

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

Ruth Larsson

© Ruth Larsson 2019

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
SE-221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/19/5442 SE

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan åren 1996 och 2018

Property rights due to forced reallocation, 1996 through 2018

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:
Ruth Larsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:
Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:
Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

-

Nyckelord:
Fastighetsbildning, egendomsskydd, regeringsformen, Europakonventionen, fastighetsreglering, tvångsvis

Keywords:
Property formation, property rights, Constitution of Law, property rights, European Convention on Human Rights, reallocation, without agreement

Abstract

This thesis aims to describe to what extent property rights in the European Convention on Human Right and the Swedish Constitution of Law affect procedures according to the Property Formation Act Ch. 5. Especially when a property owner applies for a cadastral procedure without an agreement from the other parties. The thesis also aims to describe how often property rights has been taken in to account in the cadastral procedures and by the Courts.

To answer the questions a traditional legal method has been used as well as studies of cadastral procedure files.

From the cadastral procedure files it is shown that in principal the Swedish cadastral authority doesn't reference the property rights in the Constitution or European convention. The thesis also shows that in most court cases studied, the court council doesn't think that the property rights have been overstepped in the process. It is also shown that interests from the commons and an assessment between interests from the commons compared to individual interests are not commonly used in the courts.

NJA 2018 s. 753 clarifies that an assessment between interests shall be used whenever property is taken by force but it's full impact on practice will be a subject for further discussion in the Courts and by Lantmäteriet.

Sammanfattning

Examensarbetet syftar till att beskriva rättsläget i Sverige med avseende på tvångsvisa fastighetsregleringar från tiden för Europakonventionens inkorporering i svensk lagstiftning till NJA 2018 s. 753. Examensarbetet har också syftat till att beskriva om det finns några generella typer av tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärder som förekommer samt i vilken utsträckning de genomförts av Lantmäterimyndigheten och de svenska domstolarna.

Utifrån en traditionell juridisk (även kallad rättsdogmatisk) metod har förarbeten, lagstiftning, praxis och rättsfall (från Lantmäteriets rättsfallsregister) studerats. Vidare har även överklagade lantmäteriförrättningar studerats.

Utifrån de analyserade förrättningarna framkom det att Lantmäterimyndigheten i princip inte har prövat egendomsskyddet i varken 2 kap. 15 § regeringsformen (1974:152), RF, eller Europakonventionen. Ett av examensarbetets syften var att kunna jämföra hur egendomsskyddet har hanterats inom praxis och rättsfall i jämförelse med lantmäteriförrättningar. Det kan konstateras att eftersom Lantmäteriet inte har prövat egendomsskyddet har möjligheterna till jämförelser begränsats.

Tre (av fem) typer av fastighetsregleringsåtgärder har identifierats utifrån 5 kap 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. I de analyserade rättsfallen och lantmäteriförrättningarna fanns marköverföringar av enskild och samfällid mark samt servitutsåtgärder representerade d.v.s. bildande, ändring eller upphävande av servitut. Kombinationer av marköverföringar och servitutsåtgärder har också återfunnits bland lantmäteriförrättningarna. I ett fall från skedde en tvångsvis överföring av en del av en byggnad, MÖD 2013:38. De två övriga typerna av fastighetsregleringar som medges i 5 kap. 1 § FBL är bildande av samfällighet och överföring av andelar i en samfällighet. Dessa har inte påträffats i undersökningen. Det skulle kunna bero på att det idag finns alternativ till vad dessa typer historiskt har använts till. T.ex. rätt till väg genom inrättande av gemensamhetsanläggning och servitutsbildning.

Bland de undersökta lantmäteriförrättningarna har det visat sig att Lantmäteriet i högre grad än både Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen genomför tvångsvisa fastighetsregleringar.

I över nittio procent av de analyserade rättsfallen ansågs inte den tvångsvisa fastighetsregleringen stå i strid mot egendomsskyddet. Utifrån dessa rättsfall identifierades ett ”angeläget allmänt intresse” för åtgärden av domstolen i en tredjedel av rättsfallen. I lika många fall identifierade domstolen ett ”allmänt intresse” vilket ifrågasätts av rapportförfattaren då det uttryckligen står att det krävs ett ”angeläget allmänt intresse” för att få ta i anspråk någon annans egendom i 2 kap. 15 § RF.

