

Marksamfälligheter – Främmande verksamhet

Robin Anderberg

Copyright © Robin Anderberg, 2017

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

ISRN/LUTVDG/TVLM/17/5398 SE
Tryckort: Lund

Marksamfälligheter – Främmande verksamhet Joint property units – Unfamiliar activities

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Robin Anderberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Biträdande Handledare/Assistant Supervisor:

Johan Benjaminsson, Enhetschef, Lantmäteriavdelningen stadsbyggnadskontoret, Göteborg

Examinator/Examiner:

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

Opponent/Opponent:

Jenny Lindén, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Johanna Malmberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckel ord:

Marksamfällighet, gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening

Keywords:

Joint property unit, joint facility, joint property association

Abstract

The aim with this master thesis is to investigate how the stated purpose in a cadastral procedure controls the use of joint property units and what a joint property association may do with a joint property unit that they manage.

In this master thesis joint property units are compared with joint facilities and properties based on a thesis that a joint property association is allowed to do more with the land, the less regulated by law. I.e., a joint property association can do the most if they are a registered owner of a property, second most if they manage a joint property unit and least if they manage a joint facility.

The study shows that there aren't many law cases on the matter which depend on that not many joint property units are managed by joint property associations. Only 5,805 out of 116,341 are managed by a joint property association. It also depends on that some joint property units have a joint facility lying on top of it with the same purpose. It is then the joint facility that will be tested in a trial. Finally it depends on the fact that you cannot control land use in the same way for a joint property unit as for a joint facility.

Joint facilities are more rigorous than joint property units especially when it comes to what joint property association can do with the land that they manage, where joint facilities are bound to the decisions made in the facility order and joint property units more depend on how they are formed and what they could be used for. A joint property unit is simply a piece of land and not a limited right for a certain purpose, such as a joint facility.

The purpose of a joint property unit works the same as for a property. Where the purpose from the cadastral procedure is not a regulation for how you may use the land. Instead the land use is tested in a different order than in the cadastral procedure. So when a joint property unit is managed by a joint property association it's up to the association to decide how to use the land themselves, provided they can get permission.

Sammanfattning

Arbetet syftar till att utreda hur det angivna ändamålet i lantmäteriförordningen styr användningen av marksamfälligheter och vad en samfällighetsförening får göra med en marksamfällighet som de förvaltar. Arbetet avser att besvara vad en samfällighetsförening kan göra med en marksamfällighet utan att det blir främmande för samfällighetens ändamål, hur ändamålet regleras för marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Vidare avser arbetet att besvara hur ändamålet för marksamfälligheter hanteras i lantmäteriförordningar.

I arbetet jämförs marksamfälligheter med gemensamhetsanläggningar och fastigheter utifrån en tes om att en samfällighetsförening får göra mer med marken desto mindre som är reglerat i lagen. Det vill säga att samfällighetsföreningen får göra mest om man har lagfart på en fastighet, näst mest om man förvaltar en marksamfällighet och minst om man förvaltar en gemensamhetsanläggning.

För att besvara frågeställningarna görs en litteraturstudie inom ämnesområdet, där juridisk litteratur, lagtext och förarbeten i form av propositioner och utredningar undersöks. Litteraturstudien är redovisad i arbetets teoridel. En statistisk undersökning rörande antalet marksamfälligheter som faktiskt är förvaltade av en samfällighetsförening och vilka ändamål som dessa marksamfälligheter görs. Vidare görs en studie av relevanta rättsfall och intervjuer genomförs med yrkesverksamma. Detta för att få insikt i hur ändamålet styr användningen av marksamfälligheter som är förvaltade av en samfällighetsförening och hur ändamålet för en marksamfällighet regleras i lantmäteriförordning.

I slutsatserna redovisas att det inte finns så många rättsfall på området rörande främmande verksamhet och marksamfälligheter förvaltade av en samfällighetsförening utifrån 18 § SFL. Att rättsfall saknas beror bland annat på att det inte finns så många föreningsförvaltade marksamfälligheter endast 5 805 av totalt 116 341. Det beror även på att en del marksamfälligheter har en överliggande gemensamhetsanläggning med samma ändamål. Det är då gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslutet som blir föremål för prövning och inte marksamfälligheten. Det beror också på att det inte går att styra markanvändningen på samma sätt för en marksamfällighet som det går att styra användningen av en gemensamhetsanläggning.

Går vi tillbaka till min tes om att en samfällighetsförening får göra mer med marken desto mindre som är reglerat i lagen, så är gemensamhetsanläggningar i det mesta striktare än en marksamfällighet. Detta särskilt när det kommer till vad en förening kan göra med marken de förvaltar. Gemensamhetsanläggningar är bundna till vad som står i anläggningsbeslutet och marksamfälligheter är mer beroende av hur de är utformade och vad de skulle kunna användas till. En marksamfällighet är inget ”till visst ändamål

begränsad rättighet”, såsom en gemensamhetsanläggning, utan utgörs helt enkelt av ett markområde.

Ändamålet för en marksamfällighet är likt en fastighets ändamål ingen markanvändningsbestämmelse, utan vad som är tillåtet att göra provas istället i annan ordning än i förrättningen t.ex. genom detaljplaner, bygglov m.m. När en marksamfällighet är föreningsförvaltd så kan föreningen själva bestämma hur de vill använda marken förutsatt att de kan få tillstånd.

När en gemensamhetsanläggning ligger ovanpå en marksamfällighet med samma ändamål så är det vanligen gemensamhetsanläggningen som är styrande. Gemensamhetsanläggningen är styrande vad gäller användning av anläggningen utifrån vad som anges i anläggningsbeslutet. Marksamfälligheten ger svar på ägandet av marken. När det gäller upplåtande av rättigheter så är det både marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningen som styr.

Förord

Efter fem roliga och lärorika år avslutar jag nu min studietid vid Lunds Tekniska Högskola med det här examensarbetet som motsvarar 30 högskolepoäng. Examensarbetet har utförts vid avdelningen för Fastighetsvetenskap.

Först vill jag tacka Johan Benjaminsson som introducerade mig för idén till examensarbetet och som varit behjälplig under arbetets gång.

Sen vill jag rikta ett stort tack till min handledare Fredrik Warnquist. Där jag uppskattar den tid som du lagt ner på att besvara mina frågor, komma med nya idéer och sätt att angripa arbetet på och som varit till stor hjälp under hela arbetet.

Slutligen vill jag tacka alla övriga inblandade som gjort detta examensarbete möjligt.

Lund, den 16 Maj 2017

Robin Anderberg

Innehållsförteckning

1	Inledning	15
1.1	Bakgrund	15
1.2	Syfte	15
1.3	Frågeställningar	15
1.4	Metod	15
1.5	Avgränsningar	16
1.6	Felkällor	16
1.7	Tidigare arbeten	16
1.8	Disposition	17
2	Teori	19
2.1	Samfälligheter enligt fastighetsbildningslagen	19
2.1.1	Inledning	19
2.1.2	Avstyckning	19
2.1.3	Klyvning	20
2.1.4	Andelstal	20
2.1.5	Ändamål marksamfällighet	20
2.1.6	Olägenheter med marksamfällighet	21
2.1.7	Gemensamma anläggningar och byggnader	21
2.1.8	Äldre marksamfälligheter	21
2.1.9	Gemensamhetsskog	22
2.1.10	Överenskommelse	22
2.1.11	Ändring av samfällighet	23
2.1.12	Samfälligheter inom planområde	24
2.2	Fastigheters ändamål	24
2.2.1	Inledning	24
2.2.2	Begreppet ändamål	24
2.3	Gemensamhetsanläggningar	25
2.3.1	Inledning	25
2.3.2	Anläggningsbeslutet	25
2.3.3	Markåtkomst	27
2.3.4	Överföring av fastighetstillbehör	27

2.3.5	Ändring av gemensamhetsanläggning	27
2.4	Förvaltning av samfälligheter	27
2.4.1	Inledning	27
2.4.2	Delägarförvaltning	28
2.4.3	Föreningsförvaltning	29
2.4.4	Samfällighetsföreningens ändamål	29
2.4.5	Utvidgning, försäljning och avveckling	30
2.4.6	Främmande verksamhet	31
2.4.7	Uttaxering.....	32
2.5	Ägande och förvaltning samfällighetsförening	33
2.5.1	Typfall 1	33
2.5.2	Typfall 2.....	34
2.5.3	Typfall 3.....	35
3	Saknas konflikter för föreningar som förvaltar marksamfälligheter?	37
3.1	Inledning	37
3.2	Praxis.....	37
3.3	Varför saknas det rättsfall?	38
3.3.1	Frågor och svar.....	39
3.4	Fastighetsbestämning	40
3.5	Fastighetsreglering	41
4	Intervjuer med lantmätare.....	43
4.1	Frågor och svar.....	43
5	Designprinciper varaktiga CPR- institutioner	49
6	Samfälligheter i fastighetsregistret.....	53
7	Statistiska undersökningar.....	55
7.1	Inledning	55
7.2	Resultat av undersökningen	55
7.3	Vanligaste ändamålen för samfälligheter.....	57
7.4	Jämförelse av de mest förekommande ändamålen.....	59
7.5	Saknas ändamål för samfälligheter?.....	59
8	Avvikelse mellan ändamålsbeteckningar exempel.....	61
9	Diskussion	63
9.1	Föreningsförvaltade marksamfälligheter	63

Marksamfälligheter – Främmande verksamhet

9.2	Praxis saknas	63
9.3	Är en gemensamhetsanläggning striktare än en marksamfällighet?	64
9.4	Hantering av marksamfälligheters ändamål i förrättning	65
9.5	Mall för den fastighetsrättsliga beskrivningen	66
10	Slutsatser.....	67
11	Källförteckning.....	69
11.1	Myndighetspublikationer och offentligt tryck	69
11.2	Litteratur	69
11.3	Lagkommentarer	70
11.4	Elektroniska källor	70
11.5	Rättsfall	70
11.6	Tidigare examensarbete	70
11.7	Personlig kommunikation	71
Bilaga 1.....	72
Bilaga 2.....	74
Bilaga 3.....	75
Bilaga 4, sorteringsgrund	76
Bilaga 5, antal samfälligheter av alla ändamål.....	79

Förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
JB	Jordabalk (1970:994)
JDL	Lagen om delning av jord å landet (1926:38)
LL	Ledningsrättslag (1973:1144)
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
REV	Riksförbundet enskilda vägar
SFF	Samfällighetsförening
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Ordlista

Anläggningsförrättning	En lantmäteriförrättning där en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas
Anläggningssamfällighet	En gemensamhetsanläggning
Appropriering	Brukande
Appropriatörerna	De som brukar.
Delägare	En person som äger eller är delägare i delägarfastighet
Delägarfastighet	En fastighet som äger andel i en samfällighet
Fastighetsreglering	En hel eller en del av en fastighet som överförs till en annan fastighet
Samfällighet	Ett samlingsbegrepp i SFL som avser de 5 punkterna i 1 § SFL. Begreppet samfällighet kan därför syfta på en marksamfällighet men även på en gemensamhetsanläggning

1 Inledning

1.1 Bakgrund

En marksamfällighet är ett område eller utrymme som hör till flera fastigheter gemensamt. Marksamfälligheter bildas genom fastighetsreglering enligt FBL. Ett villkor är att ändamålet med marksamfälligheten är av stadigvarande betydelse för deltagande fastigheter enligt 6:1 FBL. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse enligt 1§ AL. Gemensamhetsanläggningar bildas vid en anläggningsförrättning och specificeras betydligt noggrannare än en marksamfällighet som oftast bara ges ett ändamål. Både marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar kan förvaltas av en samfällighetsförening.

Enligt 18 § i SFL så får en samfällighetsförening inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Detta leder till frågan vad en förening kan göra med en marksamfällighet utan att det blir främmande för samfällighetens ändamål.

Jag utgår från en tes att en samfällighetsförening får göra mer med marken desto mindre som är reglerat i lagstiftningen. Det vill säga att samfällighetsföreningen får göra mest om man har lagfart på en fastighet, näst mest om man förvaltar en marksamfällighet och minst om man förvaltar en gemensamhetsanläggning. Det finns även en möjlighet att man har en marksamfällighet och att det sedan ligger en gemensamhetsanläggning ovanpå, där jag utgår ifrån att det är gemensamhetsanläggningen som är styrande.

1.2 Syfte

Arbetet syftar till att utreda hur det angivna ändamålet i lantmäteriförrättningen styr användningen av marksamfälligheter och vad en samfällighetsförening får göra med en marksamfällighet som de förvaltar.

1.3 Frågeställningar

- Vad kan en samfällighetsförening göra med en marksamfällighet utan att det blir främmande för samfällighetens ändamål?
- Hur regleras ändamålet för marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar?
- Hur hanteras ändamålet för marksamfälligheter i lantmäteriförrättningar?

1.4 Metod

Det teoretiska arbetet bygger på litteraturstudier inom ämnesområdet, där juridisk litteratur, lagtext och förarbeten i form av propositioner och utredningar undersöks för att ta reda på hur ändamålet regleras för marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar.

För att utreda vad en samfällighetsförening får göra med en marksamfällighet utan att det blir främmande för samfällighetens ändamål studeras rättsfall. Rättsfall studeras för att se hur styrande ändamålet är för marksamfälligheter när det ställs på sin spets.

Utöver det så genomförs intervjuer för att utreda hur ändamålet för en marksamfällighet hanteras i lantmäteriförrättningar samt vissa frågor rörande hur marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar fungerar som instrument. Intervjuerna har genomförts med sakkunniga inom området, framförallt lantmätare. Utifrån intervjuerna var förhoppningen att någorlunda klarhet skulle uppnås angående hur ändamålet hanteras i förrättningar, men även hur marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar fungerar som instrument och om det finns skillnader mellan dem. För Intervjuerna har en strukturerad intervjumetod valts, där standardiserade frågor ställts till samtliga. Intervjumetoden har valts för att lättare kunna jämföra svaren.

1.5 Avgränsningar

Examensarbetet inriktar sig på att utreda hur det angivna ändamålet styr användningen av marksamfälligheter och vad en samfällighetsförening får göra med den mark som de förvaltar utifrån reglerna i SFL, där 18 § SFL om samfällighetens ändamål och främmande verksamhet är det som fokuseras. Arbetet utgår därför ifrån marksamfälligheter som är föreningsförvaltade.

För bildande av marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar studeras nuvarande svensk lagstiftning enligt FBL och AL. Äldre lagstiftning angående samfälligheter studeras därför inte i detta arbete.

Samfälligheter är ett samlingsbegrepp i SFL och det finns fler typer av samfälligheter än marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar enligt denna lag, men i detta examensarbete läggs fokus på dessa två.

1.6 Felkällor

När ändamålen för marksamfälligheterna som förvaltas av samfällighetsföreningar delades in klasser och sorterades fanns inte tid att se över marksamfälligheter med flera ändamål för att se vilket som var huvudändamål, då detta inte var examensarbetets huvudsakliga syfte. En indelning gjordes därför där ändamålen sorterades efter det som mest troligt var huvudändamålet. Detta gäller för figur 5 där de 20 mest förekommande ändamålen för marksamfälligheter förvaltade av samfällighetsföreningar visas. Detta kan få följderna att en del ändamål får en högre eller lägre procenthalt än vad de annars skulle fått.

1.7 Tidigare arbeten

I ett examensarbete skrivet av Per Östling - *Ändamålet med samfälligheter - Vilket ändamål har befintliga samfälligheter och när bildades de?* utreds delar som kan

användas i min rapport. Rapportens syfte var att utreda vilket ändamål befintliga samfälligheter har samt att undersöka när och genom vilken åtgärd de befintliga samfälligheterna har bildats. Av rapporten framkommer att det vanligaste ändamålet för samfälligheter är vägar, gator samt att de flesta nu registrerade samfälligheter har bildats vid något av de skiften som genomfördes under 1800-talet.

I kandidatuppsatsen *Förvaltning av äldre samfälligheter: En övergång till nyare förvaltningsformer* undersöker Mia Jansson äldre marksamfälligheter, med skog som huvudändamål, utan ordnad förvaltning och deras övergång till nyare lagstiftning. Hennes undersökning visar att samfälligheter förvaltas idag enligt reglerna i SFL, men för vissa samfälligheter är det fortfarande bysamfällighetslagen som är tillämplig. Avyttring av samfällighet sker genom avstyckning och sammanläggning eller genom fastighetsreglering enligt reglerna i fastighetsbildningslagen. Hennes studie visar att reglerna angående förvaltning och avyttring av samfällighet fungerar bra men att delägare är i behov av tydligare information om de regler som gäller.

I Kandidatuppsatsen *Lagen om förvaltning av samfälligheter: Problem med lagens praktiska tillämpning och förslag till förbättringar* undersöker Victor Johansson de brister som finns i SFL och lämnar förslag på lösningar för att undvika framtida problem med lagens praktiska tillämpning. Hans undersökning visar att det finns otydligheter i lagens formuleringar som kan leda till feltolkningar och för vissa speciella förfaranden saknas bestämmelser i lagen. Ett stort problem är även att lagens bestämmelser förbises i vissa fall, vilket kan leda till att förvaltningen inte alltid sker efter lagens föreskrifter. För att lösa dessa problem behöver ändringar i lagen företas. Det kan till exempel vara ändring av enstaka ord men även omformuleringar och tillägg i vissa paragrafer.

I kandidatuppsatsen *Samfälligheter: Föreningsförvaltning och Samfällighetsföreningsregistrets aktualitetsgrad* undersöker Mattias Arvids hur styrelsens uppdrag ser ut vid föreningsförvaltning, hur denna förvaltning fungerar i praktiken och vilka eventuella problem som står i vägen för optimalt fungerande samfällighetsföreningar, samt vilka åtgärder som kan tänkas ge samfällighetsföreningsregistren förbättrad registerkvalité. Hans studie visar att det största problemområdet utgörs av medlemmarnas i många fall bristande engagemang samt styrelsernas avsaknad på specialkompetens. Det framkommer att de bäst lämpade åtgärderna för att avhjälpa bristen på kompetens utgörs av att upprätta dokument med lättöverskådlig information till styrelserna, men även till medlemmarna som på så vis skulle kunna ställa högre krav på styrelsens arbete och själva upptäcka fel och brister i förvaltningen. Även en del förtydligande av bestämmelserna i lagen anses vara lämpligt.

1.8 Disposition

Kapitel 1. Inledning

Bakgrund, syfte, frågeställningarna, avgränsningar, tidigare rapporter och eventuella felkällor beskrivs.

Kapitel 2. Teori

Teoriavsnittet beskriver gällande lagstiftning som berör ämnet. En genomgång sker av marksamfälligheter, gemensamhetsanläggningar och fastigheter, där fokus ligger på marksamfälligheter. Samt en genomgång av förvaltning enligt reglerna i SFL, där fokus ligger på föreningsförvaltning och 18 § SFL.

Kapitel 3. Saknas konflikter för föreningar som förvaltar marksamfälligheter? I detta kapitel studeras ett rättsfall på området. Intervjuer med tekniska råd görs för att få deras syn på om det saknas rättsfall inom området rörande marksamfälligheter och förvaltningsändamålet för en samfällighetsförening enligt 18 § SFL och vad avsaknaden av rättsfall kan bero på. Det studeras även om det är möjligt att fastighetsbestämman en marksamfällighets ändamål och hur fastighetsreglering av en marksamfällighet går till.

