

Funktionellt samband

- En studie av fastigheters lämplighet i flera skiften

Sofia Brånhult
Moa Giselsson

Copyright © Sofia Brånhult och Moa Giselsson

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/15/5326 SE

Funktionellt samband Utilitarian connection

Examensarbete utfört av:

Sofia Brånhult, Civilingenjörutbildning i Lantmäteri, LTH

Moa Giselsson, Civilingenjörutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare:

Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator:

Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent:

Johan Rex, Civilingenjörutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Funktionellt samband, funktionsmässigt samband, skiften, fastighetsreglering, lämplig fastighet, stämpelskatt.

Keywords:

Utilitarian connection, functional connection, parcel, reallocation, suitable real estate, stamp duty.

Funktionellt samband

Abstract

A cadastral procedure with the intent to avoid paying stamp duty for particular real estate transactions is a well-known phenomenon in Sweden. By using the rules in the Property Formation Act stamp duty can be avoided. In order to comply with the rules in the Property Formation Act the buyer has to already own real estate, to which the recently acquired land parcel can be transferred. The Cadastral Authority decides whether newly formed real estate is suitable for its purpose according to the Property Formation Act or not.

In the scenario in which a real estate unit consists of two separate parcels, the expression “utilitarian connection” between the parcels has been used. Utilitarian connection does not occur in The Property Formation Act nor in the preparatory work for the law. The aim of this essay is trying to find the meaning of this terminology, and the possible effect it may have had in trials to determine whether real estate is suitable or not.

The results from this essay show that the term utilitarian connection describes a necessary dependence between parcels. In other words: a real estate unit is not suitable for its purpose without access to the parcel. It is however important to emphasise that this dependence can be described using terms other than utilitarian connection. The term utilitarian connection can be found in the cadastral handbook of Lantmäteriet (the Swedish mapping, cadastral and land registration authority), which indicates that it has an effect in the trial to determine whether real estate consisting of two or more parcels is suitable or not. Commentaries to the Property Formation Act also emphasize that intercommunication is of importance to determine if real estate is suitable. A utilitarian connection between two (or more) parcels is dependent on the intercommunication between them.

Funktionellt samband

Sammanfattning

En lantmäteriförrättning vars syfte till största del är att undvika stämpelskatt kallas "skatteförrättning". Genom reglerna i FBL kan köpare av fast egendom i vissa situationer undkomma reglerna kring lagfart i JB och därmed undvika stämpelskatt för förvärvet. I aktuella situationer är köparen ägare av en fastighet till vilken det tänkta köpeobjektet regleras.

Skattelättnaden är i sig inget hinder för att genomföra en förrättning där köpeobjektet regleras till den redan lagfarna fastigheten så länge lämplighetsvillkoren i FBL uppfylls. Fastighetens lämplighet har dock i vissa situationer, då slutresultatet blir en fastighet i flera skiften, uppfattats påverkas av om ett "funktionellt samband" föreligger mellan skiftena inom fastigheten. Sambandet tycks i flertalet fall pekas på som en anledning till att lämplighetsrekvisitet i FBL 3:1 är uppfyllt och att förrättningen därmed är genomförbar. Vad funktionellt samband innebär och vad som krävs för att ett sådant samband ska vara uppfyllt är däremot inte beskrivet i lagtext, förarbetena till lagen eller kommentarerna till denna. I den handbok som Lantmäterimyndigheten har som handläggningsstöd finns däremot termen med. Det är inte helt tydligt i vilka lägen som ett eventuellt krav på funktionellt samband faktiskt finns. Med detta som bakgrund utformades syftet till att försöka bringa klarhet i vad funktionellt samband betyder för lämplighetsprövningen i FBL 3:1 när det gäller fastighetsreglering av mark i flera skiften. Rapporten utredde hur funktionellt samband uppkom och hur det används. Arbetet avgränsades till att inte undersöka jord- och skogsbruksfastigheter, gatufastigheter, tredimensionella fastigheter eller ägarlägenhetsfastigheter.

Med knapphändig information i lagtext och litteratur blev det nödvändigt att vända sig till yrkesverksamma för en djupare utredning i ämnet. De rättsfall som ansetts vara intressanta för ämnet fick utgöra en stor del av grunden till valet av ett antal intervjuobjekt vilka tillfört ett stort bidrag till författarnas uppfattning kring ämnet. Undersökningen breddades av ytterligare fler intervjuer med Lantmäteriets handläggare. Även en enkätundersökning med yrkesverksamma lantmätare har medfört ett stort bidrag till rapporten.

Den restriktiva inställning till att bilda fastigheter i flera skiften, som författarna uppfattat från Lantmäterimyndighetens sida, blev en intressant debatt att utgå från vid arbetet. Fokus blev att få uppfattning om vilka krav som ställdes på skiftenas inbördes relation för att kunna påstå att ett funktionellt samband var uppfyllt. Frågor uppkom kring barriärer, avstånd, faciliteter och hur vanligt förekommande fastigheter i flera skiften är. Utöver rättsfallen rörande fastighetsreglering enligt FBL har också diskussioner kring funktionellt samband upptäckts förekomma vid bildande av servitut enligt JB. Med tanke på lagarnas till viss del nära anknytningar har det ansetts

Funktionellt samband

intressant att studera om en eventuell koppling kan uppfattas vid användningen i de båda fallen.

Av insamlat material har en uppfattning kring kravet på funktionellt samband för fastigheter i flera skiften skapats. Rättsfall samt övrig information målar upp bilden av ett nödvändigt beroende mellan skiftena, där det ena skiftet inte är en lämplig fastighet utan tillgång till det andra skiftet. Ett sådant beroende uppfattas kunna uttrycka sig i exempelvis en facilitet vilken nyttjas av båda skiftena tillsammans. Detta krav kan dock inte med säkerhet anses gälla för samtliga fastigheter i flera skiften, även om det är oklart för vilka fastighetsändamål som kravet gäller för. En uppfattning är att kravet gäller för bostadsfastigheter men kanske ej för andra ändamål.

Någon direkt påverkan på lämplighetsprövningen av fastigheter i flera skiften är svår att peka på. Dock bör funktionellt samband ha viss betydelse för prövningen med tanke på ordens förekomst i rättsfall och i Lantmäteriets handbok.

I lagkommentaren tas den inbördes kommunikationen upp som väsentlig för skiftenas samhörighet inom en fastighet. Kommunikationen har uppfattats vara en viktig del av det funktionella sambandet för fastigheter i flera skiften. Insamlat material stöder uppfattningen att en alltför stor barriär eller ett för långt avstånd mellan skiftena uppfattats negativt för att ett funktionellt samband ska kunna skapas i aktuellt fall.

Hur hanteringen av funktionellt samband vuxit fram och varifrån uttrycket har sin grund är en fråga som ligger i framtiden att besvara. I denna studie har inte någon direkt koppling till de funktionella samband som tidigare använts vid bildande av servitut kunnat påvisas.

I Sverige finns det 47 655 fastigheter av utvalda ändamål (dvs. ej jord- och skogsbruk, gatufastigheter, tredimensionella fastigheter, eller ägarlägenhetsfastigheter) Flest till antalet är småhusfastigheter, vilka utgör 67 % av den totala mängden fastigheter i flera skiften. Med tanke på det stora antalet småhusfastigheter som totalt finns i Sverige är detta dock enbart en mycket liten andel av den totala mängden småhusfastigheter: 1,4 %.

Funktionellt samband

Förord

Detta examensarbete genomfördes vid avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds tekniska högskola under våren 2015. Arbetet har bestått av många intressanta och lärorika moment och vi har uppskattat att arbeta med ämnet.

Fredrik Warnqvist, universitetsadjunkt vid avdelningen för Fastighetsvetenskap, var den som uppmärksammade frågeställningen och bidrog därmed till mycket inspiration vid uppstarten av arbetet vilket vi vill tacka för.

Ett speciellt tack riktas till vår handledare Svante Nilsson som alltid tagit sig tid för att besvara våra frågor och kommit med värdefulla synpunkter. Vi vill även tacka vår kontaktperson Kristin Land från Lantmäteriet som tillfört nya synvinklar till ämnet.

Vi vill också tacka de som ställt upp på intervju i ämnet eftersom de bidragit med en stor del av informationen i vårt arbete. Detsamma gäller de som svarade på enkätundersökningen.

Slutligen vill vi tacka L10 för fem fina år tillsammans på Lantmäterit utbildningen.

Lund den 29 maj 2015

Sofia Brånhult

Moa Giselsson

Innehållsförteckning

Ordlista och förkortningar.....	13
1 Inledning	15
1.1 Bakgrund.....	15
1.2 Syfte	17
1.3 Frågeställningar.....	17
1.4 Avgränsningar	17
1.5 Disposition	18
1.6 Metod	19
1.6.1 Val av metodologisk ansats.....	19
1.6.2 Beskrivning av arbetets process.....	19
1.6.3 Motivering av valt material.....	20
1.6.4 Felkällor	23
1.6.5 Ordet begrepp.....	24
1.7 Funktionellt samband i andra rättsområden	25
1.7.1 Funktionellt samband i inkomstskattelagen, inventarier	25
1.7.2 Funktionellt samband i skadeståndslagen, principalansvar.....	25
1.7.3 Funktionellt samband i anläggningslagen, servitut	26
2 Teori.....	27
2.1 Allmänt om fastighetsbildning.....	27
2.1.1 Fastighetsbildningslag.....	27
2.1.2 Allmänna lämplighetsvillkor enligt FBL 3:1	28
2.2 Fastigheter i flera skiften.....	30
2.2.1 Lantmäteriets handbok FBL och annan litteratur.....	30
2.2.2 Förarbeten och lagkommentarer	32
2.2.3 Jämförelse av Lantmäteriets handböcker från 1996, 2013 och 2015	32
3 Rättsfall	35
3.1 NJA 1978 s 57.....	35
3.2 NJA 1991 s 177.....	38
3.3 NJA 1997 s 307.....	41
3.4 Ö 3698-98	45
3.5 Ö 1456-10	48
3.6 F 6209-11	51
3.7 F 2613-13.....	53
3.8 Analys och jämförelse av samtliga rättsfall	58
4 Enkätundersökning	61
4.1 Fråga 1 Flerbostadsfastigheter	61
4.2 Fråga 2 Kontor- och handelsfastigheter	63
4.3 Fråga 3 Handelsfastigheter.....	64
4.4 Fråga 4 Småhusfastigheter	66
5 Intervjuer.....	69
5.1 Generella frågor	69
5.2 Diskussion av rättsfall.....	73
5.3 Diskussion.....	77
6 Statistik från fastighetsregistret.....	81

Funktionellt samband

6.1 Urval och gruppering	81
6.2 Resultat och diskussion	83
7 Diskussion	87
7.1 Påverkan av lämplighetsprövningen i FBL 3:1	87
7.2 Funktionellt samband i praxis och i doktrin	88
7.3 Funktionellt samband och olika ändamål	90
7.4 Avstånd och rättsförhållande mellan skiftena	92
7.5 Servitut och marköverföring	95
7.6 Antal fastigheter i flera skiften	96
8 Slutsatser	98
Källförteckning	100
Bilaga 1 Frågor till enkätundersökningen	103
Bilaga 2 Typkoder för sökning i fastighetsregistret	114

Ordlista och förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
FIB	Fastighetsindelningsbestämmelse
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FD	Fastighetsdomstolen
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
IL	Inkomstskattelag (1999:1229)
JB	Jordabalk (1970:994)
Lantmäteriet	I denna rapport avses den del av det statliga Lantmäteriet som har en rådgivande roll för all fastighetsbildning.
Lantmäterimyndigheten	Statlig eller kommunal myndighet som beslutar i fastighetsbildningsärenden, bestående av en förrättningslantmätare (samt eventuellt två gode män).
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
SkL	Skadeståndslag (1972:207)
TR	Tingsrätten

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Fastighetsbildning som resulterar i att en fastighet består av två eller fler skiften är generellt något som Lantmäterimyndigheten är återhållsamma med. Anledningen till detta är bland annat att fastighetsbildningen inte ska försvåra omsättningen på fastighetsmarknaden, det ska vara förhållandevis enkelt för aktörer på marknaden att ta reda på vilka områden som hör till en fastighet och vilka rättigheter som är till förmån för eller belastar den (Lantmäteriet 2015, s. 88-89). Lantmäteriet skriver i sin handbok att en fastighet inom detaljplan inte bör bestå av flera områden om det inte finns ett "funktionellt samband" mellan skiftena (Lantmäteriet 2015, s. 92).

Termen "funktionellt samband" har dykt upp i flertalet förrättningar och rättsfall de senaste 30-40 åren. Funktionellt samband finns inte med i FBL men har använts i vissa rättsfall rörande servitut och fastighetsreglering av mark. Flera rättsfall hänvisar till NJA 1978 s 57 där en hissfastighet blev härskande fastighet för ett officialservitut för Stockholms tunnelbanenät. HovR och HD godkänner servitutet med motiveringen att fastigheterna är *".../av varandra beroende delar i ett sammanhängande trafiksystem."* (NJA 1978 s 57).

Några år senare i fallet NJA 1997 s 307 prövar HD giltigheten i ett avtalsservitut till förmån för Kinda kommun med rätt att nyttja Pinnarp Fritidsby ABs badanläggning. HD anförde: *"Emellertid har det, som framgår av Lantmäteriverkets yttrande, skett en utveckling när det gäller behov som varit fastighetsanknutna på ett påtagligt sätt. Denna utveckling kan sägas innebära att kravet på nytta för den härskande fastigheten tunnats ut och ersatts av ett krav på funktionellt samband mellan nyttigheten på den tjänande fastigheten och utnyttjandet av den härskande fastigheten. I NJA 1978 s 57 godtogs ett tunnelbaneservitut med hänvisning till att tjänande och härskande fastigheter måste ses som av varandra beroende delar i ett sammanhängande trafiksystem."* (NJA 1997 s 307). I nyss nämnda fall rörde det sig ej om en fastighetsreglering, utan bildande av avtalsservitut enligt JB.

Senare har funktionellt samband även använts vid förrättningar gällande reglering av mark enligt 3 och 5 kap FBL. Ett exempel är fallet Ö 3698:98 som behandlar en förrättning där skolfastigheter utspridda i Avesta kommun önskades regleras samman. HovR instämmer med Lantmäterimyndighetens bedömning att fastigheterna bland annat saknar funktionsmässigt samband.

I fallet F 6209-11 önskas en fastighet med ett köpcentra och en fastighet med en sekelskiftesvilla för restaurangverksamhet föras samman. MÖD konstaterar att bristen på funktionssamband och varaktighet gör att lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 inte uppfylls.

Funktionellt samband

På senare år har diskussion kring funktionellt samband uppstått i exempelvis Ängelholm, där två handelsfastigheter, på varsin sida om en lokalgata, önskades föras samman. MÖD konstaterar att det *“.../inte är nödvändigt med ett funktionellt samband mellan fastigheterna utan det är tillräckligt att den tilltänkta fastigheten är rationell ur ett verksamhetsperspektiv.”* (F 2613-13 2013, s. 4).

Det är oklart vad funktionellt samband betyder men en uppfattning är att orden använts vid tillfällen då en fastighetsägare önskat undvika att betala stämpelskatt i samband med utökande av sitt fastighetsinnehav. Genom reglerna i FBL kan en köpare till viss del komma runt lagfartskravet och därmed undvika stämpelskatt för förvärvet. En lantmäteriförrättning vars syfte till största del är att undvika stämpelskatt kallas “skatteförrättning”. Stämpelskattens storlek är en procentsats av köpeskillingen som för närvarande är 4,25 % för juridiska personer och 1,5 % för privatpersoner.

Två exempel på situationer när en fastighetsägare kan gå runt stämpelskatten får illustrera de så kallade skatteförrättningarna. I det första exemplet styckas en mindre del av det tänkta köpeobjektet av, den så kallade målfastigheten, och köparen ansöker om lagfart för denna del. Sedan ansöker köparen om fastighetsreglering för den större delen av fastigheten och reglerar denna till den mindre målfastigheten. Observera att detta endast går att genomföra om åtgärderna görs i två separata förrättningar. I det andra exemplet äger fastighetsägaren en fastighet och vill utöka sitt fastighetsinnehav genom att fastighetsreglera mark till sin befintliga fastighet. I det första exemplet torde det inte bli fråga om en fastighet i flera skiften men i det andra är det möjligt beroende på var det nyinköpta området eller fastigheten är belägen. Utförandet är allmänt känt men har i fall där fastigheter kom att bildas i flera skiften blivit omdiskuterat. Som motivering för att föra samman de båda fastigheterna har ibland ett funktionellt samband diskuterats.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att bringa klarhet i vad funktionellt samband betyder för lämplighetsprövningen i FBL 3:1 när det gäller fastighetsreglering av mark i flera skiften. Rapporten ska utreda hur funktionellt samband uppkom och hur det kan användas.

1.3 Frågeställningar

För att ta reda på vad funktionellt samband innebär ämnas följande frågor besvaras:

- Har funktionellt samband påverkat lämplighetsprövningen i FBL 3:1 för fastigheter i flera skiften?
- Hur hanteras funktionellt samband i praxis, vägledande avgöranden och i doktrin?
- Hur ändras kraven på funktionellt samband för fastigheter med olika ändamål?
- Hur påverkas skiftenas lokalisering och vad som finns mellan skiftena det funktionella sambandet? Exempelvis hur långa avstånd som godtas och hur ägar- och rättsförhållandet påverkar.
- Hur övergick uttrycket från att användas vid bildande av servitut enligt 14 kap JB till att också användas vid fastighetsregleringar av mark enligt FBL?
- Hur många fastigheter (ej jord- och skogsbruksfastigheter, gatufastigheter, tredimensionella fastigheter eller ägarlägenhetsfastigheter) i flera skiften finns det i Sverige?

1.4 Avgränsningar

Undersökningen begränsas till att omfatta alla fastighetstyper förutom jord- och skogsbruksfastigheter, gatufastigheter, tredimensionella fastigheter, samt ägarlägenhetsfastigheter. Jord- och skogsbruksfastigheter anses relativt okontroversiella att bilda i flera skiften. För dessa ändamål förekommer inte funktionellt samband i någon större utsträckning utan lämplighetsprövningen utgår snarare från rationella verksamheter (FBL 3:5). Vad gäller gatufastigheter ligger det i deras natur att vara i flera skiften. Tredimensionella fastigheter och ägarlägenhetsfastigheter är en relativt ny fastighetsbildningsform från 2004 respektive 2009. Med tanke på att regelverket är mycket restriktivt till fastigheter i flera skiften antas det vara ovanligt med tredimensionella samt ägarlägenhetsfastigheter i flera skiften. Att lagen är ny bidrar också till att det anses mindre rimligt att någon praxis rörande funktionellt samband skulle ha utvecklats.

Avgränsning har gjorts till att endast studera lämplighetsprövningen i FBL:s tredje kapitel varmed kapitel 5 helt bortses från. Anledningen till denna avgränsning är att

den dispositiva lagstiftningen i 5:e kapitlet blir irrelevant att se på när sakägarna är överens, vilket de varit i aktuella rättsfall kring markregleringar.

Flertalet aktuella rättsfall behandlar fastigheter som legat inom detaljplaner, därför ska också anmärkas att det endast är lämplighetsprövningen i FBL 3:1 som berörs i rapporten trots att även FBL 3:2 är aktuell i dessa sammanhang.

1.5 Disposition

Kapitel 1 Inledning

Kapitlet innehåller en bakgrund till problemet samt syfte och frågeställningar. Här behandlas även metodiken i detalj samt vetenskaplig förankring.

Kapitel 2 Teori

Innehåller grundläggande bestämmelser i fastighetsbildningslagen samt litteratur och lagkommentarer som behandlar fastigheter i flera skiften.

Kapitel 3 Rättsfall

I kapitlet sammanfattas och analyseras sju rättsfall som på något vis berör funktionellt samband.

Kapitel 4 Enkätundersökning

Här presenteras resultatet från enkätundersökningen som hölls med 80 förrättningslantmätare. Även en kort analys ingår i kapitlet.

Kapitel 5 Intervjuer

Kapitlet innehåller sammanställningen av de åtta intervjuer som hölls med tekniska råd och lantmätare.

Kapitel 6 Statistik från fastighetsregistret

Innehåller statistik över hur många fastigheter i Sverige som består av flera skiften.

Kapitel 7 Diskussion

I detta kapitel förs en sammanfattande diskussion kring frågeställningarna.

Kapitel 8 Slutsatser

Här presenteras de slutsatser som har kunnat dras från undersökningen.

1.6 Metod

1.6.1 Val av metodologisk ansats

I syfte att undersöka funktionellt samband har deskription valts som metod. Deskription innebär en redogörelse av ämnet och metoden används ofta vid frågeställningar av allmän art (Ejvegård 2003, s. 32). Därmed undersöktes och analyserades de användningsområden som funktionellt samband finns inom för att nå fram till en generell beskrivning av sambandet inom fastighetsreglering. Deskription blev det mest lämpliga metodvalet eftersom varken en fallstudie eller en enskild undersökning ansågs som tillräckliga medel att utgå ifrån för att söka svar på frågeställningarna.

1.6.2 Beskrivning av arbetets process

Eftersom målet med denna rapport är att utreda hanteringen och användningen av funktionellt samband eftersträvades tidigt att utföra en bred insamling av information bland verksamma lantmätare i branschen. En bidragande faktor till att enkätundersökningen genomfördes tidigt var att tillfälle gavs under en förrättningslantmätardag i Göteborg då uppsatsens handledare Svante Nilsson höll i en föreläsning om funktionellt samband och hade möjlighet att genomföra enkätundersökningen. Svaren från enkäten sammanställdes i Excel för att bilda ett statistiskt underlag. Djupare utredning av enkätundersökningen valdes däremot att vänta med för att först studera bl.a. rättsfall vilket gav författarna en personlig uppfattning kring funktionellt samband.

Rättsfallen bidrog med information om lämpliga intervjuobjekt. Frågor till intervjuerna arbetades fram med hjälp av den kunskap som ditintills givits av rättsfall mm. Intervjufrågorna bestod av dels korta frågor som liknar frågeställningarna till rapporten och dels diskussionsfrågor kring rättsfallen rörande överföring av mark. Parallellt med inläsningen av rättsfallen och arbetet med intervjufrågorna skrevs kapitlet om rättsfallen och teorin. När rättsfallen och teorin studerats närmre påbörjades analysen av enkätundersökningen.

Parallellt med att intervjuerna hölls gjordes sökningar i fastighetsregistret för att svara på frågeställningen om hur vanligt förekommande fastigheter i flera skiften är. När intervjuerna var genomförda påbörjades transkription av dessa och arbetet med att skicka ut sammanställningar av intervjun för godkännande från intervjuobjekten. Sökningarna i fastighetsregistret resulterade i två diagram. Både diagrammen och de sammanställda intervjuerna analyserades efterhand som de färdigställdes.

Det sista som färdigställdes var diskussionen av frågeställningarna i kapitel 7 och slutsatsen i kapitel 8.

Kontinuerligt under arbetets gång har utkast till kapitel samt enkätfrågor och intervjufrågor skickats till handledaren för återkoppling.

1.6.3 Motivering av valt material

Teoristudie

Funktionellt samband har använts i tolkningar av FBL och JB. För att undersöka bakgrunden till funktionellt samband har därför studier gjorts av aktuell lagtext, förarbeten, lagkommentarer, propositioner och rättsfall. Samtliga rättsfall innehåller diskussioner kring funktionellt samband eller omnämns i fall där funktionellt samband förekommer. Utöver dessa källor har också Lantmäteriets handböcker studerats eftersom de används som stöd vid handläggning av förrättningar. Funktionellt samband har även använts i lagstiftning kring principalansvar (SkL) och vid hantering av inventariers avskrivning (IL). Därmed har även denna lagstiftning blivit intressant att undersöka i syfte att jämföra med hanteringen vid lantmäteriförrättningar.

En artikelsökning som ej gav resultat har gjorts. Detsamma gäller en sökning efter tidigare examensarbeten på Högskolan Väst, Högskolan i Gävle, Kungliga tekniska högskolan (KTH) och Lunds tekniska högskola (LTH).

Enkätundersökning

Funktionellt samband är minimalt diskuterat i artiklar, rapporter och tryckt litteratur. Detta har gjort att kontakter, undersökningar och intervjuer med personer vilka har någon koppling till ämnet varit en stor tillgång. Som uppstart på projektet gjordes en enkätundersökning med 80 förrättningslantmätare. Frågorna berörde huruvida förrättning var möjligt när fastigheter i flera skiften med ändamålen flerbostadshus, handels- och kontorsverksamhet, handelsverksamhet eller småhus önskades regleras samman. En PowerPoint-presentation förbereddes med frågor som handledaren för uppsatsen, gick igenom under en föreläsning om funktionellt samband på en förrättningslantmätardag den 24 september 2014 i Göteborg. Enkätundersökningen genomfördes innan föreläsningen kring ämnet påbörjades. De deltagande var lantmätare från statliga och kommunala Lantmäterimyndigheterna i Göteborg och statliga Lantmäterimyndigheten i Halmstad.

Frågorna som ställdes tog upp situationer där berörda fastigheter fanns belägna på olika avstånd mellan sig och fall där nyttigheter förekom på en av fastigheterna samt där helt självständiga fastigheter önskades regleras samman. De exakta frågorna som ställdes finns att läsa i bilaga 1. För varje fråga presenterades en grundförutsättning som anses okontroversiell där det förväntande utfallet var att majoriteten svarar ja på frågan. Grundförutsättningen gavs sedan nya förutsättningar i påföljande delfrågor. Deltagarna fick svara "ja"/"nej" på om de hade genomfört en förrättning i de olika situationerna och de gavs möjlighet att lämna kommentarer. Enkäten genomfördes medvetet i relativt högt tempo för att få en uppfattning om handläggarnas första uppfattning.

Enkätbortfall är en procentsats som anger hur många personer som fått enkäten men inte svarat på den. Av 87 deltagare svarade 80, enkätbortfallet blev alltså ca 8 %. Av de 80 som lämnade in sina enkäter var det en mycket hög andel som svarade på varje

fråga, det så kallade interna bortfallet var alltså överlag lågt (Ejvegård 2003, s. 54). Andelen som inte svarade på en individuell fråga varierade från 0-6 %, dvs. som bäst svarade alla på frågan (exempelvis fråga 4a, se avsnitt 4.4) och som sämst var det 6 % som inte svarade (exempelvis fråga 2d, se avsnitt 4.2).

Resultatet av enkäten överfördes till Excel för att kunna bearbetas till diagram som visade hur respondenterna hade svarat. Trots att "kanske" inte var ett svarsalternativ hade vissa svarat detta. Svaret "kanske" fick således en egen kategori. Även de som svarat "ja" eller "nej" men med ett villkor som inte fanns med bland svarsalternativen tolkades detta som svaret "kanske".

Intervjuer

För ytterligare information har också intervjuer genomförts där valet föll på att använda sig av en semi-strukturerad intervjumetod. Denna metod möjliggör diskussion kring frågor som uppkommer under samtalets gång, till skillnad från en strukturerad intervjumetod, där endast på förhand utvalda frågor diskuteras (Bryman 2008, s. 196). Metoden är därmed fördelaktig eftersom mer information än den på förhand efterfrågade kan inhämtas. Anledningen till valet av ostrukturerad intervjumetod var också att intervjufrågorna önskades användas som utgångspunkter för en diskussion kring ämnet mer än som ett statistiskt underlag.

Personerna som intervjuades var till stor del de inblandade parterna i fyra av de aktuella rättsfallen för rapporten, se tabell 1 på nästa sida. De fyra rättsfallen berör fastighetsregleringar i flera skiften och tre av dem nämner funktionellt samband. Försök gjordes för att kontakta förrättningslantmätaren som tagit beslutet till respektive rättsfall och de tekniska råden/fastighetsråden som medverkat i domstolen/domstolarna. För att få uppfattningen från de som dagligen handlägger fastighetsbildningsärenden intervjuades även förrättningslantmätare från statliga Lantmäterimyndigheten i Malmö. Vissa av intervjufrågorna diskuterades även med Kristin Land, kontaktperson från Lantmäteriet. Frågor och svar till intervjuerna ses i kapitel 5. Vissa av intervjuobjekten intervjuades i person medan andra intervjuades via telefon, se tabell 1.

Funktionellt samband

Tabell 1 Intervjuobjekt

<i>Namn</i>	<i>Yrkestitel, arbetsplats</i>	<i>Koppling till ämnet</i>	<i>Intervjuform</i>
Per-Gunnar Andersson	Före detta tekniskt råd, Hovrätten för västra Sverige	Fastighetsråd, Hovrätten, i fallet Ö 1456-10	Möte
Mats Blomqvist	Förrättningslantmätare, Statliga Lantmäterimyndigheten i Malmö	Handlägger ärenden i det dagliga arbetet	Möte
Jan Gustafsson	Tekniskt råd, MÖD, Svea Hovrätt	Tekniskt råd, MÖD, i fallet F 2613-13	Telefon
Gudrun Jonsson-Glans	Planprövare, Trafikverket	Förrättningslantmätare i fallet Ö 3698-98	Telefon
Åke Pettersson	Tekniskt råd, MMD, Växjö tingsrätt	Tekniskt råd, MMD, i fallet F 2613-13	Telefon och skriftligen
Björn Rossipal	Tekniskt råd, MMD, Nacka tingsrätt	Tekniskt råd, MMD, i fallet F 6209-11	Telefon och skriftligen
Peter Wiström	Lantmätare, Statliga Lantmäterimyndigheten i Gävle	Medskribent i yttrandet till MÖD i fallet F 2613-13	Telefon
Linda Wijk	Förrättningslantmätare, Statliga Lantmäterimyndigheten i Malmö	Handlägger ärenden i det dagliga arbetet	Möte

Utöver intervjun har också sporadiska frågor ställts under arbetets gång till kontaktpersonen på Lantmäteriet och kontinuerliga diskussioner har förts med handledaren.

Sökning i fastighetsregistret

För att undersöka hur många fastigheter i flera skiften som finns i Sverige har sökningar gjorts i Lantmäteriets fastighetsregister. Det ansågs vara intressant för rapporten att veta hur vanligt förekommande fastigheter i flera skiften är och vilka ändamål de har.

Två sökningar beställdes från Lantmäteriet. Den ena med målet att hitta alla fastigheter i flera skiften utefter Skatteverkets typkoder för taxering enligt bilaga 2.

Den andra med målet att hitta alla fastigheter med typkoder för taxering enligt bilaga 2. Skatteverket ger varje fastighet en tresiffrig typkod i fastighetstaxeringen som används för att underlätta administrativt arbete. Om en fastighet är bebyggd med flera byggnader eller innehåller mark som används på olika sätt kan fastigheten indelas i fler än en taxeringsenhet och därmed få mer än en typkod (Skatteverket genom Monell, 2015).

De typkoder som valts att använda är typkoder för småhus, hyreshus, industri och specialändamål. Syftet med dessa sökkriterier var att få ett resultat som omfattade alla ändamål förutom jord- och skogsbruksfastigheter, exploaterings- och gatufastigheter samt ägarlägenhetsfastigheter och tredimensionella fastigheter. Sökningen gav 47 655 träffar, dvs. 47 655 fastigheter i Sverige består av två eller fler skiften med de valda typkoderna. Av de 47 655 fastigheterna hade 2 102 mer än en typkod. För att inom en rimlig tid kunna få till stånd någon form av statistiskt underlag togs de fastigheter med mer än en typkod bort från mängden. Det hade varit för tidskrävande att undersöka varje individuell fastighets ändamål. Fastigheterna som valts ut grupperades efter deras taxeringskoder för att efterlikna de vanligaste fastighetsändamålen. Grupperingen efter taxeringskoderna kan ge en felaktig bild av verkligheten eftersom det är författarnas åsikt som ligger till grund för grupperingen. För att minska utrymmet för missuppfattning presenteras vilka taxeringskoder som ingår i grupperna i tabell 3, se avsnitt 6.1.

