

Svensk fastighetsreglering – reglernas syfte och användning

Lina Hultberg

Copyright © Lina Hultberg, 2015

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

ISRN/LUTVDG/TVLM/15/5349 SE
Tryckort Lund

Svensk fastighetsreglering – reglernas syfte och användning

Swedish reallocation - purpose of the law and use

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Lina Hultberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Klas Ernard Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Ewa Swensson, Lantmäteriet, Malmö

Henrik af Klinteberg, Lantmäteriet, Malmö

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Ellen Walleij, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fastighetsreglering, stämpelskatt, lagfart, ägoutbyte

Keywords:

Reallocation, stamp duty, title deed

Abstract

The Swedish real estate law was adopted in 1970 and replacing the many existing laws regarding real estate measures. This led to a better overview.

A new real estate institute was about to take shape, which was to replace the old institute of change of land areas. The new institute, property reformation institute, was to be similar to the old one with the aim of exchanging small areas of land between two land owners and to create more appropriate boundary lines or a more suitable composition of the properties.

Today's implementation of the law is however different from the original intention. Property reformation has become a substitute for a traditional property transaction. Small, but sometimes even also larger, areas of land are transferred unilaterally from one property to another by means of an agreement. This is to avoid the stamp duty of a normal property purchase. Where the stamp duty is greater than the property reformation fee, it is more profitable to conduct a purchase of the property through property reformation than making a normal property purchase.

In Denmark are the rules different than in Sweden. In Denmark it is required to apply for title deed when the land is worth more than a defined value. This will be investigated in this Masters Thesis and also a comparison of the Danish and Swedish system will be presented.

The purpose of this Masters Thesis is to illustrate how the Danish system of property reformation could be implemented in Sweden.

The conclusion of this Thesis is that the Danish system would be better than the current system. The new system would be a combination of the new Swedish and old Danish system.

Sammanfattning

Fastighetsbildningslagen (FBL) antogs 1970 och ersatte ett tiotal lagar gällande fastighetsbildningsåtgärder. Bestämmelserna kom nu att samlas och bli mer översiktliga.

Ett nytt fastighetsbildningsinstitut som instiftades var fastighetsreglering. Detta institut skulle ersätta ägoutbytena som fanns i den äldre lagstiftningen. Tanken med ägoutbyte var att kunna utföra ömsesidiga byten av relativt små markområden mellan två fastigheter för att på så sätt kunna erhålla en lämpligare gränssträckning eller en lämpligare utformning av fastigheterna.

Tillämpningen ser emellertid idag något annorlunda ut. Fastighetsreglering har kommit att användas som ett substitut till ett vanligt fastighetsköp. Små, men ibland även stora markområden, överförs ensidigt från en fastighet till en annan med grund i en överenskommelse. Anledningen till detta är att slippa undan stämpelskatten som finns vid ett vanligt fastighetsköp. I de fall då stämpelskatten blir en större summa än förräntningsavgiften lönar det sig alltså att genomföra köpet genom fastighetsreglering istället för att göra ett vanligt jordabalksköp.

I Danmark ser reglerna annorlunda ut jämfört med Sverige. Då värdet på det markområde som skall fastighetsregleras överstiger ett visst belopp krävs det en ansökan om lagfart. Dessa regler är intressanta att undersöka och jämföra med Sveriges system.

Lagstiftarens syfte med fastighetsreglering som fanns då FBL infördes efterföljs inte. Fastighetsreglering används idag som ett alternativ till fastighetsköp för att i många fall slippa undan stämpelskatt. Examensarbetets syfte är att studera detta och undersöka om den danska regeln med en beloppsgräns för då stämpelskatt skall betalas vid en fastighetsreglering kan utgöra en förebild för den svenska situationen.

Slutsatsen av detta arbete är att ett införande av ett liknande system som används i Danmark skulle fungera bättre än nuvarande system som används i Sverige. Detta nya system innebär en kombination av två ytterligheter som det har funnits missnöje kring.

Förord

Detta examensarbete har utförts som avslutning av mina studier på civilingenjörsprogrammet i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet har utförts utifrån en idé från Lantmäteriet i Malmö.

Tack till alla mina handledare och tack till Torben Laurberg på Geodatastyrelsen i Danmark.

Lund, augusti 2015

Lina Hultberg

Författningar, förkortningar och begrepp

Författningar

JB	Jordabalk (1970:944)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
MB	Miljöbalken (1998:808)
UL	Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, LBK nr 1213 af 07/10/2013
TL	Bekendtgørelse af lov om tinglysning, LBK nr 1075 af 30/09/2014
SL	Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

Förkortningar

LM	Lantmäteriet
Brf	bostadsrättsförening
ESR	ejendomsstamregistret
KMS	Kort- och Matrikelstyrelsen
BEK	Bekendtgørelse
LSF	Lovforslag

Begrepp

Fastighetspaketering	ett företag överlåter en fastighet till underpris till ett av sina dotterbolag för att sedan överlåta andelar av bolaget till en extern köpare skattefritt
Allmänningens tragedi	en situation då många människor skall samarbeta och där det handlingssätt som är bäst ur individens perspektiv är dåligt från det gemensamma perspektivet
Jordebok	ett register över jordegendomar
Ettledsskatt	en skatt som endast tas ut i ett led
Flerledsskatt	en skatt som tas ut i flera led
Enuntiation	lämnande av information i samband med att ett avtal förhandlas utan att dess riktighet garanteras men som ändå kan vara bindande om den har påverkat motparten

Innehållsförteckning

Abstract	6
Sammanfattning	8
Förord	10
Författningar, förkortningar och begrepp	11
1 Inledning	14
1.1 Bakgrund	14
1.2 Syfte och frågeställningar	15
1.2.1 Syfte	15
1.2.2 Frågeställningar	15
1.3 Metod och material	15
1.4 Avgränsningar	16
1.5 Disposition	16
2 Grunden till fastighetsindelning	18
2.1 Fastighetsindelningens betydelse	18
2.2 Behovet av äganderätt	19
2.3 Äganderätt i Sverige	20
2.4 Historisk utveckling av fastighetsindelningen i Sverige	21
2.4.1 Fastighetsindelningen på landsbygden	21
2.4.2 Fastighetsindelningen i staden	21
2.4.3 Fastighetsregistrets utveckling	22
2.5 Beskattningsbehovet	24
2.5.1 Historiken bakom skatt och dess syfte	24
2.5.1 Stämpelskattelag	27
3 Fastighetsreglering i Sverige	29
3.1 Jorddelningslagen	29
3.2 Lag om fastighetsbildning i stad	29
3.3 Ägoutbyte	30
3.4 Införandet av fastighetsbildningslagen	31
3.5 Fastighetsregleringens förändring	32
3.6 Fastighetsreglering	34
3.6.1 Båtnadsvillkoret	35
3.6.2 Förbättringsvillkoret	36
3.6.3 Opinionsvillkoret	36
3.6.4 Byggnads- och fastighetsskyddet	37
3.7 Lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap.	37
3.7.1 Fastighetens storlek	38
3.7.2 Behövliga vägar	38
3.7.3 Lämpliga grundförhållanden och klimatförändringar	39
3.7.4 Fastighetens ändamål	39
3.7.5 Detaljplan och områdesbestämmelser	40
3.7.6 Jordbruk, skogsbruk och fiske	40

3.7.7 Undantagsbestämmelser.....	41
3.8 Fastighetsköp	42
3.9 Jordabalkens felregler vid fastighetsförvärv	45
3.9.1 Faktiska fel.....	45
3.9.2 Rättsliga fel	46
3.9.3 Rådighetsfel	47
3.9.4 Påföljder vid fel.....	47
3.10 Skillnader mellan köp och fastighetsreglering.....	48
3.11 Skatteregleringar och dess problem	49
3.11.1 Problematik med skatteregleringar	50
3.11.2 Ett exempel på en skattereglering	52
3.12 Tidigare examensarbeten	52
4 Danmark.....	55
4.1 Historik.....	55
4.2 Fastighetsbildning i Danmark	55
4.3 Fastighetsreglering (arealøvførsel/arealøvføring).....	56
4.4 Skatteplanering med 45 000 kr-gränsen.....	58
5 Diskussion.....	60
5.1 Tillämpningen i Sverige.....	60
5.2 Tillämpningen i Danmark	60
5.3 Olika system för fastighetsreglering	61
5.4 Skattefrågan	62
6 Slutsats	64
6.1 Det danska systemet i Sverige	64
6.2 Möjliga förändringar i den svenska lagstiftningen	65
Källförteckning	67
Litteratur.....	67
Offentligt tryck.....	68
Rättsfall	68
Artiklar	68
Elektroniska källor	69
Övriga källor	69

1 Inledning

1.1 Bakgrund

1970 kom det nya bestämmelser vad gäller fastighetsbildning. Fastighetsbildningslagen (FBL) antogs och ersatte de två lagar som fram tills dess hade reglerat fastighetsbildningsåtgärder.

På landsbygden gällde fram till 1970 jorddelningslagen (JDL) medan inne i staden skulle man följa reglerna i lagen om fastighetsbildning i stad (FBLS). Vid sidan av dessa två lagar gällde även ett tiotal andra lagar om bland annat jorddelning, fastighetsbildning, laga skifte, sammanläggning och åtgärder av servitut.

Bakgrunden till förändringen av lagstiftningen var att de nya bestämmelserna om fastighetsreglering skulle motsvara de så kallade ägoutbytena i den äldre lagstiftningen, alltså ett ömsesidigt byte av relativt små markområden mellan två fastigheter för att kunna erhålla en lämpligare gränssträckning¹. Tillämpningen av fastighetsreglering har dock blivit annorlunda. Fastighetsreglering är idag ett alternativ till ett vanligt fastighetsköp. Små, men ibland även stora markområden, överförs ensidigt från en fastighet till en annan med grund i en överenskommelse. Detta sker ofta med syftet att hålla nere kostnaderna som finns vid ett vanligt regelrätt fastighetsköp. Vid fastighetsreglering behöver man nämligen varken söka lagfart eller betala stämpelskatt. När stämpelskatten blir en större summa än förrättningsavgiften lönar det sig alltså att genomföra köpet genom fastighetsreglering istället för att göra ett vanligt jordabalksköp. Stämpelskatten ligger på 1,5 % av köpeskillingen för fysiska personer respektive 4,25 % för juridiska personer.

I vårt grannland Danmark ser däremot reglerna något annorlunda ut. Vid marköverföringar som överstiger en viss nivå skall det alltid ansökas om lagfart. Denna nivå ligger för närvarande på 45 000 danska kronor. Dessa regler är intressanta att undersöka och jämföra med Sveriges system. Tidigare examensarbeten har tagit upp frågan om undandrag från att betala stämpelskatt genom att använda fastighetsreglering istället för ett vanligt fastighetsköp. Det finns dock inget som gör en jämförelse med det system som finns i Danmark.

Finansutskottet föreslår i sitt betänkande ”Utgiftsramar och beräkning av statsinkomsterna”² att det bör tillsättas en utredning om förekomsten av hur *fastighetspaketering* används för skatteplanering. Frågan om hur olika fastighetsbildningsåtgärder används i detta sammanhang för att slippa undan stämpelskatten bör även utredas. I ett PM³ från Lantmäteriet 2015 beskrivs hur den

¹ Prop. 1969:128 del B sida 321.

² Finansutskottets betänkande 2014/15:FiU1 s83.

³ Lantmäteriet. Sölscher, C-E (2015). *Fastighetsbildning för att undgå stämpelskatt*. Dnr 401-2015/1430.

här frågan har behandlats tidigare. Det tas upp praktiska exempel i form av rättsfall, olika typer av fastighetsregleringar, hur Lantmäteriet förhåller sig i denna fråga samt förslag till innehåll i ett kommande utredningsdirektiv. I juni detta året (2015) kom direktivet *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. I detta direktiv behandlas främst fastighetspaketering och dess samhällsekonomiska konsekvenser, men man skall dessutom undersöka om förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder används på ett sådant sätt som innebär ett undandragande av stämpelskatt och i så fall förslå ändringar av den nuvarande lagstiftningen⁴.

1.2 Syfte och frågeställningar

1.2.1 Syfte

Lagstiftarens syfte med fastighetsreglering som fanns då FBL infördes efterföljs inte. Fastighetsreglering används idag som ett alternativ till fastighetsköp för att i många fall slippa undan stämpelskatt. Examensarbetets syfte är att studera detta och undersöka om den danska regeln med en beloppsgräns för då stämpelskatt skall betalas vid en fastighetsreglering kan utgöra en förebild för den svenska situationen.

1.2.2 Frågeställningar

De problemfrågeställningar som finns är:

- Vad är grunden till fastighetsindelning?
- Hur regleras fastighetsbildning för att stärka ekonomin?
- Hur fungerar fastighetsreglering i Sverige respektive Danmark?
- Hur ser lagstiftningen ut, och hur tillämpas den i praktiken i Sverige respektive Danmark?

1.3 Metod och material

Grunden för fastighetsreglering härleds till fastighetsindelningens betydelse. Därför kommer bakgrunden till fastighetsindelning och äganderättens innebörd att beskrivas. En annan viktig aspekt är att förstå varför det finns behov av beskattning generellt sett i samhället.

För att undersöka hur fastighetsreglering fungerar i Danmark respektive Sverige behöver förarbeten (och ändringar i dessa) till nuvarande lagstiftning studeras, liksom den lagstiftning som gäller idag. Detta görs för att förstå tankarna och syftet bakom de regler som finns. Lagstiftningen kommer att studeras för båda länderna, men med tyngdpunkt på Sverige.

Den praktiska tillämpningen av lagstiftningen behöver studeras för att se om den tillämpas på det sätt som lagstiftaren tänkte sig vid dess införande. Om tillämpningen av lagen skulle se annorlunda ut, vilka problem skulle detta medföra? Ämnesvalet är

⁴ Kommitédirektiv, Dir. 2015:62 *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*.

ursprungligen initierat av Lantmäteriet, men på grund av materialtillgång något förändrat till att ha en tyngdpunkt på Sverige. För detta kommer befintliga examensarbeten att studeras som berör ämnet. Tillämpningen kan även undersökas genom intervjuer eller enkäter, men detta kommer inte att genomföras inom ramen för arbetet.

Information avseende Sverige kommer att inhämtas främst genom litteraturstudier. För information gällande den danska lagstiftningen kommer mailkontakt att föras med Geodatastyrelsen i Danmark då detta är det mest resurseffektiva sättet samt ger kontaktpersonen tid för att kunna ge genomtänkta svar.

1.4 Avgränsningar

Detta examensarbete behandlar endast stämpelskatteaspekter i samband med fastighetsreglering och inte i form av fastighetspaketering. Vid jämförelsen med Danmark är det enbart fastighetsreglering som jämförs och inga andra fastighetsbildningsåtgärder. Inom arbetets ramar finns inte möjlighet att jämföra med flera länder såsom Finland och Norge.

1.5 Disposition

Del I: Teori

- Kapitel 2
Avsnittet behandlar grunden för fastighetsbildning. Hur äganderätten ser ut i Sverige förklaras kort, betydelsen av fastighetsindelningen tas upp och behovet av beskattning samt den historiska utvecklingen i Sverige av bland annat fastighetsregistret.

Del II: Empiri

- Kapitel 3
I detta avsnitt förklaras generellt hur ett fastighetsköp fungerar, den svenska stämpelskattelagstiftningen och problem med denna, fastighetsreglering, införandet av FBL och hur lagstiftningen såg ut före. Lämplighetsvillkoren förklaras och även JB:s felregler beskrivs. Det finns även en översiktlig redogörelse av skillnaden mellan köp och överenskommelse om fastighetsreglering.
- Kapitel 4
Under avsnittet behandlas den danska fastighetsbildningslagstiftningen med fokus på fastighetsreglering samt särskilt ”45 000 kronors-gränsen”.

Del III: Analys och slutsatser

- Kapitel 5
I undersökningen förklaras tillämpningen av lagstiftningen gällande fastighetsreglering i Sverige respektive Danmark. Skillnaden mellan länderna beskrivs också.

- Kapitel 6
I det sista avsnittet finns slutsatser om hur den svenska lagstiftningen skulle kunna förändras för att på så sätt undvika fastighetsregleringar med uppenbara stämpelskatteaspekter.

2 Grunden till fastighetsindelning

2.1 Fastighetsindelningens betydelse

Hur fastighetsindelningen är beskaffad beror främst på fastigheternas respektive ändamål, men har även betydelse av var i landet fastigheten har sin geografiska belägenhet. De geografiska villkoren ser olika ut och äldre traditioner och lagstiftning spelar också in. I fastigheternas indelning speglas även den markpolitiska uppfattningen som har till syfte att skapa ett ändamålsenligt nyttjande av marken ur samhällets perspektiv vilket även är kopplat till reglerna om markanvändning i regeringsformen. En annan viktig aspekt med fastigheter är deras funktion som pantobjekt. Genom inteckning möjliggörs pantsättning av fastigheten som säkerhet vid belåning⁵. Andra användningar av fastighetsindelningen är bland annat att den används som underlag för fastighetstaxering, den används i folkbokföringen samt i olika typer av geografiska informationssystem⁶.

Den peruanske ekonomen Hernando de Soto beskriver betydelsen av fastigheter som kapital i samhället:

*”Kapitalet är den kraft som förhöjer arbetskraftens produktivitet och som skapar nationers välstånd. Det är det kapitalistiska systemets hjärteblod, grunden för framsteget...”*⁷

För att kunna omvandla tillgångar till kapital är det viktigt att äganderätten till den fasta egendomen dokumenteras på ett lämpligt sätt. Med en tillfredsställande representation av den fasta egendomen kan denna leva osynligt parallellt med dess materiella existens och användas som säkerhet för krediter⁸. Ett formellt egendomssystem i form av ett register som styrs av detaljerade regler ger en gemensam uppfattning om vad som är ekonomiskt meningsfullt med en tillgång. Systemet ger förutsättning för att samla all relevant information som gör att tillgångars värde kommer i ett sammanhang som gör det möjligt att kunna kontrollera⁹. Genom ett välfungerande system för registrering är det möjligt att hantera tillgångar på en ekonomisk marknad. Med hjälp av systemet kan transaktioner äga rum utan att kräva stora ansträngningar för att fastställa grundläggande förutsättningar¹⁰.

⁵ Julstad, B (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s21.

⁶ Julstad, B (2011). s22.

⁷ de Soto, H (2004). *Kapitalets mysterium. Varför kapitalismen segrar i västerlandet och misslyckas på andra håll*. Stockholm: Bokförlaget Atlantis AB. s17.

⁸ de Soto, H (2004). s18.

⁹ de Soto, H (2004). s59.

¹⁰ de Soto, H (2004). s60.

Fastigheternas indelning behöver dock vara flexibel eftersom samhället förändras. En beständig indelning kan skapa problem eftersom den blir ålderdomlig med tiden. Indelningen får inte bli en form av legalt hinder i landskapet¹¹. Fastigheter kan förändras på olika sätt, dessa kan indelas i tre grupper; 1. Överföring av rättigheter, 2. Fastighetsbildning, 3. Ändrad användning.

Förändringar regleras i syfte att marken skall användas på det mest lämpliga sättet. Detta eftersom en förändrad markanvändning påverkar omgivningen. Både individuella och gemensamma intressen påverkas¹². Lagstiftningen skall utformas på ett sådant sätt som underlättar dessa förändringar av fastigheter. Reglerna skall ge klarhet och vara förutsägbara¹³.

