

Undantagsparagrafen

Tillämpning av FBL 3 kap. 9 §

Jonas Lundström

Copyright © Jonas Lundström 2015

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 LUND

ISRN/LUTVDG/TVLM/15/5341 SE

Tryckt i Lund 2015

Undantagsparagrafen

The exception clause

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Jonas Lundström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Torsten Thorvaldsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Kristian Rosengren, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fastighetsbildning, Undantagsparagraf, FBL 3 kap. 9 §, Lämplighetsvillkor, Successiv förbättring, fastighetsindelning

Keywords:

Property formation, Property development, Suitability conditions, Gradual improvement, division into property units

Abstract

In the real property formation act 3 chap. 1 and 5 §§ you will find the general conditions of suitability for a property unit and the financial requirements for agricultural - and forestry property units. These conditions should be fulfilled in every conversion or the formation of a property unit and at an easement action. The exception to these conditions is in the real property formation act 3 chap. 9 § and it says that property formation can take place even if the property unit doesn't fulfill the condition of suitability, provided that the division into property units is improved and that a more appropriate division isn't countered.

The aim of the thesis is to explain how the exception clause should be used and also indicate whether it is correctly applied in different types of cadastral procedures and for property units with different types of purposes.

Measures that are seen as improvements to the property division include that the property orders get a more natural route. If the number of suitable properties are increased or that larger cohesive property unit are created are seen as improvements. An example that will prevent a more appropriate division is the formation of property units without purpose or a plan for a future purpose. From the survey of cadastral dossier, it could be noted that the exception clause applies more in reallocation than in subdivisions of property units. Agricultural units are the most common property unit that the exception clause has been applied to. In at least 85 % of the cadastral dossiers the exception clause has been applied correctly.

Undantagsparagrafen

Sammanfattning

I FBL 3 kap. 1 och 5 §§ finns de allmänna lämplighetsvillkoren för en fastighet respektive de ekonomiska krav som ställs för jord – och skogsbruksfastigheter. Dessa villkor gäller vid ombildning eller nybildning av en fastighet och vid en servitutsåtgärd. Undantaget från dessa lämplighetsvillkor finns i FBL 3 kap. 9 § som säger att ”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.” Därmed är en successiv förbättring av fastighetsindelningen möjlig.

Syftet med examensarbetet är att redogöra för hur undantagsparagrafen i FBL 3 kap. 9 § ska användas samt att redogöra för om paragrafen tillämpas på rätt sätt i olika typer av förrättningar och för olika ändamål. De problemställningar som uppstår är:

- Vad är att se som förbättringar av fastighetsindelningen?
- Vad motverkar en mer ändamålsenlig indelning?
- Vilka paragrafer kan det göras undantag ifrån?
- Finns det någon skillnad i tillämpningen i olika typer av förrättningar och för fastigheter med olika ändamål?
- Tillämpas paragrafen på rätt sätt i förrättningar?

För att kunna svara på dessa frågor genomförs först en litteraturstudie för att få en förståelse om hur och när FBL 3 kap. 9 § är tänkt att användas och vilka paragrafer som den kan appliceras på. Först studeras statens offentliga utredningar för att få en bakgrund till varför paragrafen finns.

I propositionen erhålls det slutgiltiga förslaget till paragrafen och synpunkter från bl.a. remissinstansen Kommunal-Tekniska Föreningen och departementschefen. Efter att paragrafen introducerades har det gjorts olika lagkommentarer och handböcker från olika författare där de ger sin bild hur paragrafen är tänkt att användas. Även annan litteratur på området studerades och till slut granskades de rättsfall där FBL 3 kap. 9 § har tillämpats.

För att sedan se om paragrafen tillämpas på rätt sätt i olika typer av förrättningar för fastigheter med olika ändamål görs en undersökning med hjälp av Arkivsök. I undersökningen studeras förrättningar gällande fastighetsreglering och avstyckningar för tre olika kommuner i Sverige med olika typer av markanvändning. Resultatet av undersökningen jämförs sedan mot resultatet av litteraturstudien för att se om paragrafen tillämpas på rätt sätt i förrättningarna.

De åtgärder som är att se som förbättringar av fastighetsindelningen är bl.a. att få bort onaturliga samfälligheter och lösa upp icke fungerande samäganden. Vidare får fastighetsgränser en naturligare sträckning och att antalet registerfastigheter minskar. När antalet lämpliga fastigheter ökar och större sammanhållna enheter skapas förbättrar

Undantagsparagrafen

det fastighetsindelningen. Om det inte finns ett samband mellan brukningscentrum och stamfastigheten vid en avstyckning så är det en förbättring om en lämplig bostadsfastighet bildats.

När det gäller vad som motverkar en mer ändamålsenlig indelning är det viktigt att områdena inte ligger för långt ifrån varandra rent geografiskt vid en fastighetsreglering, eftersom uppbyggnaden av bärkraftiga jordbruk i närområdet försvåras. Att lämpliga skogsbruksfastigheter ökar i omfång, medan ej lämpliga men ändå utvecklingsbara fastigheter minskar, är inte att anse som ändamålsenlig indelning av fastighetsbeståndet. Ett annat exempel på vad som motverkar en ändamålsenlig indelning är bildandet av olämpliga restfastigheter utan ändamål eller någon plan hur fastigheten ska utvecklas mot ett ändamål.

Det fanns vissa osäkerheter om vilka paragrafer som det går att göra undantag från med hjälp av undantagsparagrafen. FBL 3 kap. 9 § är tillämplig på de allmänna lämplighetsvillkoren för en fastighet i FBL 3 kap. 1 § 1 st. respektive det ekonomiska lämplighetskravet som ställs för jord – och skogsbruksfastigheter i FBL 3 kap. 5 §. Från undersökningen av förrättningsakterna kan det konstateras att undantagsparagrafen tillämpas mer frekvent vid fastighetsregleringar än vid avstyckningar och mest vid ändamålet jordbruk. I övrigt skiljer det inte mycket i tillämpningen och i minst 85 % av förrättningarna så tillämpas paragrafen på rätt sätt.

Förord

Med detta examensarbete avslutar jag min civilingenjörsutbildning i lantmåteri vid avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds tekniska högskola. Jag vill ge ett stort tack till min handledare Svante Nilsson som väglett mig i arbetet och till Lantmäteriet som tillhandahållit med nödvändig information för att möjliggöra arbetet. Till sist ett tack till Fredrik Warnquist som gav mig idén till examensarbetet.

Av en man som hade vanan att skjuta allt till morgondagen. Dock bättrades han på slutet och avslutade sitt examensarbete i **Lund den 5 juni 2015**.

Jonas Lundström

Undantagsparagrafen

Begrepp och lagar

Förkortningar

TR	Tingsrätten
FD	Fastighetsdomstolen
HovR	Hovrätten
HD	Högsta Domstolen
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
LSt	Länsstyrelsen
LN	Lantbruksnämnden var ett lokalt statligt organ som tillkom på länsnivå 1948 och som bl.a. jobbade med jordbrukets rationalisering. 1991 överfördes personalen och deras arbetsuppgifter till länsstyrelsen.
SOU	Statens offentliga utredningar
LM	Lantmäterimyndighet
NVV	Naturvårdsverket

Författningar

FBL	Fastighetsbildningslag
JDL	Lag om delning av jord å landet
FBLS	Lag om fastighetsbildning i stad
SML	Lag om sammanläggning av fastigheter å landet
MB	Miljöbalken
PBL	Plan- och bygglagen
ÄB	Ärvdabalk

Undantagsparagrafen

Definitioner

Hemskifte	Det ägområde till en gård, vilket ligger vid byggnaderna, hemmet
Tätbebyggelsesituation	Ett område som kräver en planmässig reglering av all tillkommande bebyggelse
Gemensamhetsskog	En samfällighet för skogsbruksändamål
Behandlingsyta	Ett område som behandlas för sig själv vid t.ex. avverkning
Mangårdsbyggnad	Huvudbyggnad på större gård
Brukningssentrum	Bostadsbyggnad på en lantbruksenhet

Innehållsförteckning

1 Inledning	13
1.1 Bakgrund.....	13
1.2 Syfte	13
1.3 Metod	13
1.4 Frågeställningar.....	14
1.5 Avgränsningar.....	15
1.6 Felkällor	15
1.7 Disposition	15
2 Undantagsparagrafens tillämpning.....	17
2.1 Bakgrund.....	17
2.2 Ny undantagsparagraf	17
2.2.1 Första rekvisitet.....	18
2.2.2 Andra rekvisitet.....	19
2.2.3 Tillämpning.....	20
2.2.4 Överenskommelse mellan sakägare	21
2.3 Lämplighetsvillkoren	21
2.3.1 FBL 3 kap. 1 §.....	21
2.3.2 FBL 3 kap. 5 §.....	23
3 Rättsfall.....	25
3.1 Högsta domstolen och Mark- och miljööverdomstolen	25
3.1.1 Båda rekvisiten uppfyllda	25
3.1.2 Motverkar en mer ändamålsenlig indelning.....	29
3.1.3 Olämpliga restfastigheter	29
3.1.4 Samband mellan brukningscentrum och blivande restfastighet	30
3.1.5 Konstruerad förbättringseffekt	31
3.2 Hovrätten.....	32
3.2.1 Båda rekvisiten uppfyllda	32
3.2.2 Ingen förbättringseffekt.....	36
3.2.3 Motverkar en mer ändamålsenlig indelning.....	38

Undantagsparagrafen

3.2.4 Olämpliga restfastigheter	39
3.2.5 Samband mellan brukningscentrum och blivande restfastighet	39
3.2.6 Successiv förbättring	41
3.2.7 Inget av rekvisiten uppfyllda	43
3.2.8 Bör ej tillgodoses med fastighetsbildning	43
4 Undersökning av förrättningsakter	45
4.1 Avstyckningar	45
4.1.1 Båstads kommun	45
4.1.2 Älmhults kommun	49
4.1.3 Gislaveds kommun	49
4.2 Fastighetsregleringar	49
4.2.1 Båstads kommun	50
4.2.2 Älmhults kommun	57
4.2.3 Gislaveds kommun	58
4.3 Resultat	59
5 Analys och diskussion	61
5.1 Litteraturen	61
5.2 Rättsfallen	63
5.3 Undersökningen	66
6 Slutsatser	67
7 Referenser	69
7.1 Offentligt tryck	69
7.2 Litteratur	69
7.3 Lagkommentarer	69
7.4 Myndighetspublikationer	69
7.5 Internet	69
7.6 Rättsfall	70

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I FBL 3 kap. 1 § finns de allmänna lämplighetsvillkoren för en fastighet, vilka gäller vid alla typer av fastighetsbildning. För jord – och skogsbruksfastigheter finns ytterligare ett särskilt lämplighetskrav i FBL 3 kap. 5 § där det anges vilka ekonomiska krav som ska ställas på sådana fastigheter. Vid en ombildning, nybildning eller en servitutsåtgärd ska dessa lämplighetskrav vara uppfyllda. Är kraven inte uppfyllda kan dock fastighetsbildning ändå ske med FBL 3 kap. 9 §, som säger att:

”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.”

Eftersom många fastigheter inte uppfyller lämplighetskraven gör denna paragraf det möjligt att genomföra en fastighetsbildningsåtgärd även om en fastighet skulle bli fortsatt olämplig. Kravet är att det totalt sett sker en förbättring av fastighetsindelningen och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas. Därmed kan en successiv förbättring av fastighetsindelningen uppnås. Frågan är då hur paragrafen ska tillämpas och vilka paragrafer som den är tillämplig på, är det bara 3 kap. 1 och 5 §§ eller är den tillämplig på fler paragrafer. Det kan även finnas en skillnad i hur paragrafen tillämpas vid olika typer av förrättningar och för fastigheter med olika ändamål.

1.2 Syfte

Syftet är att redogöra för hur undantagsparagrafen FBL 3 kap. 9 § ska tillämpas samt undersöka hur paragrafen tillämpas i olika typer av förrättningar.

1.3 Metod

Till en början görs en litteraturstudie för att få en bra bild och förståelse om hur och när FBL 3 kap. 9 § är tänkt att användas och vilka paragrafer som den är applicerbar på. För att kunna fastställa hur FBL 3 kap. 9 § ska användas kommer följande material analyseras.

- SOU 1963:68, Fastighetsbildning. Betänkande avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté
- Proposition 1969:128, Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; *given Stockholms slott den 26 september 1969.*
- Lagkommentarer
- Handbok FBL från LM

Undantagsparagrafen

- Litteratur såsom ”Fastighetsbildning och fastighetsbestämning”, ”Successiv förbättring Studier kring 3:9 FBL” och ”Fastighetsindelning och markanvändning”
- Rättsfall

Sedan görs en undersökning av förrättningar med hjälp av Arkivsök. För att få ett hanterbart material i undersökningen av förrättningsakter valde jag ut tre mindre kommuner i Sverige med ca 15 000 – 30 000 invånare. Båstad kommun valde jag eftersom jag vet att det finns mycket jordbruksmark inom kommunen. Älmhults- och Gislaveds kommun valde jag eftersom de istället har en hög andel skogsmark inom sina kommuner, vilket möjliggör en jämförelse av förrättningar med fastigheter för olika ändamål. Kommunerna handläggs även av olika lantmäterikontor. Det ska även nämnas att min handledare tidigare arbetat på Lantmäterikontoret i Ängelholm och figurerar därför i ett antal av akterna, men ingen särbehandling har gjorts vilket kan ses eftersom även han finns med i de tveksamma akterna.

För att avgränsa materialet ytterligare och för att få förrättningar med olika åtgärder görs sökningen för avstyckningar respektive fastighetsregleringar. För att få ett liknande antal akter för de olika åtgärderna har sökningen begränsats i tid till fem år bakåt i tiden från 2014 för fastighetsregleringar och tio år bakåt i tiden för avstyckningar. Alla de förrättningar som innefattat en tillämpning av FBL 3 kap. 9 § har analyserats för att se om tillämpningen varit rätt eller tveksam. Det kommer även att jämföras om det är någon skillnad mellan avstyckning och fastighetsreglering och mellan bostads-, jordbruks- och skogsbruksfastigheter.

1.4 Frågeställningar

- Vad är att se som förbättringar av fastighetsindelningen?
- Vad motverkar en mer ändamålsenlig indelning?
- Vilka paragrafer kan det göras undantag ifrån?
- Finns det någon skillnad i tillämpningen i olika typer av förrättningar och för fastigheter med olika ändamål?
- Används paragrafen på rätt sätt i förrättningar?

1.5 Avgränsningar

I Arkivsök finns det ingen bra sökfunktion för att se när en specifik lagtext har använts. För att hitta de förrättningar där FBL 3 kap. 9 § tillämpats måste alla förrättningar undersökas manuellt för en specifik åtgärd som sökningen avser. Detta har lett till att bara tre kommuner i Sverige valts för undersökningen. Tidsbristen har även lett till att sökningen bara avsett förrättningar med åtgärden avstyckning och fastighetsreglering och antingen för 5 eller 10 år tillbaks i tiden för att få ett liknande antal akter. Det hade även varit intressant att undersöka klyvningsförrättningar eftersom de återkommer ett flertal gånger i rättsfallen, men pga. tidsbrist var detta inte möjligt. Dessa avgränsningar kan påverka analysen och slutsatsen.

1.6 Felkällor

Utbudet av litteratur inom ämnet är begränsat utöver det som finns skrivet i lagkommentarer och handbok FBL. Varken ”Fastighetsbildning och fastighetsbestämning” av Ekbäck eller ”Fastighetsindelning och markanvändning” av Julstad har gått så djupt in på undantagsparagrafen. Den mesta informationen har tagits från utredningen (SOU 1963:68), propositionen (prop. 1969:128) och rättsfall.

1.7 Disposition

- Kapitel 2* Litteraturstudie av SOU 1963:68, propositioner, lagtext, rättsfall och annan relevant litteratur.
- Kapitel 3* Undersökning av hur rättstillämpningen är angående FBL 3 kap. 9 §. En beskrivning ges av varje rättsfall och en sammanfattande kommentar av varje underrubrik.
- Kapitel 4* Undersökning av förrättningsakter där FBL 3 kap. 9 § tillämpats. En beskrivning och en kort kommentar ges av varje förrättning.
- Kapitel 5* Analys och diskussion.
- Kapitel 6* Slutsatser.
- Kapitel 7* Referenser.

Undantagsparagrafen

2 Undantagsparagrafens tillämpning

2.1 Bakgrund

Fastighetsbildningslagens föregångare bestod av flera olika författningar som var mer specificerade på olika typer av fastighetsbildning. Det fanns en lag för fastighetsbildning på landet, 1926 års lag om delning av jord å landet (JDL). Det fanns en lag för fastighetsbildning inom städer, 1917 års lag om fastighetsbildning i stad (FBL). På landsbygden fanns även en speciell lagstiftning för sammanläggningar, 1926 års lag om sammanläggning av fastigheter å landet (SML). I mitten av 1950-talet insåg man att författningarna för fastighetsbildning började bli föråldrade och 1963 kom ett förslag till fastighetsbildningslag av 1954 års fastighetsbildningskommitté. Syftet med en ny lagstiftning var att få en snabbare, effektivare och enklare handledning genom att bl.a. antalet former av fastighetsbildning minskades och bakades ihop till en lagstiftning.

I JDL 19:2 fanns motsvarigheten till dagens allmänna lämplighetsvillkor i FBL 3 kap. 1 § och i JDL 19 kap. 3 § fanns motsvarande skydd för jordbruks- och skogsnäringen som idag finns i FBL 3 kap. 5 §. 1947 kom en ändring i JDL som innebar att det medgavs undantag i vissa fall från det allmänna lämplighetsvillkoret.¹

Undantaget gällde för avstyckning på landet och kunde bara tillämpas på styckningslotten, dock fanns inga klara definitioner över vad som var stamfastighet och styckningslott.² Detta kan ha lett till att paragrafen ibland använts på fel sätt. Vid framtagandet av den nya fastighetsbildningslagen var frågan om undantagsparagrafen skulle vara kvar eller ej och hur den i sådana fall skulle utformas.

2.2 Ny undantagsparagraf

I SOU 1963:68 diskuterades det av kommittén om det även i den nya lagstiftningen krävdes en undantagsparagraf från lämplighetsvillkoret. Det som talade för en undantagsparagraf var att avsaknaden av en sådan i den nya lagen skulle göra det svårare att få till ändringar i fastighetsbeståndet. Detta i sin tur skulle leda till krav på större rationaliseringsåtgärder för att göra olämpliga fastigheter lämpliga i framtiden. I slutändan skulle det drabba de enskilda jordägarna som inte kan anses skyldiga till de rådande förhållandena.³

Argumentet mot att införa en sådan paragraf var att kravet på lämpliga fastigheter skulle kunna användas för att sätta press på jordägarna att ta initiativ till förbättringar av sina fastigheter. Men resonemanget kring denna hårdare linje lämnas ganska snabbt då det tycks oskäligt mot jordägarna. Det skulle bli svårt för många jordägare att åta

¹ Ekbäck (2007) s. 10

² SOU 1963:68 s. 194

³ SOU 1963:68 s. 194

sig dessa rationaliseringsåtgärder, vilket skulle leda till att den därmed blev verkningslös. Det skulle även hindra en successiv förbättring av fastighetsbeståndet och en ny undantagsparagraf är därmed från allmän synpunkt att föredra.⁴

Kommittén anser att den tidigare undantagsparagrafen till viss del ska ligga till grund för den nya. Dock ska den nya inte bara gälla för avstyckningar på landet utan för alla typer av fastigheter och åtgärder, då man vill få till en successiv förbättring på hela fastighetsbeståndet. Det ska inte heller vara någon skillnad på styckningslotterna vid en avstyckning som i den gamla undantagsparagrafen utan den ska gälla för alla fastigheterna i förrättningen. Vid utformandet av paragrafen finner kommittén att den ska ha en mer allmänt hållen lydelse då lämplighetsvillkoret ska gälla vid alla typer av fastighetsbildning och att den ska bestå av en enda paragraf.⁵

Propositionens förslag och den slutgiltiga lydelsen till FBL 3 kap. 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.”