1.6.4 Felkällor

Teori

De rättsfall, propositioner och förarbeten som undersökts är material som kräver läsarens egen tolkning. Det är omöjligt att med säkerhet säga att läsarens uppfattning blir densamma som materialens författares mening. På detta vis kan tolkningsfel ha uppstått. För att minska på risken för misstolkning har diskussion hållits kring rättsfall med både Svante Nilsson och Kristin Land.

Vissa av rättsfallen som ansetts intressanta att studera är inte avgjorda av HD, varmed de ej är att likställa med praxis. Författarna anser dock att rättsfallen ändå kan anses vara vägledande i hanteringen av likartade mål.

Enkätundersökningen

Enkätundersökningen genomfördes på 87 personer (varav 80 svarade) vilket är en ganska stor grupp. Brister i gruppens utformning kan vara att de svarande enbart kom från en region i landet (Göteborg och Halmstad). Personerna i gruppen var en blandning av lantmätare från statliga och kommunala lantmäterimyndigheter vilket skulle kunna bidra till att undersökningen speglar båda dessa verksamheters uppfattning. Den vanligast förekommande kommentaren från deltagarna var att undersökningen gick i hög takt och att det saknades tid att tänka igenom situationen. Vissa påstod att samma undersökning därför kunde fått ett annat resultat ifall det

funnits utrymme för mer tid. Ingen information om respondenternas bakgrund och antal år i branschen hämtades in.

Svaren från enkäten fördes över till Excel för hand. Den mänskliga faktorn gör att misstag kan ha begåtts i överföringen av svaren. I de fall där något annat än ett tydligt "ja" eller "nej" skrivits som svar, exempelvis "ja, om det är en gång- och cykelväg" tolkades det som ett "kanske". Denna strikta tolkning kan ha medfört att statistiken kan bli skev men minskade samtidigt författarnas inverkan som tolkar av svaren.

Intervjuer

Försök att kontakta samtliga inblandade lantmätare och tekniska råd i fyra av rättsfallen som är aktuella för rapporten gjordes. Vissa av dessa gick ej att nå eller ville ej medverka. Detta kan bidra till att samtliga synpunkter av de inblandade inte kan återges. Däremot intervjuades åtminstone en representant från varje rättsfall.

Intervjun får en något annorlunda karaktär om den utförs via telefon eller i person. Ett möte i person kan ge upphov till att följdfrågor mm. enklare kan ställas. Samtliga intervjuade gavs möjlighet att svara på frågorna skriftligen om de inte hade tid eller möjlighet att ställa upp på en intervju. Vissa valde att svara delvis skriftligen på frågorna.

Intervjuerna spelades in och transkriberades. I transkriptionen kan information försvinna och syftningsfel uppkomma. För att minska denna risk skickades en sammanfattning av transkriptionen till samtliga deltagare för godkännande. Den godkända transkriptionen användes sedan som underlag till en sammanfattning av samtliga svar i kapitel 6. Även sammanfattningen skickades till intervjuobjekten för möjlighet till godkännande.

Sökning i fastighetsregistret

Fastigheter med mer än en typkod togs bort ur urvalet. I och med detta kan statistiken bli något mindre pålitlig. För de övriga fastigheterna med endast en typkod antogs att de användes för det de var taxerade för, vilket det naturligtvis kan finnas undantag från.

1.6.5 Ordet begrepp

Att kalla funktionellt samband för ett begrepp är problematiskt eftersom ordet begrepp kan föra med sig uppfattningen att funktionellt samband är något väl etablerat. Funktionellt samband kan troligtvis inte ses som ett begrepp eftersom det endast använts i ett fåtal rättsfall och inte nämns i doktrinen. Enligt Nationalencyklopedin kan ett begrepp delas in i ett begreppsomfång och ett begreppsinnehåll. Begreppsomfånget utgörs av de objekt som faller under begreppet. Begreppsinnehåll utgörs av de kännetecken som tillkommer ett objekt för att det ska falla under begreppet (Nationalencyklopedin, 2015). Det finns stora svårigheter med att placera funktionellt samband i de delar ett begrepp är uppbyggt av, detta kan tyda

på att funktionellt samband inte är ett begrepp. Ordet begrepp förekommer i rapporten i kapitel 5 i intervjufrågorna. Frågorna skrevs innan problematiken med ordet begrepp uppmärksammades och har alltså fått stå kvar. I övrigt har ordet inte använts i rapporten.

1.7 Funktionellt samband i andra rättsområden

Funktionellt samband förekommer även inom skadeståndsrätten samt bland lagar om avskrivning och om gemensamma anläggningar. Nedan sammanfattas kort användningen av funktionellt samband i IL, SkL och AL.

1.7.1 Funktionellt samband i inkomstskattelagen, inventarier

I IL återfinns bland annat regler om inventarier och dess avskrivning. IL 18:4 reglerar när det är tillåtet att göra omedelbara avdrag, dvs. när det är tillåtet att vid köpet skriva av inventariets hela värde. Detta är tillåtet på inventarier som har *“/.../mindre värde eller som kan antas ha en ekonomisk livslängd på högst tre år/.../”* (IL 18:4). I kommentaren till IL 18:4 skriver Leif Eriksson *“Med naturligt samband mellan flera inventarier avses inventarier som har ett funktionellt samband och som förvärvats för att användas tillsammans som en enhet.”* (Eriksson 2014, stycke 2.1).

Med mindre värde menas som högst ett halvt prisbasbelopp. Vid köp av flera inventarier som har ett naturligt samband beräknas värdet på alla inventariers sammanlagda anskaffningsvärde. För markinventarier gäller detsamma som för inventarier (IL 20:15).

1.7.2 Funktionellt samband i skadeståndslagen, principalansvar

Sådana skador som en arbetstagare orsakar i tjänst ansvarar arbetsgivaren för. Detta regleras i SkL 4:1 och kallas för arbetsgivarens principalansvar. Anledningen till denna regel är främst att arbetsgivaren oftast har bättre möjlighet att stå risken för en skada än vad arbetstagaren har. Arbetsgivaren kan också teckna en ansvarsförsäkring, vilket arbetstagaren inte har samma möjlighet att göra. Principalansvaret kan betraktas som ett sätt att allokera kostnaderna för en skada till ett lämpligt ansvarssubjekt. En arbetsgivare är ett mer lämpligt ansvarssubjekt än en arbetstagare ur en ekonomisk synvinkel. Systemet skyddar också den skadade då denne med större sannolikhet får ersättning för sin skada. (Schultz 2014, s. 645-646).

Principalansvaret begränsas till att gälla enbart då arbetstagaren är i tjänst. Detta ska dock inte likställas med om skadan sker inom arbetstid eller ej, utan har att göra med om skadehandlandet går att koppla till dennes tjänst. Även vid brottsliga skador uppstår principalansvar om det finns ett funktionellt samband mellan personens brottsliga, eller på annat sätt skadliga, handling och dennes tjänst. Så länge handlingen inte markant skiljer sig från vad som normalt utförs i tjänsten så uppstår ett funktionellt samband (Schultz 2014, s. 645).

I fallet NJA 2000 s 380 hade en biträdande jurist på en advokatbyrå förskingrat pengar från en klients klientmedelskonto. För att försöka dölja förskingringen tog den biträdande juristen ett lån hos företaget Kungshallen i klienten namn utan dennes medgivande. Företaget Kungshallen stämde advokatbyrån med förhoppningen om att advokatbyrån skulle bli betalningsansvariga för lånet de givit den biträdande juristen. Frågan i målet var om den biträdande juristen handlat i tjänsten och om advokatbyrån på så vis hade principalansvar. HD menade att arbetsgivaren enligt principalansvaret ska stå skador som skapats av fel eller försummelse. Man påpekar också att "i tjänsten" syftar till att begränsa principalansvaret så att endast handlingar som har ett funktionellt samband med tjänsten ska medföra ansvar. När det kom till att bedöma om ett funktionellt samband förelåg beaktades om skadan var möjlig att beräkna i relation till verksamhetens uppgifter. Hänsyn togs även till om utförd handling var vanlig eller ej för verksamheten.

Det funktionella sambandet är olika långtgående beroende på skadans art. När det endast rör sig om förmögenhetsskada hos tredje man så krävs ett starkare samband mellan tjänst och utförande för att ansvar ska föreligga. I nämnda rättsfall blev principalansvar ej aktuellt eftersom det saknades ett tillräckligt starkt funktionellt samband mellan den skadade (som drabbats av förmögenhetsskada) och verksamheten. HD anmärkte att den skadelidande inte var klient hos advokatbyrån och att avtal eller något liknande dem mellan saknades. Trots att ett visst samband fanns - en anställd hade tack vare sin tjänst haft möjlighet att ta ut det lån som ej återbetalats, rådde det inte ett tillräckligt starkt samband. I samma rättsfall framför HD att arbetsgivarens möjlighet att övervaka arbetstagarens uppgifter är något som kan minska kravet på det funktionella sambandet.

1.7.3 Funktionellt samband i anläggningslagen, servitut

AL reglerar inrättandet av anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter, gemensamhetsanläggningar. Exempel på vanliga gemensamhetsanläggningar är icke kommunala vägar, parkering och Va-anläggningar. Enligt AL 49 § kan även servitut bildas för att tillgodose en fastighets behov av väg förutsatt att en gemensamhetsanläggning inte är lämpligare. 2014 kom ett avgörande från HD (NJA 2014 s 228) som behandlade rätten för en kommunalägd fastighet att bli härskande fastighet i ett servitutsförhållande enligt AL 49 §. Servitutets ändamål var gång- och cykelväg inom ett detaljplanelagt område. HD framför i sina domskäl att den utveckling som skett för andra servitut (se avsnitt 3.1, 3.2, 3.3) dvs. att kravet på nytta har ersatts av ett krav på funktionellt samband inte kan anses gälla för servitut enligt AL 49 §. Funktionellt samband kan alltså enligt praxis inte användas för AL 49 §.

2 Teori

2.1 Allmänt om fastighetsbildning

2.1.1 Fastighetsbildningslag

I FBL sammanställs utförandet av alla fastighetsbildningsåtgärder. Varje åtgärd: fastighetsreglering, avstyckning, klyvning och sammanläggning har tilldelats varsitt kapitel där regler för respektive åtgärd finns. I 3 kap FBL finns de allmänna bestämmelserna för jord- och planfrågor, vilka ska prövas vid förrättningar av alla varianter. I propositionen till kapitlet skrivs inledningsvis att lagstiftningen utformats med en viss elasticitet för att vara långsiktigt brukbar (prop 1969:128 s.B 13). Lagstiftningen måste stämma överens med tidens jord- och planpolitiska strävanden och samtidigt kunna beakta andra markintressen. Man påpekar också vikten av ett snabbt och enkelt förfarande samtidigt som rättssäkerheten inte får eftersättas. Kring detta skriver kommittén, angående 3 kap FBL, att reglerna ger *“/.../utrymme för avsevärd rörelsefrihet. Inom ramen för de tämligen elastiska bestämmelserna som föreslås måste i tillämpningen den allmänt godtagna jord- och planpolitiska målsättningen bli vägledande.”* (prop 1969:128 s. B 48-49).

FBL 3 kap innehåller allmänna lämplighets- och planbestämmelser (1-4§§), särskilda bestämmelser för jordbruk, skogsbruk och fiske (5-8§§), undantagsbestämmelser (9-10§§) och fastighetsbildning över kommungräns (11§). Bestämmelserna är tvingande och beskriver minimikraven för fastighetsbildning (prop 1969:128 s. B 101). Kapitlet är av ramlagskaraktär vilket innebär att tillämpningen förändras för att anpassas till de jord- och markpolitiska mål som för tillfället gäller. Därmed ges också mycket utrymme till egen tolkning för användaren av lagen (Ekbäck 2012, s. 23). Detta examensarbete fokuserar på lämplighetsprövningen som görs i FBL 3:1 varmed övriga bestämmelser till stor del bortses från.

Fastighetsbildning innebär en av tre följande åtgärder: 1) fastighetsindelningen ändras, 2) servitut bildas, upphävs eller ändras, 3) en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet förs över till en annan fastighet (FBL 1:1). Vid samtliga fastighetsbildningsåtgärder måste 3 kap FBL samt de kapitel som berör den aktuella åtgärden prövas för varje inblandad fastighet (FBL 3:1).

Den först nämnda åtgärden, då fastighetsindelningen ändras, kan ske antingen genom att nya fastigheter bildas (nybildning) eller genom att redan befintliga fastigheter får ändrad utformning (ombildning). Nybildning av fastigheter sker genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning och ombildning av fastigheter sker genom fastighetsreglering (FBL 2:1).

Genom fastighetsreglering, som detta examensarbete behandlar, kan 1) mark överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet, 2) andelar i samfälligheter överföras från en fastighet till en annan, 3) samfälligheter bildas 4) servitut bildas, ändras eller upphävas och 5) byggnader eller andra anläggningar som

hör till en fastighet föras över till en annan fastighet (FBL 5:1). Vid fastighetsreglering ska 3 och 5 kap FBL prövas. Till skillnad från kap 3 så är kap 5 till viss del dispositivt (FBL 5:18).

2.1.2 Allmänna lämplighetsvillkor enligt FBL 3:1

För att ny- eller ombilda fastigheter ska de bland annat vara lämpliga för sina ändamål enligt FBL 3:1 stycke 1 och 2. Om fastigheterna ligger inom detaljplanelagt område med FIB (fastighetsindelingsbestämmelse) så är lämplighetsprövningen i stora delar redan gjord varmed lantmätaren inte behöver göra om samma prövning i det enskilda ärendet (FBL 4:18). Fastigheter som ligger inom detaljplanelagt område utan FIB måste dock lämplighetsprövas samt även vara i enighet med planen (FBL 3:2 st 1). Uppfylls inte FBL 3:1 så kan fastighetsregleringen ändå vara tillåten, om den uppfyller FBL 3:9.

Nedan citeras FBL 3:1, stycke 1 och 2 som innehåller de tre lämplighetskraven: 1) fastighetstekniskt god kvalitet, 2) varaktighet och 3) aktualitet.

”1 § Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.” (FBL 3:1)

Fastighetsteknisk god kvalitet

Vid lämplighetsprövningen beaktas särskilt fastighetens belägenhet, omfattning, utformning och andra fastighetstekniska förutsättningar. Dessa prövas med hänsyn till fastighetens ändamål och kraven blir därmed olika beroende av vilken fastighetstyp som aktuell fastighet har (Ekbäck 2012, s. 26).

Kring fastighetens belägenhet ska hänsyn tas till fastighetens geografiska och topografiska förhållanden samt om den är lämplig ur miljöaspekter som exempelvis buller eller andra risker. En befintlig fastighet i en miljö som redan från början är bullerdrabbad kan prövas annorlunda än en nybildad fastighet i ett sådant område (Lantmäteriet 2015, s. 80).

För bostadsfastigheter skriver Lantmäteriet att det normalt krävs plats för lek, parkering, mm. samt att härledning ska göras utifrån PBL (Lantmäteriet 2015, s. 84).

I förarbetena har det kring fastighetens omfång framförts att bostadsfastigheter inte ska bildas till större areal än vad som är av bostadskaraktär (prop 1969:128 s B 109). Ekbäck skriver vidare att detta medförde en restriktiv inställning till att lägga jord- och skogsbruksmark till bostadsfastigheter. (Ekbäck 2012, s. 28). Vad gäller stora bostadsfastigheter på landsbygden poängterar Lantmäteriet att en bostadsfastighet med mark utöver vad som är av tomtmarkskaraktär ska ha storlek och utformning så att varje verksamhet kan bedrivas funktionellt inom avsett område. Vidare skriver de att omfång och utformning måste bedömas från fall till fall varmed önskemål från fastighetsägaren kan väga tungt (Lantmäteriet 2015, s. 85). Även en mindre del skogsmark kan i vissa fall bli varaktigt lämpat för en bostadsfastighet, om vedeldning kan anses ske på fastigheten. Att reglera samman ett fristående skifte med skog för vedeldning till en bostadsfastighet ses heller inte som en omöjlighet, om skiftet kan anses vara av mindre betydelse för det aktiva skogsbruket samt att dess storlek ej möjliggör skogsbruk utöver vedbehovet till bostaden. Samtidigt uppmärksammas att Lantmäterimyndigheten normalt bör vara restriktivt med att bilda bostadsfastigheter i flera skiften (Lantmäteriet 2015, s. 86-87). Att fastigheter inte ska vara för splittrade eller ha för stor area är även viktigt för att kunna skapa ett hanterligt fastighetssystem där fastighetsindelning samt rättigheter ska vara möjliga att geografiskt identifiera. Vidare anmärker man att prövningen ska ske med hänsyn till fastighetens lämplighet och ej till fastighetsägarens önskemål (Lantmäteriet 2015, 88-89).

Även fastighetens arrondering ska vara lämplig utifrån dess ändamål. Lantmäteriet skriver att fastigheter ska utformas så att hänsyn tas till bebyggelse, befintlig såväl som planerad, samt till parkering, tillgång till behövlig väg, vatten och avlopp samt till miljöaspekter mm (Lantmäteriet 2015, s. 92-100). Kring parkering nämns att denna ska lösas inom fastigheten om så går, annars löses parkering mest lämpligast med servitut eller genom delaktighet i gemensamhetsanläggning (Lantmäteriet 2015, s. 99).

Varaktighet (ej tillfälligt behov)

Kravet på varaktighet innebär att fastigheter inte ska bildas för kortsiktiga eller tillfälliga ändamål, utan för en längre tid. I förarbetena framhöll kommittén att samhällets utveckling gjort att kravet på varaktighet ej bör ses lika strängt på. Samtidigt poängterades vikten av inte bilda fastigheter som ej avses bebyggas eller mera kontinuerligt utnyttjas (prop 1969:128 s B 103). Ekbäck nämner dock exempel från rättsfall där man tillåtit en begränsad varaktighet vid bildande av en exploateringsfastighet, vilken utnyttjas mycket intensivt under viss tid, samt för en täktverksamhet (Ekbäck 2012, s. 32). Lantmäteriet framför att varaktigheten i fastighetsbildning ska ses på ur ett sådant tidsperspektiv som med hänsyn till samhällets utveckling kan anses rimligt (Lantmäteriet 2015, s. 80).

Aktualitet (inom överskådlig tid)

Kravet innebär att nybildade och ombildade fastigheter inom överskådlig tid måste kunna användas för sitt ändamål. Kommittén skrev i förarbetena till lagen att kravet

ska hindra fastighetsbildning där fastigheter bildas för ändamål vilka ej är möjliga. I propositionen framfördes också att det är av mindre relevans hur lång tid det tar tills fastigheten används för avsett ändamål samt att även längre dröjsmål inte behöver medföra skada. För att avgöra huruvida en fastighets ändamål kommer till stånd skrev kommittén att en överlåtelse av mark kan anses vara tillräcklig som bevis på att avsedd användning kommer till stånd, såvida det inte framkommer uppgifter som talar däremot (prop 1968:128 s B 104-105). Ekbäck skriver dock att om fastighetens ändamål förutsätter exempelvis lov eller annat tillstånd så måste även dessa förutsättningar utredas. Beviljande av dessa tillstånd/lov är dock inget krav för slutförande av fastighetsbildningsåtgärden. Om en fastighet är i överensstämmelse med exempelvis plan enligt PBL eller naturskyddsbestämmelse enligt MB anses aktualitetskravet uppfyllt (Ekbäck 2012, s. 33). Lantmäteriet framför att det inte finns någon bestämd tidsgräns samt att omständigheterna ska utredas i det enskilda fallet. De menar också att aktualitetskravet i allmänhet inte utgör ett problem och normalt sett ej behöver en djupare utredning (Lantmäteriet 2015, s. 101).

Ändamålet tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning

Lantmäteriet framför att förekomsten av alternativa lösningar inte nödvändigtvis behöver innebära att ändamålet ska tillgodoses på annat sätt än fastighetsbildning utan att det bör finnas ytterligare förhållanden som medför att alternativa metoder är att föredra (Lantmäteriet 2015, s. 102).

2.2 Fastigheter i flera skiften

I nedanstående avsnitt presenteras den fakta som finns att hitta i förarbeten, lagkommentarer och litteratur gällande fastigheter i flera skiften

2.2.1 Lantmäteriets handbok FBL och annan litteratur

Det är fastighetens ändamål som avgör vad som är lämpligt gällande utformning och omfång. Lantmäteriet är i sin handbok tydliga med att det är opraktiskt med extremt stora och uppsplittrade fastigheter. De menar att det är rimligt att ställa krav på att fastigheterna ska vara hanterliga i vårt fastighetssystem. Anledningen till detta är att osäkerhet kring panträtter och lokalisering av nyttjanderätter uppstår samt att det kan bli mer komplicerat för fastighetsägaren att lokalisera sitt innehav utifrån kartor mm. Man skriver också att det blir svårare att genomföra de fastighetsrättsliga utredningarna för en fastighet som vid flertalet tillfällen genomgått fastighetsbildningsåtgärder och på så sätt blivit extremt stor. Ytterligare en nackdel med extremt stora och/eller splittrade fastigheter, exempelvis vissa jord- och skogsbruksfastigheter samt kommunala gatufastigheter, är att de blir svåra att hantera i fastighetsregistret. Lantmäteriet skriver att det saknas praxis i form av HD-avgöranden men att rättsfall från lägre instanser finns att studera. Detta exemplifieras med målet Ö 3698-98 där ett kommunalt aktiebolag ville reglera samman ett antal fastigheter för skolverksamhet utspridda i kommunen (Lantmäteriet 2015, s. 88-89). Fallet Ö 3698-98 redovisas mer ingående i avsnitt 3.4. Lantmäteriet avslutar sin

utläggning kring ämnet med att nämna att områden som klarar sig fristående ej bör reglernas samman till en fastighet: *“Ett riktmärke bör vara att områden som fungerar var för sig gott och väl kan fylla sin funktion som egen fastighet inte bör slås samman till en fastighet. På så sätt undviks också onödiga fastighetsbildning vid försäljning av de enskilda områdena.”* (Lantmäteriet 2015, s. 91).

I handboken tas även upp att åtgärder som inte har något självständigt syfte utan endast är ett led i en transaktion för att slippa skatt inte bör genomföras. Skulle däremot en prövning enligt FBL resultera i en lämplig fastighet som dessutom medför mer eller mindre önskade skatteeffekter för fastighetsägaren så ska detta inte påverka lämplighetsprövningen (Lantmäteriet 2015, s. 74).

Rekommendationerna i Lantmäteriets handbok anger att en bostadsfastighet på landsbygden (dvs. utanför detaljplanelagt område) kan vara lämplig trots att den består av flera områden. Som exempel ges en bostadsfastighet som består av en tomtplats samt ett mindre område för odling eller mindre djurhållning (Lantmäteriet 2015, s. 92). Dock påpekas att restriktivitet bör iaktas när det gäller tillämpningen av FBL 3:1 för bostadsfastigheter i flera skiften (Lantmäteriet, 2015 s. 87).

Vad gäller fastigheter inom detaljplan lyder rekommendationerna att de *“/.../ bör inte bestå av flera områden t.ex. belägna i skilda kvarter, om det inte finns ett funktionellt samband som gör att det ena skiftet behöver faciliteter på det andra för att fastigheten ska fungera väl.”* (Lantmäteriet 2015, s. 92). Vad som är avgörande för att en fastighet ska få bestå av flera skiften är enligt citatet snarare en fråga om fastighetens lämplighet enligt FBL 3:1 än om överensstämmelse med detaljplanen enligt FBL 3:2. Det krävs alltså ett funktionellt samband för att fastigheten ska bli lämplig enligt FBL 3:1. Exempel på när fastigheter kan bestå av flera skiften är när en bostadsfastighet behöver ett garage i grannkvarteret eller när fastigheter i skilda kvarter bildar ett sammanhängande handelscentrum, verksamhetsområde eller liknande. I anslutning till detta anges även rättsfallen Ö 1456-10 och F 6209-11 i korthet (Lantmäteriet 2015, s. 145). Fallen Ö 1456-10 och F 6209-11 redovisas mer ingående i avsnitt 3.5 och 3.6.

Enligt *förordningen (2009:946) med instruktioner för Lantmäteriet* ska Lantmäteriet verka för ett ändamålsenligt och vårdat ortnamnsskick (Lantmäteriet, 2015 s. 72). Ortnamn eller snarare traktnamn kan komma att förändras vid fastighetsbildning, speciellt vid sådana förrättningar som rapporten behandlar. Lämplighetsprövningen ska dock ske endast utifrån FBL, som inte innehåller några bestämmelser om ortnamn. Lantmäteriet framhäver dock att om det finns flera alternativ till förrättningsåtgärden och en av dem påverkar ortnamnet negativt bör lantmätaren samråda med sakägaren huruvida de kan tänka sig ett annat alternativ. Som exempel redovisas rättsfallet Ö 1456-10 där en bostadsfastighet kom att bestå av två skiften i skilda kvarter (Lantmäteriet 2015, s. 72).

Ekbäck skriver att det tidigare fanns ett krav på att en fastighets ägor skulle vara samlade i så få skiften som möjligt. Numera finns inga sådana bestämmelser men

huvudprincipen är fortfarande att en fastighet bör bestå av endast ett område, åtminstone gällande bostadsfastigheter (Ekbäck 2012, s. 29). Han tar upp två rättsfall rörande bostadsfastigheter som exempel. Det ena fallet rörde en bostadsfastighet på landsbygden som delades av en samfärdig väg och det andra rörde två skärgårdsöar som önskades överföras till en bostadsfastighet på fastlandet. I det första fallet godkändes förrättningen av hovrätten medan det senare inte gick att genomföra. Vid prövningen av en fastighets omfång och utformning är det inte önskvärt att fastigheten blir för stor, den bör ha en hanterlig omfattning. Som exempel ges samma rättsfall som i Lantmäteriets handbok: Ö 3698-98 och ytterligare ett fall rörande skogsbruk (Ekbäck 2012, s. 30). Fallet Ö 3698-98 redovisas mer ingående i avsnitt 3.4.

2.2.2 Förarbeten och lagkommentarer

I förarbetena till FBL framgår att bestämmelserna i FBL:s föregångare (1926 års lag om delning av jord å landet) om att en fastighet såvitt möjligt ska ha sina ägor samlade inte bör behållas. Dock betonas att kraven på att en fastighet ska ha sina ägor samlade inte ska sättas lägre än hittills. Det skrevs också att ändamålet ska vara styrande för hur ägoanordningen ska vara uppbyggd (prop 1969:128 s. B 105). Vidare nämns att vissa riktlinjer bör ges för utformningen av fastigheter som är avsedda för bebyggelse. De bör dock inte bli för ingående eftersom bebyggelse kan ha väldigt olika karaktär (prop 1969:128 s. B 106).

I en lagkommentar till FBL anges att kravet på en fastighets lämplighet med hänsyn till sin utformning ska tolkas så att fastighetens ägor ligger i ett lämpligt inbördes sammanhang. Detta innebär bl.a. att man ska ta hänsyn till de inre kommunikationsmöjligheterna. Utformningen ska prövas efter ändamålet men hänsyn ska även tas till naturförhållanden och andra omständigheter (Bonde mfl., 2013). I en annan lagkommentar nämns att kravet på lämplig utformning inte innebär att en fastighet måste bestå av ett skifte. Dock bör kommunikationsmöjligheterna mellan fastighetens olika delar ha betydelse för bedömningen (Andersson 2015, not 38).

2.2.3 Jämförelse av Lantmäteriets handböcker från 1996, 2013 och 2015

Under arbetets gång har tre av Lantmäteriets handböcker studerats. När arbetet påbörjades var versionen från 2013 aktuell. Under arbetets gång har dock en ny utgåva från 2015 ersatt den äldre. Att studera handböckerna från 2013 respektive 2015 ger information om någon utveckling gällande fastigheter i flera skiften skett de senaste åren. Det är dock värt att påpeka att Lantmäteriets handbok uppdateras utefter en lista som grundar sig i en övergripande prioritering av delar som ska ändras. Högst ambition läggs på upptäckta felaktigheter samt på lagändringar. Vad gäller nya belysningar finns det risk att dessa får flyttas till nästkommande publicering. Anledningen till detta är oftast resursbrist (Lantmäteriet genom Boije af Gennäs, 2015). Det som skiljer handböckerna från 2013 respektive 2015 åt inom området för fastigheter i flera skiften är mycket lite.

Funktionellt samband har förekommit i ett rättsfall från 1998 varmed den då gällande handboken ansågs intressant att studera. Författarna har haft tillgång till handboken från 1996, vilken med hög sannolikhet bör ha gällt även 1998. Det har dock varit svårt att hitta information kring när nästkommande handbok, efter 1996, utkom. En risk är därför att en senare version var giltig vid Lantmäteriets bedömning i målet 1998.

Skillnaderna mellan handboken från 2015 och 1996 skiljer sig av naturliga skäl på flera områden. Vad gäller ortnamnsvärden är texterna annorlunda men informationen är i stort sett den samma. I utgåvan från 1996 går att läsa att det inte är möjligt att vägra fastighetsbildning pga. ortsnamnsaspekter men om alternativ finns kan en diskussion tas med sakägaren för att ta hänsyn till ortsnamnsvärden. Rättsavgörandet från 2011 (Ö 1456-10) som styrker detta saknas däremot av naturliga skäl (Lantmäteriet 1996, s. 41).

Lantmäteriets inställning till åtgärder som är konstruerade endast av skatteskal har heller inte ändrats. I handboken från 2015 har hanteringen av dessa frågor tydliggjorts med ett exempel vilket saknades 1996 (Lantmäteriet 2015, s. 75; Lantmäteriet 1996, s. 45).

Vad gäller utformning och hanteringen av väldigt stora fastigheter kan vissa skillnader utläsas från handböckerna. I handboken från 1996 betonas att kravet från tidigare lagstiftning att en fastighets ägor ska vara samlade inte gäller längre. Det påpekas även att det bör ställas krav på regelbundenhet vid bedömning av fastighetens utformning. I övrigt är skillnaderna små med undantag från två exempel på rättsfall, Ö 3698-98 som behandlas i avsnitt 3.4 och ett annat rörande skogsbruk (Lantmäteriet 1996, s. 56; Lantmäteriet 2015, s. 89-90).

Ytterligare en skillnad är ett stycke som behandlar fastigheter i flera skiften, inom respektive utom detaljplan. I 1996 års utgåva av handboken rekommenderas att en fastighet inte bör bestå av flera skiften inom detaljplan om det inte finns ett planmässigt samband. Fastigheter utanför detaljplan kan däremot bestå av flera områden om de är belägna inom ett rimligt avstånd (Lantmäteriet 1996, s. 57). I dagens utgåva (2015) är formuleringen för fastigheter utom plan mycket lik men formuleringen för rekommendationerna inom plan har ändrats något. Istället för ett planmässigt samband bör det istället finnas ett funktionellt samband som gör att det ena skiftet behöver faciliteter på det andra (Lantmäteriet 2015, s. 92; Lantmäteriet 1996, s. 57). En annan rekommendation från 1996 års utgåva som tagits bort i 2015 års version är att *“En fastighet bör inte bestå av områden belägna i skilda kvarter om de kan fungera fristående ändå. Det får anses strida mot planen att föra samman dessa till en fastighet.”* (Lantmäteriet 1996, s. 70). I 2015 års handbok konstateras att så länge ändamålet med fastigheten inte strider mot användningsbestämmelserna i planen så är fastigheter med skiften över kvartersgränser inget problem (Lantmäteriet 2015, s. 145).

3 Rättsfall

Nedan följer en sammanfattning av de för rapporten aktuella rättsfallen. Varje sammanfattning börjar med en beskrivning av bakgrundsförhållanden och en kort motivering till Lantmäterimyndighetens beslut. Sedan beskrivs parternas yrkanden i första instans som följs av instansernas domskäl. Trots att det endast är högsta instans domskäl och domslut som gäller har även underinstansers domskäl och domslut tagits med för att belysa frågan från flera synvinklar. Även yttranden och skiljaktiga tekniska råds meningar har tagits med. Det som ansetts vara väsentligt i fallet har tagits med, varmed vissa andrahandsyrkanden mm. har bortsetts från. Rättsfallen presenteras i kronologisk ordning och börjar därför med tre rättsfall rörande servitut som har haft betydelse för funktionellt samband inom fastighetsbildningen.