2.2 Behovet av äganderätt

En definition av äganderätten är att den är ett hjälpmedel för samhället på så sätt att den skapar förutsättningar för individer gentemot varandra att kunna mötas på en marknad¹⁴. Det privata ägandet innebär att samhället erkänner en rätt för den som äger en fastighet att hindra andra från att kunna utöva ägarens privata rättigheter. Ett privat ägande av mark är bättre på så sätt att ett överutnyttjande kan undvikas. Vid kommunalt eller statligt ägande av mark kommer nämligen varje enskild person att försöka att maximera värdet på sina kommunala eller statliga rättigheter¹⁵. Detta leder till ett överutnyttjande av marken där kostnaderna får bäras av andra än individen själv. Detta fenomen är känt som *allmänningens tragedi*¹⁶. Att förhandla fram en gemensam plan för hur marken skall nyttjas kommer att innebära stora kostnader för att få alla att kunna enas. Om marken istället ägs individuellt kommer varje individ att utnyttja marken på ett effektivare sätt. Individen kommer att sträva mot att maximera det nuvarande värdet av marken genom att ha framtida alternativ i åtanke och välja det alternativ som ger bäst värde¹⁷.

¹¹ Mattsson, H. (1997). The Need for Dynamism in Land. In: The Swedish Ministry for Foreign Affairs, Division for Central and Eastern Europe and The Royal Institute of Technology Stockholm. *Land Law in Action*. Stockholm: The Swedish Ministry for Foreign Affairs, Division for Central and Eastern Europe and The Royal Institute of Technology Stockholm. s10.

¹² Mattsson, H (1997). s10.

¹³ Mattsson, H. (1997). s14.

¹⁴ Demsetz, H. (1967). Toward A Theory Of Property Rights. *American Economic Review. Proceeding Issue*. (57), s23.

¹⁵ Demsetz, H. (1967). s29-30.

¹⁶ Hardin, G. (1968).

¹⁷ Demsetz, H. (1967). s29-30.

2.3 Äganderätt i Sverige

Sveriges areal är omkring 45 miljoner hektar. Dessa fördelas på ungefär 53 % skogsmark, 12 % berg i dagen, 9 % myrmark, 9 % vatten, 8 % jordbruksmark, 7 % naturligt gräsbevuxen mark och 3 % bebyggd mark. Ägarfördelningen ser ut som följer:

• Enskilda personer	43 %
• Svenska aktiebolag	30 %
• Staten	18 %
• Övriga	7 %
• Kommuner	2 %

Den största ägargruppen utgörs av enskilda personer, följt av aktiebolag och staten. Den typ av mark som aktiebolag och stat äger är till största del produktiv skogsmark.

Även om markanvändningen är av stor vikt för samhällets utveckling så saknas det en direkt definition i den svenska lagstiftningen av vad markägande och dess befogenheter innebär. Vilka rättigheter och skyldigheter den enskilde markägaren har finns inte heller beskrivit. Äganderätten kan dock ses som negativt begränsad och markägaren har alltså rätt att göra allt som inte är otillåtet¹⁸.

I regeringsformen 2 kap. 15 § första stycket finns grundlagsskyddet för äganderätten:

Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Paragrafen innebär att äganderätten endast får lov att inverkas på om det beror på allmänna intressen som är att se som beaktansvärda och att fastighetsägaren i dessa fall har rätt till ersättning för den förlust som han eller hon orsakas på grund av att mark avstås eller rätten att använda marken inskränks på ett eller annat vis. Därför kan äganderätten ses som en rätt för fastighetsägaren till den markanvändning som pågår för tillfället¹⁹.

¹⁸ Julstad, B (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s16-17.

¹⁹ Julstad, B (2011). s17.

2.4 Historisk utveckling av fastighetsindelningen i Sverige

2.4.1 Fastighetsindelningen på landsbygden

På landsbygden registrerades bruksenheter under 1900-talets början i jordregistret. I registret redovisades endast fastigheter och inte samfälligheter eller rättigheter²⁰. Jordregistret skulle ses som ett underlag för fastighetsböckerna och hade en passiv uppgift då det egentligen bara var en sammanställning av uppgifter ur *jordeboken*. I registret fanns dock en ny beteckning där varje bruksenhet togs upp under. Detta sätt att registrera enheter gjorde att då en enhet tagits in i registret så medförde det vissa rättsverkningar²¹.

Hur fastighetsindelningen är utformad har sin grund i hur jorden beskattades och hur reglerna för jorddelning såg ut. Denna indelning i beskattningsenheter har sedan 1500-talet redovisats i jordeböcker. Beskattningen var emellertid bunden till den som ägde jorden, men detta övergick successivt till att vara knutet till jorden genom att områden fastställdes en viss skatt genom så kallade skatteförrättningar. I och med denna övergång från beskattning av jordägaren till beskattning av själva jorden blev det nödvändigt att fixera en indelning av fastigheter som representerade den verkliga indelningen och som kvarhölls trots att man förändrade brukningen på området²².

2.4.2 Fastighetsindelningen i staden

I staden såg det något annorlunda ut. Det fanns inte någon befintlig förteckning över de enheter som fanns inom stadens ägor. Här fick man istället utarbeta ett nytt system för att dela in jorden och denna indelning svarade då inte mot någon beskattning utan utgick från den indelning som faktiskt fanns då indelningen fastslogs och upptogs för registrering. Medan systemet för indelningen arbetades fram ökade uppgiftens omfattning då man förstod att det inte var tillräckligt att endast reglera registrering av fastigheter utan det även behövdes reglering för fastighetsbildning. Därför påbörjades arbetet med en lagstiftning som kom att leda till en lag om fastighetsbildning i stad, där det närmare beskrevs hur registreringen för stadens enheter skulle gå till²³.

Som fastigheter räknades både tomter och stadsägor enligt lag om fastighetsbildning i stad. Trots det så räknades inte all stadens mark enligt lagens mening. Det fanns mark som ägdes av flera gemensamt för att fylla gemensamma behov. Dessa områden redovisades istället i bihang till registret²⁴.

²⁰ Ekbäck, P (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.*. 2a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan. s225.

²¹ Rodhe, K (1941). *Om fastighetsindelningen och dess betydelse*. Uppsala: Juridiska fakulteten vid Uppsala Universitet. s5-6.

²² Rodhe, K (1941). s8.

²³ Rodhe, K (1941). s84.

²⁴ Rodhe, K (1941). s94.

2.4.3 Fastighetsregistrets utveckling

I början av 1900-talet infördes det ett nytt moment i den svenska fastighetsrätten, fastighetsregistrering. Det fanns då två olika register, ett för landsbygden och ett för städer. Båda dessa register redovisade hur jordens yta delades in i enheter med olika karaktärer. Denna indelning sammanföll i stor utsträckning med hur indelningen i bruksenheter faktiskt var och enheter var oberoende hur de egentligen brukades och hur omständigheterna såg ut på marken. Detta kan alltså sägas vara en indelning som existerade på pappret, så som man tänkte sig att indelningen såg ut. För att kunna förändra dessa enheter krävdes det beslut från myndigheter enligt gällande lagstiftning²⁵.

Att fastigheter redovisas i fastighetsregistret har också ett rättsligt värde på så sätt att en fastighetsbildningsåtgärd ses som genomförd och avslutad då åtgärden är införd i registret²⁶. Lantmäteriet är ansvarig myndighet för denna inskrivning. Både för den enskilde och för samhället är det viktigt att ha en sådan samordning som fastighetsregistret innebär och denna identifiering av olika markområden bidrar till en hushållning med våra naturresurser och därmed även hållbarhet²⁷. Fastighetsindelningen är stommen i äganderätten och äganderätten kan beskrivas på ungefär samma sätt som hur en fastighet kan beskrivas och vad ägandet av denna innebär vad gäller rättigheter och skyldigheter²⁸.

Jordregistret redovisade alltså en redan befintlig indelning. Denna grundade sig dock inte på hur jordens yta faktiskt var indelad i bestående bruksenheter utan var egentligen en konstruerad teoretisk indelning. Syftet med denna indelning var att skapa en indelning som skulle fortgå och bibehållas för att för framtiden kunna tillskapa varje unik enhet vissa rättsverkningar. Genom att ha rättsregler som gör det möjligt att befästa enheter bedöms dessa som varaktigt existerande och systemet av fastigheter upplevs som en kontinuerlig indelning²⁹.

Processen för utvecklingen av fastighetsindelningen i staden har sett något annorlunda ut. Det fanns ingen befintlig indelning att utgå från då registret etablerades, men det fanns dock en tomtindelning. Denna hade sin grund i avskilda och beständiga bruksenheter och kom med tiden att uppfattas som av myndigheter fastställda enheter och därigenom knöts särskilda rättsverkningar. Vid registrets upprättande kom man därmed att acceptera denna befintliga tomtindelning, men det var däremot svårt att utifrån denna indelning bestämma hur reglerna för tomtindelningen skulle se ut. Enheter hade olika förutsättningar och man fick därför framställa olika förhållanden som påverkade denna indelning. Under tiden som man utarbetade detta system skedde förändringar i vad man ansåg vara avgörande för

²⁵ Rodhe, K (1941). *Om fastighetsindelningen och dess betydelse*. Uppsala: Juridiska fakulteten vid Uppsala Universitet. s1.

²⁶ Julstad, B (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s54.

²⁷ Julstad, B (2011). s18.

²⁸ Julstad, B (2011). s19.

²⁹ Rodhe, K (1941). s118.

indelningen. I början utgick man från bruksförhållanden för att sedan övergå till att lägga större vikt vid lagfartsbeslut och den indelning som var grunden i fastighetsboken³⁰.

Fastighetsboken skapades 1932 och var en sammanslagning av lagfarts- och inteckningsböckerna som tillkom i och med 1875 års förordningar om lagfart och inskrivning³¹. I fastighetsboken fanns det två olika sorters tomtindelningar, den rättsliga och den administrativa. Den administrativa indelningen utgjorde ett program som man ville skulle överföras på den rättsliga tomtindelningen. I den administrativa tomtindelningen var jorden både indelad i stadsägor och rättsligen bestående tomter. För de områden som inte var indelade i tomter behövde en ny indelning ske. Denna kom att baseras på bestående förhållanden såsom hade uppstått³². Från början bildades tomter administrativt genom tomtindelning. För att dessa tomter sedan skulle bli rättsligt bestående krävdes en tomtmätning där man fastställde gränser och mätte areal för densamma³³.

Det var ingen lätt uppgift att avgöra vilka enheter som skulle finnas med i de båda registren. En registerfastighet kunde bestå av ett eller flera områden och även av andelar i ett eller flera områden. I registerbestämmelsernas terminologi definierades fastighet enligt följande: ”vad som enligt gällande bestämmelser skall såsom särskild fastighet redovisas i fastighetsregistret”. Denna definition stämde emellertid inte helt överens med tolkningen av ordet fastighet i andra fall, men den definition som fanns i registren borde få en större användning för att det skulle vara möjligt att tolka ordet fastighet på samma sätt i olika lagsituationer³⁴.

För att kunna göra fastighetsöverlåtelser krävs det ett avtal där den fasta egendomen är bestämd till ett visst läge och har bestämda gränser. Det är därför viktigt hur objektet bestäms. Förr var bruksenheter individualiserade genom att man angav namnet på den som var ägare av enheten. Detta sätt kunde dock vara opålitligt om det var så att ägar- och bruksförhållandena inte var varaktiga. För att få ett mer stadigvarande signum angavs dess belägenhet i förhållande till olika fasta punkter på marken eller speciellt utsatta gränsmärken. Genom att även upprätta en karta med beskrivning och koppla samman denna med marken redovisas enheten mer preciserat. Nästa etapp var att ge kartan en unik beteckning och att den därefter placerades i offentligt förvar kunde handlingen användas rättsligt³⁵. Med denna kartläggning kunde ordning skapas och eventuella framtida tvister om äganderättsförhållanden undvikas.

³⁰ Rodhe, K (1941). *Om fastighetsindelningen och dess betydelse*. Uppsala: Juridiska fakulteten vid Uppsala Universitet. s126.

³¹ Ekbäck, P (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* 2a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan. s225.

³² Rodhe, K (1941). s127.

³³ Ekbäck, P (2012). s228.

³⁴ Rodhe, K (1941). s128-129.

³⁵ Rodhe, K (1941). s131-132.

Idag redovisas olika fastigheter och samfälligheter skilda på så sätt att var och en har en unik beteckning. För att ändra fastighetsindelningen är det krav på ett myndighetsbeslut och detta sker i en förrättning som lantmäterimyndigheten handlägger³⁶. Fastighetsbildningsåtgärder regleras av FBL, men kan även ske med stöd av andra lagar såsom anläggningslagen, expropriationslagen, ledningsrättslagen, plan- och bygglagen samt väglagen. I äldre lagstiftning fanns det även möjlighet att fastighetsbilda genom privata åtgärder³⁷.

2.5 Beskattningsbehovet

2.5.1 Historiken bakom skatt och dess syfte

Beskattningen har sitt ursprung i det antika Rom. Skatten som inkomstkälla för myndigheters tjänster hade en avsevärd fördel framför andra skatter eftersom den var lätt att driva in. Så tidigt som på 1600-talet i Nederländerna förstod man därför att nyttja denna inkomstkälla för att kunna öka statens inkomster. Efter Karl X Gustavs död 1660 tog förmyndarregeringen beslut om att statens inkomster skulle förbättras. En del i denna inkomstökning var att ta ut stämpelavgifter, motsvarande dagens stämpelskatt³⁸.

Då stämpelavgifterna infördes betraktades dessa enbart som avgifter som kungen eller regeringen tog ut efter behag. I samband med 1809 års regeringsform jämfördes dock stämpelavgifterna med beskattning och bedömdes grundlagsenligt som skatter och städerna fick makten över dem. Reglerna kring stämpelavgifterna ändrades ett flertal gånger. En längre giltighet fick förordningen (1914:383) om stämpelavgiften. Denna kom att gälla från år 1915 fram till 1964. Trots att stämpelavgiften nu grundlagsenligt betraktades som en skatt var dess innehåll inte jämfällbart med en ren skatt. Inte förrän med stämpelskatteförordningen (1964:308) kom avgiften istället att betraktas som stämpelskatt. Skillnaden mellan dessa betraktelsesätt blir att skatteplikten kom att inträda när ansökan om lagfart förklarades vilande eller bifölls och inte endast då förvärvet sker. Det är alltså det förhållandet att en myndighet gör den sökande en tjänst genom att behandla dennes ansökan och helt eller delvis bifalla densamma³⁹.

Dagens skattesystem i Sverige har alltså sin grund från början av 1900-talet. Då reglerna om beskattning infördes vid denna tid var tanken att varje person skulle betala skatt efter sin egen förmåga. Detta är i enlighet med den så kallade skatteförmågeprincipen. Denna princip är accepterad som grund för hur inkomstbeskattningen är utformad och utgör skäl för progressiviteten i skalan för skatt. Progressiviteten innebär att skatten ökar både i proportionen till högre inkomst och med en successivt ökande procentsats. En annan princip är neutralitetsprincipen.

³⁶ Julstad, B (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s19.

³⁷ Julstad, B (2011). s20.

³⁸ Lindberg, L & af Sandeberg, F A (1974). *Stämpelskatt hos inskrivningsmyndighet*. Stockholm: Almqvist & Wiksell Förlag AB. s5.

³⁹ Lindberg, L & af Sandeberg, F A (1974). s7.

Dess innebörd är att skatten inte skall avgöra hur den enskilde personen handlar mellan valet av olika alternativ. Beskattningen skall bli densamma oavsett vad som väljs. En annan princip är likformighetsprincipen som innebär att skattereglerna skall vara enhetliga och likformiga⁴⁰.

”Det är viktigt att utformningen av skattesystemet som helhet vägleds av tydliga principer, att systemet är någorlunda förutsägbart och stabilt, och att de samhällsekonomiska kostnaderna för ett visst skatteuttag blir så låga som möjligt.”⁴¹

Skatten betalas in till staten och kommunerna. Inbetalningen sker genom myndigheter som använder och fördelar skatteintäkterna. Utformningen av förslag till lagar om skatt sköts av finansdepartementet⁴².

Beskattningen betyder att individer avstår från möjlighet till egen konsumtion till det gemensamma fördel. I alla tider har människor stått tillbaka för att ta hand om barn och gamla istället. Idag är samhället mer komplext och beskattningen har kommit att bli en stor utgift för människor. I gengäld får medborgare ett flertal tjänster och nyttigheter från staten. Ett alternativ till beskattning för att kunna organisera den välfärd som vi har idag är att det istället kostar när man utnyttjar olika tjänster. Vissa tjänster såsom sjukvård och utbildning skulle kunna avgiftsbeläggas. Det skulle däremot inte fungera särskilt bra att låta människor betala för polis, domstol och försvar. För dessa gemensamma nyttigheter hade det ändå behövts beskattning. Skillnaden mellan skatt och avgift är att skatten är en form av tvångsbidrag till det allmänna medan en avgift är frivillig. En skatt betalas trots att man inte utnyttjar en tjänst och en avgift betalas då en tjänst utnyttjas och individen får en direkt prestation i gengäld⁴³.

Skattetrycket är högt i Sverige jämfört med många andra länder. Det finns skatt på inkomst, skatt på konsumtion samt skatt på tillgångar⁴⁴. Att skattetrycket är högt beror på att en av världens största offentliga sektorer finns i Sverige⁴⁵. Skatter kan indelas på olika sätt. Det vanligaste sättet att indela dem är som antingen direkta eller indirekta skatter. De direkta skatterna innebär att skattesubjektet (den skatteskyldige) och skattebäraren (den som bär den slutliga och reella bördan av skatten genom ett minskat utrymme för konsumtion) är samma person. Indirekta skatter innebär att skatten för skattesubjektet betalas av en annan person⁴⁶.

⁴⁰ Gyland, C (2007). *Skatterätt. En introduktion*. 7e uppl. Lund: Studentlitteratur. s13.

⁴¹ Birch Sørensen, P (2010). *Swedish Tax Policy: Recent Trends and Future Challenges*. Stockholm: Regeringskansliet Ministry of Finance. s3.

⁴² Gyland, C (2007). s9.

⁴³ Gyland, C (2007). s9-10.

⁴⁴ Gyland, C (2007). s10.

⁴⁵ Hansson, Å. (2014). Så får vi ett effektivt skattesystem. Red: Bergstrand, M. *En skattereform för 2000-talet - elva röster om hur Sverige får ett bättre skattesystem*. Visby: Juridisk repotagebyrå. s53.

⁴⁶ Gyland, C (2007). s13.

Vid konsumtion utgår det indirekt skatt. Denna kan indelas i *ettledsskatter* respektive *flerledsskatter*. Mervärdesskatten finns i princip på alla varor och tjänster. Under andra världskriget infördes det en allmän omsättningsskatt i Sverige. Denna kallades ”omsen”. 1969 byttes ”omsen” genom mervärdesskattelagen (1968:430) mot mervärdesskatt och bytte då namn till moms⁴⁷.

Mervärdesskatten är en så kallad flerledsskatt som omfattar beskattning av alla led i en produktionskedja. De skatteskyldiga har dock avdragsrätt så det innebär att skatten i själva verket betalas av slutkonsumenten⁴⁸.

För beskattning av innehavet av egendom användes förmögenhetsskatten och fastighetsskatten. För beskattning av överlåtelse av egendom användes skatt på arv och gåva, skatt på kapitalvinster samt stämpelskatt⁴⁹. Arvsskatten, gåvoskatten och förmögenhetsskatten är dock avskaffade sedan ett antal år tillbaka.

Det huvudsakliga syftet med beskattning är att staten skall få in pengar för att kunna bekosta den offentliga sektorn. Det sker en omfördelning av ekonomiska resurser från individen till staten. Frågan är vad som anses vara en bra skatt. Hur kan en bra skatt definieras? En bra skatt skulle kunna vara en skatt som enbart drabbar andra människor, medan en dålig skatt är den som drabbar en själv. Sett ur ett nationalekonomiskt perspektiv är definitionen på en bra skatt snarare att den bidrar till att reducera sådana ”verksamheter” som kan ha en negativ effekt på samhället. En bra skatt ger lika stor effekt på olika sorters ”verksamheter”⁵⁰.