2.2.1 Första rekvisitet

Fastighetsindelningen ska förbättras

Kommunal- Tekniska Föreningen är en ideell intresseförening för de som verkar inom kommunaltekniken och deras grundläggande syfte och målsättning är: ”att befordra utveckling, fortbildning, samarbete och information inom samhällsbyggandet, särskilt det kommunaltekniska verksamhetsområdet”.⁶ De är en remissinstans och har uppfattningen att det i vissa fall är motiverat att frånga lämplighetsvillkoret. De anser därför att det behövs en undantagsparagraf i fastighetsbildningslagen.⁷ Eftersom fastighetsbeståndet aldrig är helt perfekt kommer många fastighetsbildningsåtgärder leda till olämpliga fastigheter. Dessa åtgärder leder ofta till små förbättringar och på så vis kan successiva förbättringar av fastighetsindelningen åstadkommas.⁸

Kommunal- Tekniska Föreningen är dock inte helt nöjd med förslaget till utformningen av bestämmelserna. Istället förespråkas ett oskadlighetskrav där fastighetsindelningen inte får försämrans men heller inte behöver förbättras. Kommittén har själv diskuterat ett sådant krav men har istället valt en utformning där det i 9 § finns ett krav på att fastighetsindelningen på något sätt måste förbättras.⁹

⁴ SOU 1963:68 s. 194

⁵ SOU 1963:68 s. 195

⁶ Svenska Kommunal- Tekniska Föreningen (2009)

⁷ Prop. 1969:128 s. 179

⁸ Andersson

⁹ Prop. 1969:128 s. 179

Även departementschefen anser att det är ofrånkomligt att det i vissa fall måste göras avsteg från lämplighetsvillkoret. Huvudfrågan som tas upp är huruvida ett förbättringskrav bör ställas som ett nettoresultat av åtgärden eller om oskadlighetsprincipen som Kommunal- Tekniska Föreningen förespråkar istället ska användas. Departementschefen har valt att gå på den förstnämnda som innebär att en helhetsbedömning görs av förrättningsresultatet.¹⁰

Vad förbättringen ska bestå av nämns dock inte i lagtexten men det räcker att en positiv nettoeffekt uppkommer.¹¹ Kravet på en positiv nettoeffekt innebär inte att det alltid kan fordras att någon fastighet som bildas är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Den successiva förbättringen av fastighetsbeståndet ska alltid underlättas så det räcker t.ex. att en jordbruksfastighet blir mer lönsam än tidigare eller att en fastighet bättre stämmer överens med en detaljplan.¹² Departementschefen nämner även att förbättringskravet borde vara högre vid nybildning än vid ombildning av en fastighet.¹³

Prövningen av fastigheternas lämplighet ska ske individuellt för varje fastighet och om en eller flera fastigheter inte uppfyller lämplighetskraven görs en helhetsbedömning av förrättningsresultatet.¹⁴ Lagtexten är utformad så som att det är en förbättringseffekt som ett positivt nettoresultat av den totala fastighetsbildningen som är önskvärt, vilket innebär att även om det uppstår någon försämring så går förrättningen ändå att genomföra om förbättringen är större.¹⁵

2.2.2 Andra rekvisitet

En mer ändamålsenlig indelning ska inte motverkas.

En mer ändamålsenlig indelning får inte motverkas, vilket innebär att hänsyn måste tas så att inte åtgärden försvårar för framtida fastighetsbildningsåtgärder, t.ex. uppkomsten av olämpliga restfastigheter. Något som bör beaktas vid bedömningen av nettoresultatet är huruvida restfastigheterna väntas få en ändamålsenlig användning i framtiden. Något som spelar roll kan vara vem ägaren är. Om kommunen eller LN är ägare kan det anses vara en mindre risk att restfastigheten blir en bestående olägenhet. Eftersom LN:s markreserv ska fördelas så väntas restfastigheter inte bli bestående. Det finns även möjlighet att få en olägenheten undanröjd genom officialinitiativ vilket ska beaktas vid prövningen.¹⁶

¹⁰ Prop. 1969:128 s. 181

¹¹ Prop. 1969:128 s. 182

¹² Bonde, Dahlsjö & Julstad

¹³ Prop. 1969:128 s. 182

¹⁴ Andersson

¹⁵ Bonde, Dahlsjö & Julstad

¹⁶ Prop. 1969:128 s. 182

Att tänka på framtida fastighetsbildningsåtgärder är viktigt eftersom partiella förbättringar lätt kan få en konserverande verkan på en olämplig fastighetsindelning, det vill säga att de lätt blir bestående. Som exempel nämns att om en åtgärd inte stämmer överens med detaljplaneläggningen och väntas bli bestående ska inte undantagsparagrafen tillämpas.¹⁷

2.2.3 Tillämpning

Enligt LM:s handbok FBL ger undantagsparagrafen FBL 3 kap. 9 § möjlighet till undantag från lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen och är tillämpbar på både 3 kap. 1 och 5 §§ om åtgärden medför en förbättring i fastighetsindelningen och om en mer ändamålsenlig indelning i framtiden inte motverkas.¹⁸ I en proposition från 2002 har lagrådet poängterat att undantagsparagrafen ska gälla även vid tredimensionell fastighetsbildning. När det gäller FBL 3 kap. 1 § är det bara första stycket som det kan göras undantag från, det kan heller inte göras undantag från 3 kap. 1 a §.¹⁹ Anledningen till att det inte går att göra undantag från tredje stycket är att detta inte syftar på fastighetens lämplighet utan om tredimensionell fastighetsbildning är lämpligare som åtgärd än traditionell fastighetsbildning.²⁰

När det gäller planförhållandena så stämmer ofta fastighetsindelningen inte överens med detaljplanen och det bästa sättet att närma sig planen är att utföra förbättringar steg för steg. Kravet för en positiv nettoeffekt ska uppkomma ska inte vara hårdare inom ett planområde än för andra områden och det räcker att fastighetsindelningen stämmer lite mer överens med planen än tidigare och att det blir lättare att bilda planenliga fastigheter.²¹

Gällande FBL 3 kap. 2 § så går det inte att göra undantag med hänvisning till 3 kap. 9 §. Det är av största vikt att fastighetsindelningen följer planen vid en fastighetsbildning, men det är inte alltid möjligt att få en bra anpassning till planen vid ett tillfälle, därmed måste anpassningen ibland ske i etapper. En successiv fastighetsbildning anses inte bryta mot kravet på att planen ska följas.²² I dessa fall räcker det att FBL 3 kap 1 § första stycket följs och därmed blir 3 kap. 9 § tillämplig. Det räcker alltså att en förbättringseffekt uppstår som underlättar för att framtida åtgärder ska bli planenliga. Fastighetsindelningen måste dock följa planen för att ett bygglov ska kunna ges enligt 9 kap. 30 § PBL.²³ Det är även viktigt att påpeka att om en fastighet uppfyller lämplighetskravet i 3 kap. 1 § så behöver det inte uppstå en förbättring av fastighetsindelningen.²⁴

¹⁷ Bonde, Dahlsjö & Julstad

¹⁸ Handbok FBL s. 57

¹⁹ Prop. 2002/03:116 s. 144

²⁰ Bonde, Dahlsjö & Julstad

²¹ Prop. 1969:128 s. 183

²² Handbok FBL s. 126

²³ Handbok FBL s. 126

²⁴ Handbok FBL s. 218

Det gjordes år 1990 och 1994 lagändringar i FBL 3 kap. 1 och 5–7 §§ och lämplighetskraven luckrades upp. Detta medförde att fastighetsbildning med stöd av FBL 3 kap. 9 § minskade i betydelse.²⁵ Vad som är anledningen till detta anges nedan i kapitel 2.3 Lämplighetsvillkoren.

2.2.4 Överenskommelse mellan sakägare

Kommittén har nämnt vissa avsteg från lämplighetskravet, när det gäller bedömning av fastigheter som endast berörs av fastighetsreglering, där det tycks vara tillräckligt att fastigheterna inte blev mindre lämpliga än tidigare, alltså det behöver inte uppstå en förbättring.²⁶

Kommunal- Tekniska Föreningen ogillar att kommittén framhållit att det enligt FBL 5 kap. 5 och 18 §§ går att genomföra en regleringsåtgärd där alla sakägare är överens och där det inte skett en förbättring av fastighetsindelningen. Detta tycker föreningen inte stämmer överens med lagtexten och föreningen gillar inte kommitténs motivering, som kan ses som ett accepterande av den tillfälliga ägarens önskemål vilket inte ska beaktas.²⁷

Vad gäller Kommunal- Tekniska Föreningens kommentarer på FBL 5 kap. 5 och 18 §§ så menar departementschefen att om fastigheterna som berörs av regleringen är lämpliga behöver förrättningen inte innebära en förbättring och regleringen går därmed att utföra. FBL 3 kap. 9 § gäller bara när FBL 3 kap 1 § inte uppfyllts och det är då som det måste ske en förbättring i någon form.²⁸

2.3 Lämplighetsvillkoren

2.3.1 FBL 3 kap. 1 §

En fastighets allmänna lämplighetsvillkor hittas i FBL 3 kap. 1 § och är tillämpliga vid alla typer av fastighetsbildningsåtgärder. De är alltså inte bara tillämpliga vid nybildning genom t.ex. avstyckning eller klyvning, utan ska även beaktas vid ombildning t.ex. vid en fastighetsreglering och därmed även vid servitutsåtgärder.²⁹ Bestämmelserna är utformade så att de alltid gäller för de nuvarande markpolitiska kraven på en ändamålsenlig markanvändning och de går inte att frånga vid en överenskommelse mellan fastighetsägare.³⁰

Vid bedömningen om en fastighet är lämplig tas hänsyn till dess ändamål. Kraven på en lämplig fastighet ser olika ut beroende på ändamålet t.ex. blir generellt sett en bostadsfastighet mindre lämplig när arealen blir alltför stor medan en

²⁵ Bonde, Dahlsjö & Julstad

²⁶ SOU 1963:68 s. 195

²⁷ Prop. 1969:128 s. 179

²⁸ Prop. 1969:128 s. 182

²⁹ Handbok FBL s. 62

³⁰ Julstad s. 110-111

Undantagsparagrafen

jordbruksfastighet ökar i lämplighet när arealen ökar. Det är också viktigt att det är fastighetens slutgiltiga utseende som ska bedömas och det ska tas hänsyn till allt som är fast egendom.³¹ Det finns olika rekvisit som ska vara uppfyllda för att en fastighet ska vara lämplig och det första är belägenhet vilket innefattar de geografiska och topologiska förhållandena. Även olika former av miljöaspekter spelar roll t.ex. buller och luftföroreningar.³² Lämplighetsvillkoret utgör bara en lägsta gräns för en lämplig fastighet och bättre lösningar går att finna men LM kan inte ställa några krav på ännu bättre lösningar än minimikravet.³³

Det andra rekvisitet är omfång vilket innebär att fastigheten ska ha en lämplig storlek för ändamålet. För att en bostadsfastighet ska vara lämplig får inte mer mark ingå än vad som är att bedöma som bostadstomts karaktär. Det är möjligt att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden där bostaden kan kompletteras med utrymme för mindre djurhållning, mindre odling eller näringsverksamhet samt skog för vedbrand. Dock bör inte produktiv skogsmark ingå i en sådan fastighet och hänsyn ska tas till allemansrätten.³⁴

Det tredje rekvisitet är utformning, vilket gäller fastighetens arrondering. Helst bör en fastighet innehålla så få skiften som möjligt vilka inte får ligga för långt ifrån varandra. För en bostadsfastighet är det lämpligt med bara ett skifte.³⁵ Det fjärde rekvisitet är tillgång till behövliga vägar där ändamålet bestämmer vilken standard vägen måste hålla. För att lösa rätten till väg kan servitut eller en gemensamhetsanläggning bildas.³⁶ Dock finns undantag där det inte går att lösa vägfrågan t.ex. för en fastighet på en ö där istället en båtplats kan vara ett alternativ. Rent rättsligt behöver inte vägfrågan lösas i förrättningen eftersom det kan leda till ett stort merarbete utan det räcker att det går att nå fastigheten efter förrättningen.³⁷

Det femte rekvisitet är att fastigheten om den är avsedd för bebyggelse ska ha tillgång till godtagbart vatten och avlopp. Vid bedömning ska förrättningslantmätaren undersöka om det är sannolikt att detta behov kan lösas på ett rimligt sätt. De olika alternativen som finns är att antingen koppla in fastigheten till en allmän VA-anläggning om så är möjligt, alternativt får en enskild VA-anläggning anläggas på fastigheten eller med stöd av ett servitut eller gemensamhetsanläggning placeras på någon grannfastighet.³⁸

³¹ Handbok FBL s. 63

³² Ekbäck (2012) s. 26-27

³³ Handbok FBL s. 62

³⁴ Ekbäck (2012) s. 27-28

³⁵ Ekbäck (2012) s. 29-30

³⁶ Julstad s. 112

³⁷ Ekbäck (2012) s. 31

³⁸ Ekbäck (2012) s. 31-33

För att en fastighet ska få bildas måste den vara varaktig. Det går alltså inte att bilda en fastighet för ett temporärt ändamål utan det finns ett krav på en viss utsträckning i tiden, dock finns det inte angivet vad som är att anse som varaktigt.³⁹ Det näst sista rekvisitet är aktualitet vilket innebär att fastigheten ska kunna användas för sitt ändamål inom överskådlig tid. Det finns inga tidsgränser angivna, utan vad som menas med överskådlig tid bedöms från fall till fall.⁴⁰

Om ett tillstånd behövs t.ex. ett bygglov så behövs detta inte beviljas före fastighetsbildningen om samråd skett med byggnadsnämnden. Om fastighetsbildningen följer plan enligt PBL eller MB så är aktualitetskravet att bedöma som uppfyllt. Det sista kravet är att fastighetsbildningen bara får ske om ändamålet inte bör tillgodoses på annat sätt. Vilket innebär att om det finns tveksamheter om lämplighetsvillkoren är uppfyllda, bör fastighetsbildning inte ske om det finns bättre alternativ. Alternativ till fastighetsbildning är olika former av nyttjanderätter t.ex. arrende och servitut.⁴¹ Det är bara undantag från lämplighetskravet i 1 st. som kan göras, varaktighets- eller aktualiseringskravet måste fortfarande vara uppfyllt.⁴²

2.3.2 FBL 3 kap. 5 §

Bestämmelserna i FBL 3 kap. 5 § är ett komplement till de allmänna lämplighetsvillkoren och innefattar vilka ekonomiska krav som ställs på jord- och skogsbruksfastigheter. Vid tillämpningen av lämplighetsvillkoren så ska de stämma överens med den aktuella jord- och skogsbrukspolitiken.⁴³

Företaget på fastigheten ska ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. År 1994 ändrades FBL 3 kap. 5 § och möjligheten att kombinera jordbruksföretaget med en annan varaktig verksamhet på orten introducerades. Huvuddelen av inkomsten behöver alltså inte komma från jordbruksföretaget om den andra verksamheten ger ett ekonomiskt godtagbart utbyte.⁴⁴ Till godtagbara verksamheter räknas, förutom de traditionella som t.ex. entreprenadrörelse, hantverk och småindustri, även inkomst av tjänst, jakt och fiske, så länge de är varaktiga och kommer att finnas under en längre tid.⁴⁵

Det ska även tas hänsyn till främjandet av sysselsättning och bosättning på glesbygden. Detta betyder att vad som är att anse som ekonomiskt godtagbart utbyte ska ställas lägre i glesbygden om fastighetsbildningen främjar de regionalpolitiska intressena om bosättning och verksamhet. Även när värden av natur- och kulturmiljö främjas bör det företagsekonomiska villkoret ställas lägre.⁴⁶

³⁹ Julstad s. 111

⁴⁰ Ekbäck (2012) s. 31-33

⁴¹ Ekbäck (2012) s. 33-34

⁴² Cervin s. 9

⁴³ Handbok FBL s. 57

⁴⁴ Prop. 1993/94:27 s. 30-31

⁴⁵ Ekbäck (2012) s. 48-49

⁴⁶ Ekbäck (2012) s. 49-50

Undantagsparagrafen

Vad som är att betrakta som glesbygd är de kommuner och församlingar som nämns i bilagan till jordförvärvslagen, men även andra orter med glesbygdskaraktär kan bedömas som glesbygd. Vid en förrättning ska det inte prövas om den sökandes möjlighet att driva en viss verksamhet utan det ska prövas om det allmänt sett finns förutsättningar att kombinera med en annan verksamhet.⁴⁷

⁴⁷ Ekbäck (2012) s. 49-50

3 Rättsfall

För att se hur rättstillämpningen är angående FBL 3 kap. 9 § har de flesta av rättsfallen där paragrafen är inblandad studerats. Först följer de fall som varit uppe i HD och MÖD och fått prejudicerande verkan. Efter följer rättsfall från HovR och som också är av värde för tillämpningen av FBL 3 kap. 9 §. Det är viktigt att komma ihåg att i rättsfallen före 1994 gick det inte att kombinera en jord – eller skogsbruksfastighet med annan verksamhet på orten. Det går även därefter att bilda bostadsfastigheter med mindre djurhållning eller odling eftersom man ska främja boende och verksamhet på glesbygden. Detta kan vara en av förklaringarna till att antalet rättsfall efter 1994 minskat, eftersom fler fastigheter bedöms som lämpliga. I slutet av varje underrubrik följer en kort sammanfattande kommentar av de ovanstående rättsfallen.

3.1 Högsta domstolen och Mark- och miljööverdomstolen

3.1.1 Båda rekvisiten uppfyllda

MÖD, 2015-04-15, F 7181-14

Två bröder ägde till hälften var fastigheten Frökärr 2:2 i Karlsborgs kommun. Stefan Frökärr ansökte om klyvning och fastigheten delades upp i två delar. Anledningen till klyvningen var att den andra brodern Lars Karlsson tidigare ansökt hos tingsrätten om försäljning av fastigheten på offentlig auktion, vilken då blev vilandeförklarad. Vid klyvningen fick Stefan den nya fastigheten Frökärr 2:3 medan Frökärr 2:4 tilldelades Lars, som överklagade beslutet.

Frökärr 2:3 består av hemskitet med tre bostadshus varav ett på ofri grund, en ekonomibyggnad, ett brygghus samt en jordkällare. Fastigheten omfattar ca 7 ha varav 3,5 ha är skog. Frökärr 2:4 är obebyggd och består av sex skiften med skog och omfattar ca 18 ha. För att en skogsslott ska anses lämplig ska den ha en årlig produktion på 200 – 250 m³sk och en skiftesbredd på minst 150 m enligt Handbok FBL. Frökärr 2:4 har en årlig produktion på 67 m³sk vilket är alldeles för lite. Skiftena ligger även utsprida och fastigheten har ingen lämplig arrondering.

MMD finner att villkoren för lämpliga skogsbruksfastigheter i FBL 3 kap. 7 § inte är uppfyllda och fastigheten är inte varaktigt lämpad för sitt ändamål. De fördelar som uppstår med tanke på upplösandet av det dåligt fungerande samägandet ändrar inte deras uppfattning. MMD ställer in förrättningen.

MÖD gör bedömningen att Frökärr 2:3 är lämpad för bostadsändamål med mindre djurhållning och med ett mindre skogsområde. Frökärr 2:4 uppfyller inte lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 och 5 §§ med hänsyn till arrondering och storlek. Inte heller den tidigare fastigheten Frökärr 2:2 uppfyllde lämplighetskraven vilket gjort att en olämplig fastighet blivit en lämplig och en olämplig. Det finns även ett starkt behov att upplösa samägandet av fastigheten och de nya fastigheternas utformning får ses som den mest naturliga. MÖD anser därför att fastighetsindelningen förbättrats och

Undantagsparagrafen

att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. FBL 3 kap. 9 § hindrar därmed inte fastighetsbildningen. Vad gäller FBL 3 kap. 7 § så innehåller paragrafen inget krav på att fastigheterna ska vara lämpliga för skogsbruk efter delning, utan paragrafen innebär att fastighetsbildning inte får ske om avkastningsnivån riskerar att minskas eller om den på annat sätt bryter mot de grundläggande skogspolitiska målen. Skogsbruket är i stort sett oförändrat och undergår ingen försämring av betydelse och fastighetsbildningen strider därför inte mot FBL 3 kap. 7 §.

NJA 2004 s. 106, 2004-03-11, Ö 351-02, (LMV 04:3)

Ronneby kommun ansökte om fastighetsreglering av ett samfällt skogsområde med grustäkt och vattentäkt som omfattade ca 16 ha. Kommunen hade ett andelstal på $\frac{3}{4}$ och ville reglera över 11,5 ha vilket bestod av skog, kommunala djupvattentäkter med ledningar och hela grustäkten till sin gatu-, park- och restfastighet. Den klagande fastigheten hade andelstal på $\frac{1}{4}$ och skulle få 4,35 ha med bara skog. Den klagandes grunder bestod av att det efter regleringen skulle bli svårt att bruka skogsområdet då det var litet och låg precis intill bostaden. Det skulle inte längre finnas tillgång till grustäkten eller möjlighet till jakt och fiske. Den klagande tyckte även att samfälligheten hade fungerat bra och att det inte var lämpligt att skogsmarken överfördes till en gatufastighet.