3.1 NJA 1978 s 57



Figur 1 De röda prickarna representerar de ungefärliga lokaliseringarna av fastigheterna Stadsägan 7311 (till höger i bilden) och Väktaren 37 (till vänster i bilden) (Hitta.se 2015).

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Fridhem ansökte hos Lantmäterimyndigheten om bl.a. servitutsbildning till förmån för Stadsägan 7311. Servitutet innebär rätt för Stadsägan 7311 att anordna, bibehålla och nyttja spår- och stationstunnlar mm. på Väktaren 37. Stadsägan 7311 består endast av ett hisschakt som transporterar trafikanter från markplan till biljetthall på tunnelbanestationen Gärdet och får enligt fastställd stadsplan endast användas för "trafikändamål, tunnelbana". Stadsägan ligger som

nyss nämnts på Gärdet medan Väktaren 37 är belägen i en annan del av kommunen, närmare bestämt vid tunnelbanestationen Karlaplan på Kungsholmen knappt fem km från Stadsägan 7311, se figur 1.

Lantmäterimyndigheten avslag ansökan om bildande av servitut med motiveringen att servitutet inte är av väsentlig betydelse för den ändamålsenliga markanvändningen (FBL 7:1) för den härskande fastigheten.

Yrkande

Stockholms läns landsting (som blev ägare till Stadsägan 7311 efter att Brf Fridhem hade uppgått i likvidation) yrkade att domstolen skulle lämna tillstånd till servitutsbildningen.

Tingsrättens domskäl

Tingsrätten konstaterade att fastigheten Stadsägan 7311 utgör en förbindelse till en tunnelbanestation. Ett tunnelbaneservitut kan inte vara av väsentlig betydelse för den ändamålsenliga användningen av fastigheten.

Tingsrättens domslut

TR lämnade Landstingets besvär utan bifall varmed servitutet ej bildades.

Hovrättens domskäl

Domstolen konstaterade att tunnelbanetrafiken i Storstockholmsområdet är ett sammanhängande trafiksystem som är beroende av anläggningarna på både Väktaren 37 och Stadsägan 7311. Med hänsyn till detta är de allmänna förutsättningarna i JB 14:1 uppfyllda. I detta fall var det dock fråga om ett officialservitut varmed även förutsättningarna i FBL 7:1 måste vara uppfyllda. Hissen på Stadsägan 7311 är avsedd att föra trafikanter från markplan till tunnelbanestationen Gärdet. Det ansågs vara av väsentlig betydelse för Stadsägans ändamålsenliga användning att nyttja anläggningar på Gärdets tunnelbanestation. Vidare diskuterade domstolen om det även skulle kunna vara väsentligt för den ändamålsenliga användningen att Stadsägan 7311 fick nyttja anläggningarna på samma tunnelbanelinjens övriga stationer. Att det skulle vara av väsentlig betydelse för Stadsägan 7311 att nyttja anläggningarna på Väktaren 37 (som ingår i en annan tunnelbanelinje) ansågs dock vara en alltför kraftig uttunning av väsentlighetsrekvisitet.

Hovrättens domslut

HovR lämnade Landstingets besvär utan bifall varmed servitutet ej bildades.

Landstinget anförde till HD

På grund av den tekniska samordningen bör hela tunnelbanenätet i Stockholm betraktas som ett sammanhängande trafiknät och inte som flera separata tunnelbanesystem.

Högsta domstolens domskäl

HD framförde att härskande och tjänande fastighet är *"/.../av varandra beroende delar i ett sammanhängande trafiksystem.*" (NJA 1987 s 57) och att de allmänna förutsättningarna i JB 14:1 därmed var uppfyllda. Då målet berörde ett officialservitut var också frågan om servitutet även uppfyllde kraven i FBL 7:1. HD ansåg att kravet på väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning (enligt FBL 7:1) uppfylldes eftersom Stadsägan 7311 endast får användas för "trafikändamål, tunnelbana". Fastighetens ändamålsenliga användning är därför i hög grad beroende av det tunnelbanenät som den har förbindelse med.

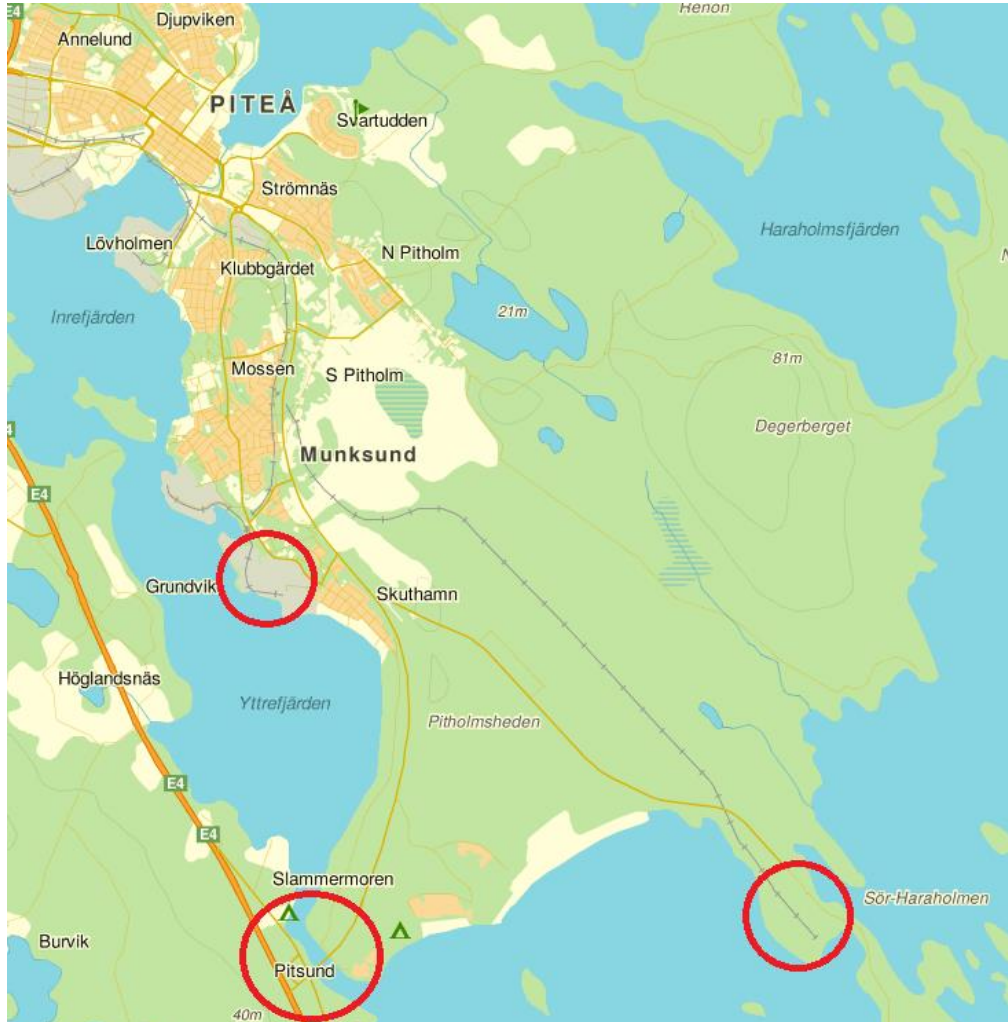
Högsta domstolens domslut

HD ändrade HovR:s beslut och återförvisade ärendet till Lantmäterimyndigheten för vidare prövning.

Analys

Rättsfallet behandlar den situation som uppstod då tunnelbanenätet i Stockholm skulle byggas ut och en fastighetsrättslig lösning på problemet skulle hittas. Resultatet blev ett servitut till förmån för en hissfastighet. Fallet har en indirekt koppling till rapporten genom att det hänvisas till fallet i senare rättsfall om servitut som på något sätt ska tillgodose kommunala behov eller nämner funktionellt samband (NJA 1991 s 177 och NJA 1997 s 307, se avsnitt 3.2 och 3.3). NJA 1987 s 57 kan ses som ett relativt viktigt fall inom servitutsrätten eftersom det indikerar en uttunning av väsentlighetsrekvisitet. Det är dock värt att ha i åtanke att situationen var mycket komplicerad och det saknades andra möjliga fastighetsrättsliga lösningar att tillgå. Sedan 2004 finns exempelvis 3D-fastighetsbildning som en potentiell lösning.

3.2 NJA 1991 s 177



Figur 2 De röda ringarna visar var Pitsundet (nere till vänster), Haraholmens hamnen (nere till höger) och hamnen i Skuthamn (mitten till vänster). Uppe till vänster syns Piteå tätort, ej inringad. Observera att kommunens exploateringsfastighet Pithom 47:13 består av många skiften utspridda över stora delar av kommunen, både i tätorten och utanför (Hitta.se 2015).

Bakgrund

Piteå kommun ansökte hos Lantmäterimyndigheten om bildande av servitut avseende att bygga, underhålla och förnya sex stycken sjömärken med tillhörande ledningar samt röjning av siktlinjer mot sjömärkena och rätt till väg mm. Servitutet medförde att sex bostadsfastigheter nära Pitsund, blev tjänande fastigheter. Härskande fastighet var den kommunalägda exploateringsfastigheten Pitholm 47:13 där bland annat Piteå kommuns hamn Haraholmen och hamnförvaltning är belägen, se figur 2. Pitholm

47:13 består av flertalet skiften utspridda i kommunen. Sjömärkena var befintliga, från 1920- respektive 1950-talet, men några överenskommelser hade aldrig träffats med berörda fastighetsägare. Vissa av märkena hade kommit att bli skymda av uppvuxna träd, varmed man ansåg att träden behövde avverkas.

Lantmäterimyndigheten beslutade att bilda servituet, bl.a. med motiveringen "*Här aktuella ändamålet är av stadigvarande betydelse och direkt nödvändigt för sjöfarten i sundet.*" (NJA 1991 s 177). Oenighet kring servitutupplåtandet uppstod med fastighetsägarna som överklagade beslutet.

Yrkanden

Fastighetsägarna yrkade i första hand att beslutet om servitutupplåtelsen skulle upphävas. Kommunen bestred ändringen.

Fastighetsägarna anförde till både FD och till HovR

Pitholm 47:13 är belägen som minst någon kilometer från klagandens fastigheter och saknar sådan förmån som krävs för att lagligen utgöra ett servitut. Faktisk nytta ansågs ej uppkomma för Pitholm 47:13. Klaganden menade att ett sådant servitut möjligen skulle knytas till en statlig fastighet eftersom sjömärkena syftar till att tillgodose svenska farvatten, ett statligt ansvarsområde.

Kommunen anförde till FD

Sjömärkena ingår i sjötrafiksystem som kommunen är ansvarig för. Kommunen menade att det inte uppstår någon inskränkning i möjligheten att bebygga fastigheterna eftersom sjömärkena redan är befintliga. Eftersom sjömärkena hade funnits under lång tid ansågs heller inte fastigheternas marknadsvärden påverkas av servitutbildandet.

Lantmäteriets (Överlantmätarens) yttrande till FD

Lantmäteriet framförde att servitut anses vara det bästa alternativet för att skapa rättighet till sjömärkena. Anledningen till servitutets fördel, framför äganderätt och annan nyttjanderätt, ansågs bl.a. vara att servitutet är kopplat till en fastighet. Servitut är dessutom ej begränsat i tiden och möjliggör dubbelutnyttjande av marken. Vidare menade Lantmäteriet att en fastighet som används för hamnändamål är för sin ändamålsenliga användning beroende av de säkerhetsanordningar, exempelvis sjömärken, som erfordras. Lantmäteriet såg heller inget problem med att farleden i Pitsundet inte är direkt knuten till sjötrafiken från och till hamnen på Pitholm 47:13, och framlade "*Hamnarna och de olika farlederna med tillhörande säkerhetsanordningar måste ses som ett sammanhängande system av anordningar för att möjliggöra sjöfart.*" (NJA 1991 s 177). Jämförelse gjordes också med resonemanget i NJA 1978 s 57. Sammanfattningsvis menade Lantmäteriet att servituten kunde inrättas. Här framfördes också att marknadsvärdena redan var anpassade till rådande förhållanden med tanke på att sjömärkena under lång tid funnits på fastigheterna.

Fastighetsdomstolens domskäl

FD instämde med Lantmäteriets (Överlantmätarens) yttrande och menade att Pitholm 47:13, tack vare sin hamn, har väsentlig betydelse av att kunna säkra sjötrafiken med hjälp av sjömärkena. Även domstolen ansåg att sjömärkena ingår i ett sammanhängande system av farleder inom kommunen, likt tunnelbanenätet i NJA 1978 s 57. Domstolen ansåg därmed att servitutsbeslutet överensstämde med JB 14:1, samt att fastighetsreglering enligt 5 kap FBL samt 7:1 FBL kunde genomföras.

Fastighetsdomstolens beslut

Besvären lämnades utan bifall och servitutsbeslutet stod därmed fast.

Sjöfartsverket anförde till HovR

Sjöfartsverket framförde att rätt till sjömärkena inte bör skötas med servitut eftersom trafikförhållandena ändras och inte är bestående, 25-åriga nyttjanderättsavtal ansågs vara att föredra.

Lantmäteriet (Lantmäteriverket) anförde i yttrande

Lantmäteriet ansåg i ytterligare ett yttrande att sjömärkena utan tvekan kunde upplåtas för stadigvarande betydelse varmed servitut var att anse som godtagbart. Lantmäteriet var däremot mer skeptiska till att Pitholm 47:13 skulle bli härskande fastighet då hamnen (Haraholmen) på fastigheten främst borde vara i behov av säker farled från hamnen och ut mot öppet hav, och inte in mot sundet, se figur 2. Lantmäteriet påpekade att någon av hamnarna i sundet (Munksund och Skuthamn) borde vara härskande fastigheter. Dock påpekade Lantmäteriet att eftersom farledarna in mot Piteå skulle ses som ett sammanhängande trafiksystem så spelar lokaliseringen av säkerhetsanordningen i farledssystemet inte någon roll.

Hovrättens domskäl

Servitut får enligt JB 14:1 2 st endast avse ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Den stadigvarande betydelsen ansågs den vara uppfylld eftersom Piteå kommun ansvarar för hamnen och farleden och på så sätt även för sjömärkena. Att sjömärkena har funnits på fastigheterna sedan 1920-1950-talen bidrar också till att ändamålet med servitutet är av stadigvarande betydelse. Gällande väsentlighetsrekvisitet i FBL 7:1 1 st kom HovR fram till att HD-avgörandet NJA 1978 s 57 gav visst stöd för att sjömärkena kunde ingå i ett sammanhängande trafiksystem av farleder på motsvarande sätt som de olika delarna i tunnelbanenätet ansågs göra. Detta eftersom Pitsundet är en inseglingsled till Piteå tätort från hamnen på Pitholm 47:13. HovR skrev vidare att Piteå kommun bör svara för farleden i enighet med sjöfartsverkets register och med 5§ i lagen om inrättande, utvidgning och avlysning av allmän farled och allmän hamn (1983:293). Servitutsbildningen ansågs vara genomförbar.

Hovrättens domslut

Besvären lämnades utan bifall. Servitutet gick att bilda.

Högsta domstolens domskäl

HD delade HovR:s bedömning.

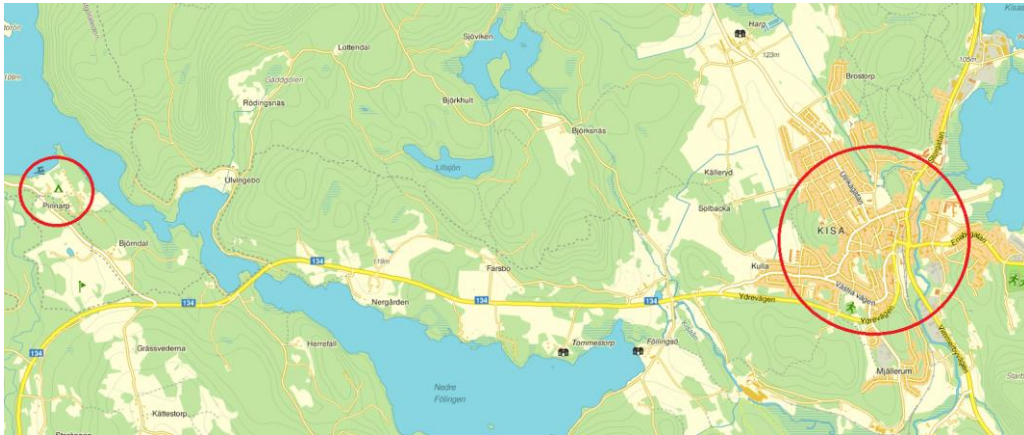
Högsta domstolens domslut

HD fastställde HovR:s dom. Servitutet gick att bilda.

Analys

Rättsfallet NJA 1987 s 57 tas upp som stöd hos alla instanser. Tunnelbanans likhet med sjömärkena ansågs vara att båda innebar sammanhängande trafiksystem. Sjömärkena var dock befintliga och ett servitut medförde endast säkerhet för kommunen att nyttja de sedan länge uppförda sjömärkena.

3.3 NJA 1997 s 307



Figur 3 De röda ringarna visar Kisa tätort och Pinnarp (Hitta.se 2015).

Bakgrund

1988 tecknades servitutsavtal mellan Pinnarp Fritidsby AB och Kinda kommun. Servitutsavtalet innebar att fastigheter som bolaget just köpt av kommunen, Pinnarp 1:1 och Pinnarp 1:2, skulle bli tjänande fastigheter i ett servitutsförhållande för en av kommunens gatu- och parkfastigheter. I avtalet ges härskande fastighet rätt att på berörda fastigheter ”/.../för badning, solning, parkering av bil och simskoleverksamhet fritt få nyttja områden utmärkta på en vid avtalet fogad karta, att fritt få tillgång till toalett i byggnad på fastigheten Pinnarp 1:2 samt att för handikappändamål fritt få nyttja handikappstigar och handikappfiskeplats på de båda fastigheterna.”(NJA 1997 s 307). Vidare var giltigheten i köpeavtalet mellan Pinnarp Fritidsby AB och kommunen beroende av servitutets giltighet. 1990 skrev inskrivningsmyndigheten in servitutet i de båda tjänande fastigheternas register. Tvister uppstod i mellan kommunen och Pinnarp Fritidsby AB som ledde till att aktiebolaget ville att servitutsavtalet skulle förklaras ogiltigt.

Yrkanden

Pinnarp Fritidsby AB yrkade att avtalet skulle förklaras ogiltigt och att beslutet om inskrivning skulle undanröjas eftersom de ansåg att avtalet inte var ett servitut i JB:s mening. Kommunen bestred yrkandena.

Pinnarp Fritidsby AB anförde till TR

Bestämmelserna i JB 14:1 innebär att upplåtelser med servitut ska avse ändamål av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten vilket i sin tur innebär att servitutet måste vara till nytta för den härskande fastigheten. Den härskande fastigheten Kisa 12:1 är belägen 5-8 km från de tjänande fastigheterna, se figur 3. Kisa 12:1 är en "uppsamlingsfastighet" som under åren har både tillförts och avstått mark. Den härskande fastigheten ansågs ej behöva rätten som avtalet innebär för att nyttjas på ett ändamålsenligt sätt.

Kinda kommun anförde till TR

Den härskande fastigheten (Kisa 12:1) består i huvudsak av park- och gatumark vilket innebär att fastighetens uppgift är att ge service till kommunen. Syftet med servitutet är att trygga och tillgodose allmänhetens behov. Det finns därför ett funktionellt samband mellan härskande och tjänande fastighet. Avståndet mellan Kisa 12:1 och de tjänande fastigheterna är irrelevant om det föreligger ett funktionellt samband mellan nyttigheten och den härskande fastigheten.

Tingsrättens domskäl

Tingsrätten besiktigade vid syn delar av fastigheten Kisa 12:1 och kom fram till följande: Fastigheten är utspridd i ett stort antal ställen i kommunen och används för flertalet ändamål. Till största del består den av gatumark och parkmark. Ändamålet med fastigheten och ändamålet med rättigheten sammanfaller. Däremot främjar inte rättigheten en ändamålsenlig markanvändning av fastigheten som sådan. Rättigheten kan därför inte godtas som servitut.

Tingsrättens domslut

Domstolen förklarade servitutet ogiltigt.

Hovrättens domskäl

HovR anslöt sig till tingsrättens bedömning.

Hovrättens domslut

HovR fastställde TR:s dom.

Lantmäteriet yttrade sig på begäran av HD

Lantmäteriet anförde att *“Den faktiska utveckling när det gäller nyttigheter för kommunala behov har lett till att servitutsfiguren använts för kommuner i situationer som den ursprungligen knappast var avsedd för.”* (NJA 1997 s 307). Ett exempel på när servitut använts för att lösa ett kommunalt behov är tunnelbaneservitutet i NJA 1978 s 57 (se avsnitt 3.1). Rättstillämpningen visar att servitut kan bildas för att tillgodose vissa kommunala behov. De *“kommunala servitut”* som hittills har tillåtits har gällt sammanhängande system för kommunal försörjning. Att tillåta lösare samband är inte önskvärt. Nyttigheten som servitutet avser borde även ha ett samband med brukandet av den kommunala fastigheten. En gatumarksfastighet kan inte vara härskande fastighet för ett servitut med ändamål badplats. För att servitut för badplats ska kunna bildas till förmån för en fastighet vars ändamål är fritidsaktiviteter krävs normalt att badplatsen ligger i anslutning till härskande fastighet.

Föredraganden till HD anförde

Ett servitut ska främja en ändamålsenlig markanvändning för den tjänande fastigheten samt vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Vad gällde aktuellt fall anses ej kommunens syfte med härskande fastighet vara oföränderligt över tiden. En ändrad yta av fastigheten saknar betydelse så länge fastighetens ändamålsenliga användning förblir. Fastigheten Kisa 12:1 kan därmed ses som en härskande fastighet till ett servitut. Att avståndet mellan härskande och tjänande fastighet är 5-8 km anses enligt praxis inte heller vara ett problem. Kommunen anses dock ej kunna visa att det ändamålsenliga utnyttjandet av parkmarken på Kisa 21:1 underlättas i och med rätten till badplatsen. Fastigheterna anses ej ingå i ett sådant sammanhängande system som varit fallet i NJA 1987 s 57 och NJA 1991 s 177 (se ovan) där det i båda fallen förelåg funktionellt samband mellan härskande och tjänande fastigheter.

Högsta domstolens domskäl

Enligt JB 14:1 2 st får servitut endast avse ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Avsikten med detta krav på objektiv nytta är för att utesluta servitut som är endast för personlig nytta. De rättsverkningar som följer av servitut gör kravet på den stadigvarande nyttan viktig att upprätthålla. HD tolkar vidare Lantmäteriets yttrande kring den utvecklingen som skett som att kravet på fastighetsanknuten nytta *”tunnats ut och ersatts av ett krav på funktionellt samband mellan nyttigheten på den tjänande fastigheten och utnyttjandet av den härskande fastigheten.”* (NJA 1997 s 307). HD utvecklar sitt resonemang genom att ge NJA 1978 s 57 och NJA 1991 s 177 som exempel på den senaste tidens utveckling. Vidare menar HD att servitutets ändamål, att tillse allmänheten tillgång till badplats mm., är en personanknuten nytta och att ett funktionellt samband mellan fastigheternas nyttighet och nyttjande inte föreligger.

Högsta domstolens domslut

Avtalet förklaras ogiltigt och servitutet undanröjes.

Analys

Funktionellt samband nämns för första gången i NJA 1997 s 307 i ett anförande av Kinda kommun och sedan även av föredragaren till HD samt i HD:s domskäl. HD sammanfattar rättsläget med fallen NJA 1978 s 57 och NJA 1991 s 177 och konstaterar att det för vissa kommunala servitut inte krävs nytta utan ett funktionellt samband räcker. Exakt vad som krävs för att ett funktionellt samband ska uppstå går varken HD eller föredragaren in djupare på. NJA 1997 s 307 samt ovanstående fall kan till viss del ses som ett förtydligande av hur långt man kan tänja på kraven för servitut för att tillskapa kommunala nyttigheter.

Trots att NJA 1997 s 307 behandlar ett avtalsservitut och NJA 1978 s 57 behandlar ett officialservitut går fallen att jämföra eftersom det "sammanhängande trafiksystemet" eller det "funktionella sambandet" var motivering för kraven i JB 14:1 skulle vara uppfyllda.

3.4 Ö 3698-98



Figur 4 De röda prickarna representerar sju av de tio fastigheter som önskades regleras samman. Vissa av de tio ursprungliga fastigheterna har idag reglerats samman med andra fastigheter eller med varandra och är därför avregistrerade (Hitta.se 2015).

Bakgrund

Avesta kommun sålde ett antal fastigheter för kommunal verksamhet till det kommunala aktiebolaget Gamla Byn AB i juni och juli 1995. I november 1996 och i juni 1997 ansökte Gamla Byn Aktiebolag om fastighetsreglering för överföring av vissa av de förvärvade fastigheterna till Boken 4. Samtliga fastigheter var skolfastigheter utspridda över olika delar av kommunen (se figur 4) vilka stod under samma kommunala förvaltning. Bolaget hade lagfart på Boken 4 men inte på de övriga fastigheterna. Lantmäterimyndigheten avslög ansökan om fastighetsreglering varpå Gamla Byn AB överklagade.

Lantmäterimyndigheten motiverade beslutet om att ställa in förrättningen på följande vis: Om en fastighet fungerar självständigt och inget förbättras av att föra samman dem bör de behållas som individuella fastigheter. Att fastigheterna har samma ägare är inte skäl nog att föra samman dem. En fastighetsindelning som med stor sannolikhet kommer att ändras tillbaka vid ett ägarbyte bör inte tillåtas eftersom en viss fasthet i fastighetssystemet är eftersträvansvärt. Man bör inte bilda fastigheter

genom att sammanföra områden som vare sig förvaltningsmässigt, funktionsmässigt eller geografiskt hör ihop.

Lantmäterimyndigheten framförde även att avstånden mellan två skiften tillåts vara olika långa beroende på fastighetens ändamål. Avståndet som tolereras mellan skiften för bostadsfastigheter är kortare än för jord- och skogsbruksfastigheter.

Inom detaljplanlagt område finns det ytterligare aspekter att ta hänsyn till. Även om det inte finns en fastighetsplan/tomtindelning (numera FIB) så borde planområdesgränser och kvartersgränser tydliggöra uppfattningen om markens framtida indelning i fastigheter. För att sammanfatta kraven på regleringens genomförande skrev Lantmäterimyndigheten i sitt protokoll en punktlista:

- *”Fastigheterna ligger i anslutning till varandra.*
- *Fastigheterna som förs ihop har lagts ut för samma ändamål i planen (exv handel, bostad eller allmänt ändamål).*
- *Fastigheterna har ett funktionsmässigt samband.”* (F 484-97 1997, s 3).

Lantmäterimyndighetens beslut

Fastighetsregleringen ansågs ej uppfylla någon av punkterna ovan och förrättningen ställdes därför in.

Yrkanden

Gamla Byn AB yrkade att Lantmäterimyndighetens beslut skulle undanröjas och att förrättningen skulle återförvisas till Lantmäterimyndigheten med förklaringen att fastighetsregleringen går att genomföra.

Gamla Byn AB anförde FD

Gamla Byn AB ansåg att fastigheterna förvaltningsmässigt och funktionsmässigt hör samman och att de under överskådlig tid ska användas för skolverksamhet. Fastigheter i flera skiften kan innebära problem avseende pantbrev och svårigheten att lokalisera rättighetsbelastningar, detta kommer dock inte vara ett problem eftersom servitut och nyttjanderätter är ovanliga inom skolfastigheter. Finansiering av ombyggnationer finansieras med lån med kommunal borgen, därför kommer inga pantbrev att tas ut.

Miljö- och Byggstyrelsen anförde

Fastigheterna ansågs kunna fungera fristående, såsom de tidigare gjort. Det ansågs med tanke på exempelvis inteckningar och servitut lämpligt att varje fastighet endast har ett skifte. Däremot skrev också styrelsen att fastigheter med samma funktion och ändamål inom en kommun- eller stadsdel skulle kunna sammanföras till en fastighet. Styrelsen påpekade även att de inte delar Lantmäteriets uppfattning när det kommer till att föra samman fastigheter över plangräns. Detta ansåg styrelsen kan vara möjligt att göra med fastigheter som har samma ändamål i sina respektive planer.

Fastighetsdomstolens domskäl

FD anslöt sig till Lantmäterimyndighetens bedömning.

Fastighetsdomstolens domslut

FD lämnade överklagandet utan bifall.

Hovrättens domskäl

HovR delade Lantmäterimyndighetens bedömning och ansåg att fastighetsbildningen inte skulle medföra en fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Hovrättens domslut

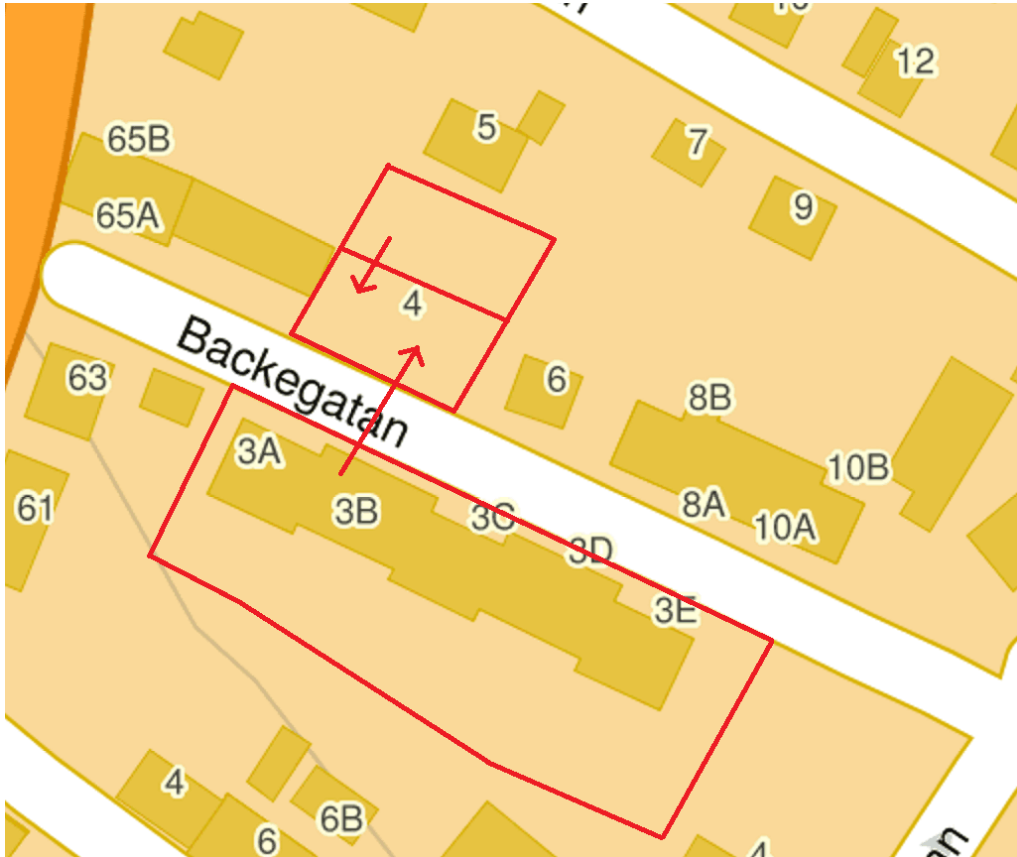
HovR lämnade överklagandet utan bifall.

