandläggningen. Förrättningslantmätaren får varken i detta sammanhang eller annars aktivt engagera sig för någon av de i målet inblandade parterna (prop. 1969:128 s. B 895).

### 16.5.4 Delgivning av kallelse

Enligt 16 kap. 5 § fjärde stycket ska kallelsen till sammanträdet delges. De allmänna bestämmelserna i DelgL är då tillämpliga (prop. 1969:128 s. B 880).

I 4 kap. 21 och 22 §§ finns särskilda delgivningsbestämmelser. Dessutom kan LM efter sakägarnas hörande enligt 4 kap. 20 § andra stycket bestämma en särskild ordning för delgivning. Dessa specialregler beträffande delgivning vid en förrättning gäller inte MMD:s delgivning.

## 16 kap. 8 § Utan sammanträde

**8 §** Mark- och miljödomstolen får avgöra mål utan att hålla sammanträde, om sammanträde kan antas sakna betydelse för prövningen samt sakägare eller företrädare för allmänt intresse inte har begärt sådant sammanträde. Om talan har fullföljts enligt 15 kap. 2, 4 eller 10 § eller om det är uppenbart att talan är ogrundad, får målet alltid avgöras utan att sammanträde hålls.

För prövning som inte avser själva saken behöver sammanträde inte hållas.

Har domstolen beslutat att ett mål ska avgöras utan att sammanträde hålls och är det inte uppenbart att sakägare eller företrädare för allmänt intresse redan har slutfört sin talan, ska de ges tillfälle att göra det. *Lag (2010:995)*.

### 16.8.1 Sammanträde saknar betydelse

*Sammanträde kan anses sakna betydelse*

MMD får enligt 16 kap. 8 § första stycket *första meningen* avgöra ett mål utan sammanträde, om ett sådant kan antas sakna betydelse för prövningen och om inte någon sakägare eller företrädare för ett allmänt intresse har begärt att ett sammanträde ska hållas.

Sammanträde ska dock hållas, om en förhandling kan tänkas medverka till att utredningen i målet blir mera fullständig. Ett avgörande utan sammanträde bör komma i fråga bara i de fall då det är helt klart att ett muntligt förfarande inte har någon funktion att fylla. MMD kan, om domstolen anser det lämpligt, inhämta parternas mening i frågan.

*Fullföljd enligt 15 kap. 2, 4 eller 10§ eller talan ogrundad*

Om ett beslut har överklagats särskilt enligt 15 kap. 2 eller 4 § eller om LM har sökt rättelse enligt 15 kap. 10 §, får målet enligt *andra meningen* alltid avgöras utan sammanträde oberoende av parternas inställning. Bestämmelsen hindrar givetvis inte att sammanträde hålls, om ett sådant undantagsvis kan antas tillföra målet någon utredning av betydelse.

Även i de fall när domstolen finner det uppenbart att överklagandet är ogrundat får målet avgöras utan sammanträde.

### 16.8.2 Prövning som inte avser saken

Enligt 16 kap. 8 § *andra stycket* krävs inte sammanträde för prövningar som inte avser själva saken. Med själva saken menas *tillstånds-, fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut*.

Bestämmelsen gäller således avgöranden av processuella frågor. Domstolen kan bl.a. avvisa den fullföljda talan eller på grund av rättegångshinder *undanröja* LM:s avgörande utan sammanträde.

### 16.8.3 Slutförande av talan

Om domstolen har beslutat att ett mål ska avgöras utan sammanträde och om det inte är uppenbart att en sakägare eller en företrädare för ett allmänt intresse redan har slutfört sin talan, ska denne enligt 16 kap. 8 § *tredje stycket* lämnas tillfälle till detta – s.k. slutföreläggande. Utan hinder av att ett sådant föreläggande har sänts ut, kan domstolen därefter förordna att sammanträde ska äga rum.

## 16 kap. 9 § Förrättningshandläggning och förtida tillträde

**9 §** Om ett beslut vid en förrättning som inte avslutats har överklagats, kan mark- och miljödomstolen föreskriva att förrättningshandläggningen skall avbrytas helt eller till viss del eller att handläggning som avbrutits skall fortgå oberoende av överklagandet. Sådan föreskrift träder i kraft genast och gäller till dess annat förordnas.

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får mark- och miljödomstolen förordna om förtida tillträde. Härvid äger 5 kap. 30 a § andra-fjärde styckena motsvarande tillämpning.

Mark- och miljödomstolen kan omedelbart förordna att beslut av lantmäterimyndigheten om förtida tillträde inte får utnyttjas förrän mark- och miljödomstolen har prövat överklagandet.

*Lag (2010:995).*

### 16.9.1 Beslut om fortsatt förrättningshandläggning

En förrättning kan i vissa situationer enligt 4 kap. 39 § vilandeförklaras. Enligt 4 kap. 39 § andra stycket ska detta ske, om LM har meddelat beslut i en fråga som får överklagas särskilt, beträffande delar som är beroende av den frågans lösning. Detta gäller dock inte om LM finner att förrättningen kan fortsätta utan betydande olägenhet eller att MMD förordnar att den ska fortgå.

Om ett beslut vid en förrättning som inte har avslutats har överklagats, kan MMD enligt 16 kap. 9 § första stycket *första meningen* föreskriva att förrättningshandläggningen ska avbrytas helt eller till viss del eller att en handläggning som har avbrutits ska fortgå oberoende av överklagandet. En sådan föreskrift träder enligt *andra meningen* i kraft genast och gäller till dess att annat förordnas. MMD har således möjlighet att helt frånga LM:s ställningstagande i fråga om förrättningens fortsättning.

### 16.9.2 Beslut om förtida tillträde

Enligt 16 kap. 9 § andra stycket *första meningen* får MMD, om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, förordna om förtida tillträde. I ett sådant fall ska, enligt *andra meningen*, bestämmelserna i 5 kap. 30 a § andra-fjärde styckena tillämpas.

Bestämmelserna i 16 kap. 9 § andra stycket blir främst aktuella när ett förtida tillträde *inte* har begärts hos LM men yrkande om detta framställs vid MMD. Yrkandet ska kommuniceras med den till vilken yrkandet riktar sig mot. MMD:s beslut i frågan ska överklagas särskilt (17 kap. 2 § första stycket).

### 16.9.3 Inhibition av beslut om förtida tillträde

MMD kan enligt 16 kap. 9 § tredje stycket omedelbart förordna att ett beslut av LM om förtida tillträde inte får utnyttjas förrän domstolen har prövat överklagandet – inhibition av beslut. Ett sådant förordnande kan fattas utan föregående kommunikation.

## 16 kap. 10 § Deldom

**10 §** Ska i ett mål flera frågor avgöras och kan de särskiljas, får dom ges beträffande någon av frågorna, trots att handläggningen av de övriga inte har avslutats. *Lag (2010:995).*

Om flera frågor ska avgöras i ett mål och om dessa frågor kan särskiljas, får enligt 16 kap. 10 § dom ges beträffande någon av frågorna, trots att handläggningen av de övriga frågorna inte har avslutats. Denna bestämmelse har nära anslutning till 17 kap. 4 § RB, som innehåller huvudregeln om deldom.

Frågan om målet ska delas upp på skilda avgöranden avgörs efter en lämplighetsprövning.



## 16 kap. 11 § MMD:s ändringsmöjligheter

**11 §** När någon sakägare har överklagat, får lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärd ändras endast om övriga sakägare och, när överklagandet rör ett allmänt intresse, länsstyrelsen eller en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § tredje stycket har fått tillfälle att yttra sig.

Ändring till fördel för en sakägare får dock ske, även om sakägaren inte har haft tillfälle att yttra sig. Vad som nu har sagts gäller också när överklagandet har gjorts av en företrädare för ett allmänt intresse eller av lantmäterimyndigheten.

Om domstolen finner att överklagandet bör leda till ändring i en avslutad förrättning eller i ett fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut som har överklagats särskilt, får domstolen göra ändring även i den del som inte har överklagats, om det behövs för att det inte ska uppkomma någon uppenbar motstridighet eller oenhetlighet i förrättningen eller beslutet.

Finner domstolen att det beträffande en förrättning finns en sådan omständighet som avses i 15 kap. 10 §, får domstolen besluta om behövliga åtgärder, även om överklagandet inte har avsett den delen av förrättningen. *Lag (2009:562).*

### 16.11.1 Ändring i allmänhet

När en sakägare har överklagat, får MMD enligt 16 kap. 11 § första stycket *första meningen* bifalla ändringsyrkandet endast om alla motparter och – när överklagandet rör ett allmänt intresse – Lst eller BN har haft möjlighet att yttra sig i målet. Vilken av myndigheterna som ska föra det allmänna talan avgörs enligt principerna i 16 kap. 5 § andra stycket (se prop. 1969:128 s. B 907). Enligt allmänna principer gäller att MMD har rätt att ompröva sådana delar av förrättningen som har överklagats. MMD får dock inte i sitt utslag förordna om en annan eller mer vidsträckt ändring än vad som har yrkats i överklagandet eller som har ett nödvändigt samband med en yrkad ändring.

Ändring till fördel för en part får dock enligt *andra meningen* ske, även om denne inte har haft tillfälle att yttra sig. Några tvivel om att ändringen är till fördel för parten får inte finnas, om MMD inte ger denne tillfälle att yttra sig. Enligt tredje meningen gäller detsamma om överklagandet har gjorts av en företrädare för ett allmänt intresse – alltså av Lst eller BN – eller av LM.

Av 16 kap. 9 § tredje stycket framgår att MMD omedelbart, dvs. utan kommunikation, kan förordna att ett beslut av LM om förtida tillträde inte får utnyttjas förrän MMD har prövat överklagandet.

### 16.11.2 Annan ändring

Om MMD finner att ett överklagande bör föranleda en ändring i en avslutad förrättning eller i ett fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut, som har överklagats särskilt, får ändring enligt 16 kap. 11 § andra stycket ske även beträffande den del av förrättningen som inte har överklagats. En förutsättning är då att detta behövs för att en uppenbar motstridighet eller oenhetlighet inte ska uppstå i förrättningen eller beslutet.

Bestämmelsen är tillämplig i samtliga fall, när stötande eller obilliga resultat skulle uppstå om enhetligheten i bedömningen gick förlorad. Som exempel kan nämnas att ersättningsfrågor har ett sådant samband med fastighetsbildningen att stötande och orimliga konsekvenser ibland skulle uppstå, om MMD:s möjlighet att ändra LM:s ersättningsbeslut vore beroende av att även detta har överklagats (prop. 1969:128 s. B 908).

### **16.11.3 Ändring på grund av 15 kap. 10 §**

Om MMD anser att det finns sådana omständigheter som avses i 15 kap. 10 § första stycket, får MMD enligt 16 kap. 11 § tredje stycket göra ändringar även om överklagandet inte avser den delen av förrättningen.

MMD har rätt att besluta om sådan ändring även om registrering har skett av förrättningen i denna del (prop. 1969:128 s. B 908).

## 16 kap. 12 § Undanröjande av förrättning

12 § Kan mark- och miljödomstolen ej utan olägenhet rätta fel i förrättning, skall domstolen undanröja lantmäterimyndighetens beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet samt visa förrättningen åter till myndigheten. Domstolen kan därvid meddela föreskrifter för vinnande av rättelse.

Har efter förrättningens avslutande beslut om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning överklagats och återkallar den som sökt åtgärden sin ansökan, skall förrättningen undanröjas i den del som återkallelsen avser, om övriga som fört talan vid förrättningen eller domstolen och som själva haft rätt att påkalla åtgärden samtycker. I fall som anges i 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket fordras alltid samtycke av övriga sakägare. *Lag (2010:995).*

### 16.12.1 Återförvisande

#### *Förrättningen visas åter*

Enligt 16 kap. 12 § första stycket *första meningen* ska MMD, om domstolen inte utan olägenhet kan rätta fel i den förrättning prövningen avser, undanröja LM:s beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet och visa förrättningen åter. En underförstådd förutsättning för tillämpning av bestämmelsen är att frågan om felets avhjälpande får tas upp av MMD. Antingen ska alltså felet direkt beröras av överklagandet eller så ska MMD med stöd av bestämmelserna i 16 kap. 11 § andra och tredje styckena eller av allmänna rättsgrundsatser självmant kunna besluta om behövliga åtgärder med anledning av felet.