NJA 1996 s. 110 har omnämnts i två tredjedelar av de analyserade rättsfallen. Att rättsfallet har haft en stor påverkan på svensk rättspraxis kan konstateras. Frågan är hur stor skillnaden blir i och med NJA 2018 s. 753 både med avseende på kommande

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

rättsfall men också hanteringen inom förrättningsverksamheten på Lantmäterimyndigheten. Utifrån en tidsaxel över analyserade rättsfall framstår det som om flera domstolar inväntade NJA 1996 s. 110. Med tanke på avsaknaden av rättsfall efter år 2010 kan det spekuleras i om något liknande kommer att ske efter NJA 2018 s. 753.

Förord

Detta examensarbete omfattar 30 högskolepoäng och har genomförts under hösten 2017 till våren 2019 vid avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Med detta arbete avslutas min utbildning till Civilingenjör i Lantmäteri.

Jag vill rikta ett extra stort tack till min handledare Fredrik Warnquist för hans otroliga stöd och hjälp med idéer till examensarbetet.

Jag skulle också vilja rikta ett extra tack till Henrik af Klinteberg för råd och stöttning samt Eric Norén för hjälp med material.

Stödet från familj, vänner och kollegor har varit ovärderligt i den här processen. Utan er hade vet jag inte hur jag hade tagit mig igenom utbildningen och det här examensarbetet. Tack.

Ruth Larsson

Lund den 11 juni 2019

Författningar, förkortningar och ordlista

Författningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
Europakonventionen	Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga fri- och rättigheterna, första tilläggsprotokollet, artikel 1
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
JB	Jordabalken (1970:994)
LBJ	Lag om byggande av järnväg (1995:1649)
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
RF	Regeringsformen (1974:152)

Förkortningar

EU	Europeiska Unionen
FD	Fastighetsdomstolen
FLM	Förämningslantmätare
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
KTH	Kungliga Tekniska Högskolan
LM	Lantmäterimyndigheten
LMRR	Lantmäteriets rättsfallsregister
LTH	Lunds Tekniska Högskola
LU	Lunds Universitet
MMD	Mark- och miljödomstol
MÖD	Mark- och miljööverdomstol
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
RH	Svea Hovrätt
RÅ	Regeringsrätten
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJt	Svensk Juristtidning
TR	Tingsrätten

Ordlista

Egendomsskydd	Skyddet för varje medborgares rätt till sin egendom i enlighet med 2 kap. 15 § RF och Europakonventionen.
Instans	De allmänna domstolarna består av tre instanser, tingsrätt, hovrätt och Högsta domstolen. Mål inom fastighetsrätt behandlas normalt av MMD (TR, FD), MÖD (HovR) och HD. En instans kan syfta på någon av de uppräknade domstolarna.
Fastighetsreglering	Avser här fastighetsreglering som sker utan överenskommelse mellan sakägare.

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

Fastighets- regleringsåtgärd/er	Avser här en eller flera åtgärder i en förrättning som är kopplad till 5 kap. FBL och som sker utan överenskommelse mellan sakägarna.
Anläggningsåtgärd	En åtgärd i en förrättning som är kopplad till AL:s bestämmelser.

Innehållsförteckning

1. Inledning	19
1.1 Bakgrund	19
1.2 Syfte	20
1.3 Problemställningar	20
1.4 Avgränsningar	20
1.5 Disposition	21
1.6 Metod och materialbeskrivning	22
1.6.1 Rättsdogmatisk metod.....	22
1.6.2 Rättsfall från LMRR.....	24
1.6.3 Förrättningar	25
1.6.4 Förekomst av rättsfall i flera delar av examensarbetet.....	26
1.6.5 Citat	27
2. Lagstiftning, doktrin och praxis	29
2.1 Egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen	29
2.1.1 Europakonventionens egendomsskydd	29
2.1.2 Regeringsformens egendomsskydd – historik	32
2.1.3 Regeringsformens egendomsskydd – idag	33
2.1.4 Regeringsformens egendomsskydd – undantag	34
2.1.5 Proportionalitetsprincipen	36
2.2 Allmänna lämplighetsvillkor – 3 kap. FBL.....	38
2.2.1 Lämpad för sitt ändamål – 3 kap. 1 § FBL.....	38
2.2.2 Varaktighet och aktualitet - 3 kap. 2 § FBL	40
2.2.3 Planvillkor m.m. – 3 kap. 3 § FBL	41
2.2.4 Särskilda bestämmelser för jord- och skogsbruksfastigheter – 3 kap. 5-7 §§ FBL	41
2.3 Bestämmelser vid tvångsvisa fastighetsregleringar, 5 kap. FBL.....	43
2.3.1 Olika typer av fastighetsreglering – 5 kap. 1 § FBL.....	43
2.3.2 Båtnadsvillkor – 5 kap. 5 § FBL	47
2.3.3 Förbättringsvillkor – 5 kap. 5 § FBL	49