När det gäller fastigheter är skatterna låga för innehavet av fastigheter och höga vid transaktioner. Då en försäljning av en fastighet sker behöver parterna betala reavinstskatt samt en stämpelskatt på köpeskillingen. Det tillkommer även en kostnad för uttagande av pantbrev. Varken kostnaden för pantbrev eller stämpelskatt är proportionerliga mot den verkliga kostnaden för administrationen av dessa. Systemet av högre skatter för fastigheter kan på så sätt hindra en egentlig omsättning i fastighetsbeståndet, eftersom skatterna är så pass höga vid en försäljning⁵¹.

Den äldre befolkningen i Sverige skall finansieras av en allt mindre del yrkesverksamma människor. Det är därför viktigt att skatter tas ut på rätt sätt och att skattesystemet utformas på ett skickligt sätt då skattetrycket är högt. Viktigt är också att systemet upplevs som rättvist och är administrativt hanterbart. Att tänka på vid beskattning är att det finns en extra kostnad. Denna kostnad innebär effektivitetsförluster på grund av att individers val blir snedvridna på grund av att

⁴⁷ Hiort af Ornäs Leijon, L (2015). *En introduktion till skatterätten - inkomstskatt, moms, sociala avgifter, förfarande och internationell beskattning*. Stockholm: Liber AB. s155-156.

⁴⁸ Hiort af Ornäs Leijon, L (2015). s157.

⁴⁹ Gyland, C (2007). *Skatterätt. En introduktion*. 7e uppl. Lund: Studentlitteratur. s113.

⁵⁰ Lind, H. (2015). Vad är en bra skatt?. *Samhällsbyggaren*. (3), s19.

⁵¹ Lind, H. (2015). s19.

deras val förändras vid beskattning⁵². I och med denna kostnad bör den offentliga sektorn endast förse samhället med sådana tjänster och varor som marknaden inte kan tillhandahålla på samma tillfredställande sätt. De statliga inkomsterna måste alltså värderas högre än privata inkomster och endast finansiera sådant som ger skäl för ett offentligt tillhandahållande⁵³.

2.5.1 Stämpelskattelag

1984 ersattes 1964 års stämpelskattelag av en ny lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, samt en lag om stämpelskatt på aktier⁵⁴. Stämpelskatt betalas till staten för alla förvärv av fast egendom, tomträtter och beviljande av inteckning⁵⁵. Det finns ingen definition av begreppet fast egendom i stämpelskattelagen, varvid detta får definieras utifrån JB:s 1 och 2 kap⁵⁶. Inskrivningen sköttes fram till 2007 av tingsrätterna i Eksjö, Härnösand, Hässleholm, Mora, Norrtälje, Skellefteå, Uddevalla⁵⁷. Sedan 2008 ligger dock inskrivningsverksamheten under Lantmäteriet, men finns kvar på de nämnda orterna.

Skatteplikt föreligger då förvärv av fast egendom sker genom något av följande:

1. köp eller byte,
2. tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening,
3. expropriation eller annan inlösen på grund av stadgande om rätt eller skyldighet att lösa fast egendom,
4. delning enligt 24 kap. 1§ andra stycket aktiebolagslagen (2005:551) eller en åtgärd enligt utländsk lagstiftning som motsvarar sådan delning.

Förvärv av tomträtt är också skattepliktigt om det sker genom upplåtelse, överlåtelse mot ersättning eller annat fång enligt ovan⁵⁸. Det finns vissa undantag från skatteplikten, bland annat då förvärv sker genom byte då ersättningen utgörs av annan fast egendom. Syftet med bytet skall då vara att det sker för att kunna skapa en lämpligare fastighetsindelning eller att bytet sker som en del i jordbrukets eller skogsbrukets yttre rationalisering⁵⁹. Stämpelskatten är 1,5 % av köpeskillingen för fysiska personer och 4,25 % för juridiska personer⁶⁰. Vid beviljande av inteckning

⁵² Hansson, Å (2014). Så får vi ett effektivt skattesystem. Red: Bergstrand, M. *En skattereform för 2000-talet - elva röster om hur Sverige får ett bättre skattesystem*. Visby: Juridisk repotagebyrå. s53-54.

⁵³ Hansson, Å (2014). s56.

⁵⁴ Prop. 1983/84:194 sida 1.

⁵⁵ 1 § SL.

⁵⁶ Lagkommentar 1§ SL.

⁵⁷ Lagkommentar 3§ SL.

⁵⁸ Lagkommentar 4§ SL.

⁵⁹ 6 § SL.

⁶⁰ 8 § SL.

utgår det stämpelskatt om 2 % på det in-tecknade beloppet. Detta gäller både för fysiska och juridiska personer⁶¹.

I utredningen av den nya stämpelskattelagstiftningen som trädde ikraft 1984 var flera av remissinstanserna överens om att det inte fanns ett behov av uttagande av stämpelskatt vid fastighetsreglering. Några av dem påpekade dock att fastighetsregleringar som görs med syftet att undkomma stämpelskatt inte skulle tillåtas. Lantmäteriverket (idag Lantmäteriet) höll med bedömningen i utredningen och menade att lägga stämpelskatt på fastighetsregleringar skulle försvåra förfarandet av fastighetsregleringar⁶². Sveriges advokatsamfund påpekade att höjningarna av stämpelskatten tillsammans med den värdeökning på fastigheten som en fastighetsreglering kan innebära skulle kunna betyda att stämpelskatten blir mycket högre än taxan från lantmäteriförrättningen. Fastighetsbildningsutredningen höll med utredningen till stor del, men hade önskat att det hade framkommit ett förslag på hur stämpelskatt skulle kunna tas ut i samband med fastighetsregleringar⁶³.

Kammarkollegiet framförde att de redan 1975 hade uppmärksammat regeringen på det faktum att fastighetsreglering användes för att slippa undan stämpelskatt. Hänvisningar gjordes till HD:s avgörande i rättsfallet NJA 1981 s 1068, där stämpelskatt inte ens kunde tas ut vid ett skatteskyldigt fång där fastighetsreglering hade skett senare men innan det att lagfart söktes. Kammarkollegiet ansåg att det var beklagligt att utredningen inte redovisat något förslag på hur stämpelskatt kan tillämpas på fastighetsregleringar. De undrade om man verkligen vill acceptera det skatteundandragande som fastighetsregleringar kan innebära⁶⁴.

Enligt direktiven för utredningen av den nya stämpelskattelagen fanns uppdraget att undersöka hur fastighetsreglering användes för att undgå stämpelskatten och hur de dåvarande reglerna skulle kunna ändras. Parallellt med detta har man påtalat att då FBL tillkom konstaterades det att fastighetsreglering kom att innebära ett visst skattebortfall. Som grund till fastighetsreglering ligger oftast en form av köpebrev, men detta har kommit att tolkas som en överenskommelse i enlighet med 5 kap 18 § första stycket 3 FBL, varvid reglering kan ses som ett kringgående av skattelagstiftningen⁶⁵.

⁶¹ 24 § SL.

⁶² Prop. 1983/84:194 s57.

⁶³ Prop. 1983/84:194 s58.

⁶⁴ Prop. 1983/84:194 s58.

⁶⁵ SOU 1983:8 s39.

3 Fastighetsreglering i Sverige

3.1 Jorddelningslagen

Vid införandet av 1926 års lag om delning av jord å landet ersatte denna ett flertal lagar, bland annat stadgan om laga skifte och 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring. Den nya lagen, även kallad jorddelningslagen, innebar dock inga större förändringar. Man behöll laga skiftes-institutet i princip helt oförändrat och ersatte även hemmansklyvning med detta institut. Ett nytt institut i lagen var avstyckning. Denna ersatte de äldre förmerna, ägostyckning och avsöndring, för nybildning av fastigheter. Reglerna om avstyckning har sedan till stor del varit grunden för utarbetandet av FBL⁶⁶. För att ändra fastighetsindelningen kunde man använda sig av ägostyckning. Denna åtgärd fungerade ungefär som omskifte och har stora likheter med dagens fastighetsreglering. Ägoutbyte gjordes antingen i samband med laga skifte eller som en enskild förrättning⁶⁷.

3.2 Lag om fastighetsbildning i stad

Jorden som tillhörde en stad ansågs från medeltiden fram till 1800-talet vara en enda stor fastighet som ägdes av staden, som en juridisk person. Marken delades in i tomter, platser som man fick bebygga i stadens centrum. Utanför dessa tomter fanns stadsägorna. Stadsägorna delades vidare in i inägor och utägor. På inägor fick de som ägde burskap (borgarrätt som innebar att man fick bedriva näringsverksamhet) bruka ett enskilt område som bestod av åker eller äng. Utägor användes för gemensamma ändamål som till exempel bete⁶⁸.

Tomterna som fanns i stadens centrala delar uppläts åt stadens medborgare med en beständig besittningsrätt som endast kunde förloras om man lät bli att betala tomtöre som var den årliga avgälden till staden. Till en början sågs besittningsrätten till de ofria tomterna som lös egendom, men med tiden fick man lagfart på husen och tomterna och de kom att betraktas som fast egendom. Det var på detta sätt som den äganderättsliga indelningen av stadens mark kom att utgöra skilda fastigheter. Ändringar av fastigheterna skedde alltså genom privata åtgärder utan enhetliga regler. Det enda krav som fanns var att marken skulle mätas för att man på så sätt skulle kunna undvika tvister. Oklarheterna gällande fastighetsbildning och registrering befästes emellertid till viss del då 1875 års lagfartsförordning antogs och fastighetsboken samlade stadens fastigheter i ett sorts register⁶⁹.

⁶⁶ Ekbäck, P (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.*. 2a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan. s223.

⁶⁷ Ekbäck, P (2012). s224.

⁶⁸ Ekbäck, P (2012). s226.

⁶⁹ Ekbäck, P (2012). s227.

Under 1900-talets början formades grunden till reglerna för fastighetsbildning i städer. Då ett nytt fastighetsregister började användas i städerna och nya regler gällande hur fastighetsbildningen skulle ske i staden koncentrerades alla regler angående fastighetsbildning, fastighetsregistrering och planläggning i en gemensam lag, 1917 års lag om fastighetsbildning i stad (FBL). Det betydelsefulla i denna nya lag var att införa ett fastighetsregister och en registerkarta för varje stad. Intentionen med registret var att kunna fixera den gällande fastighetsindelningen som då fanns. Sexton år senare skedde det en uppdelning av reglerna kring planering och fastighetsindelning. 1931 års stadsplanelag antogs och i denna samlade man alla regler om planering och planläggning⁷⁰.

3.3 Ägoutbyte

I jorddelningslagen fanns det en åtgärd som kallades ägoutbyte. Genom en lantmåteriförrättning kunde man ändra fastighetsindelningen med denna åtgärd. Ägoutbyte fungerade på liknande sätt som ett omskifte och har många likheter med fastighetsreglering. Ett ägoutbyte kunde ske på två sätt, antingen gjordes det frivilligt eller så utfördes det tvångsvis. Till en början användes ägoutbyte förhållandevis restriktivt, men under 1950-talet ökade dess tillämpning då man införde något mer progressiva regler. Ägoutbyte kunde göras tvångsvis i fyra olika fall; gränsutmätningsfallet, enkelavfallet, arronderingsfallet samt plangenomförandefallet. Dessa fyra typer finns i grunden till de villkor som uppställs för fastighetsreglering i FBLs 5 kap. Syftet med dessa regler i FBL är emellertid inte att de ska ske tvångsvis. Vid ägoutbyte skulle företrädesvis mark bytas mot mark, men då särskilda omständigheter förelåg kunde ersättning utgå i pengar istället⁷¹.

Reglerna kring markfördelning var strikta och detaljerade i jorddelningslagen. Detta med syftet att förhindra storleksförändringar mellan fastigheter. Huvudregeln i jorddelningslagen var att de fastigheter som ingick i regleringen skulle erhålla lika mycket mark som frångick densamma. Det som var avgörande för marktilldelningen var det så kallade uppskattningsinnehållet som räknades fram med hjälp av graderingen. I vissa fall gjordes det dock en så kallad ägokravsjämkning, man frångick då grundprincipen om markavstående och marktillförsel. Denna möjlighet var till en början mycket begränsad, men kom med tiden att tillämpas allt mer. 1968 gjordes det ändringar i lagen som innebar att det sattes en gräns för ägokravsjämkningen. Denna kom endast att gälla de tvångsvisa fallen av ägostyckning⁷².

⁷⁰ Ekbäck, P (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* 2a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan. s228.

⁷¹ Ekbäck, P (2007). *Översikt över fastighetsbildningslagstiftningen före FBL*. 1a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan. s12.

⁷² Lagkommentarer 5 kap. 8 § FBL.

3.4 Införandet av fastighetsbildningslagen

I slutet av 1953 tillsattes sakkunniga för att verkställa den slutliga revisionen av fastighetsbildningslagstiftningen. Arbetet hade påbörjats något tidigare, men i december 1963 avlämnade 1954 års fastighetsbildningskommitté (som de sakkunniga kallade sig i denna utredning) betänkandet ”Fastighetsbildning”, SOU 1963:68. Detta var ett förslag för den nya fastighetsbildningslagstiftningen, dock utan några övergångsbestämmelser. Förslaget bearbetades sedan på remiss⁷³. 1969 lades förslaget sedan fram om en ny fastighetsbildningslag. Förslaget innebar grundliga förändringar i de dåvarande bestämmelserna om fastighetsbildning med syftet att möjliggöra en enkel, snabb och effektiv handläggning av fastighetsfrågorna. Genom den nya lagen blev det en enhetlig lagstiftning för stad och land.

FBL ersatte då både 1917 års lag om fastighetsbildning i stad och 1926 års lagar om delning av jord å landet och om sammanläggning av fastigheter på landet. Den lagstiftning som hade varit gällande fram till dess var alltför uppdelad på ett stort antal författningar⁷⁴. I det nya regelsystemet minskades antalet former för fastighetsbildning. De åtgärder vars syfte var att ändra strukturen på en fastighet slogs ihop till ett nytt institut – fastighetsreglering. Fastighetsregleringen ersatte då laga skifte för omarrondering, ägoutbyte, servitutsutbrytning och sammanföring enligt 1952 års lag⁷⁵.

Fastighetsregleringen skulle ses som ett utbyggt ägoutbyte och det skulle inte enbart gälla fastigheters enskilda mark utan även samfälligheter och servitut. Åtgärderna skulle huvudsakligen ske genom samtycke av fastighetsägarna, men det fanns även möjlighet att genomföra regleringar tvångsvis. För att kunna nybilda fastigheter lades det fram i förslaget tre nya institut – avstyckning, klyvning och sammanläggning. Avstyckning och sammanläggning motsvarade de dåvarande instituten med samma benämningar, medan klyvning ersatte den form av laga skifte som också kallades klyvningsskifte.

För alla typer av fastighetsbildningsåtgärder innebar förslaget att det skulle gälla enhetliga villkor för att kunna utföra åtgärderna med tillåtelse ur allmänt perspektiv. Huvudregeln skulle vara att fastighetsbildning alltid är beroende av en ansökan från enskild fastighetsägare⁷⁶. Förutom de nämnda instituten förslögs det ett institut för fastighetsbestämning som man skulle kunna fastställa den gällande fastighetsindelningens beskaffenhet. Detta institut motsvarade den dåvarande möjligheten till gränsbestämning⁷⁷.

⁷³ Prop. 1969:128 del B sida 4.

⁷⁴ Prop. 1969:128 del B sida 2.

⁷⁵ Prop. 1969:128 del A sida 2.

⁷⁶ Prop. 1969:128 del A sida 3.

⁷⁷ Prop. 1969:128 del A sida 3.

Förrättningarna för fastighetsbildning är ett rättsligt förfarande som skall handläggas av myndighet och består, precis som före FBL, av en förrättningslantmätare. Det dåvarande fastställelseförfarandet av förrättningen förslags ändras till att förrättningen vinner laga kraft då den inte blivit överklagad. Detta förslag bygger på att förrättningslantmätaren skall bevaka de allmännas intressen. Som den översta instansen föreslog man fastighetsdomstolen⁷⁸. Detta förslag antogs.

Vid utformningen av den nya lagstiftningen för fastighetsbildning kom man fram till att den faktor som skulle ha en avgörande tyngd för lagstiftningens utformning var fastighetsindelningens betydelse. Genom fastighetsindelningen är det möjligt att individualisera objekt för olika rättigheter som är knutna till fast egendom. Fastighetsregistreringen skapar vidare ett översiktligt och tillförlitligt system för fastighetsägarna för att kunna överlåta sin fasta egendom med eventuella belastande rättigheter. Indelningen är stommen för inskrivningen och således även för fastighetskrediten⁷⁹.

Staten strävar efter ett rationellt sätt för markanvändningen allmänt sett. Jord- och planpolitikens underlag kan därmed ses i denna indelning. Fastighetsbildningsverksamheten har till följd av detta blivit ett steg i den samhällsverksamhet vars syfte är att gynna en ändamålsenlig markanvändning. Vidare är det därmed behövligt att bestämmelserna om fastighetsbildning stämmer överens med de krav som finns för de allmänna plan- och jordpolitiska målen för att kunna fullgöra dess uppgift i den allmänna planeringen av samhället. Samhällsutvecklingen som hade skett med bland annat inflyttning till tätorten, ökad motortrafik, högre byggkostnader och större bebyggelse, större behov av gemensamhetsanläggningar inom tätorter, modernisering av jord- och skogsbruket samt ökad fritidshusbebyggelse, hade skapat ett behov av ändringar i markanvändningen. I och med denna ökade rörlighet i fastighetssystemet krävdes ändringar för att rättssäkerheten skulle kunna bibehållas⁸⁰.

3.5 Fastighetsregleringens förändring

För omregleringar av bestående fastigheter infördes det ett nytt fastighetsbildningsinstitut då FBL infördes; fastighetsreglering. Denna åtgärd kom att ersätta alla de institut som funnits för att genomföra omregleringar, främst laga skifte och ägoutbyte. Fastighetsregleringens största syfte var att förbättra beståndet av fastigheter. Vid större omregleringar var målet att skapa lämpligare fastighetsförhållanden inom det område som åtgärden skulle genomföras, medan åtgärder i mindre omfattning kunde ha som syfte att skapa en lämpligare gränssträckning. För att det nya institutet skulle kunna leva upp till de krav som hade kommit med tiden med avseende på enkelhet, snabbhet och ändamålsenlighet skulle fastighetsregleringen baseras på den dåvarande åtgärden ägoutbyte⁸¹.

⁷⁸ Prop. 1969:128 del A sida 4.

⁷⁹ Prop. 1969:128 del B sida 13.

⁸⁰ Prop. 1969:128 del B sida 14.

⁸¹ Prop. 1969:128 del B sida 321.

Då fastighetsreglering infördes var tanken att det skulle ses som ett redskap som underlättade en rationell fastighetsbildningsverksamhet. För att kunna underlätta var det förutsatt att förvärvaren av marken inte skulle belastas med stämpelskatt⁸².

Utgångspunkten för fastighetsregleringen skulle liksom all annan fastighetsbildning bygga på frivillighet hos fastighetsägarna. Vid överenskommelser är det större möjligheter att skapa en lämpligare fastighetsindelning. Det är emellertid svårt att uppnå enighet i vissa fall, varmed det även skulle vara möjligt att genomföra fastighetsreglering under tvång⁸³.

Det första kravet för att kunna genomföra en fastighetsreglering skulle vara att den fastighetsägare som begär att regleringen skall ske har ett välgrundat intresse i att denna skall utföras. Förbättringen skall vara behövlig för att fastigheten som undgår regleringen skall förbättras. Omfattningen av regleringen skall dock inte vara större än vad som krävs för en förbättring av fastigheten, den så kallade proportionalitetsprincipen. Det kan emellertid vara befogat att göra en större reglering i vissa fall för att på så sätt undvika olägenheter som kan uppstå i och med att flera regleringar sker i följd, varvid en spärr mot så kallade successiva regleringar är motiverad⁸⁴.