MMD ska i första hand själv avhjälpa felet och endast om detta inte kan ske utan olägenhet ska förrättningen undanröjas och återförvisas till LM i berörda delar. I bestämmelsen har inte uttryckligen angetts att undanröjandet ska kunna avse förrättningen i dess helhet. Det torde dock vara uppenbart att detta är möjligt, om felet har inverkat på hela förrättningen (prop. 1969:128 s. B908 f.).

#### **Rättsfall: Domstol undanröjde förrättning**

Göta HovR, 1982–12–02, SÖ 647. (LM ref 82:44). Ett vägservitut bildat år 1906 ansågs av FD ha upphört i samband med överlåtelse av den tjänande fastigheten. (Servitutet hade inte skrivits in och inte förbehållits vid överlåtelsen 1959. Ond tro medförde vid denna tidpunkt inte bundenhet för köparen.) Det kunde därför inte upphävas genom fastighetsreglering, varför ansökan skulle ha avvisats. Förrättningen undanröjdes.

MMD kan alltså även undanröja en förrättning om domstolen finner att ansökan borde ha avvisats eller inställts (se prop. 1969:128 s. B 909).

#### *Meddelande av föreskrifter*

I samband med att förrättningen återförvisas, kan MMD enligt *andra meningen* meddela behövliga föreskrifter för att vinna rättelse. Föreskrifterna är i princip bindande för LM. Om det på grund av ändrade omständigheter finns skäl att ompröva beslutet, kan det dock vara möjligt för LM att frångå föreskrifterna (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, s. 16:12:1).

### 16.12.2 Återkallelse

Om ett fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut har överklagats efter det att förrättningen avslutades men innan den vann laga kraft och den som sökt åtgärden återkallar sin ansökan, ska förrättningen enligt 16 kap. 12 § andra stycket *första meningen* undanröjas i den del som återkallelsen

avser. Övriga som har fört talan vid förrättningen eller i domstolen – och som själva hade haft rätt att ansöka om åtgärden – måste dock samtycka därtill (beträffande att *föra talan* se 4.6.1 Jävsinvändning under Anm.). I de fall förrättningen avser avstyckning av en fastighetsdel som har kommit i särskild ägares hand eller vid klyvning krävs enligt *andra meningen* alltid samtycke av övriga sakägare (se 10.8.2 Återkallelse av ansökan och 11.2.2 Återkallelse av ansökan).

## 16 kap. 12a § Undanröjande p.g.a. uteblivet överlämnande

**12 a §** Endast om det finns synnerliga skäl får en kommunal lantmäterimyndighets förrättning undanröjas på grund av att myndigheten handlagt ärendet i stället för att lämna över det till den statliga lantmäterimyndigheten enligt 5 § lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet. *Lag (1995:1394).*

Endast om det finns synnerliga skäl får enligt 16 kap. 12 a § en kommunal LM:s förrättning undanröjas på grund av att myndigheten har handlagt ärendet i stället för att lämna över det till SLM enligt 5 § lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet.

## 16 kap. 13 § Ersättning i vissa fall

**13 §** Den som med stöd av 5 § tredje stycket har kallats för att lämna upplysningar har rätt till ersättning för sin inställelse enligt särskilda bestämmelser. Sakägare får inte åläggas att betala sådan kostnad för inställelse.  
*Lag (2010:995).*

*Den som har kallats enligt 16 kap. 5 § tredje stycket eller 7 §*

En företrädare för eller en tjänsteman vid en myndighet, vars verksamhet berörs av målet, kan enligt 16 kap. 5 § tredje stycket kallas till förhandling vid MMD för att lämna upplysningar. Även förrättningslantmätaren kan kallas för detta ändamål. Den som kallas har enligt 16 kap. 13 § *första meningen* rätt till ersättning för sin inställelse enligt särskilda bestämmelser.

När det gäller en företrädare för en myndighet eller en tjänsteman som är berättigad till ersättning för sin inställelse som reseförmån enligt kollektivavtal torde det inte ankomma på MMD att utdöma ersättning.

Övriga berörda personer får ersättning enligt särskilda föreskrifter som meddelas av regeringen. En sådan bestämmelse finns i 9 § 2 förordningen om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m.

*Sakägare får inte åläggas att betala kostnad*

En sakägare får enligt *andra meningen* inte åläggas att betala sådan kostnad som föranleds av ovannämnda personers inställelse.

## 16 kap. 14 § Rättegångskostnader

**14 §** Mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

I mål om inlösenersättning ska dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Detsamma ska gälla i mål om ersättning för marköverföring eller reglering av rättighet som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket.

Första och andra styckena gäller inte, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. Ogillas i mål enligt andra stycket talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas 15 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900).

Vinner en sakägare ett mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna sakägaren ersättning för rättegångskostnad, om det finns synnerliga skäl. Sådan ersättning ska betalas av staten eller, om endast kommunen företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Ska i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut betalas av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt besluta att kostnaden ska stanna på staten. *Lag (2010:1003).*

### 16.14.1 Huvudregel

I dispositiva tvistemål gäller enligt 18 kap. 1 § RB att den part som förlorar målet ska ersätta motparten för rättegångskostnader, såvida inte annat är stadgat. Vid FBL:s tillkomst ansågs de speciella förhållandena i fastighetsbildningsmålen kräva en viss modifiering av denna bestämmelse. Huvudregeln i FBL är därför enligt 16 kap. 14 § *första stycket* att MMD, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, kan besluta att en sakägare som förlorar målet ska ersätta en annan sakägare dennes rättegångskostnad. Detta får anses gälla även när en enskild sakägare överklagar en fastighetsreglering rörande överföring av mark till en kommunal fastighet (prop. 1991/92:127 s. 88).

#### Rättsfall: Likadelning passade bättre

NJA 1983 s. 292 (LM ref 83:10). En fastighetsägare hade ansökt om upphävande av ett inskrivet avtalservitut. Rättigheten gällde ett totalt ianspråktagande av ett markområde, vilket strider mot 14 kap. 1 § första stycket JB. Avtalet underkändes alltså som servitutsavtal och förrättningen ställdes in. HD förordnade om kvittning av kostnaderna i samtliga domstolsinstanser. Som skäl anfördes att även om sökanden framstod som förlorare i målet så innebar avgörandet i realiteten en framgång för honom med hänsyn till motiveringen och den betydelse som denna kunde antas ha för hans möjligheter att i framtiden få tillgång till det omtvistade området. Beträffande den rättsfråga som varit avgörande för utgången har dessutom något motsatsförhållande mellan parterna inte förelegat eftersom båda i samtliga instanser hävdade att avtalet inneburit en servitutsupplåtelse.

#### Rättsfall: Endast klagande och motpart får betala

NJA 1983 s. 651 (LM ref 83:39). I allmänhet är det bara i förhållandet mellan klagande och motpart som ersättning för rättegångskostnader kan ha ett sakligt berättigande. Olika s.k. förklarande i fastighetsmål kan inte åläggas att betala varandras rättegångskostnader. Därför ogillades ett yrkande om kostnadsersättning som en grupp sakägare, som inte var klagande, framställt mot en annan grupp sakägare, som inte heller var klagande.

## 16.14.2 Specialregler för vissa ersättningsbeslut

### *Mål om ersättning vid inlösen*

Ett undantag från huvudregeln i 16 kap. 14 § första stycket är bestämmelsen i andra stycket *första meningen* att i mål om inlösenersättning är en sakägare som avstår mark eller särskild rättighet berättigad till ersättning för rättegångskostnader oberoende av utgången i målet (prop. 1991/92:127 s. 88).

### *Mål om ersättning i ”expropriationsfallen”*

Regeln i första meningen gäller enligt *andra meningen* även i mål om ersättning för sådan marköverföring eller reglering av rättighet som hade kunnat genomföras genom ianspråktagande enligt 14 kap. 14–18 §§ PBL eller som uppenbarligen hade kunnat komma till stånd genom expropriation eller annat liknande tvångsförvärv (jämför 5 kap. 10 a § andra stycket). I sådana fall ska alltså den enskilde sakägaren – oberoende av utgången i målet – ha rätt till ersättning av motparten för egna kostnader. Det ligger i sakens natur att den enskilde sakägaren i sådana fall normalt inte heller ska vara skyldig att betala ersättning för någon annans rättegångskostnader (prop. 1991/92:127 s. 88).

### *Enbart ersättningsfrågan*

Det bör betonas att regeln i andra stycket enbart gäller i mål om ersättning och således inte i mål som rör tillåtligheten av en viss fastighetsbildningsåtgärd. I sådana mål ska MMD kunna förplikta sakägare som förlorar målet att, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, ersätta annan sakägare för rättegångskostnader. Regleringen i andra stycket påverkar inte heller den enskilde sakägarens rätt att få ersättning för rättegångskostnader av företrädare för allmänt intresse, som inte själv är sakägare i målet.

## 16.14.3 Vissa undantag

### *Generella undantag*

Reglerna i första och andra styckena modifieras av bestämmelserna i tredje stycket. En enskild sakägare ska enligt 16 kap. 14 § tredje stycket *första meningen* alltid kunna förpliktas att ersätta motparten för kostnader som denne har vållat motparten genom försummelse under rättegången. Detta följer av hänvisningen till 18 kap. 6 § RB. Dessutom ska en sakägare, i enlighet med hänvisningen till 18 kap. 8 § RB, kunna få ersättning av motparten enbart för sådana kostnader som har varit nödvändiga för tillvaratagandet av dennes rätt (prop. 1991/92:127 s. 88).

### *Undantag i mål om inlösenersättning*

Specialreglerna för mål om inlösenersättning i 16 kap. 14 § andra stycket modifieras även av bestämmelserna i tredje stycket *andra meningen* i vilken hänvisas till 15 kap. 8 § PBL. MMD får genom denna hänvisning möjlighet att förordna att en sakägare, som har överklagat LM:s beslut utan tillräckliga skäl, ska stå sina egna kostnader i MMD. Undantagsvis – när överklagandet uppenbart har skett utan tillräcklig grund – ska MMD också kunna förplikta sakägaren att ersätta motpartens rättegångskostnader.

Vid tillkomsten av bestämmelsen i 15 kap. 8 § PBL uttalades bl.a. att en sakägare, som har förlorat målet, borde kunna förpliktas att svara för sin



egen kostnad, om skillnaden mellan parternas ståndpunkter varit små eller det eljest har varit övervägande sannolikt för sakägaren att ingen väsentlig vinst skulle kunna uppnås genom en rättegång (se BoU 1986/87:1 s.160 f.). Detta uttalande kan tjäna som riktlinje även när bestämmelsen tillämpas i fastighetsbildningsmål. När det gäller okomplicerade frågor får som regel den sakägare, som har deltagit i ett förrättnings sammanträde och har haft möjlighet att studera LM:s beslut, förutsättas ha förmåga att bedöma det befogade i ett överklagande.

#### 16.14.4 Mål mot allmänt intresse

##### *Huvudregel*

I 16 kap. 14 § fjärde stycket *första meningen* finns en specialregel, som gäller det fall att en enskild sakägare vinner ett mål mot företrädare för ett allmänt intresse. I sådana fall kan MMD tillerkänna den enskilde ersättning för rättegångskostnader endast om synnerliga skäl föreligger. Enligt motiven åligger det den enskilde parten som en allmän medborgerlig skyldighet att medverka i mål vid MMD mellan enskild part och företrädare för ett allmänt intresse utan rätt till ersättning för de olägenheter och kostnader som kan vara förknippade med detta eller i vart fall mot en mer eller mindre symbolisk ersättning (prop. 1969:128 s. B921 f.).

##### *Undantag*

Det allmänna kan åläggas ersättningsskyldighet i vissa situationer, när dess företrädare förlorar mot en enskild part. En grundförutsättning för att tillämpa undantaget från huvudregeln bör vara att den enskilde parten har haft kostnader som faller utom ramen för vad man normalt kan begära att denne själv svarar för. Som exempel nämns i motiven ersättning till juridiskt eller tekniskt biträde samt utgift för längre resa i samband med inställelse vid förhandling. Vidare bör gälla att kostnaderna har varit nödvändiga för tillvaratagande av partens rätt och att de inte kan betraktas som självförvållade. Det är emellertid inte tillräckligt att dessa villkor är uppfyllda. Det måste dessutom av någon speciell anledning framstå som oskäligt att kostnaden bärs av den enskilde parten (prop. 1969:128 s. B 922).