2.3.4	Opinionsvillkor – 5 kap. 5 § 2 st FBL.....	51
2.3.5	Omfattning och alternativa utföranden – 5 kap. 6 § FBL.....	52
2.3.6	Byggnadsskydd – 5 kap. 7 § FBL.....	52
2.3.7	Fastighetsskydd – 5 kap. 8 § FBL.....	53
2.3.8	Allmänt om ersättningsregler – 5 kap. 10-12 §§ FBL.....	54
2.4	Praxis.....	56
2.4.1	NJA 1996 s. 110	56
2.4.2	NJA 1997 s. 797	58
2.4.3	RH 2005:62	59
2.4.4	RH 2007:71	60
2.4.5	NJA 2013 s. 350	61
2.4.6	MÖD 2013:38	62
2.4.7	NJA 2018 s. 753	63
3	<i>Rättsfall</i>	67
3.1	Rättsfall från LMRR	67
3.1.1	LMRR 96:1 – NJA 1996 s. 110.....	67
3.1.2	LMRR 97:23	70
3.1.3	LMRR 97:25	73
3.1.4	LMRR 98:15	74
3.1.5	LMRR 98:31	75
3.1.6	LMRR 00:17	77
3.1.7	LMRR 00:24	79
3.1.8	LMRR 04:14 - RH 2005:62	80
3.1.9	LMRR 06:15	81
3.1.10	LMRR 08:32	82
3.1.11	LMRR 09:15	84
3.1.12	LMRR 11:02	85
3.1.13	LMRR 17:15	86
3.2	Statistiskt resultat	88
3.2.1	Vilka typer av rättsfall fanns?.....	88

3.2.2	Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet?.....	88
3.2.3	Fanns det ett angeläget allmänt intresse?	89
3.2.4	Prövades proportionalitet?	91
3.2.5	Nämndes NJA 1996 s. 110?.....	91
3.2.6	Tidslinje.....	92
4	<i>Förrättningar</i>	93
4.1	Prövades egendomsskyddet?.....	93
4.2	Vilka typer av fastighetsregleringar fanns?	95
4.3	Genomfördes fastighetsregleringen?	96
4.4	Var åtgärden ett led i ett genomförande av en plan?	96
4.5	Överklagades förrättningen till MMD?	97
4.6	Överklagades förrättningen till MÖD?.....	99
5	<i>Analys</i>	103
5.1	Egendomsskyddet	103
5.2	Vilka slags tvångsvisa fastighetsregleringar förekom i undersökningen? 106	
5.3	Hur ofta genomfördes fastighetsregleringarna?	107
5.4	Metodval, material, felkällor och förbättringar	108
5.5	Vidare studier och forskning	109
6	<i>Slutsatser</i>	111
	<i>Källförteckning</i>	113
	<i>Bilaga 1</i>	117
	<i>Bilaga 2</i>	119

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Frågan om tvångsvisa fastighetsregleringar aktualiserades under ett studiebesök hos Växjö MMD. Målet i fråga var det som senare blev NJA 2018 s. 753. Målet NJA 2018 s. 753 gällde dels reglerna om fastighetsregleringar som sker utan överenskommelse, dels om ett sådant ianspråktagande kunde anses strida mot egendomsskyddet i RF och Europakonventionen. Vid examensarbetets början hade MÖD meddelat dom i målet och parterna inväntade prövningstillstånd till HD. HD:s dom kom i oktober 2018, NJA 2018 s. 753. HD ansåg att ett ingrepp av det förevarande slaget fick anses stå i strid mot egendomsskyddet och att det ska ske en proportionalitetsbedömning mellan enskilda och allmänna intressen för att bedöma om en åtgärd har tillräcklig vikt för att få genomföras mot en annan fastighetsägars vilja.