Analys

Då Lantmäterimyndigheten och alla rättsinstanser är eniga kring utgången för fallet verkar omständigheterna inte vara alltför svåra. Det geografiska läget, se figur 4, uppfattas ha en avgörande roll i bedömningen eftersom det är svårt att uppfatta ett behov av att slå samman fastigheter med så långa geografiska avstånd mellan sig. Lantmäterimyndigheten ställde i sitt protokoll upp tre krav som skulle uppfyllas för att kunna föra samman aktuella fastigheter. Dessa krav uppfattas vara aktuella för att pröva om fastigheten skulle bli lämplig i just detta fall och kan därför inte ses som en checklista som ska följas vid lämplighetsprövningen för samtliga fastighetsändamål.

I sitt protokoll skriver Lantmäterimyndigheten: *“Om en fastighet kan fungera självständigt och det inte blir någon förbättring av brukandet av fastigheterna om de förs ihop bör de bibehållas som individuella fastigheter.”* (F: 484-97 1997, s. 2). Detta skulle kunna uppfattas som ett högre krav än vad som sägs i FBL 3:1, nämligen att fastighetsbildning får genomföras så länge de fastigheter som skapas blir lämpliga för sitt ändamål. I lagen ställs endast minimikrav alltså inte något krav på förbättring. Samtidigt skrev Lantmäteriet i den (troligtvis) då gällande handboken att självständiga fastigheter inte bör regleras samman.

3.5 Ö 1456-10



Figur 5 De röda linjerna är tolkade gränser från fastighetskartan i fastighetsregistret. Pilarna representerar vilka fastigheter som önskades föras över till vilken fastighet. Den stora fastigheten som innehåller bostadshuset är Kronan 8. Eken 2 är den fastighet som marken regleras till. Eken 8 är fastigheten högst upp i bild (Hitta.se 2015).

Bakgrund

I Mellerud kommun inkom ansökan till Lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering rörande tre av Fastighetsbolaget Insjökräftan Aktiebolags nyinköpta fastigheter. Regleringen som ansöktes om innebar att Eken 16 och Kronan 8 reglerades över till Eken 2 varmed Eken 2 fick två skiften i olika kvarter, se figur 5. Kronan 8 var bebyggd med ett flerbostadshus medan Eken 16 och Eken 2 var obebyggda. Marken var i planen utlagd för bostäder och befann sig i två skilda kvarter.

Lantmäterimyndigheten genomförde förrättningen med motiveringen: ”Eken 2 förstärks som bostadsfastighet och blir lämplig för sitt ändamål” (Akt 1461-490 2008, s. 7) i sitt protokoll. Fastighetsregleringen medförde att ett befintligt hyreshus

fick möjlighet att ordna gemensam värmecentral, tvättstuga, lekplats och parkeringar för de ingående fastigheterna

Yrkanden

Byggnadsnämnden yrkade att Lantmäterimyndighetens beslut upphävs. Insjökräften Aktiebolag bestred ändring.

Byggnadsnämnden anförde till FD

Byggnadsnämnden ansåg att fastighetsregelringen skapar administrativ oreda och orsakar kostnader för kommunen. Kompletteringen med värme och el går att tillgodose genom servitut. Fastighetsbildningen ansågs stå i strid med bestämmelserna i FBL 3:2.

Insjökräften Aktiebolag anförde till FD

Bolaget angav att de har planer på att bygga gemensam värmecentral, parkeringsplatser, lekplats och tvättstuga för fastigheterna. Värmecentralen och parkeringen får ej plats på Kronan 8 och planeras därför byggas på Eken 2. Kommunen kunde ej leverera fjärrvärme till Kronan 8 och detta medför att bolaget måste installera värmepumpar som behöver el från Eken 2. Efter installationerna av värmeanläggningarna kommer fastigheterna inte att kunna säljas separat.

Fastighetsdomstolens domskäl

Domstolen ansåg att det inte fanns tydliga uttalanden i förarbetena gällande fastighetsbildning över kvartersgräns. De hittade istället sina skäl i Bonde-Dahlsjö-Julstads kommentar till fastighetsbildningslagen. I kommentaren står bland annat att det normalt är planstridigt att föra samman områden i olika kvarter som fungerar fristående om det inte framgår av planen (t.ex. via en genomförandebeskrivning) att en sådan åtgärd är förenlig med planens syfte. I genomförandebeskrivningen till den aktuella planen finns ett avsnitt som heter "Fastighetsbildning" i vilket det uttrycks förhållandevis tydliga ambitioner avseende fastighetsbildningsfrågorna. Slutligen konstaterade FD att de eventuella framtida behoven av samordnad uppvärmning inte förutsätter fastighetsbildning och att fastighetsregleringen strider mot FBL 3:2.

Fastighetsdomstolens domslut

Domstolen biföll Byggnadsnämndens överklagan.

Hovrättens domskäl

HovR började med att konstatera att avsikten med regleringen är att skapa en fastighet som möjliggör en komplettering till den befintliga bebyggelsen på Kronan 8. Byggnadsnämnden har inte ifrågasatt denna avsikt utan har anført att fastighetsbildningen strider mot detaljplanen. HovR anförde vidare att det krävs en fastighetsplan (numera fastighetsindelingsbestämmelse) för att reglera fastigheters exakta utformning i en detaljplan. Upprättas inte en sådan är det de allmänna

villkoren i FBL 3:1 och FBL 3:2 som ska följas. Det finns inget förbud mot flera skiften i FBL men det anses fördelaktigt om fastigheter i allmänhet innehar så få skiften som möjligt. Vid varje individuell förrättning måste därför avgöras om en fastighet blir lämplig då den består av flera skiften.

Hovrättens domslut

HovR ansåg att det saknas skäl för att inte godta fastighetsbildningen och fastställer därmed Lantmäterimyndighetens beslut.

Analys

I Ö 1456-10 fokuseras prövningen till stor del på FBL 3:2. Detta beror på att domstolarna är bundna att pröva endast det som parterna åberopar. Trots att FBL 3:1 behandlas väldigt kort är fallet fortfarande aktuellt för rapporten eftersom det indikerar vad som kan godtas som en lämplig fastighet i flera skiften i skilda kvarter. Byggnadsnämnden ifrågasätter aldrig behovet av komplettering vilket kan antyda att de inte motsätter sig att fastigheten är lämplig enligt FBL 3:1. De fokuserar istället på vikten av att behålla kvartersnamnen för att inte skapa administrativ oreda.

En central fråga i målet verkar vara om den tänka kompletteringen av byggnaden på Kronan 8 bör ligga inom samma fastighet eller om rätt att nyttja anläggningarna istället kan ordnas. FD ansåg att frågan om samordnad uppvärmning inte kräver fastighetsbildning vilket tyder på att de anser att avtalservitut är att föredra. Om kompletteringen av byggnaden ordnas med servitut (förutsatt att rekvisitet "i visst hänseende" i JB 14:1 är uppfyllt) blir resultatet att Kronan 8 är härskande fastighet för servitut med ändamål värmeanläggning och parkering. Eken 2, som saknar övrig bebyggelse utöver den som servitutet avser, skulle med största sannolikhet inte vara ett attraktivt objekt på fastighetsmarknaden. Enligt uppgifter hämtade från 2013 års taxering är byggnaden på Kronan 8 uppförd 1950. Det är ostridigt att den behöver kompletteras med en mer modern värmeanläggning, parkering, tvättstuga och lekplats för att uppfylla dagens standard på bostäder. Med detta i åtanke förefaller det mer naturligt att områdena ska vara en fastighet istället för två fastigheter med ett servitutsförhållande. De två områdena kommer att fungera sämre som fristående fastigheter. Fastigheten som innehåller bostadshuset kan till och med anses olämplig utan tillgången till parkering och de andra faciliteterna. I sken av det ovan anförda anser författarna att de båda områdena har ett tydligt behov av varandra.

3.6 F 6209-11



Figur 6 De röda linjerna är tolkade gränser från fastighetskartan i fastighetsregistret. Pilen representerar vilken fastighet som önskades föras över till vilken (Hitta.se 2015).

Bakgrund

Sundh Center AB ansökte om en fastighetsreglering där fastigheten Sälen 1 i sin helhet skulle överföras till Avesta 3:31, se figur 6. Sälen 1 omfattas av en detaljplan och ska enligt denna användas för handel, samlingslokaler och kontor. Avesta 3:31 omfattas även den av en detaljplan och fastigheten har ändamålet "kulturreservat". På fastigheten finns en sekelskiftesvilla som det bedrivs restaurangverksamhet i.

Lantmäterimyndigheten avslag ansökan om fastighetsreglering. De påpekade att Avesta 3:31 är planlagd som "kulturreservat" men att ingen annan användning är angiven. Att använda båda områdena för handel är därför inget hinder enligt planerna. Beslutet att ändå ställa in förrättningen motiverades med att lämplighetsvillkoren i både FBL 3:1 och FBL 3:2 inte uppfylls eftersom fastigheterna saknar funktionellt samband och att det är olämpligt att bilda fastigheter så att de har flera skiften inom skilda kvarter.

Yrkanden

Sundh Centrer AB överklagade Lantmäterimyndighetens beslut och yrkade att detta ska undanröjas. I stället skulle förrättningen genomföras.

Sundh Center AB anförde till MMD

Sund Center AB ansåg att fastigheterna har ett funktionellt samband eftersom de båda används för handel. De anknyter till varandra genom en mellanliggande allmän parkering vilken används av båda verksamheterna. De har även teknisk och kameral förvaltning gemensamt och är gemensamt intecknade.

Mark- och miljödomstolens domskäl

MMD hängde upp sina domskäl på två källor, dels Lantmäteriets handbok och dels Svea hovrätts dom Ö 3698:98 (se avsnitt 3.4). Ur handboken hämtar de argumenten att *“En fastighet bör inte bestå av områden belägna i skilda kvarter om områdena var för sig kan fungera fristående som egna fastigheter”* (F6209-11 2012, s. 4). Det faktum att två områden ägs av samma person är inte skäl nog för att de ska utgöra en fastighet om det inte finns ett funktionellt samband mellan områdena. Ett exempel på när en fastighet kan bestå av flera områden i skilda kvarter kan vara när en bostadsfastighet har garaget i kvarteret bredvid. Ett annat exempel är när fastigheter i skilda kvarter bildar ett sammanhängande handelscentrum, verksamhetsområde eller liknande. MMD menade att HovR, i fallet Ö 3698:98, slog fast att FBL 3:1 kan tolkas som att det inte är lämpligt att föra samman självständigt fungerande fastigheter till en enda.

MMD konstaterade sedan att de förvaltningsmässiga fördelar som kan vinnas med fastighetsregleringen är ägaranknutna. Ägarförhållanden ska inte beaktas vid lämplighetsprövningen. Det finns inte heller något funktionellt samband som gör att den ena av de två fastigheterna Avesta 3:31 och Sälen 1 behöver faciliteter på den andra för att fungera väl. Fastighetsregleringen går alltså inte att genomföra.

Mark- och miljödomstolens domslut

Överklagandet avslogs.

Mark- och miljööverdomstolens beslut

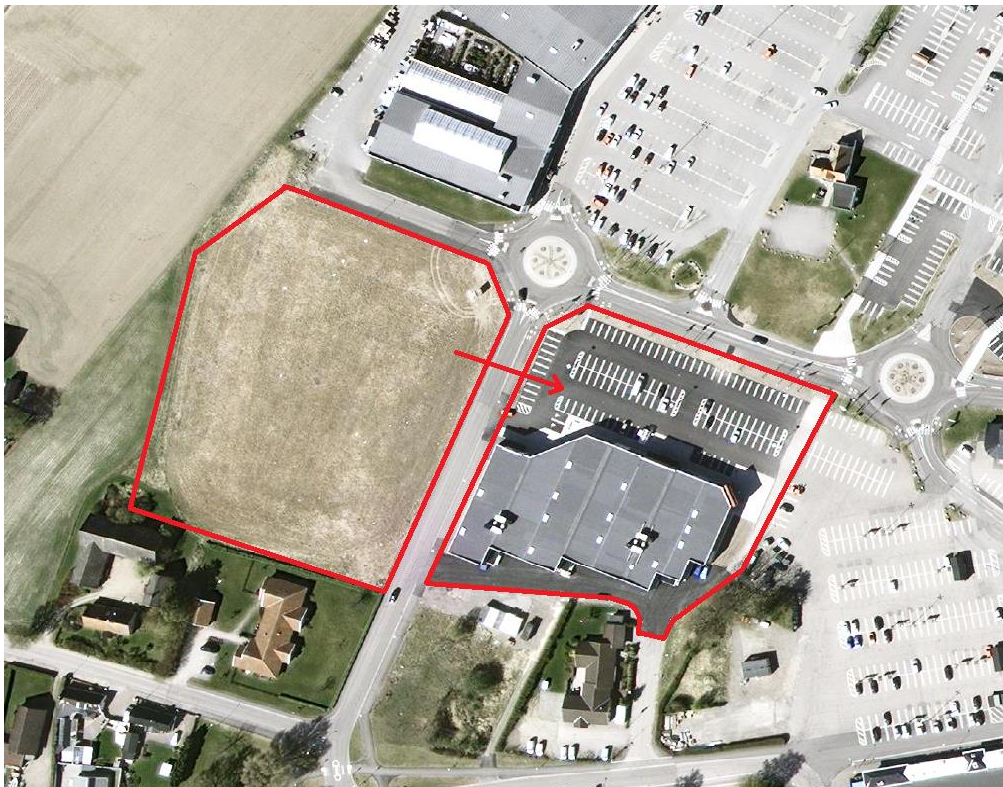
Prövningstillstånd beviljades ej, se mål F 1784-12.

Analys

Målet F 6209-11 berör två fastigheter som enligt författarnas mening har väldigt skilda ändamål och karaktär. Lämplighetsprövningen beror på ändamålet och det kan bli problematiskt att avgöra om en fastighet är lämplig om ändamålen för den är väldigt olika på de olika skiftena. Det är tveksamt hur attraktiv fastigheten i två skiften är på fastighetsmarknaden. Om exempelvis en krögare är intresserad av att köpa en sekelskiftesvilla för att bedriva restaurangverksamhet, så är det inte särskilt lockande att även tvingas köpa ett handelscentrum. Rätt till sekelskiftesvillan kan visserligen ordnas med arrende eller hyra men det finns fortfarande fog för att ifrågasätta varaktigheten i att slå samman de två fastigheterna med väldigt olika karaktär.

En eventuell framtida försäljning skulle kunna innebära att fastigheten delas upp igen, något som inte är önskvärt när man diskuterar varaktig fastighetsbildning. Man kan dock ifrågasätta om detta endast är negativt. Fastighetsägaren kommer själv att stå för risken att hans fastighet inte är attraktiv på marknaden och även för den eventuella väntetiden och kostnaden för ytterligare en lantmäteriförrättning.

3.7 F 2613-13



Figur 7 De röda linjerna är tolkade gränser från fastighetskartan i fastighetsregistret. Pilen representerar vilken fastighet som önskades föras över till vilken (Hitta.se 2015).

Bakgrund

NPN Köpcentrum AB köpte en del av kommunens fastighet Ängelholm 2:38 (kvarteret Agronomen) och ansökte sedan om fastighetsreglering för att föra över kvarteret Agronomen till sin fastighet Järnhandlaren 7, se figur 7. Fastigheterna är belägna inom två olika detaljplaner men har samma planbestämmelse: "Handel med sällanköpsvaror och livsmedel samt kontor, ej hotell". Järnhandlaren 7 var bebyggt och kvarteret Agronomen var obebyggt men under projektering. Detaljplanerna var inte kopplade till några fastighetsplaner (numera FIB).

Lantmäterimyndigheten ställde in förrättningen med motiveringen att det i regel inte är lämpligt att föra samman fristående fungerande fastigheter och hänvisade till Ö 3698-98 och F 6209-11 (se avsnitt 3.4 och 3.6). Man framförde också att mycket

starka skäl bör föreligga om fastighetsbildning över kvarters- och plangräns ska medges. Avslutningsvis skrev Lantmäterimyndigheten att fastigheterna fungerar fristående och att det saknas ett sådant funktionellt samband som krävs mellan fastigheterna för att de ska kunna föras samman.

Yrkanden

Ängelholms kommun och NPN Köpcentrum AB yrkade att ärendet skulle återförvisas till Lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

NPN Köpcentrum AB tillsammans med Ängelholms kommun anförde till MMD

De klagande ansåg att fastigheterna ligger i ett större samlat handelsområde som byggs ut i relativt snabb takt. Det finns övergripande planer och strategier för hur parkeringen och trafiken ska ordnas i området. De framförde vidare att fastigheterna kommer att förvaltas som en enhet och att fastigheterna ligger i varsitt bolag i koncernen. Det finns ingen fastighetsplan (idag FIB) som hindrar fastighetsregleringen. De åberopade slutligen att förrättningen bör gå att genomföra synonymt med mål Ö 1456-10 (se avsnitt 3.5).

Mark- och miljödomstolens domskäl

MMD började med att konstatera att det saknas vägledning i lag, förarbeten och praxis. Domstolen menade däremot att viss underrättspraxis och doktrinuttalanden stödjer uppfattningen att fastighetsreglering som resulterar i fastigheter med skiften och i olika kvarter bör undvikas. Sådana fastigheter kan dock tillåtas om det föreligger funktionella samband mellan enheterna som avses sammanföras. Kring detta hade NPN Köpcentrum i sin utveckling av talan åberopat mål Ö 1456-10. MMD konstaterade att den sökandes skäl till att föra samman fastigheterna i målet Ö 1456-10 var faktiska funktionella samband såsom värmecentral, parkeringsplatser, lekplats och tvättstuga. Domstolen utgick från att hovrätten i mål Ö1456-10 ansåg att det förelåg ett funktionellt samband som motiverade fastighetsbildning över kvartersgräns. Vidare menade MMD att parterna i detta fall inte ens påstått något sådant funktionellt samband. MMD avslög överklagande på grund av detta och de anslöt sig i övrigt till Lantmäterimyndighetens skäl.

Mark- och miljödomstolens domslut

MMD avslög överklagandet.

Tekniska rådets skiljaktiga mening

Det tekniska rådet i MMD var skiljaktigt och anförde följande: Fastighetsindelningen är ett system skapat av samhället för administration av mark. Det är viktigt att ha ordning i systemet för att uppehålla effektiviteten och säkerheten vid bl.a. omsättning av fastigheter, kreditgivning, beskattning, samhällsplanering mm. Sedan flera decennier har det blivit vanligt att fullfölja olika typer av köp genom fastighetsregleringen istället för att fullfölja köpet genom att söka lagfart. Utvecklad praxis har kommit att tillåta fastighetsreglering som fullföljande av köp av fastigheter

som omfattar fastighetsdelar belägna i skilda trakter, ibland med flera trakter emellan. Det finns exempel på fastigheter som innehåller skiften i flera trakter med flera mils avstånd. Fastigheterna som syftas på är främst jord- och skogsbruksfastigheter. Rådet ansåg, likt HovR resonemang i Ö 1456-10, att fastighetsindelningen i aktuellt mål skulle prövas enligt de allmänna villkoren i FBL 3:1 och FBL 3:2. Enligt FBL finns inga hinder att ombilda en fastighet i flera skiften. Han anförde avslutningsvis att *“Klagandes vilja att sammanföra sitt innehav är av betydelse om det är till gagn för fastighetssystemets upprätthållande. Om fastigheterna var för sig kan bestå är inte av avgörande betydelse utan om den sammanslagna fastigheten är varaktigt lämpad för sitt ändamål.”* (F1954-12 2012, s. 6). Rådet ansåg att överklagandet skulle bifallas och förrättningen återförvisas till Lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

Lantmäteriet anförde i yttrande till MÖD

Lantmäteriet framförde i yttrande att det saknas vägledning i förarbeten om fastighetsbildning över kvartersgräns. En aspekt som kan vara viktig för att tolka om det är lämpligt att bilda fastigheter över kvartersgränser är det eventuella funktionella sambandet. I detta fall är det funktionella sambandet en central fråga. Det finns viss underrättspraxis men Lantmäteriet menar ändå att rättsläget är oklart. De fortsatte med att konstatera att lämplighetsprövningen varierar med ändamålet på fastigheten och att bostadsfastigheter samt jord- och skogsbruksfastigheter kan ses som två ytterligheter. Bostadsfastigheter har högst krav på funktionellt samband medan jord- och skogsbruksfastigheter sällan har ett krav på funktionellt samband utan lämplighetsprövningen är inriktad på att fastigheten ska vara rationell ur ett verksamhetsperspektiv. Mellan dessa ytterligheter ligger ändamålet handel inom detaljplan. Utifrån den underrättspraxis som finns (Ö 1456-10, F 6209-11 och Ö 3698-98) är det rimligt att se villkoren belägenhet, omfång och utformning i sken av en vis grad funktionellt samband eller verksamhetsrelaterat samband. I detta fall är inte belägenhet, omfång eller utformning ett problem utan frågan att diskutera är sambandsaspekten. Det är inte rimligt att ställa samma hårda krav som på småhusändamål inom detaljplan men samtidigt är det inte ett tillräckligt skäl att fastigheterna är i samma ägares hand. Det måste finnas en verksamhetsrelaterad koppling men inte nödvändigtvis ett beroende. Slutligen konstaterade Lantmäteriet att fastigheterna visserligen fungerar var för sig men att det inte heller finns något som talat mot att en sammanförd fastighet skulle vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Lantmäteriet ansåg att den yrkade fastighetsregleringen bör beviljas.

NPN Köpcentrum AB och Ängelholms kommun anförde till MÖD

NPN köpcentrum och Ängelholms kommun utvecklade sitt anförande inför MÖD genom att hävda att funktionella samband kan hanteras på olika sätt inom ramen för fastighetsbildning. Den senaste tidens utveckling har inneburit att friheten ökar inom fastighetsbildningen, som exempel på detta angavs möjligheten att frigöra fastighetstillbehör och att bilda 3D fastigheter samt ägarlägenheter. I fallen med ägarlägenheter är fastigheterna lämpliga både före och efter förrättningen. Sammanfattningsvis ansåg de klagande att den senaste tidens utveckling gör att det finns anledning att ifrågasätta MMDs strikta tolkning av FBL 3:1.

Mark- och miljööverdomstolens domskäl

MÖD ansåg att en förrättning skulle skapa en köpcentrumfastighet med både godtagbar storlek och belägenhet. Vad gäller utformningen i två skiften så menade domstolen att fastigheten även i denna form är varaktigt lämpad. Vidare påpekade MÖD, precis som Lantmäteriet, att kraven på fastigheter med handelsändamål inte bör vara lika hårda som de är för småhusfastigheter. I aktuellt fall ansågs skiftenas närhet (endast en lokalgata skiljer dem åt) och den tydliga verksamhetsrelaterade kopplingen spela roll för att fastigheten ska anses vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. MÖD:s mening var i dessa fall att det inte krävs ett funktionellt samband mellan fastigheterna, utan att det räcker att den tilltänkta fastigheten är rationell ur ett verksamhetsperspektiv.

Mark- och miljööverdomstolens domslut

MÖD undanröjde MMD:s och Lantmäterimyndighetens beslut och återförvisade förrättningen till myndigheten för vidare handläggning.

Analys

Anmärkningsvärt är att Lantmäterimyndigheten i sitt protokoll ej ansåg att den blivande fastigheten var lämplig för sitt ändamål medan Lantmäteriet i yttrandet till MÖD påstod det motsatta. Oenigheten kan tyda på att omständigheterna i aktuellt fall utgör en svårbedömd grund. Vid jämförelse av protokollet och yttrandet kan skälen för de olika bedömningarna uppfattas relativt olika. I sitt protokoll belyser Lantmäterimyndigheten att fastigheterna fungerar fristående och att det inte finns sådant funktionellt samband som gör att fastigheterna kan tillåtas sammanföras. I yttrandet menar Lantmäteriet däremot att fastigheterna förvisso är lämpliga var för sig men att det heller inte bildas en olämplig fastighet om de förs samman. Åsikterna kan här uppfattas gå isär kring hur en lämplig fastighet kan bildas. Oenigheten visar på en stor myndighets svårighet att göra likartade bedömningar men även att detta fall är svårbedömt. Det uppfattas rimligt att handläggarnas personliga åsikter och tolkningar av lagtexten blir avgörande för utgången av detta såväl som alla andra förrättningar. En så allmänt hållen regel som att fastigheten ska bli lämplig för sitt ändamål öppnar upp för många tolkningar varmed en liberal eller en mer strikt tolkning av lagen skulle kunna avgöra utfallet. Ett helt enhetligt handläggande uppfattas närmast omöjligt, trots exempelvis stöd av handboken. Det är dock viktigt och eftersträvansvärt för rättssäkerheten att myndighetsutförandet i så hög grad som möjligt görs enhetligt.

MMD anslöt sig till Lantmäterimyndighetens skäl och lade även till en diskussion kring Ö 1456-10 vilket berör flerbostadshus. Vad man utelämnade från sin diskussion är att ett sammanhängande handelscentrum kan anses tillåtet att skapa i flera skiften enligt Lantmäteriets handbok från både 2013 och från 2015 (Lantmäteriet 2013, s 132; Lantmäteriet 2015, s. 145). MMD:s kommentar, att det inte ens yrkats på funktionellt samband mellan fastigheterna, kan ha bidragit till klagandes (NPN Köpcentrum och Ängelholms kommun) utläggning kring fastigheternas samhörighet

Funktionellt samband

inför MÖD. Detta skulle kunna tyda på att MMD försökte göra funktionellt samband till en fråga för prövning i MÖD, om klaganden valde att överklaga.

Det funktionella sambandet verkar inte medföra samma krav i detta fall som för bostadsfastigheter. I yttrandet uttryckte Lantmäteriet också att så aldrig heller varit meningen. I stället skrev man att handboken syftar på småhus när man diskuterar kravet på funktionellt samband vid bildande av fastigheter i flera skiften. I en fotnot i yttrandet anmärker man dock på att detta ej framgår helt tydligt i handboken. I den nya utgåvan av handboken (från januari 2015) har formuleringen inte ändrats.

MÖD ansluter sig i stor del till Lantmäteriets yttrande när man ändrar MMD:s beslut och bifaller yrkandet. De använder sig inte av samma ordval som Lantmäteriet (verksamhetsrelaterad koppling) med de säger att fastigheten trots avsaknad av funktionellt samband är rationellt ur ett verksamhetsperspektiv. Det kan diskuteras huruvida verksamhetsrelaterad koppling eller ett rationellt verksamhetsperspektiv utgör en personlig eller en fastighetsanknuten fördel. Det kan uppfattas som extra svårt att avgöra personliga och verksamhetsrelaterade fördelar när fastighetens ändamål utgör någon variant av kommersiell verksamhet. I dessa fall kan möjligtvis resonemang kring vad som är lämpligt för verksamheten också påstås vara lämpligt för fastigheten, eftersom fastigheten kan tänkas uppfattas som lämplig när verksamheten gynnas av det. Ett direkt beroende, så som man påstått det funktionella sambandet innebar, är alltså i detta fall inte ett krav utan det verkar snarast vara viktigt att fastigheterna inte blir olämpliga för verksamhetens syfte.

Skiljaktige tekniska rådet Jonsson skrev att förrättningar med liknande förutsättningar har genomförts flera decennier av Lantmäterimyndigheten. Uttalandet öppnar debatt för om detta och övriga nämnda rättsfall verkligen speglar den verksamhetsutövning som Lantmäterimyndigheten genomför.

Vad som medför att fastigheterna i detta fall har en verksamhetsrelaterad koppling uppfattas vara lokaliseringen vilken möjliggör att köpcentrumen kan nyttjas tillsammans av brukarna. Därmed uppfattas det också vara viktigt att fastigheterna är lika innehållsmässigt.

3.8 Analys och jämförelse av samtliga rättsfall

Tabell 2 Tabellen visar en jämförelse av några av förutsättningarna i fallen rörande marköverföring.

<i>Mål nr</i>	<i>Ö 3698-98</i>	<i>Ö 1456-10</i>	<i>F 6209-11</i>	<i>F 2613-13</i>
Ändamål för berörda fastigheter	Samtliga skoländamål	Samtliga bostadsändamål	Handelsändamål och kulturresevat	Båda handelsändamål
Detaljplan	Olika detaljplaner	Samma detaljplan	Olika detaljplaner	Olika detaljplaner
Antal skiften	10	2	2	2
Mellan skiftena	Avstånd upp till 5 km	Lokalgata, återvändsgränd	Parkering	Lokalgata
Lagfart för området som önskas överföras	Nej	Nej	Nej	Nej
Gick att genomföra?	Nej	Ja	Nej	Ja

I F 6209-11 tar MMD upp fallet Ö 3698-98 och tolkar detta som att det inte är lämpligt att föra samman självständigt fungerande fastigheter till en enda. Med målet F 2613-13 i åtanke kan detta verka motsägelsefullt men en närmre jämförelse av fallen visar att förutsättningarna är mycket olika. Ö 3698-98 behandlar skolor spridda i kommunen med avstånd upp till fem km. I F 6209-11 önskades ett köpcentrum och en sekelskiftesvilla regleras samman och F 2613-13 handlar om handelsfastigheter på varsin sida om en lokalgata för gemensam trafik. Att fallen berör fastigheter med olika ändamål, medför att lämplighetsprövningen för de olika målen inte är direkt jämförbar. Studier av likheter och skillnader måste därför ske med försiktighet.

I målet Ö 1456-10 tolkar FD FBL 3:2 och kommentarerna till denna så att fastighetsbildningen strider mot planen. Vid jämförelse med fallet F 2613-13 verkar den motsatta åsikten ha blivit vägledande. Även Lantmäteriets handbok ger stöd åt att en fastighet i flera skiften inom detaljplan inte strider mot FBL 3:2 (Lantmäteriet, 2015 s. 145).

Man skulle kunna uppfatta resonemanget i Ö 3698-98 kring krav på närhet för de olika ändamålen som att de utgör en övre och undre gräns på en skala. Bostadsfastigheter har högt krav på geografisk närhet medan jord- och

skogsbruksfastigheter har lägre krav. Detta resonemang uppfattas återkomma i F 2613-13 där lämplighetsprövningen för de olika ändamålen anses variera. De varierande kraven på lämplighetsprövningen skulle kunna bidra till att även kraven på funktionellt samband varierar mellan ändamålen.

I samtliga fall rörande marköverföring hade fastighetsägaren inte lagfart för området/områdena som de ville föra över till sina fastigheter som de redan hade lagfart på, se tabell 2. Detta kan tyda på att målet med fastighetsregleringen delvis var att undvika stämpelskatt. Lantmäteriet har uttryckt relativt tydliga instruktioner att det endast är lämpligheten enligt fastighetsbildningslagen som ska prövas och att eventuella skattemässiga fördelar ska bortses från (Lantmäteriet 2015, s. 74). Detta har mycket riktigt bortsetts från i prövningen av samtliga fall.