En fastighetsreglering skall ha som mål att förbättra det aktuella fastighetsbeståndet. Det skall alltså skapas en bättre ägoslagssammansättning, dock utan att regleringsfastigheternas storlek behöver ändras⁸⁵.

Den mest betydelsefulla åtgärden inom fastighetsreglering var att kunna förändra fastigheters utformning. I den dåvarande lagstiftningen hade marköverföring skett genom ägoutbyte. Denna åtgärd innebar att mark byttes mot mark, utan att de behövde ha samma ekonomiska värde och i vissa fall utgick därför en ersättning i form av pengar. Enligt utredningen för den nya fastighetsbildningslagen framhölls det att man bör vidmakthålla att marköverföringen skall vara dubbelsidig. Trots att det är tillåtet att det utgår ersättning får detta inte leda till orimliga storleksförändringar av fastigheterna vid så kallad ensidig marköverföring. Som vederlag vid marköverföring skall det som regel utgå mark och om detta inte är möjligt skall ersättningen ske i form av pengar⁸⁶.

Vid förbättring eller rationalisering av fastighetsbeståndet vid en omreglering kan detta ske med avsikt på varierande förhållanden. Det kan ske med syfte att förbättra ägoanordningen, skapa en lämpligare ägoslagssammansättning utan storleksförändringar av fastigheterna samt att enbart förändra regleringsfastigheternas

⁸² SOU 1994:90. *Kart- och fastighetsverksamhet – finansiering, samordning och författningsreglering*. s232.

⁸³ Prop. 1969:128 del B sida 322.

⁸⁴ Prop. 1969:128 del B sida 322.

⁸⁵ Prop. 1969:128 del B sida 324.

⁸⁶ Prop. 1969:128 del B sida 332.

storlek⁸⁷. Den dåvarande lagstiftningen medgav endast att kunna skapa en förbättrad arrondering. Möjligheten att skapa en mer ändamålsenlig ägoslagssammansättning var begränsad. För att kunna ändra fastigheters storlek fanns ingen möjlighet i jorddelningslagen. Detta behov av att kunna förändra fastigheters storlek hade utvecklats, varvid en moderniserad lagstiftning var motiverad⁸⁸. Möjligheten till storleksförändring skulle finnas men med begränsningar införda bland de allmänna regleringsvillkoren. Storleksförändringar skulle enbart kunna göras i samband med andra åtgärder med undantag från då fastighetsägarna är överens eller för att kunna genomföra en plan⁸⁹.

Som utgångspunkt för fastighetsregleringen bör det i ansökan om denna endast innehålla en begäran om reglering för att förbättra angivna fastigheter eller fastighetsförhållandet inom ett visst område. Därefter är det upp till lantmätaren att avgöra hur detta skall genomföras och vilka fastigheter som skall ingå för att syftet med regleringen skall uppnås. Regleringens omfattning kan alltså inte bestämmas enbart med ansökningen som grund⁹⁰.

Enligt jorddelningslagen skulle omskifte och ägoutbyte ske på ett sådant sätt att storleksförskjutningar inte uppkom för regleringsfastigheterna. Intentionen för den nya lagstiftningen var att det även skulle fortsätta att gälla. Fastighetsregleringen skall dock genomföras på ett sådant sätt så att de enskildas intresse beaktas⁹¹. För att kunna göra en jämförelse av de markområden som utbyts görs en gradering eller någon annan liknande uppskattningsmetod⁹². Graderingsvärdets uppgift är att bidra till att det fasta kapitalet fördelas på ett sätt som långsiktigt kan ses som lämpligt och rättvist och därför baseras detta värde inte på tillfälliga förhållanden⁹³.

3.6 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering är en åtgärd med syfte att ombilda fastigheter, alltså att på något sätt förändra deras utformning och innehåll på ett sätt som inte kan ske genom nybildning. Målet med fastighetsreglering är att fastighetsbeståndet skall förbättras. Vid större fastighetsregleringar är avsikten att skapa lämpliga fastighetsförhållanden inom ett helt område. Reglerna för fastighetsreglering finns i FBLs 5-9 kap. Inledningsvis i 5 kap. finns grundläggande villkor och bestämmelser som gäller generellt för alla typer av fastighetsreglering. I kapitel 6-9 finns regler för varje enskild åtgärd⁹⁴.

⁸⁷ Prop. 1969:128 del B sida 352.

⁸⁸ Prop. 1969:128 del B sida 352.

⁸⁹ Prop. 1969:128 del B sida 354.

⁹⁰ Prop. 1969:128 del B sida 366.

⁹¹ Prop. 1969:128 del B sida 380.

⁹² Prop. 1969:128 del B sida 381.

⁹³ Prop. 1969:128 del B sida 397.

⁹⁴ Ekbäck, P (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*. Om fastighetsbildningslagen m.m.. 2a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan. s113.

De regler som aktualiseras för fastighetsreglering är följande:

- Kapitel 6: Särskilda bestämmelser om samfällighet
- Kapitel 7: Särskilda bestämmelser om servitut, ledningsrätt och överföring av fastighetstillbehör
- Kapitel 8: Särskilda bestämmelser om inlösen
- Kapitel 9: Särskilda bestämmelser om gemensamma arbeten

Genom fastighetsreglering kan mark överföras från en fastighet till en annan fastighet. Likaså kan mark överföras från en samfällighet eller andelar i en sådan, det går även att bilda nya samfälligheter. Med fastighetsreglering är det också möjligt att bilda, ändra eller få ett servitut upphävt. Fastighetsreglering kan även innebära en överföring av fastighetstillbehör till en annan fastighet⁹⁵. Företrädesvis skall mark som frångår en fastighet ersättas med mark, men om det skulle vara mer ändamålsenligt får ersättningen utgå i pengar⁹⁶.

Fastighetsreglering kan ske på initiativ av en fastighetsägare, en samfällighetsförening, en tvångsförvärvare, en kommun eller av länsstyrelsen. Den fastighetsägare som kan ta initiativet till en reglering är både den mottagande fastigheten och den fastighet som avstår mark⁹⁷. Fastighetsreglering sker oftast efter en överenskommelse mellan de fastighetsägare som berörs, men kan även ske tvångsvis mot fastighetsägarens vilja⁹⁸.

För att en fastighetsreglering skall kunna göras finns det några särskilt uppställda villkor som man ska ta hänsyn till. Villkoren är av två typer: sådana som skall skydda fastighetsägare, servituts- och nyttjanderättshavare och sådana som är till för att skydda de allmänna intressena⁹⁹. Skyddet för de enskilda fastighetsägarna kan dock avtalas bort vid en överenskommelse, men aldrig då regleringen sker tvångsvis¹⁰⁰. Parallellt med villkoren i 5 kapitlet FBL skall även de allmänna plan- och lämplighetsvillkoren i 3 kapitlet FBL tillämpas. Villkoren vid fastighetsreglering benämns båtnadsvillkoret, förbättringsvillkoret och opinionsvillkoret.

3.6.1 Båtnadsvillkoret

Båtnadsvillkoret innebär att fastighetsreglering får ske om det genom regleringen blir en mer ändamålsenlig fastighetsindelning alternativt en mer ändamålsenlig användning av marken, som till exempel olika servitutsåtgärder kan medföra. Dessutom skall fördelarna överväga de kostnader och eventuella olägenheter som regleringen innebär. Det skall alltså uppstå en vinst av att fastighetsregleringen utförs.

⁹⁵ 5 kap. 1 § FBL.

⁹⁶ 5 kap. 2 § FBL.

⁹⁷ 5 kap. 3 § FBL.

⁹⁸ Julstad, B (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s98.

⁹⁹ Julstad, B (2011). s98.

¹⁰⁰ 5 kap. 18 § FBL.

Syftet med båtnadsvillkoret är skapa en garanti mot sådana fastighetsregleringar som inte innebär tillräckligt betydande förbättringar¹⁰¹. Ett undantag från dessa uppställda krav är dock att regleringen ändå inte får ske om den skulle medföra att en reglering som kan förestå inom en snar framtid skulle öka i kostnad eller bli svårare att utföra¹⁰². Denna bestämmelse är en spärr mot så kallade successiva regleringar.

Båtnadsvillkoret gäller vid alla fastighetsregleringar, om inte sakägarna har kommit överens om att något annat skall gälla. Bestämmelsen är alltså dispositiv och kan avtalas bort¹⁰³. Då prövningen av båtnadsvillkoret sker är det endast sådana fördelar som kopplas till fastigheterna och markanvändningen som skall beaktas. Allmänna synpunkter och personliga skäl skall man alltså lämna därhän. Vanligtvis menar man med förbättring i fastighetsrättsliga sammanhang någon form av ekonomisk förbättring, som att fastighetens värde höjs. Detta resultat är dock inte en obligatorisk förutsättning för att uppfylla båtnaden. Kostnaderna som skall beaktas i fastighetsregleringssammanhang vid båtnadsvärderingen är sådana kostnader som belastar sakägarna. Med begreppet olägenhet menas det sådant som har med ekonomiska förhållanden att göra. Det kan vara extra arbeten för sakägaren som medför direkta utgifter för denne, men det kan även vara förluster till följd av att regleringen utförs¹⁰⁴.

3.6.2 Förbättringsvillkoret

Förbättringsvillkoret innebär att fastighetsreglering som begärs av sakägare endast får genomföras om den är erforderlig för att den sökandes fastighet skall förbättras¹⁰⁵. Bestämmelsen innefattar därmed även en begränsning av fastighetsregleringen. Dess omfattning får inte vara större än nödvändigt för att den sökandes fastighet skall förbättras. Förbättringskravet kan dock avtalas bort (dispositivt)¹⁰⁶.

3.6.3 Opinionsvillkoret

Det så kallade opinionsvillkoret betyder att en fastighetsreglering inte får äga rum om de sakägare som har ett väsentligt intresse gällande regleringen skulle motsätta sig denna allmänt sett och att de har beaktansvärda skäl för att göra denna motsättning¹⁰⁷. Grunden till detta villkor är att det oftast inte leder till något bra resultat om allmänheten är negativt inställd. Om sakägarna istället är positiva till åtgärden och deltar i förrättningen så uppnås syftet med regleringen lättare. Prövningen av detta villkor sker genom att lantmäterimyndigheten gör en samlad helhetsbedömning av de invändningar som finns mot regleringen. De aspekter som tas med i denna bedömning är antalet sakägare som motsätter sig åtgärden samt de skäl som finns för

¹⁰¹ Lagkommentarer 5 kap. 4§ FBL.

¹⁰² 5 kap. 4 § FBL.

¹⁰³ 5 kap. 18 §, första stycket, punkt 1. FBL.

¹⁰⁴ Lagkommentarer 5 kap. 4 § FBL.

¹⁰⁵ 5 kap. 5 §, första stycket. FBL.

¹⁰⁶ 5 kap. 18 § första stycket, punkt 1. FBL.

¹⁰⁷ 5 kap. 5 §, andra stycket. FBL.

motsättningen¹⁰⁸. Opinionsvillkoret är dock inte gällande om behovet av fastighetsregleringen är synnerligen angeläget¹⁰⁹.

3.6.4 Byggnads- och fastighetsskyddet

Det finns även två skydd som skall beaktas. Dessa kallas byggnadsskyddet respektive fastighetsskyddet. Byggnadsskyddet innebär att en fastighetsreglering inte får ske genom att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överförs till en annan fastighet eller samfällighet. Detta kan emellertid genomföras ändå om det inte uppstår en väsentlig olägenhet för sakägare, om byggnaden har ett oväsentligt värde eller om överföringen främjar en mer ändamålsenlig fastighetsindelning¹¹⁰. Grunden i denna bestämmelse är att byggnader inte lämpar sig för byte. Undantaget från huvudregeln är till för att skydda sakägare och det gäller både den som avstår byggnaden och den som ska motta den. Skyddet gäller även för hyresgäst om det skulle finnas någon sådan i byggnaden. Till byggnader som har ett oväsentligt värde menar man vanligen ekonomibygnader och till exempel friggebodar, garage och sjöbodar, men det avgörs i det enskilda fallet¹¹¹.

Med bestämmelserna gällande det så kallade fastighetsskyddet menas att de fastigheter som ingår i regleringen inte efter att denna genomförts försämras till sammansättning och utformning på så sätt att det lämpar sig mindre för det avsedda ändamålet, jämfört med hur förhållandena såg ute före det att regleringen gjordes. Fastigheten får vidare inte ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller för den delen ökar i sådan utsträckning att det uppstår någon avsevärd olägenhet för fastighetens ägare¹¹². Att endast köpa en del av en fastighet är ogiltigt. Det krävs att en fastighetsbildningsåtgärd utförs i enlighet med förvärvet. Ansökan om detta måste ske inom ett halvår från det att köpet gjordes för att bli giltigt. Ansökningsfristen räknas från den dag då köpehandlingen upprättades. Om ett köpebrev har upprättats räknas dock ansökningsfristen från denna dag¹¹³.

3.7 Lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap.

Fastighetsbildningslagens 3 kap innehåller allmänna villkor för fastighetsbildning. Dessa bestämmelser är tvingande och kan inte avtalas bort. Då en fastighet ombildas eller nybildas skall den med avseende på dess belägenhet, omfång och övriga förutsättningar vara lämplig för sitt ändamål. Av vikt är här att ta hänsyn till att fastigheten skall få en lämplig utformning och tillgång till de vägar som behövs utanför dess område. Om fastigheten skall bebyggas skall den försäkras tillfredställande anordningar för vatten och avlopp. För att fastighetsbildningen skall kunna äga rum krävs det vidare att den får en beständig användning för sitt ändamål

¹⁰⁸ Lagkommentarer 5 kap. 5 § FBL.

¹⁰⁹ 5 kap. 5 §, tredje stycket. FBL.

¹¹⁰ 5 kap. 7 § FBL.

¹¹¹ Lagkommentarer 5 kap. 7 § FBL.

¹¹² 5 kap. 8 § FBL.

¹¹³ Grauers, F (2007). *Fastighetsköp*. 18e uppl. Lund: Juristförlaget i Lund. s72-73.

inom överskådlig tid samt att detta ändamål endast kan uppnås med hjälp av fastighetsbildning¹¹⁴.

Om det sker flera fastighetsbildningsåtgärder samtidigt skall lämplighetsprövningen inte ske för varje inblandad fastighet var för sig utan det är helhetseffekten som skall betraktas då lämpligheten avgörs. Kriterierna belägenhet, omfång och övriga förutsättningar skall betraktas ur ett planmässigt perspektiv, där fastighetens lämplighet inte enbart skall ses från dess enskilda förutsättningar utan dessutom från omgivningen med hänseende till andra förutsättningar för fastighetsbildning¹¹⁵.

3.7.1 Fastighetens storlek

En betydande del i lämplighetsprövningen är fastighetens storlek. Storleken är lika viktig för bostadsfastigheter som för jord- och skogsbruksfastigheter. Bestämmelserna kring detta har ändrats under 1990-talet. Redan vid FBLs tillkomst 1972 var fokus stort på fastigheters storlek, särskilt för bostadsfastigheter. Fastighetsstorlek är en komplex frågeställning som förklarades noggrant i samband med FBLs tillkomst. Den grundläggande principen skulle vara att en bostadsfastighet skulle omfatta mark i den utsträckning som ansågs vara väsentligt karaktäriserande för en bostadstomt. Lantmäteristyrelsen anförde¹¹⁶:

”Önskemålet att begränsa bebyggelsefastigheternas omfång motiveras huvudsakligen av två skäl. Främst är det från samhällsekonomisk synpunkt angeläget att marktillgången utnyttjas effektivt. Vidare är det betydelsefullt att allmänhetens fria tillträde till markområden som kan användas för det rörliga friluftslivet inte i onödan hindras eller försvåras. Den sistnämnda synpunkten har givetvis särskild betydelse när det gäller fastighetsbildning för fritidsbebyggelse.

...

När en intressekonflikt uppstår mellan å ena sidan den enskildes önskemål om en vidsträckt tomtplats, som i stora delar avses bli endast extensivt utnyttjad av ägaren, och å andra sidan det rörliga friluftslivets behov av fri tillgång till mark- och strandområden leder reglerna i FBL i allmänhet till att den enskildes intresse får vika. Mera speciella motiv för att göra en tomtplats särskilt vidsträckt, t.ex. önskan att kunna hindra att förfulande vegetation uppkommer i grannskapet, är enligt min mening inte av sådan beskaffenhet att de bör tillgodoses genom fastighetsbildning.”

3.7.2 Behövliga vägar

Kravet på att fastigheten skall ha tillgång till behövliga vägar utanför sitt eget område säkerställs antingen genom väg på den egna fastigheten eller genom att servitut bildas över andra fastigheter. Detta visar på att det även skall tas hänsyn till rättsliga tillbehör vill lämplighetsbedömningen. I förarbetena framhålls det att vägfrågan bör

¹¹⁴ 3 kap. 1 § FBL.

¹¹⁵ Lagkommentar 3 kap. 1 § FBL.

¹¹⁶ Lagkommentar 3 kap. 1 § FBL.

behandlas vid fastighetsbildningen för att fastigheten skall få sitt behov av väg tillgodosett om det inte innebär att förrättningen försvåras genom att detta görs. Vad som anses som behövliga vägar är inte vidare preciserat i lagtext eftersom det kan variera för olika typer av fastigheter. Om det uppställda kravet innebär att det skall kunna anläggas en bilväg eller inte fram till fastighetens gräns är inte specificerat, men idag kan det ses som normalt att en bostadsfastighet faktiskt är försedd med en bilväg¹¹⁷. Om fastighetsbildningen skulle innebära att det krävs ny utfart till allmän väg eller att fastigheten använder redan befintlig utfart till allmän väg får detta endast ske om det inte uppkommer väsentlig olägenhet för trafiken på vägen. Fastighetsbildningen får dock ändå genomföras om det skulle finnas synnerliga skäl för detta¹¹⁸. Denna bestämmelse kan egentligen ses som en självklarhet. En fastighetsbildning med en utfart som innebär trafikfara skall inte genomföras¹¹⁹.

3.7.3 Lämpliga grundförhållanden och klimatförändringar

Ett slutligt villkor som inte är med i paragrafen men som omnämns i förarbetena till denna är att platsen som bebyggs skall ha lämpliga grundförhållanden. Detta villkor skall trots det prövas. Hur pass utförligt en undersökning av grundförhållandena skall göras beror på det enskilda fallets omständigheter. Kostnaden för att utföra behövlig undersökning tas det inte hänsyn till vid fastighetsbildningen. Det viktiga är att byggnadens ändamål uppfylls.

Det finns ytterligare ett krav som inte är med i paragrafens text och detta behandlar hur eventuella klimatförändringar skall hanteras. I lämplighetsprövningen bemöter man detta villkor genom att utreda hur till exempel en rasrisk skall förhindras med olika åtgärder¹²⁰.

3.7.4 Fastighetens ändamål

Vid lämplighetsprövningen måste fastighetens ändamål fastställas för att en fullständig prövning skall kunna göras. Om fastigheten inte ligger inom ett planlagt område som anger dess användning är utgångspunkten att fastigheten skall användas för det ändamål som ägaren anger. De huvudsakliga ändamål som finns är mark för produktion (till exempel jord- eller skogsbruk), mark för tillgodogörande av nyttigheter (till exempel grustäkt eller gruvdrift), mark för anläggningar samt det vanligast förekommande är mark för bebyggelse. Viktigt i detta sammanhang är dock att fastigheten skall få varaktig användning för det avsedda ändamålet. Grunden i detta villkor är att man vill skapa ett sammanhängande fastighetsbestånd och inte tillfredsställa tillfälliga behov oftast bara relevanta för den nuvarande fastighetsägaren. Genom aktualitetsvillkoret stärks detta ytterligare. Fastigheten skall få varaktig användning för sitt ändamål inom en överskådlig tid. Ganska långa

¹¹⁷ Lagkommentar 3 kap. 1 § FBL.