En situation då ersättning bör kunna komma i fråga är när det allmännas representant har överklagat utan att ha objektiva godtagbara skäl för detta eller när denne på annat sätt har gjort sig skyldig till oaktsamhet vid förandet av processen. Ett annat fall då det synes befogat att ersättning betalas är när ett mål överklagas ända upp i högsta instans för att klarhet ska vinnas om innebörden av gällande rätt (prop. 1969:128 s. B921 f.).

##### **Rättsfall: Lst. saknade godtagbara skäl att överklaga**

MÖD 2020-05-12 F 10684-19. MÖD bedömde att länsstyrelsen inte haft objektiva godtagbara skäl för att överklaga ett fastighetsbildningsbeslut och att det därför finns synnerliga skäl enligt 16 kap. 14 § 4 st. FBL att förplikta staten att ersätta en enskild fastighetsägare för rättegångskostnader.

##### **Rättsfall: Lst. önskade prejudikat**

NJA 1979 s. 433 (LM ref 79:17). Avstyckning tilläts av obebodda tomter för fritidsändamål om 1 870 kvm belägen inom strandskyddsområde och inom ett större område som i en kommunal utredning föreslagits som naturvårdsområde. Styckningslotten låg inkilad i den befintliga bebyggelsen på ett sätt som enligt hovrätten gjorde att markområdet var ointressant från det rörliga friluftslivets synpunkt. Dispens från strandskyddsförordnande och från tätbebyggelseförbud enligt då gällande BS hade meddelats år 1958 för uppförande av fritidsbostad på tomplatsen. Byggnadslov hade emellertid

inte sökts. År 1973 begärdes avstyckning varvid hänvisades till Lst:s resolution 1958. HD fastslog att den lagstiftning som tillkommit efter Lst:s resolution 1958, NVL och 1960 års BS, inte kunde anses ha påverkat giltigheten av dessförinnan meddelade dispens av den art som resolutionen innefattade. Den förklarande hade yrkat på ersättning för kostnader i målet i HD. HD fann att Lst synes ha fullföljt talan främst för att få prövad den rättsliga frågan huruvida äldre dispenser från bebyggelseförbud alltjämt är giltig vid prövning av ansökningar om byggnadslov och fastighetsbildning. Vid detta förhållande och då den förklarande med hänsyn till målets beskaffenhet haft fog för att anlita juridiskt biträde fann HD synnerliga skäl föreligga att tillerkänna honom ersättning av statsverket för kostnaderna.

Det bör dock understrykas att de nämnda reglerna gäller när staten eller kommunen företräder ett allmänintresse, t.ex. enligt 15 kap. 7 eller 8 §§, inte när man uppträder som sakägare.

LM är inte att anse som företrädare för ett allmänt intresse när myndigheten fullföljer talan enligt 15 kap. 10 §. I sådana mål ska sakägarna alltid själva svara för sina kostnader i målet.

#### *Ersättningen betalas av staten eller kommunen*

Ersättning till en sakägare ska enligt 16 kap. 14 § fjärde stycket *andra meningen* utges av staten eller – om frågan endast rör ett kommunalt intresse – av kommunen. Kommunen bör således svara för ersättningen till den enskilde parten i de fall då BN ensam för talan på det allmännas vägnar.

#### **16.14.5 Statsverket belastas**

MMD kan enligt 16 kap. 14 § femte stycket i andra fall än i 16 kap. 13 §, när domstolen finner skäligt, besluta att kostnaden för bevisning eller särskild åtgärd som enligt rättens beslut ska betalas av allmänna medel, ska stanna på staten.

## 16 kap. 14a § Mål om förrättningskostnader

**14 a §** Om en sakägare vinner ett mål om prövning av ett sådant beslut som avses i 15 kap. 6 § tredje stycket, kan domstolen tillerkänna honom eller henne ersättning för rättegångskostnad, om det finns synnerliga skäl. Sådan ersättning skall betalas av staten eller, om det överklagade beslutet har meddelats av en kommunal lantmäterimyndighet, av kommunen. *Lag (2004:393).*

I paragrafen regleras frågan om rättegångskostnader vid överklagande av beslut om debitering av förrättningskostnader. Utgångspunkten är att varje part normalt ska bära sin rättegångskostnad i ett sådant mål. Om det finns synnerliga skäl kan dock en sakägare som vinner målet få ersättning för sin rättegångskostnad av allmänna medel.

Sådan ersättning ska betalas av staten eller, om det överklagade beslutet har meddelats av en kommunal lantmäterimyndighet, av kommunen.

## 16 kap. 15 § Expediering av handlingar

15 § Sedan en mark- och miljödomstols dom eller slutliga beslut i fastighetsbildningsmål har vunnit laga kraft, ska förrättningsakten och en kopia av domen eller beslutet sändas till lantmäterimyndigheten. Om avgörandet överklagas i viss del och om det med anledning av domstolens avgörande i övrigt kan uppkomma fråga om registrering, ska handlingarna sändas till lantmäterimyndigheten. Efter registrering ska myndigheten omedelbart sända tillbaka förrättningsakten till domstolen.  
*Lag (2010:995).*

### *Förrättningsakten och kopia av utslag eller beslut till LM*

Sedan domstolens dom eller slutliga beslut i målet har vunnit laga kraft ska enligt 16 kap. 15 § *första meningen* förrättningsakten och en kopia av domen eller beslutet sändas till LM.

### *Omedelbar anteckning i registret i vissa fall*

När domstolen har beslutat om återförvisning till LM eller när dess avgörande har överklagats i viss del men i övrigt har vunnit laga kraft, måste MMD enligt *andra meningen* bedöma om en omedelbar anteckning ska göras i fastighetsregistrets allmänna del och om handlingarna därför ska tillställas LM. MMD ska i dessa fall expediera handlingarna till LM så snart domstolen finner att fråga om registrering kan uppkomma.

### *Återställande av förrättningsakten till MMD*

Efter registreringen ska enligt *tredje meningen* LM omedelbart sända tillbaka förrättningsakten till domstolen.

### *Underrättelse till BN om registreringen*

Sedan förrättningen har vunnit laga kraft och registrering har skett ska LM enligt 26 § andra stycket FBK skyndsamt underrätta BN om åtgärden.

## 16 kap. 16 § Annan enskild part

**16 §** Föreskrifterna i detta kapitel beträffande sakägare skall tillämpas även på annan enskild part.

I domstolen uppträder i vissa fall enskilda parter som inte tillhör kretsen av sakägare. Enligt denna paragraf ska kapitlets föreskrifter om sakägare gälla även dessa. Sådana enskilda parter kan vara sakkunniga och syslomen som har anlitats vid förretningen om domstolen ska pröva ersättningen till dessa. Även den som enligt 5 kap. 14 § FBL har ålagts att betala ersättning eller förrettningskostnad kan vara sådan enskild part.

## 17 KAP. RÄTTEGÅNGEN I MARK- OCH MILJÖVERDOMSTOLEN

### *Överklagande av MMD:s avgörande*

Överklagande av MMD:s avgörande i fastighetsbildningsmål sker genom att domen eller beslutet, enligt 5 kap. 2 § lagen om mark- och miljödomstolar, överklagas till MÖD, som är Svea hovrätt.

Lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) gäller för handläggningen av fastighetsmål i MÖD. Av 38 § ärendelagen följer att den som vill överklaga ett beslut ska göra detta skriftligen och skrivelsen ska ha kommit in till den domstol som har meddelat beslutet inom tre veckor från dagen för beslutet

1. om beslutet innebär att ärendet har avgjorts,
2. om beslutet har meddelats vid ett sammanträde eller
3. om det vid ett sammanträde har angetts när beslutet kommer att meddelas.

I annat fall är klagotiden tre veckor från det att klaganden fick del av beslutet. Klaganden ska ange de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas.

### *Vem som får överklaga*

Enligt 36 § ärendelagen får MMD:s beslut överklagas av den som beslutet rör om det har gått honom eller henne emot.

Tidigare fanns en bestämmelse i 17 kap. 1 § FBL där det angavs att överklagande fick göras av sakägare och annan enskild part samt av en sådan företrädare för allmänt intresse som hade kunnat föra talan i frågan vid dåvarande FD. Som enskilda parter betraktades samtliga som, utan att vara sakägare eller företrädare för ett allmänt intresse, hade klagorätt i den aktuella frågan (prop. 1969:128 s. B 926). Att 17 kap. 1 § har upphävts innebär inte någon förändring i den krets som fick överklaga enligt paragrafen (prop. 2009/10:215 s. 220).

### **Rättsfall: Avslag av 15:10-rättelse kan inte överklagas av sakägare**

NJA 1980 s. 638 (LM ref 80:19). Domstolens beslut att avslå FRM:s ansökan om rättelse enligt 15 kap. 10 § får inte överklagas av sakägare.

### **Rättsfall: BN och Lst får klaga på Hovr:s beslut att återförvisa ärende**

NJA 1981 s. 581 (LM ref 81:6). Såväl Lst som BN har ansetts behöriga att fullfölja talan mot avgörande genom vilket HovR i fråga om inställd förrättning för avstyckning, på sakägares besvär återförvisat ärendet till FBM för fortsatt behandling av avstyckningsfrågan.

### **Rättsfall: Endast indirekt påverkan**

NJA 1990 s. 408 (LM ref 90:37). Lantbruksnämnd, som i egenskap av markägare var sakägare beträffande fastighetsreglering, har ansetts inte ha rätt att föra talan mot FD:s utslag, varigenom enskild part ålagts att utge ersättning för servitut som upphävts i samband med fastighetsregleringen. Att nämnden ansett sig böra ersätta sakägaren för vad han förpliktas utge för servitutets upphävande grundade inte heller rätt för nämnden att föra sådan talan (jämför 14 kap. 9 och 11 §§ RB). Den omständigheten att avgörandet

av ersättningsfrågan kunde få betydelse för nämnden i andra fall saknade betydelse för frågan om talerätt.

### **Rättsfall: Yrkande för ga drog gav fler fullföljdsrätt**

NJA 1981 s. 903 (LM ref 81:41). Mot FBM:s beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning anförde vissa fastighetsägare besvär med yrkande i första hand att beslutet skulle undanröjas. Yrkandet ansågs med hänsyn till sakens beskaffenhet jämlikt 14 kap 8 § 2 st RB gälla även till förmån för annan av beslutet berörd fastighetsägare. Sådan fastighetsägare ansågs därför, utan hinder av att han ej själv varit klagande vid TR:n, kunna fullfölja talan till HovR:n.

### *Begränsningar i rätten att överklaga*

Rätt att överklaga finns inte för alla beslut. Begränsningar i rätten att överklaga finns i 37 § ärendelagen. Härav följer att ett beslut som inte innebär att ärendet avgörs får överklagas endast i samband med överklagande av ett beslut som innebär att ärendet avgörs. Överklagande får dock ske särskilt i vissa särskilt angivna fall, t.ex. ogillande av en jävsinvändning.

### *Prövningstillstånd*

Det krävs prövningstillstånd för att MÖD ska pröva MMD:s beslut. Det finns fyra alternativa grunder för att ett prövningstillstånd ska kunna meddelas i MÖD (39 § ärendelagen). Prövningstillstånd ska meddelas om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som MMD har kommit till (ändringsfall),
- det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som MMD har kommit till (granskningsfall),
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt (prejudikatfall), eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet (extraordinära fall).

Möjligheterna att få prövningstillstånd i MÖD är större och omfattar betydligt fler mål än de som kan ges prövningstillstånd i HD. Kravet på prövningstillstånd innebär dock att många mål kommer att prövas i sak i endast en instans efter LM:s beslut.

Kravet på prövningstillstånd påverkar inte sakägares och andras rätt att överklaga. Ett beslut att inte meddela prövningstillstånd innebär att MÖD har gjort en noggrann prövning av hur MMD har handlagt målet samt att MÖD inte har funnit något som ger anledning att betvivla riktigheten i MMD:s utslag eller beslut.

En mer ingående beskrivning av de olika grunderna för prövningstillstånd redovisas i prop. 2004/05:131 s. 258 ff.