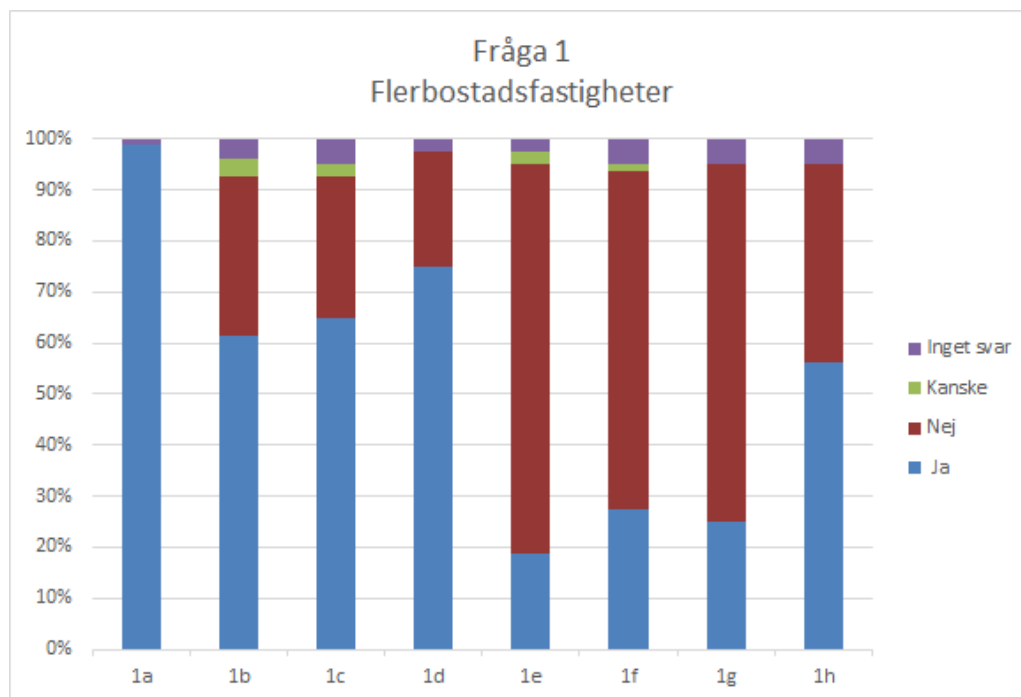
I de tre rättsfallen där bildande av servitut diskuteras är det en kommun som i alla tre fallen varit drivande för att genomföra servitutet. Till viss del kan det uppfattas som att kommuner i och med NJA 1979 s 58 och NJA 1991 s 177 (se avsnitt 3.1 och 3.2) på grund av sin verksamhetsform har behov av att bilda servitut för aningen annorlunda ändamål än vad som vanligtvis uppfattas vara ett servitut. Detta underlättade nyttjande ansågs uppstå både då en hissfastighet fick tillgång till anläggningar (tunnelbanetunnlar samt station) som den förde passagerare till och från (NJA 1979 s 58) samt då exploateringsfastighet fick tillgång till säkerhetsanordningar i form av sjömärken (NJA 1991 s 177). Uppenbarligen ansågs en badplats dock inte bidra till att underlätta utnyttjandet av en kommunal gatufastighet i NJA 1997 s 307 (avsnitt 3.3). I detta fall menade HD och dess föredragare att det förelåg ett funktionellt samband mellan fastigheterna i rättsfallen från 1979 och 1991. Närmre än så går man inte in på vad sambandet innebär. Det kan dock uppfattas som att sambandet anses ha uppstått på grund av att aktuella fastigheter på något vis haft ett sammanhängande system, till vilket det var möjligt att koppla ett servitut.

4 Enkätundersökning

Enkätundersökningen ägde rum på en förrättningslantmätardag den 24 september 2014, i Göteborg. De inbjudna kom från de kommunala och statliga kontoren i Göteborg och i Halmstad. Av de 87 deltagande på förrättningslantmätardagen, medverkade 80 i enkätundersökningen, varmed enkätbortfallet blev 8 %. Det interna bortfallet, dvs. hur många som inte svarade på en individuell fråga ligger mellan 0-6 %, se färgen lila/inget svar i nedanstående figur 8-11.

Nedan sammanfattas de svar som gavs av genomförd enkätundersökning. Bland svaren finns även korta diskussioner och jämförelser kring de delfrågor som fått intressanta utfall. All text i kapitlet som inte är siffror som representerar svaren i undersökningen är författarnas egna åsikter. Vidare diskussion av enkätens resultat förs i kapitel 7.

4.1 Fråga 1 Flerbostadsfastigheter



Figur 8 Svaren från fråga 1 i enkätundersökningen.

Smultronet och Blåbäret är två flerbostadsfastigheter. De ligger i tätort, inom samma detaljplan och har samma användning. Frågan finns i sin helhet i bilaga 1. För resultaten på fråga 1 hänvisas till figur 8 i hela avsnitt 4.1.

1a – Enkätens utfall då fastigheterna ligger sida vid sida.

Det är ostridigt att förrättningen går att genomföra (99 % svarade jakande till förrättningen).

1b och c – Enkätens utfall då en kommunal lokalgata (b) eller en ga (c) skiljer fastigheterna åt.

När två skiften skapas blir chansen för att förrättningen genomförs mindre. Det verkar inte spela någon roll om det är en kommunal lokalgata eller en privatägd lokalgata. Resultatet visar att 61 % (fråga 1b) respektive 65 % (fråga 1c) av svaranden hade genomfört förrättningen.

1d – Enkätens utfall då en lokalgata skiljer fastigheterna åt och husen har en gemensam värmeanläggning på Smultronet 1:1.

Med en gemensam värmeanläggning ökar antalet jakande svar på om förrättningen går att genomföra (75 % svarar ja). Fortfarande är 23 % av respondenterna negativa till regleringen och möjligheten till förrättningens genomförande är därför ändå ovisst.

1e – Enkätens utfall då en motorväg skiljer fastigheterna åt.

En avskiljande motorväg medför att 19 % av svaranden hade valt att genomföra förrättningen. Detta går att se vid en jämförelse med utfallet i fråga 1 b och c (då kommunal eller privat lokalgata skilde fastigheterna åt). En möjlig anledning till det låga utfallet för jakande svar kan vara att det inte är möjligt att på ett enkelt sätt ta sig mellan fastigheterna och att brukandet av dem därmed heller inte kan ske gemensamt i samma omfattning.

1f – Enkätens utfall då en motorväg skiljer fastigheterna åt och husen har en gemensam värmeanläggning på Smultronet 1:1.

En gemensam värmeanläggning gör inte någon stor skillnad för resultatet av om en förrättning går att genomföra (jämför med fråga 1e). Fortfarande är det osannolikt att förrättningen blir genomförd eftersom endast 28 % svarar ja på om de hade genomfört förrättningen. Motorvägen verkar med andra ord vara en för stor barriär mellan två skiften. En facilitet (värmeanläggningen) som i fråga 1d medförde en hög jakande svarsfrekvens ger i detta fall inte upphov till lika många jakande svar, troligtvis pga. motorvägens barriäreffekt.

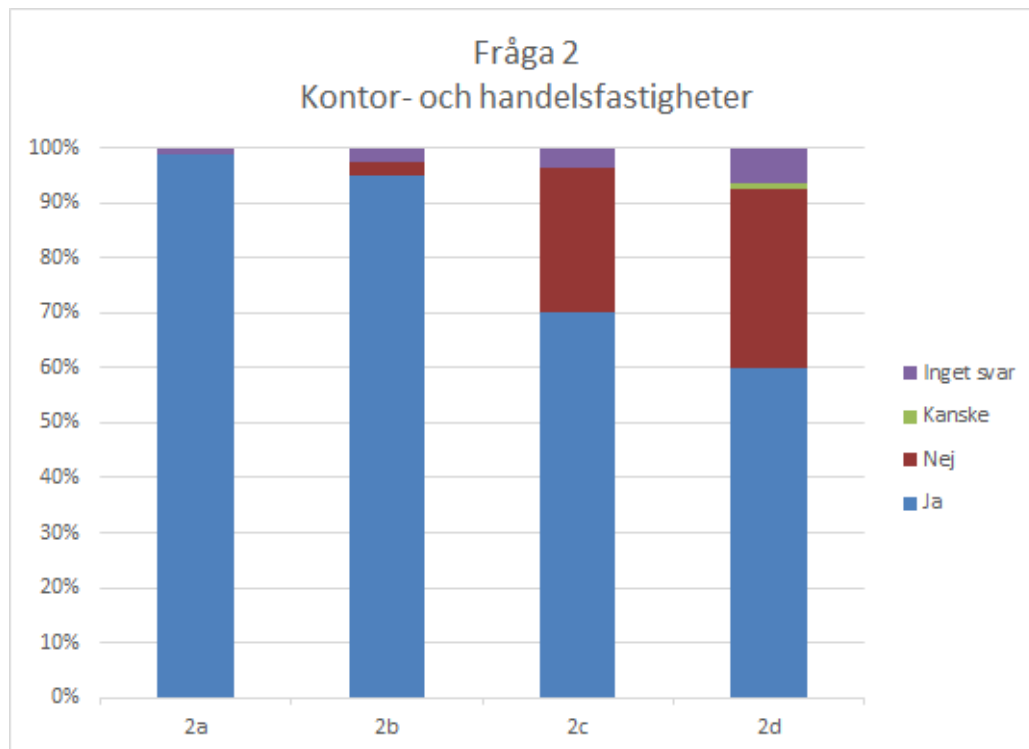
1g – Enkätens utfall då fastigheterna skiljs åt av en lokalgata och även ligger 200 m ifrån varandra.

Vid jämförelse med då enbart en lokalgata skiljer fastigheterna åt (se 1b och c) så medför ett ytterligare avstånd om 200 m ett stort hinder för förrättningens genomförande. I detta fall har jakande svar sjunkit ner till 25 %, mot de drygt 60 % som svarat ja då enbart en gata skiljde fastigheterna åt. Denna förrättning verkar vara lika svår att genomföra som fallet där en motorväg skiljer skiftena åt.

1h – Enkätens utfall då fastigheterna ligger i samma kvarter med 200 m avstånd mellan sig.

Att fastigheterna ligger i samma kvarter men fortfarande med ett avstånd på 200 m mellan sig drar upp den jakande svarsfrekvensen från 25 % till 56 % (från fråga 1g). Kvartersindelningen verkar alltså spela roll för hur utfallet blir trots avsaknad av FIB.

4.2 Fråga 2 Kontor- och handelsfastigheter



Figur 9 Svaren från fråga 2 i enkätundersökningen.

Hammaren 1:1 och Spiken 2:2 ligger inom samma detaljplan och har samma ändamål: handels- och kontorsverksamhet. Frågan finns i sin helhet i bilaga 1. För resultaten på fråga 2 hänvisas till figur 9 i hela avsnitt 4.2.

2a) Enkätens utfall då byggnaderna på båda fastigheterna har butiker i bottenplan och kontor i resterande del av byggnaden. Fastigheterna ligger bredvid varandra. Det är ostridigt att förrättningen kan genomföras, 99 % är jakande till förrättning.

2b) Enkätens utfall med samma förutsättningar som ovan förutom att en av byggnaderna innehåller enbart butiker och den andra enbart kontor.

Det är fortfarande så gott som ostridigt att förrättningen kan genomföras, 95 % är jakande till förrättning. Det är endast 4 procentenheter som anser att förrättningen påverkas negativt av att byggnaderna på fastigheterna används på olika sätt. Den

marginella förändringen kan bero på att ändamålet i detaljplanen är samma för de båda fastigheterna och att de fortfarande ligger bredvid varandra.

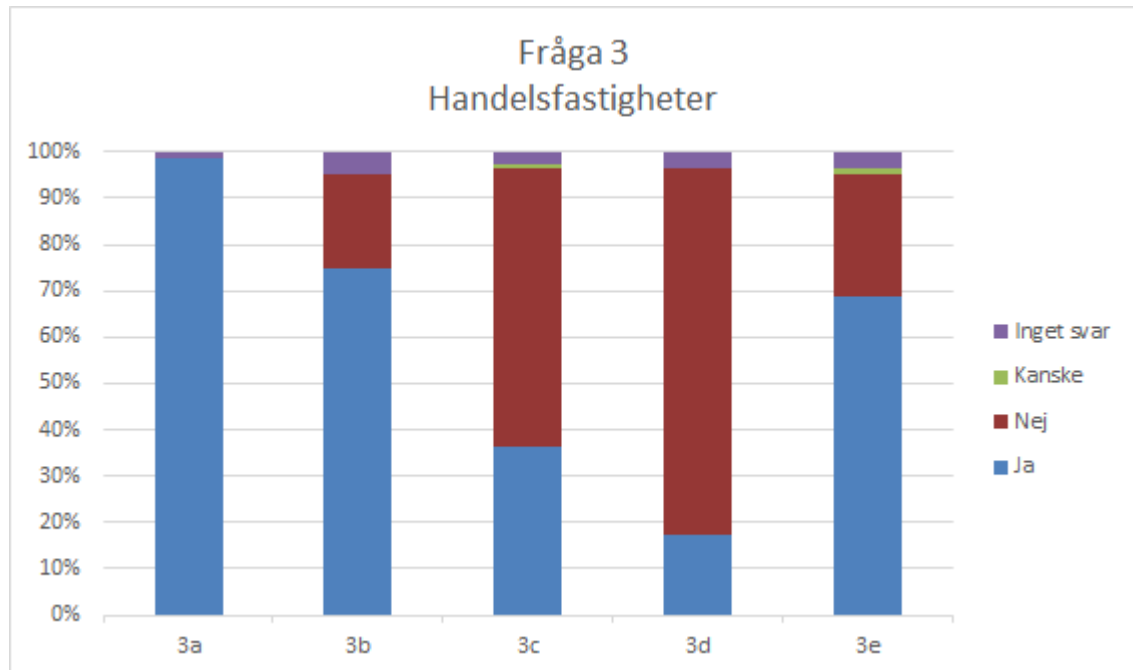
2c) Enkätens utfall då fastigheterna ligger på varsin sida om en gågata. Båda är bebyggda med byggnader som har butiker i bottenvåningen och kontor i resterande del av byggnaden.

Andelen jakande svar har sjunkit till 70 %. Det verkar alltså precis som i flerbostadsfallet (se 1b och c) vara svårare att få till en förrättning då skiftena finns i olika kvarter jämfört med om de ligger bredvid varandra.

2d) Enkätens utfall då fastigheterna ligger på varsin sida om en lokalgata. Hammaren är bebyggd med en kontorsbyggnad och Spiken är bebyggd med en butiksbyggnad.

Andelen som genomfört förrättning är nu 60 %. Detta är att jämföra med de 70 % som var jakande till 2c, då fastigheterna är bebyggda med byggnader med samma användning. Det verkar som att byggnadernas olika användning har viss inverkan på om förrättningen går att genomföra eftersom andelen jakande svar sjönk med 10 procentenheter då byggnaderna användes till olika ändamål.

4.3 Fråga 3 Handelsfastigheter



Figur 10 Svaren från fråga 3 i enkätundersökningen.

Boken 1:1 och Aspen 2:2 är två fastigheter med ändamål handel inom samma detaljplan. Frågan finns i sin helhet i bilaga 1. För resultaten på fråga 3 hänvisas till figur 10 i hela avsnitt 4.3.

Funktionellt samband

3a) Enkätens utfall då fastigheterna ligger bredvid varandra.

Det är ostridigt att förrättningen går att genomföra (99 % jakande svar).

3b) Enkätens utfall då fastigheterna ligger på vars en sida om en lokalgata.

75 % av respondenterna svarade ja till om förrättningen går att genomföra. Vid jämförelse med flerbostadsfastigheter där en lokalgata skiljer fastigheterna åt kan handelsfastigheterna uppfattas som enklare att reglera samman (se 1b och c där frekvensen för jakande svar var 60 respektive 64 %). Resultatet ger även aningen fler jakande svar vid jämförelse med fastigheter som har blandade ändamål av handel- och kontorsfastigheter (se 2c och d, 70 respektive 60 %).

3c) Enkätens utfall då fastigheterna ligger med 200 m mellanrum och skiljs åt av en lokalgata.

Det är en låg andel respondenter som hade genomfört förrättningen när fastigheterna ligger i skilda kvarter med 200 m mellanrum, endast 36 % svarade ja. Det är dock fortfarande fler jakande svar än i fråga 1g (25 %) där fastigheterna var bebyggda med flerbostadshus.

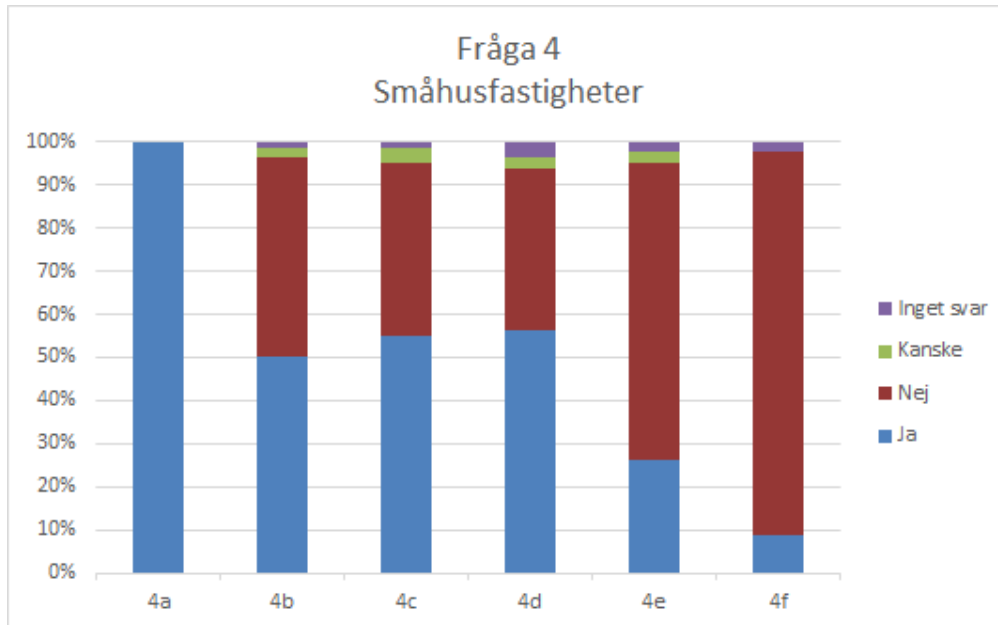
3d) Enkätens utfall då fastigheterna ligger på varsin sida om en motorväg.

Endast 18 % av respondenterna hade genomfört förrättningen då möjligheten att ta sig mellan fastigheterna i princip försvinner. Utfallet av denna delfråga är i stort sett samma som för flerbostadshusen i fråga 1e.

3e) Enkätens utfall då fastigheterna ligger på varsin sida om en motorväg. Mellan fastigheterna finns en gångbro.

69 % av respondenterna var beredda att genomföra förrättningen med förutsättningen att en passage mellan skiftena var möjlig. Detta är markant fler än utfallet utan bro (se 3d där 18 % var positiva till reglering).

4.4 Fråga 4 Småhusfastigheter



Figur 11 Svaren från fråga 4 i enkätundersökningen.

Ägaren av småhusfastigheten Näckrosen 1:1 vill reglera ett område till sin fastighet där hens garage finns. Området är beläget inom Smörblomman 2:2. Smörblomman 2:2 kommer att vara en lämplig fastighet efter förrättningen. Frågan finns i sin helhet i bilaga 1. För resultaten på fråga 4 hänvisas till figur 11 i hela avsnitt 4.4.

4a) Enkätens utfall då fastigheterna ligger sida vid sida.

Samtliga respondenter hade genomfört förrättningen, 100 % svarade ja.

4b och 4c) Enkätens utfall då fastigheterna ligger på varsin sida om en kommunal lokalgata (b) och då de ligger på varsin sida om en privatägd lokalgata (c).

En förrättning där två skiften skapas är svårare att genomföra. 50 % respektive 55 % svarade ja till att genomföra förrättningen i fråga b och c. Om lokalgatan förvaltas kommunalt eller privat verkar inte spela särskilt stor roll. Att ca 50 % av lantmätarna svarar ja och 50 % svarar nej ger en splittrad bild av Lantmäterimyndighetens bedömning av lämpligheten för bostadsfastigheter. Det är dock värt att åter igen nämna att enkätundersökningen höll ett högt tempo och att förutsättningarna inte är särskilt detaljerade. Med högre detaljrikedom kan utfallet av enkäten blivit annorlunda.

4d) Enkätens utfall då fastigheterna ligger på varsin sida om en lokalgata. Det finns en brunn på område 1 som Näckrosen nyttjar.

Vid jämförelse med fråga 4 b och c så verkar brunnen inte medföra någon märkbar skillnad för resultatet. I detta fall var 56 % beredda att genomföra förrättningen.

4e) Enkätens utfall då fastigheterna ligger på varsin sida om en lokalgata. På område 1 finns det inte något garage, men ägaren till Näckrosen planerar att söka bygglov för att bygga ett.

Endast 36 % av respondenterna ansåg att förrättningen kunde genomföras. Detta svar kan tolkas som att det krävs en befintlig anläggning eller i varje fall bygglov för denna för att förrättningen ska gå att genomföra.

4f) Enkätens utfall då område 1 ligger 100 m bort.

Ett avstånd på 100 m medför att förrättningen med största sannolikhet inte genomförs. Endast 9 % svarar ja till att genomföra förrättningen. Detta kan jämföras med de 200 m som skiljer fastigheterna åt i fråga 1g, 1h och 3c där det rör sig om en flerbostadsfastighet. I dessa fall ligger frekvensen jakande i stället på 25 %, 36 % respektive 52 %. Kanske kan detta svar tolkas så att respondenterna är mer restriktiva att bilda fastigheter i flera skiften när ändamålet är småhus.

5 Intervjuer

Åtta intervjuer genomfördes med personer som på något sätt varit involverade i något av rättsfallen Ö 3698-98, Ö 1456-10, F 6209-11 eller F 2613-13 eller som arbetar som förrättningslantmätare. Personerna som intervjuades var tre tekniska råd, ett före detta tekniskt råd, en rådgivande lantmätare, två förrättningslantmätare och en f.d. förrättningslantmätare, se avsnitt 1.6.4, tabell 1. De sammanställda svaren från intervjuobjekten redovisas i två grupper som här förenklat kallas tekniska råd respektive lantmätare. Frågan är skriven i den ordinarie teckenstorleken medan svaren är skrivna i en mindre teckenstorlek för att enklare kunna skilja vad som är svar och fråga. Frågorna återges med samma formulering som de skickades till intervjuobjekten. Vissa av frågorna diskuterades också med kontaktpersonen från Lantmäteriet. Även dessa svar finns i gruppen kallad lantmätare. Kapitlet avslutas med en diskussion av svaren.

Sammanfattningen som nedan skrivits kring målet F2613-13 har vid några intervjuer uppfattats otydlig. Författarna uppmanar i stället läsaren att se sammanfattningen i avsnitt 3.7. Pga. tidsbrist har det inte funnits möjlighet att i efterhand ändra frågorna för att sedan be om en förnyad intervju. Dock har samtliga intervjuer hållits muntligt vilket gjort att det vid alla tillfällen funnits möjlighet att förklara situationerna och förutsättningarna. Risk för att intervjuobjekten missuppfattat frågeställningarna har därmed undvikits och det anses därför inte nödvändigt att göra om intervjuerna. Observeras bör även att Lantmäterimyndigheten och Lantmäteriet båda två felaktigt har omnämnts som Lantmäteriet i frågorna. Även detta har påpekats vid de muntliga intervjuerna.

5.1 Generella frågor

Hur tror du att Lantmäteriet generellt ställer sig till att bilda fastigheter i flera skiften?

Två av de tekniska råden är eniga kring att Lantmäteriet över lag uppfattas som restriktiva med att bilda fastigheter i flera skiften. Ett tekniskt råd anser att Lantmäteriet har en liberal inställning till att bilda fastigheter i flera skiften men är mer restriktiva när det gäller bostadsfastigheter. Det framkommer också att flera skiften kan vara passande i vissa lägen, exempelvis för att utöka en fastighet med parkering.

Lantmätarnas åsikter om Lantmäteriets inställning till att bilda fastigheter i flera skiften varierar mellan individerna. Hälften av dem anser att det inte finns något som direkt talar mot att fastigheter bildas i flera skiften så länge det är lämpligt och fastighetsindelningen är god och lättöverskådlig. En lantmätare anser att Lantmäteriet är mer restriktiva till att bilda bostadsfastigheter i flera skiften eftersom det är svårare att hitta samband mellan skiftena. En annan åsikt som framkom var att det finns en utbredd praxis på Lantmäteriet att bilda fastigheter i flera skiften, som stöd för detta påstående återropades Inge Jonssons skiljaktiga mening i F 2613-13.

Hur spelar ändamålet roll för lämplighetsprövningen (FBL 3:1) vid fastighetsbildning i flera skiften?

- Bostadsändamål?
- Handels- och kontorsändamål?
- Industriändamål?

De tekniska råden ansåg det ej vara omöjligt att bilda bostadsfastigheter i flera skiften, även om det i två intervjuer framkommit att fördelen med flera skiften ofta är större vid handels-, kontor- eller industrifastigheter. Bostadsfastigheter kräver tillgång till många funktioner för att kunna anses vara lämpliga. Två råd påpekar att regelverken ändas över tiden varmed exempelvis äldre bostäder inte har samma standard som krävs av nybildade bostadsfastigheter idag. Därmed menar de att äldre bebyggelse oftare kan ha förutsättningar för att skapa fastigheter i flera skiften. Ytterligare en åsikt är att lämplighetsprövningen i Lantmäteriets ärenden beror mer på det enskilda ärendets förutsättningar än på vilket ändamål fastigheterna i fallet har.

Lantmätarna är till stor del överens om att kraven på lämpliga bostadsfastigheter i flera skiften är dels högre och dels mer lätta att definiera utifrån exempelvis PBL. En lantmätare påpekar även att bostadsfastigheter i flera skiften på landsbygden inte är särskilt kontroversiellt, som exempel tar hen upp en bostadsfastighet som delas av en gammal samfärdig väg. Vad gäller industriändamål går åsikterna isär något mellan lantmätarna. Två av de tillfrågade anser att industrifastigheters behov inte är lika tydliga som för bostadsfastigheter. De menar att om funktioner som behövs för att fastigheterna ska vara lämpliga ligger på andra skiften skulle ett funktionellt samband kunna uppstå. Ytterligare en åsikt är att det kan underlätta för förrättningens genomförande om fastighetsägaren kan visa att förrättningen medför en förbättring.

Kan du se några nackdelar respektive fördelar med att bilda fastigheter i flera skiften?

- Från fastighetsägarens synpunkt?
- Från fastighetsmarknadens synpunkt?

Ett av de tekniska råden nämner att fastighetsägaren får en förvaltningsmässig fördel genom att slippa ha onödigt många redovisningsenheter, tack vare fastighetsregleringen. En annan tanke är att det blir möjligt att skapa en fastighet med exempelvis en industriverksamhets alla delar inom samma enhet. Här nämns dock att gränsen för vad som är ett samband och vad som enbart är skattemässig fördel med att reglera fastigheten till en redan lagfaren fastighet, i stället för att köpa fastigheten, kan vara svår att dra. Detta ansågs särskilt för handels- och industrifastigheter. Ytterligare en positiv vinkel är att förrättningen kan möjliggöra exempelvis fler bostadsfastigheter med mindre miljöpåverkan (buller och ljus) genom att en tätare exploatering tillåts på goda områden medan exempelvis parkering kan förläggas på mark med lägre boendestandard. Till de negativa aspekterna hör att det är svårt att förvalta en alltför stor och splittrad fastighet. En sådan fastighet anser samma råd även är negativ för fastighetsmarknaden och för exempelvis förrättningslantmätaren, vilken får en mer svåröverskådlig enhet att arbeta med vid förrättningsärenden. En annan uppfattning kring fastighetsmarknaden är att det inte nödvändigtvis behöver vara ett bekymmer då jord- och skogsbruksfastigheter sedan länge går bra att reglera samman, även med större avstånd mellan skiftena. Här observeras dock även risken att ej långsiktigt hållbara fastigheter skapas. En liknande åsikt är att försäljningen av fastigheter riskerar försvåras eftersom fastighetsregleringar skulle krävas vid försäljning av något av skiftena.

Funktionellt samband

Hälften av lantmätarna påpekar att om en sakägare ansöker om förrättning så måste denne ha sett en fördel med fastighetsregleringen, annars hade hen inte ansökt från första början. Två lantmätare upplyser också om fastighetsägarens fördel att slippa betala stämpelskatt på sitt förvärv (förutsatt att ett köp/överenskommelse låg till grund för fånet och att lagfart inte sökts). Eventuella fördelar med att ha en stor fastighet till skillnad från flera mindre diskuteras av två lantmätare. En lantmätare tar upp fallet Ö 3698-98 som exempel och menar att en stor fastighet inte nödvändigtvis skapar förvaltningsmässiga fördelar eftersom fastighetsägaren ändå måste skapa ett sätt att skilja varje fastighet med de enskilda verksamheterna. Här framkommer också att rättigheters lokalisering överlag är enklare att se om fastigheten inte är alltför stor. En annan åsikt är att det kan bli svårt att sälja väldigt stora objekt på marknaden och att marknaden därmed kan bli mindre flexibel.

Hur stor inverkan har det som finns mellan skiftena?

- Lokalgata?
- Motorväg?
- Gemensamhetsanläggning?

Tre av råden ansåg att bildandet av en fastighet i flera skiften inte beror av den mellanliggande gatans huvudmannaskap. De anser däremot att gatans storlek och hur mycket den utgör en barriär mellan skiftena har betydelse för om fastigheten kan bildas eller ej. Åsikterna går dock isär kring var gränsen går. Två råd anser att det är svårt, men inte omöjligt, att bilda en fastighet på varsin sida om en motorväg. Ett tredje tekniskt råd menar att en tunnel eller liknande bör finnas för att två fastigheter på varsin sida om en motorväg ska kunna regleras samman. Kring andra gemensamhetsanläggningar än gata nämns att detta heller inte är ett absolut hinder men att det funktionella eller verksamhetsmässiga sambandet blir svårare att påstå ju större det fysiska hindret mellan fastigheterna är.

De flesta lantmätare ser inte vad som skiljer fastigheterna åt som det väsentliga att se på, utan snarare om det finns goda möjligheter att ta sig mellan skiftena. Ett exempel som tas upp är att en skola i flera skiften bör skiljas åt av en gata som är bevakad med övergångsställe och som är lätt för elever att ta sig över. Två av lantmätarna diskuterade om huvudmannaskapet på en lokalgata hade någon inverkan. Båda var överens om att huvudmannaskapet inte borde spela någon roll utan storleken och karaktären på gatan blir avgörande. En motorväg som skiljer skiften åt diskuterades av majoriteten av lantmätarna. De flesta var överens om ett en motorväg bildade en stor barriär. Två av dem nämner att en gångbro eller liknande kan göra att en motorväg blir ett mindre hinder, samtidigt nämns det att en motorväg i sig inte nödvändigtvis måste vara ett hinder.

När börjar avståndet mellan skiftena bli ett problem för att reglering ska gå att genomföra? Det är fortfarande fullt möjligt att ta sig mellan fastigheterna. Beror det på ändamålet?

Tre av råden uttrycker att fastigheter bör ligga i närhet till varandra för att föras samman. Ett av råden nämner även att hen uppfattar en reglering av exempelvis industrifastigheter med två km avstånd mellan sig som en reglering vilken sökts enbart för att undvika stämpelskatt. Ytterligare en åsikt är att fastigheter vilka ligger i olika kvarter inte bör regleras samman eftersom en administrativ oreda skapas för alla som använder sig av fastighetsregistret, inte minst för de som ska köpa eller pantsätta en fastighet. Ett av råden diskuterar servitut eller

Funktionellt samband

gemensamhetsanläggning som alternativa lösningar men nämner samtidigt att servitut i bland är svåra att genomföra i dessa fall, då det kan bli fråga om ett totalt ianspråktagande.

De flesta lantmätarna är överens om att ändamålet spelar roll för hur långa avstånd mellan skiftena som kan godtas. Det är dock kopplingen mellan skiftena som avgör och denna är alltid olika i det enskilda fallet. En lantmätare menar att skiftena på en bostadsfastighet inte bör ligga mer än något kvarter bort men längre avstånd kan godtas för industri- och kontorsändamål. En annan åsikt som framkommer är att kortare avstånd krävs för bostadsfastigheter medan det vid jord- och skogsbruk kan tolereras längre avstånd. Avståndet mellan industri- och handelsfastigheter ligger någonstans mellan bostadsfastigheter och jord- och skogsbruksfastigheter.

Funktionellt samband verkar ha dykt upp för första gången i NJA 1997 s 307 (avtalssevitut för badplats) som hänvisar till NJA 1978 s 57 (officialservitut för tunnelbana). I båda fallen rör det sig om servitut. Funktionellt samband har sedan använts vid fastighetsreglering avseende överföring av mark. Hur tror du att övergången från servitut till marköverföring gick till?