Frågan om var gränsen för tvångsvisa förfaranden ska dras har diskuterats.¹ Inte minst blossade frågan upp då Sverige blev medlem i EU år 1995 och Europakonventionen blev svensk lag genom lag (1994:1219). I Europakonventionen och RF anges att tvångsvisa ingrepp får genomföras om det sker till förmån för ett, enligt RF "angeläget allmänt intresse" och enligt Europakonventionen ett "allmänt intresse". I ett förarbete till ändringen av regeringsformen år 1995 angående egendomsskyddet angav den dåvarande regeringen att angeläget allmänt intresse kan innebära ingrepp med hänsyn till intressen för natur- och miljö och totalförsvar samt för samhällets behov av t ex mark för bostäder, gator och andra kommunikationsleder m.m.² I samma proposition ansågs lagstiftning som redan gav rätt till tvångsvisa ingrepp, bl.a. fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL), ta hänsyn till avvägningen mellan olika intressen och att bestämmelserna i regeringsformen och Europakonventionen därmed var beaktade. I specialmotiveringen till 2 kap 18 § RF (i dag 2 kap 15 § RF) förklarades också att tvångsvisa marköverföringar skulle kunna ske för enskilt intresse om det samtidigt kunde antas finnas ett angeläget allmänt intresse av åtgärden. Detta kunde enligt propositionsförfattarna t.ex. aktualiseras då en fastighet behövde mark för utfart.³

Förutom NJA 2018 s. 753 har även ett annat rättsfall stått i centrum för examensarbetet, nämligen NJA 1996 s. 110. Kort efter inträdet i EU ansåg HD i NJA 1996 s. 110 att, med hänvisning till förarbetena, bestämmelserna om fastighetsregleringar i 5 kap FBL innebar att prövning utifrån regeringsformen och Europakonventionen inte behövde göras. Detta då hänsyn redan togs genom FBL:s

¹ Bl.a. i prop. 1993/94:117 Inkorporering av Europakonventionen och andra fri- och rättighetsfrågor, s. 48-49, NJA 1996 s. 110 och RH 2007:71.

² Prop. 1993/94:117 s. 15-16.

³ Ibid s. 48-49.

utformning. Ett flertal efterföljande domar har gått efter bedömningen som gjordes i NJA 1996 s. 110.⁴

Sedan domen i NJA 1996 s. 110 fram till NJA 2018 s. 753 har ett antal domar berört tvångsvisa fastighetsregleringar och egendomsskydd på nationell nivå. Enligt HD i NJA 2018 s. 753 har NJA 1996 s. 110 spelat ut sin roll och frågan kvarstår vad detta har för betydelse i kommande rättsfall och om praxis verkligen har ändrats genom NJA 2018 s. 753.

1.2 Syfte

Examensarbetet syftar till att studera hur egendomsskyddet har behandlats vid tvångsvisa fastighetsregleringar inom praxis och rättsfall samt inom förrättningsverksamheten från LM i förhållande till förarbetena till RF och FBL. Det syftar också till att beskriva hur rättsläget har sett ut från Europakonventionens inkorporering i svensk lagstiftning till domen i NJA 2018 s. 753 med avseende på tvångsvisa åtgärder som kan ske genom 5 kap FBL. Vidare syftar arbetet till att utreda vilka tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärder som förekommer samt i hur stor utsträckning de genomförs av LM och domstolarna.

1.3 Problemställningar

- I hur stor utsträckning har egendomsskyddet prövats vid tvångsvisa fastighetsregleringar?
- Har rättsläget för tvångsvisa fastighetsregleringar ändrats från inkorporeringen av Europakonventionen i svensk rätt till NJA 2018 s. 753?
- Vilka typer av tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärder förekommer i materialet?
- I hur stor utsträckning har tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärder genomförts?

1.4 Avgränsningar

Examensarbetet fokuserar på den eller de delar av en förrättning som skett genom tvångsvis fastighetsreglering. I vissa förrättningar är det bara en tvångsvis fastighetsregleringsåtgärd men i andra kan det förekomma flera. Skillnad har inte gjorts mellan om en förrättning innehåller en eller flera åtgärder utan varje förrättning har setts som en enhet.

Förrättningarna som tagits fram i examensarbetet gäller enbart fastighetsregleringsåtgärder medan rättsfallen som framkommit från LMRR berör både fastighetsregleringsåtgärder och förrättningar kopplade till AL, t.ex. genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Förrättningarna kopplade till AL finns kvar i materialet då de har behandlat frågor om rätt till väg i förhållande till egendomsskyddet vilket är en fråga som även uppkommer vid tvångsvisa fastighetsregleringar. Rättsfallen har valts ut då domstolarna har prövat egendomsskyddet och åtgärden har varit utan överenskommelse. Förrättningar enligt

⁴ T.ex. RH 2007:71, se även 3. *Förrättningar*.