¹¹⁸ 3 kap. 4 § FBL.

¹¹⁹ Lagkommentar 3 kap. 4 § FBL.

¹²⁰ Lagkommentar 3 kap. 1 § FBL.

dröjsmål kan dock accepteras beroende på fastighetens ändamål. Ett exempel på ”inom överskådlig tid” är en nybyggnation som kräver bygglov¹²¹.

3.7.5 Detaljplan och områdesbestämmelser

I lagens andra paragraf anges att fastighetsbildning inte får ske i strid mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Mindre avvikelser är dock acceptabla om de inte innebär att planens syfte motverkas. Om det finns naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser skall även dessa beaktas vid fastighetsbildning så att syftet med dessa bestämmelser inte motverkas¹²². Bestämmelser som finns i planen skall alltså överensstämma med fastighetsbildningen till den del som berör fastighetsindelningen. Bestämmelserna i denna paragraf skall alltid användas tillsammans med lämplighetsvillkoren och dessa villkor gäller alltså även inom planlagda områden. Då fastighetsbildningsåtgärder sker successivt krävs det en djupare lämplighetsprövning, men det är inte alltid enkelt att få förhållandena att motsvara mot planen steg för steg. Det är dock tillräckligt att resultatet av fastighetsbildningsåtgärden gör att det i framtiden är något lättare att nå korrespondens med planen. I gällande naturvårdsföreskrifter är reglerna något diffusare. Dessa föreskrifter är inte bestämmelser för planering utan är förbudsutformade och har inte densamma noggrannheten som finns i planbestämmelser¹²³.

Om området inte är detaljplanelagt får fastighetsbildningen inte ske på ett sådant sätt som kan försvåra områdets ändamålsenliga användning, ge förutsättningar för olämplig bebyggelse eller på något sätt motverka en lämplig planläggning av området¹²⁴. Dessa tre villkor gäller vid sidan av varandra och fastighetsbildning kan alltså inte ske om det förekommer hinder på grund av något av dessa villkor. Med dessa bestämmelser är syftet att hänsyn skall tas till samhällsplaneringen och de allmänna intressena. Detta är motsvarigheten till de allmänna intressena som finns i PBLs 2 kap och MBs 3 och 4 kap om hushållning med mark och vatten¹²⁵.

3.7.6 Jordbruk, skogsbruk och fiske

För jordbruk, skogsbruk och fiske finns det särskilda bestämmelser. Om en jordbruksfastighet skall vara att anse som lämplig krävs det att den har en sådan storlek, sammansättning och utformning så att den verksamhet som bedrivs på fastigheten kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte¹²⁶. Sådana fastighetsbildningar som påverkar en jordbruksfastighet så att betydande olägenheter för jordbruksnäringen uppstår får inte genomföras¹²⁷. Grunden i bestämmelsen är att tillgodose landets behov av livsmedelsförsörjning om det skulle uppstå en kris eller

¹²¹ Lagkommentar 3 kap. 1 § FBL.

¹²² 3 kap. 2 § FBL.

¹²³ Lagkommentar 3 kap. 2 § FBL.

¹²⁴ 3 kap. 3 § FBL.

¹²⁵ Lagkommentar 3 kap. 3 § FBL.

¹²⁶ 3 kap. 5 § FBL.

¹²⁷ 3 kap. 6 § FBL.

utbryta krig. Ytterligare ett syfte med den är att motverka negativa åtgärder, som till exempel en delning av ett bärkraftigt jordbruk¹²⁸.

Det så kallade företagsekonomiska villkoret innebär att den verksamhet som bedrivs på jordbruksfastigheten skall lämna ett överskott till den som bedriver jordbruket. Om jordbruket inte ger ett sådant överskott att det är att se som huvudsaklig inkomst har det tagits hänsyn till att det kan vara möjligt att kombinera jordbruksnäringen med någon annan verksamhet på orten. Exempel på sådan verksamhet är entreprenad, hantverk och hemslöjd samt turistverksamhet. Den ekonomiska bedömningen görs i ett långsiktigt perspektiv¹²⁹.

För skogsbruket gäller det att sådan mark som är avsedd för detta ändamål inte får delas in på ett sådant sätt som innebär en försämring av att kunna utnyttja skogen ekonomiskt. Liksom för jordbruk gäller det att skogsmark inte får påverkas negativt av en fastighetsbildning som innebär att skogsmark genomgår en skadlig delning¹³⁰. Syftet är att sådan fastighetsbildning inte skall genomföras som medför en risk för att skogsbrukets avkastningsnivå minskar eller om det på något annat sätt är i strid med de grundläggande skogspolitiska målen¹³¹.

Fiske får inte delas upp på ett sådant vis som ger olägenheter för fiskevården. Ett undantag från detta är om det är med syftet att skapa en mer ändamålsenlig fastighetsindelning och det inte medför någon avsevärd olägenhet för fiskevården i sådant fall¹³². Dessa skyddsbestämmelser för fiskevården gäller både för bundet och fristående fiske¹³³.

3.7.7 Undantagsbestämmelser

Det finns två undantagsbestämmelser FBLs 3 kap. Den första är att fastighetsbildningen får ske även om den fastighet som om- eller nybildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Detta gäller om fastighetsbildningen innebär att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas¹³⁴. I lagkommentarerna förklaras det att den fastighetsindelning som råder inte alltid är tillräckligt tillfredställande. Det kan behövas större rationaliseringsåtgärder. Då dessa åtgärder genomförs är det orimligt att lämplighetsvillkoren skall kunna uppfyllas i varje ändring. Om detta skulle vara ett krav skulle det innebära en stor begränsning. Undantagsbestämmelsen innehåller dock ett krav på att fastighetsindelningen totalt sett skall förbättras för att undantag skall få ske. Det är alltså helheten som skall bedömas¹³⁵.

¹²⁸ Lagkommentar 3 kap. 6 § FBL.

¹²⁹ Lagkommentar 3 kap. 5 § FBL.

¹³⁰ 3 kap. 7 § FBL.

¹³¹ Lagkommentar 3 kap. 7 § FBL.

¹³² 3 kap. 9 § FBL.

¹³³ Lagkommentar 3 kap. 9 § FBL.

¹³⁴ 3 kap. 9 § FBL.

¹³⁵ Lagkommentar 3 kap. 9 § FBL.

Kravet på förbättring är inget oöverkomligt. Det är nämligen tillräckligt att det uppstår en positiv effekt. En sådan positiv effekt kan vara att det i framtiden kommer att bli lättare att bilda fastighet i enlighet med en detaljplan¹³⁶. Det andra undantaget gäller för jord- och skogsbruket och innebär att en fastighetsbildningsåtgärd som är till huvudsaklig nytta allmänt sett får ske trots att den kan strida mot skyddet för jordbruksnäringen och skogsbruket i 3 kap. 5-7 §§ FBL¹³⁷. Trots skyddsreglerna för både jord- och skogsbruket är inte syftet att dessa skall prioriteras framför alla näringar. De behov som skulle kunna få gå före jord- och skogsbruket är bostäder, industriella, kommunikationstekniska samt kulturella anläggningar eller andra med dessa jämförbara ändamål¹³⁸.

3.8 Fastighetsköp

Den ekonomiska betydelse ett fastighetsköp har för den enskilde personen samt fastigheters betydelse generellt sett, har kommit att bidra till de restriktiva formkrav som finns för ett fastighetsförvärv. Fastighetsköpets ekonomiska betydelse kan även ses i det stora antalet domstolstvister om felansvar¹³⁹. De problem som är av rättskaraktär kan delas upp i två grupper. Den första gruppen omfattar ingåendet av fastighetsköp och rättsverkningarna av ett ingånget avtal. Det är inte sällan ett tänkt köp egentligen är ogiltigt på grund av avsaknad av att följa JB:s föreskrifter. Den andra gruppen behandlar tvister på grund av uppkomna brister på köpeobjektet eller dröjsmål vid parternas fullgörande av det ingångna avtalet. Att ta ställning till här är om den uppkomna bristen är att bedöma som ett fel enligt JB och om säljaren i så fall är ansvarig för detta¹⁴⁰.

Vid ett fastighetsköp upprättas det två handlingar. Den första kallas köpekontrakt och är en utförlig handling med alla avtalsklausulerna. När köpeskillingen erlagts utfärdas ett köpebrev som blir som en kvittens på att betalning har skett och att köpet är fullbordat. Ett köpekontrakt ger inte köparen lagfart på fastigheten utan lagfart kan erhållas först då köpebrevet har utfärdats¹⁴¹.

För att kunna ingå ett giltigt avtal om köp av fastighet krävs det att särskilda formföreskrifter efterföljs. Dessa formkrav finns i 4 kapitlet JB. Om dessa formkrav inte uppfylls är avtalet mellan parterna ogiltigt. Skälen bakom dessa formkrav är att en eller båda parterna är i behov av skydd enligt lagens mening. Formkraven som finns i JB är till skydd för både köpare och säljare. Formkraven ger även ett skydd gentemot tredje man. Formkravet skapar för utomstående en klarhet för vad som

¹³⁶ Lantmäteriet (2015). *Handbok FBL. Fastighetsbildningslagen och Lag om införande av FBL (FBLP)*. Gävle: Lantmäteriet Gävle. s27.

¹³⁷ 3 kap. 10 § FBL.

¹³⁸ Lagkommentar 3 kap. 10 § FBL.

¹³⁹ Hager, R (2005). *Allmänna fastighetsrätten. En introduktion*. 2a uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s31.

¹⁴⁰ Hager, R (2005). s32.

¹⁴¹ Grauers, F (2007). *Fastighetsköp*. 18e uppl. Lund: Juristförlaget i Lund. s38-39.

gäller för en viss fastighet. Detta genom att inskrivningsmyndigheten erhåller ett tydligt underlag för inskrivning i fastighetsregistret som tredje man har insyn i¹⁴².

Det främsta formkravet för ett köp finns i 4 kapitlet 1 § JB:

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskillning och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att köpehandlingen innehåller en uppgift om gemensam köpeskillning.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskillning som anges i köpehandlingen. Denna köpeskillning får dock jämkas om det med hänsyn till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt att den köpeskillningen skall vara bindande.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits. Lag (2002:94).

Först och främst måste avtalet vara av skriftlig form för att ens kunna vara bindande för parterna. Vidare måste avtalet innehålla några minimiuppgifter. De uppgifter som skall finnas med i avtalet kan sammanfattas i fyra punkter:

- Både säljare och köpare skall underteckna köpehandlingen
- Köpeobjektet skall anges
- Uppgift om köpeskillningen skall lämnas
- Det ska finnas en överlåtelseförklaring

Gällande uppgifter om parterna och deras underskrifter uttrycks detta inte direkt i lagtext utan endast på så sätt att båda parternas underskrifter skall finnas med i avtalet. Detta kan dock tolkas från lagens stadgande, varvid dessa uppgifter enligt den allmänna uppfattningen skall anges¹⁴³. Bundenhet av underskriften uppstår inte förrän den andra parten också undertecknat avtalet. Det här kallas ömsesidighetsprincipen¹⁴⁴.

¹⁴² Hager, R (2005). *Allmänna fastighetsrätten. En introduktion*. 2a uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s32-33.

¹⁴³ Hager, R (2005). s36.

¹⁴⁴ Grauers, F (2007). *Fastighetsköp*. 18e uppl. Lund: Juristförlaget i Lund. s49.

Angivelsen av köpeobjektet uttrycks i lagtext som att ”egendomen överlåtes”. Hur fastigheten skall anges specificeras inte, men det vanligaste sättet är att fastighetens beteckning anges. Det blir ännu tydligare om det finns en kompletterande karta¹⁴⁵.

Den tredje punkten gäller uppgift om köpeskillingen. Köpeskillingen behöver inte uttryckas i en exakt summa utan det är tillräckligt om det är möjligt att räkna fram beloppet med hjälp av en angiven beräkningsgrund i avtalet¹⁴⁶.

Överlåtelseförklaringen innebär en förklaring av säljaren att denne överlåter äganderätten för fastigheten på köparen. Tanken med denna förklaring är att avtalets syfte blir tydligt. Detta formkrav skapar vanligtvis inte några problem, men vid kortfattad information om detta kan tveksamhet uppstå. Ett exempel på detta är uttrycket ”villig att försälja”¹⁴⁷. Högsta domstolen bedömde detta uttryck som en överlåtelseförklaring med hänsyn till avtalets övriga innehåll. Dock framhölls det att uttrycket fristående inte var att se som en överlåtelseförklaring¹⁴⁸.

För några avtalsvillkor gäller att de måste tas med i avtalet för att de skall vara giltiga. Det finns även bestämmelser om en längsta tid för vissa av villkoren samt följderna av att reglerna inte efterföljs.

Dessa villkor kan indelas i tre punkter:

- Svärvillkor
- Hemulansvar
- Villkor om att köparen inte får överlåta, inteckna eller upplåta rättigheter i fastigheten

Svärvillkor innebär att köpets fullbordan görs gällande av villkor¹⁴⁹. Dessa villkor får göras gällande i högst två år, om de inte handlar om erläggande av köpeskillingen eller att fastighetsbildning blir av i samband med förvärv av del av fastighet¹⁵⁰. För dessa två undantag finns ingen tidsgräns angiven.

Hemulansvaret i 4 kap. 21 § JB innebär att köparen inte skall bära detta ansvar. Detta betyder att säljaren ansvarar för att han eller hon är den rätta ägaren av fastigheten och att om fastigheten ändå skulle tas ifrån köparen genom klander så måste säljaren återbetala köpeskillingen till köparen¹⁵¹.

¹⁴⁵ Hager, R (2005). *Allmänna fastighetsrätten. En introduktion*. 2a uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s36.

¹⁴⁶ Grauers, F (2007). *Fastighetsköp*. 18e uppl. Lund: Juristförlaget i Lund. s47.

¹⁴⁷ NJA 1984 s482.

¹⁴⁸ Hager, R (2005). s37.

¹⁴⁹ 4 kap. 3 § JB.

¹⁵⁰ 4 kap. 4 § JB.

¹⁵¹ Hager, R (2005). s38.

Den sista punkten behandlar frågan om begränsningar i köparens rätt att förfoga över fastigheten i vissa avseenden. Dessa villkor har dock ifrågasatts om ett sådant villkorat avtal verkligen kan binda en köpare när det gäller onerösa förvärv (då det utgår vederlag). Då fastigheten istället är en gåva finns det inga tvivel om att detta villkor skall vara gällande¹⁵².

3.9 Jordabalkens felregler vid fastighetsförvärv

Fel vid fastighetsköp är att se som att parternas prestationer inte har det rätta innehållet eller att prestationerna inte utbytes i tid. Exempel på detta är att fastigheten saknar en viss avtalad egenskap, köparen dröjer med att betala köpeskillingen eller att säljaren inte ger köparen tillträde till fastigheten¹⁵³. Felen i köprättslig mening kan uppdelas i tre olika grupper:

- Faktiska fel
- Rättsliga fel
- Rådighetsfel

3.9.1 Faktiska fel

Då det rör sig om ett faktiskt fel är det fråga om en avvikelse i fastighetens skick från vad som avtalats. Det kan även handla om förhållanden som hänför sig till fastighetens närmiljö som till exempel trafikstörningar från intilliggande vägar. De faktiska felen kan vidare delas in i två olika typer. Antingen är det förhållanden som avviker från vad som har avtalats mellan parterna, eller så är det sådana förhållanden som avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Dessa feltyper benämns konkreta respektive abstrakta fel¹⁵⁴. Det som följer av avtalet är sådant som tillförsäkrats köparen. För att kunna tolka detta krävs det dock att även hänsyn tas till uppgifter som lämnats i samband med upprättandet av handlingarna. Vilka uppgifter det skall tas hänsyn till är olika från fall till fall. Vad som gäller generellt är dock att säljaren är bunden av sina direkta utfästelser som ger uttryck av en viljeförklaring. Andra uppgifter är gällande om köparen har rätt att förlita sig på den av säljaren angivna uppgiften. Detta gäller särskilt angivna uppgifter som är att se som *enuntiationer*¹⁵⁵. Det gäller däremot inte så kallat allmänt lovprisande som att vattnet i en brunn är ”friskt och kallt”¹⁵⁶.

Vid felbedömningen skall även hänsyn tas till vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Säljaren kan alltså bli ansvarig trots att han eller hon inte lämnat några

¹⁵² Hager, R (2005). *Allmänna fastighetsrätten. En introduktion*. 2a uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s39.

¹⁵³ Hager, R (2005). s39.

¹⁵⁴ Hager, R (2005). s.42.

¹⁵⁵ Hager, R (2005). s43.

¹⁵⁶ NJA 1978 s301.

garantier i avtalet eller för den delen lämnat någon uppgift muntligt. Då detta bedöms tar man hänsyn till vad en köpare har rätt att vänta sig av det aktuella köpeobjektet¹⁵⁷.

Vid ett fastighetsköp har köparen en undersökningsplikt. Man kan tala om säljarens upplysningsplikt som skulle innebära ett ansvar för avvikelser som han eller hon inte upplyst köparen om. Denna upplysningsplikt är inte lika generell som köparens undersökningsplikt. Säljaren behöver alltså inte upplysa om alla brister. Det skall göras en bedömning om säljaren underlåtit att upplysa köparen om relevant information som köparen behöver för att kunna göra en fullständig felbedömning vid sin undersökning av fastigheten. Om säljaren undanhåller relevant information för köparen kan detta bedömas som svek eller ohederligt beteende¹⁵⁸.

Köparen har en undersökningsplikt¹⁵⁹. Fel som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning har säljaren inget ansvar för. Säljaren ansvarar istället för de dolda felen. I somliga fall kan dock säljaren stå som ansvarig trots att felet inte är dolt. Detta om felet är så pass allvarligt och relevant att säljaren skulle ha upplyst köparen om det. Undersökningsplikten innebär att köparen får stå för de brister som han eller hon borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten. Trots undersökningspliktens omfattning skall inte en sakkunnig behöva anlitas för att utföra undersökningen utan det skall räcka med en normal köparens undersökning¹⁶⁰.

Eftersom det är möjligt att avtala bort en del regler i 4 kapitlet i JB kan säljaren friskriva sig från ansvar om fastigheten är behäftad med fel. Detta med undantaget om säljaren är en näringsidkare¹⁶¹. Säljaren kan friskriva sig på två olika sätt. Antingen friskriver sig säljaren från en viss egenskap eller så friskriver sig säljaren från påföljder om fastigheten skulle vara behäftad med något fel¹⁶². Så kallade generella friskrivningar är endast tillåtna om dessa är tillräckligt tydliga. En köpare med en normal tolkning skall förstå vad som avses med friskrivningen. Att skriva att fastigheten säljs ”i befintligt skick” är som huvudregel inte tillräckligt tydligt för att förstå vad säljaren menar¹⁶³.

3.9.2 Rättsliga fel

Med ett rättsligt fel menas att en fastighet är belastad med en rättighet som är sakrättsligt skyddad och som köparen inte kunnat räkna med. Ett speciellt fall av ett rättsligt fel är då köparen inte kan erhålla någon lagfart på grund av omständigheter som beror på säljaren. Vid rättsliga fel föreligger det inte någon undersökningsplikt för köparen. Vid köpet förutsätts det att fastigheten säljs utan belastningar och detta

¹⁵⁷ Hager, R (2005). *Allmänna fastighetsrätten. En introduktion*. 2a uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s44.

¹⁵⁸ Hager, R (2005). s45.