Kommunen anförde att genom regleringen så befriades båda från en ålderdomlig och onaturlig samfällighet. Ägaren bodde inte på sin fastighet och använde sig inte av grustäkten i någon större omfattning. Jakt- och fiskevärdena tycktes vara försumbara. Kommunen skulle även lättare kunna sambruka skogen med ett intill liggande skogsområde på ca 75 ha som kommunen innehade. FD lämnar överklagandet utan bifall och HovR fastställer tidigare avgörande.

HD anförde att samfälligheten inte fyller något gemensamt behov och förrättningsresultatet innebär att ideella andelar av samfälligheten läggs ut. Genom regleringen kan kommunen lättare förse kommuninvånarna med vatten utan att behöva få medgivanden från den andra delägaren av samfälligheten och det uppstod brukningsfördelar för kommunen med angränsande skogsområden. Kommunen har anført att restfastigheten skall uppgå i en större enhet och att det därför inte finns någon anledning att befara att olägenheten av restfastigheten skall bli bestående eftersom den ägs av en kommun i enlighet med SOU 1963:68. HD anser därmed att ett positivt nettoresultat hade uppstått och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas och därmed kan fastighetsbildningen ske enligt FBL 3 kap. 9 §. HD fann även att den sökandes fastighet förbättrades och att det uppstått båtnad, FBL 5 kap. var därmed uppfyllt och HD fastställde hovrättens avgörande.

NJA 1981 s. 1155, 1981-12-02, Ö 1141-77, (LMV 81:31)

Fyra bröder skulle genom en fastighetsreglering överföra delar av en jord- och skogsbruksfastighet till en annan sådan av dem ägd fastighet. Därmed skulle brukningscentrum lämnas kvar i restfastigheten på 2.9 ha vilket skulle användas för fritidsbostadsändamål i kombination med fårskötsel och landskapsvård.

Undantagsparagrafen

Restfastigheten gränsar på en sträcka av ca 300 m mot sjön Stora Rängen. Fastighetsbildningsmyndigheten ställde in förrättning med anledning av bl.a. strandskyddsförordnanden och att området är av naturvårdsintresse. Fastigheterna är utarrenderande.

Fastigheterna var inte bärkraftiga var för sig men om regleringen skulle tillåtas skulle en bärkraftig jord och skogsbruksfastighet bildas med en omfattning på ca 155 ha varav 40 ha jordbruksmark och 100 ha skogsmark. Denna fastighet skulle uppfylla FBL 3 kap. 1 och 5 §§, däremot skulle restfastigheten inte uppfylla FBL 3 kap. 1 § med hänsyn till omfång om fastigheten prövades för bostadsändamål. Frågan är då om FBL 3 kap. 9 § kan användas vilket man inte anser, då de två fastigheterna redan utgör en brukningsenhet och knappast kommer att uppdelas p.g.a. gällande jordförvärvslagstiftning.

TR tycker inte att lämplighetskravet i FBL 3 kap. 1 § är uppfyllt men anser att en sådan förbättringseffekt uppkommit att FBL 3 kap. 9 § är tillämplig. Dock faller det på FBL 3 kap. 2 § och TR lämnar besvären utan bifall. HovR går på TR:s linje och lämnar besvären utan bifall.

I prövningen av FBL 3 kap. 9 § finner HD att fördelarna med en bärkraftig jord och – skogsfastighet överväger de tänkbara nackdelar för friluftslivet i området. Vad gäller att inte motverka en mer ändamålsenlig fastighetsbildning så kan marken inom strandområdet inte användas inom jord- och skogsbruket. Det saknas också anledning att tro att angränsande fastigheter har intresse av att förvärva området och därför anses att undantagsparagrafens krav är uppfyllda. Vad gäller FBL 3 kap. 2 -3 §§ så finns redan byggnaderna och det finns flera strandområden i trakten och HD finner därför inte att strandskyddsbestämmelserna motverkas eller att områdets ändamålsenliga användning försvåras eller att lämplig planläggning motverkas. HD upphäver HovR utslag och sänder tillbaka ärendet till fastighetsbildningsmyndigheten.

NJA 1979 s. 466, 1979-07-23, UÖ 1377, (LMV 79:18)

Tjust Lunnagård 4:13 ägs av I.J. och omfattar 128 ha varav 111 ha produktiv skogsmark. Tjust Lunnagård 4:8 och 4:9 omfattar ca 3 ha vardera och det finns ett fritidshus på varje tomt. Fastigheterna ägs till 15/32 av I.J. och till 17/64 vardera av M.L. och E.H. Ägarna ansökte om reglering där man ville överföra de delar av fastigheterna som låg öster om en väg till 4:13. Ägarna ska sedan sinsemellan ordna att M.L. blir ägare till 4:8 och E.H. till 4:9. LSt yrkade att fastighetsbildningsbeslutet stred mot FBL 3 kap. 1-3 §§ då fastigheterna låg inom strandskyddet runt Bolmensjön, men LSt hade dock inget att erinra mot arronderingsförbättringen för 4:13. LSt ansåg även att fastigheterna skulle lämplighetsprövas enligt den nya användningen som bebyggelsefastigheter vilket TR höll med om. Eftersom området vid vattnet är mindre lämpat som strövområde kan inskränkningen på allemansrätten anses som ringa och TR gör ingen ändring i fastighetsbildningsbeslutet. HovR anser dock att fastighetsbildningen står i strid mot FBL 3 kap. 2 § 2st och upphäver TR:s dom.

Undantagsparagrafen

HD finner inte att fastighetsbildningen står i strid mot FBL 3 kap. 2 § men anser dock att 4:8 och 4:9 inte uppfyller lämplighetsvillkoret i FBL 3 kap. 1 § då fastigheterna är för stora för sina ändamål. Vid prövning av FBL 3 kap. 9 § anses det uppstå en arronderingsförbättring för 4:13, dock är den tillkomna arealen av marginell betydelse. 4:8 och 4:9 avstår skogsmark som inte bör ingå i sådana fastigheter, vilket är positivt. Det som kan anses negativt är att de båda fastigheterna fortsatt efter förrättningen inte är lämpliga. Att äganderättsförhållandena löses är inget som ska beaktas i prövningen av FBL 3 kap. 9§. HD finner att de positiva effekterna med viss tveksamhet ändå väger tyngre.

Kravet på att en mer ändamålsenlig indelning inte får motverkas anser HD inte ska uppfattas så långtgående att det innebär ett hinder när en väsentligt idealisk fastighetsindelning inte uppkommer, i sådana fall skulle undantagsparagrafen inte ha någon funktion. Det är viktigt att åtgärden inte försvårar för framtida fastighetsbildningsåtgärder då partiella förbättringar lätt kan få en konserverande verkan på en olämplig fastighetsindelning. Vid en sådan bedömning ska det beaktas vad som rimligen kan ske i området i fråga om fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsägaren till 4:13 har inga planer på att köpa mark från 4:8 och 4:9 då denna mark inte är till nytta för skogsbruket och det kan anses att ingen framtida ägare heller skulle vara intresserad. Det är heller inte rimligt att utöva press på jordägarna för att få till en lämplig fastighetsbildning. FBL 3 kap. 9 § är alltså uppfyllt och HD anser inte att det finns hinder i 3 kap. 2-3 §§ och fastställer därmed den dom TR kom fram till.

Kommentar

I ovanstående fall är båda rekvisiten i FBL 3 kap. 9 § uppfyllda och några av de åtgärder som räknas som en förbättring av fastighetsindelningen är t.ex. att få bort onaturliga samfälligheter. Att lösa upp ett icke fungerande samägande och att antalet lämpliga fastigheter ökar kan ses som en förbättring av fastighetsindelningen. Dock så är det motstridiga uppgifter om detta då det i NJA 1979 s. 466 sägs att om äganderättsförhållandena löses, så ska detta inte beaktas i prövningen av FBL 3 kap. 9§.

Enligt SOU 1963:68 lär olämpliga restfastigheter inte bli bestående om de innehavs av en kommun vilket i ett av rättsfallen lett till att förrättningen gått igenom vilket inte hade varit fallet med en annan fastighetsägare. I NJA 1981 s. 1155 hade restfastigheten idag i alla fall med hänsyn till omfång varit lämpad som bostadsfastighet med mindre djurhållning och därför hade inte undantagsparagrafen behövts användas. Även om fastigheter är fortsatt olämpliga efter en förrättning så kan det ha inträffat en förbättring som spelar roll vid bedömningen. Alla fastigheter kan inte bli lämpliga på en gång utan ibland måste det ske successivt. Även det sista rättsfallet skulle kunna bedömas annorlunda idag då man försöker främja boende i glesbygden. Att en mer ändamålsenlig indelning inte får motverkas ska inte uppfattas så långtgående att det skulle innebära ett hinder när en perfekt fastighetsindelning inte uppkommer, då skulle undantagsparagrafen vara verkningslös.

3.1.2 Motverkar en mer ändamålsenlig indelning

NJA 1982 s. 288, 1982-04-28, UÖ 879, (LMV 82:12)

Vid en fastighetsreglering skulle en icke ekonomiskt godtagbar jord- och skogsfastighet med 10 ha åker och 42 ha skog överföras till en annan sådan fastighet som bestod av 5 ha åker och 22 ha skog, efter en överenskommelse mellan ägarna. LM ställde in förrättningen eftersom de båda fastigheterna bestod av två områden var, vilka inte angränsade till varandra. LM tyckte inte att lämplighetskraven var uppfyllda och inte heller att fastighetsindelningen förbättrats.

TR gick på LM:s linje och lämnade besvären utan bifall. HovR finner att fastighetsindelningen skulle förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte skulle motverkas, alltså kan FBL 3 kap. 9 § tillämpas. LN anförde att fastighetsregleringen skulle motverka en mer ändamålsenlig indelning. Som skäl anges att det på orten finns flera brukningsenheter med bättre utvecklingsmöjligheter vilka skulle drabbas negativt av fastighetsregleringen, då deras möjlighet till successiv uppbyggnad skulle försvåras. HD väljer att gå på LNs linje och finner därmed att det inte spelar någon roll om fastighetsindelningen förbättras och TR utslag fastställs.

Kommentar

Vid en fastighetsreglering är det viktigt att områdena inte ligger för långt ifrån varandra rent geografiskt. Genom att göra en fastighetsreglering till ett område som ligger längre bort så försvåras uppbyggnaden av bärkraftiga jordbruk i närområdet vilket motverkar en mer ändamålsenlig indelning.

3.1.3 Olämpliga restfastigheter

NJA 1982 s. 267 (III), 1982-04-28, UÖ 881, (LMV 82:35)

I Ljusdals kommun förvärvade O.B. Myra 1:2 med undantag av ett brukningscentrum med tomtområde på ca 1,6 ha och dels ett skogsskifte på ca 4,1 ha. Efter köpet ansökte han om fastighetsreglering av de förvärvade områdena till en av hans tidigare fastigheter Hamre 3:27. LN hade dock invändningar och den sökande begärde då att handläggningen skulle biträdas av två gode män och fastighetsbildningen gick igenom med hjälp av FBL 3 kap. 9 §, förrättningslantmätaren var dock skiljaktig och LSt överklagade beslutet.

Hamre 3:27 består av 10 skiften med en areal om ca 339 ha där ca 28 ha består av jordbruksmark och ca 300 ha av skogsmark. Myra 1:2 är en jordbruksfastighet med en areal om ca 79 ha med ca 5 ha jordbruksmark och 71 ha skogsmark. TR finner att lämplighetskraven ej är uppfyllda och att ett sammanförande av brukningscentrum med det lilla skogsskiftet skulle motverka en mer ändamålsenlig fastighetsindelning, vilket leder till att det överklagade beslutet undanröjs. HovR finner att FBL 3 kap. 9 § är tillämplig och fastställer fastighetsbildningsbeslutet.

LM anförde i HD att Hamre 3:27 genom fastighetsbildningen genomgår en klar förbättring då ett tillskott av areal fås och antalet skiften minskar. Vad gäller restfastigheten så får den anses ha en karaktär av nybildning för bostadsändamål och ska då bedömas hårdare än vid ombildning (jfr prop. 1969:128 s B182). HD anser därmed att det negativa överväger det positiva och förbättringsvillkoret är på så vis inte uppfyllt. Vad gäller det andra villkoret så anses den restfastighet som uppstår bli bestående då det inte är troligt att den kan få en ändamålsenlig användning längre fram i tiden och strider därmed även mot detta villkor. Mot denna bakgrund väljer HD att fastställa TR:s slut.

Kommentar

Idag skulle en restfastighet på 5,7 ha kunna vara en lämplig bostadsfastighet med husbehovsved beroende på skogens produktivitet. Det är dock inte lämpligt att produktiv skogsmark ingår i en bostadsfastighet.⁴⁸

3.1.4 Samband mellan brukningscentrum och blivande restfastighet

NJA 1978 s. 539 (I), 1978-10-26, UÖ 1738, (LMV 78:29)

Nära Uddevalla i ett område som kan betraktas som en tätbebyggelsesituation skulle fyra fritidshus avstyckas. Tomterna låg inom strandskyddet och enligt plan skulle området vara till för det rörliga friluftslivet. Efter det att tomterna avstyckats från det tidigare gemensamma sammanhängande tomtområdet skulle en restfastighet på ca 4 ha bildas. Något samband mellan brukningen av restfastigheten och tomterna fanns inte. TR ser inga hinder mot avstyckningen.

Enligt HovR bildas fyra nya fastigheter som uppfyller lämplighetskravet och den återstående restfastigheten kan användas för det rörliga friluftslivet, FBL 3 kap. 9 § får anses uppfyllt. Enligt HD skulle avstyckningen göra att fyra betydligt mer ändamålsenliga bostadsfastigheter bildades. Restfastigheten bestod av impediment och användes som strövområde av allmänheten, vilket inte skulle ändras genom fastighetsbildningen. Kommunen hade också för avsikt att köpa intilliggande fastigheter vilket gör att fastighetsbildningen ur indelningssynpunkt får ses som en förbättring. HD finner likt HovR att FBL 3 kap. 9 § är tillämplig.

NJA 1978 s. 539 (II), 1978-10-26, UÖ 1737, (LMV 78:35)

Vid en fastighetsbildningsförrättning skulle en fastighet bildas runt en bostad till ett nedlagt jordbruk. Fastigheten var belägen på en ö i Bohuslän. Den nybildade fastigheten uppfyllde lämplighetskraven vilket den återstående restfastigheten på 7 ha som saknade ändamål inte gjorde. Området bestod av berg och igenvuxen åkermark och kan inte anses komma att användas för jordbruk i framtiden. Det finns heller inget brukningssamband från restfastigheten till vare sig bostadshuset eller någon annan fastighet. Det finns planer från kommunen sida att i framtiden sammanföra obebyggda fastigheter till någon form av reservat och restfastigheten skulle därför kunna ingå i denna och TR finner att förrättning får genomföras.

⁴⁸ Ekbäck (2012) s. 27-28

Undantagsparagrafen

HovR finner likt TR att styckningslotten uppfyller lämplighetskravet i FBL 3 kap. 1 § och att restfastigheten inte gör detta. Styckningsfastigheten användes endast som fritidsbostad och hade ett för stort omfång för sitt ändamål. Regleringen innebär att det bildas en fastighet som uppfyller lämplighetskravet vilket får ses som en förbättring av fastighetsindelningen vilket överväger det negativa med restfastigheten och TR:s utslag fastställs.

Det finns inga planer på att återuppta jordbruket på fastigheten och skötseln av restfastigheten borde inte ha någon betydelse på om den tillhör den gamla fastigheten eller är en egen. Markanvändningen kommer troligtvis inte ändras efter reglering och bildandet av restfastigheten kan inte tänkas leda till någon nämnvärd försämring. HD finner därför att FBL 3 kap 9 § är tillämplig och tillåter förrättningen.

Kommentar

Om det finns ett samband mellan brukscentrum och stamfastigheten måste det ske en större förbättring av fastighetsindelningen för att undantagsparagrafen ska kunna tillämpas vid en avstyckning. En restfastighet som ägs eller troligtvis kommer att ägas av kommunen innebär att restfastigheten inte motverkar en mer ändamålsenlig indelning.

3.1.5 Konstruerad förbättringseffekt

NJA 1982 s. 267 (II), 1982-04-28, UÖ 880, (LMV 82:5)

Örebro kommun begärde en avstyckning av ett 26,5 ha stort skogsskifte från Västanås 2:1 som förvärvades av Per och Anders Nilsson. Grunden till köpet var att kommunen förvärvat en annan fastighet av bröderna och köpet var en del av deras överenskommelse. LM tyckte dock att skogsskiftet var för litet för att utgöra en självständig skogsbruksfastighet.

Vid ett senare sammanträde väljer sakägarna då istället att göra en fastighetsreglering och ytterligare några fastigheter involveras i regleringen. Dormen 1:22 reglerades till skogsskiftet, sedan regleras den tillkomna marken vidare igen till Västanås 2:1, även två andra av kommunens fastigheter Fröstorp 1:2 och Bornås 1:2 överförs till Västanås 2:1. Skogsskiftet skulle efter förrättningen fortfarande vara en självständig fastighet och resultatet före regleringen var tre olämpliga fastigheter och en lämplig. Resultatet efter blir en olämplig och en lämplig där större sammanhållande skiften erhålls och en förbättrad fastighetsindelning uppstår, FBL 3 kap. 9 § blir tillämplig. TR går på förrättningslantmätarens linje och lämnar LSt besvär utan bifall.

HovR finner inte att överföringen mellan skogsskiftet och Dormen 1:22 är nödvändig för att förbättringen i fastighetsbeståndet ska uppkomma. Åtgärden går därmed inte att genomföra, även om det totalt sett uppstår en förbättring. HovR ändrar därmed TR:s beslut. HD ansluter sig till tidigare instans och hänför att den kombination av åtgärder som lagts till i förrättningen är bara ett sätt att uppnå en förbättringseffekt för att kunna tillämpa FBL 3 kap. 9 §. Det finns inget naturligt samband mellan de olika åtgärderna och det måste anses strida mot grunderna för FBL 3 kap. 9 § att på ett sådant sätt konstruera en förbättringseffekt och HovR:s dom fastställs.

Kommentar

En förrättning kan inte innehålla flera olika onödiga åtgärder som inte har något samband om det bara är för att få till en konstruerad förbättring av fastighetsindelningen.

3.2 Hovrätten

3.2.1 Båda rekvisiten uppfyllda

Svea HovR, 2003-03-13, Ö 7200-02, (LMV 03:1)

NVV hade planerat ett naturreservat som i slutändan skulle omfatta ca 500 ha och ville genom en tvångsvis fastighetsreglering överföra samfällid mark på ca 1,3 ha till detta. NVV:s fastighet uppgick till ca 50 ha och bestod till den största delen av betesmark och omfattade många områden, där endast ett av dessa gränsade till den nämnda marksamfälligheten. FD finner att regleringen i sig inte är nödvändig för att fastigheten ska förbättras, men om naturvårdverket får igenom sitt planerade naturreservat så kan det innebära en förbättring, dock är det oklart hur förvärvet av det tänkta området ska gå till och det finns ingen plan för detta. Förrättningen ställs därför in eftersom kraven i FBL 5 kap. 5 § inte är uppfyllda.

HovR anser att den ombildade fastigheten inte uppfyller lämplighetskravet i FBL 3 kap 1 §, men det får anses ha uppstått en förbättring av fastighetsindelningen och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Eftersom fastighetsbildningen är ett led i uppbyggnaden av naturreservatet så uppfyller det även kraven i FBL 5 kap. 5§. Men båtnadsvillkoret i FBL 5 kap. 4 § är dock inte uppfyllt och FD:s avgörande fastställs.

Svea HovR, 1988-06-21, Ö 1863/87, (LMV 88:31)

Ett skogsbolag köpte ett skogsområde på ca 268 ha från en fastighet som efter köpet bestod av ca 50 ha. Ca 23 ha av den förvärvade marken avstod man genom en överenskommelse till LN. Återstående 245 ha skulle därefter regleras till en av bolagets fastigheter på ca 884 ha. FD finner att restfastigheten inte uppfyller kraven i FBL 3 kap. 5 och 7 §§. FD anser dock att det uppstod en förbättring av fastighetsindelningen. Restfastigheten kommer fortsatt att användas för skogsbruk och därmed kommer en mer ändamålsenlig indelning inte att motverkas. FD och HovR tillåter fastighetsbildningen.