### *Överklagande av MÖD:s dom eller beslut*

Domar och beslut av Mark- och miljööverdomstolen i fastighetsbildningsmål får i regel inte överklagas men det finns en möjlighet för domstolen att lämna en s.k. ventil. Det innebär att domstolen får tillåta att en dom eller ett beslut överklagas till Högsta domstolen om det är av vikt

för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen.

*Kapitlets disposition*

Kapitlet om rättegången i MÖD består av två paragrafer. Av 17 kap. 2 § framgår att MMD:s beslut i vissa fall ska överklagas särskilt. I denna paragraf finns också bestämmelser att vissa av MMD:s beslut inte får överklagas.

I fråga om rättegången i MÖD hänvisas i 17 kap. 3 § – förutom till 15 kap. 8 § PBL och 18 kap. RB – till vissa bestämmelser i 16 kap. FBL.



## 17 kap. 2 § Vissa beslut

**2 §** Mark- och miljödomstolens beslut enligt 16 kap. 9 § andra stycket skall överklagas särskilt.  
Mark- och miljödomstolens beslut i en fråga som överklagats dit enligt 15 kap. 2 § första stycket 2-4, 6-9, 3 § beträffande förtida tillträde eller 4 § får inte överklagas.  
*Lag (2010:995).*

### 17.2.1 Särskilt överklagande

Huvudregeln i 37 § ärendelagen är att ett beslut som inte innebär att ärendet avgörs får överklagas endast i samband med överklagande av ett beslut som innebär att ärendet avgörs.

Enligt en undantagsregel i 17 kap. 2 § *första stycket* ska emellertid MMD:s beslut om förtida tillträde enligt 16 kap. 9 § andra stycket överklagas särskilt, om yrkande om ett sådant tillträde har framställts först vid MMD.

### 17.2.2 Förbud mot överklagande

Enligt 17 kap. 2 § *andra stycket* FBL gäller att vissa av LM:s beslut, som har prövats av MMD, inte får överklagas. Detta gäller beslut i frågor som har överklagats enligt 15 kap. 2 § första stycket avseende

- jäv mot förrättningsman (punkt 2),
- förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b § (punkt 3),
- ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till skadelidande enligt 4 kap.38 § (punkt 4),
- utförande av gemensamt arbete (punkt 6),
- fördelning eller utdebitering av kostnader för gemensamt arbete (punkt 7),
- entledigande av syssloman för gemensamt arbete (punkt 8) och
- avvisande av överklagande (punkt 9).

Inte heller beslut enligt 15 kap. 3 § första stycket beträffande förtida tillträde eller enligt 15 kap. 4 § beträffande beslut som en sakägare menar onödigt uppehåller förrättningen får överklagas. 15 kap. 4 § innebär att ett beslut av LM om förordnande av sakkunnig får överklagas till MMD. Bestämmelsen avser också förordnande enligt 5 kap. 21 § om att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt inte får bedrivas samt förbud mot byggnadsåtgärder enligt 5 kap. 22 §.

Om de nämnda frågorna har uppkommit först vid MMD, gäller inte något överklagandeförbud (jämför 17 kap. 2 § andra stycket).

## 17 kap. 3 § Handläggningen i MÖD

**3 §** I fråga om rättegången i Mark- och miljööverdomstolen tillämpas 16 kap. 9-13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena samt 14 a-16 §§. Dock ska 16 kap. 15 § inte tillämpas när Mark- och miljööverdomstolen återförvisar mål till mark- och miljödomstolen.

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket ska den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om inte något annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas dock 16 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900). I övrigt ska bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

Bevis genom syn på stället får tas upp i Mark- och miljööverdomstolen endast om det finns synnerliga skäl.

*Lag (2010:1003).*

### 17.3.1 Rättegångsbestämmelser

För handläggningen i MÖD gäller enligt 17 kap. 3 § *första stycket* vissa bestämmelser i 16 kap.

Enligt 16 kap. 9 § finns möjlighet att besluta att en förrättning som har överklagats ska avbrytas helt eller delvis eller att en förrättning som har avbrutits ska fortgå oberoende av överklagandet. MÖD får också förordna om förtida tillträde och att ett beslut om förtida tillträde inte får utnyttjas.

Bestämmelsen i 16 kap. 10 § behandlar deldom och 11 § domstolens ändringsmöjligheter. I 16 kap. 12 § ges möjligheter för domstolen att undanröja en förrättning och i vissa fall att visa den åter till LM.

I 16 kap. 13 § ges möjligheter till ersättning för inställelse för den som har kallats för att lämna upplysningar och 14 § behandlar rättegångskostnader.

Även 16 kap. 15 §, som behandlar översändande av handlingar sedan ett fastighetsbildningsmål har avgjorts, och 16 kap. 16 §, beträffande annan enskild part, ska tillämpas i fastighetsbildningsmål som har överklagats till MÖD. Bestämmelsen i 16 kap. 15 § som stadgar skyldighet att översända handlingar i fastighetsbildningsmål till LM ska dock inte tillämpas, när MÖD återförvisar målet till MMD.

### 17.3.2 Rättegångskostnader

*Samma grundprinciper som i MMD*

Även i MÖD gäller enligt 17 kap. 3 § andra stycket *första meningen* samma huvudregel som i 16 kap. 14 § att domstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att en sakägare som har förlorat målet, ska ersätta en annan sakägare för rättegångskostnader – detta enligt huvudprincipen i 18 kap. 1 § RB. I mål om ersättning i s.k. expropriationsfall eller i mål om inlösenersättning tillämpas, liksom vid MMD, en specialregel. Regeln har dock en något annorlunda utformning i MÖD och HD än vid MMD. Förvärvaren, dvs. den som ska *betala ersättning*, står alltid enligt 17 kap. 3 § andra stycket *första meningen* för sina egna rättegångskostnader, oavsett utgången i målet. Förvärvaren ska även betala motpartens kostnader i de fall denne själv överklagat. Det spelar därvid ingen roll om motparten vinner eller förlorar målet.

*Okynnesregel*

I 17 kap. 3 § andra stycket *andra meningen* finns emellertid – liksom i 16 kap. 14 § tredje stycket – en hänvisning till 15 kap. 8 § PBL. Detta får betydelse i de fall då en sakägare, som avstår eller upplåter mark eller rättighet, överklagar MMD:s utslag men förlorar målet i MÖD eller HD. Detta skulle normalt föranleda att vardera parten får stå sina kostnader. Hänvisningen till 15 kap. 8 § PBL innebär emellertid att den förlorande parten, om denne uppenbart har saknat skälig grund för sitt överklagande, kan förpliktas att betala motpartens kostnader.

*Hänvisning till RB*

Bestämmelserna i 18 kap. RB, är tillämpliga även vid mål i MÖD.

**17.3.3 Syn på stället**

Bevis genom syn på stället får enligt 17 kap. 3 § *tredje stycket* förebringas i hovrätten endast om synnerliga skäl föreligger. Med hänsyn till att syn på platsen är ett mycket värdefullt bevismedel i fastighetsbildningsmål, bör bestämmelsen inte tolkas alltför restriktivt.

## 18 KAP. RÄTTEGÅNGEN I HD

### *Överklagande av MÖD:s avgörande*

Av 5 kap. 5 § lagen om mark- och miljödomstolar följer att det i regel gäller ett överklagandeförbud avseende MÖD:s avgöranden i fastighetsbildningsmål. MÖD får dock enligt den nämnda bestämmelsen tillåta att en dom eller ett beslut överklagas till HD, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av HD (en så kallad fullföljdsventil).

Kapitlet består av en enda paragraf, 18 kap. 2 §, i vilken hänvisas till vissa bestämmelser i 16 och 17 kap.

## 18 kap. 2 § HD:s handläggning

**2 §** Om ett överklagande till Högsta domstolen tillåts enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar, tillämpas i fråga om rättegången i Högsta domstolen 16 kap. 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12 och 13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena samt 14 a-16 §§. Dock ska 16 kap. 15 § inte tillämpas när Högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket gäller bestämmelserna i 17 kap. 3 § andra stycket.

Bevis genom syn på stället får tas upp i Högsta domstolen endast om det finns synnerliga skäl. *Lag (2010:995).*

### 18.2.1 Rättegångsbestämmelser

#### *Rättegången i HD*

I första stycket finns en hänvisning till fullföljdsventilen i 5 kap. 5 § lagen om mark och miljödomstolar. Om ett fastighetsmål undantagsvis fullföljs till HD ska enligt 18 kap. 2 § första stycket *första meningen* vid rättegången tillämpas 16 kap. 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12 och 13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena samt 14 a–16 §§.

Se vidare 17.3.1 Rättegångsbestämmelser.

#### *Förrättningsakten*

Vad som föreskrivs i 16 kap. 15 § ska enligt 18 kap. 2 § första stycket *andra meningen* inte tillämpas när HD återförvisar mål till lägre rätt.

### 18.2.2 Rättegångskostnader

Enligt *andra stycket* gäller beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning bestämmelsen om detta i 17 kap. 3 § andra stycket.

### 18.2.3 Syn på stället

Bevis genom syn på stället får enligt 18 kap. 2 § *tredje stycket* förebringas i HD endast om synnerliga skäl föreligger.

## **SJUNDE AVDELNINGEN - FASTIGHETSREGISTRETS ALLMÄNNA DEL (19 KAP.)**

### **19 KAP. FASTIGHETSREGISTER**

#### *Fastighetsregistrering*

I 1 kap. 2 § första stycket stadgas att fastigheterna ska redovisas i fastighetsregistrets allmänna del. Bestämmelser om fastighetsregistret finns i FRL. I övrigt regleras fastighetsregistret av FRF och av Lantäteriets föreskrifter till denna (LMVFS 2000:2). Dessutom beskrivs i "Handbok Fastighetsregistrering" och i "Handbok Registerkarta" hur registreringsfrågor ska handläggas.

#### *Kapitlets disposition*

Vad som ska registreras som fastighet framgår av 19 kap. 1 §. Enligt bestämmelsen ska också varje fastighet ha särskild beteckning.

Uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning ska enligt 19 kap. 2 § föras in i fastighetsregistrets allmänna del. Detta gäller enligt bestämmelsen även vid ändring i fastighetsindelningen i annan ordning än enligt FBL. Tidpunkt för införandet anges i 19 kap. 3 §.

Om en uppgift i registrets allmänna del är uppenbart oriktig, ska uppgiften enligt 19 kap. 4 § rättas om det kan ske utan någon skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Om någon till följd av tekniskt fel i registret lider skada, har denne enligt 19 kap. 5 § rätt till ersättning av staten. I bestämmelsen finns också särskilda möjligheter till rättelse utöver vad som gäller enligt 4 §.

Att ärenden om att föra in eller ta bort uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del handläggs av LM framgår av 19 kap. 6 §.

## 19 kap. 1 § Fastighet och dess beteckning

**1 §** I fastighetsregistrets allmänna del redovisas såsom fastighet

1. enhet som var redovisad såsom fastighet i fastighetsregister den 1 januari 1972,
2. fastighet som nybildas enligt denna lag,
3. enhet som skall registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning.

Varje fastighet skall ha särskild beteckning.  
*Lag (2000:233).*

### 19.1.1 Fastighet

Vilka objekt som ska redovisas som fastighet i fastighetsregistrets allmänna del regleras av 19 kap. 1 § första stycket. Enligt denna bestämmelse anges i tre punkter vad som ska redovisas som fastighet.

#### *Punkt 1*

Enligt denna punkt redovisas såsom fastighet i fastighetsregistrets allmänna del enhet som var redovisad såsom fastighet i fastighetsregister den 1 januari 1972. Bestämmelsen avser faktiskt registrerade fastigheter i jord- och stadsregister vid tidpunkten för FBL:s ikraftträdande.

#### *Punkt 2*

Enligt denna punkt redovisas som fastighet sådan enhet som nybildas enligt FBL. Bestämmelsen avser stycknings- och klyvningslotter som läggs ut för att bestå som självständiga enheter och genom sammanläggning bildade enheter. Fastighetsbildning fullbordas enligt 1 kap. 2 § andra stycket genom registreringen. Redovisningen i registret blir därför avgörande för frågan om en nybildad fastighets befintlighet (prop. 1969:128 s. B 936).

#### *Punkt 3*

Enligt denna punkt registreras som fastighet enhet som ska registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning.