¹⁵⁹ 4 kap. 19 § JB.

¹⁶⁰ Hager, R (2005). s46.

¹⁶¹ 4 kap. 19d § JB.

¹⁶² Hager, R (2005). s.47.

¹⁶³ Hager, R (2005). s48.

har köparen rätt att räkna med. Säljaren kan dock friskriva sig, med undantaget gällande konsumenter¹⁶⁴.

Ett rättsligt fel är då köparen inte kan erhålla lagfart på fastigheten, ett så kallat lagfartshinder¹⁶⁵. Påföljden för detta fel är ersättning eller rätt för köparen att häva köpet. Ett annat rättsligt fel är då fastigheten är in-tecknad eller pantsatt till ett högre belopp än vad som förutsatts vid köpet. Detta är ett fel eftersom det kan komma att påverka köparens framtida pantsättningar. Vid ett sådant fel har köparen rätt att hålla inne en lika stor del av köpeskillingen som kan komma att utgå ur fastigheten¹⁶⁶. Andra rättsliga fel är om fastigheten är gemensamt in-tecknad, fastigheten belastas av annan rättighet än panträtt utan att köparen kände till eller borde känt till detta, om det är någon annan än säljaren som äger fastigheten egentligen samt om fastigheten tas från köparen genom klander (hemulansvaret)¹⁶⁷.

3.9.3 Rådighetsfel

Ett rådighetsfel föreligger då köparen inte får den rådighet över fastigheten som han eller hon har rätt till på grund av ett myndighetsbeslut som inskränker denna rådighet. Detta medför att köparen måste använda fastigheten på ett restriktivt sätt¹⁶⁸. Enligt bestämmelsen skall myndighetsbeslutet ha funnits vid avtalets ingående. Beslutet behöver dock inte vara fattat utan det kan räcka med att ett beslut förväntas att fattas av myndigheten. Ett annat krav är att myndighetsbeslutet skall ha adressat. Detta innebär att beslutet skall vara riktat särskilt mot den aktuella fastigheten¹⁶⁹. Liksom för rättsliga fel gäller det inte någon undersökningsplikt för rådighetsfel för köparen. Säljaren får stå för risken för dessa fel men kan friskriva sig ansvaret, med undantag för transaktioner med konsumenter¹⁷⁰.

3.9.4 Påföljder vid fel

Då det föreligger ett fel i fastigheten finns de påföljder att tillgå angivna i 4 kap. 12 § JB. De påföljder som finns är prisavdrag, skadestånd och hävning. Vid påföljden prisavdrag skall detta beräknas med den så kallade proportionella metoden. Denna metod innebär att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset skall svara mot förhållandet vid tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. Avdraget är alltså detsamma som skillnaden mellan fastighetens felaktiga respektive felfria skick¹⁷¹.

¹⁶⁴ Hager, R (2005). *Allmänna fastighetsrätten. En introduktion*. 2a uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s49.

¹⁶⁵ 4 kap. 15 § JB.

¹⁶⁶ Hager, R (2005). s50.

¹⁶⁷ Hager, R (2005). s51.

¹⁶⁸ 4 kap. 18 § JB.

¹⁶⁹ Hager, R (2005). s52.

¹⁷⁰ Hager, R (2005). s53.

¹⁷¹ Hager, R (2005). s54.

Skadeståndssanktionen är ett komplement till prisavdraget och skall täcka kostnaderna för reparationer, andra kostnader i samband med felet och förlorade intäkter. Köparen skall ersättas till det så kallade positiva kontraktsintresset. Detta innebär att köparen skall ersättas så att han eller hon kommer i samma ställning som om avtalet fullföljts på avtalsenligt vis.

Den sista påföljden är hävning. Ett krav för att kunna häva köpet är att felet är av väsentlig betydelse. Vad som anses som väsentlig betydelse är inte vidare angivet. Det bör tas hänsyn till de aktuella omständigheterna i fallet samt köparens vilja att köpet genomförs. Med detta menas det att om köparen hade vetat om felet så hade köpet inte kommit till stånd¹⁷². Om hävning skall ske måste talan om detta väckas inom ett år från det att tillträdet skedde med undantag för om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder¹⁷³. I vissa fall får köparen inte åberopa fel i fastigheten om han eller hon inte meddelat säljaren i tid om detta. Meddelandet skall lämnas i skälig tid och detta innebär att det ska ske då köparen märkt eller borde ha märkt felet. Det här kallas reklamationsstid¹⁷⁴. Den yttersta tidsgränsen för att reklamera är tio år. Denna beräknas från tiden då tillträdet skedde. Efter tio år inträder preskription¹⁷⁵.

3.10 Skillnader mellan köp och fastighetsreglering

Skillnaderna mellan ett köp av en fastighet enligt 4 kap. JB och en överenskommelse om köp av mark genom fastighetsreglering framgår av 5 kap. 18 § FBL. Vid ett regelrätt köp enligt JB:s regler övergår äganderätten till fastigheten då avtalet undertecknas. Då köp av mark sker genom en överenskommelse om fastighetsreglering inträder äganderätten för köparen först efter det att förrättningen avslutats och den vunnit laga kraft.

Att särskilt uppmärksamma är att ett köp har självständig rättsverkan medan överenskommelsen helt är knuten till att förrättningen genomförs. Om förrättningen inte kan genomföras gäller alltså inte överenskommelsen längre. Vidare saknas det felregler då en överenskommelse görs istället för ett köp. Detta medför att köparen hamnar i ett sämre läge eftersom han eller hon inte har rätt att få fel åtgärdade på säljarens bekostnad.

¹⁷² Hager, R (2005). *Allmänna fastighetsrätten. En introduktion*. 2a uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB. s55.

¹⁷³ 4 kap. 12 § andra stycket JB.

¹⁷⁴ 4 kap. 19a § JB.

¹⁷⁵ Hager, R (2005). s56.

Svensk fastighetsreglering – reglernas syfte och användning

Tabellen¹⁷⁶ nedan visar skillnaderna mellan att göra ett köp (och sedan göra fastighetsreglering) eller att göra en överenskommelse om fastighetsreglering.

	Köp enligt 4 kap. JB	Ök om fastighetsreglering enligt FBL 5:18
Överlåtelseform	Överlåtelse av fast egendom	Medgivande till fastighetsreglering
Rättsverkan	Självständig rättsverkan	Knuten till förrättningen och är inte bindande om förrättningen ställs in
Formkrav	Formkrav enligt 4 kap. JB	Muntligt eller skriftligt vid sammanträde med LM. Skriftligt om ök om utöver vad FBL 5:8 tillåter
Tvesalu	Ansökan om lagfart måste göras för att få skydd mot tvesalu	Genom regeln i FBL 4:40 skyddas ök mot tvesalu
Giltighet	Om köpet är ett områdesförvärv måste ansökan om fastighetsreglering ske inom 6 mån enligt JB 4:7	Både överföring av hel eller del av fastighet måste knytas till en förrättning
Felregler	JB:s felregler i 4 kap. gäller	Det saknas felregler
Påföljder	Avdrag på köpeskillingen och skadestånd är möjliga påföljder vid ett fel	Det saknas påföljder vid fel
Hävning	Det är troligen inte möjligt att häva köpet	Det går inte att häva köpet
Ersättning	Ersättningsbeslutet i förrättningen blir normalt att det inte skall betalas någon ersättning	Ersättningsbeslut i enlighet med ök och ersättningen får förmånsrätt
Pant-rätts-havare	LM kan tvingas besluta om att ersättning skall betalas till panträttshavarna och köparen får då betala två gånger	Om panträttshavarna är i behov av skydd så löses detta genom att ersättning betalas till dessa
Tillträde	Tillträdet styrs av köpet	Tillträdet styrs av tillträdesbeslutet i enlighet med ök. Sker normalt sett efter förrättningen vunnit laga kraft
Sakägare	Säljaren är endast sakägare i förrättningen då det gäller reglering av del av fastighet	"Säljaren" är sakägare
Villkor	Köpet måste vara fullbordat för att kunna ligga till grund för förrättningen. Det får alltså inte vara villkorat	Ök får ej innehålla villkor
Hembud	Brf:s och arrendators hembud gäller	Brf:s och arrendators hembud gäller inte
Tillstånd	Förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen gäller	Förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen gäller
Lagfart	Det behövs ingen lagfart	Det behövs ingen lagfart
Pantbrev	Pantbrev i den fastighet som överförs försvinner men panträttshavarna skyddas	Pantbrev i den fastighet som överförs försvinner men panträttshavarna skyddas
Upplåtelse	Nyttjanderätter och avtalsservitut upphör att gälla enligt JB 7:29	Nyttjanderätter och avtalsservitut upphör att gälla enligt JB 7:29
Villkor	Villkoren i 5 kap. FBL gäller inte enligt FBL 5:18	Villkoren i 5 kap. FBL gäller inte enligt FBL 5:18

3.11 Skatteregleringar och dess problem

Lämplighetsprövningen som görs vid fastighetsbildning sker endast när FBL tillämpas. Såsom mer eller mindre önskvärda effekter på skatten påverkar alltså inte prövningen som förrättningslantmätaren gör. Fastighetsbildningsåtgärder som inte har något egentligt syfte förutom skattemässigt, saknar skäl för att kunna genomföras. Detta är i överensstämmelse med förarbetena till 5 kap. 6 § andra stycket FBL¹⁷⁷.

¹⁷⁶ Tabell baserad på föreläsning nr 22 i kursen *Fastighetsbildning* med Svante Nilsson LTH 140401.

¹⁷⁷ Lantmäteriet (2015). *Handbok FBL. Fastighetsbildningslagen och Lag om införande av FBL (FBLP)*. Gävle: Lantmäteriet Gävle. s74.

3.11.1 Problematik med skatteregleringar

I ett nyligen utfärdat kommittédirektiv¹⁷⁸ från regeringen tas problemen med beskattning upp. Direktivet behandlar främst paketering som medför en möjlighet till uppskjuten beskattning när en tillgång försäljs inom en koncern. Paketering kan göras med olika sorters tillgångar men har större relevans för tillgångar med en lång avskrivningstid. Fastigheter är en sådan tillgång med lång avskrivningstid. Syftet med utredningen är att utreda de samhällsekonomiska konsekvenserna av fastighetspaketering. I utredningen skall man se över fastighetsbranschens skattemässiga läge, undersöka frekvensen av fastighetspaketering som ett instrument för skatteplanering samt vad det skulle få för följder av att fastighetspaketering inte är möjligt att göra, framställa förslag om författningsändringar för att hindra fastighetspaketering som ett skatteplaneringsverktyg samt dessutom undersöka om förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder används på ett oriktigt sätt för att kunna undgå stämpelskatt och i så fall föreslå ändringar av lagstiftningen¹⁷⁹.

Då fastigheter säljs och lagfarten övergår från säljaren på köparen sker en fastighetstransaktion hos Lantmäteriet. En stor mängd både jord- och skogsbruksfastigheter överläts dock genom fastighetsreglering och gör det svårare att få insyn i marknaden då dessa inte medför en övergång av lagfart¹⁸⁰.

När FBL infördes påpekades att de skattefria förvärven genom fastighetsbildning skulle ge effekten av ett visst bortfall av skatt. Det fiskala intresset fick dock inte utgöra en svårighet för den annars mest lämpliga formen för handläggning av fastighetsbildning. Efter införandet av FBL kan det emellertid inte förnekas att det ofta utförs olika fastighetsbildningsåtgärder med den allena målsättningen att slippa undan att betala stämpelskatten. Förvärv av detta slag hade i de allra flesta fall kunnat ske som ett vanligt regelrätt fastighetsköp¹⁸¹.

Det är viktigt att fastigheter utnyttjas på ett sådant sätt som är det bästa för samhällets intressen. Därav är det betydelsefullt att fastigheternas indelning är på ett ändamålsenligt sätt och att fastighetsöverlåtelser kan ske på ett okomplicerat vis. I direktivet framhäver man att det är av vikt att vidmakthålla att fastighetsbildningsinstitut inte används för att undgå stämpelskatten. I utredningen kommer det därför att undersökas om fastighetsbildning verkligen används på ett sätt som innebär undandrag av att betala skatt samt ge förslag på nödvändiga ändringar om det visar sig behövt efter utredningen. Ett förslag är att det kan komma att införas stämpelskatt för fastighetsförvärv genom fastighetsbildning i särskilda fall. För att avgöra detta skall förslaget skattas mot intresset av en ändamålsenlig indelning av fastigheterna. De särskilda fallen då skatteplikt skall införas gäller i sådana fall

¹⁷⁸ Kommittédirektiv, Dir. 2015:62 *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*.

¹⁷⁹ Kommittédirektiv, Dir. 2015:62 *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. s1-2.

¹⁸⁰ Kommittédirektiv, Dir. 2015:62 *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. s2.

¹⁸¹ Kommittédirektiv, Dir. 2015:62 *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. s7-8.

endast de fall då fastighetsbildningsåtgärden verkligen används med syftet att undgå stämpelskatten för att inte hindra de syften som finns med FBL¹⁸².

Det sker årligen cirka 11 000 fastighetsregleringar i Sverige. Inom Lantmäteriet arbetar man för ett enhetligt arbetssätt och en enhetlig rättstillämpning över hela landet. Möjligheten att kunna överlåta mark genom fastighetsreglering och slippa undan stämpelskatten har funnits sedan en lång tid tillbaka. Det har dock funnits en princip bakom detta som har inneburit att markavståendet endast får kompenseras i pengar istället för mark då det inte finns möjlighet att byta mark mot mark. I slutet av 1960-talet blev det allt vanligare med ensidiga marköverföringar med pengar som ersättning istället för mark. Detta hade och har sin grund i att kunna få förvärvstillstånd för förvärv av jordbruksmark. Det finns ett allmänt intresse för ett rationellt och långsiktigt jordbruksföretagande som medför att skapa dessa stora egendomar för lantbruk¹⁸³.

Tillåtlighetsprövningen skall alltid ske strikt enligt FBL utan att hänsyn tas till skattelagstiftningen. Då en ansökan om fastighetsreglering inte ställs inför motstånd enligt FBL skall fastighetsbildningsbeslut meddelas. Om åtgärden innebär en skattemässig förmån skall inte påverka bedömningen. När aspekterna på skatten styr sakägarnas yrkanden för en fastighetsreglering och detta innebär att åtgärden inte har något syfte ur fastighetsindelningssynpunkt utan enbart är en del i en transaktion för en skattemässig fördel skall beslut om fastighetsbildning däremot inte meddelas. FBL skall inte användas på ett sätt som inte medför någon förändring av fastighetsindelningen. Sådana åtgärder uppfyller inte kravet som finns i FBL 1:1 och är inte ett acceptabelt ändamål för fastighetsbildning enligt FBL 3:1¹⁸⁴.

Förvärv som sker genom fastighetsbildning istället för ett traditionellt köp medför att dessa inte blir lika transparenta för marknaden. Skatteförrättningar innebär högre kostnader för samhället för att kunna få fram den information som är relevant för fastighetsmarknaden¹⁸⁵.

¹⁸² Kommitédirektiv, Dir. 2015:62 *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. s12.

¹⁸³ Lantmäteriet. Walfridsson, M (2013). Fastighetsreglering för att undgå stämpelskatt. Skrivelse från LM 2013-04-23. s4.

¹⁸⁴ Lantmäteriet (1985). *Fastighetsregleringar med skatteaspekter*, Dnr 309-421-85.

¹⁸⁵ Lantmäteriet. Walfridsson, M (2013). Fastighetsreglering för att undgå stämpelskatt. Skrivelse från LM 2013-04-23. s5.

3.11.2 Ett exempel på en skattereglering

År 2007 sålde Leksands kommun en camping vid Siljans strand till hockeylaget Leksands IF. Priset för campingen låg på 30 miljoner¹⁸⁶. För att komma billigare undan och göra campingen mer attraktiv för intresserade köpare valde kommunen att genomföra affären med hjälp av fastighetsreglering¹⁸⁷.

Samtidigt med att affären skulle genomföras sålde kommunen en bit trottoarkant inne i centrala Leksand till ett pris av en krona. Sedan anmäldes den så kallade ”trottoarkanten” som basfastighet till Lantmäteriet och därefter campingen som tilläggsfastighet. Genom detta arrangemang kunde köparen Leksands IF slippa betala stämpelskatt för campingen, vilket rörde sig om 1 275 000 kronor. En kort tid efter att affären genomförts skrevs trottoarkanten över på kommunen igen¹⁸⁸.

3.12 Tidigare examensarbeten

Nedan följer en sammanställning av skrivna examensarbeten som behandlar fastighetsreglering.

- *Fastighetsbildning med stämpelskatteaspekter. Magnus Hagström & Charlotta Lindqvist, KTH, 1990*

I examensarbetet undersöktes hur förvärvare väljer att genomföra ett förvärv genom ett köp eller genom fastighetsreglering. Förrättningsakter studerades samt lantmätare och jurister intervjuades. Slutsatsen av arbetet blev att fastighetsregleringar används för att undkomma stämpelskatt. Det konstaterades även i arbetet att då det endast är fastigheternas slutliga utformning som prövas, gjordes delmomenten av förrättningen på ett oftast olämpligt sätt för att kunna nå syftet att undkomma stämpelskatten. En effekt av detta var att förrättningsakten blev svår och otydlig att förstå¹⁸⁹.

- *Fastighetsreglering eller lagfart. Anna Magnusson, LTH, 2005*

Slutsatsen från examensarbetet är att det finns en förekomst av fastighetsregleringar som endast är av det syfte att undkomma stämpelskatt. Genom intervjuer kommer författaren fram till att cirka 10-15 % av de fastighetsregleringar som genomförs har aspekter med tanke på stämpelskatt. I arbetet görs även en enkel uppskattning grundad på undersökningen och intervjuer och denna beräkning visar på ett skattebortfall på 0,8 miljoner kronor årligen. Detta jämförs med statens årliga inkomst från stämpelskatter på lagfarter är 3,5 miljarder kronor.

¹⁸⁶ Johansson, M. (2013). *Kommunen skatteplanerade åt Leksands IF*. Adress: <http://www.svt.se/ug/kommunen-skatteplanerade-at-hockeyklubben>. Hämtad: 3e aug 2015.

¹⁸⁷ Leksands kommun. (2013). *Faktafel 3: Stämpelskatten*. Adress: <http://www.leksand.se/sv/Just-nu/Kommunen-och-SVTs-granskning/Faktafel-i-programmet/Faktafel-3-/>. Hämtad: 3e aug 2015.

¹⁸⁸ Johansson, M. (2013).

¹⁸⁹ SOU 1994:90. *Kart- och fastighetsverksamhet – finansiering, samordning och författningsreglering*. s231-232.