AL kan kopplas till enskilda intressen, precis som fastighetsregleringar, och har därför en hel del likheter med dessa. Detta kan bidra med en bredare förståelse för hur domstolarna har sett på egendomsskyddet även vid andra typer av förrättningar.

I både rättsfall och förrättningar spelar 3 och 5 kap FBL (lämplighetsvillkor och allmänna regler vid fastighetsreglering) en betydande roll. Dessa bestämmelser kommer att beröras men kärnan för examensarbetet kommer ligga i frågan kring kopplingen mellan tvångsvisa fastighetsregleringar och egendomsskyddet. Det gäller även regler om ersättningar vid tvångsvisa fastighetsregleringar som kort beskrivs i den teoretiska delen av rapporten.

Rapportförfattaren har valt att studera rättsfall från Sverige. I och med fokuseringen kring egendomsskyddet hade en vidare sökning av rättsfall kunnat göras men rapportförfattaren har valt att hålla examensarbetet inom en nationell vidd medveten om att detta kan begränsa examensarbetets betydelse och resultat.

1.5 Disposition

Examensarbetet är indelat i en teoretisk och en undersökande del. Den teoretiska delen behandlar gällande lagstiftning, bakgrunden till lagstiftningen samt praxis. Den undersökande delen av rapporten är uppdelad i en del förrättningar och en del rättsfall. Här analyseras rättsfall och förrättningar var för sig för att i en avslutande analys jämföras med varandra.

Kapitel 1 Inledning

Det inledande kapitlet ger en redogörelse för bakgrund och syfte med arbetet. Även problemställningen samt avgränsningar och metoder som använts i arbetet beskrivs i detta kapitel.

Kapitel 2 Teori – lagstiftning, praxis och doktrin

Kapitlet innehåller en genomgång av gällande lagstiftning, förarbeten, praxis och doktrin som på olika sätt berör syftet med arbetet.

Kapitel 3 Rättsfall

I kapitlet redovisas och analyseras ett antal rättsfall som berör egendomsskyddet i förrättningar kopplade till tvångsvisa fastighetsregleringar och AL.

Kapitel 4 Lantmäteriförrättningar

I kapitlet redovisas och analyseras lantmäteriförrättningar som behandlar tvångsvisa fastighetsregleringar.

Kapitel 6 Analys

I kapitlet förs en diskussion kring arbetets undersökningar och resultat. Problemställningen försöker besvaras utifrån resultaten samt en källkritisk analys genomförs. En diskussion om vidare forskning inom ämnet ges även.

Kapitel 7 Slutsatser

I det avslutande kapitlet presenteras de slutsatser som har kunnat dras utifrån arbetet.

1.6 Metod och materialbeskrivning

Examensarbetet består av tre delar. En litteraturstudie och två undersökande delar som analyserar rättsfall respektive förrättningar. I slutet av detta avsnitt beskrivs kort hur rapportförfattaren har hanterat citat vilket förekommer i alla delar av examensarbetet.

1.6.1 Rättsdogmatisk metod

För litteraturstudien har en rättsdogmatisk metod använts. Det innebär att en genomgång av de traditionella rättskällorna har genomförts. Dessa innefattar lagar, författningar, förarbeten, prejudikat och doktrin. I den rättsdogmatiska metoden tas lag och förarbeten störst hänsyn och kan ses som prioriterade framför prejudikat som bör beaktas och doktrin som endast bör åberopas.⁵ Stor vikt har lagts vid förarbetena till FBL och RF framförallt i:

- Prop. 1969:128 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag
- Prop. 1993/94:117 Inkorporering av Europakonventionen och andra fri- och rättighetsfrågor
- Prop. 2009/10:80 En reformerad grundlag

Förutom propositioner har även SOU använts för att beskriva ämnet. Som utgångspunkt har Peter Ekbäcks bok *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*⁶ använts. Annan litteratur som använts är bl.a. *Markåtkomst och ersättning*⁷, *Speciell fastighetsrätt*⁸ och LM:s *Handbok FBL*⁹. Författarna kan anses vara sakkunniga inom området.