### 19.1.2 Fastighetsbeteckningar

Varje fastighet ska enligt 19 kap. 1 § andra stycket ha särskild beteckning. Regler till grund för fastighetsbeteckningar finns i 5–14 §§ FRF. Beteckningarna ska vara *unika* inom hela landet. Kommunen är *registerområde*. Huvudregeln är att fastighetsbeteckningarna ska grunda sig på indelningen i *trakter*. Inom tätorter kan indelningen i *kvarter* i stället ligga till grund för beteckningarna.

Samfälligheter enligt FBL åsätts beteckningar i princip enligt samma regler som för fastigheter. Avregistrerade fastigheter och samfälligheter behåller sina beteckningar. Sådana beteckningar får inte åsättas nybildade fastigheter eller samfälligheter.

#### *Registerområde*

Varje kommun utgör ett registerområde. I fastighetsregistret ersätter alltså kommun de tidigare använda registerområdestyperna socken och stadsregisterområde. Kommunnamnet – t.ex. Uppsala – ingår i registerbeteckningen.

### *Traktindelning och traktnamn*

Varje kommun är i sin helhet indelad i trakter. Traktindelningen grundar sig på indelningen i tidigare stadsregisterområden, stadsdelar, byar, gårdar eller liknande. Trakterna är i sin tur indelade i block. Blockindelningen grundar sig på fastigheternas gemensamma ursprung, t.ex. hemmansindelningen inom äldre byar eller fastigheternas inbördes läge. Den kan också grundas på kvartersindelningen. Varje block har ett nummer. Slutligen individualiseras varje fastighet genom ett enhetsnummer.

En fastighetsbeteckning, som grundar sig på traktnamn, utgörs av registerområdets namn, traktnamnet samt ett registernummer, vilket består av blocknumret och enhetsnumret åtskilda genom kolon, t.ex. Berga 2:11 i Uppsala kommun. Blocknumret motsvaras i beteckningen för samfällighet av bokstaven **s** och i beteckningen för fiskesamfällighet av bokstäverna **fs**.

### *Kvartersindelning och kvartersnamn*

För vissa tätorter inom en kommun kan i samband med fastighetsdatareformen ha bestämts att kvartersindelningen och kvartersnamnen ska ligga till grund för fastighetsbeteckningarna. Inom dessa områden används kvartersnamnen för fastigheter som helt eller till huvudsaklig del ligger på kvartersmark eller på mark av kvartersliknande karaktär. Fastigheter med samma kvartersnamn skiljs åt genom enhetsnummer.

En fastighetsbeteckning som grundar sig på kvartersnamn utgörs av kvartersnamnet och ett enhetsnummer samt av registerområdets namn, t.ex. Blomman 2 i Uppsala kommun.

### *Några regler för skrivning av registerbeteckning*

Ett traktnamn kan ibland bestå av flera ord. När en registerbeteckning med sådana traktnamn skrivs i fastighetsrättsliga beskrivningar, protokoll m.m. kan det vara svårt att veta vilka ord som ska ha stor begynnelsebokstav. Varken utskrifter från fastighetsregistret eller till det ingående registerkarta ger någon vägledning eftersom hela traktnamnet skrivs med versaler. Här redovisas några råd i denna skrivfråga.

Traktnamn skrivs alltid med *stor begynnelsebokstav*. I flerordiga namn får varje ord i sammansättningen stor bokstav om orden var för sig utgör egennamn, t.ex. Alsike-Ekeby och Sankt Peders Ålekärr. Om däremot det senare ordet i ett flerordigt namn inte självständigt är ett namn, ska detta skrivas med *liten begynnelsebokstav*, t.ex. Ullfors bruk, Hamrånge prästgård, Jönåkers häradsallmänning. Flerordiga traktnamn bestående av attribut och huvudord, t.ex. Stora Berga, Lilla Lundby, skrivs i enlighet med normalt språkbruk. Det innebär att attributet är framförställt och skrivs med stor begynnelsebokstav.

I kombinationsnamn skrivs sockennamnet i genitiv följt av bindestreck, t.ex. Botilsäters-Rud, Kila-Rud, By-Rud, Eskilsäters-Rud och Tvetå-Rud. Namn som slutar på konsonant får s i genitiv, namn som slutar på vokal behåller samma form.

Fastighetsbeteckningen skrivs normalt i löpande text med kommunnamnet sist, t.ex. Hanebo kyrkby 1:1 i Bollnäs kommun. I utskrifter från fastighetsregistret skrivs beteckningen dock UPPSALA BERGA 2:11, dvs.



med omvänd ordföljd och versaler. Den omvända ordföljden, dvs. med kommunnamnet först, är också vanlig i uppställningar av tabeller m.m.

## 19 kap. 2 § Registreringen

**2 §** Uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del. Då ska uppgift om en nybildad fastighet föras in i registret och de övriga ändringar göras som åtgärden ger anledning till. Första stycket tillämpas också när fastighetsindelningen ändras eller när dess beskaffenhet fastställs i annan ordning än som anges i denna lag. *Lag (2009:562)*.

### 19.2.1 Uppgift om fastighetsbildning m.m.

#### *Införande av uppgifter i fastighetsregistret*

Enligt 19 kap. 2 § första stycket *första meningen* ska uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning föras in i fastighetsregistrets allmänna del.

#### *Registrering av nybildad fastighet m.m.*

Enligt *andra meningen* ska därvid uppgift om nybildad fastighet föras in i registret och de övriga ändringar göras som åtgärden enligt FBL ger anledning till. Vad som åsyftas i denna bestämmelse avser stycknings- och klyvningslotter som lagts ut för att bestå som självständiga enheter och genom sammanläggning bildade enheter. Andra meningen kompletterar bestämmelserna i 1 kap. 2 § andra stycket om att fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden införs i fastighetsregistrets allmänna del. Detta innebär att registreringen ger förrättningen full rättsverkan mot tredje man. Det är därför viktigt att det av fastighetsregistrets allmänna del *dels* klart framgår vilka åtgärder som skett vid förrättningen, *dels* tidpunkten för registreringen. Om t.ex. marköverföring och avstyckning skett samt servitut bildats vid en och samma förrättning, måste alla tre åtgärderna noteras på ett tydligt sätt (prop. 1969:128 s. B 944).

Närmare bestämmelser om redovisningen i fastighetsregistrets allmänna del finns i FRF.

### 19.2.2 Ändringar i annan ordning än FBL

När fastighetsindelningen ändras eller dess beskaffenhet fastställs i annan ordning än som anges i FBL äger enligt 19 kap. 2 § andra stycket bestämmelsen i första stycket i samma paragraf motsvarande tillämpning. Bestämmelsen i första stycket avser redovisning av ändringar eller klarlägganden av fastighetsindelningen på annat sätt än enligt FBL, t.ex. upptagande av fastigheter enligt FRF, ÄULL, LL, ExL m.fl. lagar (se 19.1.1 Fastighet under Punkt 3). Bestämmelsen avser inte åtgärder rörande servitut enligt t.ex. ExL, eftersom servitutsåtgärder inte påverkar fastighetsindelningen. Kompletterande bestämmelser om redovisning av servitut finns i 22 § FRF enligt vilken inskrivna avtalsservitut, vissa officialservitut som är bildade enligt annan lagstiftning än FBL, ledningsrätt och officialnyttjanderätter ska redovisas.

## 19 kap. 3 § Tidpunkt för registreringen

**3 §** Uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning ska föras in snarast möjligt sedan förrättningen avslutats och denna eller, om den har överklagats, domstolens avgörande har vunnit laga kraft.

Även om förrättningen inte har avslutats får uppgift om ett sådant fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut som skulle ha överklagats särskilt föras in så snart beslutet har vunnit laga kraft.

Om ett beslut eller en åtgärd som avser en avslutad förrättning överklagas, får uppgift med anledning av förrättningen föras in i fastighetsregistrets allmänna del till den del uppgiften uppenbarligen inte berörs av överklagandet. Detsamma gäller om ett fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut överklagas särskilt.

Vad som sägs i tredje stycket gäller också om en domstols avgörande i ett fastighetsbildningsmål överklagas.

*Lag (2009:562).*

### 19.3.1 Registrering snarast efter laga kraft

Bestämmelserna i 19 kap. 3 § handlar om tidpunkten för registrering av åtgärder enligt FBL. Huvudregeln om registrering finns i 19 kap. 3 § *första stycket*. Enligt denna bestämmelse införs uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning snarast möjligt sedan förrättningen avslutats och denna, eller om den överklagats, domstolens beslut vunnit laga kraft. Registrering av förrättning enligt detta stycke förutsätter att förrättningen i sin helhet vunnit laga kraft. Tiden för överklagande av sådant beslut ska alltså ha gått ut utan att överklagande skett eller också ska samtliga klagoberättigade ha godkänt förrättningen i enlighet med 15 kap. 11 §.

Frågan om tidpunkt för registrering av åtgärder enligt andra lagar än FBL regleras inte i FBL utan i respektive lag, nämligen 34 § AL och 32 § LL.

När det gäller upptagande av ägolott i äganderättsförteckning vid förrättning enligt ÄULL har detta verkan som fastighetsbildningsbeslut och de grundläggande reglerna för fastighetsregistreringen blir därför tillämpliga (prop. 1971:180 s. 80). När det gäller legaliseringsbeslut enligt ÄULL ska detta jämföras med fastighetsbildningsbeslut. Legaliseringsbeslutet har därför samma verkningar bl.a. i fråga om fastighetsregistreringen som ett fastighetsbildningsbeslut (prop. 1971:180 s. 87).

För åtgärder enligt annan lagstiftning finns ingen bestämmelse om registreringstidpunkt, eftersom registreringen i dessa fall i sig inte har någon rättsverkan (se 19.1.1 Fastighet under Punkt 3).

### 19.3.2 Förtida registrering

#### *Fastighetsbildningsbeslut som inte är fullständiga*

Fastighetsbildningsbeslut får enligt 4 kap. 25a § andra stycket första meningen meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar inte utförts. Detta utgör ett *undantag* från huvudregeln i 4 kap. 25a § första stycket. Flera särskilda fastighetsbildningsbeslut får enligt andra meningen i den paragrafen meddelas för olika frågor. Dessa utgör s.k. *delbeslut* (se 4.25a.2 Undantag och delbeslut).

### *Beslut som har gjorts till preliminärfråga*

LM kan enligt 15 kap. 3 § första stycket tredje meningen förordna att fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut ska överklagas särskilt, varigenom beslutet blir en s.k. preliminärfråga. När LM har förordnat att ett beslut enligt 4 kap. 25a § andra stycket ska överklagas särskilt får LM enligt 19 kap. 3 § andra stycket registrera det så snart beslutet har vunnit laga kraft. Bestämmelsen innebär således att det är möjligt att redan under en pågående förrättning registrera ett beslut om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning – s.k. *förtida registrering*.

Denna möjlighet till registrering av fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut är avsedd att utnyttjas bara undantagsvis. I förarbetena (prop. 1969:128 s. B952 f.) till bestämmelsen sägs att principiella skäl talar för att registrering bör ske så snart beslutet i fråga har vunnit laga kraft. Med hänsyn särskilt till tredje man är det nämligen i allmänhet önskvärt att tiden mellan den tidpunkt då ett avgörande kommer till stånd mellan sakägare och annan rättsägare som får överklaga och den tidpunkt då fastighetsbildningen är att anse som fullbordad blir så kort som möjligt. Emellertid måste också de praktiska synpunkterna beaktas. I allmänhet torde det vara mest rationellt från handläggningssynpunkt att registreringen får anstå till dess att förrättningen har avslutats. Tilläggas bör också att ett fastighetsbildningsbeslut som utgör ett led i en fastighetsbildning vilken ska fullföljas genom att ytterligare fastighetsbildningsbeslut meddelas under förrättningen, inte bör registreras förrän också det senare fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Detta gäller om besluten står i sådant samband med varandra att det kan vara olägligt för sakägare eller annan rättsägare att bli bunden av det första beslutet, innan också det andra blivit gällande. Delbeslut med sådant samband bör visserligen inte meddelas och i varje fall inte göras till föremål för särskild talan. Om detta ändå skett, bör emellertid beslutet inte registreras, om registrering skulle bidra till menliga verkningar av det slag som nu avses.

Bestämmelsen i andra stycket avser, på motsvarande sätt som första stycket, också fall då fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut, som ska överklagas särskilt, vunnit laga kraft efter avgörande av högre instans. Detta har inte ansetts nödvändigt att särskilt framhäva i lagtexten.