Bland de tekniska råden anses frågeställningen vara svår att ta ställning till eftersom en uppfattning är svår att bilda. Ett råd är dock av uppfattningen att funktionellt samband uppstått i NJA 1978 s 57 samt att en naturlig utveckling skett där sambandet diskuterats även vid reglering av mark. Kring detta resonemang lägger rådet till att det förmodligen var en slump att sambandet började diskuteras vid servitutsändamål.

Lantmätarnas åsikter kring övergång och användande av funktionellt samband från servitut till marköverföring är ganska spridda. En lantmätare tycker att avsaknaden av funktionellt samband i förarbetena tyder på att en utveckling har skett från rättsfall som tolkats och att resonemanget på så vis utvidgats. En annan åsikt som framkom var att hanteringen av funktionellt samband vid marköverföring och servitut liknar varandra. Det handlar i grunden om ifall något som en fastighet behöver finns på ett annat skifte och rätt till detta kan ordnas med antingen servitut eller marköverföring. En annan lantmätare påpekar också avsaknaden av orden funktionellt samband i förarbetena. Samma person har en teori om att en övergång från servitut till marköverföring kan ha skett i fallet Ö 3698-98 och att det var fastighetsägaren som yrkade att det fanns ett funktionellt samband mellan fastigheterna. Lantmätaren som handlade förrättningen i Ö 3698-98 vill minnas att det vid tillfället stod skrivet i handboken kring funktionellt samband även om orden i sig kanske aldrig användes.

Beskriv kortfattat din uppfattning om begreppet funktionellt samband.

Sambandet uppfattas av ett tekniskt råd uppstå då det finns intressen eller nyttigheter vilka utnyttjas av båda fastigheterna, exempelvis då en verksamhets olika delar ligger frångående varandra med ett geografiskt läge som gör att fastigheten uppfattas som en naturlig enhet. En liknande åsikt är att funktionellt samband anses vara något som underlättar förvaltningen av ett fastighetsinnehav, exempelvis gemensamma ledningssystem eller parkeringsytor, här läggs dock till att man ibland kan lösa dessa åtgärder med exempelvis en gemensamhetsanläggning. Ett tredje tekniskt råd menar att funktionellt samband är något som behövs för att fastigheterna ska fungera, det är en nödvändig komponent för att få till stånd det man vill skapa. Ytterligare en anmärkning är att funktionellt samband ej kan anses vara ett vedertaget begrepp, utan enbart en beskrivning likt "geografiskt samband".

Den åsikt som majoriteten av lantmätarna kan ställa sig bakom är att funktionellt samband förekommer om områdena är beroende av varandra och inte är lämpliga självständigt. Ett exempel kan vara när en bostadsfastighet behöver en funktion och/eller en facilitet, exempelvis parkering, som endast kan ordnas i ett annat skifte.

5.2 Diskussion av rättsfall

Ö 3698:98

Avesta kommun sålde ett antal fastigheter för kommunal verksamhet till det kommunala aktiebolaget Gamla Byn AB i juni och juli 1995. I november 1996 och i juni 1997 ansökte Gamla Byn Aktiebolag om fastighetsreglering för överföring av vissa av de förvärvade fastigheterna till Boken 4. Samtliga fastigheter i förrättningen var skolfastigheter under samma kommunala förvaltning. Lantmäteriet ställde in förrättningen med motiveringen att kraven för att fastighetsregleringen ska kunna genomföras är att:

- Fastigheterna ligger i anslutning till varandra
- Fastigheterna som förs ihop har lagts ut för samma ändamål i planen
- Fastigheterna har ett funktionsmässigt samband

Även om verksamheten som bedrivs på fastigheterna ligger under samma kommunala förvaltning och har samma ägare så har ingen av fastigheterna ett funktionsmässigt samband. De fungerar fristående och bedöms därför inte bli varaktigt bestående.

Hovrätten anslöt sig till Lantmäteriets bedömning i sin helhet.

Diskussionsfråga: I sken av F 2613-13 (se nedan), hade förrättningen gått att genomföra om det endast rörde sig om två skolfastigheter i en geografisk närhet?

Två råd är av uppfattningen att fristående fungerande fastigheter ej ska regleras samman. Ytterligare två åsikter är att en närhet mellan fastigheterna möjligtvis skulle kunna skapa större förutsättningar för att se något slags samband då skolorna exempelvis kan ordna gemensam matsal. Samtidigt framkommer att det är svårt att veta var gränsen går. Ett av råden anser att det känns naturligt att föra samman två fastigheter om de nyttjas för en och samma skola. En annan åsikt är att om skolorna drivs av kommunen så skulle det kunna utgöra fog nog för att reglera samman dem, om de gränsar till varandra.

En av lantmätarna menar att om det endast rört sig om två skolor så hade sannolikheten för en genomförd förrättning ökat. Fungerar skolorna fristående bör dock förrättningen inte genomföras. En annan mening är att i sken av F 2613-13 så bör fastigheterna gå att reglera ihop med de nya förutsättningarna. Dock hade det funktionella sambandet förstärkts om det fanns exempelvis en gemensam matsal eller gymnastiksal. Ytterligare en åsikt är dock att det inte räcker att fastighetsägaren påstår ett funktionellt samband om fastigheterna fungerar var för sig. En annan lantmätare menar att med de nya förutsättningarna hade förrättningen gått att genomföra. Hen påpekar att det ofta är svårt att veta var gränsen går, vissa förrättningar anses enkla att ställa in medan många inte är så självklara. Som ett exempel på detta skickade

Funktionellt samband

lantmätaren akt 2084-854, en av förrättningarna som Gamla Byn AB ansökte om. Till skillnad från Ö 3698-98 gick denna akts förrättningar att genomföra¹.

Ö 1456:10

I Mellerud kommun inkom ansökan om fastighetsreglering rörande tre av Fastighetsbolaget Insjökräftan Aktiebolag nyinköpta fastigheter. Regleringen som ansöktes om innebar att Eken 16 och Kronan 8 reglerades över till Eken 2 varmed Eken 2 fick två skiften. Marken var i planen utlagd för bostäder och befann sig i två skilda kvarter. Lantmäteriet genomförde förrättningen.

Hovrätten fastställde Lantmäteriets beslut med motiveringen att åtgärden inte strider mot FBL 3:2 eftersom det saknas fastighetsplan. Vad som är kvar att pröva är FBL 3:1. Av utredningen framgår att avsikten med regleringen var att bilda en fastighet som möjliggör komplettering av den befintliga bostadsfastigheten i form av värmecentral, tvättstuga, lekplatser och parkering. Även om det inte är önskvärt med fastigheter i flera skiften så är det inte förbjudet enligt fastighetsbildningslagen. Hovrätten fastställer alltså Lantmäteriets beslut.

Diskussionsfråga: Ingen av instanserna nämner ett funktionellt samband, borde de ha gjort det?

Två av råden menar att resonemanget som fördes motsvarar en diskussion kring funktionellt samband. En annan åsikt är att funktionellt samband borde ha diskuterats eftersom man använder sig av faciliteterna som motivering till genomförandet av fastighetsregleringen. Det anses också av ytterligare ett råd att funktionellt samband fanns mellan fastigheterna om faciliteterna behövdes för bostadshuset. Här läggs till att ett verksamhetsbetingat samband mellan fastigheterna kan vara tillräckligt för att skapa en fastighet i två skiften så länge enheten inte är kopplad enbart till aktuell förvaltare.

Hälften av lantmätarna anser att funktionellt samband borde tagits upp medan en annan åsikt var att sambandet kan anses ha diskuterats indirekt i och med resonemanget om behovet av faciliteterna, även om man i domen inte uttryckte sig med termen funktionellt samband. Det noteras också att instanserna inte måste nämna funktionellt samband eftersom det inte står i varken förarbeten eller lagtext. Samma person menar även att det går att pröva om en åtgärd stämmer överens med FBL 3:1 utan att använda sig av begreppet funktionellt samband. Ytterligare ett påpekande är att eftersom kommunen endast överklagade med FBL 3:2 som grund är instanserna begränsade till detta i sin prövning.

Diskussionsfråga: Hovrätten menar att det framgår av utredningen att syftet med fastighetsregleringen var att komplettera den befintliga bostadsfastigheten. Ägaren av fastigheterna verkar av vad som har framgått inte ha bygglov på de planerade

¹ Akt 2084-854 är lantmäteriakten där två fastigheter för skolverksamhet (daghem och grundskola) förs samman samt två fastigheter för vårdändamål (boende och service till de boende) förs samman två och två i samma förrättning. Samtliga fastigheter som önskades föras samman ligger i olika kvarter men har samma ändamål i plan: "allmänt ändamål".

anläggningarna utan endast "planer" på att bygga dem. Är det funktionella sambandet beroende av vad ägaren har för avsikt med fastighetsregleringen?

En åsikt bland de tekniska råden är att uppförandet av anläggningarna med säkerhet måste kunna genomföras för att förrättningen ska tillåtas. Ett annat råd menar att det är svårare om bygglov ej ligger till grund för ansökan men att en detaljplan kan underlätta situationen, även utan FIB. I dessa fall måste dock fastighetsägaren ha mycket specifika anledningar till varför hen vill genomföra förrättningen, annars kan vilandeförklarande vara ett alternativ. Ytterligare en åsikt är att fastighetsägarens avsikt i många fall bör räcka, men att det samtidigt är positivt om ett bygglov ligger till grund för förrättningen. Lov är dock inget krav om åtgärden är i enighet med gällande plan.

De flesta lantmätnarna är överens om att bygglov inte alltid krävs för att genomföra en förrättning. Hälften av lantmätnarna framför att det är svårt att veta om fastighetsägaren tänker genomföra det den sagt. En åsikt som framkom var att detaljplanelagt område ofta räcker som underlag.

F 6209-11

Sundh Center AB ansökte om en fastighetsreglering där fastigheten Sälen 1 skulle i sin helhet överföras till Avesta 3:31. Sälen 1 är bebyggd med ett köpcentrum och omfattas av en detaljplan med användningsområde handel, samlingslokaler och kontor. Avesta 3:31 omfattas även den av en detaljplan men inget särskilt är angivet som användning. På Avesta 3:31 finns en sekelskiftesvilla som det bedrivs restaurangverksamhet i. Lantmäteriet avslog ansökan om fastighetsreglering.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att de förvaltningsmässiga fördelar som kan vinnas med fastighetsregleringen är ägaranknutna. Ägarförhållanden ska inte beaktas vid lämplighetsprövningen. Enligt Mark- och Miljödomstolen ska fallet Ö 3698-98 tolkas så att det inte är lämpligt att sammanföra självständigt fungerade fastigheter till en enda. Det finns inte heller något funktionellt samband som gör att den ena av de två fastigheterna Avesta 3:31 och Sälen 1 behöver faciliteter på den andra för att fungera väl. Mark- och miljödomstolen fastställde Lantmäteriets beslut.

Diskussionsfråga: Hovrätten menar att Sälen 1 inte behöver faciliteter på Avesta 3:31 och vice versa. Antag att ägaren gjort gällande att hen har planer på att bygga en gemensam värmeanläggning och parkering som båda fastigheterna skulle nyttja. Hade bedömningen av om funktionellt samband förelåg då kunnat bli annorlunda?

Två av råden menar att anläggningarna i sådana fall kan lösas med gemensamhetsanläggning. Ytterligare en åsikt är att anläggningarna hade kunnat göra ett samband uppstått mellan fastigheterna.

Två lantmätare påpekar att det inte räcker att fastighetsägaren påstår att hen tänker bygga en gemensam värmeanläggning eller parkering utan det måste bevisas att de behövs. Fastigheterna har så pass olika karaktär, menar en lantmätare, att det är orimligt att de skulle ha samma värmeanläggning. Rätt till denna kan i så fall ordnas med servitut. Ytterligare en åsikt är att faciliteter bäst ordnas som en rättighet om de skulle vara gemensamma.

Diskussionsfråga: Fastigheterna omfattades av detaljplaner med olika ändamål. Om fastigheterna hade haft samma ändamål i planerna, hade det haft någon betydelse för utgången?

Det anses av två råd underlätta situationen om fastigheterna har samma ändamål i detaljplanen. En av dessa menar dock att det är mycket svårt att hitta funktionella eller verksamhetsmässiga samband mellan två så olika fastigheter, även om det inte är omöjligt. Ytterligare ett råd anser att det inte gör någon skillnad om ändamålen är desamma eftersom fastigheterna fungerar fristående.

Samtliga lantmätare är skeptiska till att genomföra förrättningen även i det fall att fastigheterna i de olika detaljplanerna hade haft samma ändamål. Tre av dem framför att det hade varit enklare att genomföra förrättningen än med tidigare förutsättningar, men att de fortfarande är tveksamma. En åsikt som framkom var att ändamålet i detaljplanen inte spelar en avgörande roll utan syftet med planen ska vara vägledande. I nyare planer tenderar man att ha väldigt många ändamål på ett ställe exempelvis "handel, kontor, samlingslokal". En lantmätare påpekar att ägaren till fastigheten gjorde en "förlust" på nära tre miljoner i stämpelskatt på grund av den inställda förrättningen.

F 2613-13

NPN Köpcentrum AB köpte en del av en exploateringsfastighet av Ängelholms kommun och ansökte om fastighetsreglering för att föra över området till fastigheten Järnhandlaren 7. Båda fastigheter omfattas av detaljplaner antagna 2009 respektive 2011. Fastigheterna har samma ändamål i båda planer nämligen "Handel med sällanköpsvaror och livsmedel samt kontor, ej hotell.". Järnhandlaren är bebyggt med ett hus för handel medan det köpta området är obebyggt. Lantmäteriet ställde in förrättningen och hänvisar till Ö 3698-98 och F 6209.

Mark- och miljööverdomstolen begärde ett yttrande från Lantmäteriet och gör sedan i stort sett samma bedömning som i Lantmäteriet. I detta fall är det fråga om två skiften för handelsändamål avskilda enbart av en lokalgata. Det är inte rimligt att ställa samma hårda kvar på funktionellt samband som för en småhusfastighet. *"Det finns en tydlig verksamhetsrelaterad koppling som framstår som långsiktig. I ett sådant fall är det enligt Mark- och Miljööverdomstolens uppfattning inte nödvändigt med något funktionellt samband mellan fastigheterna utan det är tillräckligt att den tilltänkta fastigheten är rationell ur ett verksamhetsperspektiv."*

Diskussionsfråga: Har kravet på funktionellt samband tunnats ut och ersatts med ett krav på verksamhetsrelaterad koppling för fastigheter med handelsändamål?

Rådens åsikter går isär kring huruvida funktionellt samband tunnats ut eller ej. Ett av råden anser att funktionellt samband tunnats ut betänkligt. Ett annat råd menar att det är svårt att påstå en uttunning men nämner samtidigt att om fastigheter som fungerar fristående kan regleras ihop så finns det risk att hamna i ett läge där fastigheter regleras isär och ihop fram och tillbaka, eftersom båda alternativen är lämpliga. En tredje åsikt är att det inte uppstått

Funktionellt samband

funktionellt samband i detta fall eftersom ett funktionellt samband endast uppstår då det finns ett intresse eller ett behov av nyttigheter som nyttjas av båda fastigheterna. I detta fall fanns i stället en verksamhetsrelaterad koppling och detta ansågs vara tillräckligt. Samma råd påpekar att planutformningen lika väl hade kunnat vara en hel fastighet för kvartersmark med ett y-område som "delade" den.

En lantmätare som var medskribent till Lantmäteriets yttrande i F 2613-13 anser att kravet på funktionellt samband egentligen var tänkt för bostadsfastigheter och inte handelsfastigheter. En olycklig tolkning av handboken kan ha lett till att man använt funktionellt samband även vid prövning av handelsfastigheter. Lantmäteriets yttrande i F 2613-13 kan ses som ett förtydligande av detta. Kring om funktionellt samband tunnats ut anses det av en annan lantmätare vara svårt att svara på, då det finns för lite material. Det har också framkommit en åsikt kring att argumentationen i fallet är fritänkande, då regleringen motiveras med att den åtminstone inte skapar någon skada även om den inte medför en så stor nytta. Ytterligare en åsikt är att det känns naturligt att skilja på funktionellt samband för småhusfastigheter och verksamhetsrelaterad koppling för flerbostads- handels och industrifastigheter. En lantmätare reflekterar över att verksamhetsrelaterad koppling kan uppfattas som att den lutar åt vad ägaren vill. Därmed anses det vara svårt att undvika att den verksamhetsrelaterade kopplingen inte enbart är anpassad för den nuvarande ägaren.

Diskussionsfråga: Hade den verksamhetsrelaterade kopplingen påverkats om det som skiljde fastigheterna åt inte var en lokalgata utan en motorväg eller något annat (exempelvis ett dike) som gjorde det mycket omständligt att ta sig mellan fastigheterna?

Råden ansåg att frågan redan diskuterats och att en motorväg överlag anses vara ett stort hinder samtidigt som det inte är omöjligt att genomföra en fastighetsreglering med två skiften på vardera sidan. En bro eller tunnel kan förenkla situationen.

En majoritet av lantmätarna anser att en motorväg mellan skiftena gör att kopplingen försvinner. En person anser att om det finns en förbindelse mellan områdena så att man kan ta sig mellan dem med bil och/eller kundvagn så kan detta innebära att kopplingen finns kvar.

5.3 Diskussion

En generell uppfattning som skapades under intervjuerna var att sakägarens motivering till regleringen utgör en stor grund för huruvida regleringen är genomförbar eller ej. Det uppfattades som viktigt att sakägaren kunde göra sannolikt att fastigheterna behövdes för att komplettera varandra eller verksamheten som bedrivs på fastigheten.

En fråga behandlar fördelar och nackdelar av att bilda fastigheter i flera skiften, för fastighetsägaren samt för fastighetsmarknaden. Det nämns att fastighetsägaren kan vinna förvaltningsmässigt i form av färre redovisningsenheter samt att hen kan undvika att betala stämpelskatt. Skulle regleringen däremot innebära att en stor och väldigt splittrad fastighet bildas så kan detta bidra till en mindre överskådlig fastighet, något som är negativt för alla som hanterar fastigheten i fastighetsregistret. Utöver behovet av att ha möjlighet att överskåda var olika rättigheter mm. är lokaliserade så

har författarna dock svårt att uppfatta bekymret med att hantera fastigheters flera skiften i fastighetsregistret, särskilt med tanke på att det är möjligt när det gäller jord- och skogsbruksfastigheter. Observera dock att dessa ändamål är enklare att se som lämpliga trots en större och mer uppsplittrad fastighet. En uppsplittrad bostadsfastighet har av sin natur svårare att uppfylla kraven för exempelvis lämplig arrondering.

Vad som fysiskt skiljer fastigheterna åt har uppenbarligen en stor inverkan på om fastigheterna kan anses fungera som en enhet eller har ett funktionellt samband mellan sig. Om detta utgör en stor barriär uppfattas enheterna vara mindre tillgängliga för varandra. Det ter sig därför naturligt att en lokalgatas avskiljande uppfattas som en mindre omständighet än då en motorväg skiljer skiftena åt, även om motorvägen i sig inte nödvändigtvis behöver vara ett hinder i det enskilda fallet. De intervjuade ansåg det vara ointressant vem som var ägare av den mellanliggande marken, exempelvis om det var en lokalgata ägd gemensamt av fastigheterna eller om det var en allmän lokalgata. En tanke med denna frågeställning var att undersöka om det är enklare att reglera samman exempelvis en bostadsfastighet med en fastighet belägen på andra sidan om en lokalgata, om bostadsfastigheten var delägare i gatan som skiljer fastigheterna åt.

Närheten mellan fastigheterna spelar uppenbart en stor roll i diskussionen kring om de kan anses vara lämpliga att föra samman till en. En rimlig uppfattning som i allmänhet framfördes var att fastigheter med bostadsändamål är de som kräver mest geografisk närhet. Huruvida man genom förrättningen kan undvika stämpelskatt eller ej är i sig ointressant. Dock medför långa avstånd att det blir svårare att se fastigheten som varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det är även svårare att se fördelar från fastighetsägarens synpunkt, vilket i sin tur talar för att ansökan i varje fall delvis görs för att få en stämpelskattmässig fördel.

En situation där den skattemässiga fördelen kan tänkas väga in är då en fastighetsägare önskar reglera samman två för sig varaktigt lämpliga fastigheter. Även om den nuvarande ägaren har nytta av att hantera fastigheterna tillsammans, exempelvis förvaltningsmässig nytta, finns det risk att en eventuellt nästkommande ägare endast ser nytta med att äga ett av skiftena. En intressant frågeställning som kom upp kring detta ämne är huruvida en eventuell ny reglering vid ägarbyte egentligen är ett problem. Så länge regleringen enbart skapar lämpliga fastigheter vilka i någon mån kan anses vara långsiktigt hållbara (i varje fall användningsbara även för andra ägare än den aktuella) så kan man fråga sig om det spelar någon roll om nästkommande ägare önskar reglera isär fastigheterna igen. Kanske kan det ses som negativt att Lantmäterimyndigheten får ytterligare ett ärende att hantera. Skulle hanteringen av dessa ärenden eskalera kan det finnas risk att detta påverkar även andra ärenden genom längre handläggningstider pga. högre arbetsbelastning på myndigheten. En fastighet ska förvisso vara av stadigvarande betydelse, men med tanke på att det är fastighetsägaren som bär risken, dvs. kostnaden för ärendet, kan frågan ställas om det är ett direkt problem att exempelvis en nybliven fastighetsägare önskar reglera isär en fastighets skiften, vilka reglerades samman av den förra ägaren.

Frågeställningen kring en eventuell övergång vid användandet av funktionellt samband från servitut till markreglering ägt rum var svår att ta ställning till för många av de intervjuade. Författarna framförde under intervjuerna att frågeställningen är en teori som önskades utredas i denna rapport. Intressant var att även en av lantmätarna funderat på samma sak samt att flera av dem uppmärksammat att användningen av funktionellt samband inte finns med i förarbeten till lagen. Det krav som Lantmäteriets handbok ställer på funktionellt samband mellan skiftena kan, med tanke på vad som nyss nämnts, vara något som utvecklats med tiden (Lantmäteriet 2015, s. 92). Det är däremot svårt att påstå en direkt koppling mellan servituten och marköverföringarna, kanske har hanteringen av funktionellt samband utvecklats parallellt inom de båda områdena.

Intressen, faciliteter, funktioner och underlättad förvaltning är sådant som intervjuobjekten uppfattats anse bidrar till att funktionellt samband uppstår. Gränsen för när en reglering är att föredra framför att skapa en rättighet uppfattas vara då en eventuell funktion exempelvis skulle skapa en total nyttjande. Författarna har tagit åt sig av kritiken kring att funktionellt samband ej bör vara ett begrepp utan endast en ordalydelse som i flertalet rättsfall använts av Lantmäteriet, Lantmäterimyndigheten samt av de olika rättsinstanserna. I en av diskussionsfrågorna till målet Ö 1456-10 framkommer av vissa svar att man inte nödvändigtvis måste uttrycka sig med orden funktionellt samband när man använder sig av exempelvis faciliteter som en motivering till att en fastighet är lämplig i flera skiften.

Då de ursprungliga fastigheterna är självständigt fungerande framkom åsikter kring att de inte bör föras samman (se intervjuaren till Ö 3689-89). Samtidigt påpekades att denna åsikt rubbades av målet F 2613-13. Kring regleringen av skolorna i Avesta diskuterades även var gränsen går för vad som är att anse som lämpligt. Diskussionerna behandlade till största del avstånden mellan fastigheterna och det uppfattades som att detta fick en väsentlig roll i prövningen av huruvida vissa fastigheter var lämpliga att sammanföra medan andra ej var det.

Vid diskussion kring verksamhetsrelaterad koppling framkom blandade uppfattningar kring hur kraven skilde sig åt. Åsikter uppkom kring att en verksamhetsrelaterad koppling uppfattas vara ägaranknuten, främst då det berör en prövning för den aktuella verksamheten på fastigheten, mer än för fastigheten i sig. En fastighet för industriändamål skulle kunna vara lämplig om den fungerar för industriverksamheten som finns belägen på fastigheten. Med det resonemanget låter en verksamhetsrelaterad koppling logisk att använda sig av. Å andra sidan finns risken att fastigheten utformas mycket specifikt till att passa just aktuell verksamhet, vilket kan medföra att den blir svår att sälja på fastighetsmarknaden. Frågan är då om fastigheten uppfyller varaktighetskravet i FBL 3:1. Som tidigare nämnts i diskussionen kan det ifrågasättas hur stort problem det i allmänhet är att en fastighet som tidigare reglerats till att innehålla två skiften återgår till att vara två skilda fastigheter. Mot detta står risken för att hamna i ett läge där fastigheter i en alltför stor omfattning regleras ihop och isär, likt ett av råden diskuterade i F2613-13.

6 Statistik från fastighetsregistret

6.1 Urval och gruppering

En sökning i fastighetsregistret beställdes från Lantmäteriet för att undersöka hur vanligt förekommande fastigheter i flera skiften är i Sverige. Rapporten fokuserar på att undersöka de fastigheter som inte är jord- och skogsbruksfastigheter, gatufastigheter, tredimensionella fastigheter och ägarlägenhetsfastigheter. Genom detta urval har en stor mängd fastigheter i flera skiften gallrats eftersom jord- och skogsbruksfastigheter utgör en stor del av dessa.

Av de 47 655 fastigheter i flera skiften som togs fram med de ursprungliga kriterierna, se metod avsnitt 1.6.4. och bilaga 2, hade 2 102 fastigheter mer än en typkod. En fastighet kan få mer än en typkod om den används till mer än ett ändamål. För rapporten syfte är det för tidskrävande att tolka ett ändamål för var och en av de 2 102 fastigheterna, därför har dessa lagts i en egen kategori. De 2 102 fastigheterna som lades i en egen kategori utgör 4,4 % av den ursprungliga mängden av materialet. Övriga fastigheter i flera skiften har utifrån deras typkod grupperats enligt följande ändamål, se tabell 3 på nästa sida.

Funktionellt samband

Tabell 3 Gruppering av fastigheter efter typkoderna

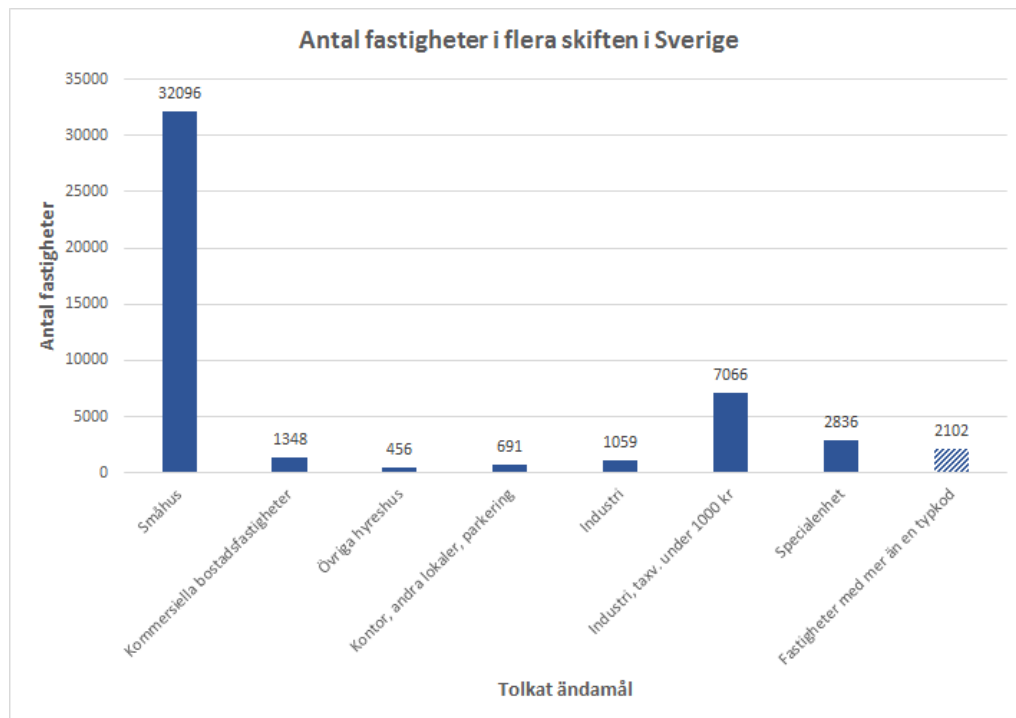
<i>Grupp/ändamål</i>	<i>Typkoder</i>	<i>Exempel på vad som ingår i gruppen (fetmarkering innebär att fastigheter med den typkoden förekommer flest gånger inom gruppen)</i>
Småhus	210, 211, 213, 220, 221, 222, 223, 280, 281, 299	Helårsbostad, fritidsbostad, tomtmark
Kommersiella bostadsfastigheter	320	Hyreshus med huvudsakligen bostäder
Kontor, andra lokaler, parkering	322, 323, 324, 325, 326	Kiosk, parkeringshus, hotell och restaurang, lokaler
Övriga hyreshus	310, 311, 313, 380, 381, 399	Hyreshus med saneringsbyggnad, skatte- och avgiftsfri hyreshusenhet enligt FTL 3:4 , tomtmark
Industri	411, 412, 413, 414, 420, 421, 422, 423, 424, 443, 497	Kemisk-, metall-, textil och livsmedelsindustri, tomtmark
Industri, taxeringsvärde under 1 000 kr	499	Industrienhet med taxeringsvärde under 1 000 kr
Specialenhet	810, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 830, 890	Vårdbyggnad, kulturbyggnad, skolbyggnad, reningsanläggning, försvarsbyggnad, ecklesiastikbyggnad

Grupperingarna gjordes med målet att dela in fastigheterna i de vanligaste fastighetsändamålen. Det uppfattades också viktigt att grupperna var relativt homogena. Typkoden "industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr" utgör en egen grupp pga. att de var många till antalet samt att de inte med säkerhet kunde uppfattades vara lika övriga grupperns ändamål. De skiljs från gruppen "Industri" för att undvika risken att en skev bild av verkligheten skulle skapas. Kontor, andra lokaler och parkering placerades i en grupp vilken kan verka generell. Det ansågs

dock fördelaktigt att placera dessa tillsammans eftersom fastigheterna inom taxeringskoderna skulle bli svåra att överskåda var för sig, då de utgör relativt få fastigheter. Författarna ser heller inte något problem med att placera enheterna tillsammans. Bland småhusenheterna utgör helårsbostäder en stor grupp om 19 924 stycken fastigheter. Figur 12 hade förvisso kunnat bli mer överskådlig om denna grupp brutits ut från övriga småhusenheter. Författarna är dock av uppfattningen att helårsbostäderna liknar de övriga fastigheterna bland småhusenheterna så pass mycket att de bör redovisas gemensamt med dessa.

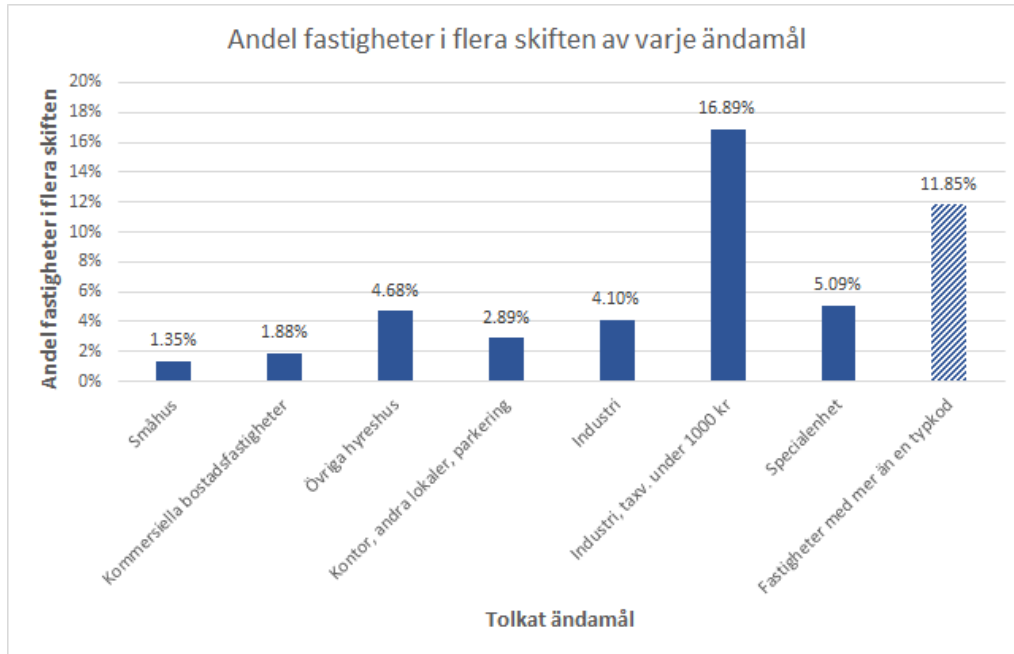
6.2 Resultat och diskussion

Figur 12 visar antalet fastigheter i flera skiften för valda ändamål i Sverige. Fastigheternas ändamål är tolkade med hjälp av deras typkoder från fastighetstaxeringen.