Kapitel 4. Intervjuer med lantmätare

Sammanställning av de intervjuer som genomfördes.

Kapitel 5. Designprinciper varaktiga CPR-intuitioner

Beskriver designprinciper för varaktiga CPR-intuitioner och hur ändamålet för marksamfälligheter förhåller sig till dessa.

Kapitel 6. Samfälligheter i fastighetsregistret

Beskriver när samfälligheter ska tas med i registret och vilka mallar som används.

Kapitel 7. Statistiska undersökningar

I detta kapitel genomförs statistiska undersökningar över hur många samfällighetsföreningar det finns som förvaltar marksamfälligheter, vilka ändamål som är vanligast för marksamfälligheter och om det saknas ändamål för marksamfälligheter i större utsträckning än vad fastighetsregistret låter sig påvisa.

Kapitel 8. Avvikelse mellan ändamålsbeteckningar exempel

Ett exempel som visar hur ändamålet för en samfällighet kan stå skrivet i akt, fastighetsregistret och samfällighetsföreningsregistret.

Kapitel 9. Diskussion

En diskussion förs för att besvara frågeställningarna.

Kapitel 10. Slutsatser

Redovisning av de slutsatser som kan dras från studierna.

2 Teori

I detta kapitel beskrivs gällande lagstiftning som berör ämnet. En genomgång sker av marksamfälligheter, gemensamhetsanläggningar och fastigheter, där fokus ligger på marksamfälligheter. Samt en genomgång av förvaltning enligt reglerna i SFL, där fokus ligger på föreningsförvaltning och 18 § SFL.

2.1 Samfälligheter enligt fastighetsbildningslagen

2.1.1 Inledning

En marksamfällighet är ett område som hör till flera fastigheter gemensamt.¹ Reglerna rörande mark i FBL omfattar även utrymme som är samfällt för flera fastigheter.² Marksamfälligheter bildas genom fastighetsreglering.³ Andelar i en marksamfällighet kan genom fastighetsreglering också överföras från en fastighet till en annan.⁴ Enligt 6 kap. 1 § 1 st. FBL får en marksamfällighet bildas för ett ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter om inte ändamålet kan tillgodoses på ett bättre sätt. En samfällighet får inte bildas för andra fastigheter än sådana där det är av väsentlig betydelse.⁵ Fastighetens andel i samfälligheten ska bestämmas utifrån vad som är ändamålsenligt och skäligt med hänsyn till omständigheterna.⁶ En samfällighet kan även bildas vid avstyckning och klyvning.⁷

Enligt propositionen till FBL ansågs det nödvändigt att utforma en ny form av samfällighetsbildning på grund av att fastighetsreglering inte skulle få samma karaktär som skiftet i JDL. Skiftet innebar en uppdelning av mark mellan delägarna i ett skifteslag, där oskiftad mark för tillgodoseende av gemensamma behov kunde undantas.⁸ De särskilda bestämmelserna om samfälligheter finns i 6 kap. FBL och gäller vid sidan om reglerna för fastighetsreglering enligt 5 kap. FBL, på grund av att de är av en mera speciell innebörd.⁹

2.1.2 Avstyckning

Genom avstyckning kan ett mark- eller vattenområde avskiljas från en fastighet för att kunna bilda en ny fastighet.¹⁰ En samfällighet eller en viss del av en samfällighet kan också avstyckas, där varje fastighet som äger en del i samfälligheten anses vara stamfastighet.¹¹ Samfälligheter kan bildas vid en avstyckning om det gäller förhållandet

¹ 1 kap. 3 §. FBL.

² 1 kap. 1 a § 2 st. FBL.

³ 5 kap. 1 § 1 st. p. 3. FBL.

⁴ 5 kap. 1 § 1 st. p. 2. FBL.

⁵ 6 kap. 1 § 2 st. FBL.

⁶ 6 kap. 1 § 3 st. FBL.

⁷ 10 kap. 5 § & 11 kap. 6 § FBL.

⁸ Prop. 1969:128 del B, s 332.

⁹ Ibid, 497.

¹⁰ 10 kap. 1 § FBL.

¹¹ 10 kap. 2 § FBL.

mellan styckningsdelarna.¹² Särskilt vid avstyckning i städer och andra orter finns det ofta behov av att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för både stamfastighet och styckningslott.¹³

2.1.3 Klyvning

En fastighet med samäganderätt får uppdelas i lotter om någon av delägarna begär det, lotterna kan då bilda en egen fastighet eller ingå i en sammanläggning.¹⁴ En samfällighet kan bildas vid klyvning om det gäller förhållandet mellan klyvningslotterna.¹⁵ Mark som på grund av beskaffenhet eller läget och som inte kan värderas med tillräcklig säkerhet eller har så lågt värde att det inte rimligt att dela marken, får avsättas som samfällid för klyvningslotterna.¹⁶

2.1.4 Andelstal

I förarbetet till FBL ansågs det att en samfällighetsbildning även i framtiden kommer kunna medföra betydande fördelar för delägande fastigheter, där mark kan utnyttjas på ett mer effektivt sätt genom att de förs samman till en enhet. Fastighetens andel i samfälligheten kan då bestämmas utifrån hur mycket mark som avstås till samfälligheten.¹⁷ Det kan dock ofta finnas skäl att lägga de olika fastigheternas behov av samfälligheten eller i vilken omfattning de beräknas använda det gemensamma området till grund för fastställandet.¹⁸ Enligt 6 kap. 1 § 3 st. FBL så ska en fastighets andel i en samfällighet bestämmas utifrån vad som är ändamålsenligt och skäligt med hänsyn till omständigheterna.

2.1.5 Ändamål marksamfällighet

I förarbetet till FBL uppmärksammas att det ibland kan vara svårt att få till en ändamålsenlig förvaltning av samfällid mark.¹⁹ På grund av detta tycker kommittén att viss återhållsamhet för att bilda nya samfälligheter ska gälla, där endast vissa bestämda ändamål enligt lagen ska få tillgodoses. Att göra en sådan uppräknning av ändamål bedöms dock vara för svår och istället ska endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna gälla. Därmed hindras att samfälligheter avsätts för fastighetsägarens personliga behov.

Samfälligheten måste uppfylla ett ändamål som inte går att tillgodose på något annat sätt och det måste därför prövas om ändamålet för samfälligheten kan tillgodoses genom en begränsad rättighet.²⁰ Anledningen till denna prövning är att samfälligheter kan orsaka olägenheter vid en framtida ändring i fastighetsindelningen och göra

¹² 10 kap. 5 § FBL

¹³ Prop. 1969:128 del B, 665.

¹⁴ 11 kap. 1 § FBL.

¹⁵ 11 kap. 6 § 1 st. FBL.

¹⁶ 11 kap. 6 § 2 st. FBL.

¹⁷ Prop. 1969:128 del B, 500.

¹⁸ Ibid, 503.

¹⁹ Ibid, 501.

²⁰ Karnov, FBL lagkommentar 6:1.

förrättningsarbetet mer omfattande och om syftet med en samfällighet kan lösas på ett annat sätt så är det att föredra.²¹

2.1.6 Olägenheter med marksamfällighet

Eftersom samfälligheter kan orsaka olägenheter vid en framtida ändring i fastighetsindelningen enligt föregående stycke ska, enligt förarbetet, en eventuell samfällighetsbildning jämföras med andra tänkbara åtgärder. Företräde ska lämnas till den åtgärd med hänsyn till kostnader och verkningar ur såväl allmän som enskild synpunkt är mest fördelaktig.²² På grund av detta anser kommittén till förarbetet att mark till vägar och diken inte kan tillskapas som samfällighet. Med hänsyn till olägenheter som enligt erfarenhet ofta förekommer med samfälliga vägar och diken tillgodoses ändamålet bättre genom servitut. Detta innebär dock inget ovillkorligt förbud mot samfällighetsbildning.

2.1.7 Gemensamma anläggningar och byggnader

Anläggningar och byggnader som uppförs gemensamt av de deltagande fastigheterna blir sakrättsligt knutet till delägarkretsen och kommer att utgöra fastighetstillhörighet.²³ Vid bildandet går det inte att reglera vilka anläggningar som ska utföras eller vilka åtgärder som ska göras. Detta medför en stor frihet för de deltagande fastigheterna att själva styra inriktningen på den gemensamma verksamheten, men medför också svårare förhandlingslösningar under förvaltningsskedet.²⁴

2.1.8 Äldre marksamfälligheter

De flesta nu registrerade samfälligheter har bildats genom någon av skiftesreformerna som genomfördes under 1700-1900-talet, där laga skifte är den skiftesåtgärd som bidragit med flest samfälligheter.²⁵

Tidigare har marksamfälligheter till mestadels haft anknytningar till jordbruksnäringen. En del samfälligheter som har varit knutna till jordbruket t.ex. samfälliga byvägar, har genom tätorternas tillväxt blivit belägna inom bostadsbebyggelse. Sådana samfälligheter fyller som regel inte någon funktion längre och brukar sammanföras med angränsande fastigheter eller att kommunen förvärvar marken och därigenom upphör de att utgöra samfällig mark. Samfälligheter för skogsbruk är en annan viktig kategori där främst gemensamhetsskogar bildats enligt JDL.²⁶

²¹ Prop. 1969:128 del B, 500.

²² Prop. 1969:128 del B, 502.

²³ Ekbäck (2011b), Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar, s 24.

²⁴ Ibid, s 24.

²⁵ Östling (2011), 38.

²⁶ Prop. 1973:160, 308-309.

2.1.9 Gemensamhetsskog

Enligt 6 kap 2 § FBL får samfällighet för skogsbruksändamål bildas om skogsmarken är uppdelad på ett sådant sätt att en tillfredställande användning av skogen hindras väsentligt och om behovet av förbättrad fastighetsindelning inte kan lösas på ett annat sätt. Enligt paragrafen får en fastighets enskilda mark tas med i gemensamhetsskogen endast om den är utan väsentlig betydelse för fastighetens behov av skogsprodukter och om gemensamhetsskogen medger en ekonomisk tillfredställande skogsdrift genom att den får en tillräcklig storlek och utformning.

Enligt förarbetet till FBL ansågs det viktigt att lagstiftningen bereder möjligheter till att avsätta skog när sakägarna är överens om åtgärden.²⁷ Mark som på frivillig väg ställs till förfogande måste på ett enkelt sätt kunna ombildas till gemensamhetsskog för vissa fastigheter utan att de avstår del av sin enskilda mark. Kommittén tycker att möjligheterna till att tvångsvis avsätta gemensamhetsskog bör inskränkas till vissa bestämda situationer, där behovet av samfällighetsbildning är påtagligt och om det inte finns anledning att anta att olägenheter av betydelse skulle uppstå för de enskilda. I förarbetet anges också att en väsentlig fråga är om hela fastigheter ska kunna avsättas till gemensamhetsskog. Kommittén tycker att detta bör få ske och det fanns två tänkbara lösningar. Den första lösning var att fastigheten skulle betraktas som en andelsfastighet utan att inneha någon egen mark och den andra är att samfälligheten registreras som en egen fastighet med enbart ideella andelar i den nybildade gemensamma fastigheten.

2.1.10 Överenskommelse

Enligt 6 kap. 3 § 1 st. FBL kan avvikelse ske från rekvisitet väsentlig betydelse i 1 § andra stycket om det finns en överenskommelse mellan ägarna som ska ha del i samfälligheten. Detta leder till att i praktiken används rekvisitet väsentlig betydelse endast vid tvångsanslutning till samfällighet.²⁸ I förarbetet understryker kommittén att överenskommelse mellan delägarna krävs för att ta in en fastighet i samfälligheten utan att det är av väsentlig betydelse för fastigheten. Det är inte tillräckligt att enbart fastighetens ägare samtycker utan det bör även krävas ett samtyckande från övriga delägare eftersom en ökning av deltagare i samfälligheten kan komma att påverka dem.²⁹

Att kräva frivillig medverkan i en samfällighet i alla fall ansågs vara att gå för långt, men om de allmänna regleringsvillkoren var uppfyllda ska en samfällighet som är av väsentlig betydelse för vissa fastigheter kunna inrättas även om fastighetsägarna motsätter sig detta.³⁰

Finns samtycke från berörda fastighetsägare får mark avsättas till gemensamhetsskog även om villkoren i 6 kap. 2 § inte är uppfyllda.³¹ I förarbetet betonar kommittén att 3

²⁷ Prop. 1969:128 del B, 510-511.

²⁸ Karnov, FBL lagkommentar 6:1.

²⁹ Prop. 1969:128 del B, 527.

³⁰ Ibid, 502-503.

³¹ 6 kap. 3 § 2 st. FBL.

kap. och 5 kap. inte kan åsidosättas genom ett sådant samtycke vid bildande av gemensamhetsskog.³² Kommittén tycker även att ett frivilligt avsättande av mark till gemensamhetsskog bör kombineras med en tvångsvis åtgärd. Kommittén betonar även att en delägare som är skyldig att avstå mark till samfällighet för gemensamhetsskog inte ska kunna hindra en frivillig anslutning.

2.1.11 Ändring av samfällighet

Föreligger det särskilda skäl så får en samfällighet delas upp i nya samfälligheter.³³ Enligt förarbetet till FBL kan det gälla särskilt samfälligheter som bildats i äldre tid utan att ändamålet med samfällighetsbildningen närmare prövats och som inte bör behållas som en enhet.³⁴ En uppdelning av samfälligheten i olika samfälligheter med helt eller delvis nya ägare och ska kunna genomföras även om det inte finns förutsättningar för att bilda ny samfällighet. I förarbetet framhävs det att särskilda skäl ska finnas för att dela upp en samfällighet.

Bestämmelserna i 6 kap 1-3 §§ FBL gäller även vid överföring av mark till samfällighet i utbyte mot en andel i samfälligheten eller att överföra andel i samfällighet.³⁵ Samtycke från delägare behövs dock inte vid överföring av andel i en samfällighet som sker enligt överenskommelse där andelstalen inte ändras. Kommittén till förarbetet anser att en fastighetsägares rätt och skyldighet att inträda som delägare i samfällighet bör bedömas efter samma grunder oavsett om det gäller nybildning av samfällighet eller ändring av delägare i samfällighet.³⁶ Detta bör gälla oberoende av om fastighetsägaren avstår mark eller inte till samfälligheten.

När mark överförs från en samfällighet, upplåts eller om servitut ändras i samfällighet, så utgår ersättning enbart till de delägare som under förrättningen framställt ett yrkande om det.³⁷ Dock ska ersättning fastställas till en delägare utan yrkande när ersättningen antas överstiga tre procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gällde året innan förrättningen startade. Ersättning fastställs alltid utan yrkande om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller i andra fall enligt 5 kap. 17 § andra stycket FBL när ersättning ska utbetalas till någon som företräder delägarna.

Om en samfällighet inte brukas för ett gemensamt ändamål av delägarna och att det är uppenbart att ersättning inte behöver fastställas utan yrkande enligt 6 kap 6 § FBL, får en underlåtelse om förrättningsansökan lämnas till någon eller några delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen.³⁸ Förrättningen får då avslutas och fastighetsbildningsbeslut meddelas utan att samtliga delägare fått tillfälle att lämna ett yttrande i förrättningen.

³² Prop. 1969:128 del B, 527.

³³ 6 kap. 4 § FBL.

³⁴ Prop. 1969:128 del B, 529.

³⁵ 6 kap. 5 § FBL.

³⁶ Prop. 1969:128 del B, 530.

³⁷ 6 kap. 6 § FBL.

³⁸ 6 kap. 7 § FBL.

2.1.12 Samfälligheter inom planområde

Enligt propositionen till anläggningslagen så finns det normalt inom områden med stadsplan eller byggnadsplan inte något behov att avsätta samfälld mark för ett flertal fastigheter.³⁹ Fastigheternas behov av gemensamma utrymmen tillgodoses på andra sätt än genom samfällighetsbildning om det är möjligt. Det finns dock i vissa fall behov av att avsätta andra gemensamma utrymmen inom planområdet som inte kan avsättas som allmänna platser. Detta gäller oftast gemensamma behov för fastigheter inom en viss del av planområdet t.ex. ett byggnadskvarter och kan t.ex. vara en förbindelseled, parkeringsplats eller lekplats. Enligt propositionen så bör den nya lagen omfatta alla slags marksamfälligheter och det borde inte finnas några svårigheter att konstruera ett regelsystem som ger lämpliga förvaltningsformer för olika slags samfälligheter.

2.2 Fastigheters ändamål

2.2.1 Inledning

Enligt 1 kap. 1 § JB är fast egendom jord. Denna är indelad i fastigheter som avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Fastighetsbildning är en åtgärd enligt FBL där fastighetsindelningen kan ändras. Enligt 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske så att alla fastigheter som nybildas eller ombildas blir, med hänsyn till belägenhet, omfång och andra förutsättningar, varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till väg. Ska fastigheten användas för bebyggelse ska den ha tillgång till vetten och avlopp. Fastighetsbildning får inte ske om en fastighet som ska nybildas eller ombildas inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller ske om ändamålet bör tillgodoses på något annat sätt än fastighetsbildning.

2.2.2 Begreppet ändamål

Begreppet ändamål vid fastighetsbildning ska knyta an till vilken användning av marken som fastigheten bedöms vara lämplig för. Ändamålet är inte bindande för vad marken får användas till utan detta prövas i annan ordning än fastighetsbildning t.ex. genom bygglov eller detaljplan. Fastighetsägaren är således inte bunden av fastighetens ändamål utan kan ändra användningssätt under förutsättningar att det är tillåtet eller att tillstånd har lämnats.⁴⁰

Ändamålet för en fastighet ska inte detaljpreciseras utan det räcker att placera in ändamålet i en ändamålskategori som grovt uttrycker vad marken ska användas till t.ex. bostadsändamål eller jordbruksändamål.⁴¹

³⁹ Prop. 1973:160, 309.

⁴⁰ Lantmäteriet (2016c), Handbok FBL, s 77.

⁴¹ Ibid, s 78.

2.3 Gemensamhetsanläggningar

2.3.1 Inledning

Anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter och som tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse inrättas enligt AL.⁴² Dock finns det ett undantag från kravet att anläggning ska vara gemensam för fler fastigheter och det gäller en väganläggning enligt 49 § AL. Det finns inte något krav på att ändamålet för evig tid ska tillgodoses med just den aktuella anläggningen och det finns då inga hinder från att begränsa tiden för anläggningens bestånd, om det går att förutse att anläggningen kommer bli överflödigt inom en överskådlig tid.⁴³

Kan inrättande av en gemensam anläggning för flera fastigheter enligt annan författning än FBL prövas av domstol eller en annan myndighet så gäller inte AL.⁴⁴ Lagen gäller inte heller en allmän vatten- och avloppsanläggning. I begreppet anläggning ligger ett krav på en specifik aktivitet för att anläggningen ska åstadkommas, vilket medför att t.ex. gemensamt utnyttjande av hela fastigheter och förpliktelser att underlåta viss markanvändning hamnar utanför tillämpningsområdet.⁴⁵

Enligt propositionen har det inte ansetts vara lämpligt att göra en uppräkningslista av godtagbara anläggningar utan det avgörande är om ändamålet är av stadigvarande betydelse för fastigheter.⁴⁶

2.3.2 Anläggningsbeslutet

Gemensamhetsanläggningar bildas vid en anläggningsförrättning. Om det inte finns hinder för att inrätta gemensamhetsanläggningen ska lantmäterimyndigheten meddela anläggningsbeslut.⁴⁷ I ett anläggningsbeslut ska enligt 24 § 2 st. AL följande 8 punkter ingå:

1. gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt.