Göta HovR, 1986-12-03, Ö 389/86, (LMV 86:37)

En fastighet som hade två skiften och fyra delägare skulle klyvas. Ägandeförhållanden är så att A äger (1/5), B (1/5), C (1/5), D (2/5). A och B äger varsin annan fastighet som angränsar till det södra skiftet och C och D äger varsin annan fastighet som angränsar till det norra skiftet. Vid klyvningen fanns olika alternativ hur lotterna skulle delas upp. I alternativ 1 skulle C och D få varsin lott i norra skiftet och de andra en gemensam i det södra. Det andra alternativet bestod av att A och B skulle precis som tidigare äga det södra skiftet gemensamt och även C och D skulle äga det norra skiftet gemensamt. Alternativ 1 anses inte uppfylla FBL 3 kap. 3 § och det andra alternativet väljs. Det södra skiftet blir en lämplig exploateringsfastighet som bör detaljplaneläggas för tomtmark. Enligt FD blir en ofullständig fastighet en lämplig i det södra skiftet och en olämplig i det norra skiftet vilket leder till en förbättring av fastighetsindelningen medan en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas och klyvningen tillåts därmed. HovR lämnar besvären utan bifall.

HovR Skåne och Blekinge, 1986-10-23, Ö470/85, (LMV 86:26)

Ett område för fyra helårsbostadstomter skulle bildas genom en avstyckning som omfattade ca 1,1 ha. LSt vill inte tillåta avstyckningen för ändamålet bostad utan vill istället att området ska ligga kvar på stamfastigheten och därmed göra så att området som omfattas av strandskydd är tillgängligt för allmänheten. Terrängen och vegetationen gör att det skulle krävas en stor arbets- och ekonomisk insats för att ändra på områdets karaktär. Därför kan det inte antas att allmänhetens tillgång till området skulle ändras och kraven i FBL 3 kap. 2 § är därmed uppfyllda. Fastighetsbildningen innebär att styckningslotten får en för stor areal, men dock medför avstyckningen att fastighetsgränserna får en naturligare sträckning. Eftersom fastighetsindelningen förbättras och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas är FBL 3 kap. 9 § tillämplig. HovR lämnade besvären utan bifall.

HovR V Sverige, 1983-10-31, Ö 218/83, (LMV 83:27)

Vid en fastighetsreglering överfördes 2 ha mark vilken bestod av skogsimpediment från en jordbruksfastighet till en bostadsfastighet. Som grund för fastighetsbildningen låg en överenskommelse. Anledningen till regleringen var att bostadsfastighetens utfart som var en samfärd väg tidvis var översvämmad och genom regleringen tillförsäkrades åtkomsten till allmän väg, möjlighet att avstycka fastigheten till två bostadsfastigheter uppkom även. TR finner att fastighetsregleringen kan fortgå.

Området som överförs sluttar brant ner mot tomtplatsen och HovR finner att det finns ett naturligt och bättre samband mellan området och den fastighet som den tillförs. Att området för den samfärd vägen ofta är översvämmad har styrkts av dödsboet till den andra fastigheten. Dock anses att fastigheten med hänsyn till omfång inte uppfyller lämplighetskravet men att de ovan nämnda skälen gör att en förbättringseffekt uppkommer och HovR fastställer TR:s beslut och tillåter förrättningen.

HovR N Norrland, 1982-05-26, UÖ 71, (LMV 82:56)

I ett område med många ägare av små skogsskiften på ca 3,5 ha påkallades en fastighetsreglering av LSt med stöd i FBL 5 kap, med vilken en förbättring av fastighetsindelningen skulle skapas och bättre förutsättningar för ett rationellt skogsbruk. TR tycker att fastigheterna genom regleringen med hänsyn till storlek och arrondering genomgått en förbättring av fastighetsindelningen och inte motverkat att en mer ändamålsenlig indelning. HovR går på samma linje i frågan om FBL 3 kap. 9 § och anser att fastighetsbildningen utgör ett steg i förbättringen av fastighetsindelningen och inte motverkar en mer ändamålsenlig indelning.

HovR V Sverige, 1982-05-04, UÖ 35, (LMV 82:10)

Rättsfallet gällde en avstyckning av en tomt kring ett bostadshus inom den inre bullerzonen av Landvetters flygplats. Fastigheten bestod av två bostadshus vilka var uppbyggda innan Landvetter byggdes i området. Det tillåts ingen ny bebyggelse i området som endast ska användas för jord- och skogsbruk enligt generalplanen. Enligt TR gör bullret från flygplanen att lämplighetsvillkoret inte är uppfyllt, men eftersom fastighetsindelningen förbättrades är FBL 3 kap. 9 § tillämplig. Avstyckningen ansågs inte heller vara i överensstämmelse med generalplanen men eftersom den inte innebar någon nybyggnad och att området används på samma sätt som innan förrättningen så ansågs det vara en mindre avvikelse. HovR går på TR: linje.

HovR N Norrland, 1980-12-19, UÖ 148, (LMV 80:35)

Vid en fastighetsreglering skulle mark från en jordbruksfastighet överföras till en annan sådan. TR anser att jordbruksfastigheten både före och efter den tillförda marken är en ofullständig fastighet. Men åtgärden tycks inte försvåra en mer ändamålsenlig indelning och TR finner att kraven i FBL 3 kap. 9 § är uppfyllda. Marken har förvärvats genom ett släktförvärv och kräver därmed inte LN:s tillstånd. En förbättring av fastigheten får anses ha skett, vad gäller att en mer ändamålsenlig indelning inte får motverkas så går HovR in på följande.

Fastigheterna ligger i ett ur jordbrukssynpunkt attraktivt läge med stor efterfrågan från utvecklingsbara jordbruksföretag. Även om det kan anses med stöd av plan att vissa skiften i framtiden skulle tillföras andra fastigheter finner HovR inte att varken att LN eller LSt har något bra skäl till att en mer ändamålsenlig indelning skulle motverkas. Åtgärden kan istället på sikt skapa förutsättningar för en mer ändamålsenlig indelning då antalet registerfastigheter minskar. En större sammanhållen enhet skapas och åtgärden motverkar en fortsatt ägosplittring. En fastighetsägare med en större fastighet får anses ha större incitament att bidra till en fortsatt rationalisering av jordbruket och fastighetsregleringen ska därför tillåtas.

Svea HovR, 1979-12-28, UÖ 43, (LMV 79:69)

Vid en fastighetsreglering skulle fastigheten Skagersholm 2:1 utträda ur en samfällighet. Samfälligheten skulle efter förrättningen bestå av ett ca 3 500 m² stort skogsområde mellan en sjö och allmän väg, inom området råder strandskydd. Men att regleringen skulle medföra att allmänhetens tillträde till området skulle försvåras finner

Undantagsparagrafen

TR inte, vilket innebär att områdets ändamålsenliga användning inte försvåras. De återstående delägande fastigheterna i samfälligheten skulle inte uppfylla lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 och 5 §§. HovR finner att Skagersholm 2:1 genomgått en klar förbättring genom regleringen och att de andra fastigheterna ej märkbart ändrats vad gäller lämplighet, det har alltså totalt sett blivit bättre. Kravet på att en mer ändamålsenlig indelning inte får motverkas får inte anses så långtgående att det skulle hindra fastighetsbildningen och kraven i FBL 3 kap. 9 § är uppfyllda.

Svea HovR, 1979-10-03, UÖ 32, (LMV 79:22)

Från en ofullständig skogsbruksfastighet om ca 23 ha ville den sökande avstycka byggnaderna. LSt tycker likt LM att styckningslotten blir lämplig och stamfastigheten olämplig för sitt ändamål. Det finns enligt LSt möjlighet inom området att bygga upp lämpliga skogsbruksfastigheter genom fler fastighetsbildningsåtgärder. Enligt LN får oftast en avstyckning av detta slag en konserverande verkan på den olämpliga fastighetsindelningen och därmed motverkar en mer ändamålsenlig indelning.

TR delar inte deras uppfattning och finner att avstyckningen inte påverkar den tidigare eller framtida användningen av stamfastigheten och därmed är FBL 3 kap. 9 § tillämplig. LSt tillägger i HovR att avstyckningen kommer att påverka ägarens benägenhet negativt till att ta initiativ till framtida förbättringar av fastighetsbeståndet. HovR finner att en partiell förbättring av fastighetsindelningen skett och kravet att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte får motverkas, inte kan anses så långtgående att bara en idealisk fastighetsindelning får komma till stånd. Detta krav borde i första hand innebära att ingen fastighet i nämnvärd grad ska minska i lämplighet. Press mot jordägaren för att få till lämpliga fastigheter får inte utövas. FBL 3 kap. 9 § får anses uppfyllt och fastighetsbildningen tillåts.

Kommentar

Att reglera en olämplig fastighet till en annan sådan som i framtiden ska ingå i ett större naturreservat är att se som en förbättring av fastighetsindelningen. I Svea HovR, 1988-06-21, Ö 1863/87 uppstår frågan om FBL 3 kap. 9 § är tillämplig på FBL 3 kap. 7 § vilket motsägs i handbok FBL. I FBL 3 kap. 10 finns undantaget från FBL 3 kap. 6 och 7 §§ vilket gör att domstolarna borde ha avstyrkt förrättningen.

Ytterligare åtgärder som är att se som förbättringar av fastighetsindelningen är t.ex. att fastighetsgränser får en naturligare sträckning och att gränser går mer naturligt med hänsyn till de topografiska förhållandena. Att bilda större skog – och jordbruksenheter är att se som ett steg i en successiv förbättring av fastighetsindelningen vilket nämnts i kapitel 2. Att antalet registerfastigheter minskar och större sammanhållna enheter skapas är en förbättring och en mer ändamålsenlig indelning. En fastighetsägare med en större fastighet får anses ha större incitament att bidra till en fortsatt rationalisering av jordbruket. Att antalet lämpliga fastigheter ökar kan också ses som en förbättring av fastighetsindelningen.

3.2.2 Ingen förbättringseffekt

Svea HovR, 1998-06-03, UÖ 17, (LMV 98:3)

En skogsfastighet som omfattade 8 ha skulle bildas genom en avstyckning. Området var tänkt att användas till deltidjordbruk, jakt, fiske och eventuellt trädgårdsodling. FD anser att skogsomfånget är för litet och ger inget godtagbart ekonomiskt utbyte och uppfyller därmed inte lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 och 5 §§. Undantagsparagrafen får heller inte anses uppfylld och avstyckningen tillåts inte. När lämplighetskravet i FBL 3 kap. 5 § bedöms ska hänsyn tas till att kombinera företaget med annan verksamhet på orten och man vill främja bosättning och sysselsättning på glesbygden. Men HovR finner likt FD att lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 och 5 §§ inte är uppfyllda och att det inte uppstått någon förbättring och FBL 3 kap. 9 § är därmed heller inte tillämplig och överklagandet lämnas utan bifall.

HovR Ö Norrland, 1988-06-30, UÖ 1099, (LMV 88:24)

Vid en fastighetsreglering skulle samfälld mark överföras från en småbåtshamn till kommunens gatu-, park- och exploateringsfastighet. Det berörda området hade sedan 1800-talet använts för hamnverksamhet av byamännen. Sedan finlandstrafiken försvann från hamnen på 70-talet så har hamnen upplåtits till en småbåtsförening mot byamännens vilja. I stadsplanen är området utlagt som specialområde för småbåtshamn. FD anser inte att kommunens fastighet efter reglering blir lämplig för sitt ändamål och anses inte heller undergå någon förbättring. Någon förbättring av fastighetsindelning till gällande plan sker inte heller och FBL 3 kap. 9 § är därmed inte tillämplig. Hinder föreligger även i FBL 5 kap. 4 § och förrättningen ställs in. HovR fastställer FD:s utslag.

Svea HovR, 1984-03-28, UÖ 3, (LMV 84:7)

Vid en fastighetsreglering skulle mark från en skogsbruksfastighet överföras till en bostadsfastighet. 183 ha av 321 ha skog skulle överföras genom ett arvskifte. Arvskiftet kunde inte läggas till grund för regleringen enligt FBL 5 kap. 18 § eftersom den var ogiltig enligt ÄB 23 kap. 3 §. Efter regleringen kommer en utvecklingsbar jordbruksfastighet minskas med mer än hälften medan bostadsfastigheten ökar till ca 183 ha och byter därmed ändamål. FD finner att ingen av fastigheterna kommer att uppfylla lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 och 5 §§ och eftersom fastighetsindelningen försämras går inte undantagsparagrafen att använda. FD ställer in förrättningen och HovR lämnar besvären utan bifall.

Svea HovR, 1983-12-09, UÖ 44, (LMV 83:32)

En fastighet på 3846 m² som låg precis utanför en tätort var bebyggd med ett äldre bostadshus och gav efter avstyckning av bostadshuset upphov till en olämplig restfastighet. TR finner att det innan förrättningen finns en olämplig fastighet och efter förrättningen en lämplig bostadsfastighet samt en olämplig restfastighet utan ändamål. TR anser därför att en positiv nettoeffekt har uppkommit och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas och tillåter förrättningen. Däremot kommer HovR fram till att den förbättringseffekt som måste uppkomma inte har skett. Vad skälet är för denna bedömning går HovR inte in på och TR:s beslut upphävs och LM:s beslut fastställs.

HovR Ö Norrland, 1982-11-26, UÖ 2163, (LMV 82:53)

Vid en tvångsvis fastighetsreglering ville fastighetsägaren till fastigheten B överföra ett 3 ha stort område från en jordbruksfastighet A till sin egen, åtgärden tilläts dock inte. 0,8 ha av det överförda området var åkermark, resten var skogsmark men användes för bete. Fastigheten A hade en areal om 53,8 ha och inget aktivt jordbruk bedrevs på fastigheten men fastighetsägaren hade planer på att börja med detta i framtiden. Fastigheten B bestod av 49,5 ha och bedrev halvtidsjordbruk med köttproduktion. TR tycker varken att A eller B före eller efter förrättningen uppfyllde lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 och 5 §§. TR anser att det ur arronderingssynpunkt uppstår en klar förbättring och finner därför att FBL 3 kap. 9 § är uppfylld.

HovR gör samma bedömning som TR att lämplighetskraven inte är uppfyllda och frågan är då om FBL 3 kap. 9 § är tillämplig. Även denna instans finner att det genom regleringen uppstår arronderingsfördelar. Av det överförda området kan efter beredning ca 0,8 ha användas för odling, dock kan området användas för bete men passar bäst för skogsbruk. Området beräknas ge tillskott för endast 1-2 djur. Ägaren av B, Nilsson, beräknade djurbesättning är 20 – 30 djur vilket gör att området endast kan få en marginell betydelse. Det finns även samfälliga områden på marken och HovR anser att det finns andra områden som är mer lämpade för odling som kan tillfredsställa B. En reglering påverkar A:s skogsdrift negativt även om området inte är så stort, då ett område som är mest lämpat för skogsbruk omvandlas. Det kan förutsättas att A inom överskådlig tid kommer att vara en jord- och skogsbruksfastighet. Området är naturskönt och kommer påverka fastigheten värde negativt. HovR finner då att det inte uppstår en förbättring i B som överväger den negativa effekt som regleringen har på A. Det uppstår heller inte båtnad enligt FBL 5 kap. 4 §.

Kommentar

När det gäller åtgärder som inte kan ses som förbättringar av fastighetsindelningen så är t.ex. att bilda en väldigt liten skogsbruksfastighet är att se som en försämring av fastighetsindelningen även om glesbygden ska främjas. Att utöka en redan stor bostadsfastighet kan inte ses som en förbättring eller att dela en lämplig skogsbruksfastighet till två mindre kan inte ses som en förbättring av fastighetsindelningen då det blir svårare att bruka marken på ett ekonomiskt tillfredställande sätt. Även att ändra ändamålet på en fastighet från något som är lämpligt för den specifika marken till något annat kan heller inte ses som en förbättring.

3.2.3 Motverkar en mer ändamålsenlig indelning

Svea HovR, 1988-04-12, UÖ 15, (LMV 88:13)

Vid en förrättning skulle en fastighetsreglering och en klyvning äga rum. Efter ett lagakraftvunnet tillståndsbeslut ska fastigheten Noret 24:10 omarronderas så att fastigheten får en lämpligare markanvändning. Fastigheten bestod innan regleringen av ca 20 ha skogsmark på nio skiften. Vid regleringen skapades en ägolott ut vid Djupsjön som enligt delägarna sedan skulle delas in i två lotter efter yrkande. FD fann att fastigheten före regleringen inte uppfyllde lämplighetskraven med hänsyn till omfånget och utformningen. Om fastigheten skulle delas upp på två skiften försämrades möjligheten till ett ekonomiskt bärkraftigt skogsbruk även om utformningen förbättras och FBL 3 kap. 9 § är därmed inte tillämplig. Klyvningen går inte att genomföra, men regleringen strider inte mot FBL 5 kap 8 § och går därmed att genomföra. HovR lämnar besvären utan bifall.

HovR Ö Norrland, 1985-11-07, UÖ 2137, (LMV 85:16)

En gemensamhetsskog i elva skiften som omfattade ca 1 587 ha skulle efter en fastighetsreglering delas upp på de fem delägande fastigheterna som alla hade samma andel. Två av fastigheterna ökade genom uppdelningen medan tre minskade. Någon ökning av antalet behandlingsytor har inte skett och heller inte någon minskning av dessa. Arronderingen före regleringen är inte lämplig och FD finner att FBL 3 kap. 9 § är tillämplig. Det finns inga andra hinder i FBL och förrättningen ska genomföras.

HovR konstaterar att flera av de sökande fastigheterna inte skulle uppfylla lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 och 5 §§ efter fastighetsregleringen med hänsyn till storlek och utformning. Förrättningen kan inte anses vara ett led i den successiva uppbyggnaden av utvecklingsbara jord- och skogsbruksföretag då tre ej lämpliga men utvecklingsbara fastigheter minskar i storlek och två redan lämpliga fastigheter ökar, FBL 3 kap. 6 § är därmed inte uppfyllt. En mer ändamålsenlig indelning motverkas och hinder föreligger därför också enligt FBL 3 kap. 9 § och förrättningen ställs in.

Göta HovR, 1979-05-29, UÖ 39, (LMV 79:35)

En avstyckning innebar att en tomtplats på ca 1500 m² skulle bildas med befintlig bebyggelse på tomten. Avstyckningen skulle ske från en ca 9 ha stor fastighet. LSt anförde att även om den avstyckade fastigheten blir lämplig så kan inte det överväga den olägenhet som uppstår genom att en olämplig restfastighet utan ändamål bildas. TR tillåter inte förrättningen. HovR finner likt TR att styckningslotten kommer bilda en lämplig bostadsfastighet. Men vad restfastigheten ska användas till i framtiden är osäkert. Det har också tillagts att bullret från den angränsande motorvägen kan vara ett hinder mot framtida bostadsbebyggelse. Byggnadsnämnden har ingen avsikt att planlägga området eller att ge dispens från tätbebyggelseförbudet för att uppföra en ny byggnad. Med hänsyn till ovissheten av restfastighetens användning gör att den kan komma att motverka en lämpligare fastighetsindelning. Kraven i FBL 3 kap 9§ är inte uppfyllta och HovR gör likt TR och lämnar besvären utan bifall.

Kommentar

Även om fastighetsindelningen förbättras vid en klyvning så kan möjligheterna att på ett ekonomiskt godtagbart sätt driva skog- eller jordbruksföretaget minska och en mer ändamålsenlig indelning motverkas därför. Att lämpliga skogsbruksfastigheter ökar i areal medan ej lämpliga men ändå utvecklingsbara fastigheter minskar är inte en ändamålsenlig indelning. En annan åtgärd som också motverkar en mer ändamålsenlig indelning är bildandet av olämpliga restfastigheter utan ändamål, eller någon plan på ett framtida ändamål.

3.2.4 Olämpliga restfastigheter

Göta HovR, 1989-03-01, UÖ 3, (LMV 89:16)

Svenska kyrkan ville genomföra en fastighetsreglering som innebar att en restfastighet med ändamålet skog bildades med en omfattning på ca 21 ha. FD tycker att förrättningen går att genomföra. Svenska kyrkan har angett att det kan bedrivas ett rationellt skogsbruk med deras övriga innehav, men LN har påpekat att prövning sker per fastighet och kan därför inte uppfylla FBL 3 kap. 5§. HovR finner att den berörda fastighetsregleringen förbättrar fastighetsindelningen, men anser dock att restfastigheten kan få en konserverande verkan och motverkar en mer ändamålsenlig indelning. FBL 3 kap. 9 § är därmed inte tillämplig och förrättningen ställs in.