### **19.3.3 Partiell registrering**

Om ett beslut eller en åtgärd som avser en avslutad förrättning överklagas, får enligt 19 kap. 3 § tredje stycket *första meningen* uppgift med anledning av förrättningen föras in i fastighetsregistrets allmänna del till den del uppgiften uppenbarligen inte berörs av överklagandet (partiell registrering). Enligt förarbetena bör huvudregeln vara att förrättningen registreras när den vunnit laga kraft. Undantagsregeln, dvs. regeln om partiell registrering, bör ges en så vidsträckt innebörd som det är möjligt, med beaktande av både praktiska synpunkter och sakägares och tredje mans intressen. Det ankommer på LM att pröva i vilken omfattning registrering ska ske (jämför prop. 1969:128 s. B 954).

Det är således LM som bedömer om förutsättningar för partiell registrering föreligger. Bedömningen kompliceras bl.a. av att MMD enligt 16 kap. 11 §

andra stycket har vissa möjligheter att utvidga prövningen till icke överklagade delar av förrättningen, om det behövs för att uppenbar motstridighet eller oenhetlighet inte ska uppkomma. Dessutom kan MMD enligt 16 kap. 11 § tredje stycket ändra icke överklagad del, om förhållande som avses i 15 kap. 10 § första stycket skulle föreligga. Så snart LM anser att det föreligger risk att MMD kan komma att låta sin prövning i något avseende omfatta det förhållande som ska registreras, ska LM avstå från registrering till dess saken blivit slutligt avgjord (jämför prop. 1969:128 s. B 950).

För att partiell registrering ska kunna ske fordras därför både att överklagandet inte avsett den åtgärd som registreringen gäller och att det med säkerhet kan bedömas att domstolsprövningen inte kommer att omfatta åtgärden.

Om ett fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut överklagas särskilt gäller enligt *andra meningen* detsamma.

#### **19.3.4 Partiell registrering av domstols avgörande**

Vad som sägs i tredje stycket beträffande beslut fattade av LM äger enligt fjärde stycket motsvarande tillämpning på domstols avgörande.

## 19 kap. 4 § Rättelse

**4 §** Om en uppgift i fastighetsregistrets allmänna del är uppenbart oriktig ska uppgiften rättas, om det kan ske utan någon skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. I fråga om personuppgifter gäller detta i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

Om det är uppenbart att någon skada enligt första stycket inte kan uppkomma, ska rättelse ske omedelbart. I annat fall ska berörda fastighetsägare och rättighetshavare få tillfälle att yttra sig om de är kända.

Om det är uppenbart att en i registret redovisad fastighet inte finns, får fastigheten uteslutas ur registret med tillämpning av första och andra styckena, även om redovisningen inte är oriktig enligt de föreskrifter som gäller för fastighetsregistrets allmänna del.

En uppenbar oriktighet som beror på ett tekniskt fel i fastighetsregistrets allmänna del får rättas även om rättelsen kan medföra skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Förutom fastighetsägare och rättighetshavare ska en myndighet som avses i 18 kap. 5 § första stycket jordabalken få tillfälle att yttra sig.

*Lag (2018:275).*

Se även Handbok rättelse och ändring.

### 19.4.1 Uppenbart oriktig uppgift

#### *Rättelse av fel*

Om uppgift i fastighetsregistrets allmänna del är uppenbart oriktig, ska enligt 19 kap. 4 § första stycket *första meningen* uppgiften rättas, om det kan ske utan någon skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Möjligheten till rättelse enligt denna bestämmelse har nära samband med möjligheten till komplettering i fastighetsregistrets allmänna del enligt 16 § FRF. Enligt 16 § andra stycket i förordningen får registrets allmänna del kompletteras, om redovisningen är ofullständig i något annat avseende.

För att fel i registret ska kunna rättas krävs *dels* att uppgift är uppenbart oriktig och *dels* att rättelsen *inte är till någon skada* för fastighetsägare. Visserligen torde en rättelse i registret i allmänhet inte vara av den beskaffenheten att någon fråga om förfång kan bli aktuell. Om det emellertid gäller t.ex. att rätta ett fel som uppkommit vid redovisningen av en ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering, kan det tänkas att rättelsen innebär skada för rättsägare som har inrättat sig efter den oriktiga redovisningen. I sådant fall torde ändring i fastighetsredovisningen inte böra ske annat än med ledning av avgörande vid fastighetsbestämning eller i allmänt tvistemål om fastighetsindelningens beskaffenhet. I vissa fall kan man också använda extraordinära rättsmedel enligt 15 kap. 10 § FBL, resning enligt 58 kap. RB eller domvilloklagen enligt 59 kap. (se prop. 1969:128 s. B 959). Möjligheten till rättelse enligt 15 kap. 10 § finns dock inte beträffande förrättningar som handlagts före år 1972.

Fel som kan bli föremål för rättelse med tillämpning av 19 kap. 4 § FBL är t.ex. att

1. en fastighet har redovisats som utplånad vid en fastighetsreglering och därför avförts ur registret men att det senare framkommit att ett område eller en andel i samfällighet av fastigheten återstår,

2. vid en sammanläggning det inte har observerats att en samfällighet utplånats på grund av att alla de delägande fastigheterna ingått i sammanläggningen eller
3. omkastning av siffror rörande en areal kan ha skett vid registreringen.

I ”Handbok Fastighetsregistrering”, avsnitt 11.4, beskrivs handläggningen av rättelseärenden enligt denna paragraf.

#### *Rättelse omedelbart eller efter yttrande*

Om det är uppenbart att någon skada inte kan uppkomma, ska enligt *andra meningen* rättelse ske omedelbart. I annat fall ska fastighetsägare eller rättighetshavare enligt *tredje meningen* få tillfälle att yttra sig om denne är känd. Frågan om rättelse bör sedan prövas med beaktande av bl.a. vad rättsägarna yttrat. För att hinder mot rättelse ska anses föreligga bör inte fordras att skada uttryckligen åberopats av rättsägare. Om rättsägare medger rättelse, torde å andra sidan i regel få anses klart att rättelsen kan ske utan någon skada för denne (se prop. 1969:128 s. B 959).

#### *Andra rättelsemöjligheter*

Rättelseinstitutet i denna paragraf utgör i viss mån en parallellföreteelse till rättelse enligt 36 § FL. Enligt denna paragraf kan man rätta en uppenbar oriktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende. Rättelsebefogenheten enligt 19 kap. 4 § är emellertid inte begränsad till oriktigheter av typen skriv- och räknefel utan är mera vidsträckt (prop. 1969:128 s. B 958). Se även Handbok rättelse och ändring.

### **19.4.2 Uteslutning av fastighet**

Om det är uppenbart att en i registret redovisad fastighet inte finns, får fastigheten enligt 19 kap. 4 § andra stycket uteslutas ur registret med tillämpning av första stycket, även om redovisningen inte är oriktig enligt de föreskrifter som gäller för fastighetsregistrets allmänna del. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas på fastigheter som inte skulle ha varit redovisade i fastighetsregistret när FBL trädde i kraft. Bestämmelsen ger möjlighet att utesluta sådana felaktigt redovisade fastigheter trots bestämmelsen i 19 kap. 1 § första stycket 1.

Beslut om uteslutning kan t.ex. avse avsöndring som har återfallit till stamfastigheten.

### **19.4.3 Rättelse även vid skada**

En uppenbar oriktighet som beror på ett tekniskt fel i fastighetsregistrets allmänna del får enligt 19 kap. 4 § tredje stycket första meningen rättas även om rättelsen kan medföra skada för fastighetsägare m.fl. Begränsningen i 19 kap. 4 § första stycket att en uppgift som är uppenbart oriktig ska rättas, om det kan ske utan skada för fastighetsägare eller rättighetshavare har ansetts i alltför hög grad begränsa rättelsemöjligheterna beträffande tekniska fel i ADB-register. De säkra uppgifterna kan som regel hämtas från ajourföringsuppgifter, som ska ha skrivits ut i samband med den ursprungliga registreringen. Det har därför bedömts angeläget att rättelse kan ske genom att ett mindre omständligt förfarande används än

fastighetsbestämning, tvistemål eller extraordinär fullföljd (15 kap. 10 § FBL eller 58 eller 59 kap. RB).

Enligt andra meningen ska tillfälle lämnas, förutom fastighetsägare och rättighetshavare, även myndighet som avses i 18 kap. 5 § första stycket JB. Enligt den bestämmelsen företräds staten i ärende om ersättning enligt 18 kap. 4 § JB av den myndighet som regeringen bestämmer. Enligt instruktion för Kammarkollegiet företräds staten i sådana ärenden av denna myndighet.



## 19 kap. 4a § Personuppgifters hantering i fastighetsregistrets allmänna del

**4 a §** Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 gäller inte i fråga om personuppgifter i fastighetsregistrets allmänna del.  
*Lag (2018:275).*

Paragrafen utgör inskränkningar av rätten till rättelse enligt dataskyddsförordningen då en rättelse av en uppgift i fastighetsregistrets allmänna del förutsätter att oriktigheten är uppenbar och, i de flesta fall, att oriktigheten beror på skrivfel, liknande förbiseende eller tekniska fel.

Införande av uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del är ofta förenat med viktiga rättsverkningar. Syftet med registren är i flera fall även att ge offentlighet åt uppgifterna som registreras. Ett stort antal aktörer, t.ex. kreditgivare och rättighetshavare, kan därför lätt ta del av uppgifterna och förlita sig då på dem. Det är därför av mycket stor vikt att uppgifterna är tillförlitliga. En ändring av uppgifterna måste göras på ett sätt som är förenligt med registrens grundläggande funktion.

## 19 kap. 5 § Statens skadeståndsansvar för fel

**5 §** Rätt till ersättning av staten har den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i fastighetsregistrets allmänna del eller i en anordning som är ansluten till registret hos den statliga lantmäterimyndigheten, en kommunal lantmäterimyndighet eller en myndighet som avses i 4 kap. 34 a §.

Ersättningen ska efter skälighet sättas ned eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

En ägare eller rättighetshavare som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 4 § tredje stycket har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte, om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter hade bort inse att fel förekommit.

I fråga om ersättning som avses i denna paragraf tillämpas 18 kap. 5 och 7 §§ jordabalken på motsvarande sätt.

*Lag (2008:543).*

### 19.5.1 Tekniskt fel

Bestämmelserna i 19 kap. 5 § behandlas i prop. 1973:13 s. 50 f. och 61 f. Om tekniskt fel uppstår i fastighetsregistrets allmänna del eller i en anordning som är ansluten till registret hos SLM, en KLM eller en myndighet som avses i 4 kap. 34 a §, har denne enligt 19 kap. 5 § första stycket rätt till ersättning av staten. Bestämmelsen är utformad efter förebild från 19 kap. 19 § första stycket JB och 9 § första stycket lagen om inskrivningsregister. Ersättning utgår *dels* om tekniskt fel uppkommit i ADB-registret, *dels* om fel i form av avvikelser från registerinnehållet visar sig i utdrag ur registret eller fel förekommer i anordningar som hos nyss nämnda myndigheter är anslutna till registret.

### 19.5.2 Skadelidandes medverkan

Ersättning ska enligt andra stycket efter skälighet sättas ned eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

### 19.5.3 Ersättning av staten vid rättelse

En ägare eller rättighetshavare som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 19 kap. 4 § tredje stycket har enligt 19 kap. 5 § tredje stycket *första meningen* rätt till ersättning av staten. Det kan röra sig om rättelse av uppgift om areal, delaktighet i samfällighet, servitut m.m., som berörda rättsägare rättat sig efter. Om rättelsen då innebär förfång, ska ersättning utgå av staten.

Enligt *andra meningen* lämnas dock inte ersättning, om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter hade bort inse att fel förekommit.

### 19.5.4 18 kap. 5 och 7 §§ jordabalken

Bestämmelserna i 18 kap. 5 och 7 §§ JB äger enligt 19 kap. 5 § fjärde stycket motsvarande tillämpning i fråga om ersättning enligt 19 kap. 5 § FBL.

