

# Undantagsparagrafen – tillämpning av FBL 3 kap. 9 §

## Jonas Lundström

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.”

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. Några av de problemställningar som uppstår är:

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

För att kunna svara på dessa frågor genomfördes först en litteraturstudie av all relevant litteratur och rättsfall och sedan en undersökning av förrättningsakter. I undersökningen studeras förrättningar gällande fastighetsreglering och avstyckningar för tre olika kommuner i Sverige med olika typer av markanvändning.

Det ges två exempel i propositionen av vad som förbättrar fastighetsindelningen, att en jord- eller skogsbruksfastighet blir mer lönsam och att fastighetsindelningen bättre stämmer överens med en detaljplan. Resterande exempel fås från rättsfallen och de åtgärder som är att se som förbättringar 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 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 inte motverkar en mer ändamålsenlig indelning är det viktigt att skiftena inte ligger för långt ifrån varandra rent geografiskt vid en fastighetsreglering, eftersom uppbyggnaden av bärkraftiga jordbruk i närområdet försvåras. 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 ifrån med hjälp av FBL 3 kap. 9 §. Men efter en undersökning av litteraturen och rättsfallen så råder det inga tvivel om att undantagsparagrafen möjliggör undantag från 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 förrättningarna 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.