Kommentar

En olämplig restfastighet är att anse som ett hinder mot en mer ändamålsenlig indelning. Dock finns vissa undantag, t.ex. när kommunen eller LN är fastighetsägare, i dessa fall anses risken vara mindre att en olämplig restfastighet skulle bli bestående.

3.2.5 Samband mellan brukningscentrum och blivande restfastighet

HovR V Sverige, 1984-06-20, UÖ 37, (LMV 84:20)

En mangårdsbyggnad på en ö skulle avstyckas med tomt ifrån fastigheten med ett omfång på ca 26 ha (3 ha åker). Det var länge sedan ekonomibygnaderna användes för jordbruket som numera var utarrenderat. FD tycker att förrättningen ska ställas in. Genom förrättningen bildas en lämplig bostadsfastighet, men samtidigt uppkommer en olämplig restfastighet. Fastigheten bedöms i stort sett vara betydelselös för jord- och skogsbruket och det negativa med ett avskiljande av bostadshuset från åkermarken överväger inte de positiva effekter som uppstår med fastighetsbildningen genom en lämplig bostadsfastighet. Brukningscentrum får i framtiden även bedömas betydelselös för jordbruksproduktionen i området och därför motverkas inte en mer ändamålsenlig indelning och FBL 3 kap. 9 § är därmed tillämplig och avstyckningen tillåts av HovR.

Göta HovR, 1983-05-24, UÖ 5, (LMV 83:23)

Från en jord- och skogsfastighet på ca 60 ha avstyckades mangårdsbyggnaden med tillhörande tomt. Fastigheten före avstyckningen kan inte förväntas inbringa en ekonomisk godtagbar lönsamhet och fastigheten uppfyller inte lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 och 5 §§. Eftersom en lämplig bostadsfastighet bildas och att stamfastigheten inte undergår någon större försämring har det uppstått en förbättring.

Undantagsparagrafen

Då en strukturrationalisering inte kan genomdrivas av fastighetsägarna så motverkas inte en ändamålsenlig fastighetsindelning. TR tillåter därmed avstyckningen.

HovR finner likt TR att fastigheten före avstyckningen har ett för litet omfång för sitt ändamål och uppfyller därmed inte FBL 3 kap. 1 och 5 §§. Med hänsyn till de stora investeringar som krävs och osannolikheten i att en effektivare brukning av jordbruksmarken ska uppnås, anses att mangårdsbyggnaden har en marginell betydelse för att ett självständigt företag ska kunna etablera sig. HovR finner att avstyckningen inte medför någon olägenhet för jordbruksnäringen och att FBL 3 kap. 9 § är tillämplig med hänsyn till den nybildade lämpliga fastigheten.

HovR V Sverige, 1977-10-26, Ö 419/77, (LMV 77:27)

Vid en avstyckning skulle ett brukningscentrum skiljas från sin åkermark. Byggnaderna var inte i bästa skick. TR finner att styckningslotten uppfyller lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 §, restfastigheten däremot kan inte anses uppfylla lämplighetskraven i FBL 3 kap. 5 §. Vad gäller FBL 3 kap. 6 § så kan avstyckningen inte medföra några hinder för att klara av jordbruksdriften och paragrafen är uppfylld och tillstånd ges till avstyckningen.

Om åkermarken tillförs mark som inte har ersättningsbyggnader får de befintliga byggnaderna anses som nödvändiga för brukandet och LSt tycker att det därför finns hinder mot avstyckningen i FBL 3 kap. 6 §. HovR finner likt TR att styckningslotten inte uppfyller lämplighetskravet. Även om byggnaderna inte är i bästa skicket får de anses nödvändiga för markens ändamålsenliga brukande och avstyckningen strider då mot FBL 3 kap. 6 §. Fördelarna med den lämpliga bostadsfastigheten överväger inte de nackdelar som uppstår genom att jordbruksmarken inte längre har ett brukningscentrum och FBL 3 kap. 9 § är därmed heller inte tillämplig. Avstyckningen tillåts inte.

HovR Ö Norrland, 1977-05-11, Ö 96/76, (LMV 77:11)

Brukningscentrum skulle genom en avstyckning bilda en egen fastighet. På jordbruksfastigheten fanns inga ekonomibygnader och inget jordbruk hade bedrivits under den senaste tiden. Byggnaderna var i behov av renovering. Fastigheten omfattade ca 130 ha av både skog och åker och inom området pågick pågående strukturrationalisering. FD finner likt överlantmätaren och LN att avstyckningen strider mot FBL 3 kap. 6 §. Dock finns det ett kulturhistoriskt intresse av fastighetsbildningen som är så stort att det överväger jordbruksintresset och överlantmätaren tycker därmed att den skulle gå att genomföra med hjälp av FBL 3 kap. 10 §. Dock finner FD att byggnadens skick, och att den inte dokumenterats som kulturhistoriskt viktig genom t.ex. att huset förklarats som byggnadsminne, gör att förrättningen ändå ställs in.

HovR anser att om avstyckningen inte skulle äga rum så har ägarna ingen anledning att stå på sin begäran om byggnadsminnesförklaring och det kan därmed bli svårt att rusta upp byggnaderna. Att byggnaderna är av kulturhistoriskt värde är enligt HovR väl dokumenterat och bostadsfastigheten uppfyller lämplighetskraven. Eftersom det inte på länge bedrivits jordbruk på fastigheten och att det saknas ekonomibygnader gör att

det inte finns skäl för att avstyckningen skulle medföra olägenheter för jordbruksnäringen. Vid avstyckningen bildas en olämplig restfastighet men HovR finner att fastighetsindelningen förbättras och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Fastighetsbildning går därmed att genomföra.

HovR Ö Norrland, 1977-05-11, Ö33/76, (LMV 77:10)

Från en icke ekonomiskt godtagbar jordbruksfastighet skulle brukningscentrum avstyckas. Byggnaderna har inte använts för brukandet av marken på fastigheten på mer än tio år. Jordbruksfastigheten omfattar ca 53 ha där 7 ha utgörs av åkermark och 43 ha skogsmark. Avstyckningen omfattade ca 1, 26 ha. Tomten är bebyggd med boningshus och uthusbyggnader och ändamålet för fastigheten är helårsbostad. Den blivande bostadsfastigheten uppfyller lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 §. Stamfastigheten blir däremot olämplig för sitt ändamål. FD finner att avstyckningen skulle motverka en mer ändamålsenlig markanvändning och FBL 3 kap. 9 § är därmed inte tillämplig.

HovR anser även att stamfastigheten är en olämplig jordbruksfastighet. Byggnaderna används inte och kommer inte heller i framtiden att användas för jordbruksnäringen. Därmed kan inte avstyckningen anses som en olägenhet för jordbruksnäringen. Där fanns heller ingen plan för jordbrukets rationalisering på orten. I propositionen nämns att en restfastighet som ägs av LN inte är att betrakta som en olägenhet och genom officialinitiativ kan då detta problem undanröjas vilket HovR beaktar i prövningen. Därmed anses att fastighetsindelningen har förbättrats och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkats och förrättningen gick att genomföra.

Kommentar

Om brukningscentrum används för brukandet eller ej spelar stor roll i helhetsbedömningen om det uppstått en förbättring eller ej. Om det inte finns ett samband mellan brukningscentrum och den tillhörande marken väger en ny lämplig bostadsfastighet tyngre än det negativa med avskiljandet av brukningscentrum från marken. Men finns det ett samband är detta något som väger tyngre i helhetsbedömningen än den nya lämpliga bostadsfastigheten och en mer ändamålsenlig indelning motverkas därför.

3.2.6 Successiv förbättring

HovR Ö Norrland, 1983-06-23, UÖ 2063, (LMV 83:15)

Vid en fastighetsreglering bestämde LN att överföra 20 ha mark från deras fastighet A som bestod av bl.a. åker och skog till fastigheten B som bedrev mjölkproduktion, dock skulle B inte heller efter regleringen bli en bärkraftig jordbruksfastighet. I sin tur ansökte fastigheten C att hela eller delar av marken istället skulle regleras över till sin fastighet som bedrev skogsbruk. Anledningen till att LN valde att överföra marken till B var att den fastigheten ansågs vara i störst behov av mer mark, även om det ur arronderingssynpunkt hade varit bättre att överföra marken till C.

Undantagsparagrafen

C anförde senare att hans avsikt var att bygga en ny anläggning som skulle klara av 10 000 höns då han idag saknade en lämplig plats för detta. TR finner att fastigheten B varken före eller efter regleringen uppfyller lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 och 5 §§. Tillförseln av mark är att finna som ett steg i en successiv förbättring av fastighetsindelningen. TR tycker inte heller att det saknas plats på fastigheten C att anlägga ett hönseri och anser därmed att regleringen till Fastigheten B går att genomföra med hjälp av FBL 3 kap. 9 §.

HovR finner likt TR att det genom en reglering till fastigheten C uppstår arronderingsfördelar och man delar även bedömningen att fastighetsregleringen till fastigheten B går att genomföra med hjälp av undantagsparagrafen. Frågan är då vilken fastighet som har störst behov av marktillskottet. HovR anser att det C anført om att marken behövs till höns huset inte varit särskilt övertygande och fastigheten B anses ha störst behov av marken och besvären lämnas därmed utan bifall.

HovR Skåne och Blekinge, 1981-09-30, UÖ 2237, (LMV 81:43)

Vid en tvångsvis fastighetsreglering skulle ett område som bestod av ca 20 mindre mosskiften på totalt ca 40 ha som tillhörde flera olika fastigheter överföras till en jordbruksfastighet. Jordbruksfastigheten var av det mindre slaget och omfattade 9 ha skog, 1 ha åker, 1 ha äng samt 1 ha övrig mark som sambrukades. Den klagandes fastighet skulle förlora 1 ha mosskifte och ett 7 ha stort hemskite. Efter regleringen kommer fastigheten fortfarande inte utgöra en bärkraftig enhet men regleringen är ett första steg i rätt riktning mot en lämplig fastighet.

Regleringen förbättrar fastighetsindelningen genom att brukningsmöjligheterna blir effektivare och ett stort antal gränser försvinner. TR tycker även att mosslotterna har en marginell betydelse för dess ägare och därmed anses att båtnadsvillkoret är uppfyllt och inget hinder finns heller enligt FBL 5 kap. 8 §. Därmed finner TR att det inte finns några skäl för att inte genomföra förrättningen. HovR fastställer TR:s utslag.

Göta HovR, 1975-11-25, Ö 169/75, (LMV 75:5)

Efter en legalisering av sämjedelning skulle en sammanläggningsåtgärd göras med en annan fastighet. Båda fastigheterna användes för jord- och skogsbruk och tillsammans omfattar fastigheterna ca 44 ha (ca 11 ha åker). TR finner likt förrättningslantmätaren att den nya fastigheten ej uppfyller lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. 1 och 5 §§. Efter sammanläggningen ökar arealen och även om den inte blir bärkraftig så är det ett första steg i den successiva uppbyggnaden av fastigheten. Ingen ändring att ekonomiskt utnyttja skogen har skett. TR och HovR finner att FBL 3 kap. 9 § är tillämplig och båda lämnar besvären utan bifall.

Kommentar

För att få till en successiv förbättring är det bättre om de mindre men ändå utvecklingsbara fastigheterna får tillskott av mark. Som nämnts innan kan detta innebära att ägaren får större incitament att bidra till en fortsatt rationalisering av jordbruket. Ombildning av ett flertal små fastigheter till en större och effektivare enhet och på så vis ta bort ett stort antal gränser är att se som en förbättring fastighetsindelningen och ett steg i en successiv förbättring.

3.2.7 Inget av rekvisiten uppfyllda

HovR Ö Norrland, 1978-03-31, UÖ 2017, (LMV 78:9)

Vid en fastighetsreglering skulle en obebyggd skogsbruksfastighet överföras till en obebyggd fastighet som omfattade ca 2,8 ha åker och ca 4,6 ha skog. Fastigheterna angränsade inte till varandra. FD anser att fastighetsregleringen inte leder till en lämplig fastighet och försvårar framtida fastighetsregleringar i området och strider mot FBL 3 kap. och 5 kap. 4 §. HovR finner att ingen av fastigheterna före eller efter regleringen uppfyller lämplighetskravet i FBL 3 kap. 5 §. Området är i stort behov av arronderingsförbättringar och regleringen kommer försvåra sådana åtgärder. Fastighetsindelningen kan inte anses förbättras då skattetal från två olika skifteslag skulle blandas. Områdena angränsar inte heller till varandra och FBL 3 kap. 9 § är därmed inte tillämplig och regleringen ställs in.

Kommentar

Att göra en fastighetsreglering där fastigheterna ligger långt ifrån varandra är inte att se som en förbättring och kan försvåra framtida regleringar och uppbyggnaden av lämpliga fastigheter och motverkar därför en mer ändamålsenlig indelning.

3.2.8 Bör ej tillgodoses med fastighetsbildning

Göta HovR, 1995-05-11, UÖ 3, (LMV 95:4)

Vid en fastighetsreglering i skärgården skulle Runnskär och Stora Svarbådan överföras till en bostadsfastighet. Öarna låg ca 1 km från bostadsfastigheten. Fastigheterna ägdes till 1/3 av tre personer och regleringen var tänkt att underlätta vid en upplösning av samägandet. Bostadsfastigheten var en fritidsbostad som var tänkt att i framtiden användas som permanentbostad, fastigheten omfattade ca 4 ha. Till fastigheten som de två skären tillhör ingår ett flertal öar och omfattar totalt ca 89 ha och det finns två fritidshus på dessa. Bostadsfastigheten är redan rymlig och genom utökningen kan den inte anses lämpad för sitt ändamål med hänsyn till omfång och utformning. Den andra fastigheten försämras inte men den förbättras inte heller, alltså är FBL 3 kap. 9 § inte tillämplig. Fastighetsbildningen bör enligt FBL tillgodoses på annat sätt och både FD och HovR ställer in förrättningen.

Göta HovR, 1983-10-05, UÖ 13, (LMV 83:45)

Ett område som omfattade 4,6 ha åker, skogsmark och tomtmark och som omringade ett torp tänktes efter en avstyckning användas för att bedriva biodynamisk odling, kräftodling samt odling av lövträd för konst- och möbeltillverkning. LSt tyckte att ett sådant speciellt ändamål var bundet till ägaren istället för fastigheten och det skulle vara bättre om detta ändamål tillgodosågs med en nyttjanderätt istället för en avstyckning. FD finner att ändamålet är långsiktigt och seriöst och bör därför innehåsa med äganderätt. Ändamålet betraktas som ett experiment och om det lyckas eller ej är svårt att avgöra. Det anses finnas ett visst riskmoment i de flesta fastighetsbildningar och avstyckningen medges. HovR anser likt tidigare instans att fastigheten inte är lämplig för jordbruks- eller bostadsändamål. Att det speciella ändamålet ska tillgodoses genom fastighetsbildning finner HovR inte och avstyckningen ställs in.

Kommentar

Idag skulle en sådan fastighet som nämns i ovanstående fall kunna anses som en varaktigt lämpad bostadsfastighet med mindre odling och förrättningen skulle kunna genomföras.

4 Undersökning av förrättningsakter

För att få en spridning i olika typer av förrättningar och ändamål har Båstads-, Älmhults och Gislaveds kommun valts ut för att därifrån studera avstyckningar och fastighetsregleringar. Båstad ligger i nordvästra Skåne och i kommunen finns många små jordbruksföretag. Älmhult och Gislaved ligger i Småland och har inom sina kommuner till skillnad från Båstad mycket skogsmark. Alla kommunerna handläggs av olika lantmäterikontor och skillnaden i markanvändning möjliggör en jämförelse mellan olika fastighetsändamål. Nedan finns de förrättningsakter beskrivna där FBL 3 kap. 9 § tillämpats med en kort kommentar på slutet om tillämpningen är rätt eller om den är tveksam. Med tveksam menas att tillämpningen antingen är fel eller kan tolkas både som fel och rätt beroende på vilket ändamål som fastigheterna prövas för. Arealen kommer att anges med ett mellanrum när arealen överstiger tiotusen ($1\ 0000\ \text{m}^2 = 1\ \text{ha}$) för att det ska vara lätt för läsaren att se hur många ha som fastigheterna består av.

4.1 Avstyckningar

4.1.1 Båstads kommun

Inom en tioårsperiod mellan 2005 och 2014 har det skett 230 avstyckningar i Båstads kommun och FBL 3 kap. 9 § har använts i 11 förrättningar, vilket illustreras i figur 1 nedan.

Akt 1278-2242

Avstyckning, fastighetsreglering

Salomonhög 1:19 är en obebyggd jordbruksfastighet och avstår 11 8870 m² till Salomonhög 21:1 och omfattar efter avstyckning och reglering 7 2862 m². Salomonhög 21:1 omfattar efter förrättningen 25 7049 m² och blir en lämplig jordbruksfastighet i kombination med annan verksamhet. Skiftena ligger på var sin sida om en samfällid väg. Efter förrättningen blir Salomonhög 1:19 en olämplig jordbruksfastighet och uppfyller inte kraven i FBL 3 kap. 1 och 5 §§. Eftersom fastighetsindelningen förbättras kan FBL 3 kap. 9 § tillämpas.

Kommentar

Det kan alltså uttolkas att det innan förrättningen finns en olämplig fastighet och en lämplig och likaså efter förrättningen. Den största fastigheten var före förrättningen ca 19 ha och efter ca 25 ha vilket kan anses som ett led i en successiv förbättring.

Akt 1278-2225

Avstyckning

Gullvivan 3 avstår till Båstad 109:544 ett markområde på 683 m² och omfattar efter förrättningen 894 m² och är en lämplig bostadsfastighet. Båstad 109:544 ska användas för allmänt ändamål och blir inte en lämplig gatu- och parkfastighet, men eftersom förrättningen är ett led i successiv förbättring av fastighetsindelningen går

Undantagsparagrafen

avstyckningen att genomföra med hjälp av FBL 3 kap. 9 §. En mer ändamålsenlig indelning motverkas inte.

Kommentar

Kommunens olämpliga fastighet kommer troligtvis inte bli bestående och åtgärden är ett led i en successiv förbättring av fastighetsindelningen.

Akt 1278-2209

Överenskommelse enl 43 § al (ökal), Avstyckning

En avstyckning sker från Glimminge 48:2 som resulterar i fyra nya fastigheter med bostadsändamål. De nya fastigheterna ligger mellan 1300 – 1600 m² i storlek och stamfastigheten har ett omfång på ca 4 ha efter förrättningen. Marken är till största delen åkermark och är inte lämplig enligt FBL 3 kap. 5 §. Men eftersom fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas används FBL 3 kap. 9 §.

Kommentar

Innan förrättningen är stamfastigheten inte lämplig för sitt ändamål. Efter förrättningen är den fortfarande inte lämplig, men fyra lämpliga bostadsfastigheter har bildats vilket innebär att en klar förbättring har uppstått.

Akt 1278-2206

Avstyckning

Salomonhög 1:19 avstår genom avstyckningen 19 1732 m² och har en storlek efter förrättningen på 4 9260 m². Den återstående marken består till största delen av betesmark och blir en lämplig bostadsfastighet med mindre djurhållning. Däremot blir den nya fastighet inte lämpad för sitt ändamål som jordbruksfastighet och uppfyller inte lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 och 5 §§. Förrättningen går dock igenom eftersom det uppstått en förbättring i fastighetsindelningen och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

Kommentar

Beroende på om fastigheten från början kan bedömas att kunna kombineras med annan verksamhet på orten eller inte så innebär förrättningen antingen att en lämplig fastighet före blir en lämplig och en olämplig efter, eller att en olämplig fastighet före blir en lämplig och en olämplig efter. Den första situationen gör att undantagsparagrafen inte är tillämplig medan den är det i den andra. Tillämpningen är därmed tveksam.

Akt 1278-2200

Fastighetsreglering, Avstyckning

Genom en fastighetsreglering överförs hela Himmelstorp 1:8 till Himmelstorp 1:4. Sedan sker det en avstyckning av all skogsmark från Himmelstorp 1:4. Efter förrättningen omfattar Himmelstorp 1:4 ett 2,7 ha stort område och är lämplig som bostadsfastighet med mindre djurhållning. Den avstyckade fastigheten består av skog och har ett omfång på 7 ha. Den har inget bostadshus och uppfyller inte

Undantagsparagrafen

lämplighetskraven, men eftersom fastighetsindelningen totalt sett förbättras går ändå förrättningen att genomföra.