Enligt proposition om varken enskilda eller allmänna intressen av betydelse berörs är det tillräckligt med ungefärliga angivelser.⁴⁸ Kraven på precision bedöms därför efter omständigheterna i det enskilda fallet. Ändamålets betydelse som kompetensgräns vid förvaltning av en samfällighetsförening leder till att det blir viktigt med precision av ändamålet. Det blir även viktigt att precisera vilka tillbehör som anläggningen behöver

⁴² 1 § 1 st. AL.

⁴³ Prop. 1973:160, 178.

⁴⁴ 1 § 2 st. AL.

⁴⁵ CU 1973:33 s. 4.

⁴⁶ Prop. 1973:160, 178.

⁴⁷ 24 § 1 st. AL.

⁴⁸ Prop. 1973:160, 236.

för att kunna tjäna sitt ändamål, då det kan bli stora problem att komplettera anläggningen senare.⁴⁹

2. de fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen.

I detta hänseende är det viktigt att beslutet får en exakt utformning så att det inte råder någon tvekan om vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen.⁵⁰

3. utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen.

Utrymmet som upplåts bör redovisas på karta. Redovisas det inte i karta bör i varje fall gränserna för det upplåtta området noggrant beskrivas i beslutet.⁵¹

4. en fastighet eller del av en fastighet som inlöses.

I detta hänseende är det nödvändigt med precision.⁵²

5. en byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 12 a §.

6. tiden för gemensamhetsanläggningens bestånd, om en sådan bör bestämmas.

7. den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen skall vara utförd.

Detta leder till att anläggningsbeslutet förfaller om anläggningen inte utförs inom den fastställda tiden enligt 33 § AL.⁵³

8. behövliga föreskrifter i fråga om gemensamhetsanläggningens utförande.

Behövliga föreskrifter kan behövas av hänsyn till allmänna intressen och kan vara t.ex. miljövårds- och trafikintressen.⁵⁴

I anläggningsbeslutet får även de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheternas andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift anges.⁵⁵ Prövas anläggningsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd under en förrättning, så får anläggningsbeslutet tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.⁵⁶

⁴⁹ Hemström (1986), Gemensamhetsanläggningar: inrättande och förvaltning, s 95.

⁵⁰ Prop. 1973:160, 236

⁵¹ Prop. 1973:160, 237.

⁵² Hemström (1986), s 96.

⁵³ Ibid, s 96.

⁵⁴ Ibid, s 96.

⁵⁵ 24 § 3 st. AL.

⁵⁶ 24 § 4 st. AL.

2.3.3 Markåtkomst

Efter bildande av en gemensamhetsanläggning får mark eller utrymme som behövs för anläggningen tas i anspråk på de deltagande fastigheterna. Mark eller utrymme får också tas i anspråk på annan fastighet. Synnerligt men får dock inte uppkomma på de berörda fastigheterna. Skulle anläggningen vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt så är fastighet skyldig att avstå utrymme även om det uppkommer synnerligt men. Om ägaren begär det, så ska marken lösas in.⁵⁷ Den inlösta marken blir samfällad för de fastigheter för vilka inlösen har skett.⁵⁸

2.3.4 Överföring av fastighetstillbehör

Lantmäterimyndigheten får ta beslut att byggnader eller anläggningar som är fastighetstillbehör enligt 2 kap 1 § JB till en fastighet som ingår i gemensamhetsanläggningen, ska överföras till att vara samfällad för de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen. För att kunna ta ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till att markanvändningen blir mer ändamålsenlig och att kostnaderna och olägenheterna övervägs av fördelarna med åtgärden.⁵⁹

2.3.5 Ändring av gemensamhetsanläggning

Ibland kan det uppstå ett behov att göra ändringar i en befintlig gemensamhetsanläggning. En fråga som avgjorts vid en förrättning får prövas i ny förrättning enligt AL 35 § om:

1. Ändrade förhållanden har inträtt som väsentligt påverkar frågan,
2. att det vid tidigare förrättning beslutats att omprövning får ske efter en viss tid, eller
3. att det i annat fall förekommit ett klart behov av omprövning.

Vid den nya förrättningen får inte beslut tas i fråga om deltagarkretsen eller en fastighets andelstal om avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.⁶⁰ Fråga om överföring av byggnader eller anläggningar enligt 12a § AL får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 35 § första stycket inte är uppfyllda.⁶¹

2.4 Förvaltning av samfälligheter

2.4.1 Inledning

Samfälligheter förvaltas enligt bestämmelserna i SFL. Vid tillämpning av denna lag räknas följande in som samfällighet enligt 1 § SFL:

1. samfällighet enligt FBL,

⁵⁷ 12 § AL.

⁵⁸ Lantmäteriet (2016a), Handbok AL, s 83.

⁵⁹ 12a § AL.

⁶⁰ 35 § 2 st. AL.

⁶¹ 35a § 1 st. AL.

2. annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken,
3. servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt,
4. samfällighet enligt AL,
5. samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

En samfällighet kan förvaltas på två olika sätt, antingen genom en delägarförvaltning eller av en bildad samfällighetsförening.⁶²

2.4.2 Delägarförvaltning

Vid en delägarförvaltning är det delägarna som gemensamt tar beslut avseende förvaltningen av samfälligheten.⁶³ Besluten kräver att alla delägare är överens d.v.s. att delägare inte kan överröstas genom ett majoritetsbeslut och detta gäller oavsett om de är närvarande vid tidpunkten för beslutet eller inte.⁶⁴ Skulle delägarna inte komma överens om en viss förvaltningsåtgärd så finns det möjlighet att begära ett delägarsammanträde där lantmäterimyndigheten som huvudregel är sammanträdesledare.⁶⁵ Sammanträdesledaren ska utreda vilka som är delägare, men även skicka ut kallelse genom delgivning enligt 8-11 §§ SFL.

Vid behov kan beslut fattas genom omröstning under sammanträdet. Under delägarsammanträde avgörs frågor genom majoritetsbeslut.⁶⁶ Varje delägare har då en röst var, oavsett om de äger en delägarfastighet eller flera. När det gäller frågor av ekonomisk betydelse avgörs röstantalet istället efter delägarfastigheternas andelstal, om en delägare begär det.⁶⁷ Den som skulle vara missnöjd med ett beslut som är fattat under sammanträdet har rätt att väcka talan hos mark- och miljödomstolen inom fyra veckor från beslutsdagen. Grunderna som gäller för att väcka talan är att beslutet inte tillkommit i behörig ordning, att det strider mot SFL eller att delägarens enskilda intressen inte beaktats i beslutet.⁶⁸ Ett beslut som strider mot förrättningsavgörandet borde kunna överklagas på grunden att det strider mot Förvaltningslagen eller annan författning. När det kommer till äldre förrättningar så finns det ett visst utrymme för att ta beslut som avviker från förrättningsföreskrift, där ett exempel på en sådan avvikelse är ändamålet med samfälligheten.⁶⁹

Delägarförvaltning är avsett för fall då delägarna är överens i alla förvaltningsfrågor. Delägarnas gemensamma beslutanderätt bör därför inte inskränkas genom bestämmelser om delägarförvaltningens karaktär och ändamål eller förvaltningens

⁶² 4 § SFL.

⁶³ 6 § SFL.

⁶⁴ Ekbäck (2011b), s 89.

⁶⁵ 7 § SFL.

⁶⁶ Österberg (2013), Samfälligheter: handbok för samfällighetsföreningar, s 22.

⁶⁷ 12 § 1 st. SFL.

⁶⁸ 15 § SFL.

⁶⁹ Prop. 1973:160, 412.

handhavande. När skiljaktigheter uppstår mellan delägarna så borde det i allmänhet vara lämpligast att övergå till en föreningsförvaltning istället.⁷⁰

2.4.3 Föreningsförvaltning

En samfällighetsförening är en bildad sammanslutning av delägarna som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter.⁷¹ En samfällighetsförening bildas genom att delägarna utser en styrelse och antar stadgar under ett sammanträde.⁷² När en samfällighet bildats vid förrättning enligt FBL eller AL så ska lantmäterimyndigheten hålla sammanträde, om en delägare begär det eller om det är av väsentlig betydelse att en samfällighetsförening bildas.⁷³ Under sammanträdet gäller det beslut som fått flest röster. Skulle det vara lika i antal röster avgörs valet genom lottning. I andra frågor gäller det beslut som ordföranden biträtt.⁷⁴ Vid föreningsmöten tas beslut först och främst genom acklamation och omröstning sker endast om delägare begär det.⁷⁵

Skulle någon vara missnöjd med ett beslut under sammanträdet går beslutet att klandra genom att väcka talan hos mark- och miljödomstolen enligt 23 § SFL, där grunder för att väcka talan är desamma som vid delägarsammanträde. En samfällighetsförening ska registreras hos den statliga lantmäterimyndigheten enligt 25 § SFL och det är först efter registrering som samfällighetsföreningen blir en juridisk person som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter.⁷⁶

En samfällighetsförening innehåller ett organ där majoritet av delägarna fattar beslut som är bindande för minoriteten (föreningsstämma) samt ett organ som har hand om förvaltningen och att verkställa delägarnas beslut (styrelse).⁷⁷ Medlemskapet i föreningen är knutet till delägarskapet i den samfällighet som föreningen förvaltar. Vid förvärv av fastighet som har del i samfällighet som förvaltas av förening blir automatiskt den nya fastighetsägaren medlem i föreningen och på samma sätt upphör medlemskapet för den som överlåter fastighet med del i samfällighet.⁷⁸

2.4.4 Samfällighetsföreningens ändamål

Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.⁷⁹ Inte ens om alla delägare skulle vara överens om att samfälligheten ska bedriva en främmande verksamhet.⁸⁰

⁷⁰ Ibid, 367.

⁷¹ 17 § SFL.

⁷² 20 § 1 st. SFL.

⁷³ 20 § 2 st. SFL.

⁷⁴ 22 § SFL.

⁷⁵ Ekbäck (2011b), s 93.

⁷⁶ 27 § SFL.

⁷⁷ Lantmäteriet (2016d), Handbok SFL, s 17.

⁷⁸ Ibid, s 17.

⁷⁹ 18 § SFL.

⁸⁰ Lundén (2011). Samfälligheter: praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik, s 36.

Samfällighetens ändamål anger därför ramarna för föreningens verksamhet och även begränsningarna i föreningens befogenheter.

Enligt propositionen så ska föreningen kunna vidta olika åtgärder inom ramen för det som rör samfälligheten. Det borde inte behöva uppstå några svårigheter i att avgöra de åtgärder som faller inom föreningens kompetens. När det gäller gemensamhetsanläggningar bör alla de åtgärder som hör till utförande och drift av anläggningen räknas in. När det gäller marksamfälligheter kan det däremot ibland vara mer tveksamt.⁸¹ Föreningen kan dock besluta att utföra anläggningar som behövs för ett ändamålsenligt utnyttjande.⁸² Detta borde gälla för anläggningar inom den samfällda marken, men även andra anläggningar kan komma i fråga t.ex. en väg till och från samfälligheten. När det gäller anläggningar utanför den samfällda marken bör det normala vara att de inrättas med stöd av AL. Föreningen kan då anförtros förvaltningen av den nya anläggningen.⁸³

Bestämmelserna i 18 § SFL innebär att föreningen inte får driva verksamhet som inte innefattar förvaltning av samfälligheten. Vad som ska anses vara inom ramen för förvaltningsändamålet måste enligt propositionen bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet och föreningen behöver inte alltid vara bunden av det föreskrivna ändamålet vid bildandet av samfälligheten.⁸⁴ Med tanke på att ändamålet med samfälligheten kan förändras med tidens gång så skulle en uppräkningslista av samfällighetsföreningens befogenheter i SFL kunna få en hämmande effekt på förvaltningen i vissa fall och i andra fall skulle föreningen få alltför stora befogenheter i förhållande till ändamålet med samfälligheten. Det avgörande i bedömningen ska därför vara om åtgärden är förenlig med ändamålet för samfälligheten.⁸⁵

Förvaltning av samfällighet ska inriktas på att utnyttja samfälligheten för det ändamål som angetts i samband med bildandet. Det angivna ändamålet vid samfällighetens bildande kan dock ha blivit inaktuellt och i vissa fall kan det till och med saknas ett angivet ändamål. I dessa fall bör föreningen förvalta samfälligheten så att den används på ett så lämpligt sätt som möjligt.⁸⁶

2.4.5 Utvidgning, försäljning och avveckling

En samfällighetsförening har möjlighet att inom ramen för sitt ändamål förvärva mark. Både hela fastigheter eller delar av en fastighet kan förvärfvas och ägas då av föreningen. För lagfart och inskrivningsåtgärder är reglerna i JB tillämpliga⁸⁷ Enligt propositionen så bör det finnas möjlighet till en utvidgning för alla slags marksamfälligheter. Utvidgningen sker med hjälp av fastighetsreglering, marken överförs då antingen till samfälligheten från fastighet eller från en annan samfällighet. Det normala är att

⁸¹ Prop. 1973:160, 332.

⁸² Österberg (2013), s 24-25.

⁸³ Prop. 1973:160, 332.

⁸⁴ Ibid, 416.

⁸⁵ Ibid, 416.

⁸⁶ Ibid, 332.

⁸⁷ Österberg (2013), s 26.

marken som överförs inte ägs av föreningen. Detta innebär att det kommer ske ändrade äganderättsförhållanden och en sådan marköverföring borde kunna komma till på frivillig väg genom överenskommelse.⁸⁸ Vidare enligt propositionen bör samfällighetsföreningen vara behörig att söka fastighetsreglering och ingå överenskommelse om åtgärden stämmer överens med det ändamål som samfälligheten ska utnyttjas för. En samfällighetsförening kan förvärva mark som utgör en egen fastighet. Föreningen bör även vara behörig att begära avstyckning om förvärvet inte avser en hel fastighet. Den avstyckade markbiten bildar då en egen fastighet. Den fastighet som förvärvats av föreningen kommer i likhet med annan förvärvad egendom som är i föreningens ägo, vara underkastad reglerna i SFL.⁸⁹ Genom denna metod får föreningen möjlighet att använda marken som kreditobjekt och borde bli värdefullt då föreningen förvaltar gemensamhetsskog. Föreningen bör alltså ha rätt att söka inteckning eller annan inskrivning i fastigheten.⁹⁰

Föreningen har också möjlighet att sälja den samfälliga marken som de förvaltar och kan avse hel eller del av samfälligheten. Enligt propositionen bör försäljning av samfällig mark få kunna ske så länge det faller inom förvaltningsändamålet, vilket innebär i princip att endast mark som inte behövs för att samfälligheten ska uppfylla sin funktion får säljas.⁹¹ Vidare enligt propositionen bör det som gäller för samfällig mark avseende försäljning även tillämpas på samma sätt vid överlåtelse av fastighet som ägs av samfällighetsföreningen. Om fastigheten saknar betydelse för att föreningens ändamål ska tillgodoses så kan den överlåtas. För en giltig överlåtelse av samfällig mark krävs att marken avstyckas. Föreningen bör då ha rätt att söka avstyckning för den mark som ska överlåtas. För att överlåta eller söka inteckning i fast egendom samt upplåta nyttjanderätt för sådan egendom längre än 5 år krävs dock ett beslut med två tredjedelars majoritet, om det inte har föreskrivits något annat i stadgarna.⁹²

Enligt propositionen bör det även finnas möjlighet för föreningen att avveckla samfälligheten eller en del av den om den förlorat sin betydelse för delägarna. Avvecklingen bör ske genom fastighetsreglering och föreningen ska då vara behörig att ansöka om sådan åtgärd, samt föra delägarnas talan.⁹³

2.4.6 Främmande verksamhet

En ganska vanlig typ av överträdelse av föreningens stadgar är när styrelsen sätter igång en verksamhet som är främmande för föreningens ändamål. Exempel på främmande verksamhet kan vara: en kulturell verksamhet, festverksamhet eller någon form av kommersiell verksamhet. Även om det är föreningsstämman som tar beslut om att göra en utvidgning av samfällighetsföreningens ändamål så är det upp till styrelsen att stoppa

⁸⁸ Prop. 1973:160, 333.

⁸⁹ Prop. 1973:160, 333.

⁹⁰ Ibid, 334.

⁹¹ Ibid, 334.

⁹² 51 § SFL.

⁹³ Prop. 1973:160, 334.

sådana projekt med hänvisning till lagen eller föreningens stadgar. Lantmäteriet ska inte heller godkänna sådana stagar som innehåller verksamhet som är främmande för ändamålet.⁹⁴

I rättsfallet RH 47:80 avsatte föreningen pengar till trivselaktiviteter samt tillhandahållande av korb och läskedryck för de som deltog i vår- och höststädningen inom det av föreningen förvaltade området. Enligt hovrätten så var trivselaktiviteterna främmande för föreningens ändamål. Däremot godkändes tillhandahållande av korb och läskedryck för vår- och höststädningen, detta då det ingår i föreningens uppgifter att sköta städningen inom det område som föreningen förvaltar samt att syftet med att föreningen tillhandahåller förtäring i samband med städningsarbetet får antas vara att stimulera medlemmarna att delta i arbetet. Att på detta sätt anordna denna aktivitet får därför anses vara ett naturligt led i förvaltningen.

Förvaltning av marksamfälligheter bör främst syfta till att gagna delägarnas eget nyttjande av samfälligheten. Det bör dock inte finnas något förbud mot att föreningen upplåter rätt för någon annan att nyttja fastigheten och detta får anses som ett normalt led i förvaltningen i vissa fall. T.ex. bör föreningen ha rätt att upplåta avverkningsrätt på gemensamhetsskog, men även ha möjlighet att upplåta ett servitut för rätt till väg över samfälligheten.⁹⁵ Samfällighetsföreningar bör även ha befogenhet att upplåta rätt för fiske genom t.ex. försäljning av fiskekort, när det gäller förvaltning av samfällt fiske. När det gäller förvaltning av annan samfälld rättighet än rätt till fiske så bör de anförda synpunkterna ge en viss vägledning.⁹⁶ Upplåtelse av rättigheter till mark som t.ex. servitut och arrende enligt JB kan endast upplåtas av föreningen om den förvaltar en marksamfällighet eller om föreningen äger marken. Är det fråga om en gemensamhetsanläggning där utrymmet för anläggningen används med stöd av en rätt som tillkommit enligt AL så har föreningen inte möjlighet att upplåta servitut eller arrende.⁹⁷

2.4.7 Uttaxering

Det är styrelsens uppgift att uttaxera bidrag till föreningens verksamhet från medlemmarna i föreningen. För att kunna uttaxera måste styrelsen upprätta en utgifts- och inkomststat för föreningen. Denna måste godkännas av medlemmarna på föreningsstämma. Efter att denne godkänts kan uttaxering ske genom att styrelsen lägger fram en debiteringslängd på föreningsstämma där det framgår hur mycket varje medlem ska betala. Uttaxeringen ska grunda sig på varje deltagande fastighets andelstal i samfälligheten.⁹⁸ Behov av bidrag kan variera beroende på den storlek och beskaffenhet av den samfälligheten som förvaltas av föreningen. När det gäller marksamfälligheter så verkar uttaxering sällan bli aktuellt, medan

⁹⁴ Lundén (2011), s 163.