Figur 12 Diagram över samtliga fastigheter i flera skiften för valda ändamål i Sverige. Den randiga pelaren till höger i diagrammet visar de fastigheter som hade fler än en typkod, vilka inte fick ett tolkat ändamål.

Utöver informationen i figur 12 ansågs det också vara intressant att undersöka hur stor andel som fastigheterna i flera skiften utgör av den totala mängden fastigheter i varje typkod. Det ovan använda materialet har därför satts i relation till den totala mängden fastigheter som finns inom varje typkod. Detta redovisas i figur 13 nedan. Här syns alltså hur stor andel av exempelvis småhusenheter som består av två eller fler skiften av den totala mängden småhusenheter i hela Sverige.



Figur 13 Diagram över andelen fastigheter i flera skiften för varje enskilt ändamål i Sverige. Den randiga pelaren till höger i diagrammet visar de fastigheter som hade fler än en typkod, vilka inte fick ett tolkat ändamål.

Fastigheter för småhusändamål är den fastighetstyp som det uteslutande finns flest till antalet av, se figur 12. Vid en jämförelse mellan den totala mängden småhusenheter i Sverige och antalet småhusenheter i flera skiften uppfattas det ovanligt att fastigheter med småhusändamål har flera skiften. Figur 13 visar att denna andel endast utgör 1,4 % av totala mängden småhusfastigheter. Andelen bostadsfastigheter i flera skiften är låg vilket stämmer överens med att Lantmäteriet historiskt uppmanat till en viss restriktivitet för att bilda dessa i flera skiften, se avsnitt 2.2.1. Även uppfattningen hos ett antal intervjuade personer har stött uppfattningen om viss restriktivitet, se avsnitt 5.1.

Den näst största gruppen sett till antalet fastigheter är "industri, taxv. under 1 000 kr", se figur 12. Sett till andel av den totala mängden fastigheter, figur 13, så är denna grupp störst. Detta kan indikera att det finns många fastigheter i flera skiften vilka består av små områden som "blivit över" vid fastighetsbildning och som därmed inte har ett särskilt högt värde.

Specialenheter såsom skolor och vårdbyggnader är den tredje största kategorin i båda diagrammen. I figur 13 syns det också att andelen specialenheter är ungefär lika stor som andelen för "Övriga hyreshus". Dock syns det att antalet hyreshus är betydligt mycket färre, se figur 12. Gruppen "Övriga hyreshus" innehåller i princip enbart tomtmark och skatte/avgiftsfria fastigheter enligt FTL 3:4 (fastigheter ägda av kyrkan, vissa stiftelser och ideella föreningar m.fl.).

Funktionellt samband

Att fastigheter med mer än en typkod utgör 4,4 % av fastigheterna i flera skiften bidrar endast till ett litet mörkertal i statistiken, vilket kan utläsas från figur 12. Det är omöjligt att på ett enkelt sätt ta reda på vilka ändamål som döljer sig i denna kategori. En möjlighet är exempelvis att de innehåller ett ändamål per skifte. Det uppfattas därför rimligt att fastigheter med mer än en typkod också utgör en relativt stor andel av den totala mängden fastigheter med flera typkoder, se figur 13. En fastighet med mer än en typkod kan också innebära att samma typkod upprepas fler gånger, exempelvis en industrienhet bestående av två byggnader med varsin typkod, båda ämnade åt livsmedelsindustri. Tidsåtgången för att undersöka detta i detalj ligger dock utanför detta examensarbete.

7 Diskussion

7.1 Påverkan av lämplighetsprövningen i FBL 3:1

Har funktionellt samband påverkat lämplighetsprövningen enligt FBL 3:1 för fastigheter i flera skiften?

Generellt är det svårt att säga om och i så fall hur lämplighetsprövningen av fastigheter i flera skiften på något sätt påverkats av funktionellt samband. Någon inverkan på prövningen bör skapas genom att funktionellt samband diskuteras i Lantmäteriets handbok och därmed innefattas i det handlägningsstöd som Lantmäteriet skrivit för att utveckla och precisera lagtextens relativt vida tolkningsutrymme. Utöver den eventuella påverkan som funktionellt samband kan ha bidragit med vid lämplighetsprövningen kan man också diskutera om det sker, eller om det har skett, en utveckling som gör att det idag kan anses vara enklare att skapa fastigheter i flera skiften. En sådan utveckling skulle i så fall kunna innebära förändring i förutsättningarna vid lämplighetsprövningen enligt FBL. Dock går det heller inte i detta fall att påstå en direkt förändring. Författarna är däremot av uppfattningen att svårigheten kring registrering och hantering i fastighetsregistret, vilket diskuterats vid några intervjuer och som framkommer vid vissa rättsfall, med dagens teknik bör vara möjligt att åtgärda. Därmed skulle ett av hindren med fastigheter i flera skiften i varje fall minskas.

En utveckling av ovanstående stycke blir hur Lantmäterimyndigheten i allmänhet tolkar kraven vid lämplighetsprövningen. Förrättningslantmätaren som i det enskilda fallet agerar Lantmäterimyndighet har ett relativt brett tolkningsutrymme där hen bland annat ska avgöra om ett funktionellt samband krävs samt om detta funktionella samband i sådana fall finns mellan fastigheterna i fråga. Vid intervjuerna har målet F 2613-13 (se avsnitt 5.2) i vissa fall ansetts dömts med en relativt liberal tolkning av lagen samtidigt som förrättningslantmätarens ursprungliga bedömning möjligen kan anses vara mer strikt. Ur enbart detta mål är det svårt att utveckla en diskussion kring hur strikt eller liberalt man ska tolka kraven på ett funktionellt samband mellan två fastigheter vilka önskas regleras samman. Dilemmat med att skapa fler riktlinjer, vilka skulle kunna bidra till ett mer enhetligt beslutsfattande, ställs mot att lantmätaren ska ges möjlighet att bedöma situationen i det enskilda fallet. Författarna har uppfattat lantmätarens egenbestämmande som viktigt i beslutsfattandet av förrättningarna och rapporten går inte in närmre på detta.

Om lagstiftningen tolkas strikt eller liberalt uppfattas kunna bidra till om man exempelvis anser det vara ett problem ifall redan lämpliga fastigheter regleras samman till en fastighet i flera skiften, vilken också är lämplig för sitt ändamål. Marken är alltså lämplig både uppdelad och sammanslagen. Bekymret uppfattas i vissa lägen vara att exempelvis två ursprungliga fastigheter är lämpliga och att dessa regleras samman till en fastighet, vilken i och för sig är lämplig, men som har en utformning i två skiften. Författarna uppfattar Lantmäteriets inställning till fastigheter

i flera skiften som relativt restriktiv. Denna inställning uppfattas bidra till att mark som är lämplig både som två och som en fastighet helst bör utformas som två fastigheter. En mer liberal tolkning av FBL 3:1 innebär att det inte spelar någon roll om slutresultatet blir en eller två fastigheter, så länge förrättningen resulterar i lämplig/lämpliga fastigheter (vilket är det minimikrav som FBL ställer). Detta resonemang blir aktuellt att koppla till det ovan nämnda fallet F 2613-13.

Författarna vill observera bekymret kring en alltför liberal tolkning av FBL då det kan leda till att rekvisitet "varaktigt lämpad" påverkas negativt. En varaktigt lämpad fastighet har sitt värde bl.a. i att Lantmäterimyndighetens arbete inte behöver göras om på nytt samt att fastighetsbildningen inte ska tillgodose tillfälliga behov. Rekvisitet medför också att fastigheter för inte bara tillfälligt behov bildas. Tidigare har diskuterats om det kan anses vara ett direkt problem att bilda fastigheter vilka i ett senare skede kan tänkas regleras isär igen, pga. exempelvis nya ägarförhållanden av marken. Författarna uppfattar varken Ö 1456-10 eller F 2613-13 (se avsnitt 3.5 samt 3.7) som tillfällen då det anses skapa stor risk att fastigheterna åter förs isär. Detta eftersom det i bostadsfallet finns faciliteter vilka utgör behov mellan fastigheterna samt att fallet med köpcentret ansågs vara en väl sammanhållen handelsenhet. I de fall då risken att fastigheterna åter kommer att regleras isär är stor bör genomförandet av regleringen falla på att fastigheten inte blir varaktig.

7.2 Funktionellt samband i praxis och i doktrin

Hur hanteras funktionellt samband i praxis, vägledande avgöranden och i doktrin?

Fastigheters utformning nämns väldigt lite i förarbeten, lagkommentarer och litteratur. Den största källan till information om denna fråga finns i Lantmäteriets handböcker, vilket anses vara naturligt eftersom Lantmäterimyndigheten i sitt dagliga arbete hanterar förrättningar av vitt skilda slag. Lagkommentarerna fokuserar i stor utsträckning på de inbördes kommunikationsmöjligheterna för fastighetens delar, både inom en fastighet i ett skifte och inom en fastighet i flera skiften. Detta kan tyda på att det som skiljer skiftena åt har betydelse för lämplighetsbedömningen. Om en motorväg delar en bostadsfastighet i två kan detta innebära att den inbördes kommunikationen försvåras.

Det uttrycks i handboken relativt tydliga ambitioner att inte slå ihop självständigt fungerande fastigheter eftersom detta bidrar till onödig fastighetsbildning. Något senare i handboken ges exempel på när en fastighet kan bestå av flera skiften i skilda kvarter: när en bostadsfastighet har sitt garage i ett intilliggande kvarter eller när en fastighet bildar ett sammanhängande handelscentrum, verksamhetsområde eller liknande. Det kan vara svårt att avgöra om en fastighet passar som en del i ett sammanhängande handelscentrum eller om den fungerar fristående, se F 2613-13 i avsnitt 3.7.

Som tidigare nämnts har mycket lite kring fastigheter i flera skiften ändrats i handböckerna mellan upplagorna från åren 2013 till 2015. Att anmärka är att

exempelvis målet F 2613-13 inte har tagits upp i handboken från 2015. Författarna till denna rapport upplever att detta rättsfall blivit ett stort diskussionsämne vid tal kring handelsfastigheter i flera skiften. Målet avgjordes ej av HD, men då MÖD:s domar kan ses som vägledande är målet ändå av intresse för kommande bedömningar av Lantmäterimyndigheten.

En omtvistad fråga i handboken är lämpligheten hos fastigheter i flera skiften inom detaljplan. Av undersökt material i handböckerna så är det inom denna fråga som flest ändringar har skett genom åren. I handboken från 1996 uttrycks att fastigheter belägna i skilda kvarter inte bör föras samman om de fungerar fristående. Denna mening finns inte med i varken 2013 eller 2015 års handböcker vilket kan tyda på att direktivet var för hårt uttryckt. Ett annat problem tycks vara att en fastighet med skiften i olika kvarter strider mot planen om det inte finns ett planmässigt samband. Inställningen idag verkar ha ändrats till att fokusera på om ändamålet kolliderar med användningsbestämmelserna i planen. Så länge detta inte sker anses fastigheters skiften i skilda kvarter inte vara ett problem. Detta kan tyda på att en utveckling skett: tidigare stred fastigheter i flera skiften mot detaljplanen men idag är endast FBL 3:1 ett hinder.

Det planmässiga samband som omtalas i utgåvan från 1996 nämns på ett sådant sätt och i ett sådant sammanhang att det påminner om orden funktionellt samband. Det kan anses krävas ett samband mellan skiftena inom detaljplan och detta kan ha kommit att kallas olika saker genom tiderna. Det är svårt att veta vad planmässigt samband hade för innebörd och hur stor betydelse det hade vid lämplighetsprövningen. Man kan dock inte utesluta att det skulle kunna vara en händelse som gjort att planmässigt samband samt funktionellt samband är orden som valts vid beskrivning av samband mellan skiften i en fastighet.

Författarna uppfattar svårigheter kring tolkning av handboken från 2015 på sida 92, där fastigheter i flera skiften inom detaljplan diskuteras. I stycket skrivs det att ett funktionellt samband krävs för att fastigheter i skilda kvarter ska kunna föras samman. Dock avslutas stycket med att hänvisa till ett senare avsnitt rörande bostadsfastigheter, varmed läsaren kan bli fundersam kring om kravet på funktionellt samband gäller för fastigheter i allmänhet eller enbart för fastigheter med bostadsändamål.

Praxis uttrycker sig bland annat i termer av faciliteter och sammanhängande verksamhetsområden då de diskuterar om funktionellt samband mellan två fastigheter uppstår. I rättsfallet Ö 1456-10 diskuteras faciliteter på ett sätt som författarna uppfattar likt kravet på funktionellt samband. Orden funktionellt samband används däremot inte. Ett eventuellt krav på funktionellt samband bör inte innefatta att orden måste användas i motiveringen utan avsikten med sambandet bör räcka. Även ett antal intervjuobjekt stödjer denna uppfattning. Ett liknande resonemang kan föras kring uttrycken "verksamhetsrelaterad koppling" och "rationell ur ett verksamhetsperspektiv" (från fallet F 2613-13) vilka har använts synonymt för att

beskriva en annan samhörighet. Med tanke på att flera ordalydelser kan beskriva ett samband blir det desto svårare att särskilja dem.

7.3 Funktionellt samband och olika ändamål

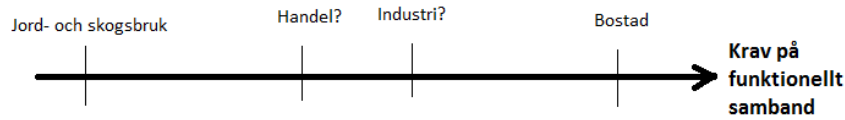
Hur ändras kraven på funktionellt samband för fastigheter med olika ändamål?

De olika fastighetsändamålen kan vara väldigt olika. Även inom ett särskilt ändamål kan stora skillnader uppmärksammas. En fastighet för handelsändamål kan exempelvis dels vara ett köpcentra/handelsområde åtskilt av en lokalgata för gemensam trafik (likt det i F 2613-13 se avsnitt 3.7) eller fastigheter i centrum åtskilda av en gågata (likt fråga 2c och 2d i enkätundersökningen i avsnitt 4.2). Även inom ändamålet bostad finner man stora skillnader då det finns småhus, flerbostadshus och bostadsfastigheter på landsbygden med mindre djurhållning eller odling. Karaktären och behoven för dessa fastigheter kan tydligt skilja sig åt även om alla måste uppfylla de grundläggande behoven som hittas bl.a. i PBL. Att fastigheter för industriändamål skiljer sig åt beroende på vilken verksamhet som bedrivs på industrifastigheten förefaller också naturligt. Det kan i vissa fall även vara svårt att avgöra vilket ändamål en fastighet har. Detta kan exemplifieras med då ett hyreshus hyrs ut både som bostäder och som lokaler eller då en villa har ett galleri på bottenplan samt en bostad på ovanplan. Fastigheternas olika karaktärer och förutsättningar visar på svårigheten att dra slutsatser för vilka ändamål det är mer eller mindre tillåtet att bilda fastigheter i flera skiften.

Ramarna kring bostäder tycks vara mer tydliga än för andra ändamål. Detta anses bidra till att det är enklare att dra gränser för bostadsfastigheter än för andra ändamål. Vidare kan detta resonemang göra att det uppfattas svårare att skapa lämpliga bostadsfastigheter i flera skiften än fastigheter i flera skiften med andra ändamål. Lagstiftningen är uppbyggd så att lantmätarens uppfattning i det enskilda fallet väger tungt. Denna utformning av lagen bör medföra en smidig process men kan samtidigt även bidra till att relativt likartade förrättningar, exempelvis samma ändamål, kan få olika utgångar. Mer likartade bedömningar skulle kunna ske om alla ändamål hade fått lika tydliga ramar som bostadsfastigheter. Ett sådant regelverk hade dock blivit mycket mindre flexibelt, något som kanske skulle kunna påverka exempelvis fastighetsmarknaden negativt. Vid bildande av fastigheter i flera skiften uppfattas det bl.a. av svaren på intervjufrågorna till mål F 6209-11 (se avsnitt 5.2) vara svårare att uppfatta en lämplig fastighet i två skiften om ursprungsfastigheterna hade två olika ändamål.

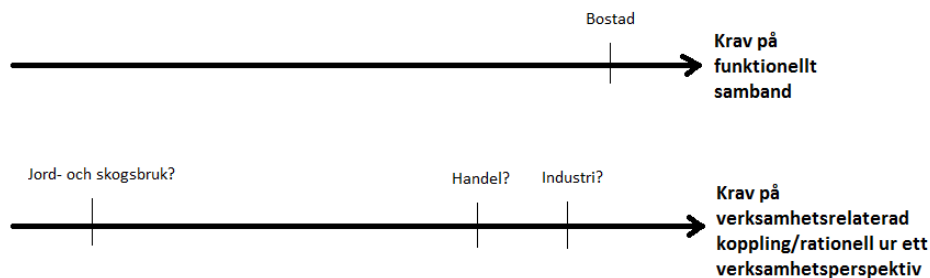
Från rättsfallet F 2613-13 och även i intervjuerna (se kapitel 5) diskuteras olika krav på lämplighet för de olika ändamålen. Detta leder författarna till ett resonemang där kravet på funktionellt samband kan ses på en skala med ett högt krav på funktionellt samband gällande bostadsfastigheter och ett lägre för jord- och skogsbruksfastigheter, se figur 14. Tesen är användbar för att ge en fingervisning om hur stora krav som ställs på respektive ändamål. Svårigheterna uppstår som tidigare nämnts när det gäller ändamålen som inte tillhör någon av ytterligheterna.

Funktionellt samband



Figur 14 Figuren visar en skiss över resonemanget om hur kraven på funktionellt samband ändras från ändamålet på fastigheten.

I fallet F 2613-13 konstaterar MÖD att det inte är nödvändigt med ett funktionellt samband för handelsfastigheter. Det anses i stället vara tillräckligt att fastigheten är rationellt ur ett verksamhetsperspektiv. Detta resonemang ger författarna fog för att ifrågasätta om fastigheter med kommersiella ändamål över huvud taget kräver funktionella samband för att få bestå av flera skiften. Kanske bör skalan snarare delas upp i två, se figur 15.



Figur 15 Figuren visar en skiss över ett förslag på en utveckling av resonemanget i figur 14.

Det finns än så länge endast ett rättsfall som bekräftar att det är riktigt att bortse från funktionellt samband för en handelsfastighet. Även Lantmäteriets handbok ger visst stöd åt uppfattningen genom att beskriva sammanhängande handelscentrum, verksamhetsområde eller liknande som tillfällen då fastigheter kan bestå av flera skiften i skilda kvarter. Vid intervjuerna framkom också att tanken med vad som skrivs kring funktionellt samband i handboken var menat enbart för småhusändamål och inte för övriga ändamål. Samma sak framkommer i Lantmäteriets yttrande till F 2613-13, där otydligheten kring när kravet på funktionellt samband gäller också observeras. Författarna anser det vara fördelaktigt med ett förtydligande kring detta i handboken.

Det är dock inte möjligt att dra slutsatsen att det aldrig krävs funktionellt samband för fastigheter som inte har ändamålet bostad. Som tidigare påpekats kan variationerna

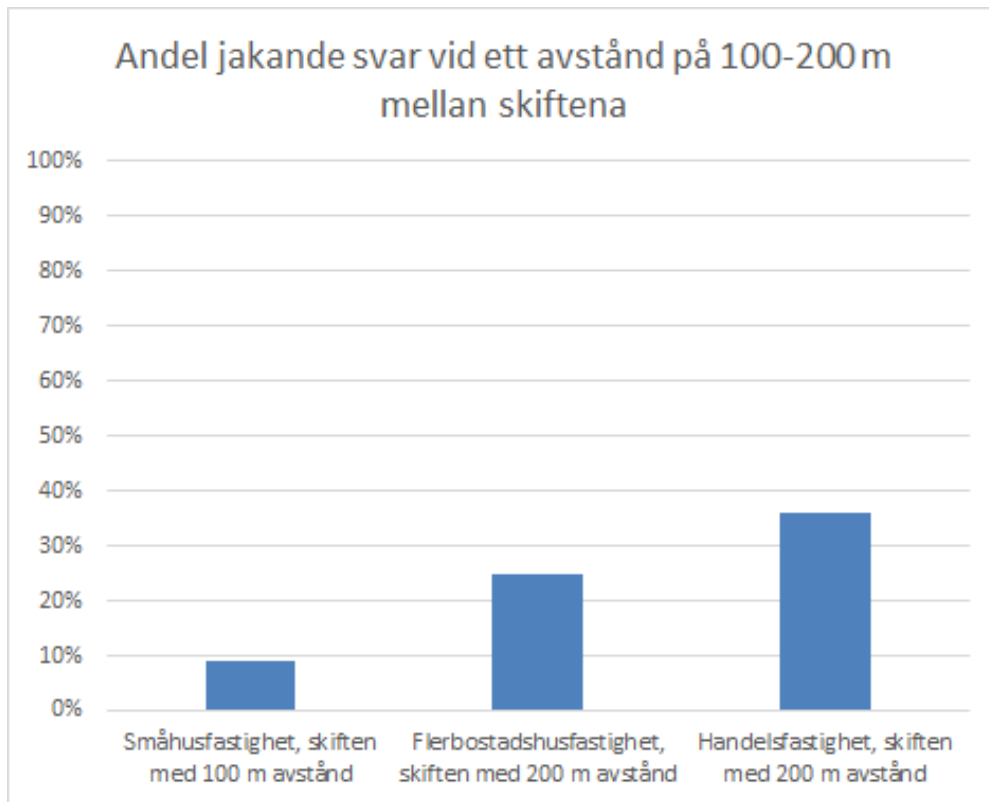
inom ett ändamål vara stora. En handelsfastighet i centrum (se fråga 2c och 2d i enkätundersökningen i avsnitt 4.2) kanske saknar en verksamhetsrelaterad koppling om de exempelvis är väldigt skilda hyresgäster eller verksamheter på fastigheterna. Möjligtvis kan det då vara rimligt att ställa krav på funktionellt samband för att tillåta en fastighetsreglering som för samman dem.

7.4 Avstånd och rättsförhållande mellan skiftena

Hur påverkar skiftenas lokalisering och vad som finns mellan skiftena det funktionella sambandet? Exempelvis hur långa avstånd som godtas och hur ägar- och rättsförhållandet påverkar.

Exakt hur långa avstånd som kan tolereras mellan två skiften för att ett funktionellt samband fortfarande ska anses föreligga är mycket svårt att svara på. Ändamålet styr lämplighetsprövningen och därmed styr den också hur långa avstånd mellan skiftena som kan tolereras. Ö 3698-98 (se avsnitt 3.4) behandlar skolfastigheter med upp till fem km avstånd mellan sig. I målet uppfattas avståndet ha haft en stor betydelse för utgången av fallet. Fem km kan alltså uppfattas vara ett för långt avstånd för att en fastighet med ändamål skola ska vara lämplig.

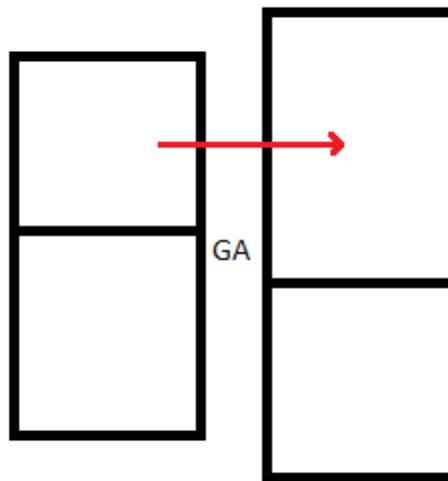
Den generella uppfattningen som författarna har fått är att Lantmäterimyndigheten är mer restriktiv till att bilda fastigheter i flera skiften när ändamålet är bostad och friare när det gäller övriga ändamål. Speciellt restriktiva är de när skiftena i en bostadsfastighet inte ligger intill varandra. Detta visade sig även vid enkätundersökningen, då endast 9 % av lantmätarna hade genomfört en förrättning där ett skifte 100 m bort regleras till en småhusfastighet. Detta är att jämföra med de 25 % som hade genomfört en förrättning där en flerbostadsfastighet får ett skifte 200 m bort och de 36 % som hade genomfört en förrättning med resultatet att en handelsfastighet får ett skifte 200 m bort, se figur 16 och fråga 4f, 1g samt 3c i avsnitt 4.4. Siffrorna från enkäten stödjer uppfattningen men visar även att det generellt är få lantmätare som vill genomföra förrättningar där fastigheter med 100-200 m avstånd mellan skiftena bildas.



Figur 16 Diagrammet visar hur många lantmätare från enkätundersökningen i kapitel 4 som var villiga att reglera samman fastigheter med olika ändamål och avstånd mellan skiftena.

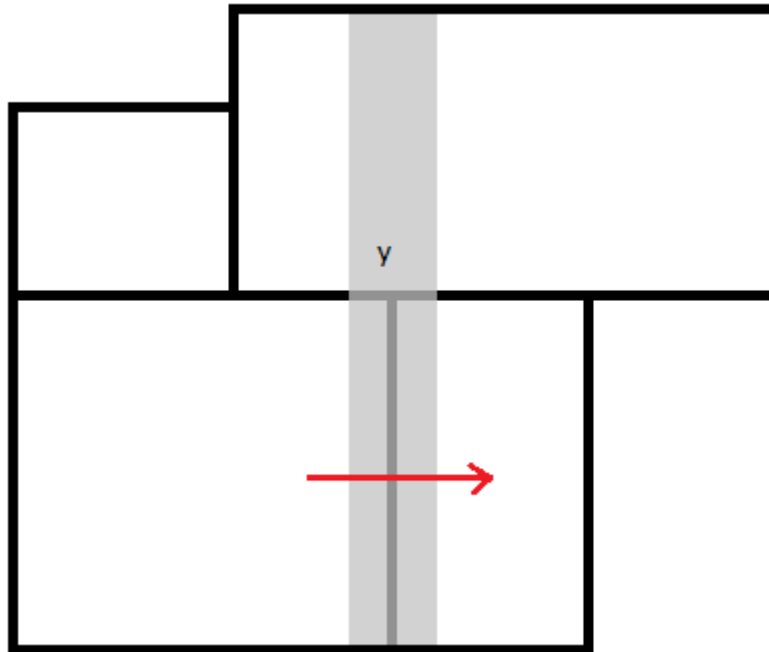
Ytterligare en generell uppfattning som författarna fått under arbetets gång är att en alltför stor mellanliggande barriär medför att det funktionella sambandet försvinner samt att förrättningen inte går att genomföra. Från fråga 1d och 1f i enkätundersökningen i avsnitt 4.1 kan utläsas att 75 % av lantmätarna hade genomfört förrättningen då en flerbostadsfastighet som bestod av två skiften hade en gemensam värmeanläggning. Om däremot samma fastighet hade delats av en motorväg ansåg endast 19 % att förrättningen borde genomföras. Många av de intervjuade menar att möjligheten att ta sig mellan skiftena är mycket viktig. Att ta sig mellan skiftena tycks vara viktigare än exempelvis vilken typ av gata det är som skiljer fastigheterna åt. Detta resonemang får även stöd i lagkommentarerna där kommunikationsmöjligheterna mellan fastighetens delar uppfattas vara viktig för att bedöma om en fastighet har lämplig utformning. En motorväg/järnväg kan anses vara en stor barriär som i princip omöjliggör den inbördes kommunikationen. Om barriären däremot kan överbryggas som i exempelvis fråga 3e från enkätundersökningen (se avsnitt 4.3) så blir motorvägen ett mindre hinder. I fråga 3e gick den jakande svarsfrekvensen upp från 18 % till 69 % då skiftena i båda fallen delades av en motorväg men där en gångbro fanns tillgänglig i det senare fallet.

Vilka rättsliga förhållanden som råder på marken mellan skiftena, exempelvis enskilt eller kommunalt huvudmannaskap för en väg, verkar inte ha någon större betydelse för om funktionellt samband föreligger. Denna uppfattning får stöd i intervjuerna samt enkätundersökningens frågor 1b och 1c (se avsnitt 4.1) och även författarna delar uppfattningen. Ett exempel då enskilt huvudmannaskap skulle kunna vara en mindre barriär är då gemensamhetsanläggningen förvaltas av de fastigheter som önskas regleras samman. Därmed skulle fastigheterna som önskas regleras samman endast skiljas åt av en mellanliggande gemensamhetsanläggning med en samfällighet i ”botten”, se figur 17.



Figur 17 Rektanglarna motsvarar fyra fastigheter som är delägare i gemensamhetsanläggningen. Den röda pilen visar vilken fastighet som önskas föras över till vilken.

Observera att tillgängligheten mellan skiftena ej förenklas. Det är endast äganderättsligt som barriären kan anses minska. Möjligheten med att skapa en fastighet som har mark på vardera sidan om en gemensamhetsanläggning diskuterades enbart mer ingående av ett intervjuobjekt. Hen påpekade att fastigheterna skulle kunna angränsa till varandra i det fall rättigheten lagts direkt ovanpå fastigheterna, dvs. utan att en marksamfällighet bildats i ”botten”, se figur 18 på nästa sida.



Figur 18 Rektanglarna representerar tre fastigheter inom detaljplanelagt område. Det skuggade området representerar ett "y-område" där en gemensamhetsanläggning ska inrättas. Den röda pilen visar vilken fastighet som önskas föras över till vilken.

I detta fall skulle det kanske bli ointressant att diskutera funktionellt samband mellan marken på de båda sidorna om vägen. Om ga:n däremot skulle innebära en barriär kan ett krav på funktionellt samband uppkomma. Är barriären för stor kan den påverka det funktionella sambandet. Det blir i så fall åter tydligt att tillgängligheten och den inbördes kommunikationen är väsentlig.

7.5 Servitut och marköverföring

Hur övergick uttrycket från att användas vid bildande av servitut enligt 14 kap JB till att också användas vid fastighetsregleringar av mark enligt FBL?

Även om en jämförelse mellan funktionellt samband för servitut och funktionellt samband vid marköverföring är möjlig att göra så är det svårt att påstå att en övergång skett av användningen mellan de båda lagarna. Med tanke på att funktionellt samband inte finns uttryckt i förarbeten till FBL 3:1, vare sig som funktionellt samband eller i andra termer, kan man anta att en utveckling skett där hanteringen av sambandet på något sätt vuxit fram. Om denna utveckling skett parallellt för servitut samt för marköverföring eller om användningen startade kring endera alternativen går av vad som framkommit i rapporten ej att avgöra. Från rättsfallen Ö 3698-98, Ö 1456-10, F 6209-11 och F 2613-13 (se avsnitt 3.4, 3.5, 3.6 och 3.7) finns ingen hänvisning till något av HD fallen rörande servitut. Inte heller från intervjuerna (se avsnitt 5.1) kan

någon klar övergång utläsas. Samtidigt går det inte att utesluta att en övergång faktiskt skett. Något som talar för detta är kronologin för rättsfallen i rapporten. Funktionellt samband dök upp första gången 1997 gällande servitut och 1998 gällande marköverföring. Funktionellt samband har sedan diskuteras i fler fall rörande marköverföring fram till idag.