Kommentar

Produktiv skogsmark ska helst inte ingå i en bostadsfastighet så det sker en förbättring av fastighetsindelningen.

Akt 1278-2157

Avstyckning, Fastighetsreglering

Genom en avstyckning från Ängalag 1:3 bildas bostadsfastigheten Ängalag 1:16 på 3102 m². Resten av åkermarken som har en storlek på 7 8717 m² överförs genom en fastighetsreglering till jordbruksfastigheten Ängalag 5:2 som efter förrättningen har en storlek på 20 1987 m². Ängalag 5:2 är varken före eller efter fastighetsregleringen lämpad för sitt ändamål. Men eftersom fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas så genomförs förrättningen.

Kommentar

Genom förrättningen bildas en bostadsfastighet som är lämpad för sitt ändamål. Jordbruksfastigheten är varken lämpad före eller efter förrättningen men ökar med nästan 8 ha vilket kan ses som ett led i en successiv förbättring.

Akt 1278-2137

Avstyckning, Anläggningsåtgärd, Fastighetsreglering

Först genomförs en fastighetsreglering där större delen av Storahult 6:146 och hela Lillahult 6:11 överförs till Storahult 6:36 som efter förrättningen har en storlek på 5 6607m². Sedan avstyckas 12 bostadsfastigheter och en samfällighet för väg och grönområde från Storahult 6:146 som efter förrättningen har en storlek på 3153 m². Bostadsfastigheterna blir lämpade för sina ändamål men Storahult 6:36 och 6:146 blir inte varaktigt lämpade för sina ändamål. Den mark som frångår Storahult 6:146 är inte produktiv jordbruksmark och åtgärden bidrar till minskad ägosplittring. De gränser som inte hade tillkommit i laga ordning är borta och en förbättring av fastighetsindelningen har därmed uppstått.

Kommentar

De nya lämpliga bostadsfastigheterna och fördelarna med minskad ägosplittring och att gränser som inte tillkommit i laga ordning försvinner överväger nackdelarna med de olämpliga jordbruksfastigheterna.

Akt 1278-2129

Avstyckning

Från Torekov 98:42 avstyckas 8820 m² som bildar Torekov 98:146 som är avsedd för exploatering och varaktigt lämpad för sitt ändamål. Stamfastigheten som är en jordbruksfastighet kommer efter förrättningen att ha en storlek på 1 8387 m² och därmed inte anses varaktigt lämpad för sitt ändamål. Eftersom Torekov 98:42 även före

Undantagsparagrafen

förrättningen var olämplig har det uppstått en förbättring av fastighetsindelningen då Torekov 98:146 är en lämplig fastighet.

Kommentar

En redan väldigt olämplig jordbruksfastighet blir marginellt sämre samtidigt som en ny lämplig exploateringsfastighet bildas, vilket är en förbättring av fastighetsindelningen.

Akt 1278-2020

Fastighetsreglering, Avstyckning, Anläggningsåtgärd, Ledningsrättsåtgärd, Fastighetsbestämning

Genom avstyckningar och fastighetsregleringar bildas 21 nya bostadsfastigheter. De nya fastigheterna uppfyller lämplighetskravet i FBL 3 kap. 1 §. Genom en fastighetsreglering överförs all allmänplatsmark i detaljplanen på fastigheterna Eskilstorp 5:7 och 5:18 till kommunens fastighet Östra Karup 24:1 som blir lämplig som gatu- och exploateringsfastighet. Stamfastigheten är belägen på kvartersmark där strandskydd råder, vilket hindrar ny bebyggelse och fastigheten är därmed inte varaktigt lämpad för sitt ändamål. Eftersom alla de andra fastigheterna är lämpliga så har det skett en förbättring av fastighetsindelningen.

Kommentar

Eftersom ett stort antal lämpliga fastigheter bildats överväger de nackdelarna med den olämpliga restfastigheten.

Akt 1278-2001

Avstyckning, Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering överförs hela Östra Karup 21:17 till 24:1. Den nya fastigheten består till största delen av jordbruksmark och har en storlek på 34 5711 m². Det är tveksamt om detta är lämpligt enligt FBL 3 kap. 1 och 5 §§. Men eftersom det är bättre än två jordbruksfastigheter på 15 respektive 20 ha så har en förbättring av fastighetsindelningen skett och den är ett led i en successiv förbättring.

Kommentar

En större jordbruksfastighet bildas och blir därmed mer lönsam vilket är ett av de exempel som ges i litteraturen som en förbättring av fastighetsindelningen.

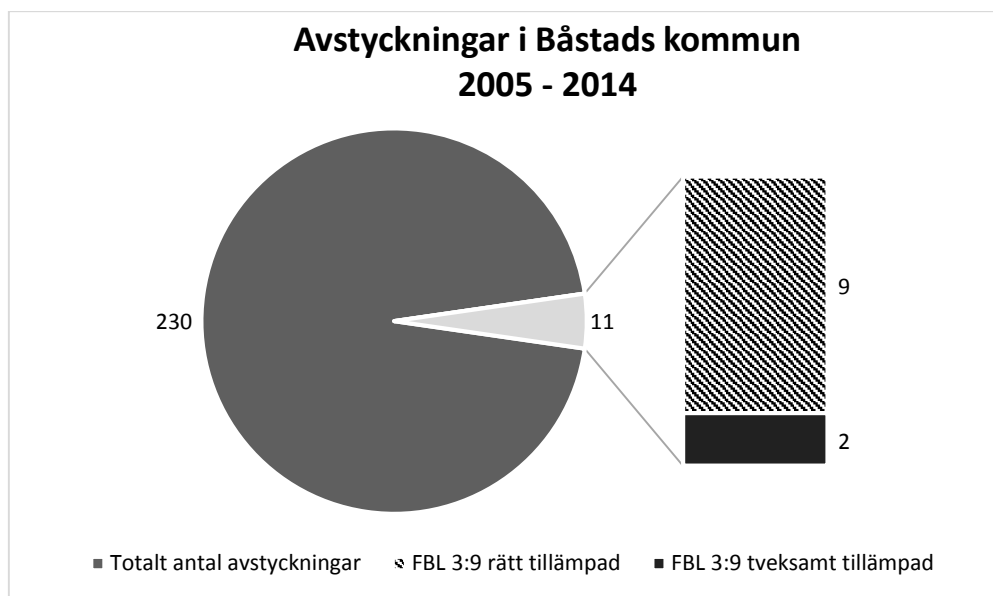
Akt 1278-1975

Avstyckning

Från Faritslöv 5:25 som är en jordbruksfastighet avstyckas Faritslöv 5:29 som bildar en ny bostadsfastighet lämpad för sitt ändamål. Jordbruksfastigheten är inte lämplig men eftersom fastighetsindelningen blir bättre så går avstyckningen ändå att genomföra.

Kommentar

Det anges inte varför jordbruksfastigheten inte är lämplig och dess areal anges inte heller, vilket gör det svårt att bedöma om FBL 3 kap. 9 § tillämpats rätt och gör att förrättningen är tveksam.



Figur 1 Totalt antal avstyckningar i Båstads kommun 2005 - 2014

4.1.2 Älmhults kommun

Inom en tioårsperiod mellan 2005 och 2014 har det skett 198 avstyckningar i Älmhults kommun dock har FBL 3 kap. 9 § inte använts en enda gång.

4.1.3 Gislaveds kommun

Eftersom FBL 3 kap. 9 § inte använts under 10 år vid avstyckningar i Älmhult valdes ytterligare en skogsrik kommun ut för en undersökning. Gislaved valdes för att få en i storlek liknande kommun med ett annat lantmäterikontor. Under perioden har det skett 257 avstyckningar i Gislaveds kommun men inte heller här har undantagsparagrafen använts.

4.2 Fastighetsregleringar

Då antalet fastighetsregleringar är större än antalet avstyckningar så har undersökningen gjorts på alla fastighetsregleringar inom en femårsperiod istället för en tioårsperiod.

4.2.1 Båstads kommun

Mellan 2010 – 2014 har det skett 220 fastighetsregleringar i Båstads kommun och FBL 3 kap. 9 § har tillämpats 23 gånger plus de sex akter som även innefattat avstyckning och finns redovisade ovan. I figur 2 illustreras resultatet.

Akt 1278-2259

Fastighetsreglering, Ledningsrättsåtgärd, Fastighetsreglering

Fastigheten Västra Karup 1:1 avstår genom fastighetsreglering mark till Västra Karup 17:12, 17:34 och 17:38. Ytterligare en fastighetsreglering äger rum där Västra Karup 17:34 avstår mark till 17:38. Anledningen till regleringarna är att fastighetsindelningen bättre ska stämma överens med nyttjandet av marken. Västra Karup 17:12 och 17:34 är båda lämpade för sina ändamål. Innan fastighetsregleringen gick gränsen mellan Västra Karup 17:34 och 17:38 igenom en äldre komplementbyggnad som nu tillhör Västra Karup 17:38. På denna fastighet finns även planer på ny exploatering men då det inte finns något förhandsbesked kan fastigheten inte anses lämpad för sitt ändamål. Fastighetsindelningen förbättras dock och förrättningen vinner laga kraft.

Kommentar

Åtgärden leder inte till någon försämring utan bara förbättringar genom att fastighetsgränserna får en naturligare sträckning.

Akt 1278-2257

Fastighetsreglering, Ledningsrättsåtgärd, Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering överförs 3 7186 m² åkermark från Möllhult 1:34 till Mäsinge 3:14. Båda fastigheterna är bebyggda jordbruksfastigheter, Möllhult 1:34 kommer efter regleringen omfatta 13 8982 m² och Mäsinge 3:14 kommer omfatta 10 0531 m². Ingen av fastigheterna är efter förrättningen varaktigt lämpliga för sina ändamål. Den del av Möllhult 1:34 som ligger på andra sidan vägen från resterande del av marken regleras över till Mäsinge 3:14. Detta leder till en förenklad brukning och fastighetsindelningen förbättras därför.

Kommentar

Ingen av fastigheterna var varken lämpliga före eller efter förrättningen. Regleringen leder till förbättrad brukning och fastighetsindelningen förbättras därmed. Dock tas det mark från den fastigheten med mest potential vilket gör att tillämpningen är tveksam.

Akt 1278-2249

Fastighetsreglering, Fastighetsreglering, Särskild gränsutmärkning

Efter en fastighetsreglering överförs ca 230 m² mark från Hallavara 6:27 till 6:34 och 90 m² från Hallavara 6:36 till 6:27. Hallavara 6:34 blir lämpad för sitt ändamål. Hallavara 6:27 är en bebyggd jordbruksfastighet med ca 10,3 ha åkermark och kan inte anses lämpad för sitt ändamål och uppfyller inte FBL 3 kap. 1 och 5 §§. Men eftersom fastighetsregleringen gör att fastighetsindelningen anpassas efter användningen så blir det en förbättring av fastighetsindelningen och FBL 3 kap. 9 § är tillämpbar.

Kommentar

Jordbruksfastigheten var redan innan förrättningen olämplig och minskningen är försumbar och samtidigt blir fastighetsindelningen mellan fastigheterna bättre.

Akt 1278-2247

Fastighetsreglering

En fastighetsreglering sker där Hallavara 6:25 erhåller 318 m² från 6:13. Hallavara 6:13 har efter regleringen en areal på 1494 m² och är varaktigt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet. Hallavara 6:13 är en bebyggd jordbruksfastighet och har ett omfång på 9 1960 m² som till största delen är åkermark. Fastigheten blir inte varaktigt lämpad för sitt ändamål men eftersom fastighetsindelningen förbättras så kan fastighetsregleringen ändå genomföras.

Kommentar

Jordbruksfastigheten var redan innan förrättningen olämplig och minskningen är försumbar. Fastighetsindelningen förbättras och undantagsparagrafen har tillämpats på rätt sätt.

Akt 1278-2240

Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering avstår Viarp 5:19 tre områden på sammanlagt 13 6034 m² till Viarp 4:43. Viarp 5:19 har en areal på 3 5000 m² efter förrättningen och ombildas för ändamålet bostad med mindre djurhållning och blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Viarp 4:43 är en jordbruksfastighet med en areal på 25 3073 m² uppdelat på två skiften vilket inte är lämpat för ändamålet. Men tillskottet av areal gör att det sker en förbättring och förrättningen går att genomföra.

Kommentar

Före regleringen fanns det två olämpliga fastigheter. Efteråt finns det en lämplig och en olämplig, som ändå ökat i areal och lämplighet. Förrättningen kan ses som ett led i en successiv förbättring och undantagsparagrafen är tillämpad på rätt sätt.

Akt 1278-2223

Fastighetsreglering

Salomonhög 7:18 erhåller genom en fastighetsreglering hela Salomonhög 7:19 och har efter förrättningen en areal på 6 6829 m². Fastigheten är inte varaktigt lämpad för jordbruksändamål men eftersom arealen ökar är förrättningen en del i en successiv förbättring av fastighetsindelningen och undantagsparagrafen är därför tillämpbar.

Kommentar

Fastighetsindelningen blir bättre genom att en mer lönsam jordbruksfastighet bildas och FBL 3 kap. 9 § är tillämpad på rätt sätt.

Akt 1278-2215

Fastighetsreglering

Bjäred 6:12 utökas efter fastighetsreglering med hela Bjäred 6:13 och får en areal på 10 0010 m². Fastigheten är obebyggd och består till största delen av skog och kan inte anses varaktigt lämpad för sitt ändamål. Men eftersom fastighetsindelningen förbättras är undantagsparagrafen tillämplig.

Kommentar

Innan förrättningen fanns det två olämpliga fastigheter. Efter fanns det bara en som genom fastighetsregleringen utökats vilket får anses som en förbättring av fastighetsindelningen och ett led i en successiv förbättring.

Akt 1278-2198

Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering avstår Salomonhög 4:17 en areal på 2267 m² till Salomonhög 4:10. Efter regleringen blir Salomonhög 4:10 varaktigt lämpad som bostadsfastighet. Salomonhög 4:17 är en jordbruksfastighet med en areal på 2 1733 m² och är inte varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fastighetsindelningen förbättras dock och en mer ändamålsenlig indelning motverkas inte.

Kommentar

Genom reglering avstår en redan väldigt olämplig jordbruksfastighet mark. Bostadsfastigheten blir lämpligare och fastighetsindelningen förbättras.

Akt 1278-2207

Fastighetsreglering

Vid en fastighetsreglering berörande två jordbruksfastigheter avstår Hemmeslöv 9:3 3 1339 m² till Hemmeslöv 10:6. Efter förrättningen har Hemmeslöv 9:3 en areal på 1 3717 m² och Hemmeslöv 10:6 har en areal på 13 5039 m². Ingen av fastigheterna är varaktigt lämpade som jordbruksfastigheter. Eftersom fastighetsindelningen förbättras går regleringen ändå att genomföra.

Kommentar

Förrättningen kan ses som ett led i en successiv förbättring av Hemmeslöv 10:6 eftersom fastighetsindelningen förbättras.

Akt 1278-2187

Fastighetsreglering

I förrättningen äger två regleringar rum. Sinarp 3:2 avstår 4508 m² till Sinarp 3:24 och Sinarp 3:24 avstår 9996 m² till Sinarp 3:28. Alla fastigheterna har jordbruk som ändamål, dock är ingen av dem lämpade för detta ändamål eftersom arealen är för liten. Sinarp 3:28 utökas och blir lite mer lämplig efter förrättningen. Sinarp 3:24 består endast av ett område efter förrättningen och får därmed en bättre arrondering. Minskningen av Sinarp 3:2 är marginell och fördelarna med de andra fastigheterna anses större än nackdelen av arealförlusten för denna.

Kommentar

Fastighetsindelningen förbättras genom den ovanstående åtgärden.

Akt 1278-2184

Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering erhåller Svenstorp 3:34 en areal på 1983 m² från Svenstorp 3:28. Svenstorp 3:34 blir efter förrättningen varaktigt lämpad som bostadsfastighet. Svenstorp 3:28 är en obebyggd jordbruksfastighet med en areal på 11 7454 m² och är inte lämpad för sitt ändamål. Fastighetsindelningen förbättras dock och förrättningen går ändå att genomföra.

Kommentar

Marken som genom en fastighetsreglering avstås har marginell påverkan på jordbruksfastighetens lämplighet medan bostadsfastigheten förbättras och därmed fastighetsindelningen.

Akt 1278-2174

Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering överförs två områden från Segeltorp 6:38 till 8:4 som tillsammans omfattar 7932 m². Båda fastigheterna används för jord- och skogsbruksändamål och Segeltorp 6:38 består efter förrättningen av 15 5636 m² medan Segeltorp 8:4 omfattar 12 3774 m². Ingen av fastigheterna är lämpade för sina ändamål. Men de två berörda områden har en mer naturlig geografisk anknytning till respektive fastighet efter förrättningen. Fastighetsregleringen gör även att ett servitut inte längre behövs och en förbättring av fastighetsindelningen har därför skett.

Kommentar

Fastighetsindelningen förbättras genom de ovanstående åtgärderna.

Akt 1278-2121

Fastighetsreglering

Vid en fastighetsreglering överförs 3 8663 m² från Perstorp 2:2 till 2:3. Omfånget för Perstorp 2:2 är 9 ha och 16 ha för Perstorp 2:3. Ingen av de båda fastigheterna är lämpliga som jordbruksfastigheter med hänsyn till omfång. Fastighetsindelningen blir bättre genom att den största fastigheten ökar och blir lite lämpligare som jordbruksfastighet, samtidigt som den minsta fastigheten minskar i omfattning och närmar sig mot en lämplig storlek för bostadsändamål med mindre djurhållning. Både Perstorp 2:2 och 2:3 består av vars ett skifte och motverkar inte en mer ändamålsenlig indelning.

Kommentar

Ingen av fastigheterna var före fastighetsregleringen lämpliga. Efter har båda fastigheterna blivit lite lämpligare om man bedömer Perstorp 2:2 som en bostadsfastighet med mindre djurhållning.

Akt 1278-2102

Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering avstår Fogdarp 2:24 ett område på 2 2898 m² till Södra Karstorp s:2. Fogdarp 2:24 har en areal på 16 2304 m² och är för stor för en bostadsfastighet. Södra Karstorp s:2 har en areal på 18 7806 m² vilket är för litet för jordbruksändamål. Eftersom jordbruksfastigheten ökar i areal och bostadsfastigheten minskar så uppstår det en förbättring av fastighetsindelningen.

Kommentar

Ingen av fastigheterna var lämpliga före fastighetsregleringen. Efter regleringen har båda fastigheterna blivit lite lämpligare för sina ändamål och fastighetsindelningen har därigenom förbättrats.

Akt 1278-2096

Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering överförs 400 m² från Kvinnaböske 1:31 till 1:22. Gränsen mellan fastigheterna går igenom ett uthus vilket ändras genom regleringen. Kvinnaböske 1:22 är varaktigt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet, det är däremot inte Kvinnaböske 1:31. Fastigheten är en sämjedelad jordbruksfastighet på 5071 m². Eftersom regleringen leder till en förbättring av fastighetsindelningen så går den ända att genomföra.

Kommentar

Fastighetsgräsen får en naturligare sträckning och fastighetsindelningen förbättras genom de ovanstående åtgärderna.

Akt 1278-2079

Fastighetsreglering

Från Påarp 19:6 överförs två områden på 9 3697 m² och 6231 m² vardera till Påarp 1:15. Påarp 19:6 är en jordbruksfastighet med en areal på 145 1697 m² vilket gör den varaktigt lämpad för sitt ändamål. Påarp 1:15 har efter erhållen areal en omfattning på 16 8773 m² och är inte lämplig för jordbruksändamål. Men eftersom regleringen är ett led i en successiv förbättring av fastighetsindelningen så går den att genomföra.

Kommentar

Påarp 1:15 är inte är fullt lämplig men den är mer lämplig efter än före förrättningen. Påarp 19.6 är fortsatt lämplig och en förbättring av fastighetsindelningen har uppstått.

Akt 1278-2077

Fastighetsreglering

Ranarp 12:2 avstår genom en fastighetsreglering 7 7995 m² till Ranarp 12:6 som efter förrättningen har en areal på 18 3682 m². I jordbruksmarken ingår även ekonomibygnader. Ranarp 12:2 kommer efter förrättningen ha en areal på 3781 m² och är varaktigt lämpad för sitt ändamål som bostad. Ranarp 12:6 är däremot inte varaktigt lämpad för sitt ändamål som jordbruksfastighet. Innan regleringen fanns två

Undantagsparagrafen

olämpliga jordbruksfastigheter vilket blivit en lämplig bostadsfastighet och en jordbruksfastighet som är lämpligare.