Den praxis som studeras i examensarbetet består av rättsfall beslutade på HD- eller hovrättsnivå. Rättsfallen har påträffats i litteratur eller varit anslutna till specifika paragrafer i Zeteo, främst 2 kap 15 § RF och 5 kap 4-5 §§ FBL, till vilka examensarbetet är starkt knutet.

⁵ Peczenik, Alexander, *Juridikens teori och metod: en introduktion till allmän rättslära*, 1. uppl., Fritze, Stockholm, 1995 s. 9, 33 och 45.

⁶ Ekbäck, Peter, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning om fastighetsbildningslagen m.m.*, 3. uppl., Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH), Stockholm, 2016.

⁷ Sjödin, Eije, Ekbäck, Peter, Karlbro, Thomas & Norell, Leif, *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*, 3. uppdaterade uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2011

⁸ Bengtsson, Bertil, *Speciell fastighetsrätt: miljöbalken*, 12. uppl., Iustus, 2018.

⁹ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, Gävle, 2019.

Via bl.a. sökning på LIBRIS, ett nationellt biblioteksdatasystem, har inga uppsatser eller examensarbeten påträffats som överensstämmer med det här examensarbetets problemställning. Sökning har skett utifrån nyckelorden: *fastighetsreglering, egendomsskydd och allmänna intressen*. Nedan listas de uppsatser som påträffats vid sökningen:

- *Tvång och frivillighet i FBL. I vilken omfattning används tvång och i vilka situationer?*, Hanna Lovén, KTH, 2001,
- *Angelägna allmänna intressen – en begränsning av möjligheten att genomföra kommersiell expropriation?*, Jessica Green, Högskolan i Jönköping, 2012,
- *Villkor vid fastighetsreglering – en rättsfallsanalys*, Håkan Ljung, KTH, 2014,
- *Svensk fastighetsreglering – reglernas syfte och användning*, Lina Hultberg, LTH, 2015,
- *Laglotten och dess förenlighet med egendomsskyddet*, Emelie Sandberg, LU, 2016,
- *Angelägna allmänna intressen – en studie av de expropriationsrättsliga ändamålen och deras förhållning till regeringsformen*, Jessica Björklund och Gabriel Walldén, Linköpings universitet, 2016.

Ett examensarbete har skrivits om bl.a. omfattningen av tvång i förrättningar.¹⁰ Examensarbetet går till viss del in på en av frågeställningarna i det här examensarbetet, frekvens av genomförande av fastighetsregleringar med tvång. Det finns två examensarbeten som inriktar sig på vad reglerna i 5 kap FBL innebär.¹¹ Ett examensarbete gäller egendomsskyddet och laglotten, d.v.s. rätten till kvarlåtenskap från en avliden person i förhållande till egendomsskyddet.¹² Slutligen har två examensarbeten berört ämnet angelägna allmänna intressen. Det ena examensarbetet¹³, har inriktat sig mot kommersiell expropriation och det andra mot hur expropriationsändamålen i ExL förhåller sig till regeringsformen.¹⁴ Andra arbeten som har handlat om fastighetsregleringar i förhållande till egendomsskyddet har inte återfunnits.

¹⁰ Lovén, Hanna, *Tvång och frivillighet i FBL. I vilken omfattning används tvång och i vilka situationer?*, Examensarbete nr 94. Fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm, 2001.

¹¹ Ljung, Håkan, *Villkor vid fastighetsreglering – en rättsfallsanalys*, Fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan, 2014 och Hultberg, Lina, *Svensk fastighetsreglering – reglernas syfte och användning*, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, 2015.

¹² Sandberg, Emelie, *Laglotten och dess förenlighet med egendomsskyddet*, Juridiska Fakulteten, Lunds Universitet, 2016.

¹³ Green, Jessica, *Angelägna allmänna intressen: en begränsning av möjligheten att genomföra kommersiell expropriation?*, Högskolan i Jönköping, 2012

¹⁴ Björklund, Jessica & Walldén, Gabriel, *Angelägna allmänna intressen: en studie av de expropriationsrättsliga ändamålen och deras förhållning till regeringsformen*, Institutionen för ekonomisk och industriell utveckling, Linköpings universitet, 2016.

1.6.2 Rättsfall från LMRR

Domar som analyseras i rapporten kommer från LMRR. Registret redovisar avgöranden från HD och hovrätterna inom ämnet fastighetsrätt. Rättsfallen syftar till att bidra till en kvantitativ analys utifrån rapportförfattarens problemställningar.