- *Lämpliga jordbruksfastigheter. Nickie Lindblom & Emy Olofsson, LTH, 2013*
Syftet med examensarbetet var att reda ut hur paragraferna FBL 3:1, 3:5 och 3:6 tolkas och vad som krävs för att en jordbruksfastighet skall anses uppfylla kraven för lämplighet. Resultatet av studien var att en lämplig jordbruksfastighet kan se ut på många sätt. Byggnader är ingen nödvändighet, skiftena bör inte vara alltför utspridda, brukningscentrum bör inte avstyckas från ett bärkraftigt jordbruk, hänsyn skall tas till rådande jordbrukspolitik samt formuleringen ”godtagbart ekonomiskt utbyte” ger stort utrymme för individuell tolkning. Vad gäller skattefördelarna med fastighetsreglering visar undersökningen att dessa inte påverkar lämplighetsprövningen negativt. Fastighetsregleringar är viktiga för att kunna utveckla jordbruket.
- *Fastighetsreglering som substitut till köp – Transaktionsupplägg i syfte att kringgå lag. Philip Svahn, Stockholms Universitet, 2014*
I examensarbetet konstateras det att fastighetsregleringar kan skapa problem vid tillämpningen av de bestämmelser som gäller. Dessa problem finns med i lagstiftarens argumentation men det finns ingen specifik åtgärd för detta utan problemen erkänns endast. I arbetet granskas tre olika regleringar som är möjliga att kringgå genom transaktionsupplägg med fastighetsreglering. Författarens slutsats är att lagstiftningen bör ändras på ett sådant sätt att endast förvärvsliknande fastighetsregleringar skall omfattas. Detta med hänsyn till att fastighetsreglering även kan genomföras tvångsvis. En lagändring som innebär en striktare tillämpning av tvingande regler och en utvidgning av lantmätarens möjlighet att kunna undersöka det enskilda fallet.
- *Villkor vid fastighetsreglering – en rättsfallsanalys. Håkan Ljung, KTH, 2014*
Examensarbetet klargör tolkningen av villkoren i 5 kap. 4-8 §§ FBL med hjälp av en tolkning av rättsfall, förarbeten och juridisk doktrin. Den allmänna slutsatsen är att prövningen av båtnadsvillkoret (FBL 5:4) och förbättringskravet (FBL 5:5) skall vara oberoende av vem som är fastighetens ägare. När FBL 5:6 (fastighetsregleringens omfattning) samt FBL 5:8 (fastigheters sammansättning och omfattning före respektive efter fastighetsreglering) prövas skall däremot hänsyn tas till individuella omständigheter för den nuvarande fastighetsägaren.
- *Lämpliga skogsbruksfastigheter. Gustav Hellrup, Högskolan i Gävle, 2014*
I examensarbetet undersöks rättsläget och tillämpningen av fastighetsreglering vid långa avstånd mellan en skogsbruksfastighets skiften. Det undersöks även utifrån vilka kriterier bedömningen för detta skall göras. Slutsatsen är att rättsläget är oklart och att detta medför att rättstillämpningen varierar.
- *Fastighetsregleringars påverkan på fastighetsmarknaden. Erik Johansson, LTH, 2015*
Examensarbetet visar hur antalet fastighetsregleringar förändras med tiden, dess inverkan vid värdering av jordbruksmark samt hur regleringarna var

gjorda med anledning av att undkomma stämpelskatt. För detta undersöktes ett antal förrättningsakter mellan åren 1996 och 2014. Slutsatsen är att antalet fastighetsregleringar har ökat och att den mark som reglerats varit dyrare enligt den värdering som görs i undersökningen.

Sammantaget har de examensarbeten som utförts kommit fram till att fastighetsreglering används för att slippa undan stämpelskatten, cirka 10-15 % av fastighetsregleringarna görs med denna avsikt vilket innebär ett skattebortfall på 0,8 miljoner kronor varje år. Lagstiftningen bör ändras så att förvärvsliknande fastighetsregleringar inte kan genomföras för att kringgå lagstiftningen.

4 Danmark

4.1 Historik

När makten utövades i form av envælde i Danmark påbörjades registreringen av den fasta egendom. Detta gick emellertid inte särskilt bra förrän i slutet av 1600-talet när Kristian V:s fastighetsregister infördes, som i Danmark kallas matrikel. I detta register mättes marken upp samt graderades efter korntalsmetoden. Matrikeln fungerade då som grund för beskattningen men uppdaterades inte kontinuerligt efter det att någon åtgärd som förändrade fastighetsindelningen skett.

På 1800-talet kom en ny matrikel för landsbygden respektive staden och det var inte förrän nu som det upprättades en karta som täckte hela landet. I samband med detta introducerades de första offentliga lantmätarna också, i Danmark kallade landinspektörer. I dagsläget görs förrättningar av privata landinspektörer och registreringen i matrikeln sköts av Kort- och Matrikelstyrelsen (KMS). Ett undantag från detta är Köpenhamns och Fredriksbergs kommuner. Här sköts inskrivningen, tinglysen, istället av tingsrätterna. Registrering av fastigheterna sker på tre olika ställen; i Matrikeln, tingbogen och ejendomsstamregistret (ESR). ESR är ett gemensamt kommunalt egendomsdatasystem. De uppgifter som finns i fastighetsregistret kopieras till inskrivningsregistret, då registrering sker skickar KMS en upplysning till inskrivningskontoret eller ESR¹⁹⁰.

4.2 Fastighetsbildning i Danmark

I Danmark utförs fastighetsbildningsåtgärder av privata lantmätare. Dessa privata företag drivs av utövande landinspektörer. För att kunna driva ett lantmäteriföretag krävs det att de strikta reglerna för detta efterföljs. När fastighetsbildningsåtgärden utförts registreras resultatet av den statliga myndigheten Kort- och Matrikelstyrelsen (KMS). Uppgifterna för KMS är att tillhandahålla information om fastigheter till allmänheten och även hjälpa till med att tolka beställda arkivhandlingars innehåll. Förutom att de ska vara tillgängliga för allmänheten ger de råd och stöd till landinspektörer vid deras tillämpning av lagstiftning. Hanteringen av lagfarter (tinglysen) sköts av Tinglysningsdomare vid Tinglysningeretten i Hobro. Vid fastställande av nya lagar (LOV) tas beslut om detta av riksdagen (Folketinget). Då det görs mindre ändringar sammanfogas dessa till den gällande lagstiftningen som en lovbekendtgörelse (LBK). Med utgångspunkt i lagen gör sakdepartement utfärdanden av bekendtgörelser (BEK) och myndigheter kan ge vägledning (VEJ)¹⁹¹.

¹⁹⁰ Lantmäteriet. Eriksson, G. Lindgren Gardby, K (2006). *Vad kostar en avstyckning i Norden?* LMV-rapport 2006:1, Dnr 401-2006/808. s10.

¹⁹¹ Lantmäteriet. Swensson, E (2011). *Fastighetsbildning och –registrering i Danmark och Sverige*. Dnr 303-2011/921. s8-9.

Definitionen av fast egendom (fast ejendom) definieras olika i olika lagar men det finns samband mellan dem. I Udstykningsloven (UL) definieras den fasta egendomen som ”samlet fast ejendom” och ”oregistrerad ejendom” (utskilda offentliga vægar). Syftet med UL är att grundläggande registrera samtlig egendoms areal, belägenhet och utsträckning. Registreringen sker i Matrikeln och registreringen är lagpliktig. I Tinglysningsloven (TL) sker registreringen i Tingbogen. Registreringen kräver inte lov enligt lag. Den fasta egendomen definieras enligt TL som ”bestæmd fast ejendom” med undergrupperna ”en samlet fast ejendom”, ”ægarlæggheder” samt ”byggnad på ofri grund”. Rättigheten gentemot tredje man säkras här genom avtal. I den sista lagen Værdingsloven är definitionen ”værdingsejendom” och har undergrupperna ”en eller flera samlet fast ejendom”, ”ægerlæggheder” samt ”byggnad på ofri grund”. Lagen syftar till att fastställa mark och egendomars värde för att detta skall kunna användas som grund för beskattning och avgifter. Registreringen i ESR eller SVUR (Statens vurderingsregister) kan göras efter myndighetsbeslut. Det inhämtas dessutom uppgifter ur folk- och bostadsregistret BBR (Bolig- og BygningsRegistret) i processen för fastighetsbildning- och registrering¹⁹².

Den fasta egendomen har i Matrikeln en fastighetsbeteckning bestående av skifteslag, kommun samt blocknummer och littera. För varje egendom finns det dessutom en unik numerisk kod (ejendoms-kod). Koden beror på vilken typ av fastighet det är frågan om och det finns olika regler gällande hur de olika typerna av fastigheter får överlåtas eller få en förändrad markanvändning.

Från 1950 och framåt är det krav på att den samlade egendomen skall inmätas och att dess gränser markeras på marken. Fram till 1950 gällde detta endast för marken i stadsområden¹⁹³.

Marken i Danmark är indelad i olika zoner. Dessa är byzon, sommarhusområde och landzon. Det är endast tillåtet att ändra markanvändningen inom en zon genom ansökan om tillstånd hos ansvarig sektorsmyndighet. Markanvändningen planeras i en regionplan som omfattar ett flertal kommuner samt i en kommunplan för respektive kommun¹⁹⁴.

4.3 Fastighetsreglering (arealøvførsel/arealøvførsing)

Lagen som reglerar fastighetsbildningsåtgärder kallas i vardagligt tal i Danmark för Udstykningsloven. Dess egentliga och fullständiga namn är Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matrikeln. Förslaget om lagen lades fram av den dåvarande bostadsministern Agnete Laustsen 4 oktober 1989¹⁹⁵.

¹⁹² Lantmäteriet. Swensson, E (2011). Fastighetsbildning och –registrering i Danmark och Sverige. Dnr 303-2011/921. s16.

¹⁹³ Lantmäteriet. Swensson, E (2011). s17.

¹⁹⁴ Lantmäteriet. Swensson, E (2011). s21-22.

¹⁹⁵ *Forslag til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen*. 1989/1 LSF 8.

I Danmark kan en fastighetsreglering utföras utan ansökan om lagfart om det område som skall överföras inte överstiger ett särskilt fastställt värde. Det ligger på sakägarna att bevisa att värdet på området inte överstiger denna summa. Cirka hälften av alla fastighetsregleringar som överförs är över gränsen och kräver därmed att lagfart sökes. Fördelningen mellan överföringar över respektive under gränsen kan variera med konjunktur sam aktuella lag- och skatteregleringar. Det förekommer även fall av stora fastighetsregleringar då markområden överförs både över och under gränsen för då lagfart skall sökas¹⁹⁶. Beloppsgränsen har ändrats två gånger sedan dess införande. 2002 ändrades beloppsgränsen från 30 000 danska kronor till 40 000 danska kronor¹⁹⁷. 2009 ändrades denna gräns sedan till 45 000 danska kronor¹⁹⁸. Detta belopp gäller fortfarande idag. Innan beloppsgränsen infördes fanns det stämpelskatt på alla fastighetsregleringar. Detta sträcker sig historiskt bakåt i tiden ända till 1100-talet¹⁹⁹.

I Udstykningslovens 25 § 3 st finns bestämmelsen om då ansökan om lagfart skall ske för ett markområde som överförs;

Hvis værdien af det overdragne ikke overstiger et af miljøministeren fastsat beløb, kan en skriftlig erklæring herom fra ejerne af de pågældende ejendomme erstatte betingelserne i stk. 2. Ved værdien af det overdragne forstås købesummen, dog mindst det beløb, hvormed værdien af det overdragne indgår i den ansatte ejendomsværdi ved seneste offentlige vurdering.

(Om værdet på den overførte mark inte överstiger ett av miljöministern fastställt belopp, kan en skriftlig förklaring från fastighetsägarna ersätta villkoren i stycket 2. Värdet på den överförda marken utgörs av köpeskillingen, men beloppet skall åtminstone uppgå till det värde som marken värderas till vid den senast gjorda värderingen.)

En av kommentarerna till paragrafen var att man ansåg att lagförslaget skulle komma att leda till att något fler markförvärv än tidigare kunde slutföras utan registrering. Genom att inte kräva lagfart på alla fastighetsregleringar skulle detta leda till en administrativ förenkling som underlättade arbetet. Nackdelen skulle dock bli minskade inkomster för staten²⁰⁰. Vid bedömning av det överförda markområdets värde skall hela värdet för det markområde som överförs räknas inklusive de byggnader och andra anordningar som finns på området²⁰¹.

¹⁹⁶ Laurberg, Torben. 2015. E-mail 23 juni.

¹⁹⁷ BEK nr 982 af 04/12/2002.

¹⁹⁸ BEK nr 1146 af 03/12/2009.

¹⁹⁹ Laurberg, Torben. 2015. E-mail 7 augusti.

²⁰⁰ 1989/1 LSF 8. s18.

²⁰¹ 1989/1 LSF 8. s30.

Andra fördelar med förslaget var att man såg det positivt att privatpersoner skulle komma att betala mindre för att få en förrättning utförd. Detta eftersom att kostnaderna minskade i och med att förrättningsarbetet förenklades med mindre administrativt arbete, dels på grund av att slippa betala själva lagfartsavgiften²⁰².

4.4 Skatteplanering med 45 000 kr-gränsen

En fastighetsreglering som är i direkt strid med bestämmelserna är då markområdet som överförs har ett värde av cirka 100 000 danska kronor enligt en värdering gjord av myndighet, men då fastighetsägaren värderat området till mindre än 45 000 danska kronor. Detta är ett ovanligt fall men det kan förekomma. Det krävs då en handling som kan bevisa att marken verkligen har det värde som ägarna utger att det har. Det är dock tillåtet för ägare A att sälja och fastighetsreglera ett markområde till ägare B för 50 000 danska kronor, men ändå slippa undan lagfartsansökan genom att bevisa att ägare A har omkostnader i och med köpet för cirka 6 000 danska kronor. Då blir markens värde endast 44 000 danska kronor²⁰³. Enligt statliga offentliga utredningar ligger det verkliga värdet för det markområde som överförs oftast inte över den summa som området säljs för. På Geodatastyrelsen i Danmark delas inte denna uppfattning utan man upplever att markområden som överförs under beloppsgränsen oftast har ett verkligt värde som ligger över gränsen för då stämpelskatt skall betalas. När sådana fall upptäcks måste fastighetsägaren komplettera handlingen innan den kan behandlas vidare av Geodatastyrelsen²⁰⁴.

Att kringgå lagstiftningen genom att dela upp ett markområde i mindre områden för att var och ett av dessa områden skall ha ett värde under beloppsgränsen och på så sätt slippa undan att betala stämpelskatt kan ses som ett alternativ. Detta är emellertid inte lönsamt att göra eftersom de administrativa kostnaderna som finns vid förrättningen kommer att öka den totala kostnaden för förrättningen.

Att successiv fastighetsreglering inte är lönsamt att genomföra förklaras nedan genom ett påhittat exempel²⁰⁵:

Fastighetsägare Andersen vill genom fastighetsreglering överföra ett markområde till fastighetsägare Møller. Markområdet har ett värde om 150 000 kronor. Fastighetsägarna vill komma billigt undan och tänker att de därför skall dela området i fyra mindre delar istället som var och ett har ett värde under beloppsgränsen på 45 000 kronor. Detta görs för att slippa betala stämpelskatt.

²⁰² Laurberg, Torben. 2015. E-mail 8 juli.

²⁰³ Laurberg, Torben. 2015. E-mail 23 juni.

²⁰⁴ Laurberg, Torben. 2015. E-mail 31 augusti.

²⁰⁵ Laurberg, Torben. 2015. E-mail 13 juli.

Fall I: Successiv fastighetsreglering

Om området har ett värde om 150 000 kronor och skall överföras genom en successiv reglering i fyra steg och kostnaden för lantmätarens arbete är 5 000 kronor och registreringsavgiften är 2 580 kronor, blir den totala kostnaden för fastighetsregleringen:

$$4 * (2\,580 + 5\,000) = \mathbf{30\,320\,kronor}$$

Fall II: Enkel fastighetsreglering med advokatkostnad

Om området har ett värde om 150 000 kronor och skall överföras genom en enkel fastighetsreglering och kostnaden för lantmätarens arbete är 5 000 kronor, registreringsavgiften är 2 580 kronor, tinglysningsavgift är 0,6 % av köpesumman plus en administrativ avgift om 1 660 kronor samt en advokatkostnad om 5 000 kronor (för att sköta arbetet åt parterna), blir den totala kostnaden för fastighetsregleringen:

$$1 * (2\,580 + 5\,000) + 5\,000 + (0,06 * 150\,000 + 1\,660) = \mathbf{23\,240\,kronor}$$

Fall III: Enkel fastighetsreglering utan advokatkostnad

Om området har ett värde om 150 000 kronor och skall överföras genom en enkel fastighetsreglering och kostnaden för lantmätarens arbete är 5 000 kronor, registreringsavgiften är 2 580 kronor, tinglysningsavgift är 0,6 % av köpesumman plus en administrativ avgift om 1 660 kronor, blir den totala kostnaden för fastighetsregleringen:

$$1 * (2\,580 + 5\,000) + (0,06 * 150\,000 + 1\,660) = \mathbf{18\,240\,kronor}$$

Dessa tre fall visar att en successiv reglering inte är lönsam. Det är alltså billigare att genomföra regleringen i ett steg och det blir dessutom något billigare om parterna själva sköter allt arbete och inte anlitar en advokat för detta ändamål.

Det finns inget hinder för att överföra mark från en fastighet till flera andra även om det totala värdet av marken överstiger beloppsgränsen. Det enda som gäller är att varje delområde måste ligga under beloppsgränsen. Det är inte heller något hinder för att en fastighet mottar markområden från flera fastigheter då det totala värdet överstiger beloppsgränsen. Även i detta fall gäller det att varje delområdes värde inte får överstiga beloppsgränsen. Vad som dock inte är tillåtet är att överföra flera små områden ensidigt från en fastighet till en annan om det är så att det totala värdet överstiger beloppsgränsen. Detta blir att kringgå de bestämmelser som finns om dessa överföringar sker vid samma tillfälle²⁰⁶. Det skulle kunna gå att genomföra en successiv fastighetsreglering under en längre tid, men detta ses inte som särskilt sannolikt eftersom berörda fastighetsägare då får ha ett oavslutat avtal som kräver långvarigt samarbete.

²⁰⁶ Ramhøj, L (1992). *Udstykningsloven med kommentarer*. Köpenhamn: G.E.C. Gad København. s.152.

5 Diskussion

5.1 Tillämpningen i Sverige

I Sverige har lagstiftningen gällande fastighetsbildning kommit att användas allt mer på ett sätt som inte är i enlighet med det syfte som fanns då lagen stiftades. Då den nya lagstiftningen utformades kom man fram till att den viktigaste faktorn för lagens utformning var fastighetsindelningens betydelse²⁰⁷.

Fastighetsförvärv sker idag genom fastighetsbildningsåtgärder för att undkomma lagfartsansökan och slippa betala stämpelskatt. De fastighetsbildningsåtgärder som inte har något egentligt syfte bortsett från skatteaspekten har ingen grund för att genomföras. När fastighetsöverlåtelse sker på detta sätt minskar marknadens transparens och skapar ovisshet om egentliga värden för fastigheter²⁰⁸. Det blir högre kostnader för samhället för att kunna ta del av prisinformationen.

Vid FBLs tillkomst hade man det skattebortfall som kunde komma att uppstå i åtanke men det ansågs viktigare att kunna skapa en lämplig och effektiv form för handläggningen av fastighetsbildningsåtgärder²⁰⁹.

Fastigheters betydelse för samhället är en viktig grund i den lagstiftning som finns för fastighetsbildning. Hur fastigheter indelas och utformas bör ske på ett ändamålsenligt sätt och överlåtelse skall kunna ske smidigt som en effekt av detta²¹⁰. Därför är det av vikt att fastighetsbildning endast tillämpas på det sätt som stöder en lämplig fastighetsindelning och att fastighetsbildning inte används för att komma undan stämpelskatten.

Vid en förrättning skall dock endast prövningen av åtgärdens tillåtlighet ske i enlighet med FBL utan hänsyn till skattelagstiftning²¹¹. En fastighetsbildningsåtgärd kan alltså ske med en skattemässig effekt om den även är i linje med FBL. Den skattemässiga förmånen som kan uppstå skall inte påverka om den förändrade fastighetsbildningen i övrigt uppfyller alla krav som uppställs enligt FBL. Ett av de viktigaste villkoren för att kunna genomföra en fastighetsbildningsåtgärd är att åtgärden verkligen innebär en förändring i fastighetsindelningen.

5.2 Tillämpningen i Danmark

Andelen fastighetsregleringar med krav på ansökan om stämpelskatt ligger kring 50 %. Denna andel kan dock variera med hänseende till konjunkturen och hur aktuell lagstiftning och skatteregleringar ser ut. Det kan alltså gå i perioder och variera

²⁰⁷ Prop. 1969:128 del B sida 13.