⁹⁵ Prop. 1973:160, 334.

⁹⁶ Prop. 1973:160, 335.

⁹⁷ Österberg (2013), s 27.

⁹⁸ Ibid, s 68.

gemensamhetsanläggningar brukar vara raka motsatsen.⁹⁹ Detta kan bero på att förvaltningen av marksamfälligheter ofta ger inkomst, t.ex. i form av arrende- eller hyresupplåtelser eller försäljning av skogsprodukter, grus, fiskekort eller liknande. Liknande inkomster kan även förekomma när förvaltningen avser en gemensamhetsanläggning.¹⁰⁰ Rätten till uttaxering begränsas genom principer som gäller för föreningens verksamhet. Detta innebär att uttaxering inte får göras för en utgift som är främmande för ändamålet med samfälligheten. Om detta inte följs kan en medlem föra talan mot uttaxeringen och få den undanröjd.¹⁰¹

Löpande eller tillfälliga intäkter bör användas för att täcka förvaltningskostnader. Skulle det uppstå en vinst så kan den fonderas eller delas ut till medlemmarna i föreningen. Några generella lagbestämmelser om fondering kan inte ges enligt propositionen, utan detta ska regleras i stadgarna. För sådana stadgebestämmelser gäller föreskrifterna om att förvaltningen ska tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa, beakta enskilda intressen och att föreningen inte får bedriva verksamhet som är främmande för ändamålet. Detta innebär att avsättning till fond inte får vara i så stor omfattning att föreningen kommer rent praktisk syssla med kapitalförvaltning. Medlen som avsätts till fond måste därför vara ämnade för ett behov som ligger inom ramen för ändamålet med samfälligheten.¹⁰²

2.5 Ägande och förvaltning samfällighetsförening

Vad en SFF förvaltar och om föreningen äger någon fastighet kan skilja sig åt från fall till fall. Jag har därför valt att visa några typexempel på hur det kan se ut rörande både förvaltningen och ägandet gällande marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar.

2.5.1 Typfall 1

Första fallet är att SFF förvaltar en marksamfällighet. Föreningen äger ingen mark utan har enbart till uppgift att förvalta samfälligheten.¹⁰³ Se figur 1. Marksamfälligheten kan ha ett aktuellt ändamål som inte behöver ändras och föreningen sköter då förvaltningen utifrån det givna ändamålet. Ändamålet kan i vissa fall ha blivit inaktuellt eller i vissa fall kan det till och med saknas ett angivet ändamål. I dessa fall bör föreningen förvalta samfälligheten så att den används på ett så lämpligt sätt som möjligt.

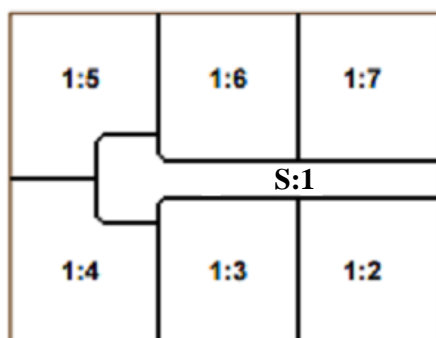
⁹⁹ Prop. 1973:160, 339.

¹⁰⁰ Ibid, 343.

¹⁰¹ Ibid, 345.

¹⁰² Prop. 1973:160, 343.

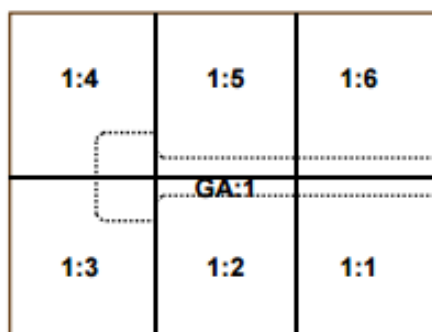
¹⁰³ Johansson & Persson (2012). Restfastigheter, s 49.



Figur 1: Marksamfällighet (S:1) som ägs av delägarna (1:2–1:7)

2.5.2 Typfall 2

Andra fallet är att samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning.¹⁰⁴ I detta fall finns lite olika konstellationer angående ägandet av marken. Marken kan ägas av delägarna i föreningen enligt figur 2. Där gemensamhetsanläggning upptar mark på delägarnas fastigheter. Delägarna avstår mark till gemensamhetsanläggningen som är samfällad för de deltagande fastigheterna. Mark eller utrymme som behövs för en gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på deltagande fastigheter eller på en annan fastighet. Det skulle därför kunna vara så att en eller flera fastigheter får avstå mark till gemensamhetsanläggningen utan att ha del i den om det inte uppstår några synnerliga men.



Figur 2: Gemensamhetsanläggning (GA:1) som upptar mark från delägarna

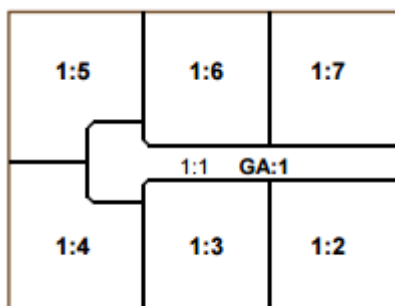
Gemensamhetsanläggningen kan också ligga som en egen fastighet. Detta kan bli fallet vid en avstyckning när stamfastigheten lämnas kvar och blir en så kallad restfastighet se figur 3. Restfastigheten kan då ägas av exploatör, SFF, kommunen eller fastighetsägarna som äger restfastigheten gemensamt. Efter att exploatören sålt fastigheterna kommer denna inte ha någon nytta av restfastigheten och borde lämna över den till samfällighetsförening om sådan är bildad.¹⁰⁵ Kommunen kan äga marken och behöver då fastighetsreglera in den till sin kommunala gatufastighet.¹⁰⁶ För att

¹⁰⁴ Johansson & Persson (2012), s 50.

¹⁰⁵ Ibid, s 48.

¹⁰⁶ Ibid, s 50.

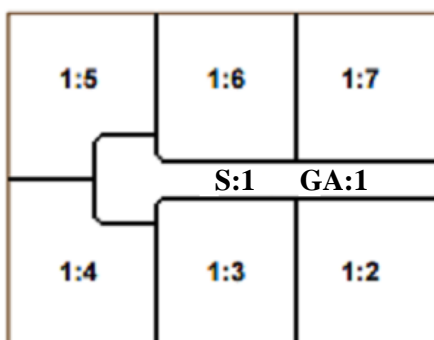
kunna genomföra regleringen behöver förbättringsvillkoret i FBL 3: 9 användas, då det kan bli svårt att få till en lämplig fastighet enligt FBL 3:1.¹⁰⁷



Figur 3: Restfastighet (1:1) med gemensamhetsanläggning (GA:1)

2.5.3 Typfall 3

Tredje och sista fallet är att en samfällighetsförening förvaltar en marksamfällighet och en gemensamhetsanläggning som ligger ovanpå varandra se figur 4. I detta fall kan det vara så att både marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningen har samma ändamål t.ex. ändamål väg. Det blir då en dubblering av ändamålen och frågan är om det är nödvändigt att ha en gemensamhetsanläggning placerad ovanpå en marksamfällighet med samma ändamål. Det kan också vara så att marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningen har helt olika ändamål där det t.ex. går underjordiska ledningar under marken och ovanpå finns ett grönområde. En marksamfällighet kan också ha som ändamål att utgöra utrymme för en gemensamhetsanläggning och det blir då gemensamhetsanläggningen som styr användningen av marken, då marksamfällighet endast ger utrymme för gemensamhetsanläggningen.



Figur 4: Marksamfällighet (S:1) och gemensamhetsanläggning (GA:1)

¹⁰⁷ Johansson & Persson (2012), s 27.

3 Saknas konflikter för föreningar som förvaltar marksamfälligheter?

I detta kapitel studeras ett rättsfall på området. Intervjuer med tekniska råd görs för att få deras syn på om det saknas rättsfall inom området rörande marksamfälligheter och förvaltningsändamålet för en samfällighetsförening enligt 18 § SFL och vad avsaknaden av rättsfall kan bero på. Det studeras även om det är möjligt att fastighetsbestämma en marksamfällighets ändamål och hur fastighetsreglering av en marksamfällighet går till.

3.1 Inledning

Praxis på området rörande marksamfälligheter och förvaltningsändamålet för en samfällighetsförening enligt 18 § SFL är mycket sparsam. Endast ett rättsfall har påträffats och är ett hovrättsfall. Däremot har ett flertal rättsfall rörande gemensamhetsanläggningar påträffats. Tyder detta på att det saknas konflikter inom området, eller löses konflikterna på andra sätt en genom domstolsprövning? För att ett fall ska hamna i domstolsprövning krävs först och främst att medlemmar i en förening inte håller med om ett beslut som är taget av förening eller styrelse. En anledning till osämja mellan medlemmar i förening skulle kunna vara ett beslut som involverar en del pengar. Pengar kan då vara ett incitament för att överklaga beslutet på grund av att en domstolsprövning tar en del tid och kostar en del pengar. "Förloraren" i målet behöver dessutom betala "vinnaren" av målet och detta gör att en del kommer dra sig för att överklaga.

3.2 Praxis

Svea hovrätt beslut, 2013-10-30, mål nr F 4141-13

Saken i målet rörde klander av Sollerö Gemensamhetsskogs samfällighetsförenings stämmobeslut från den 18 maj 2011. De tre besluten som klandrades var följande:

1. Betala kostnader för registrering av vägsamfälligheter som förvaltas av separata vägsamfälligheter/vägsamfällighetsföreningar.
2. Bevilja bidrag till Sool-Öen, Solleröloppet, föreningen Emgart, turistföreningen och kyrkan samt
3. att fastställa budgetförslag för 2011, där bland annat 30 000 kr delas ut i bidrag till aktörer utanför delägarkretsen.

Sollerö Gemensamhetsskog bildades vid laga skifte 1957, där ändamålet i första hand var att utgöra kassa för försörjning av det gemensamma vägnätet inom Sollerö Socken. Förvaltningen påbörjades 1968 enligt bysamfällighetslagen men övergick 1994 till förvaltning enligt SFL. Enligt fastighetsregistret så är marksamfällighetens ändamål gemensamhetsskog.

I det här fallet rör det sig om en förening som tagit beslut att ge bidrag till andra samfälligheter som består av delvis andra delägare och som inte förvaltas av föreningen. Enligt MMD så kan en samfällighet som förvaltas enligt SFL inte ha ett sådant ändamål. Att ändamålet i detta fall skulle vara bidragsgivning har inte heller framkommit i målet. De klandrade besluten står därför i strid mot 18 och 19 §§ SFL samt att likhetsprincipen enligt föreningens stagar inte tillämpats. MMD upphäver därför föreningens stämmobeslut.

Föreningen överklagade MMD:s beslut, förutom punkt 2 ovan. Även om det inte har framkommit tydligt varken 1957 eller 1994 när stadgarna antogs så får ändamålet anses innefatta vägunderhåll för vägar i socken enligt MÖD. Beslutet att ge bidrag till andra samfälligheter med delvis andra delägare innebär att bidrag ges till externa parter och strider därför mot 18 och 19 §§ SFL. Beslutet om att tillstyrka en budget med vägunderhåll strider mot 19 § SFL då vissa medlemmar inte har någon skyldighet att bidra till vägunderhållet i någon av de vägföreningar och medlemmarnas gemensamma bästa tillgodoses därför inte. MÖD fastställer därför MMD:s beslut.

Skiljaktig mening:

Det tekniska rådet var skiljaktigt i fråga om punkt 3 ovan men höll med majoritetens uppfattning om punkt 1. Det tekniska rådet menade att väghållning var en väsentlig del som avkastningen skulle användas till vid bildandet 1957. Att ge bidrag till samfällighetsföreningar som rent faktiskt sköter vägunderhållet är därför inte främmande för föreningens ändamål och strider därför inte mot 18 § SFL. Under förutsättning att bidraget till samfällighetsföreningarna bestäms så att det endast täcker kostnader för fastigheter som är delägare i gemensamhetsskogen så är budgeten överensstämmande med kraven enligt 19 § SFL.

Vad jag kan tolka utifrån detta rättsfall är att ändamålet har betydelse för vilka förvaltningsbeslut en samfällighetsförening kan ta. Ändamålet sätter ramarna för förvaltningen och de befogenheter som föreningen har. Föreningen måste därför kunna visa att det ändamål de förvaltar utifrån verkligen stämmer. Ändamålen för samfälligheter brukar ofta vara väldigt kortfattade och ger inte mycket vägledning för vilka beslut som en samfällighetsförening kan ta. I detta fall fanns dock en skiljaktig mening rörande främmande verksamhet för föreningens ändamål. Att det finns en skiljaktig mening leder till utrymme för tolkning om ett beslut taget av en samfällighetsförening verkligen håller sig inom de ramar som ändamålet sätter. En del ändamål skulle därför kunna ge en förening större ramar att ta sina beslut utifrån och varje ändamål blir då föremål för en individuell prövning och det är svårt att säga hur långt det är möjligt att gå genom att tolka in vad som är möjligt att besluta om utifrån det angivna ändamålet.

3.3 Varför saknas det rättsfall?

För att få svar på frågan varför det saknas rättsfall inom denna typ av ärenden så har intervjuer genomförts, där frågorna ska ge en bild över hur ofta denna typ av ärende

hanteras i domstol och vad det kan bero på. Personerna som svarat på frågorna arbetar med domstolsärenden och har teknisk sakkunskap inom området.

De som intervjuats:

- Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt, besvarade frågorna gemensamt. Kontaktperson Mats Jansson.¹⁰⁸
- Sören Karlsson: Tekniskt råd, Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt.¹⁰⁹
- Björn Rossipal: Tekniskt råd, Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt.¹¹⁰

Samma frågor har ställts till samtliga och visas först nedan och redovisas i kursiv stil i ordinarie storlek. Sedan redovisas svaren på intervjuerna. Först redogörs svaren från MMD i Växjö, sedan Karlssons svar och till sist Rossipals svar. Svaren visas i normal stil.

3.3.1 Frågor och svar

Jag har i min undersökning enbart kunnat hitta ett rättsfall rörande samfällighetsföreningar som förvaltar en marksamfällighet och som bedriver verksamhet som är främmande för ändamålet enligt SFL 18 §. Däremot ett flertal rörande gemensamhetsanläggningar och jag undrar därför följande:

1. *Hur ofta hanterar ni denna typ av ärenden, just rörande förvaltning av marksamfälligheter och främmande verksamhet enligt SFL 18 §?*
2. *Om ni sällan eller aldrig hanterar dessa frågor, varför tror du är så?
I de fall ni hanterar dessa frågor, varför har det blivit en tvist? Beror det exempelvis på ett inaktuellt eller ett otydligt ändamål?*

MMD Växjö

Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt har inte hanterat något mål av denna typ. Skälet till att de inte får in några mål av denna typ är att i första hand att de flesta marksamfälligheter inte har någon föreningsförvaltning.

Karlsson

18 § SFL blir aktuell för oss då någon klandrar ett stämmobeslut som anses gå utanför samfällighetsföreningens uppdrag. Det är så gott som alltid samfälligheter i form av gemensamhetsanläggning och deras stämmobeslut som klandras. Karlsson kan inte heller minnas att de haft något klander som gällt stämmobeslut avseende en marksamfällighet kopplat till 18 § SFL. Karlsson tror det beror på att flertalet av de

¹⁰⁸ Mark- och miljödomstolen i Växjö (2017).

¹⁰⁹ Karlsson (2017).

¹¹⁰ Rossipal (2017).

marksamfälligheter som har en funktion för två eller flera fastigheter har omformats till gemensamhetsanläggningar, d.v.s. att gemensamhetsanläggningar ofta läggs ovanpå marksamfälligheter med samma ändamål.

Rossipal

En marksamfällighet är ju ingen ”till visst ändamål begränsad rättighet”, såsom servitut och gemensamhetsanläggningar, utan utgör helt enkelt bara ett markområde. En marksamfällighet har i princip inte såsom sådan något ändamål. Vad som är tillåtet att göra styrs istället av annat såsom detaljplaner, bygglovsprövningar enligt PBL, strandskyddsregler m.m. Att det vid bildandet angavs ett ändamål i förrättningsakten var endast ett skäl för beslutet vid det tillfället, men absolut inte någon markanvändningsbestämmelse. Rossipal påpekar att det tyvärr är många som missar detta vid klander av föreningsstämmobeslut. Detta är skälet till att frågan sällan eller aldrig är uppe i domstol enligt Rossipal.

3.4 Fastighetsbestämning

Fastighetsbestämning används för att få ett rättsligt avgörande rörande fastigheters indelning, beskaffenhet, rättigheter etc. som är bindande för framtiden.¹¹¹ Enligt propositionen till FBL ska omfattning på mark av samfälligheter kunna fastställas genom fastighetsbestämning. Även delaktighetsförhållanden ska kunna prövas. Det ska alltså vara möjligt genom förrättning att få till ett avgörande rörande förekomsten av en samfällighet men också delaktigheten i den.¹¹² Fastighetsbestämning går även att tillämpa på gemensamhetsanläggningar. Det som går att pröva i en fastighetsbestämning är vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.¹¹³ Detta innebär att Lantmäteriet kan pröva oklarheter rörande innebörden i ett anläggningsbeslut.¹¹⁴ Exempel på frågor som kan tas upp är upplåtelsens omfattning på marken och i anläggningar samt de befogenheter som anläggningssamfälligheten får. Prövningen kan också avse om en anläggning ingår i gemensamhetsanläggningen. Eftersom ändamålet för en gemensamhetsanläggning ska anges i anläggningsbeslutet så kan Lantmäteriet genom fastighetsbestämning klargöra vilket ändamål en gemensamhetsanläggning har.¹¹⁵ Rena förvaltningsfrågor kan dock inte prövas genom fastighetsbestämning utan får hanteras genom SFL.¹¹⁶

Ska man strikt tolka lagtexten för fastighetsbestämning i 14 kap. 1 § 1p FBL, går det inte att fastighetsbestämma ändamålet för en marksamfällighet utan det som går att pröva är gränserna för marksamfälligheten samt att det enligt propositionen ska gå att pröva delaktighetsförhållanden. När det gäller gemensamhetsanläggningar är lagtexten mer generös då det som går att pröva är omfattningen för en gemensamhetsanläggning

¹¹¹ Ekbäck (2011a), fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s 241.

¹¹² Prop. 1969:128 del, 790.

¹¹³ 14 kap 1 § 4 p. FBL.

¹¹⁴ Lantmäteriet (2016c), Handbok FBL, s 867.

¹¹⁵ Ibid, s 867.

¹¹⁶ Ibid, s 868.

enligt 14 kap. 1 § 4p FBL. Hur ska då omfattning tolkas? Lantmäteriet har gjort tolkningen att det innebär att det går att avgöra oklarheter rörande den närmare innebörden av ett anläggningsbeslut enligt AL och motsvarande äldre bestämmelser. Eftersom ändamålet ska ingå i anläggningsbeslutet blir det därför möjligt att fastighetsbestämma ändamålet för en gemensamhetsanläggning utifrån den tolkning som Lantmäteriet gjort.