När funktionellt samband förekommer i HD:s avgöranden (se avsnitt 3.1-3.3) berör det servitut som ska tillgodose kommunala eller offentliga nyttigheter. Det är intressant att jämföra de kommunala nyttigheterna med tesen om att krav på funktionellt samband endast skulle gälla för bostadsfastigheter när det rör sig om marköverföring. Kommunala nyttigheter kan anses ligga längre från privata bostäder än exempelvis fastigheter för handel.

Att funktionellt samband kan ha olika innebörder i olika lagar visar på svårigheten att dra en säker slutsats om vad orden innebär. Funktionellt samband används även inom IL och SkL (se avsnitt 1.7). Det finns likheter mellan användningen av funktionellt samband inom IL och enligt FBL. I IL anses inventarier ha ett funktionellt samband om de köptes tillsammans och avses användas som en enhet. Gällande FBL ansåg många av de intervjuade att funktionellt samband förelåg när två fastigheter eller områden var beroende av varandra vilket kan tolkas som att de ska användas som en enhet. Likheter mellan SkL och FBL är dock svårare att hitta. I SkL rör det sig om en persons handlande medan det i FBL handlar om två fastigheter. Enligt SkL föreligger principalansvar om det finns ett funktionellt samband mellan den skadevållandes tjänst och den skadevållande handlingen. Det funktionella sambandet för den skadevållandes tjänst och den skadevållande handlingen är olika långtgående beroende på skadas art. På ett liknande sätt kan krav på funktionellt samband för fastigheter anses olika långtgående beroende på fastighetens art eller ändamål.

7.6 Antal fastigheter i flera skiften

Hur många fastigheter (ej jord- och skogsbruk, gatufastigheter, tredimensionella fastigheter eller ägarlägenhetsfastigheter) i flera skiften finns det i Sverige?

Det finns 47 655 fastigheter i flera skiften i Sverige enligt frågeställningens kriterier. Av figur 13, se kapitel 6, uppfattas det vara relativt ovanligt med fastigheter i flera skiften bland de olika ändamålen. Småhusfastigheter i flera skiften är många till antalet (32 096) och utgör ca 67 % av de för studien relevanta fastigheterna i flera skiften. Dock är detta en mycket liten andel av den totala mängden småhusfastigheter som finns i Sverige, närmare bestämt 1,4 %.

En större andel fastigheter i flera skiften finns endast hos industrifastigheter med ett taxeringsvärde under 1000 kr och de fastigheter som har mer än en typkod. I övrigt ligger andelen på ca 5 % eller lägre. I avsnitt 6.2 nämndes teorin om att industrifastigheterna med taxeringsvärde under 1000 kr skulle kunna utgöras av mark som blivit över vid marköverföring. Vad materialet visar är att det inte är ovanligt med mycket lågt marknadsvärde då man talar om industrifastigheter i flera skiften.

8 Slutsatser

Funktionellt samband är enligt författarnas mening ord som beskriver ett nödvändigt beroende mellan två eller flera skiften. Ett funktionellt samband uppstår när en fastighet endast är lämplig om den får tillgång till mark i ett annat skifte på grund av exempelvis en nödvändig facilitet på ett av skiftena. Det funktionella sambandet uppfattas också vara beroende av en godtagbar inbördes kommunikation. Författarna är väl medvetna om att det beroende som funktionellt samband innebär kan beskrivas med andra ord än just funktionellt samband.

Har funktionellt samband påverkat lämplighetsprövningen enligt FBL 3:1 för fastigheter i flera skiften?

Det är svårt att dra slutsatser kring hur stor betydelse funktionellt samband har för lämplighetsprövningen. Det är åtminstone ostridigt att orden förekommer i en del rättsfall samt finns upptaget i handboken. Detta talar för uppfattningen att funktionellt samband till viss del kan påverka prövningen av fastigheter i flera skiften. I lämplighetsprövningen av det enskilda fallet har förrättningslantmätaren den avgörande rollen. Om en fastighet i flera skiften anses lämplig beror på lantmätarens eventuella strikta eller liberala tolkning av FBL 3:1.

Funktionellt samband skulle kunna bidra till att fastigheter kan vara lämpliga både fristående och som en fastighet. Om fastighetsreglering som möjliggör båda alternativen är lämplig finns en risk att varaktigheten påverkas.

Hur hanteras funktionellt samband i praxis, vägledande avgöranden och i doktrin?

Trots avsaknaden av funktionellt samband i doktrin mm. så betonas vikten av den inbördes kommunikationen i lagkommentarerna. Författarna uppfattar den inbördes kommunikationen som en del av det funktionella sambandet. I Lantmäteriets handbok finns krav på funktionellt samband för att en fastighet ska få bestå av flera skiften inom detaljplan. Som framkommit är funktionellt samband viktigast för bostadsfastigheter men detta är otydligt beskrivet i handboken. I handboken från 1996 fanns tydliga instruktioner kring att en fristående fungerande fastighet i skilda kvarter inte bör regleras samman, detta stred mot planen. Idag har detta tagits bort och ersatts av ett krav på funktionellt samband mellan skiftena.

Slutsatsen från bedömningen av rättsfall där funktionellt samband tas upp gällande marköverföring är att man i dessa diskuterar om ett behov finns mellan fastigheterna som önskas föras samman. Detta behov har i vissa fall uttryckt sig i faciliteter vilka finns på den ena fastigheten samt behövs på den andra fastigheten.

Hur ändras kraven på funktionellt samband för fastigheter med olika ändamål?

Det är rimligt att ställa krav på funktionellt samband för bostadsfastigheter, eftersom behoven för sådana är mer lättdefinierade. Uppenbarligen finns det inte ett absolut krav på funktionellt samband för handelsfastigheter i flera skiften. Gällande övriga ändamål går det inte heller att uttala sig kring om ett funktionellt samband är nödvändigt för att skapa en lämplig fastighet i flera skiften.

Hur påverkar skiftenas lokalisering och vad som finns mellan skiftena det funktionella sambandet? Exempelvis hur långa avstånd som godtas och hur ägar- och rättsförhållandet påverkar.

Information som kommit från intervjuer samt från enkätundersökningen talar för att det inte spelar någon roll vilket huvudmannaskap som finns på marken mellan skiftena. Generella slutsatser kring när en barriär är för stor eller när ett avstånd mellan skiftena är för långt är svåra att dra. Författarna har dock uppfattningen att en motorväg/järnväg är en för stor barriär om den inte kan överbryggas. Anledningen till detta är att fastigheter behöver en god inbördes kommunikation för att kunna fungera som en enhet. Eftersom avstånd och inbördes kommunikation utgör delar av lämplighetsprövningen kan de i det enskilda fallet påstås ha en viktig roll.

Hur övergick uttrycket från att användas vid bildande av servitut enligt 14 kap JB till att också användas vid fastighetsregleringar av mark enligt FBL?

Funktionellt samband kommer, som nämnts i rapporten, på tal i många sammanhang: JB, FBL, SkL, IL och i AL. Det vida användningsområdet talar för att funktionellt samband skulle kunna anses vara generella ord vilka nyttjas inom olika sammanhang för att exempelvis beskriva ett samband. Likheter kan uppfattas mellan de funktionella samband som diskuteras i FBL och i JB, då dessa lagar till viss del står varandra nära kring hanteringen av servitut. Trots detta kan ingen övergång av användandet av de båda funktionella sambanden konstateras. Inget material har framkommit som direkt kan stödja eller motbevisa denna uppfattning.

Hur många fastigheter (ej jord- och skogsbruk, gatufastigheter, tredimensionella fastigheter eller ägarlägenhetsfastigheter) i flera skiften finns det i Sverige?

I Sverige finns det 47 655 fastigheter i flera skiften bland de ändamål som rapporten berör (ej jordbruks- eller skogsbruksfastigheter, tredimensionella eller ägarlägenhetsfastigheter eller gatufastigheter). Småhusfastigheter utgör en stor del av dessa (67 %) men bildar samtidigt en mycket liten andel av den totala mängden småhusfastigheter (1,4 %).

Källförteckning

Propositioner, lagkommentarer

Andersson, S. (2015). Kommentar till Fastighetsbildningslagen. Hämtad från Karnov 2015-04-08.

Bonde, F., Dahlsjö, A., Julstad, B. (2013). *Fastighetsbildningslagen en kommentar*. Kommentaren till 3 kap 1 § fastighetsbildningslag. Hämtad från Zeteo 2015-04-08.

Eriksson, L. (2014). Kommentar till Inkomstskattelag 18 kap. 4 §. Hämtad från Lexino 2015-01-20.

Kungl. Maj:ts proposition (1969:128) till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag.

Litteratur

Bryman, A. (2008). *Social Research Methods*. 3th de. Italy: Oxford university press.

Ejvegård, R. (2003). *Vetenskaplig metod*. 3e upplagan. Lund: Studentlitteratur.

Ekbäck, P. (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* 2a upplagan. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan.

Muntliga källor

Andersson, P-G. före detta fastighetsråd vid Hovrätten för västra Sverige, intervju 2015-03-12.

Blomqvist, M. Lantmäteriet, intervju 2015-03-04.

Boije af Gennäs, I. Lantmäteriet, mailkorrespondens 2015-04-14.

Gustavsson, J. Mark- och miljödomstolen, intervju 2015-03-05.

Jonsson-Glans, G. Trafikverket, intervju 2015-03-17.

Land, K. Lantmäteriet, intervju 2015-03-17.

Monell, T. Skatteverket, mailkorrespondens 2015-02-26.

Pettersson, Å. Mark- och miljödomstolen, mailkorrespondens 2015-03-02 samt intervju 2015-03-03.

Rossipal, B. Mark- och miljödomstolen, mailkorrespondens 2015-02-23 samt intervju 2015-03-03.

Wijk, L. Lantmäteriet, intervju 2015-04-04.

Wiström, P. Lantmäteriet, intervju 2015-03-10.

Myndighetspublikationer

Lantmäteriet (1996). *Handbok FBL*. Första häftet Kap 1-3. Gävle: Tryckning Westlund och Söner.

Lantmäteriet (2013). *Handbok FBL* [Elektronisk]. Gävle: Division Fastighetsbildning. Tillgänglig: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fastighetsbildningslagen_fbl_kap1-4.pdf> [2015-04-15].

Lantmäteriet (2015). *Handbok FBL* [Elektronisk]. Gävle: Division Fastighetsbildning. Tillgänglig: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fbl_2015-04-01.pdf> [2015-04-15].

Rättsfall

Svea Hovrätt 1998-12-03 **Ö 3698-98**, Fastighetsdomstolen 1998-07-03 F 1484-97 vid Falu tingsrätt, Lantmäterimyndigheten i Dalarnas län, Protokoll 3 1997-09-19 ärendenr FWHE 964667.

Hovrätten för västra Sverige 2011-01-24 **Ö 1456-10**, Vänersborgs tingsrätt 2010-01-14 F 273-09, Lantmäterimyndigheten i Västra Götaland län Protokoll 2008-09-26 ärendenr. O081961.

Mark- och miljööverdomstolen 2012-03-29 F 1784-12 vid Svea hovrätt, Mark- och miljödomstolen 2012-02-03 **F 6209-11** vid Nacka tingsrätt Lantmäteriet Dalarnas län Protokoll PR1 ärendenr W11268.

Mark- och miljööverdomstolen 2013-10-03 **F 2613-13** vid Svea hovrätt, Mark- och miljödomstolen 2013-02-26 F 1954-12 vid Växjö tingsrätt, Lantmäteriet Skåne län Protokoll PR1 ärendenr M112573.

NJA 1978 s 57

NJA 1991 s 177

NJA 1997 s 307

NJA 2000 s 380

NJA 2014 s 380

Övrigt

Nationalencyklopedin, Begrepp. Tillgänglig:
<<http://www.ne.se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/begrepp>> [2015-04-15].

Schultz, M. (2010). *Konkursförvaltaren och principalansvaret*. [Elektronisk]. Svensk Jurist Tidning. Tillgänglig: < <http://svjt.se/svjt/2014/642>> [2015-01-12].

Utdrag från Lantmäteriets fastighetsregister 2015-04-21.

Bearbetade bilders källor

Figur 7 till rättsfall F 2613-13. Tillgänglig: hitta.se. Hämtad 2015-03-24.

Figur 6 till rättsfall F 6209-11. Tillgänglig: hitta.se. Hämtad 2015-03-24.

Figur 2 till rättsfall NJA 1991 s 177. Tillgänglig: hitta.se. Hämtad 2015-03-24.

Figur 1 till rättsfall NJA 1978 s 57. Tillgänglig: hitta.se. Hämtad 2015-03-24.

Figur 3 till rättsfall NJA 1997 s 307. Tillgänglig: hitta.se. Hämtad 2015-03-24.

Figur 5 till rättsfall Ö 1456-10. Tillgänglig: hitta.se. Hämtad 2015-03-24.

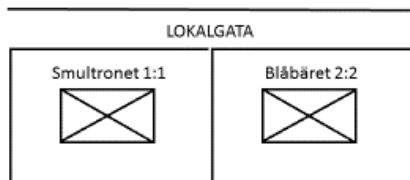
Figur 4 till rättsfall Ö 3698-98. Tillgänglig: hitta.se. Hämtad 2015-03-24.

Bilaga 1 Frågor till enkätundersökningen

Fråga 1

Smultronet och Blåbäret är två flerbostadsfastigheter. De ligger i tätort, inom samma detaljplan och har samma användning.

A) Grundförutsättningarna.

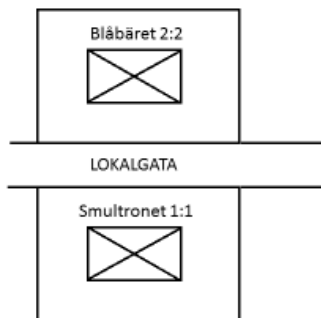


Fråga 1

Smultronet och Blåbäret är två flerbostadsfastigheter. De ligger i tätort, inom samma detaljplan och har samma användning.

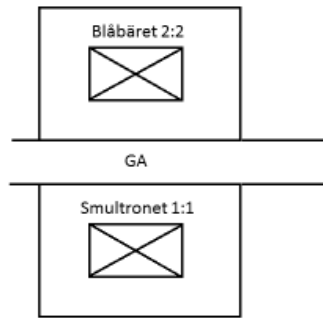
A) Grundförutsättningarna.

B) En lokalgata skiljer fastigheterna åt.



Fråga 1

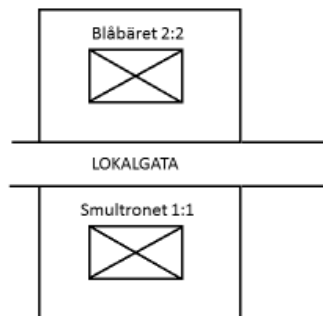
Smultronet och Blåbäret är två flerbostadsfastigheter. De ligger i tätort, inom samma detaljplan och har samma användning.



- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer fastigheterna åt.
- C) En lokalgata med enskilt huvudmannaskap skiljer fastigheterna åt.

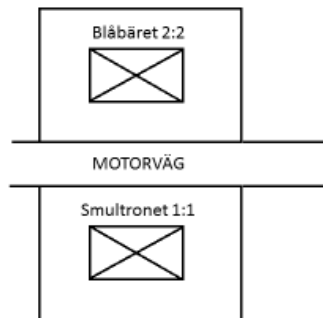
Fråga 1

Smultronet och Blåbäret är två flerbostadsfastigheter. De ligger i tätort, inom samma detaljplan och har samma användning.



- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer fastigheterna åt.
- C) En lokalgata med enskilt huvudmannaskap skiljer fastigheterna åt.
- D) En lokalgata skiljer fastigheterna åt och husen har en gemensam värmeanläggning på Smultronet 1:1.

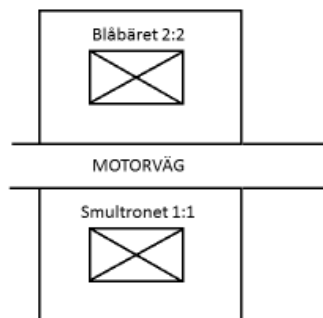
Fråga 1



Smultronet och Blåbäret är två flerbostadsfastigheter. De ligger i tätort, inom samma detaljplan och har samma användning.

- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer fastigheterna åt.
- C) En lokalgata med enskilt huvudmannaskap skiljer fastigheterna åt.
- D) En lokalgata skiljer fastigheterna åt och husen har en gemensam värmeanläggning på Smultronet 1:1.
- E) En motorväg skiljer fastigheterna åt.

Fråga 1



Smultronet och Blåbäret är två flerbostadsfastigheter. De ligger i tätort, inom samma detaljplan och har samma användning.

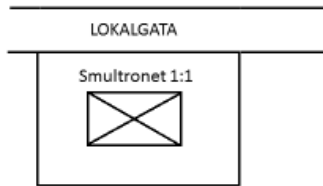
- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer fastigheterna åt.
- C) En lokalgata med enskilt huvudmannaskap skiljer fastigheterna åt.
- D) En lokalgata skiljer fastigheterna åt och husen har en gemensam värmeanläggning på Smultronet 1:1.
- E) En motorväg skiljer fastigheterna åt.
- F) En motorväg skiljer fastigheterna åt och husen har en gemensam värmeanläggning på Smultronet 1:1.

Funktionellt samband

Fråga 1



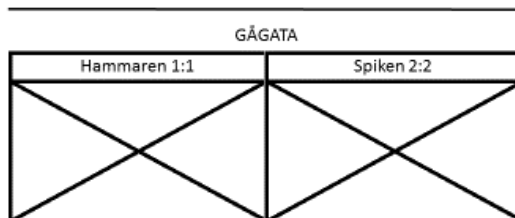
Smultronet och Blåbäret är två flerbostadsfastigheter. De ligger i tätort, inom samma detaljplan och har samma användning.



- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer fastigheterna åt.
- C) En lokalgata med enskilt huvudmannaskap skiljer fastigheterna åt.
- D) En lokalgata skiljer fastigheterna åt och husen har en gemensam värmeanläggning på Smultronet 1:1.
- E) En motorväg skiljer fastigheterna åt.
- F) En motorväg skiljer fastigheterna åt och husen har en gemensam värmeanläggning på Smultronet 1:1.
- G) Blåbäret ligger 200 m bort.

Fråga 2

Hammaren 1:1 och Spiken 2:2 ligger inom samma detaljplan och har samma ändamål: handels- och kontorsverksamhet.

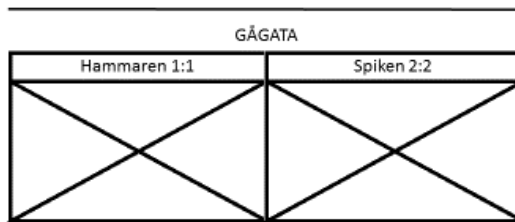


- A) Byggnaderna på båda fastigheterna har butiker i bottenplan och kontor i resten av byggnaden.

Fråga 2

Hammaren 1:1 och Spiken 2:2 ligger inom samma detaljplan och har samma ändamål: handels- och kontorsverksamhet.

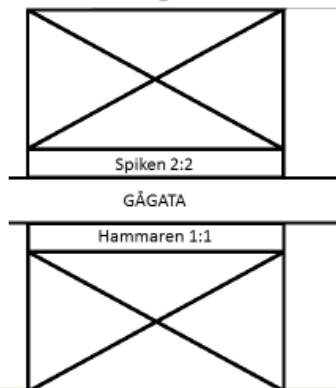
- A) Byggnaderna på båda fastigheterna har butiker i bottenplan och kontor i resten av byggnaden.
- B) Huset på Hammaren 1:1 innehåller endast kontor. Huset på Spiken 2:2 innehåller endast butiker.



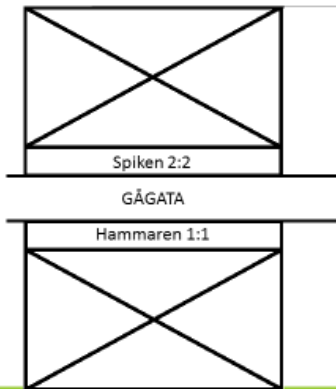
Fråga 2

Hammaren 1:1 och Spiken 2:2 ligger inom samma detaljplan och har samma ändamål: handels- och kontorsverksamhet.

- A) Byggnaderna på båda fastigheterna har butiker i bottenplan och kontor i resten av byggnaden.
- B) Huset på Hammaren 1:1 innehåller endast kontor. Huset på Spiken 2:2 innehåller endast butiker.
- C) Byggnaderna på båda fastigheterna har butiker i bottenplan och kontor i resten av byggnaden. En gågata skiljer dem åt.



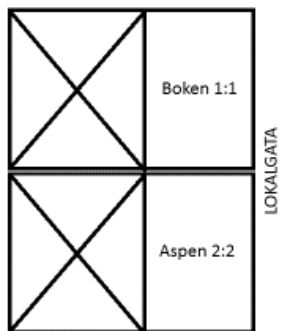
Fråga 2



Hammaren 1:1 och Spiken 2:2 ligger inom samma detaljplan och har samma ändamål: handels- och kontorsverksamhet.

- A) Byggnaderna på båda fastigheterna har butiker i bottenplan och kontor i resten av byggnaden.
- B) Huset på Hammaren 1:1 innehåller endast kontor. Huset på Spiken 2:2 innehåller endast butiker.
- C) Byggnaderna på båda fastigheterna har butiker i bottenplan och kontor i resten av byggnaden. En gågata skiljer dem åt.
- D) Huset på Hammaren 1:1 innehåller endast kontor. Huset på Spiken 2:2 innehåller endast butiker. En gågata skiljer dem åt.

Fråga 3



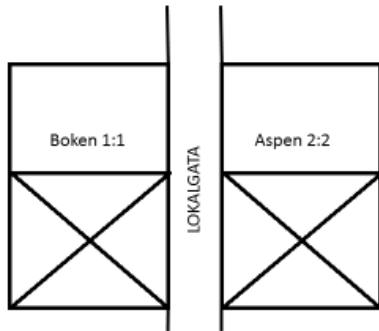
Boken 1:1 och Aspen 2:2 är två fastigheter med ändamål handel inom samma detaljplan.

- A) Grundförutsättningarna.

Fråga 3

Boken 1:1 och Aspen 2:2 är två fastigheter med ändamål handel inom samma detaljplan.

- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer dem åt.



Fråga 3

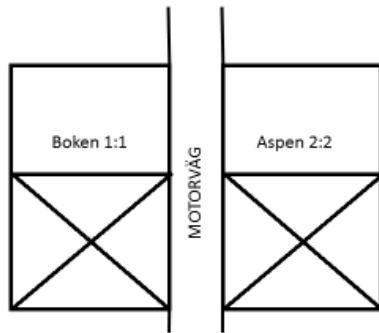
Boken 1:1 och Aspen 2:2 är två fastigheter med ändamål handel inom samma detaljplan.

- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer dem åt.
- C) Aspen 2:2 ligger 200 m bort.



Fråga 3

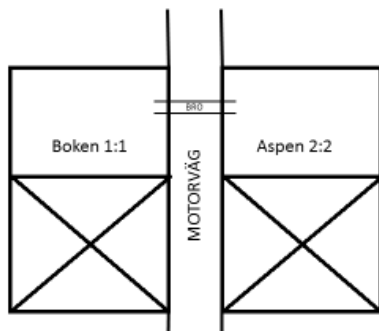
Boken 1:1 och Aspen 2:2 är två fastigheter med ändamål handel inom samma detaljplan.



- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer dem åt.
- C) Aspen 2:2 ligger 200 m bort.
- D) En motorväg skiljer dem åt.

Fråga 3

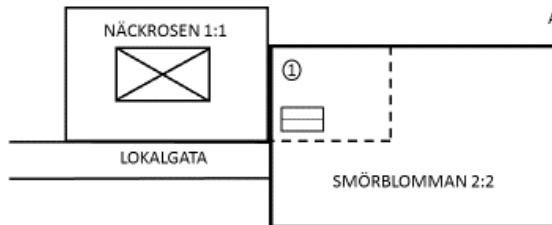
Boken 1:1 och Aspen 2:2 är två fastigheter med ändamål handel inom samma detaljplan.



- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer dem åt.
- C) Aspen 2:2 ligger 200 m bort.
- D) En motorväg skiljer dem åt.
- E) En motorväg skiljer dem åt men det finns en gångbro mellan parkeringarna.

Fråga 4

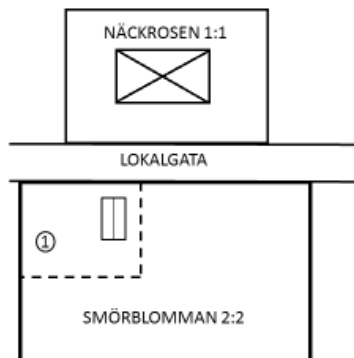
Ägaren av småhusfastigheten Näckrosen 1:1 vill reglera område 1 till sin fastighet där hans garage finns. Smörblomman 2:2 kommer att vara en lämplig fastighet efter förrättningen.



A) Grundförutsättningarna.

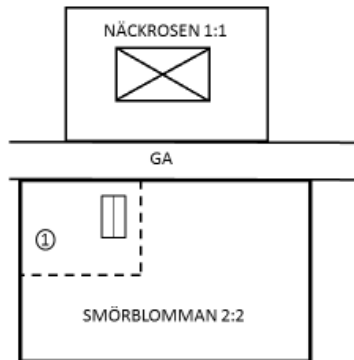
Fråga 4

Ägaren av småhusfastigheten Näckrosen 1:1 vill reglera område 1 till sin fastighet där hans garage finns. Smörblomman 2:2 kommer att vara en lämplig fastighet efter förrättningen.



- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer dem åt.

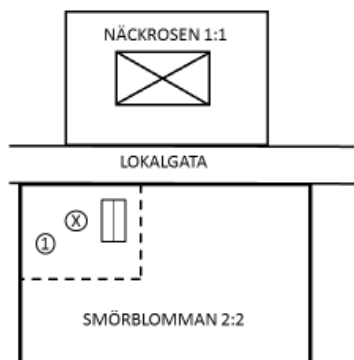
Fråga 4



Ägaren av småhusfastigheten Näckrosen 1:1 vill reglera område 1 till sin fastighet där hans garage finns. Smörblomman 2:2 kommer att vara en lämplig fastighet efter förrättningen.

- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer dem åt.
- C) En GA skiljer dem åt.

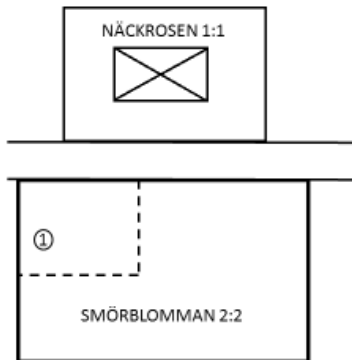
Fråga 4



Ägaren av småhusfastigheten Näckrosen 1:1 vill reglera område 1 till sin fastighet där hans garage finns. Smörblomman 2:2 kommer att vara en lämplig fastighet efter förrättningen.

- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer dem åt.
- C) En GA skiljer dem åt.
- D) På område 1 finns även brunnen som Näckrosen nyttjar.

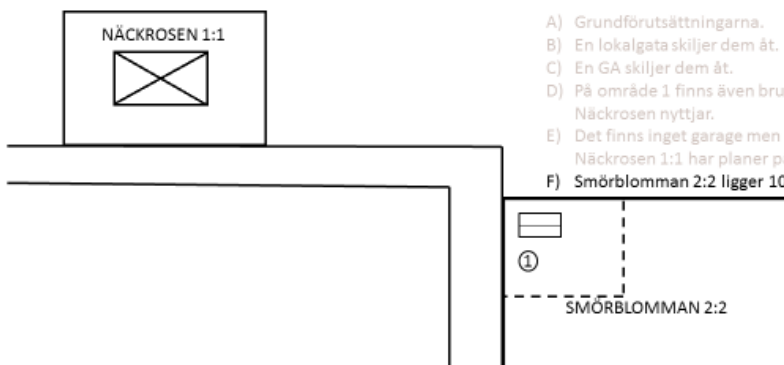
Fråga 4



Ägaren av småhusfastigheten Näckrosen 1:1 vill reglera område 1 till sin fastighet där hans garage finns. Smörblomman 2:2 kommer att vara en lämplig fastighet efter förrättningen.

- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer dem åt.
- C) En GA skiljer dem åt.
- D) På område 1 finns även brunnen som Näckrosen nyttjar.
- E) Det finns inget garage men ägaren till Näckrosen 1:1 har planer på att bygga ett.

Fråga 4



Ägaren av småhusfastigheten Näckrosen 1:1 vill reglera område 1 till sin fastighet där hans garage finns. Smörblomman 2:2 kommer att vara en lämplig fastighet efter förrättningen.

- A) Grundförutsättningarna.
- B) En lokalgata skiljer dem åt.
- C) En GA skiljer dem åt.
- D) På område 1 finns även brunnen som Näckrosen nyttjar.
- E) Det finns inget garage men ägaren till Näckrosen 1:1 har planer på att bygga ett.
- F) Smörblomman 2:2 ligger 100 m bort.

Bilaga 2 Typkoder för sökning i fastighetsregistret

Typkoderna är från taxeringsår 2014 eller tidigare.

Beskrivning	typkod
Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad	210
Småhusenhet, tomtmark till fritidsbostad	211
Småhusenhet, byggnadsvärde under 50000 kr	213
Småhusenhet, helårsbostad	220
Småhusenhet, fritidsbostad	221
Småhusenhet, tre eller fler bostadsbyggnader	222
Småhusenhet, med lokaler	223
Småhusenhet, skatte-/avgiftsfri FTL 3:2 st 2	280
Småhusenhet, skatte-/avgiftsfri FTL 3:4	281
Småhusenhet, taxeringsvärde under 1000 kr	299
Hyreshusenhet, tomtmark	310
Hyreshusenhet, med saneringsbyggnad	311
Hyreshusenhet, byggnadsvärde under 50000 kr	313
Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder	320
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler	321
Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad	322
Hyreshusenhet, kiosk	323
Hyreshusenhet, parkeringshus/garage	324
Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler	325
Hyreshusenhet, kontor inom industrimark	326

Funktionellt samband

Hyreshusenhet, skatte-/avgiftsfri FTL 2:3, 2st	380
Hyreshusenhet, skatte-/avgiftsfri FTL 4:3	381
Hyreshusenhet, taxeringsvärde under 1000 kr	399
Industrienhet, tomtmark	411
Industrienhet, med saneringsbyggnad	412
Industrienhet, upplag eller uppställningsplats	413
Industrienhet, byggnadsvärde under 50000 kr	414
Industrienhet, industrihotell	420
Industrienhet, kemisk industri	421
Industrienhet, livsmedelsindustri	422
Industrienhet, metall- och maskinindustri	423
Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri	424
Industrienhet, trävaruindustri	425
Industrienhet, annan tillverkningsindustri	426
Industrienhet, bensinstation	430
Industrienhet, reparationsverkstad	431
Industrienhet, lager	432
Industrienhet, annan övrig byggnad	433
Industrienhet, övrig byggnad f. Radiokommunikation	443
Industrienhet, skatte-/avgiftsfri FTL 3:2 2st	481
Industrienhet, övrig mark inom tätort, taxeringsvärde 0 kr	497
Industrienhet, taxeringsvärde under 1000 kr	499
Specialenhet, tomtmark till specialbyggnad	810
Specialenhet, distributionsbyggnad	820
Specialenhet, reningsanläggning	821

Funktionellt samband

Specialenhet, värmecentral	822
Specialenhet, vårdbyggnad	823
Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning	824
Specialenhet, skolbyggnad	825
Specialenhet, kulturbyggnad	826
Specialenhet, ecklesiastikbyggnad	827
Specialenhet, allmän byggnad	828
Specialenhet, kommunikationsbyggnad	829
Specialenhet, kommunikationsbyggnad/telekommast	830
Specialenhet, försvarsbyggnad	890