Kommentar

Fastighetsindelningen förbättras genom att en lämplig fastighet bildats samtidigt som jordbruksfastigheten är lämpligare.

Akt 1278-2082

Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering överförs 3915 m² från Faritslöv 5:25 till 5:29. Efter regleringen har Faritslöv 5:29 en areal på 7750 m² och blir varaktigt lämpad för bostadsändamål med mindre djurhållning. Faritslöv 5:25 är en obebyggd jordbruksfastighet på 7 8247 m² och är inte varaktigt lämpad för sitt ändamål. Dock så har det inte skett någon stor försämring av fastigheten medan en större förbättring skett av den andra fastigheten.

Kommentar

Fastighetsindelningen förbättras genom den ovanstående åtgärden.

Akt 1278-2075

Fastighetsreglering

Från Glimminge 5:11 överförs jordbruksmarken på 5 7110 m² till Glimminge 5:15. Glimminge 5:11 består efter regleringen av 2923 m² mark och är varaktigt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet. Glimminge 5:15 har en areal på ca 10 ha och är inte varaktigt lämpad för sitt ändamål som jordbruksfastighet. Fastighetsregleringen innebär dock en förbättring av fastighetsindelningen och förrättningen genomförs.

Kommentar

Jordbruksfastigheten har mer än fördubblat sin mark och därmed har det skett en förbättring av fastighetsindelningen. Men om prövningen för båda fastigheterna hade skett för bostadsfastighet med mindre djurhållning eller växtodling så hade båda varit lämpade för sina ändamål från början vilket gör att tillämpningen är tveksam.

Akt 1278-2064

Fastighetsreglering

Vid en fastighetsreglering överförs ett helt skifte på 10 1484 m² från Kärragård 9:2 till intilliggande Ängalag 5:4. Efter förrättningen är omfånget för Kärragård 9:2 20 1144 m² och 13 5610 m² för Ängalag 5:4. Ingen av fastigheterna är varaktigt lämpade för jordbruksändamål. Ängalag 5:4 är före regleringen en olämplig jordbruksfastighet på 3 5000 m² och uppdelad i två skiften. Kärragård 9:2 omfattar ca 30 ha och är en lämplig jordbruksfastighet om den kombineras med annan verksamhet på orten. Efter förrättningen ökar möjligheten att bedriva ett ekonomiskt godtagbart jordbruk med annan verksamhet på orten för Ängalag 5:4 mer än vad den minskar för Kärragård 9:2 och FBL 3 kap. 9 tillämpas därmed.

Kommentar

Kärragård 9:2 är före regleringen lämplig och efter inte lämplig. Ängalag skulle kunna bedömas som en bostadsfastighet med mindre djurhållning eller växtodling och då vara lämplig för sitt ändamål före regleringen. Två lämpliga fastigheter blir alltså två olämpliga vilket gör att tillämpningen är tveksam.

Akt 1278-2019

Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering avstår Fogdarp 4:22 en areal på 127 m² till Fogdarp 4:28. Fogdarp 4:27 är en obebyggd jordbruksfastighet på 2 3803 m² och är inte lämplig för sitt ändamål. Fogdarp 4:28 är en bebyggd bostadsfastighet på 1 0127 m² som med hjälp av tillskottet ska uppföra ytterligare ett hus. Fastigheten är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fastighetsindelningen förbättras genom fastighetsregleringen.

Kommentar

Jordbruksfastigheten är redan olämplig och minskar inte nämnvärt. Regleringen ger möjlighet till nybyggnation och det har därmed skett en förbättring av fastighetsindelningen.

Akt 1278-2013

Fastighetsreglering

Från Västra Karup 9:5 överförs två obebyggda skiften på 8420 m² respektive 1366 m² till Västra Karup 17:3. Västra Karup 9:5 är en bostadsfastighet och Västra Karup 17:3 är en jordbruksfastighet. Fastighetsregleringen ger en förbättrad fastighetsindelning och förrättningen går att genomföra.

Kommentar

Jordbruksfastigheten ökar medan bostadsfastigheten minskar i både storlek och antal skiften. Det har därmed skett en förbättring av fastighetsindelningen.

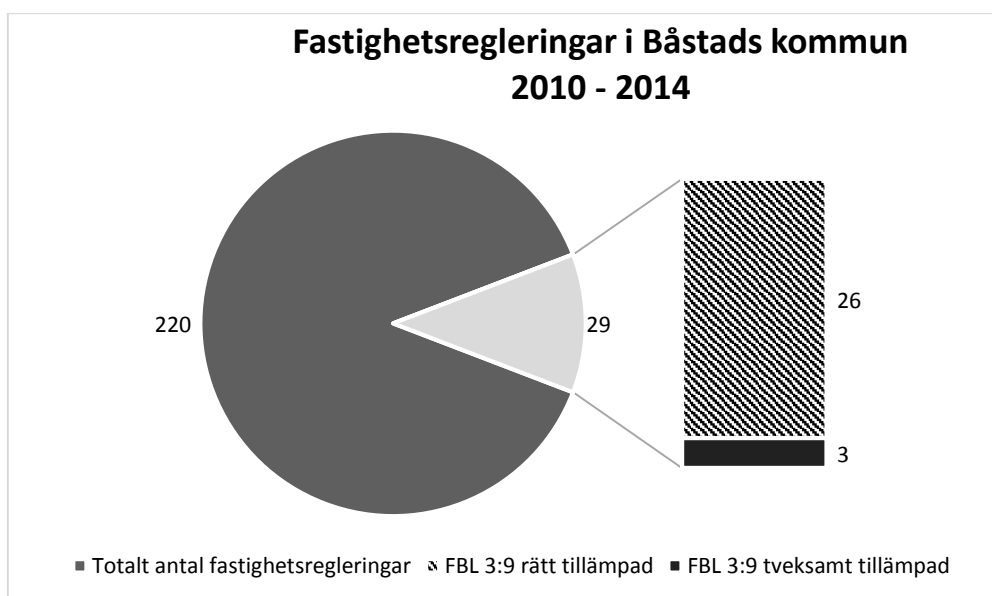
Akt 1278-1997

Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering överförs tre olika områden mellan fyra olika fastigheter. Hulrugered 1:19 erhåller ett område på 3 5708 m² från Lya 9:1 och ett annat område på 1980 m² från Hulrugered 2:1. Lya 2:7 erhåller ett område på 3 4752 från Lya 9:1. Efter fastighetsregleringen är Hulrugered 1:19, Hulrugered 2:1 och Lya 2:7 varaktigt lämpade för sina ändamål. Lya 9:1 är obebyggd och omfattar 9 5589 m² och är inte varaktigt lämpad för jordbruksändamål. Dock förbättras fastighetsindelningen och en mer ändamålsenlig indelning motverkas inte.

Kommentar

Då förbättringen är större än de nackdelar som uppstår för fastigheterna genom arealminskningen så är FBL 3 kap. 9 § tillämplig.



Figur 2 Total antal fastighetsregleringar i Båstads kommun 2010 – 2014

4.2.2 Älmhults kommun

Mellan 2010 – 2014 har det skett 159 fastighetsregleringar och FBL 3 kap. 9 § har tillämpats i två förrättningar, vilket illustreras i figur 3 nedan.

Akt 0765-14/30

Fastighetsreglering

Genom en fastighetsreglering överförs hela Linderås 1:6 som omfattar 63 4674 m² som inte är lämplig för sitt ändamål till Bardshult 1:6. Regleringen sker för jord – och skogsbruksändamål och Bardshult 1:6 har efter regleringen en areal på 244 2836 m².

Kommentar

Fastighetsbildningen förbättras genom att en större och lämplig bruksenhet bildats.

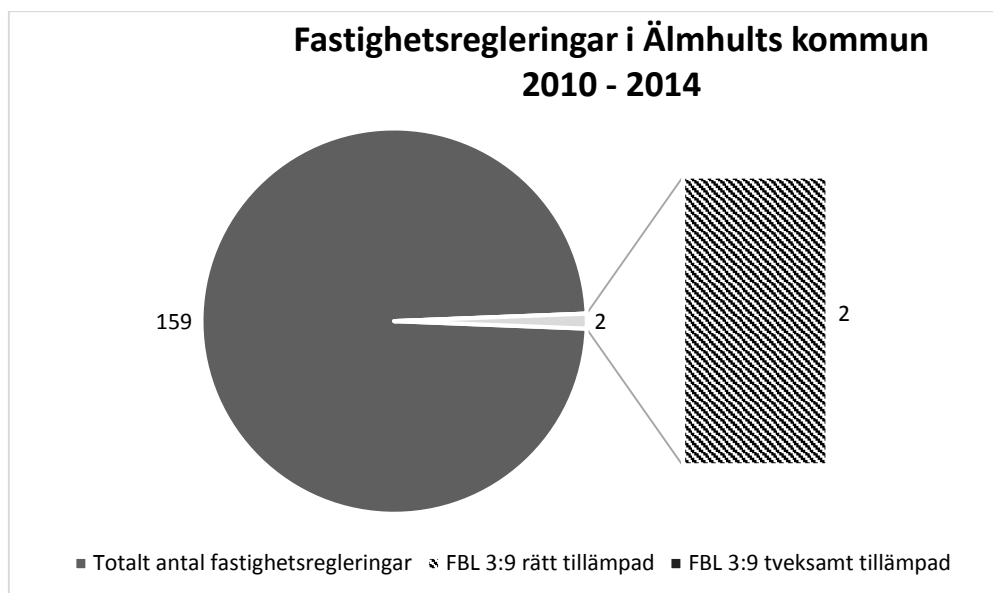
Akt 0765-13/26

Fastighetsreglering

Sällhult 3:1 erhåller genom fastighetsreglering ett område på 7 8519 m² från Duvelycke 1:10 och ett annat område från Såganäs 3:15 på 2 2232 m². Duvelycke 1:7 erhåller från Duvelycke 1:10 ett område på 2 8843 m². Sällhult 3:1 omfattar efter förrättningen 372 2598 m², Duvelycke 1:7 omfattar 29 6176 m², Såganäs 3:15 omfattar 17 6388 m² medan Duvelycke 1:10 avregistreras.

Kommentar

Åtgärderna leder till att en olämplig fastighet avregistreras och att två fastigheter ökar i storlek. De blir dock inte lämpliga, men eftersom det skett en förbättring av fastighetsindelning är undantagsparagrafen tillämplig.



Figur 3 Total antal fastighetsregleringar i Älmhults kommun 2010 - 2014

4.2.3 Gislaveds kommun

Mellan 2010 – 2014 har det skett 189 fastighetsregleringar och FBL 3 kap. 9 § har tillämpats i en förrättning, vilket illustreras i figur 4 nedan.

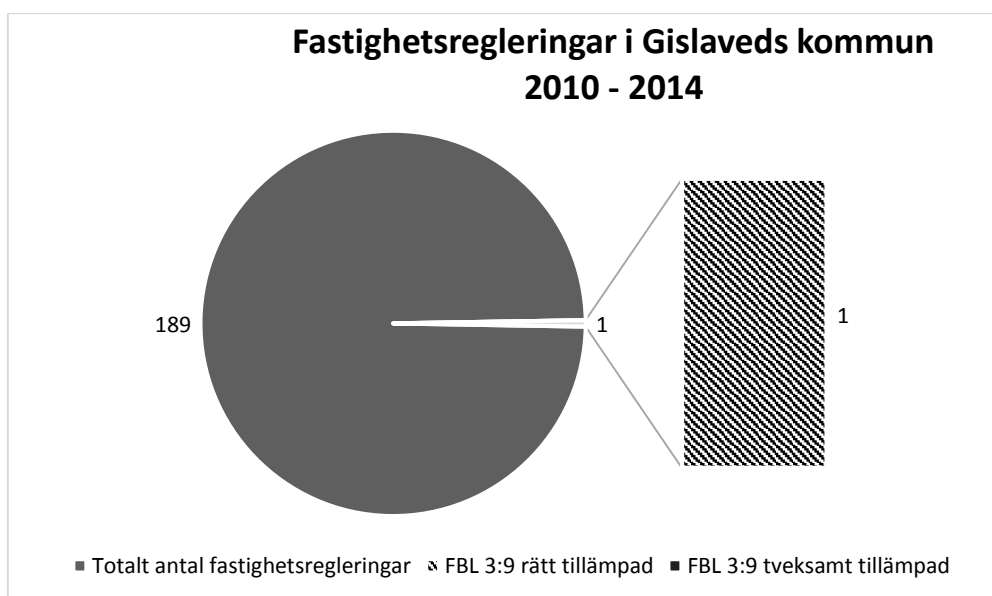
Akt 0662-1921

Fastighetsreglering

Ett helt skogsskifte på 6 6090 m² regleras från Spabo 1:5 till Spabo 1:6. Spabo 1:5 omfattar efter förrättningen 19 8700 m² och är inte varaktigt lämpad för skogsbruksändamål medan Spabo 1:6 omfattar 56 1451 m² och anses varaktigt lämpad för sitt ändamål som skogsbruksfastighet. Det överförda skiftet är beläget mellan Spabo 1:6s båda skiften vilket gör att fastigheten blir sammanhållen efter fastighetsregleringen. Fastighetsindelningen förbättras därmed och en mer ändamålsenlig indelning motverkas inte.

Kommentar

Genom fastighetsregleringen så utökas arealen på den fastighet med mest potential samtidigt som arronderingen förbättras genom att Spabo 1:6 blir en sammanhållen skogsbruksfastighet. Dock minskas arealen på Spabo 1:5, men arronderingsfördelarna väger över och FBL 3 kap. 9 § är tillämplig.



Figur 4 Totalt antal fastighetsregleringar i Gislaveds kommun 2010 – 2014

4.3 Resultat

Från undersökningen kan det konstateras att FBL 3 kap. 9 § tillämpas mer frekvent vid fastighetsregleringar än vid avstyckningar. När det sker en avstyckning görs det även ofta en fastighetsreglering i samma förrättning. För det mesta sker prövningen av fastigheterna för ändamålet jordbruk tätt följt av bostad. Det ändamål som prövats minst är skogsbruk. Det märks också en stor skillnad mellan de olika kommunerna i fråga. Under en tioårsperiod har FBL 3 kap. 9 § tillämpats 11 gånger vid avstyckningar i Båstads kommun medan den inte tillämpats alls i Älmhults- och Gislaveds kommun. När det gäller fastighetsregleringar så har FBL 3 kap. 9 § tillämpats 29 gånger i Båstads kommun under en femårsperiod men bara två gånger i Älmhults kommun och en gång i Gislaveds kommun. Det finns ingen större skillnad i hur undantagsparagrafen har tillämpats och den har i de flesta fallen varit rätt och bara i fem av de undersökta förrättningarna så har tillämpningen varit tveksam vilket gör att den tillämpats rätt i minst 85 % av förrättningarna. Totalt sett så har FBL 3 kap. 9 § tillämpats i ca 4 % av förrättningarna.

Undantagsparagrafen

5 Analys och diskussion

5.1 Litteraturen

Bakgrund

Det var inte självklart att den nya fastighetsbildningslagen skulle innefatta en paragraf med undantag från lämplighetsvillkoren. Hur det hade sett ut utan paragrafen är svårt att säga men troligtvis så hade fastighetsbeståndet varit sämre. Skillnaden mellan de lämpliga och olämpliga fastigheterna hade varit större och många olämpliga fastigheter skulle kräva stora rationaliseringsåtgärder för att bli lämpliga. Detta skulle drabba de enskilda fastighetsägarna och i sin tur leda till en mindre attraktiv fastighetsmarknad med minskande fastighetsvärden. Det skulle också leda till ett svårare brukande av marken, då det skulle finnas fler mindre fastigheter. Antalet fastighetsköp skulle troligtvis minska och när de väl skedde skulle de vara mer omfattande och beröra fler registerenheter. Detta skulle också leda till att nyttjanderätter som t.ex. arrenden skulle bli fler.

Argumentet mot att införa en undantagsparagraf var att kravet på lämpliga fastigheter skulle kunna användas för att sätta press på jordägarna att ta initiativ till förbättringar av sina fastigheter. Det skulle dock leda till stora kostnader för markägarna som oftast inte har ansvaret för de olämpliga fastigheterna, vilka är en rest av tidigare åtgärder vid då gällande lagstiftning. Eftersom detta skulle hindra en successiv förbättring av fastighetsindelningen finner jag därmed att en undantagsparagraf fyller en viktig funktion om den tillämpas på rätt sätt.

Tillämpning

Undantagsparagrafen är utformad för att gälla vid alla typer av fastighetsbildning, till skillnad mot dess föregångare. Varje fastighet bedöms för sig om den uppfyller lämplighetskraven eller ej. Om någon fastighet blir olämplig görs en helhetsbedömning av förrättningsresultatet, det kan ske en viss försämring om den totala förbättringen är större. Det är alltså en förbättringseffekt som ett nettoresultat av den totala fastighetsbildningen som man vill åt. Om utformningen varit ett oskadlighetskrav istället för ett förbättringskrav hade ännu fler förrättningar kunnat äga rum men det hade inte gett samma successiva förbättring av fastighetsindelningen.

Dock är det inte ofta så stora förbättringar som äger rum och det hade med all sannolikhet inte spelat någon större roll om det istället varit ett oskadlighetskrav som Kommunal- Tekniska Föreningen förespråkade. Det hade i alla fall gått att få till ändringar i fastighetsindelningen vilket inte gått utan en sådan paragraf. Men målet med ändringar i fastighetsindelningen måste ändå vara att förbättra den nu och inte att bara nöja sig med att den inte försämras. Oskadlighetskravet gör i för sig att fastighetsindelningen inte försämras men detta kan leda till att det under en längre tid inte sker förbättringar och kan i framtiden leda till att stora rationaliseringsåtgärder krävs när de politiska kraven ändras. Att det istället alltid sker en förbättring finner jag därför som det bästa alternativet.

Kombination med annan varaktig verksamhet

1994 ändrades lydelsen i FBL 3 kap. 5 § och möjligheten att kombinera jord- och skogsbruksföretaget med en annan varaktig verksamhet på orten introducerades. Det går även att bilda större bostadsfastigheter med mindre djurhållning eller odling eftersom man ska främja boende och verksamhet på glesbygden. Dessa åtgärder gjorde att fler fastigheter kunde bedömas som lämpliga och antalet rättsfall där FBL 3 kap. 9 § tillämpades, minskade. Undantagsparagrafen används troligtvis därför inte lika frekvent idag som när den infördes. Det kan även ses i många av de rättsfall där FBL 3 kap. 9 § tillämpats, där många av de fastigheter som bedömts som olämpliga då skulle kunna anses som lämpliga idag och paragrafen hade därför inte behövts användas. Nämnas ska även att när det gäller bostadsfastigheter med mindre djurhållning eller växtodling är det dock inte lämpligt att produktiv skogsmark ingår i fastigheten då skogsnäringen ska skyddas, men det är heller inte omöjligt.

Tillämpning på lämplighetsvillkoren

I frågan om vilka paragrafer som det kan göras undantag ifrån så säger handbok FBL att det är det allmänna lämplighetsvillkoret i FBL 3 kap. 1 § och de ekonomiska kraven som ställs för lämpligheten hos jord- och skogsbruksfastigheter i 5 §. I Svea HovR, 1988-06-21, Ö 1863/87 så tillämpas däremot FBL 3 kap. 9 § på 7 § vilket gör att frågan uppstår om domstolen gjort fel eller om det även går att göra undantag från denna paragraf. I FBL 3 kap. 10 § finns undantaget från FBL 3 kap. 6 och 7 §§ vilket gör att domstolarna borde ha tillämpat denna paragraf om det varit möjligt, annars borde HovR bifallit LSt besvär. Även i det nyaste rättsfallet från MÖD F 7181-14 så förtydligas det att det bara går att göra undantag från lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. 1 och 5 §§. FBL 3 kap. 7 § är inte något lämplighetsvillkor så det går alltså inte att göra undantag ifrån paragrafen med hjälp av FBL 3 kap 9 §.

Första rekvisitet

Det ges inte mycket vägledning i vad som är att se som förbättringar och försämringar av fastighetsindelningen. De exempel som nämns i propositionen är att en jordbruksfastighet blir mer lönsam än tidigare eller att en fastighet bättre stämmer överens med en detaljplan. Förbättringskravet är högre vid nybildning än vid ombildning av en fastighet vilket får anses rimligt då själva syftet med paragrafen är att få till successiva förbättringar av den rådande fastighetsindelningen.