3.5 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering används för att överföra mark från en fastighet till en annan. Mark kan även överföras från eller till en samfällighet. Samfälligheter kan också bildas och andelar kan i befintliga samfälligheter överföras från en fastigheter till en annan. Fastighetsreglering används också till att bilda, ändra eller upphäva servitut samt att byggnader eller anläggningar kan överföras från en fastighet till en annan.¹¹⁷

En samfällighetsförening har rätt att påkalla fastighetsreglering som berör den samfällda marken som förvaltas av föreningen. Det krävs dock beslut av föreningsstämman för att föreningen ska kunna ansöka om förrättning.¹¹⁸ Förrättningen kan därför innehålla överföring av mark till eller från samfälligheten men det går inte att förändra delaktigheten i samfälligheten genom sådan reglering.¹¹⁹ Onyttiga samfälligheter kan tas bort på initiativ av fastighetsägare och samfällighetsförening. Om dessa parter inte vill framställa ett yrkande för att ta bort onyttiga samfälligheter kan officialinitiativ användas enligt 5 kap. 3 § 4 st. FBL. För att kunna genomföra fastighetsregleringen krävs det då att den är av större betydelse från allmän synpunkt.¹²⁰ Det är alltså möjligt att överföra mark till och från en samfällighet samt att nybilda en samfällighet genom fastighetsreglering. Frågan som kvarstår är om det är möjligt att ändra ändamålet för en marksamfällighet genom fastighetsreglering? Se kapitel 4 *Intervjuer med lantmätare* för svar på denna fråga.

¹¹⁷ 5 kap. 1 § FBL.

¹¹⁸ 5 kap. 3 § FBL.

¹¹⁹ Lantmäteriet (2016c), Handbok FBL, s 441.

¹²⁰ Ibid, s 442.

4 Intervjuer med lantmätare

För att få en tydligare bild över hur vissa frågor rörande det praktiska förrättningsarbetet kring marksamfälligheter samt vissa frågor rörande hur marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar fungerar som instrument genomfördes intervjuer. Frågorna är baserade dels på information som framkommit under inhämtandet av teorin och ställdes för att reda ut vissa oklarheter samt på egna funderingar som väckts under arbetet.

Intervjuerna genomfördes med Kristianstads kommunala lantmäterikontor där frågorna har besvarats gemensamt på avdelningen, förrättningslantmätare David Svensson från lantmäteriet i Malmö, Per Nilsson lantmätare för REV samt Johan Benjaminsson enhetschef, lantmäteriafdelningen Göteborgs stadsbyggnadskontor. Där Johan Benjaminsson har besvarat fråga 1 och 3. Personerna som besvarat frågorna är kunniga inom fastighetjuridik och arbetar med olika typer av förrättningsfrågor.

Svaren från intervjuobjekten är sammanställda och går inte in på exakt vad varje enskild individ svarat. Frågorna redovisas i kursiv stil i ordinarie storlek och svaren visas i normal stil.

4.1 Frågor och svar

1. *Finns det någon mall för den fastighetsrättsliga beskrivningen (aktbilaga BE) eller liknande som ni använder vid beslut om marksamfälligheter i förrättning?*
 - **Om ja**, vad ingår i så fall i den?
 - **Om nej**, ser ni i så fall något behov av en mall?

För marksamfälligheter används en standardmall där samfälligheter likt berörda fastigheter kommer med. De uppgifter om ändamål, deläggande fastigheter och areal som fylls i genom Lantmäteriets handläggningssystem Trossen kommer automatiskt ut i den fastighetsrättsliga beskrivningen. Någon egen mall för just marksamfälligheter finns inte däremot finns specialmallar för LL, AL och tele när det gäller beskrivningen. Ingen av de tillfrågade ser något direkt behov av ytterligare mallar.

2. *Hur bestäms ändamålet för marksamfälligheter i förrättningen? Är det främst utifrån yrkande eller ligger även andra faktorer bakom?*

Ändamålet för marksamfälligheter sätts utifrån ett bedömt/ansökt användande av marksamfälligheten i förrättningen. Det framgick även att man låter ändamålet på gemensamhetsanläggningen som ska belasta marksamfälligheten styra ändamålet på samfälligheten. Detta på grund av att man i modern tid inte bildat en marksamfällighet utan att den belastats utav en gemensamhetsanläggning.

3. *För en marksamfällighet så går det att ändra delägare och areal men är det möjligt att ändra ändamålet för en marksamfällighet?*

Om ja, hur går detta rent praktiskt till?

Vid ombildning av marksamfällighet går det ändra ändamål genom en fastighetsregleringsåtgärd. Det är lättast att genomföra om samtliga är överens då båtnad och väsentlighetsvillkoret blir dispositiva. Att genomföra en sådan åtgärd med tvång borde bli svårt då båtnadsberäkning kan bli svår att genomföra.

Indirekt bör det gå att ändra ändamålet om samfälligheten t.ex. har flera ändamål från början och en del blivit inaktuella. Detta sker då genom fastighetsreglering eller annan fastighetsbildningsåtgärd där det blir aktuellt.

Vid ombildning av marksamfällighet bör det gå att ändra ändamål där planen styr t.ex. en bit marksamfällighet för väg som ligger inom ett parkmarksområde där all mark inom en plan regleras till parkmark och ändamålet sedan ändras till park.

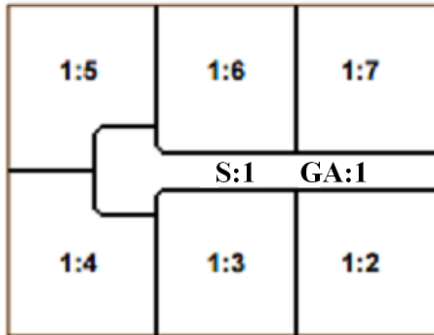
Vid fastighetsbildning går det inte att bestämma hur marken får användas. Prövningen avser endast att fastigheten eller samfälligheten är lämplig för det ändamål som den ska användas för. Själva markanvändningen prövas i annan ordning än förrättningen och kan prövas genom t.ex. detaljplan, bygglov eller på något annat sätt. När en marksamfällighet som är föreningsförvaltd får föreningen själva bestämma hur de vill använda marken förutsatt att de kan få tillstånd för den användningen.

4. *För gemensamhetsanläggningar finns en omprövningsmöjlighet enligt 35 § anläggningslagen, borde något liknande finnas för marksamfälligheter i fastighetsbildningslagen? Och i så fall varför?*

Något behov av att ompröva användningen behövs inte. Vill man ändra delaktigheten så går det att göra om alla delägare är överens om det. ”Tror inte det går att genomföra tvångsvis”.

Gemensamhetsanläggning är en rättighet som ligger ovanpå en fastighet eller marksamfällighet. Då det inte finns omprövning för andra fastigheter så bör det inte heller finnas för marksamfälligheter, då ombildning sker genom fastighetsbildningsinstitutet.

5. I detta exempel bildas en marksamfällighet och ovanpå läggs en gemensamhetsanläggning för de sex fastigheterna enligt bilden nedan.



Marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningen bildas i detta fall med samma ändamål.

- Saknar marksamfälligheten i detta fall något som tillförs genom en gemensamhetsanläggning? Eller ligger det andra anledningar bakom?

Marksamfälligheten styr ägandet av marken och vid nybildning kan det vara lämpligt att användande fastigheter äger marken gemensamt istället för att ägaren av stamfastigheten äger mark under gemensamhetsanläggningen som den inte har del i. Men det är också väldigt vanligt förekommande med stamfastighet.

Med en gemensamhetsanläggning kan man mer detaljstyra användningen, där man kan styra utbyggnad, drift och underhåll och ägande av anläggningen. Att detaljstyra användningen kan vara en nackdel om man t.ex. vill göra ändringar som inte finns med i anläggningsbeslutet så är det inte säkert att man får det. Om det istället hade varit en marksamfällighet så skulle föreningen ha en friare beslutanderätt. Bedömning får ske från fall till fall hur långt man vill styra användningen.

En gemensamhetsanläggning kan täcka flera fastigheter och samfälligheter men kan också vara på en mindre yta som inte täcker en hel fastighet eller samfällighet. En gemensamhetsanläggning kan också förfalla om den inte blir genomförd inom utförandetiden. En marksamfällighet behåller sin fasta utformning fram till att den ändras genom en ny förrättning.

- Är gemensamhetsanläggningen alltid styrande när den ligger ovanpå en marksamfällighet med samma ändamål? Och varför?

Gemensamhetsanläggningen är styrande vad gäller användning av anläggningen utifrån vad som anges i anläggningsbeslutet. Marksamfälligheten ger svar på ägandet

av marken. När det gäller upplåtande av rättigheter så är det både marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningen som styr.

- 6. Skulle du säga att en gemensamhetsanläggning är striktare än en marksamfällighet rörande vad en samfällighetsförening får och kan göra med marken de förvaltar? D.v.s. skulle en samfällighetsförening kunna göra mer med marken de förvaltar om de har en marksamfällighet i jämförelse med en gemensamhetsanläggning?*

Till viss del är en gemensamhetsanläggning striktare än en marksamfällighet. En samfällighetsförening kan inte gå utanför ett anläggningsbeslut och utöka med skötsel av fler ändamål utan en ny förrättning. Marksamfälligheter är mer beroende av hur de är utformade och vad de skulle kunna användas till, där en underliggande plan kan vara styrande för användningen. Med en större marksamfällighet kan det finnas möjlighet att dela upp den eller sälja av delar. Detta kräver dock en lantmäteriförrättning för förändring i fastighetsregistret.

När det gäller andelstal i gemensamhetsanläggning så kan en samfällighetsförening ges möjlighet att ändra andelstal utifrån antagen norm (t.ex. deltagande fastighet går från obebyggd till bebyggd), utan lantmäteriets inblandning. Andel i marksamfällighet kan bara ändras genom lantmäteriförrättning, oftast som följd av förrättning berörande en eller flera av de delägande fastigheterna.

Det påpekades även att en gemensamhetsanläggning är striktare än en marksamfällighet och att det oftast är bäst med en marksamfällighet. På grund av att föreningen annars kan få stora förrättningskostnader för att göra något som oftast anses naturligt av de flesta som t.ex. att ordna gatubelysning när det inte står något om detta i anläggningsbeslutet. Ett annat exempel kan vara att inom område för småbåtshamn så vill man bygga förråd för flytvästar m.m., men att det inte finns något stöd för detta i anläggningsbeslutet och att utförandetiden har gått ut.

- 7. Så som jag uppfattar det så kommer marksamfälligheter lite i skymundan framför gemensamhetsanläggningar, men skulle du säga att gemensamhetsanläggningar är ett bättre verktyg att använda sig av än marksamfälligheter och varför?*

Ibland är marksamfälligheter inte ett alternativ t.ex. om man vill ansluta annat än fastigheter såsom byggnad och arrendetomter. För vissa saker är en gemensamhetsanläggning bättre än en samfällighet. Detta främst när man vill styra verksamheten, där man mer kan detaljstyra skötseln av området och vilka befogenheter de som förvaltar har samt när det finns anläggningar på samma område med olika

delägarkrets. I andra fall så som för grönområde är marksamfällighet ett bättre alternativ.

Båda instrumenten behövs, men eftersom gemensamhetsanläggningen är mer kopplad till det faktiska nödvändiga användandet och hamnar därför mer i ”rampljuset”. Anläggningslagen ger mer stöd för att lösa de löpande ekonomiska situationer som kan uppstå.

8. *Jag har enbart kunnat hitta ett rättsfall rörande samfällighetsföreningar som förvaltar marksamfälligheter och som bedriver verksamhet som är främmande för ändamålet, däremot ett flertal rörande gemensamhetsanläggningar, vad tror du det beror på?*

Ett av skälen är att det är ovanligt med föreningsförvaltade marksamfälligheter, men är desto vanligare att samfällighetsföreningar förvaltar gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar är även ett mer känt instrument för gemensamma behov och det som rekommenderas av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningar är som nämndes i föregående svar mer knutet till användandet medan marksamfälligheter är mer knutet till ägande.

Det kan även bero på att det inte går att styra markanvändningen på samma sätt för en marksamfällighet som det går att styra användningen av en gemensamhetsanläggning.

9. *I Prop. 1973:160 sida 332 (proposition till anläggningslagen) står följande: ”så i allmänhet bör enligt promemorian förvaltningen av samfällighet inriktas på ett utnyttjande av samfälligheten för det ändamål som angetts vid dess bildande. Om ändrade förhållanden inträder så att detta ändamål blir inaktuellt, torde förvaltningen böra syfta till att samfälligheten används på så lämpligt sätt som möjligt. Denna princip bör gälla också i fråga om samfälligheter som tillkommit utan att visst ändamål föreskrivits”.*
- *Ska detta tolkas som att det är möjligt att helt ändra ändamål till något annat om ändamålet har blivit inaktuellt, förutsatt att det nya ändamålet är lämpligt?*

I denna fråga råder det lite delade meningar där en part inte tycker att det ska tolkas som att det är möjligt att helt ändra ändamål till något annat medan en andra part tycker att det ska tolkas som att det är möjligt då användningen av marken bör ske på det för tidpunkten lämpligaste sätt.

- *Om ändamål saknas skulle en samfällighetsförening kunna ta beslut att förvalta marken utifrån ett lämpligt ändamål och skulle de till och med kunna ändra till olika ändamål som är lämpliga för stunden?*

Även i denna frågor råder det lite delade meningar där en part inte tycker att det är möjligt att ta ett sådant beslut utan man ska titta på vad syftet var vid bildandet, medan en andra part tycker att det låter som en rimlig och riktig tolkning.

Det framhölls också att det finns en stor frihet att använda en marksamfällighet på det sätt som föreningens majoritet bestämmer. Detta gäller inte för en gemensamhetsanläggning. Ett typexempel för när ändamålet blivit inaktuellt är när en centralantenn för TV blivit otidsenlig och ersatt av kabel-TV. I övriga fall när en anläggning inte behövs längre så borde den avvecklas helt. Om föreningen inte är ägare till marken själva så kan de t.ex. inte besluta om att använda vägområdet som boulebana istället.

5 Designprinciper varaktiga CPR- institutioner

I detta avsnitt studeras Ostroms designprinciper för varaktiga CPR-institutioner och om dessa principer har någon koppling till ändamålet för en marksamfällighet.

CPR står för common-pool resources eller gemensamma resurspooler på svenska.¹²¹ Begreppet gemensam resurspool syftar på ett resurssystem som antingen är naturligt eller är skapat av människan och som är så pass stort att det blir dyrbart att hindra potentiella förmånstagare från att ta del av de fördelar som följer av att utnyttja resurssystemet.¹²² En marksamfällighet kan ses som en gemensam resurspool då det är flera fastigheter som utnyttjar ett gemensamt område. Enligt Ostrom (2009) finns det sju designprinciper som karakteriserar robusta CPR-institutioner plus en åttonde princip som används i större och mer komplexa fall. Med designprinciper menas moment eller villkor som förklarar hur institutionerna lyckas bevara den gemensamma resurspoolen.¹²³ Detta examensarbete syftar till att utreda hur det angivna ändamålet i lantmäteriförrättningen styr användningen av marksamfälligheter och i detta avsnitt ska vi därför utreda om ändamålet för en marksamfällighet har någon koppling till Ostroms designprinciper. Nedan följer designprinciperna och förklaring till om ändamålet för en marksamfällighet hör ihop med principen.

1. *Tydliga gränser och medlemskap. Vilka individer och hushåll som har rätt att använda resurspoolen och vad resurspoolen har för gränser.*

En marksamfällighet bildas genom lantmäteriförrättning. I förrättning beslutas ett ändamål som marksamfälligheten bedöms vara lämplig för. I lämplighetsbedömningen ingår då att sätta lämpliga gränser och att ändamålet är av stadigvarande betydelse för de fastigheter som ska delta i samfälligheten. Ändamålet för en marksamfällighet knyter an med denna princip.

2. *Kongruenta regler. Kongruens mellan approprieringsreglerna som begränsar tiden, platsen, tekniken och/eller mängden för resursenheterna relateras till de lokala förhållandena och till de regler för tillhandahållande som gäller arbetskraft, material och/eller pengar.*

Delägarna för en marksamfällighet beslutar gemensamt vilka förvaltningsåtgärder som ska tillämpas. Förvaltas samfälligheten av en förening är det styrelse och föreningsstämma som tar beslut. En samfällighetsförening kan sätta upp ordningsregler som ska gälla utifrån vad det är som förvaltas. Ordningsreglerna ska beslutas på föreningsstämma och bör ingå i föreningens stadgar.¹²⁴ Förvaltningsåtgärder och ordningsregler ska vara knutet till ändamålet för marksamfälligheten som föreningen

¹²¹ Ostrom (2009), Allmänningen som samhällsinstitution, s 7.

¹²² Ibid, s 64.

¹²³ Ibid, s 138.

¹²⁴ Villaägarnas riksförbund (2017), ordningsregler i samfällighetsföreningar.

förvaltar, där ändamålet sätter gränserna för de befogenheter föreningen har och denna designprinciper knyter därför an till ändamålet för en marksamfällighet.

- 3. Arenor för kollektiva val. De flesta individer som berörs av de operationella reglerna kan delta i arbetet med att modifiera reglerna.*

Medlemmar i en förening kan vara med och ändra på ordningsregler och besluta vilka förvaltningsåtgärder som ska genomföras. Att medlemmarna har möjlighet att vara med och modifiera regler knyter inte an till ändamålet för en marksamfällighet då det är möjligt för medlemmar att vara med och ändra på regler oavsett vilket ändamål marksamfälligheten har. Det viktiga är att reglerna och besluten som tas ska knyta an till ändamålet.

- 4. Övervakning. Övervakare som aktivt granskar CPR-förhållandena och appropriatörernas beteende är redovisningskyldiga inför appropriatörerna eller är själva appropriatörer.*

Även om det är föreningsstämman som tar beslut om att göra en utvidgning av samfällighetsföreningens ändamål så är det styrelsens uppgift att stoppa sådana projekt med hänvisning till lagen eller föreningens stadgar. Lantmäteriet ska inte heller godkänna stagar som innehåller verksamhet som är främmande för ändamålet. Styrelsen har på så vis ansvar för att övervaka att föreningen inte bedriver verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Ändamålet knyter an till denna princip.

- 5. Graderade sanktioner. Mot appropriatör som bryter mot de operationella regler kommer troligtvis sanktioner att utdömas av andra appropriatörer, av tjänstemän som ansvarar inför dessa appropriatörer eller av båda.*

Bryter någon mot reglerna eller gör intrång på marksamfälligheten (detta kan både gälla medlemmar och utomstående) så ska föreningen uppmana denne person att upphöra med regelförbrytelsen eller att ta bort föremål eller annat som gör intrång på området. Uppmaningen bör vara skriftlig samt innehålla sanktioner om inte åtgärden efterföljs. Sanktioner kan exempelvis vara särskild handräckning från kronofogden, skadestånd eller att föreningen åtgärdar på personenens bekostnad.¹²⁵ I denna princip knyter ändamålet an till reglerna som föreningen beslutat om. Vilka sanktioner som utfärdas beror istället på vilka regler som brutits och på vilket sätt som de brutits.