Bestämmelsen i 18 kap. 5 § JB innebär, som framhållits vid 19.4.3, att staten i ersättningsärendet enligt 18 kap. JB företräds av Kammarkollegiet. Om någon gjort godtrosförvärv till äganderätt eller nyttjanderätt m.m. till fast egendom eller panträtt i sådan egendom har rättsägaren rätt till skadestånd av staten för sin förlust enligt 18 kap. 4 § JB.

Om den som är berättigad till sådan ersättning i sin tur haft rätt att utkräva beloppet av annan såsom skadestånd, inträder enligt 18 kap. 7 § första stycket JB staten i rätten mot denne. Enligt andra stycket i denna paragraf utbetalas ersättning på grund av domstols dom sedan domen vunnit laga kraft.

## 19 kap. 6 § Handläggande myndighet

**6 §** Ärenden om att föra in eller ta bort uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del handläggs av lantmäterimyndigheten.  
Regeringen får meddela föreskrifter om att någon annan myndighet än lantmäterimyndigheten skall föra in eller ta bort uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del. Sådana föreskrifter får endast avse uppgifter som enligt annan lagstiftning än denna lag skall redovisas i fastighetsregistrets allmänna del. *Lag (2005:1211)*.

### 19.6.1 LM är registermyndighet

Huvudregeln är enligt *första stycket* att ärenden om att föra in eller ta bort uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del handläggs av LM.

### 19.6.2 Undantag

Regeringen får enligt *andra stycket* meddela föreskrifter om att någon annan myndighet än LM skall föra in eller ta bort uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del. Sådana föreskrifter får endast avse uppgifter som enligt någon annan lag än FBL ska redovisas i fastighetsregistret.

## **LAGEN OM INFÖRANDE AV FBL (FBLP)**

### *Ikraftträdandet*

FBL trädde i kraft den 1 januari 1972 enligt 1 § lagen om införande av FBL (FBLP). I lagen finns bl.a. också övergångsbestämmelser rörande vissa äldre rättsinstitut som är under avveckling.

1–9 §§ (Dessa bestämmelser saknar numera betydelse)

12-13 §§ (Dessa bestämmelser saknar numera betydelse)

16 § (Denna bestämmelse saknar numera betydelse)

## 10 § Äldre besittningsrätter

**10 §** Vad som enligt fastighetsbildningslagen gäller om ägare av fastighet skall tillämpas även på den som innehar fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt. Detsamma gäller den som i enlighet med beslut vid allmän avvitrning innehar ströäng.

### *Ständig besittningsrätt eller fideikommissrätt*

Enligt 10 § första meningen ska vad som enligt FBL gäller för ägare av fastighet tillämpas även på den som innehar fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt. Med ständig besittningsrätt åsyftades vid FBLP:s tillkomst både sådan besittningsrätt som enligt 10 § JP är att hänföra till fast egendom och annan ständig besittningsrätt, bl.a. stadgad åborätt.

Anm.

Enligt 10 § JP gäller till viss del fortfarande 5 § lagen angående vad till fast egendom är att hänföra. Enligt denna bestämmelse anses såsom fast egendom – i den del bestämmelsen fortfarande är aktuell – följande:

”..vattenverk å annans grund i förening med sådan rätt till grunden, att den ej må av ägaren återtagas, så länge verket uppehålles; i jordeboken upptaget fiskeri, varmed äganderätt till grunden ej är förenad”.

Rättsinstitutet stadgad åborätt hade karaktär av en ärftlig besittningsrätt utan tidsbegränsning och intog en mellanställning mellan äganderätt och nyttjanderätt. Under äldre skeden har denna upplåtelseform haft stor utbredning. Den kan betraktas som en speciell art av landboförhållandet. Kronan upplät ofta allt sedan Gustav Vasas tid sina hemman åt landbor för vilkas rättsställning allmänna lagens (ÅJB) bestämmelser om lega av jord var tillämpliga. Ur detta landboförhållande, som på grund av den relativt korta upplåtelse tiden för landbon eller ”åbon” innebar ottrygghet i besittningen och starkt beroende av de kungliga fogdarna, utvecklade sig så småningom en ärftlig nyttjanderätt på det sättet att kronans landbor fick försäkringar om att få sitta orubbade på sina hemman (Undén, s.188 f. och 199). Numera är rättsinstitutet stadgad åborätt avvecklat genom lagen 1999:292.

Genom privata förfoganden i äldre tid kan ha uppkommit vissa med stadgad åborätt till kronohemman jämförbara ständiga eller ärftliga besittningsrätter till skatte- eller frälsehemman. En *ärftlig besittningsrätt* kan någon gång vara svagare än en ständig besittningsrätt och bör då inte hänföras till 10 § FBLP. Bestämmelsen är inte heller tillämplig på den som på grund av s.k. ändamålsupplåtelse innehar ett område av publik jord. Den publika fastighetens ägare torde inte genom en upplåtelse av nyttjanderätt av detta slag få anses ha blivit avhänd rätten att vid fastighetsbildningsförrättningar föra talan för fastigheten som ägare. Däremot torde fortfarande bestående brukningsrätter till s.k. landgillejordar i Skåne, Halland och Blekinge var jämförbara med ständig besittningsrätt som avses i 10 § FBLP (prop. 1970:144 s.62 f.).

### *Ströängar*

Vad som sägs i första meningen gäller enligt andra meningen även den som i enlighet med beslut vid *allmän avvitrning* innehar ströäng.

Endast oreglerade ströängar avses. Med dessa förstås ängar som inte berörts av förrättning för indragning av ströäng till kronan. Övriga ströängar medför inte några fastighetsindelingsproblem (jämför prop. 1970:144 s. 51 och 53).

Tvekan har sedan lång tid rått i fråga om den rätt varmed de oreglerade ströängarna innehas. I sitt utlåtande över förslaget till 1921 års lag om ströängarnas indragande till kronan anförde lagrådet att rätten från början var synnerligen svag men att den genom medgivande från kronans sida i viss mån vuxit sig starkare och att den vid tidpunkten för utlåtandet fick betraktas som en äganderätt som dock var inskränkt på så sätt att kronan var berättigad att återta ängarna mot vederlag i annan mark (prop. 1921:199 s. 92). Från annat håll har emellertid gjorts gällande att ängarna innehas med en på visst sätt begränsad nyttjanderätt (SOU 1952:13 s. 23 och 85).

Ströängarna har hittills behandlats som annan mark (SOU 1957:30 s. 33). Innehavare av ströäng torde därvid böra jämföras med ägare av marken. Den omständigheten att ströäng varit föremål för jorddelning enligt äldre lagstiftning har inte ansetts medföra någon ändring i den rätt som tillkommer innehavare av ängen (prop. 1970:144 s. 53, se även SOU 1957:30 s. 34).

**Rättsfall: Ströängar jämföras med äganderätt**

HD, NJA 1986 s. 165 (LM ref. 86:10) Av detta HD-avgörande framgår att rätt till oreglerade ströängar anses jämförd med äganderätt, dock med den begränsningen att staten kan påfordra frånträde mot vederlag i mark samt vad villkoret om frånträde kan utsäga.

**Rättsfall: Oreglerad ströängsrätt ensam ägare**

HD, NJA 1990 s. 814 (LM ref. 90:1) Jokkmokks sockenallmänning ansökte om överförande till allmänningen genom fastighetsreglering av vissa ströängar inom allmänningens område.

I detta fall ansåg HD att, vid tillämpning av 5 kap. 3 § FBL, innehavare av oreglerad ströängsrätt ska anses som ensam ägare till marken (ängen). I detta fall hade Domänverket påkallat en fastighetsreglering, vilket verket inte hade behörighet att göra.

## 11 § Skydd för vissa sakrätter

11 § Vid tillämpning av fastighetsbildningslagen skall fordran eller annan rättighet med företrädesrätt enligt 5 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken behandlas som inskriven rättighet.

Vad som enligt fastighetsbildningslagen gäller för det fall att fastighet svarar för fordran skall tillämpas även när fastighet besväras av rätt till avkomst eller annan förmån.

### 11.1 Fordran m.m. enligt 5§ JP

I 5 § JP finns en bestämmelse enligt vilken rättsägare med förmånsrätt enligt 11 kap. 2 § ÄJB ska behålla sin tidigare företrädesrätt under vissa förutsättningar. Sådan rättsägare har enligt 11 § första stycket samma skydd som enligt FBL, tillkommer innehavare av inskriven rättighet (prop. 1970:144 s. 63). Bestämmelsen syftar bl.a. på förmånsrätt för ogulden köpeskilling enligt 11 kap. 2 § ÄJB. Sådan förmånsrätt var förenad med säkerhet ur fastigheten viss tid. Emellertid skulle ansökan om inteckning ske viss tid efter att lagfart för köparen beviljades för att säkerheten skulle bestå.

Enligt 5 § JP krävs att ansökan om inteckning eller annan inskrivning söks före utgången av år 1981 och att företrädesrätten anmärkts i fastighetsboken för att företrädesrätten ska kvarstå. Bestämmelsen i 11 § första stycket har numera därför betydelse enbart när det gäller att bedöma inskrivningsföreträdesrätt i förhållande till andra inskrivningar.

### 11.2 Avkomsträtt

I likhet med vad som gäller om institutet förmånsrätt för ogulden köpeskilling har institutet avkomsträtt avskaffats i JB men de före balkens ikraftträdande upplåtna avkomsträtterna ska enligt 8 § JP fortfarande i princip gälla på samma sätt som förut. Innehavare av sådan äldre avkomsträtt jämföras i 11 § andra stycket med den som har fordran i fastigheten (prop. 1970:144 s. 63). Bestämmelsen avser endast sådan avkomsträtt som omfattar rätt att erhålla förmån i pengar eller varor. Annan avkomsträtt bör behandlas som nyttjanderätt. En sådan rättighetshavare är då att betrakta som sakägare (prop. 1972:109 s.268 f. och s.324 f.).

Inskrivna avkomsträtter förekommer fortfarande men dessa inskrivningar saknar oftast numera rättighetshavare, eftersom dessa var personliga – liksom nyttjanderätter i allmänhet – och rättighetshavarna i de allra flesta fall har avlidit.



## 14 § Innehavare av avkomsträtt

**14 §** Vid fördelning av medel som nedsatts enligt 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen skall bestämmelserna i 5 kap. 15 § jordabalken om verkan av att rättsägare avstår från rätt till betalning äga motsvarande tillämpning i fråga om innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån.

Enligt 11 § andra stycket ska innehavare av sådan avkomsträtt som avser rätt att erhålla pengar eller varor vid tillämpningen av FBL jämföras med den som har fordran i fastighet.

Enligt 14 § kan innehavare av avkomsträtt i fastighet, som är berättigad till ersättning enligt reglerna i 5 kap. FBL, avstå från rätten till betalning och därigenom åstadkomma att rättigheten fortfarande gäller i fastigheten. Bestämmelserna i 6 kap. 15 § JB om rätt för inteckningshavare att avstå från betalning äger motsvarande tillämpning i fråga om innehavare av avkomsträtt (prop. 1970:144 s.69 f.). Se 11.2 Avkomsträtt.

## 15 § Skogsfångservitut

15 § Servitut avseende skogsfång eller bete får upphävas genom fastighetsreglering, även om sådana omständigheter som avses i 7 kap. 5 § fastighetsbildningslagen ej föreligger. Vad nu sagts gäller dock ej i den mån servitutet avser rätt att ta ved till fastighet som används till stadigvarande bostad.

Utan hinder av 7 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen får servitut avseende rätt att ta ved till fastighet som används till stadigvarande bostad bildas som ersättning, när servitut innefattande sådan rätt helt eller delvis upphör genom att mark överförs till annan fastighet.

### 15.1 Upphävande

#### *Skogsfång eller bete*

Enligt 15 § första stycket *första meningen* får servitut avseende skogsfång eller bete upphävas utan att förhållanden som avses i 7 kap. 5 § föreligger.

Som skäl för en avveckling av skogsservituten är att dessa servitut medför *olägenheter* från skogsvårdssynpunkt. Skogsfångs rättigheterna lägger inte sällan hinder i vägen för ett rationellt brukande av skogen över huvud taget. Vad gäller betesservituten gäller att dessa numera allmänt anses vara en olämplig betesform, främst av jordbruksekonomiska skäl. Förekomsten av skogsservituten inverkar vidare menligt på möjligheterna att genomföra omregleringar i skogsmarken. Slutligen leder servitutsförhållandena lätt till konflikter mellan de olika fastighetsägarna.