Andra rekvisitet

Exempel på åtgärder som motverkar en mer ändamålsenlig indelning är t.ex. uppkomsten av olämpliga restfastigheter. Dessa kan lätt försvåra för framtida fastighetsbildning eftersom de lätt blir bestående. Dock antas en olämplig restfastighet inte bli bestående om den ägs av kommunen eller LN. Eftersom detta nämns i propositionen så antas det att ägandeförhållandet är något som kan beaktas i prövningen av FBL 3 kap. 9 §, vilket även kan ses i några rättsfall nedan. Varför just kommunen och LN är de myndigheter som nämns i propositionen är lite oklart men eftersom LN:s markreserv ska fördelas så väntas restfastigheter inte bli bestående och kommunen kan möjligtvis genom planläggning finna ett bra ändamål för en restfastighet. LN ingår

numera i LSt och frågan är då om restfastigheter inte väntas bli bestående när LSt är ägare? Det är lite oklart om LSt har samma uppdrag som LN hade tidigare, men LSt är ju statens förlängda arm och kan till viss del likställas med kommuner så det är troligtvis så att en olämplig fastighet som ägs av LSt inte väntas bli bestående.

Planförhållandena

När fastighetsindelningen inte stämmer överens med planen går det inte alltid att genom en enda åtgärd göra fastighetsindelningen planenlig. Det bästa sättet kan istället vara att stegvis göra förbättringar för att i slutändan nå en enlighet med planen. Kravet för att en positiv nettoeffekt ska uppkomma är inte strängare inom ett planområde än för områden utanför plan. Bara fastighetsindelningen stämmer lite mer överens med planen än tidigare, eller att det blir lättare att bilda planenliga fastigheter i framtiden. Detta gör att det är lika lätt att få till successiva förbättringar både innanför och utanför planlagt område. Syftet med den nya undantagsparagrafen var ju att den skulle gälla för alla typer av fastighetsbildning och det är naturligt att den då är lika tillämplig både innanför och utanför planlagt område.

LM:s Handbok FBL nämner att det inte går att göra undantag från FBL 3 kap. 2 §. Det är viktigt att fastighetsindelningen följer planen vid en fastighetsbildning, men eftersom det inte alltid möjligt att få en bra anpassning till planen vid ett tillfälle måste anpassningen ibland ske i etapper. En successiv fastighetsbildning anses inte bryta mot kravet på att planen ska följas. I dessa fall räcker det att FBL 3 kap 1 § första stycket följs och därmed blir 3 kap. 9 § tillämplig. Det räcker alltså att en förbättringseffekt uppstår som underlättar för att framtida åtgärder ska bli planenliga. Det kan alltså utläsas att vid en successiv förbättring av fastighetsindelningen så ska FBL 3 kap. 2 § inte prövas. Det är alltså inte en mindre avvikelse man talar om eftersom paragrafen inte alls tillämpas.

5.2 Rättsfallen

För att få mer vägledning i vad som är att anse som förbättringar av fastighetsindelningen och vilka åtgärder som motverkar en mer ändamålsenlig indelning så har en genomgång gjorts av rättsfall där FBL 3 kap. 9 § har innefattats. Nedan så diskuteras de mest intressanta rättsfallen och vad som enligt dem är att se som förbättringar och försämringar av fastighetsindelningen och vad som motverkar en mer ändamålsenlig indelning.

Ägandeförhållande

I NJA 2004 s. 106 så tas en samfällighet som inte längre fyller något gemensamt behov för fastigheterna bort, vilket räknas som en förbättring av fastighetsindelningen. Så att ta bort ett onaturligt ägandeförhållande kan ses som en förbättring vilket även kan ses i MÖD F 7181-14 där ett icke fungerande samägande försvann genom en klyvning. Dock så finns det lite motstridiga uppgifter om ägandeförhållandet är något som ska beaktas i prövningen av FBL 3 kap. 9 §. I NJA 1979 s. 466 så säger HD att när äganderättsförhållandena löses ska detta inte beaktas i prövningen av FBL 3 kap. 9§.

Undantagsparagrafen

Men i propositionen så nämns det att när kommunen eller LN äger en olämplig restfastighet anses den inte bli bestående och motverkar därför inte en mer ändamålsenlig indelning och därmed kan det anses att ägandeförhållandet är något som kan beaktas i prövningen av undantagsparagrafen.

Ökning av antalet lämpliga fastigheter

I bl.a. MÖD F 7181-14 och Svea HovR, 1979-12-28, UÖ 43 kan det ses att en ökning av antalet lämpliga fastigheter innebär en förbättring av fastighetsindelningen. Det finns dock även motstridiga uppgifter genom Svea HovR, 1983-12-09, UÖ 44, där slutresultatet innefattar fler lämpliga fastigheter men där det inte skett en förbättring. Det nämns dock inte varför det inte skett en förbättring, men det kan vara så att den olämpliga restfastigheten utan ändamål som bildats bedömts som en större olägenhet, vilket vägt tyngre i bedömningen. Om den olämpliga fastigheten hade haft ett ändamål hade troligtvis förrättningen gått igenom då en lämplig bostadsfastighet bildats.

Naturligare sträckning

I HovR Skåne och Blekinge, 1986-10-23, Ö470/85 och HovR V Sverige, 1983-10-31, Ö 218/83 får fastighetsgränserna en naturligare sträckning vilket i det sistnämnda är med hänsyn till de topografiska förhållandena, vilket är att se som en förbättring av fastighetsindelningen. I det förstnämnda fallet så bildas en något för stor bostadsfastighet, men eftersom fastighetsindelningen får en naturligare sträckning har en förbättring uppstått. Det kan då utläsas att om fastighetsindelningen får en naturligare sträckning i förhållande till markens användning eller topografiska förhållande så har en klar förbättring uppstått.

Större jord- och skogsbruksfastigheter

Att en jord- och skogsbruksfastighet har blivit mer ekonomiskt lämplig har nämnts i propositionen som ett exempel på en förbättring vilket har tillämpats i många rättsfall där större enheter bildats. I t.ex. HovR Skåne och Blekinge, 1981-09-30, UÖ 2237 så ombildas ett stort antal små fastigheter till större och effektivare enheter och därigenom försvinner flertalet fastighetsgränser vilket även kan ses som en förbättring av fastighetsindelningen. Detta blir oftast naturligt resultatet när större och mer bärkraftiga fastigheter bildas. Något som även nämnts är att en fastighetsägare med en stor fastighet har ett större incitament att bidra till en fortsatt rationalisering av jordbruket. Man får inte sätta press på jordägarna att ta initiativ till förbättringar av fastighetsindelningen men på detta sätt hoppas man att jordägarna själva tar initiativ till framtida förbättringar.

Sammanhållna brukningsenheter

Något som tagits upp i ett antal rättsfall är hur viktigt det är vid en fastighetsreglering av mark, att områdena inte ligger för långt ifrån varandra rent geografiskt. I t.ex. NJA 1982 s. 288 så görs en fastighetsreglering från ett skifte till ett annat sådant som ligger längre bort. Detta försvårar uppbyggnaden av bärkraftiga jordbruk i närområdet vilket motverkar en mer ändamålsenlig indelning. Vid brukningen av jord och skogsbruksfastigheter är det fördelaktigt om fastigheten består av en sammanhållen

enhet vilket ökar de ekonomiska förutsättningarna. Det finns inte transportsträckor mellan skiften och större skiften gör det lättare att planera och bruka marken. Om det tilläts för spretiga fastigheter skulle det kunna leda till en dominoeffekt och till slut skulle det inte finnas många val för fastighetsägare som vill växa, utan man skulle bli tvungna att förvärva skiften utanför närområdet. Många jord- och skogsbruksfastigheter skulle då bli mer utsprida vilket skulle sänka lönsamheten och motverka en mer ändamålsenlig indelning.

Andra rekvisitet

Domstolarna har även kommenterat att rekvisitet om att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte får motverkas inte ska uppfattas så långtgående att det skulle innebära ett hinder när en perfekt fastighetsindelning inte uppkommer, då skulle undantagsparagrafen vara verkningslös. Det kan alltså utläsas att det första rekvisitet om att fastighetsindelningen ska förbättras är något hårdare än det andra.

Mindre jord- och skogsbruksfastigheter

Även om ägandeförhållandena förbättras vid en klyvning som i Svea HovR, 1988-06-21, Ö 1863/87 så blir ofta följderna att möjligheterna att på ett ekonomiskt godtagbart sätt driva skog- eller jordbruksföretaget minskar, eftersom arealen blir mindre när skiften delas, vilket leder till en mer ändamålsenlig indelning motverkas. I HovR Ö Norrland, 1985-11-07, UÖ 2137 så ökade redan lämpliga skogsbruksfastigheter i areal medan ej lämpliga men ändå utvecklingsbara fastigheter minskade. Detta är inte en ändamålsenlig indelning och som nämnts tidigare är det bra om fler ägare får större enheter. En annan åtgärd som också motverkar en mer ändamålsenlig indelning är bildandet av olämpliga restfastigheter utan ändamål och som saknar någon sorts plan på ett framtida ändamål.

Samband mellan brukningscentrum och blivande restfastighet

Något som tagits upp i många rättsfall är sambandet mellan ett avstyckat brukningscentrum och stamfastigheten. Det som konstateras från dessa är att om det finns ett samband mellan brukningscentrum och stamfastigheten måste det ske en större förbättring av fastighetsindelningen för att undantagsparagrafen ska vara tillämplig vid en avstyckning. Så beroende på om brukningscentrum används för brukandet eller ej spelar stor roll i helhetsbedömningen.

Konstruerad förbättringseffekt

I NJA 1982 s. 267 (II) så görs ett onödigt steg i en fastighetsreglering för att slutresultatet ska se bättre ut. Detta är dock inte tillåtet och en förrättning kan inte innehålla onödiga åtgärder som inte tillför något eller har samband med de andra åtgärderna, om det bara är för att få till en konstruerad förbättringseffekt. Dock får en förrättning innehålla fler åtgärder och det får ses som att det var det onödiga steget i fastighetsregleringen som inte var tillåtet. Om denna förrättning hade gått igenom hade det inneburit att många fler så kallade konstruerade förbättringseffekter hade kunnat uppstå. Det skulle kunna leda till successiva försämringar av fastighetsbeståndet, vilket inte är syftet med undantagsparagrafen.

Försämring av fastighetsindelningen

Några av de åtgärder som tagits upp i rättsfallen som inte är att se som en förbättring av fastighetsindelningen är t.ex. att som i Göta HovR, 1995-05-11, UÖ 3 att göra en redan stor bostadsfastighet ännu större. Att ändra ändamålet på en fastighet från något som är lämpligt för den specifika marken till något annat ändamål, vilket skedde i HovR Ö Norrland, 1982-11-26, UÖ 2163. Vilket får anses ganska naturligt att marken ska användas för det ändamålet som passar läget och markförhållandena bäst.

5.3 Undersökningen

Användningen av FBL 3 kap. 9 § ser troligtvis ut på samma sätt men den tillämpas i varierande utsträckning beroende på hur fastighetsindelningen ser ut på orten. Beroende av hur eftertraktad marken är, vilken bonitet den har och hur många människor som bor i närområdet har jord- och skogsbruksfastigheterna olika storlek och utformning och lämpligheten varierar därför i landet.

I undersökningen av förrättningsakterna så var antalet förrättningar där FBL 3 kap. 9 § tillämpats många fler i Båstads kommun än i Älmhults- och Gislaveds kommun. Fastigheter med ändamålet jordbruk är den typ av fastighet som prövats mest med FBL 3 kap. 9 § tätt följt av bostad. Det ändamål som prövats minst är skogsbruk vilket inte är så konstigt när man ser i vilka kommuner som paragrafen tillämpats mest. Varför det är så stor skillnaden i antalet tillämpningar av undantagsparagrafen mellan de undersökta kommunerna är svårt att svara på. Det skulle kunna vara så att eftersom Småland inte är lika tätbefolkat som Skåne, fastigheterna har därmed lägre marknadsvärden vilket skulle kunna bidragit till att det naturligt blivit större brukningsenheter som är lämpliga för sina ändamål.

Det kan även vara som så att lämplighetsvillkoren tillämpas olika på de olika lantmäterikontoren då det råder delade meningar om vad som är att anse som en lämplig fastighet, vilket gör att FBL 3 kap. 9 § tillämpas i varierande grad. I undersökningen framgår det även att undantagsparagrafen tillämpas mer vid fastighetsregleringar än vid avstyckningar och ofta innefattar även en förrättning med en avstyckning en fastighetsreglering, vilket kan bero på att det också görs en servitutsåtgärd. Anledningen till att tillämpningen av FBL 3 kap. 9 § är fler i fastighetsregleringar kan bero på att många fastigheter som är olämpliga vill utöka sin areal eller förbättra arronderingen genom en fastighetsreglering.

Tillämpningen av undantagsparagrafen har i de flesta fallen varit rätt och bara i fem av de undersökta förrättningarna så har tillämpningen varit tveksam vilket gör att den tillämpats rätt i minst 85 % av förrättningarna. Detta får ändå ses som en bra siffra då några av de tveksamma förrättningarna både kan tolkas som att de tillämpats på rätt och fel sätt, så siffran för de korrekta förrättningarna kan vara högre.

6 Slutsatser

Vad är att se som förbättringar av fastighetsindelningen?

Förbättring

- En jordbruksfastighet blir mer lönsam än tidigare.
- En fastighet bättre stämmer överens med en detaljplan.
- Få bort onaturliga samfälligheter.
- Lösa upp ett icke fungerande samägande.
- Ökning av antalet lämpliga fastigheter.
- Fastighetsgränserna får en naturligare sträckning med hänsyn till användning eller de topografiska förhållandena.
- Minskning av antalet registerfastigheter.
- Större sammanhållna enheter skapas.
- Om det inte finns ett samband mellan brukningscentrum och stamfastigheten så innebär en avstyckning en förbättring om en ny lämplig bostadsfastighet bildas.
- Få ett mindre antal fastighetsgränser.

Ingen förbättring

- Utöka redan stora bostadsfastigheter.
- Dela en lämplig jord- eller skogsbruksfastighet till två mindre olämpliga sådana.
- Ändra ändamålet från något som är lämpligt för den specifika marken till något annat ändamål.
- Om det finns ett samband mellan brukningscentrum och stamfastigheten vid en avstyckning så innebär en ny lämplig bostadsfastighet inte en förbättring av fastighetsindelningen.

Vad motverkar en mer ändamålsenlig indelning?

- Det är viktigt att områdena inte ligger för långt ifrån varandra rent geografiskt vid en fastighetsreglering, eftersom uppbyggnaden av bärkraftiga jordbruk i närområdet försvåras.
- Att lämpliga jord- eller skogsbruksfastigheter ökar i storlek medan ej lämpliga men ändå utvecklingsbara fastigheter minskar.
- Bildandet av olämpliga restfastigheter utan ändamål, eller någon plan på ett framtida ändamål, om inte kommunen eller LN är fastighetsägare.

Att en mer ändamålsenlig indelning inte får motverkas ska inte uppfattas så långtgående att det skulle innebära ett hinder när en perfekt fastighetsindelning inte uppkommer.

Vilka paragrafer kan det göras undantag ifrån?

Undantagsparagrafen är tillämplig på de allmänna lämplighetsvilkoren för en fastighet i FBL 3 kap. 1 § 1 st. respektive det ekonomiska lämplighetskravet som ställs för jord – och skogsbruksfastigheter i FBL 3 kap. 5 §.

Finns det någon skillnad i tillämpningen i olika typer av förrättningar och för fastigheter med olika ändamål?

Förutom att undantagsparagrafen tillämpas mer vid fastighetsregleringar än vid avstyckningar och mer vid ändamålet jordbruk än vid bostads och skogsfastigheter så finns det ingen skillnad i tillämpningen av paragrafen.

Tillämpas paragrafen på rätt sätt i förrättningar?

Undantagsparagrafen har tillämpats i 4 % av förrättningar och i minst 85 % av dessa så har paragrafen tillämpas på rätt sätt.

7 Referenser

7.1 Offentligt tryck

SOU 1963:68, Fastighetsbildning. Betänkande avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté.

Proposition 1969:128, Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; *given Stockholms slott den 26 september 1969.*

Regeringens Proposition 1993/94:27 om ändringar i fastighetsbildningslagen.

Regeringens proposition 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsindelning.

7.2 Litteratur

Ekbäck, P, 2012. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* Andra upplagan. Red. Stockholm: Fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan.

Cervin, U, 1983. *Successiv förbättring. Studier kring 3:9 FBL.* Första upplagan. Red. Lund: Juridiska föreningen.

Ekbäck, P, 2007. *Översikt av fastighetsbildningslagstiftningen före FBL.* Red. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan.

Julstad, B, 2011. *Fastighetsindelning och markanvändning.* Fjärde upplagan. Red. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

7.3 Lagkommentarer

Andersson, Fastighetsbildningslagen (1 jul. 2014, Karnov), kommentaren till 3 kap. 9 §.

Bonde, Dahlsjö & Julstad, Fastighetsbildningslagen (1 nov. 2013, Zeteo), kommentaren till 3 kap. 9 §.

7.4 Myndighetspublikationer

LM, 2013. *Handbok FBL*, Gävle: LM.

7.5 Internet

Svenska Kommunal- Tekniska Föreningen (2009). *Föreningsinformation.* <http://www.skt.se/>. Hämtad från internet 2015-05-04

7.6 Rättsfall

MÖD, 2015-04-15, F 7181-14

NJA 2004 s. 106, 2004-03-11, Ö 351-02, (LMV 04:3)

Svea HovR, 2003-03-13, Ö 7200-02, (LMV 03:1)

Svea HovR, 1998-06-03, UÖ 17, (LMV 98:3)

Göta HovR, 1995-05-11, UÖ 3, (LMV 95:4)

Göta HovR, 1989-03-01, UÖ 3, (LMV 89:16)

HovR Ö Norrland, 1988-06-30, UÖ 1099, (LMV 88:24)

Svea HovR, 1988-06-21, Ö 1863/87, (LMV 88:31)

Svea HovR, 1988-04-12, UÖ 15, (LMV 88:13)

Göta HovR, 1986-12-03, Ö 389/86, (LMV 86:37)

HovR Skåne och Blekinge, 1986-10-23, Ö470/85, (LMV 86:26)

HovR Ö Norrland, 1985-11-07, UÖ 2137, (LMV 85:16)

HovR V Sverige, 1984-06-20, UÖ 37, (LMV 84:20)

Svea HovR, 1984-03-28, UÖ 3, (LMV 84:7)

Svea HovR, 1983-12-09, UÖ 44, (LMV 83:32)

HovR V Sverige, 1983-10-31, Ö 218/83, (LMV 83:27)

Göta HovR, 1983-10-05, UÖ 13, (LMV 83:45)

HovR Ö Norrland, 1983-06-23, UÖ 2063, (LMV 83:15)

Göta HovR, 1983-05-24, UÖ 5, (LMV 83:23)

HovR Ö Norrland, 1982-11-26, UÖ 2163, (LMV 82:53)

HovR N Norrland, 1982-05-26, UÖ 71, (LMV 82:56)

HovR V Sverige, 1982-05-04, UÖ 35, (LMV 82:10)

Undantagsparagrafen

NJA 1982 s. 267 (III), 1982-04-28, UÖ 881, (LMV 82:35)

NJA 1982 s. 267 (II), 1982-04-28, UÖ 880, (LMV 82:5)

NJA 1982 s. 288, 1982-04-28, UÖ 879, (LMV 82:12)

NJA 1981 s. 1155, 1981-12-02, Ö 1141-77, (LMV 81:31)

HovR Skåne och Blekinge, 1981-09-30, UÖ 2237, (LMV 81:43)

HovR N Norrland, 1980-12-19, UÖ 148, (LMV 80:35)

Svea HovR, 1979-12-28, UÖ 43, (LMV 79:69)

Svea HovR, 1979-10-03, UÖ 32, (LMV 79:22)

NJA 1979 s. 466, 1979-07-23, UÖ 1377, (LMV 79:18)

Göta HovR, 1979-05-29, UÖ 39, (LMV 79:35)

NJA 1978 s. 539 (II), 1978-10-26, UÖ 1737, (LMV 78:35)

NJA 1978 s. 539 (I), 1978-10-26, UÖ 1738, (LMV 78:29)

HovR Ö Norrland, 1978-03-31, UÖ 2017, (LMV 78:9)

HovR V Sverige, 1977-10-26, Ö 419/77, (LMV 77:27)

HovR Ö Norrland, 1977-05-11, Ö 96/76, (LMV 77:11)

HovR Ö Norrland, 1977-05-11, Ö33/76, (LMV 77:10)

Göta HovR, 1975-11-25, Ö 169/75, (LMV 75:5)