- 6. Konfliktlösningsmekanismer. Appropriatörerna och deras tjänstemän har snabb tillgång till billiga lokala arenor där de kan lösa konflikter mellan appropriatörer eller mellan appropriatörer och tjänstemän.*

¹²⁵ K, Hammarlund & B, Nydahl (2015).

Vid konfliktlösning finns lite olika alternativ att tillämpa. Domstolsprövning eller lantmäteriförrättning tenderar till att ibland bli en kostsam och tidskrävande process. Lantmäteriet kan dock också användas för utreda vissa konflikter med gränser och omfattning genom fastighetsbestämning. Lantmäteriet kan även ge vägledning i olika situationer och på så vis lösa vissa konflikter. För denna typ av konfliktlösningsmekanism spelar ändamål på marksamfälligheten ingen roll då alla föreningar oavsett ändamål på deras marksamfällighet har tillgång till detta. Det finns även andra organisationer att vända sig till, t.ex. Villaägarnas riksförbund och Riksförbundet enskilda vägar för vägledning vid konflikter. Även styrelsemöten och föreningsstämmor fungerar som ett sätt där konflikter kan lösas mellan medlemmarna. Att det finns konfliktlösningsmekanismer är inget som direkt knyter an till ändamålet, dock är en del organisationer nischade till vissa ändamål t.ex. Riksförbundet enskilda vägar.

- 7. Erkända rättigheter att organisera sig. Appropriatörernas rätt att utforma sina egna institutioner ifrågasätts inte av externa myndigheter.*

För samfällighetsföreningar finns möjlighet att förvalta flera samfälligheter och det finns även möjlighet att slå samman två olika föreningar till en förening utifrån reglerna i SFL. Som nämnts tidigare så kan föreningen sätta upp egna ordningsregler utifrån ändamålet och medlemmarnas gemensamma bästa utifrån 19 § SFL. Är reglerna rimliga och relaterade till det som föreningen förvaltar så ifrågasätter inte externa myndigheter detta så länge lagen följs. I denna princip är det svårt att se att ändamålet har en stor inverkan, då rätten till att organisera och utforma egna institutioner inte knyter an till samfällighetens ändamål.

- 8. Nästlade enheter. Appropriering, tillhandahållande, övervakning, genomdrivande av regler, konfliktlösning och förvaltningsaktiviteter organiseras i multipla lager av nästlade enheter.*

Denna designprincip används i större och mer komplexa fall och kan komma i fråga när det handlar om stora gemensamhetsanläggningar eller marksamfälligheter. Förvaltningen skulle då kunna organiseras i olika nivåer eller lager. Olika ansvarsområden eller liknande skulle då t.ex. kunna användas för att dela förvaltningen ska fungera på ett smidigt sätt.

Slutsats:

Marksamfälligheten fungerar som en gemensam resurspool och använder Ostroms designprinciper. Det är dock inte alla designprinciper som knyter an till själva ändamålet för marksamfälligheten. Detta beror på att dessa designprinciper utgår ifrån att ändamålet redan har definierats. Utifrån Ostroms principer skulle en marksamfällighet därför ses som en robust institution.

6 Samfälligheter i fastighetsregistret

Samfälligheter ska tas upp i Fastighetsregistret som huvudregel när den berörts av åtgärd som ska införas i Fastighetsregistret. Med åtgärd avses att:¹²⁶

1. Samfälligheten har berörts av en fastighetsbestämning där beståndet eller omfattningen prövats. Hit räknas även stämningssmål där omfattningen avgjorts.
2. Samfälligheten har ställts under föreningsförvaltning enligt SFL.
3. Åtgärden påverkar de förhållandena som ska redovisas i följande avdelningar:
 - Areal, koordinater
 - Fristående fiske
 - Rättigheter

På en befintlig samfällighet ska följande uppgifter alltid finnas med när den tas med i registret:¹²⁷

- Registerbeteckning
- Administrativ tillhörighet d.v.s. län, socken och eventuellt kvarter
- Ändamål
- Delägende fastigheter och/eller om Lantmäteriet saknar uppgift om alla delägende fastigheter, skifteslag eller motsvarande grupp av fastigheter där deltagande fastigheter ingår. Andelstal behöver därför inte anges, om sådana uppgifter inte finns tillgängliga
- Åtgärd enligt vilken samfälligheten tillkommit
- Åtgärd som föranleder registreringen, om den direkt berör samfälligheten och därför ska redovisas

För marksamfälligheter använder Lantmäteriet en standardmall där samfälligheter likt berörda fastigheter kommer med. Någon egen mall för just marksamfälligheter finns inte, däremot finns det specialmallar för LL, AL och tele när det gäller beskrivningen. Enligt ovan så finns det en del uppgifter som alltid ska finnas med när en samfällighet ska tas med i fastighetsregistret. Dessa uppgifter borde då rimligtvis fungera som en vägledning för vad som ska finnas med i den fastighetsrättsliga beskrivningen. Eftersom det är dessa uppgifter som sedan registreras i fastighetsregistret.

¹²⁶ Lantmäteriet (2016b), Handbok Fastighetsregistrering - Samfälligheter, s 4.

¹²⁷ Ibid, s 5.

7 Statistiska undersökningar

I detta kapitel genomförs statistiska undersökningar över hur många samfällighetsföreningar det finns som förvaltar marksamfälligheter, vilka ändamål som är vanligast för marksamfälligheter och om det saknas ändamål för marksamfälligheter i större utsträckning än vad fastighetsregistret låter sig påvisa.

7.1 Inledning

Eftersom jag enbart kunnat hitta ett rättsfall rörande 18 § SFL om främmande verksamhet och som berört marksamfälligheter så var en tanke som slog mig att det kanske inte finns så många föreningar som förvaltar enbart en eller flera marksamfälligheter. Denna undersökning genomförs därför för att utreda hur pass vanligt det är att samfällighetsföreningar förvaltar enbart en eller flera marksamfälligheter. Föreningar kan också förvalta en marksamfällighet med en gemensamhetsanläggning ovanpå, men det jag är ute efter är föreningar som enbart förvaltar marksamfälligheter. Som utgångspunkt för undersökning har ett uttag ur fastighetsregistret med samtliga samfällighetsföreningar som enbart förvaltats en eller flera marksamfälligheter använts. Uttaget levererades av Lantmäteriet och var gällande för 2017-03-21. Första uppgiften var att sortera ut unika samfällighetsföreningar och hur många marksamfälligheter varje förening förvaltade, samt vilket ändamål marksamfälligheterna har. Denna uppgift genomfördes i Microsoft Excel 2013 (Excel). När listan sedan var sorterad utfördes beräkningar i Excel för att få fram antalet föreningar och marksamfälligheter som förvaltas.

7.2 Resultat av undersökningen

Det fanns totalt 116 341 levande samfälligheter i fastighetsregistret och 42 350 samfällighetsföreningar registrerade i samfällighetsföreningsregistret.¹²⁸ Av dessa är det 2,16 % eller 913 samfällighetsföreningar av totalt 42 350 registrerade som förvaltar enbart en eller flera marksamfälligheter och tillsammans så förvaltar de 5805 stycken marksamfälligheter vilket motsvarar 4,99 % av de 116 341 registrerade samfälligheter i fastighetsregistret. I nio fall saknades ett ändamål för marksamfälligheten som förvaltades av föreningen. För en översikt av resultatet se tabell 1. Att tilläga är att det avregistrerats strax över 50 000 samfälligheter varje år de senaste fem åren i fastighetsregistret. Samtidigt som det kommit in ca 2000-4000 nya samfälligheter i fastighetsregistret varje år de senaste fem åren.¹²⁹ Se tabell 2. Att det är många samfälligheter som avregistreras samtidigt som det inte nybildas särskilt många, kan bero på att många samfälligheter inte är registrerade i registret och enda gången som de registreras är när de avregistreras. Statistiken blir därför väldigt hög på antalet avregistrerade samfälligheter.

¹²⁸ Lantmäteriet (2016e), Fastighetsregistret - Helårsstatistik år 2016.

¹²⁹ Ibid.

Tabell 1: Resultatet av den statistiska undersökningen

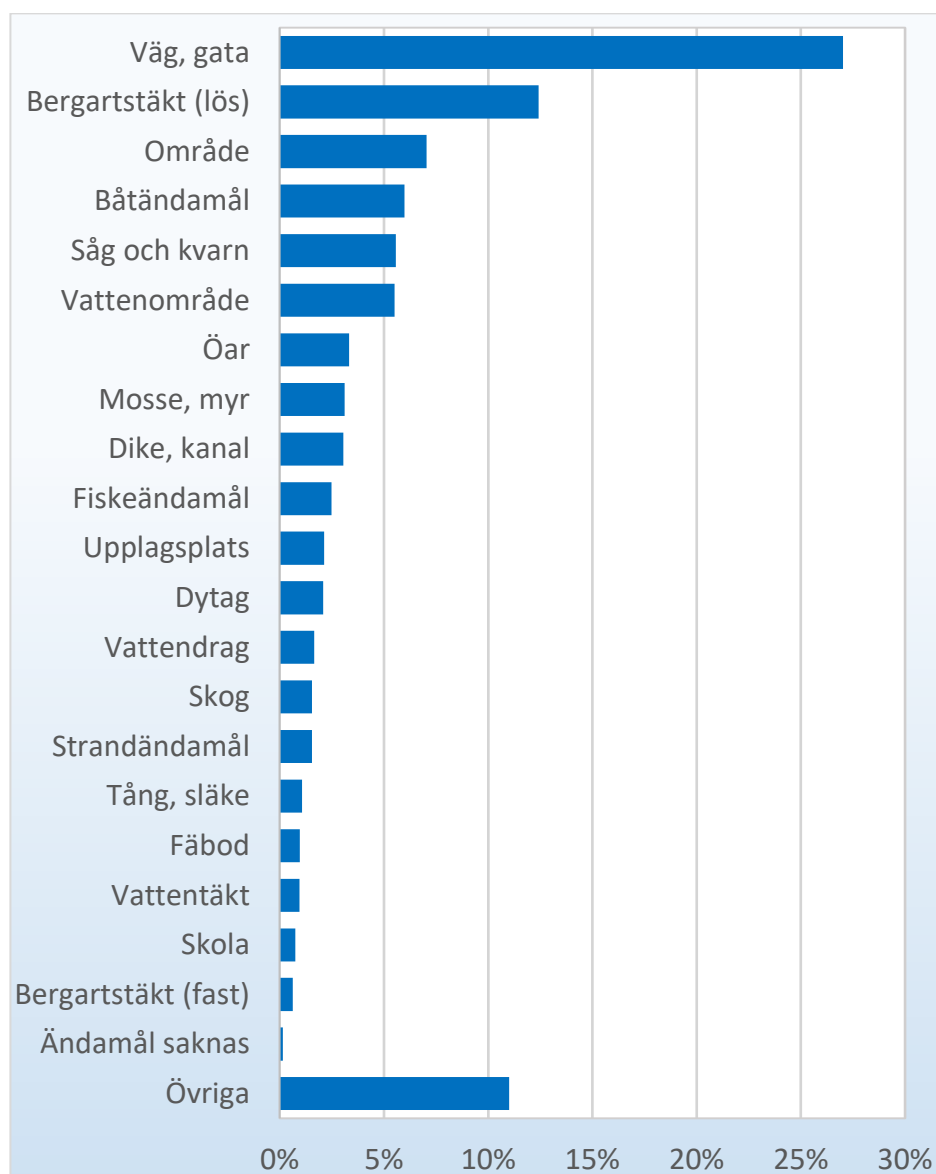
	Antal (st)	Procent av det totala
Antal samfällighetsföreningar	913	2,16 %
Antal föreningsförvaltade marksamfälligheter	5805	4,99 %
Föreningsförvaltade marksamfälligheter där ändamål saknas	9	0,16 %
Totalt antal samfällighetsföreningar i registret	42 350	
Totalt antal samfälligheter i registret	116 341	

Tabell 2: Avregistrerade och nya samfälligheter och gemensamhetsanläggningar i fastighetsregistret

År	Samfälligheter (nya objekt)	Samfälligheter (avregistrerade objekt)	Gemensamhetsanläggningar (nya objekt)	Gemensamhetsanläggningar (Avregistrerade objekt)
2016	3811	55337	2690	6529
2015	3487	54856	3086	6332
2014	3083	54239	2286	6043
2013	2650	53381	2042	5812
2012	1957	52795	2170	5602

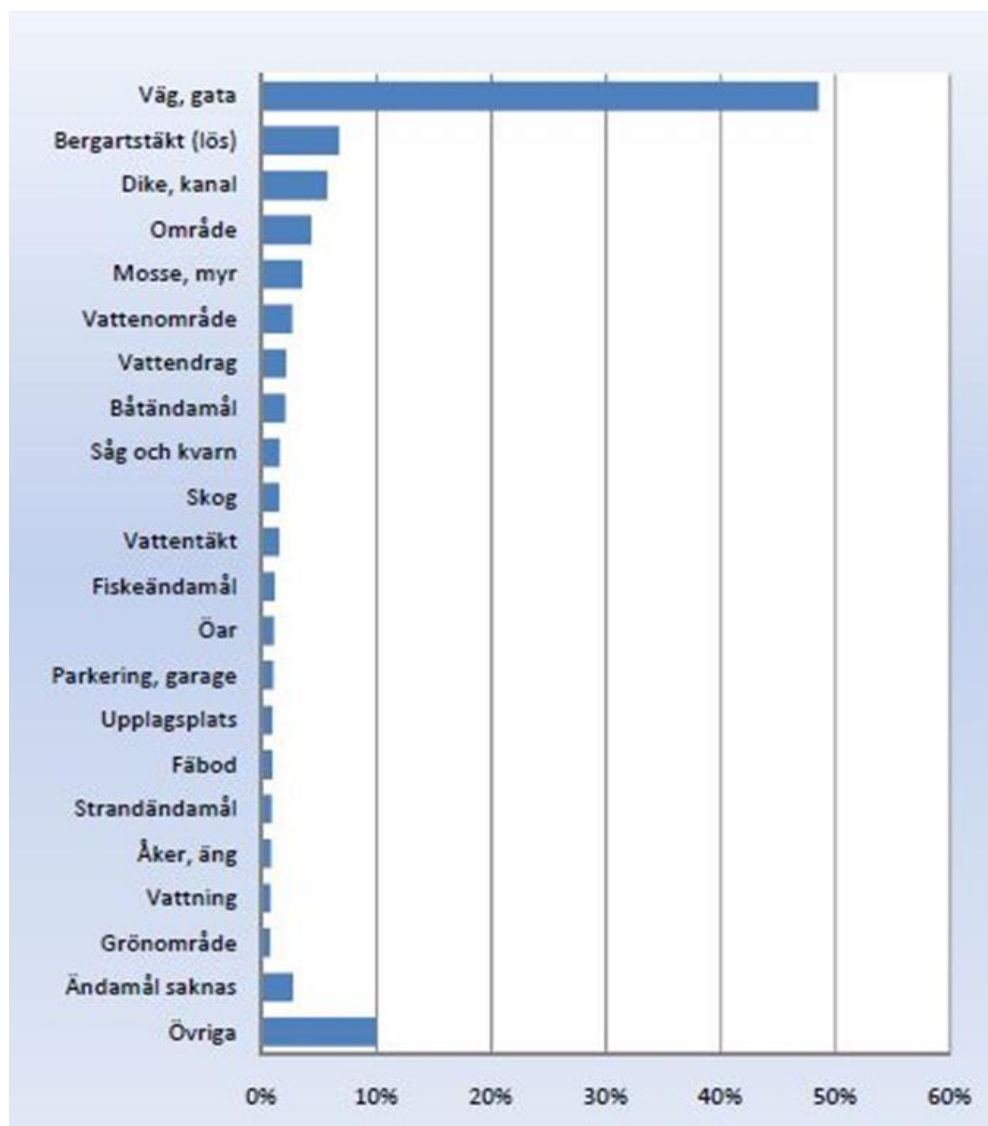
7.3 Vanligaste ändamålen för samfälligheter

I undersökningen har ändamålen för marksamfälligheter förvaltade av en samfällighetsförening studerats för att utreda de vanligaste ändamålen. Figur 5 visar de 20 mest förekommande ändamålen för samfälligheter som är förvaltade av samfällighetsförening samt ändamål saknas och övriga. Sorteringsgrund för ändamålen finns i bilaga 4 och antal samfälligheter av alla ändamål finns i bilaga 5.



Figur 5: De 20 mest förekommande ändamålen för samfälligheter förvaltade av samfällighetsföreningar

I ett examensarbete från 2011 skrivet av Per Östling undersöktes vilka de vanligaste ändamålen för samfälligheter är.¹³⁰ Figur 6 är hämtad från resultatet i detta examensarbete och visar de 20 vanligaste ändamålen för samfälligheter samt ändamål saknas och övriga.



Figur 6: De 20 mest förekommande ändamålen för samfälligheter (Östling, 2011)

I examensarbetet undersöktes 96 614 aktiva samfälligheter och det absolut vanligaste ändamålet för samfälligheter var väg med 48,5 %. Att vägar är ett så vanligt förekommande ändamål förklaras enligt examensarbetet att lagstiftningen sedan 1734

¹³⁰ Östling (2011), s 23.

års lag innehållit regler om att vägar ska finnas till och från olika ändamål för markanvändning.

7.4 Jämförelse av de mest förekommande ändamålen

Vid en jämförelse av de mest förekommande ändamålen för samfälligheter förvaltade av en samfällighetsförening och de mest förekommande ändamålen för alla samfälligheter enligt figur 5 och 6, kan vi se att de båda diagrammen är väldigt lika i vilka ändamål som finns med bland de 20 mest förekommande ändamålen. Även storleksordningen i hur vanliga ändamålen är stämmer i många fall överens med varandra. I figurerna kan vi se att ändamålet väg är det absolut vanligaste med 27 % respektive 48,5 %.

7.5 Saknas ändamål för samfälligheter?

Samfälligheter kan ibland sakna ett angivet ändamål och enligt figur 5 och 6 ovan så är det inte så vanligt att det saknas ändamål. För samfälligheter förvaltade av en samfällighetsförening så är 0,16 % som saknar ändamål och för alla samfälligheter så är det 2,7 % som saknar ett angivet ändamål. Men är detta hela sanningen? Eller finns det samfälligheter som har ett registrerat ändamål enligt fastighetsregistret trots att det i beskrivning och protokoll inte står någonting om ett ändamål för samfälligheten?

För att utreda frågan har ytterligare en undersökning därför gjorts. I denna undersökning har föreningsförvaltade samfälligheter i Skåne län, Västra Götalands län och Stockholms län valts ut. Alla samfälligheter bildade efter 1970 har sorterats ut, på grund av att FBL kom till då och akterna med beskrivning och protokoll är utformat relativt likt det vi har i dag. Aktbeteckningarna från de samfälligheter som sorterats ut är hämtade från fastighetsregistret och har sedan studerats i Lantmäteriets tjänst ”ArkivSök”. Beräkningar har sedan utförts i Microsoft Excel 2013 (Excel).