²⁰⁸ Kommitédirektiv, Dir. 2015:62 *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*. s2.

²⁰⁹ SOU 1983:8 s39.

²¹⁰ Prop. 1969:128 del B sida 4.

²¹¹ Lantmäteriet (1985). *Fastighetsregleringar med skatteaspekter*, Dnr 309-421-85.

mellan 20 och 80 %²¹². För Sverige finns det ännu ingen statistik gällande värdet på de områden som överförs genom fastighetsreglering, till exempel hur stor andel som ligger under respektive över en viss beloppsgräns. I samband med den kommande statliga utredningen (Dir 2015:62 - Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet) kommer denna statistik troligen att tas fram²¹³.

Överföring av markområden som har ett högre värde än gränsen för då lagfart skall sökas kan kringgå genom att fastighetsägaren gör en egen värdering av markområdet. Detta kan gå igenom om det värdet ligger kring gränsen. Uppenbara fall då markområdets värde är högt är dock svåra att få igenom. Vid tveksamhet kring markområdets värde kan området komma att värderas av en myndighet för att fastställa områdets verkliga värde. Det är alltså svårt att kringgå bestämmelsen i syfte att överföra större områden²¹⁴.

5.3 Olika system för fastighetsreglering

Varför ser lagstiftningen så olika ut i Danmark respektive Sverige? I Sverige var det viktigt då FBL infördes att handläggningen av ärenden i fastighetsreglering skulle kunna ske på ett smidigt sätt²¹⁵. Detta värderades högre än de skatteintäkter som skulle komma att förloras. I Danmark fanns det stämpelskatt på alla fastighetsregleringar som genomfördes innan dess att beloppsgränsen infördes. Då beslut togs att det skulle införas en beloppsgräns i Danmark såg man att detta skulle innebära både för- och nackdelar. Sett från statens perspektiv skulle fördelen bli i form av mindre administrativt arbete i och med färre antal arbetsmoment. Nackdelen skulle dock bli minskade intäkter till statskassan. En annan fördel som skulle uppkomma i och med de nya reglerna var att det skulle bli billigare för privatpersoner att kunna få en fastighetsreglering genomförd. För statens del så kan man säga att det positiva med lagändringen vägde upp det negativa och på så sätt var lagändringen enbart positiv eftersom det skulle bli billigare för privatpersoner att göra en fastighetsreglering.

Det har inte dokumenterats mycket om den så kallade beloppsgränsen. Det finns inte heller lagkommentarer i samma utsträckning som det finns till den svenska lagstiftningen. I mina litteraturstudier har några danska examensarbeten studerats där fastighetsreglering behandlas (Ejendomsdannelse²¹⁶ och Matrikulær sagsudarbejdelse i Ferslev²¹⁷). Dessa arbeten förklarade dock bara vad en fastighetsreglering innebär och ingen djupare analys av beloppsgränsen. Vidare finns det inte heller någon diskussion om att det skulle finnas problem med beloppsgränsen.

²¹² Laurberg, Torben. 2015. E-mail 23 juni.

²¹³ Roos, Henrik. 2015. E-mail 10 juli.

²¹⁴ Laurberg, Torben. 2015. E-mail 23 juni.

²¹⁵ Prop. 1969:128 del B sida 4.

²¹⁶ Bay Johansen, B. Guldbæk Stentebjerg, K. Mårtensson, P. Skov Engvist, M. Witt-Nielsen, M D (2011). *Ejendomsdannelse*. Köpenhamn: Aalborg Universitet.

²¹⁷ Andersen, W H. Christiansen, H H. Nielsen, A H (2012). *Matrikulær sagsudarbejdelse i Ferslev*. Köpenhamn: Aalborg Universitet.

Genom en jämförelse av hur reglerna såg ut i Danmark innan beloppsgränsen infördes och de problem som finns i Sverige idag med att lagstiftningen kringgås, kan en slutsats dras från de båda ländernas system för fastighetsreglering. I Danmark fanns det stämpelskatt på alla fastighetsregleringar före beloppsgränsens införande. I Sverige finns det ingen stämpelskatt på fastighetsregleringar. Dagens danska system innebär en kombination av de båda ytterligheterna, en kombination som fungerar och som man i Danmark inte upplever som problematisk.

5.4 Skattefrågan

Det kan ses som att skattefrågan är viktigare i Danmark jämfört med vad man anser att den är i Sverige. Utifrån den svenska lagstiftningen kan det konstateras att markanvändningen är mycket viktig och även fastighetsindelningens beskaffning.

Om det skall finnas en skatt på en viss aktivitet eller vara är det viktigt att denna utformas på rätt sätt. Vid införandet av skattereglerna i Sverige var tanken att varje person skulle betala skatt utifrån egen förmåga, den så kallade skatteförmågeprincipen. Denna används för beskattning av inkomst. En annan princip för beskattning är neutralitetsprincipen. Denna innebär att den enskilde individen själv skall kunna göra ett val utan att skattefrågan inverkar. Beskattningen skall bli densamma oavsett vad som väljs.

Att betala skatt innebär att individen avstår egen konsumtion till fördel för det allmänna²¹⁸. Med dåligt planerade skatter tenderar människor att vilja kringgå reglerna för beskattning. Detta får som följd mindre pengar till staten och den offentliga sektorn, vilket på sikt leder till en sämre offentlig sektor och en försämring av samhället.

Skatten bör vara proportionerlig till den verkliga kostnaden för till exempel de administrativa avgifterna för aktiviteten. En skatt skall inte motverka en aktivitet som är nyttig för samhället. Med rätt utformade skatter uppstår inga effektivitetsförluster eftersom individer inte gör snedvridna val. Människor gör de val som de har tänkt om skattesystemet är väl utformat.

Kanske är det så att skatten är för hög vid fastighetstransaktioner? Även om stämpelskatten skulle sänkas så finns det fortfarande en kostnad vilket lockar att nyttja fastighetsreglering istället. För att rätt aktivitet skall användas, det vill säga att ett fastighetsköp görs då en fastighet skall byta ägare och en fastighetsreglering görs då mark skall överföras från en fastighet till en annan, bör en fastighetsregleringsåtgärd inte vara gratis. En kostnad för denna åtgärd kan motverka de syften som fanns vid FBLs införande, men eftersom lagen idag inte tillämpas i enlighet med dess syfte bör lagen omarbetas för att motverka den felaktiga användningen som har uppstått.

²¹⁸ Gyland, C (2007). *Skatterätt. En introduktion*. 7e uppl. Lund: Studentlitteratur. s9-10.

Med ett system som i Danmark med en beloppsgräns lönar det sig inte att försöka kringgå lagstiftningen. Att undervärdera ett markområde kan gå igenom, men vid icke realistiska värderingar är det svårare. Större fastigheter med byggnader är till exempel svåra att få ner till ett värde på cirka 60 000 kronor. En annan åtgärd för att kringgå lagstiftningen skulle kunna vara att dela upp ett större markområde i ett antal mindre delar för att på så sätt slippa undan att betala stämpelskatten. Men det danska systemet är det inte lönsamt. Systemet innebär att en successiv reglering faktiskt blir dyrare.

6 Slutsats

6.1 Det danska systemet i Sverige

Att införa stämpelskatt på alla fastighetsregleringar skulle kunna komma att innebära att de uppenbara marköverföringarna som endast har skattemässigt syfte kan försvinna. Med stämpelskatteintäkter skulle statens ekonomi förbättras. Kravet på ansökan om lagfart skulle dock samtidigt också innebära ökade utgifter i form av mer administrativt arbete i samband med inskrivning. Detta merarbete skulle i så fall vara motsägelsefullt till syftet som fanns då fastighetsbildningslagen infördes. Syftet var att underlätta handläggningen och därmed räknade man med att detta skulle komma att innebära ett visst skattebortfall. Mer arbete med varje fastighetsregleringsfall innebär längre handläggningstider.

Å andra sidan skulle ett införande av stämpelskatt på fastighetsregleringar minska antalet ansökningar och det skulle endast genomföras sådana regleringar som verkligen uppfyller de villkor som finns uppställda i FBL utan skatteaspekter. Dock kan även dessa regleringar inte komma att genomföras på grund av att de innebär höga kostnader och att fastighetsägare därmed låter bli att ansöka om fastighetsreglering. Detta får som konsekvens ett spritt fastighetsinnehav och kan även detta motverka en ändamålsenlig fastighetsindelning enligt FBL²¹⁹.

Med ett striktare regelverk kan en allmänt sett bra fastighetsindelning bevaras. Genom att fastigheter förändras på grund av att fastighetsregleringsinstitutet används på ett icke önskvärt sätt finns det risk för att marken inte används på ett ändamålsenligt sätt. Förändringar av fastigheters utformning regleras i syfte att marken skall användas på det mest lämpliga sättet. Detta beror på att en förändrad markanvändning påverkar omgivningen i form av att både individuella och gemensamma intressen påverkas. Lagstiftningen för förändringar av fastigheter bör utformas så att de medverkar till att underlätta förändringen, vara tydlig och förutsägbar.

Vidare är det viktigt med ett välfungerande system för registrering av fastigheterna för att de skall kunna fungera på en ekonomisk marknad²²⁰. Då äganderätten är väldefinierad och fastigheter registreras på ett enhetligt sätt kommer marken att användas på det bästa sättet utan att den överutnyttjas²²¹. Fastighetsregistret bidrar till att skapa ett översiktligt och tillförlitligt system som fastighetsägarna har nytta av vid överlåtelse av sina fastigheter. Fastighetsindelningen är alltså stommen till inskrivningen och därmed även för fastighetskrediten²²².

²¹⁹ 5 kap. 4 § FBL.

²²⁰ de Soto, H (2004). *Kapitalets mysterium. Varför kapitalismen segrar i västerlandet och misslyckas på andra håll*. Stockholm: Bokförlaget Atlantis AB. s60.

²²¹ Hardin, G. (1968). *Allmänningens tragedi*.

²²² Prop. 1969:128 del B sida 13.

I jorddelningslagen var reglerna gällande markfördelning strikta. Syftet med dessa detaljerade regler var att förhindra att fastigheterna förändrades i storlek. Som huvudregel gällde att lika mycket mark som frångick fastigheten skulle erhållas vid regleringen²²³. Då utredningen inför införandet av FBL gjordes framhölls det att marköverföringar fortsättningsvis också skulle vara dubbelsidiga²²⁴.

Vid utredningen av den nya stämpellagstiftningen 1984 var flera av remissinstanserna överens om att det inte fanns ett behov av att ta ut stämpelskatt vid fastighetsregleringar. Man påpekade dock att fastighetsregleringar förmodligen skulle komma att göras med syftet att slippa undan stämpelskatten. Lantmäteriet höll med men argumenterade samtidigt för att ett uttagande av stämpelskatt skulle försvåra förfarandet av fastighetsregleringar²²⁵. Fastighetsbildningsutredningen efterlyste dock hur man ändå skulle kunna ta ut stämpelskatt vid fastighetsregleringar²²⁶.

6.2 Möjliga förändringar i den svenska lagstiftningen

Det danska systemet med en beloppsgräns för då det krävs att lagfart skall sökas skulle kunna fungera bättre än den lagstiftning som finns i Sverige idag. Självklart kan även denna bestämmelse kringgås genom påstående från fastighetsägare om att markområdets värde ligger under denna beloppsgräns. Detta rör sig dock i sådana fall om mindre belopp. Att komma undan stämpelskatten för större markområden är svårare. Fall där fastighetsägaren påstår att markområdet har ett värde under beloppsgränsen och det är uppenbart att det verkliga värdet är mycket högre är svårt att få igenom med en fastighetsreglering utan att betala stämpelskatt.

Ett införande av ett liknande system som finns i Danmark skulle betyda att de uppenbara skatteförrättningarna som förekommer i Sverige skulle kunna undvikas. Med en gräns för hur mycket markområdet som överförs får vara värt är det svårare att komma runt lagstiftningen. Fortfarande kan stora fastigheter som fastighetsägare vill reglera till en annan fastighet komma att delas upp i mindre områden och regleras successivt. Detta skulle dock kunna förhindras med en spärr mot regleringar av detta slag. Dock medför de administrativa avgifterna som måste betalas vid varje fastighetsreglering att en successiv marköverföring blir mindre lönsam.

Hur bestämmelsen skall utformas kan diskuteras, men eftersom den danska regeln fungerar väldigt bra bör Sverige efterlikna denna till stora delar. Att ta ställning till är hur stor förrättningskostnaden bör vara och på vilken nivå stämpelskatten skall ligga på vid fastighetsreglering. Värderingen av markområdet bör vara på samma sätt som i Danmark, att fastighetsägaren själv har möjlighet att göra denna om han eller hon har denna kunskap. Om kunskapen inte finns bör fastighetsägaren istället ta hjälp av en yrkesverksam värderare. Då värderingen läggs på fastighetsägaren kan den totala förrättningskostnaden hållas nere, vilket är positivt för att inte denna ska bli allt för

²²³ Lagkommentarer 5 kap. 8 § FBL.

²²⁴ Prop. 1969:128 del B sida 332.

²²⁵ Prop. 1983/84:194 s57.

²²⁶ Prop. 1983/84:194 s58.

hög och på så sätt motverka att fastighetsregleringar genomförs. Om fastighetsägaren skulle försöka kringgå lagstiftningen genom en uppenbart felaktig värdering av markområdet kommer detta att upptäckas och en komplettering få göras genom att Lantmäteriet begär att en ny värdering skall utföras av yrkesman.

Den nya bestämmelsen bör läggas i FBLs femte kapitel om fastighetsreglering med en koppling till stämpelskattelagstiftningen. Detta för att det kommer att vara en viktig allmän bestämmelse vid fastighetsreglering som anknyter till syftet med fastighetsreglering vid dess införande. Att fastighetsregleringen alltså skall vara dubbelsidig för att bevara en ändamålsenlig fastighetsindelning utan att fastigheternas storlek förändras.

Källförteckning

Litteratur

Birch Sørensen, P (2010). *Swedish Tax Policy: Recent Trends and Future Challenges*. Stockholm: Regeringskansliet Ministry of Finance.

de Soto, H (2004). *Kapitalets mysterium. Varför kapitalismen segrar i västerlandet och misslyckas på andra håll*. Stockholm: Bokförlaget Atlantis AB.

Ekbäck, P (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* 2a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.

Ekbäck, P (2007). *Översikt över fastighetsbildningslagstiftningen före FBL*. 1a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.

Hager, R (2005). *Allmänna fastighetsrätten. En introduktion*. 2a uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Hiort af Ornäs Leijon, L (2015). *En introduktion till skatterätten - inkomstskatt, moms, sociala avgifter, förfarande och internationell beskattning*. Stockholm: Liber AB.

Grauers, F (2007). *Fastighetsköp*. 18e uppl. Lund: Juristförlaget i Lund.

Gyland, C (2007). *Skatterätt. En introduktion*. 7e uppl. Lund: Studentlitteratur.

Hansson, Å. (2014). Så får vi ett effektivt skattesystem. Red: Bergstrand, M . *En skattereform för 2000-talet - elva röster om hur Sverige får ett bättre skattesystem*. Visby: Juridisk repotagebyrå.

Julstad, B (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Lindberg, L & af Sandeberg, F A (1974). *Stämpelskatt hos inskrivningsmyndighet*. Stockholm: Almqvist & Wiksell Förlag AB.

Mattsson, H. (1997). The Need for Dynamism in Land. In: The Swedish Ministry for Foreign Affairs, Division for Central and Eastern Europe and The Royal Institute of Technology Stockholm. *Land Law in Action*. Stockholm: The Swedish Ministry for Foreign Affairs, Division for Central and Eastern Europe and The Royal Institute of Technology Stockholm.

Ramhøj, L (1992). *Udstykningsloven med kommentarer*. Köpenhamn: G.E.C. Gad København.

Rodhe, K (1941). *Om fastighetsindelningen och dess betydelse*. Uppsala: Juridiska fakulteten vid Uppsala Universitet.

Offentligt tryck

Bekendtgørelse om matrikulære afgifter og gebyrer m.v. nr 982 af 04/12/2002.

Bekendtgørelse om matrikulære afgifter og gebyrer m.v. nr 1146 af 03/12/2009.

Finansutskottets betänkande 2014/15:FiU1.

Kommitédirektiv, Dir. 2015:62 *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*.

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

Prop. 1983/84:194. *Regeringens proposition 1983/84:194 om ny stämpelskattelagstiftning*.

SOU 1983:8. *Betänkande av stämpelskatteutredningen*. Stockholm 1983.

SOU 1994:90. *Kart- och fastighetsverksamhet – finansiering, samordning och författningsreglering*.

Lagkommentarer FBL.

Lagkommentar SL.

Forslag til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen. 1989/1 LSF 8.

Rättsfall

NJA 1978 s301.

NJA 1984 s482.

Artiklar

Demsetz, H. (1967). Toward A Theory Of Property Rights. *American Economic Review. Proceeding Issue*. (57), s23.

Lind, H. (2015). Vad är en bra skatt?. *Samhällsbyggaren*. (3), s19.

Elektroniska källor

Johansson, M. (2013). *Kommunen skatteplanerade åt Leksands IF*.
<http://www.svt.se/ug/kommunen-skatteplanerade-at-hockeyklubben>.

Leksands kommun. (2013). *Faktafel 3: Stämpelskatten*.
<http://www.leksand.se/sv/Just-nu/Kommunen-och-SVTs-granskning/Faktafel-i-programmet/Faktafel-3/>.

Övriga källor

Andersen, W H. Christiansen, H H. Nielsen, A H (2012). *Matrikulær sagsudarbejelse i Ferslev*. Köpenhamn: Aalborg Universitet.

Bay Johansen, B. Guldbæk Stentebjerg, K. Mårtensson, P. Skov Engvist, M. Witt-Nielsen, M D. (2011). *Ejendomsdannelse*. Köpenhamn: Aalborg Universitet.

Hagström, M & Lindqvist, C. *Fastighetsbildning med stämpelskatteaspekter*. KTH, 1990.

Hellrup, G. *Lämpliga skogsbruksfastigheter*. Högskolan i Gävle, 2014.

Johansson, E. *Fastighetsregleringars påverkan på fastighetsmarknaden*. LTH, 2015.

Lantmäteriet. Eriksson, G. Lindgren Gardby, K (2006). *Vad kostar en avstyckning i Norden?* LMV-rapport 2006:1, Dnr 401-2006/808.

Lantmäteriet (1985). *Fastighetsregleringar med skatteaspekter*, Dnr 309-421-85.

Lantmäteriet (2015). *Handbok FBL. Fastighetsbildningslagen och Lag om införande av FBL (FBLP)*. Gävle: Lantmäteriet Gävle.

Lantmäteriet. Swensson, E (2011). *Fastighetsbildning och –registrering i Danmark och Sverige*. Dnr 303-2011/921.

Lantmäteriet. Sölscher, C-E (2015). *Fastighetsbildning för att undgå stämpelskatt*. Dnr 401-2015/1430.

Lantmäteriet. Walfridsson, M (2013). *Fastighetsreglering för att undgå stämpelskatt*. Skrivelse från LM 2013-04-23.

Laurberg, Torben. 2015. E-mail.

Lindblom, N & Olofsson, E. *Lämpliga jordbruksfastigheter*. LTH, 2013.

Ljung, H. *Villkor vid fastighetsreglering – en rättsfallsanalys*. KTH, 2014.

Magnusson, A. *Fastighetsreglering eller lagfart*. LTH, 2005.

Roos, Henrik. 2015. E-mail 10 juli.

Svahn, P. *Fastighetsreglering som substitut till köp – Transaktionsupplägg i syfte att kringgå lag*. Stockholms Universitet, 2014.

Tabell baserad på föreläsning nr 22 i kursen *Fastighetsbildning* med Svante Nilsson LTH 140401.