Samtidigt som olägenheterna med skogsservituten med tiden blivit mera framträdande har behovet av servituten som komplettering av ofullständiga jordbrukslägenheter efter hand minskat. Ett flertal av de servitutsberättigade fastigheterna torde sålunda inte längre brukas på sådant sätt att servituten är jordpolitiskt motiverade. I vissa andra fall har fastigheterna genom yttre rationalisering kunnat tillföras skog i tillräcklig omfattning för det egna behovet.

Vid bedömning av frågan i vad mån möjlighet till markvederlag bör finnas synes man böra utgå från de i 5 kap. 8 § FBL upptagna grundläggande bestämmelserna till skydd mot inte önskvärda ändringar av fastighet som ingår i fastighetsreglering. Enligt denna paragraf får fastigheten inte ges sådan sammansättning och utformning att den i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får inte heller ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Dessa bestämmelser torde äga full tillämpning på sådan servitutsåtgärd som det här är fråga om.

Dessa bestämmelser kan föranleda att man inte kan upphäva ett skogsfångs- eller betesservitut som är av någon påtaglig betydelse för den härskande fastigheten utan att denna samtidigt tillförs mark som kompensation. Det får anses naturligt att denna mark i första hand tas från den tjänande fastigheten (prop. 1970:144 s.71 f.).

#### *Undantag*

Enligt 15 § första stycket *andra meningen* gäller inte första meningen i den mån servitutet avser rätt att ta ved till fastighet som används till *stadigvarande bostad*.

De skäl för avveckling av skogsservituten som fördes fram under förarbetena till FBL är i stor utsträckning giltiga fortfarande. I flertalet fall får det anses önskvärt att sådana servitut försvinner. Det är emellertid viktigt att avvecklingen sker på ett sådant sätt att det inte uppstår påtagliga olägenheter för de berörda servitutshavarna.

Bestämmelserna om upphävande kan i praktiken leda till betydande olägenheter för den som har rätt till skogsfångsservitut. Däremot är det inget som tyder på att bestämmelserna skulle ge upphov till några problem när det gäller betesservitut.

De olägenheter som har visat sig hänger samman med att bestämmelsen i 15 § FBLP första stycket första meningen ger ägaren av den tjänande fastigheten en praktiskt taget ovillkorlig rätt att bli kvitt servitutet, om han så önskar. Olägenheter kan framför allt drabba den som använder den härskande fastigheten till permanentbostad och som är beroende av ved för uppvärmningen. För sådana servitutshavare kan det inte sällan vara svårt att skaffa fullgod ersättning för ett förlorat servitut.

Den typ av skogsfångsservitut som normalt är av störst betydelse för den härskande fastigheten är servitut som avser rätt att ta virke för ved. Mindre betydelse har sådana servitut som avser rätt att ta virke för något annat ändamål, t.ex. till stängsel och hässjor. Undantag från bestämmelsen i 15 § första stycket första meningen FBLP gäller endast vedservitut.

Undantaget beträffande vedservitut är begränsat till sådana fall då den härskande fastigheten används till *permanentbostad*.

Vid bedömningen av om en fastighet används till permanentbostad eller inte bör man i första hand se till den aktuella användningen. Denna bör emellertid ses i stort, dvs. i belysning av hur den *kommande användningen* kan beräknas bli. Även om fastigheten under en viss tid inte utnyttjas som bostad eller tillfälligtvis används till fritidsbostad, t.ex. därför att ägaren inte har möjlighet att bo där på grund av vistelse på sjukhus eller ålderdomshem, bör ett vedservitut som hör till fastigheten kunna få finnas kvar. Om emellertid ägaren har permanent bostad på *annat håll* och inte heller någon annan använder fastigheten som helårsbostad, finns det som regel inte tillräckliga skäl att bevara ett vedservitut. Det bör alltså normalt inte räcka att ägaren säger sig ha för *avsikt* att bosätta sig på fastigheten om några år, vid pensionsålderns inträde eller dylikt.

Servitutshavarens *behov* av servitutet är av avgörande betydelse för bedömningen av om servitutet ska få finnas kvar eller inte. Ett vedservitut bör i princip få finnas kvar så länge det verkligen har betydelse för fastighetens bränsleförsörjning.

Servitutets betydelse är särskilt stor, om fastigheten är försedd med en värmepanna som enbart kan eldas med ved och värmesystemet inte utan omfattande ändringar kan läggas om till oljeeldning eller dylikt. Även när värmesystemet är konstruerat för både vedeldning och oljeeldning kan det dock vara befogat att bevara ett vedservitut, om det verkligen utnyttjas för att förse fastigheten med bränsle eller om en övergång till vedeldning är aktuell. Motsvarande gäller kombinationer av el- och veduppvärmning.

När det gäller härskande fastigheter som har *egen* skog finns i allmänhet inte tillräckliga skäl att bevara ett vedservitut, om den egna skogen räcker för att tillgodose bränslebehovet. Därvid bör emellertid beaktas att ved från egen skog inte ska behöva tas ut av bättre sortiment, t.ex. massaved eller sågtimmer. Vid tillräckliga arealer med lämplig vedskog bör däremot bränslebehovet med fördel kunna tillgodoses inom den egna fastigheten (prop. 1978/79:38 s. 4 ff.).

## 15.2 Nybildning av skogsfångsservitut

Enligt 15 § andra stycket får nybildning ske av skogsfångsservitut avseende rätt att ta ved, som upphör att gälla vid marköverföring enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB, om rättigheten är knuten till fastighet som används till stadigvarande bostad, trots det förbud som finns i 7 kap. 2 § första stycket.

Som en första förutsättning gäller att nybildning får ske bara som ersättning för ett skogsfångsservitut som upphör i samband med att mark, som servitutet belastar, förs över till en annan fastighet. Nybildning bör kunna ske oavsett om det gamla servitutet upphör automatiskt med tillämpning av 7 kap. 29 § andra stycket JB eller om det upphör på grund av ett uttryckligt beslut om upphävande.

Nybildning får ske bara av servitut som avser rätt att ta ved till en fastighet som användas till *stadigvarande* bostad.

En förutsättning för nybildning är att det servitut som ersätts också avser ved. Att det gamla servitutet eventuellt också avser andra rättigheter, t.ex. byggnadsvirke och mulbeten är inget hinder för nybildning, men det nya servitutet ska begränsas till ved (prop. 1978/79:38 s.12 f.).

## 17 § Särskilt om klyvning

17 § Bestämmelserna i 11 kap. fastighetsbildningslagen om klyvning av fastighet, som innehas med samäganderätt, skall tillämpas även på fastighet som är delad genom sämjedelning. Klyvning får dock ej ske, om delägare innan tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut meddelats ansöker om legalisering av sämjedelningen eller, i fall då frågan om legalisering får prövas utan ansökan, samtycker till åtgärden.

### *Klyvning av sämjedelad fastighet*

Bestämmelserna om klyvning i 11 kap. ska enligt 17 § *första meningen* tillämpas även på fastighet som är delad genom sämjedelning.

Samäganderätt föreligger inte mellan delägarna i sämjedelad fastighet. På grund härav finns en särbestämmelse om klyvning av sådan fastighet i 17 § första meningen. Bestämmelsen innebär bl.a. att, när klyvning sker av sämjedelad fastighet, till grund för tilldelningen ska läggas varje delägars andel i fastigheten.

### *Ansökan om legalisering*

Enligt 17 § *andra meningen* får klyvning inte ske, om delägare innan tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut meddelas ansöker om legalisering av sämjedelningen eller, i fall då frågan om legalisering får prövas utan ansökan, samtycker till åtgärden.

Legalisering har i princip *företräde* framför klyvning. Delägarna i en sämjedelad fastighet har möjlighet att träffa avtal om återgång av sämjedelningen. Om ingen av delägarna senast i samband med klyvningsförrättningen ger uttryck för sin vilja att få till stånd legalisering av sin sämjelott, synes rättsläget vara detsamma som om avtal om återgång slutits.

Klyvning får inte komma till stånd, om en delägare ansökt om förrättning enligt ÅULL. Viss tveksamhet kan däremot råda i sådana fall då frågan om legalisering tagits upp ex officio. Emellertid är att märka att sakägarna i dessa fall liksom annars i förrättnings-sammanhang bör få tillfälle att yttra sig i saken. Om någon av dessa därvid förklarar sig samtycka till att legalisering sker, bör detta naturligen jämföras med att han ansökt om legaliseringsförrättning. I andra fall synes klyvning inte böra hindras av att fråga om legalisering ex officio tagits upp till prövning (prop. 1970:144 s. 80).

## 18 § Särskilt om sammanläggning

**18 §** Bestämmelserna i 12 kap. 2 § fastighetsbildningslagen om sammanläggning av fastigheter, som tillhör äkta makar, gäller ej när äldre giftermålsbalken är tillämplig på makarnas förmögenhetsförhållanden.

Bestämmelserna i 12 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen gäller ej i fråga om fastighet som förvärvats på sådant sätt att ägaren ej varit skyldig att söka lagfart.

### 18.1 Äldre äktenskap

Giftermålsbalken i 1734 års lag gäller i vissa delar fortfarande på äktenskap ingångna före år 1921. Enligt 18 § första stycket är 12 kap. 2 § inte tillämplig på sådana förhållanden. Den nya giftermålsbalken fick inte retroaktiv verkan när den trädde i kraft år 1921. Däremot har ÄktB fått retroaktiv verkan på äktenskap ingångna efter 1 januari 1921.

Bestämmelsen torde numera sakna betydelse.

### 18.2 Lagfart saknas

Enligt 12 kap. 4 § första stycket krävs för att fastighet ska få ingå i sammanläggning att fastighetsägaren har lagfart. Enligt 18 § andra stycket gäller den bestämmelsen inte i fråga om fastighet som förvärvats på sådant sätt att ägaren inte varit skyldig att söka lagfart (se även 60 a § JP).

Från och med 1 januari 1876 är man alltid skyldig att söka lagfart på alla äganderätts förvärv. Denna skyldighet infördes i och med 1875 års lagfartsförordning, som trädde i kraft detta datum. Dessförinnan var vissa typer av äganderättsförvärv undantagna från lagfartsplikten. För sådana förvärv har undantag från lagfartsplikten i 12 kap. 4 § första stycket gjorts i förevarande bestämmelse.

## 19 § Äldre rättigheter

**19 §** Är fastighet föremål för återköpsrätt, får den ej ingå i sammanläggning utan rättighetshavarens medgivande.

Fastighet, som utgöres av besittningsrätt till ofri tomt i stad, får ingå i sammanläggning, endast om den som har lösningsrätt enligt 4 kap. 6 § äldre jordabalken medger det.

Fastighet, som besväras av vattenfallsrätt, får ej sammanläggas med fastighet, som besväras av beviljad eller sökt inskrivning eller av fordran eller annan rättighet med företrädesrätt enligt 5 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.

### 19.1 Återköpsrätt

Denna bestämmelse är obsolet (kan inte tillämpas) från och med år 1974.

### 19.2 Lösningsrätt

Denna bestämmelse är obsolet från och med år 1989 (se 4 § JP). Om talan om lösningsrätt dessförinnan aktualiserats vid domstol, utgör detta hinder mot sammanläggning.

### 19.3 Vattenfallsrätt

Bestämmelsen i 19 § tredje stycket motsvarar 12 kap. 3 § andra stycket avseende tomträtt.

Denna bestämmelse hänger samman med att vattenfallsrätten själv ska kunna vara objekt för rättigheter av olika slag. För att vattenfallsrätten ska kunna fylla denna uppgift krävs att den fastighet, i vilken rättigheten gäller, är fri från andra gravationer. Inskrivning av vattenfallsrätt får därför inte ske i fastighet som är besvärad av sökt eller beviljad inteckning. I fastighet som besväras av inskriven vattenfallsrätt får inte heller meddelas inteckning för fordran eller inskrivning av annan rättighet. Som en självklar konsekvens av dessa bestämmelser gäller att fastighet som belastas med vattenfallsrätt inte får sammanläggas med annan fastighet, om inte denna är gravationsfri.

Enligt JB får upplåtelse av vattenfallsrätt inte längre ske. I 12 § JP föreskrivs emellertid att äldre lag i princip fortfarande ska tillämpas på tidigare gjorda upplåtelser av sådan rätt (prop. 1970:144 s. 84).