Resultat av undersökningen visas i tabell 3. Utifrån tabellen kan vi se att ändamål ofta saknas i beskrivningen, speciellt före år 2000 där de flesta beskrivningar saknar ett angivet ändamål för samfälligheten. Efter år 2000 är det mera sällsynt att det saknas ändamål i beskrivningen. Detta kan bero på att mallen för beskrivningen har ändrats om och på så vis kanske blivit mer utförlig. Det kan även bero på att tekniken har blivit bättre och på så vis kan uppgifter från Lantmäteriets datasystem tas med automatiskt i beskrivningen. Att ändamål saknas i protokollet är inte lika vanligt och i en del fall när ändamål inte nämns i protokollet så finns det med i beskrivningen istället och det som skrivs i protokollet i dessa fall brukar vara något i stil med att fastighetsbildning sker utifrån karta och beskrivning. Ändamål saknas i både beskrivning och protokollet i 15 fall. Av dessa 15 kan fyra räknas bort, då dessa redan är registrerade med ”ändamål saknas” i fastighetsregistret. Kvar blir elva stycken samfälligheter som enligt fastighetsregistret har ett ändamål men som egentligen saknar ändamål. Av dessa elva så är samtliga bildade före år 2000. Efter år 2000 är det inga samfälligheter som saknar ändamål i både beskrivning och i protokoll. Vad detta kan bero på är svårt att säga, men

Marksamfälligheter – Främmande verksamhet

att samfälligheter saknar ändamål i större utsträckning än vad fastighetsregistret låter påvisa är en slutsats som kan dras.

Tabell 3: Resultat över saknade ändamål i fastighetsregistret, beskrivning (BE) och protokoll (PR)

	Totalt	Saknas i registret	Saknas i BE	Saknas i PR	Saknas både i BE och PR	Alla tre saknas
Antal	74	4	58	19	15	4
Procent av det totala antalet		5 %	78 %	26 %	20 %	5 %
Antal före år 2000	61	4	55	16	15	4
Antal från år 2000 och framåt	13	0	3	3	0	0

8 Avvikelse mellan ändamålsbeteckningar exempel

I detta avsnitt har en slumpvis marksamfällighet valts ut. Exemplet är en marksamfällighet med betäckningen Ängelholm Ludvigaskog S:1. Denna marksamfällighet har valts ut för att visa hur ändamålet står skrivet i akten men också vad som står registrerat på samfälligheten i fastighetsregistret och vad som står registrerat på samfällighetsföreningen rörande ändamålet. I figur 7 finns en översiktlig bild över samfälligheten.



Figur 7: Översiktlig bild över Ängelholm Ludvigaskog S:1 (Metria fastighetssök hämtad 2017-03-21)

I fastighetsregistret står samfälligheten registrerad med ändamålet *kommunikationsyta* se utdrag ur fastighetsregistret i bilaga 1. Tittar vi istället på samfällighetsföreningen så förvaltar denna två objekt. En marksamfällighet med ändamålet *vägar* och en gemensamhetsanläggning med ändamål *vägar, radio-TV och/eller tele, elledningar och/eller belysning, grönområden, kvartersanläggning*, se bilaga 2. I akten finns ändamålet för samfälligheten inte med i beskrivningen men finns i protokollet och enligt protokollet ska samfälligheten användas till *kommunikationsytor, grönytor och sophus*. Gemensamhetsanläggning ska enligt protokollet bestå av *kommunikationsytor, grönytor, belysning, två sophus samt kabel-TV* se bilaga 3.

Ändamålet/ändamålen enligt protokollet är det som är gällande och är även det ändamål som ska stå i fastighetsregistret på marksamfälligheten. Det ska även stå på förvaltningsobjektet som är registrerat på samfällighetsförening. I detta fall överensstämmer inte ändamålet i protokollet med varken marksamfälligheten i

Marksamfälligheter – Främmande verksamhet

fastighetsregistret eller marksamfälligheten som förvaltningsobjekt registrerat på samfällighetsföreningen. Att uppgifterna inte stämmer överens leder till att det blir väldigt förvirrande vilket ändamål som gäller och det blir också svårt att lita på uppgifterna som finns i registren.

9 Diskussion

9.1 Föreningsförvaltade marksamfälligheter

Hur många samfällighetsföreningar som förvaltar en eller flera marksamfälligheter har besvarats undersökningen i avsnitt 6.2. Det är 2,16 % eller 913 stycken samfällighetsföreningar som förvaltar enbart en eller flera marksamfälligheter och tillsammans förvaltar de 5805 marksamfälligheter vilket motsvarar 4,99 % av det totala antalet registrerade samfälligheter i fastighetsregistret. Det är alltså väldigt få samfällighetsföreningar som förvaltar enbart en eller flera marksamfällighet. De flesta marksamfälligheter styrs istället genom en delägarförvaltning.

Att många av marksamfälligheterna styrs genom en delägarförvaltning kan bero på att många marksamfälligheter inte uppnår en tillräcklig storlek eller att det inte finns ett så stort delägarfastighetsantal till dessa samfälligheter att det är lönt att bilda en förening. Detta är något som hade kunnat undersökas i en framtida studie. De flesta av de samfälligheter som finns registrerade idag är bildade under 1800-talet genom någon av skiftesreformerna som tillämpades under den tiden. Det gemensamma behovet såg också annorlunda ut, där marksamfälligheter tidigare mestadels haft anknytning till jordbruksnäringen. Genom tätorternas tillväxt så har en del av dessa samfälligheter försvunnit då de inte längre tjänat någon funktion inom bostadsbebyggelsen. Jordbruket har även utvecklats där större brukningsenheter tillämpas. Detta leder till att samfälligheter knutna till jordbruksnäringen i regel borde ha färre delägarfastigheter. På grund av detta räcker det oftast att använda sig av en delägarförvaltning.

Att gemensamhetsanläggningar är ett mera känt begrepp och även det som rekommenderas av Lantmäteriet gör att marksamfälligheter hamnar lite i skymundan. Inom tätbebyggelse finns också ofta ett större behov av att mera detaljstyra användningen och gemensamhetsanläggningar blir därför ett mera naturligt alternativ framför marksamfälligheter i dessa situationer, där man kan styra utbyggnad, drift och underhåll och ägande av anläggningen.

9.2 Praxis saknas

I arbetet har endast ett rättsfall knutet till 18 § SFL om ändamål och främmande verksamhet kunnat hittas. Detta leder till att det blir svårt att få någon riktig vägledning genom praxis i hur marksamfälligheter kan hanteras och vilka egentliga befogenheter en samfällighetsförening har. Domstolarna hanterar sällan eller aldrig denna typ av fråga och ett av skälen till det är att frågan sällan eller aldrig är uppe i domstol beror på att det inte finns så många föreningsförvaltade marksamfälligheter. Däremot finns det desto fler föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningar och detta är en anledning till att praxis för denna fråga är större när det kommer till gemensamhetsanläggningar.

Att gemensamhetsanläggningar i flera fall läggs ovanpå marksamfälligheter med samma ändamål är en bidragande orsak till att det saknas rättsfall just rörande marksamfälligheter. Eftersom gemensamhetsanläggning är mer detaljstyrande vad

gäller användningen och besluten som föreningen tar ska överensstämma med anläggningsbeslutet. Det är därför anläggningsbeslutet som ligger till grund vid en eventuell prövning i domstol och marksamfälligheten berörs därför inte i domstolsprocessen.

En annan anledning till att det saknas praxis är att marksamfälligheter är ganska lika fastigheter i hur ändamålet hanteras. Vid fastighetsbildning går det inte att bestämma hur marken ska användas utan prövningen avser enbart att fastigheten eller samfälligheten är lämplig för det ändamål som den ska användas för. Markanvändningen för en fastighet eller samfällighet prövas istället i annan ordning än i förrättningen t.ex. genom bygglov eller detaljplan. Detta leder då till att en förening som förvaltar en marksamfällighet blir desto friare i sin beslutsfattning än vad en förening som förvaltar en gemensamhetsanläggning blir, där istället prövningen sker efter vad som är beslutat i anläggningsbeslutet. Tesen som jag använder mig av stämmer därför i detta hänseende.

9.3 Är en gemensamhetsanläggning striktare än en marksamfällighet?

En gemensamhetsanläggning är i det mesta striktare än en marksamfällighet. En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning kan inte gå utanför anläggningsbeslutet och utöka skötseln av fler ändamål utan att en ny lantmäteriförrättning genomförs. Marksamfälligheter är mer beroende av hur den är utformad och vad den skulle kunna användas till. Detta då ändamålet för en marksamfällighet är mer likt fastigheters ändamål, där ändamålet bestäms vid bildandet i en förrättning och ska knyta an till vilken användning av marken som fastigheten bedöms vara lämplig för. En fastighets och en marksamfällighets ändamål är dock ingen markanvändningsbestämmelse utan markanvändningen för en fastighet och marksamfällighet prövas istället i annan ordning, där detaljplaner, bygglov m.m. är styrande för hur marken får och kan användas till. Användningssättet för marken kan därför ändras förutsatt att det är tillåtet eller att det går att få tillstånd.

För en gemensamhetsanläggning kan en samfällighetsförening ges möjlighet att ändra andelstal utifrån en antagen norm utan någon inblandning från lantmäteriet, medan andel i marksamfällighet kan ändras enbart genom lantmäteriförrättning. Så i detta avseende är gemensamhetsanläggningar inte lika strikta som marksamfälligheter.

Med en marksamfällighet finns det möjlighet att dela upp, sälja eller utvidga samfälligheten. Detta måste dock vara knutet till samfällighetsföreningens förvaltningsändamål och kräver en lantmäteriförrättning för förändring i fastighetsregistret. Lantmäteriet får därför pröva i förrättningen om marksamfälligheten är fortsatt lämplig för sitt ändamål efter utförd åtgärd.

En gemensamhetsanläggning kan täcka flera fastigheter och samfälligheter men kan också vara på en mindre yta som inte täcker en hel fastighet eller samfällighet. En gemensamhetsanläggning kan också förfalla om den inte blir genomförd inom

utförandetiden, d.v.s. att hela anläggningsbeslutet förfaller. När en gemensamhetsanläggning inte längre behövs borde den avvecklas. För att ändra på en gemensamhetsanläggning krävs omprövning enligt 35 § AL. En fråga i förrättning får prövas i ny förrättning om ändrade förhållanden skett, att det tidigare beslutats att omprövning får ske eller att det uppstått ett klart behov av omprövning. Dessa saker gäller inte för marksamfälligheter som inte kan förfalla utan består tills den blir ombildad. Någon möjlighet till omprövning finns inte heller för marksamfälligheter utan marksamfälligheten fortsätter att bestå tills dess att den ombildas genom fastighetsreglering.

Att gemensamhetsanläggningar är mer detaljstyrda kan vara en stor nackdel för en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning på grund av att om föreningen vill göra ändring som inte finns med anläggningsbeslutet så är det inte säkert att föreningen får det. Det kan då krävas en del förrättningskostnader för att göra något som oftast känns naturligt, t.ex. att ordna gatubelysning när det inte står något om detta i anläggningsbeslutet. När det gäller marksamfälligheter finns det inte något anläggningsbeslut som föreningen behöver rätta sig efter och det blir då enklare för föreningar som förvaltar marksamfälligheter i sitt beslutsfattande.

När en gemensamhetsanläggning ligger ovanpå en marksamfällighet med samma ändamål så är det vanligen gemensamhetsanläggningen som är styrande. Gemensamhetsanläggningen är styrande vad gäller användning av anläggningen utifrån vad som anges i anläggningsbeslutet. Marksamfälligheten ger svar på ägandet av marken och vid nybildning så kan det vara lämpligt att de användande fastigheterna äger marken gemensamt genom en marksamfällighet, istället för att en fastighetsägare äger mark under gemensamhetsanläggning som den inte har någon del i. När det gäller upplåtande av rättigheter är det både marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningen som styr.

9.4 Hantering av marksamfälligheters ändamål i förrättning

Vid bildande av en marksamfällighet är det främst yrkande som ligger till grund för vilket ändamål som marksamfälligheten bildas för. Lantmäteriet måste dock göra en bedömning om ändamålet är av stadigvarande betydelse och om ändamålet kan tillgodoses bättre på ett annat sätt. Om ändamålet kan tillgodoses bättre på ett annat sätt så ska en samfällighet inte bildas. När delägarna inte är överens måste det även vara av väsentlig betydelse för de fastigheter som ska ha del i samfälligheten för att en samfällighet ska kunna bildas. Att yrka på ett ändamål som omfattar mer kan därför vara en fördel förutsatt att det går igenom. Med ett mer omfattande ändamål så får en samfällighetsförening en större frihet. Det blir dock desto viktigare med ett mer omfattande ändamål när det gäller gemensamhetsanläggningar där anläggningsbeslutet ligger till grund för vilka beslut en samfällighetsförening kan ta.

Utifrån de genomförda intervjuerna är det möjligt att ändra ändamålet för en marksamfällighet. Detta sker då genom en fastighetsregleringsåtgärd och blir lättast att genomföra om samtliga är överens då båtnad och väsentlighetsvillkoret är dispositivt.

Att genomföra denna åtgärd med tvång borde bli svår att genomföra då båtnadsberäkningen i dessa fall kan bli svår att göra. Om samfälligheten har flera ändamål och något blivit inaktuellt så bör det gå att ändra ändamål, detta sker också genom fastighetsreglering eller annan fastighetsbildningsåtgärd som är lämplig.

Att ändra ändamål för en marksamfällighet borde dock inte alltid bli aktuellt eftersom det vid fastighetsbildning inte går att bestämma hur mark ska användas utan prövning sker i annan ordning som nämnts tidigare. När en marksamfällighet förvaltas av samfällighetsföreningen så är det föreningen som får bestämma hur marken ska användas förutsatt att de kan få tillstånd. Om föreningen inte får tillstånd för en viss typ av markanvändning eller anläggning ser jag det som väldigt osannolikt att de skulle få igenom en ändring till ett ändamål som stödjer den typ av markanvändning eller anläggning som de tidigare inte fått tillstånd för. Det kan dessutom bli en del förrättningskostnader för att inte få igenom någonting.

Genom fastighetsbestämning är det inte möjligt att fastighetsbestämma ändamålet för en marksamfällighet utan det är gränser och delaktighetsförhållanden som går att besluta om. När det gäller gemensamhetsanläggningar så finns det däremot möjlighet att fastighetsbestämma ändamålet utifrån Lantmäteriets tolkning av lagtexten. Att det finns möjlighet att fastighetsbestämma ändamålet är något jag ställer mig positiv till och blir särskilt viktigt när det kommer till gemensamhetsanläggningar som är mer beroende av ändamålet än en marksamfällighet. Marksamfälligheters ändamål är ingen markanvändningsbestämmelse, men att ha ett angivet ändamål kan ju dock förtydliga och jag ser ingen direkt anledning till varför det inte skulle vara möjligt att fastighetsbestämma ändamålet för en marksamfällighet också.

9.5 Mall för den fastighetsrättsliga beskrivningen

För marksamfälligheter används en standardmall där samfälligheter likt berörda fastigheter kommer med. De uppgifter om ändamål, delägande fastigheter och areal som fylls igenom Lantmäteriets handläggningssystem Trossen kommer automatiskt ut i den fastighetsrättsliga beskrivningen. Någon egen mall för just marksamfälligheter finns inte däremot finns specialmallar för LL, AL och tele när det gäller beskrivningen. Utifrån min undersökning i avsnitt 6.5 är det i 78 % av fallen som det saknas ändamål beskrivningen. De flesta av dessa förrättningar är dock gjorda innan år 2000 och det är därför möjligt att den fastighetsrättsliga beskrivningen ändrats om under årens gång. Även den tekniska utvecklingen gör det möjligt att få mer automatiserade mallar så att en del misstag med att glömma skriva med ändamålet undviks.

Ingen av de intervjuade har sett något direkt behov av en ytterligare mall. I avsnitt 5 beskrivs de uppgifter som ska tas med när en samfällighet registreras i fastighetsregistret. Dessa uppgifter borde då rimligtvis fungera som en vägledning för vad som ska finnas med i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

10 Slutsatser

Examensarbetets syfte var att utreda hur det angivna ändamålet i lantmäteriförrättningen styr användningen av marksamfälligheter och vad en samfällighetsförening får göra med en marksamfällighet som de förvaltar. Slutsatsen baseras på litteraturstudien, rättsfall, statistiska undersökningar, intervjuer och diskussion.

Tyvärr finns det inte många rättsfall på området rörande ändamål och marksamfälligheter förvaltade av en samfällighetsförening utifrån 18 § SFL. Att rättsfall saknas beror bland annat på att det inte finns så många föreningsförvaltade marksamfälligheter, endast 5805 av totalt 116 341. Det beror även på att en del marksamfälligheter har en överliggande gemensamhetsanläggning med samma ändamål. Det är då gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslutet som blir föremål för prövning och inte marksamfälligheten. Det beror också på att det inte går att styra markanvändningen på samma sätt för en marksamfällighet som det går att styra användningen av en gemensamhetsanläggning.

Endast ett rättsfall har hittats under arbetets gång och detta rättsfall har inte gett någon vidare vägledning till vad en samfällighetsförening kan göra med en marksamfällighet som de förvaltar utifrån ändamålet som den är bildad för. Vad som ska anses vara inom ramarna för förvaltningsändamålet måste bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. När det gäller gemensamhetsanläggningar bör alla de åtgärder som hör till utförande och drift av anläggningen räknas in. När det gäller marksamfälligheter kan det däremot ibland vara mer tveksamt vilka åtgärder som anses vara inom ramarna för förvaltningsändamålet.

Går vi tillbaka till tesen om att en samfällighetsförening får göra mer med marken desto mindre som är reglerat i lagen. Det vill säga att samfällighetsföreningen får göra mest om man har lagfart på en fastighet, näst mest om man förvaltar en marksamfällighet och minst om man förvaltar en gemensamhetsanläggning. Det finns även en möjlighet att man har en marksamfällighet och att det sedan ligger en gemensamhetsanläggning ovanpå. I detta fall utgår jag ifrån att det är gemensamhetsanläggningen som är styrande. Gemensamhetsanläggningar är då i det mesta striktare än en marksamfällighet särskilt gällande vad en förening kan göra med marken de förvaltar, där gemensamhetsanläggningar är bundna till vad som står i anläggningsbeslutet och marksamfälligheter är mer beroende av hur de är utformade och vad de skulle kunna användas till. En marksamfällighet är ju inget till visst ändamål begränsad rättighet, såsom en gemensamhetsanläggning, utan utgörs helt enkelt av ett markområde.

Ändamålet för en marksamfällighet likt en fastighets ändamål är ingen markanvändningsbestämmelse utan vad som är tillåtet att göra prövas istället i annan ordning än i förrättningen där ändamålet sätts. När en marksamfällighet är föreningsförvaltad så är det föreningen själva som bestämmer hur de vill använda marken förutsatt att de kan få tillstånd. Det är svårt att exakt säga om en

marksamfällighet är striktare än en fastighet i vad en förening får göra med marken. Ändamålet fungerar på samma sätt för både fastigheter och marksamfälligheter. Fastigheter som förvärvats av föreningen kommer i likhet med annan förvärvad egendom som är i föreningens ägo, vara underkastad reglerna i SFL. Detta gör att marksamfälligheter och fastigheter fungerar på liknande sätt.

När en gemensamhetsanläggning ligger ovanpå en marksamfällighet med samma ändamål så är det vanligen gemensamhetsanläggningen som är styrande. Gemensamhetsanläggningen är styrande vad gäller användning av anläggningen utifrån vad som anges i anläggningsbeslutet. Marksamfälligheten ger svar på ägandet av marken. När det gäller upplåtande av rättigheter så är det både marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningen som styr.

11 Källförteckning

11.1 Myndighetspublikationer och offentligt tryck

Lantmäteriet. (2016a). Handbok AL – Anläggningslagen. Gävle: Lantmäteriet Division Fastighetsbildning.

Lantmäteriet. (2016b). Handbok Fastighetsregistrering – Samfälligheter. Gävle: Lantmäteriet Division Fastighetsbildning.

Lantmäteriet. (2016c). Handbok FBL – Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP). Gävle: Lantmäteriet Division Fastighetsbildning.

Lantmäteriet (2016d). Handbok SFL – Lagen om förvaltning av samfälligheter. Gävle: Lantmäteriet Division Fastighetsbildning.

Proposition 1969:128 med förslag till fastighetsbildningslag. Stockholm: Justitiedepartementet.

Proposition 1973:160. Förslag till anläggningslag m.m. Stockholm: Justitiedepartementet.

11.2 Litteratur

Ekbäck, Peter (2011a). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: om fastighetsbildningslagen m.m.*, 2. Uppl., Arkitektur och samhällsbyggnad, KTH Royal Institute of Technology, Stockholm.

Ekbäck, Peter (2011b). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*, 2. Uppl., Arkitektur och samhällsbyggnad, KTH Royal Institute of Technology, Stockholm.

Hemström, Carl (1986). *Gemensamhetsanläggningar: inrättande och förvaltning*. Stockholm: Norstedt.

Lundén, Björn (2011). *Samfälligheter: praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik*, 6., uppl., Björn Lundén information, Näsvisen.

Ostrom, E. (2009). *Allmänningen som samhällsinstitution*. Lund: Arkiv.

Österberg, Tommy (2013). *Samfälligheter: handbok för samfällighetsföreningar*, 11., [rev.] uppl., Norstedts juridik, Stockholm.

11.3 Lagkommentarer

Andersson, Sten. fastighetsbildningslagen (1970:988). Kommentar fastighetsbildningslagen, Karnov. Hämtad (2017-02-09).
<https://pro-karnovgroup-se.ludwig.lub.lu.se/>

11.4 Elektroniska källor

K, Hammarlund & B, Nydahl (2015). *Förvaltning av grönområde – vad gäller?* Bulletin. nr 1 2015. Hämtad från internet 2017-04-05.
http://www.revriks.se/media/1221/bulletinen_nr1_2015_w_100-web.pdf

Lantmäteriet (2016e). *Fastighetsregistret - Helårsstatistik år 2016*. Gävle: Geodatadivisionen Fastighetssektionen. Hämtad från internet 2017-03-22:
https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/fastighetsinformation/fr-allm_delen/statistik/2016/arsstatistik_2016.pdf

Villaägarnas riksförbund (2017). *Ordningsregler i samfällighetsföreningar*. Hämtad från internet 2017-04-05:
<http://www.villaagarna.se/Samfalligheter/Artiklar-/Ordningsregler-i-samfallighetsforeningar/>

11.5 Rättsfall

RH 47:80

Svea hovrätt beslut, 2013-10-30, mål nr F 4141-13.

11.6 Tidigare examensarbete

Arvids, Mattias (2013). *Samfälligheter: Föreningsförvaltning och Samfällighetsföreningsregistrets aktualitetsgrad*. Kandidatuppsats, Högskolan i Gävle/Avdelningen för Industriell utveckling, IT och Samhällsbyggnad.

Jansson, Mia (2014). *Förvaltning av äldre samfälligheter: En övergång till nyare förvaltningsformer*. Kandidatuppsats, Högskolan i Gävle/Avdelningen för Industriell utveckling, IT och Samhällsbyggnad.

Johansson, Elin & Persson, Malin (2012). *Restfastigheter*. Examensarbete, Lunds tekniska högskola.

Johansson, Victor (2016). *Lagen om förvaltning av samfälligheter: Problem med lagens praktiska tillämpning och förslag till förbättringar*. Kandidatuppsats, Högskolan i Gävle/Avdelningen för Industriell utveckling, IT och Samhällsbyggnad.

Östling, Per (2011). *Ändamålet med samfälligheter - Vilket ändamål har befintliga samfälligheter och när bildades de?* Examensarbete, KTH, Institutionen för Fastigheter och Byggnad Mark- och fastighetsjuridik.

11.7 Personlig kommunikation

Benjaminsson, Johan (2017). Enhetschef. Lantmäteriafdelningen stadsbyggnadskontoret. Göteborg. Frågor via e-post. (johan.benjaminsson@sbk.goteborg.se). 2017-04-12.

Karlsson, Sören (2017). Tekniskt råd. Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Intervjufrågor via e-post. (soren.karlsson@dom.se). 2017-05-15.

Lantmäteriet i Kristianstad (2017). Intervjufrågor via e-post som besvarades gemensamt på ett möte. (lantmateri@kristianstad.se). 2017-04-21.

Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt (2017) Intervjufrågor via e-post som besvarats gemensamt. Kontaktperson Jansson, Mats. (mats.jansson@dom.se). 2017-05-10.

Nilsson, Per (2017). Lantmätare. Riksförbundet enskilda vägar. Intervju via e-post. (per.nilsson@revriks.se). 2017-04-19.

Rossipal, Björn (2017). Tekniskt råd. Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Intervjufrågor via e-post. (bjorn.rossipal@dom.se). 2017-05-10.

Svensson, David (2017). Förrättningslantmätare. Lantmäteriet Malmö. Intervju via e-post. (david.svensson@lm.se). 2017-04-28.

Bilaga 1

Metria FastighetSök - Ängelholm Ludvigaskog S:1



Metria | FastighetSök



036 Allmän 2017-03-21

Samfällighet			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen		
Ängelholm Ludvigaskog S:1	2005-09-19		
Nyckel:	121060500		
Förvaltning	Ludvigaskogs samfällighetsförening		
Distrikt	Distriktskod		
Höja	101348		
Läge, karta			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6234551.9	368781.8	ÄNGELHOLM
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	652 kvm	652 kvm	
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	1292-1469.2
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt till utrymme för kommunikationsytor, grönytor, belysning, sophus, kabel-tv		
Utrymme	Last	Officialservitut	1292-1736.2
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt till utrymme för kabeltv-ledningar och rätt till tillträde till elmätarskåp i förrådsbyggnad		
Vatten-och avlopp	Last	Ledningsrätt	1292-1469.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Detaljplan: Ludvigaskog m m		2000-03-14	1292-P00/38
Ändamål: Bostäder		Laga kraft:	
		2000-04-06	
		Genomf. start:	
		2000-04-07	
		Genomf. slut:	
		2005-04-06	

Marksamfälligheter – Främmande verksamhet

Metria FastighetSök - Ängelholm Ludvigaskog S:1

Ändamål		
Kommunikationsyta		
Deläggande fastigheter		
Beteckning	Andel (Övrigt (sort saknas))	
Ängelholm Ludvigaskog 1	1	
Ängelholm Ludvigaskog 20	1	
Ängelholm Ludvigaskog 21	1	
Ängelholm Ludvigaskog 22	1	
Ängelholm Ludvigaskog 23	1	
Ängelholm Ludvigaskog 24	1	
Ängelholm Ludvigaskog 25	1	
Ängelholm Ludvigaskog 26	1	
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd Ledningsåtgärd	2002-09-19	1292-1469
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2005-09-19	1292-1736
Avskild mark		
Ängelholm Ludvigaskog S:2		

Copyright © 2016 Metria

Källa: Lantmäteriet

Bilaga 2

Metria FastighetSök - Ängelholm Ludvigaskog GA:1



Metria | FastighetSök



060 Samfällighetsförening 2017-03-21

Föreningsinformation

Förening			
Föreningsnamn	Adress	Organisationsnummer	
LUDVIGASKOGS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	SIKGATAN 34	717905-8552	
Föreningsinformation			
Säte	Typ	Registrerad	Senast uppdaterad
ÄNGELHOLM	Samfällighetsförening	2002-10-04	2013-04-03
Räkenskapsår	Firmatecknare		
0101 - 3112	ORDFÖRANDE OCH KASSÖR I FÖRENING		
Styrelsemedlemmar			
Namn	Adress	Funktion	
Ann-Charlotte Nilsson	Sikg 28 26257 Ängelholm		
Gunnel Andersson	Sikgatan 32 26257 Ängelholm	Sekreterare	
Göran Amesson	Sikgatan 24 26257 Ängelholm	Kassör	
Stig Levin	Sikgatan 34 26257 Ängelholm	Ordförande	
Förvaltningsobjekt			
Objekt	Ändamål	Anmärkning	
ÄNGELHOLM LUDVIGASKOG GA:1	Vägar, Radio-TV och/eller tele, Elledningar och/eller belysning, Grönområden, Kvartersanläggning		
ÄNGELHOLM LUDVIGASKOG S:1	Vägar		

Copyright © 2016 Metria

Källa: Lantmäteriet

Bilaga 3



Sida 1 (3)
Aktbilaga PR

Protokoll

2002-09-16

Ärendenummer

M012612

Förrättningslantmätare

Bödil Nilsson

Ärende	Avstyckning från Ludvigaskog 1 samt anläggnings- och ledningsrättsåtgärd. Kommun: Ängelholm Skåne län
Handläggning	Utan sammanträde.
Sökögare	NCC AB, sökande och lagfaren ägare till Ludvigaskog 1.
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A och exploateringsavtal aktbilaga B. NCC AB yrkar att gemensamhetsanläggning ska bildas för att förvalta marksamfälligheten. Ängelholms kommun yrkar ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar och i samband med detta överföring av äganderätten från NCC AB till Ängelholms kommun.
Redogörelse	För berört område gäller detaljplan antagen 2000-03-14. Från Ludvigaskog 1 avstyckas 18 bostadsfastigheter. Fastigheterna bildas i enlighet med planen och är lämpliga för sitt ändamål. För styckningslotternas gemensamma behov styckas en samfällighet från Ludvigaskog 1. Samfälligheten ska användas till kommunikationsytor, grönytor och sophus. En gemensamhetsanläggning bildas och ska bestå av kommunikationsytor, grönytor, belysning, två sophus samt kabel-TV. Ledningsrätt bildas för kommunens vatten- och avloppsledningar. Se beslut, aktbilaga BE 1. Eftersom ledningarna byggs av ägaren till marken blir ledningarna fast egendom. I ledningsrättsbeslutet frigörs därför ledningarna från äganderätten till marken och överförs till ledningshavaren Ängelholms kommun, i enlighet med punkt 6 i exploateringsavtalet bilaga B.

Bilaga 4, sorteringsgrund

Ändamål	Benämning
Allmän plats	allmän plats, allmän platsmark, torg
Avfallshantering	avfallsplats, sopstation
Backe	backe
Badändamål	bad, badplats, bastu
Berg	berg, berget, klippor, ås
Bergartstäkt (fast)	kalkstensbrott, limstensbrott, stenbrott, stentag, märgel
Bergartstäkt (lös)	grusgrop, grusplats, grustäkt, lerhåla, lergrav, lerplats, lertag, pinnmotag, grustag, sandmark, sandplan, sandplats, sandtag, sandtäkt, örtäkt
Bostad	arbetarbostäder
Brandbekämpning	brandbassäng, spruthus
Bro	bro
Brygga	brygga
Byggnadsändamål	byggnadsplats
Bystuga	bystuga, bygdegård
Båtsman	båtsman
Båtändamål	båthusplats, båtplats, båtstad, båtställe, båthamn, hamn, landningsplats, landgångsplats
Damm	damm, dammplats
Dike, kanal	avloppsdike, kanal
Dytag	dytag, gyttjetag, sumpbrunn
Ekonomibyggnad	fähus, förråd, sommarfähus
El- och teleanläggningar	transformator, teleautomatstation
Fattigstuga	fattighus
Fiskeändamål	fiskeplats, fiskestuga, fiskehamn, fiskläge, skötebod, skötegård, skötehage, gistgård, gistplats, notplats, nätgistplats, sjöbod
Flygsandfält	flygsandfält
Fyr	fyrplats
Fäbod	fäbodplats, fäbodvall
Färja	färjeplats
Grönområde	grönområde, park
Gång-, cykeländamål	cykelväg, gångväg, stig
Hamp- och linberedning	brytstuga, hampsänke, linbrott, linsänke, skäktplats
Idrott	idrottsplats, fotbollsplan
Industri	hyttbacke, industriområde, tegelbruk

Marksamfälligheter – Främmande verksamhet

Ändamål	Benämning
Jakt	jaktskyttebana
Kol	kolbotten, kålgård
Kommunikation	kommunikation
Kreatursändamål	fätå, fätåg
Kulle	kulle, hög
Kyrköändamål	begravningsplats, bönhustomt
Lastplats	lastgård, lastningsplats, lastageplats
Lekplats	lekplats, lekyta
Lots	lotsplats
Lägerplats	lägerplats
Marknadsplats	Central plats
Mineraländamål	gruva, malm, mineralfyndigheter, utmål
Mosse, myr	mosse, torvmosse, myrtag, råcktag, torv
Naturvård	naturreservat
Område	allmänning, fyllnadsjord, gemensamma behov, gemensamma ändamål, hemskite, inäga, lägenhet, oskiftad mark, plats, plan, undantag, mark, festplats, majstångsplats, tomtplats, gårdsutrymme, kvartersmark, lott
Parkering, garage	parkering, garage, biluppställning, bilplats
Röttag	rötplats, röttäkt
Sjöfoder	rörmar, vass
Skog	fäboskog, gemensamhetsskog, hemskog, fyllnadsskog, utskog, husbehovsskog, skogsmark, skogsskite, skog, urfjällskog
Skola	skolhus, skolplan, skoltomt
Skjutsning	hållhägnad
Sockenallmänning	sockenallmänning
Soldattorp	soldattorp
Strandändamål	strand, strandplats
Stängfång	stängfång, stängselbotten, gårdel
Stängfång	stängselfång
Svinvall	svinvall
Såg och kvarn	sågplats, kvarnplats, såg- och kvarnplats, kvarn och upplagsplats
Tjärplats	sojdeplats, tjärdal
Torkplats	torkplats
Tvättplats	tvättplats
Tång, släke	tångallmänning, släke, tång, släkeupplag
Uppgrundning	landvinning, uppgrundning, upplandning

Marksamfälligheter – Främmande verksamhet

Ändamål	Benämning
Upplagsplats	avlägg, virkesavlägg, timmerplan, timmerupplägg, vältplats, upplagsplats, avstjälningsplats
Utdikningslägenhet	sjöbott, sjösänkning, utdikning, utgrävning
Utmark	utmark
Utsiktsplats	utsiktsplats
Vatten och avlopp	avlopp, avloppsanläggningar, ledningar, vattenbassäng, vattenreservoar
Vattendrag	bäck, bäcknamn, å, ånamn, älv, älvnamn
Vattenområde	Sjö, sjönamn, vatten, tjärn, vattenområde, vattenställe, vattenplats
Vattentäkt	vattentäkt, vattenverk, brunn, källa
Vattenväg	vattengata, vattenväg, sjögata
Vattning	Vattningsställe, vattningsplats, vattning
Väg, gata	wäg, väg, gata, gatunamn, infart, tillfart, uppfart, utfart, vägnamn
Åker, äng	äng, åker, löt, bete, vall
Ändamål saknas	saknas
Ö	grund, holme, kobbe, skär, ö, önamn
Översilningslägenhet	översilningslägenhet
Övriga oidentifierbara ändamål	

Bilaga 5, antal samfälligheter av alla ändamål

Nr.	Ändamål	Antal	Procent
1	Väg, gata	1569	27,0 %
2	Bergartstäkt (lös)	721	12,4 %
3	Område	409	7,0 %
4	Båtändamål	347	6,0 %
5	Såg och kvarn	323	5,6 %
6	Vattenområde	320	5,5 %
7	Ö	193	3,3 %
8	Mosse, myr	181	3,1 %
9	Dike, kanal	177	3,0 %
10	Fiskeändamål	144	2,5 %
11	Upplagsplats	124	2,1 %
12	Dyttag	121	2,1 %
13	Vattendrag	96	1,7 %
14	Skog	90	1,6 %
15	Strandändamål	90	1,6 %
16	Tång, släke	62	1,1 %
17	Fäbod	56	1,0 %
18	Vattentäkt	55	0,9 %
19	Skola	43	0,7 %
20	Bergartstäkt (fast)	36	0,6 %
21	Lastplats	35	0,6 %
22	Hamp- och linberedning	31	0,5 %
23	Övriga oidentifierbara ändamål	28	0,5 %
24	Damm	25	0,4 %
25	Grönområde	25	0,4 %
26	Parkering, garage	25	0,4 %
27	Stängfång	25	0,4 %
28	Vattning	24	0,4 %
29	Kol	23	0,4 %
30	Uppgrundning	23	0,4 %
31	Mineraländamål	22	0,4 %
32	Kyrköändamål	19	0,3 %
33	Åker, äng	19	0,3 %
34	Badändamål	18	0,3 %
35	Lekplats	17	0,3 %
36	Brandbekämpning	15	0,3 %

Marksamfälligheter – Främmande verksamhet

Nr.	Ändamål	Antal	Procent
37	Gång-, cykeländamål	15	0,3 %
38	Ekonomibyggnad	14	0,2 %
39	Allmän plats	13	0,2 %
40	Färja	13	0,2 %
41	Röttag	12	0,2 %
42	Berg	11	0,2 %
43	Kreatursändamål	11	0,2 %
44	Tvättplats	11	0,2 %
45	Utdikningslägenhet	11	0,2 %
46	Backe	10	0,2 %
47	Soldattorp	10	0,2 %
48	Vatten och avlopp	9	0,2 %
49	Ändamål saknas	9	0,2 %
50	Båtsman	8	0,1 %
51	Idrott	8	0,1 %
52	Kommunikation	8	0,1 %
53	Sjöfoder	7	0,1 %
54	Torkplats	7	0,1 %
55	El- och teleanläggningar	6	0,1 %
56	Industri	6	0,1 %
57	kulle	6	0,1 %
58	Svinvall	6	0,1 %
59	Utmark	6	0,1 %
60	Naturvård	5	0,1 %
61	Fyr	4	0,1 %
62	Lots	4	0,1 %
63	Marknadsplats	4	0,1 %
64	Skjutsning	4	0,1 %
65	Avfallshantering	3	0,1 %
66	Brygga	3	0,1 %
67	Byggnadsändamål	3	0,1 %
68	Fattigstuga	3	0,1 %
69	Sockenallmänning	3	0,1 %
70	Stängfång	3	0,1 %
71	Tjärplats	3	0,1 %
72	Utsiktsplats	3	0,1 %
73	Bro	2	0,0 %
74	Bystuga	2	0,0 %
75	Flygsandfält	2	0,0 %
76	Vattenväg	2	0,0 %

Marksamfälligheter – Främmande verksamhet

Nr.	Ändamål	Antal	Procent
77	Bostad	1	0,0 %
78	Jakt	1	0,0 %
79	Lägerplats	1	0,0 %
80	Översilningslägenhet	1	0,0 %
Totalt		5805	100 %