För att få fram rättsfall kopplade till tvångsvisa fastighetsregleringar och egendomsskyddet har en sökning i LMRR gjorts utifrån paragrafer och nyckelord. Det är bara LMRR:s första avdelning som har undersökts då den berör juridiska frågor medan den andra avdelningen fokuserar på värderingsfrågor. Nedan listas de paragrafer eller sökord som använts:

- RF: 2 kap 15 och 18 §§,
- Europakonventionen,
- Egendomsskydd.

Valet att ta fram rättsfall utifrån 2 kap. 18 § RF är av vikt då dagens egendomsskydd i 2 kap. 15 § RF fick sin nuvarande utformning i och med lagändringen år 2010 (se prop. 2009/10:80) därav finns det ett antal domar före lagändringen som är kopplade till denna paragraf.

Rättsfallen sträckte sig mellan år 1991 och 2017. Den senaste sökningen i LMRR efter rättsfall gjordes i april 2019.

Fall som kom fram genom ovan beskrivna förfarande men som bedömts sakna relevans har gallrats bort. Gallring har skett av ett rättsfall, LMRR 96:7 då rapportförfattaren inte kunde finna några av sökorden i domstolarnas domskäl. Enligt LMRR kan rättsfallet kopplas till sökordet "egendomsskydd". Risken för rapportförfattarens felaktiga tolkningar i vad som får anses vara instansernas prövning av egendomsskyddet gör att detta tas bort. Två andra rättsfall togs bort ur materialet. LMRR 91:7, gällde rätt till överprövning av exekutivt förfarande vid nekat jordförvärvstillstånd. Rättsfallet har inte koppling till lantmäteriförrättningar och gallras av den anledningen bort. LMRR 04:1 (NJA 2004 s. 336), gällde rätt till ledningsrätt för basstation för elektronisk kommunikation. Då fallet enbart rör lagstiftningen i LL anses det vara av begränsad betydelse för detta examensarbete.

Rättsfall kopplade till AL har inte gallrats bort då de anses bidra till en förståelse för prövningen av egendomsskyddet. De rättsfall som påträffats i materialet gäller rätt till väg vilket även påträffas vid fastighetsregleringsåtgärder.

I materialet finns även LMRR 96:1, NJA 1996 s. 110. Rättsfallet kom med vid sökningen i LMRR. Rapportförfattaren har valt att låta rättsfallet vara kvar i rättsfallsanalysen. Att ta bort rättsfallet då det redan ingår i Teorin skulle ge en skev bild av hur domstolarnas syn på egendomsskyddet har utvecklats med tiden då rättsfallet ofta refereras till i senare domar för att motivera sina prövningar av egendomsskyddet.

För att kunna analysera om det tagits hänsyn till "angelägna allmänna intressen" och om någon proportionalitetsprövning skett i rättsfallen har domstolarnas skäl undersökts efter ord som kan kopplas till dessa.

1.6.3 Förrättningar

Den tredje delen av arbetet utgörs av förrättningar som har analyserats. För att få tag på förrättningar har ett par metoder använts med varierande resultat, se nedan. Slutligen har förrättningar överklagade till Växjö MMD kommit att användas i examensarbetet. Övriga metoder gav för lite material att arbeta med och valet har därför gjorts att inte använda resultatet från dessa (om något) i resterande del av examensarbetet.

Den första metoden gick ut på att söka efter fastighetsregleringar i Skåne län genom Lantmäteriets arkivsystem ArkivSök. Sökningen resulterade i ett stort antal träffar där de tjugo första sökresultaten togs ut och analyserades. Detta för att testa om metoden var tillräckligt effektiv för att hitta förrättningar med tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärder. Samtliga analyserade förrättningar utgjordes av överenskommelser. Metoden var inte tillräckligt effektiv för att vara ett alternativ som materialkälla till examensarbetet.

Den andra metoden innebar att via kontakter på LM samt LM:s kundcenter få ut förrättningar utifrån ett antal kriterier. Dessa listas nedan:

- Förrättningen genomförs som en fastighetsreglering,
- Fastigheterna är belägna i Skåne län,
- Lantmäteriet har fattat beslut i ärendet år 2000 eller senare,
- I förrättningen har fem timmar eller mer tid lagts på värderingsfrågor,
- I förrättningen har fem timmar eller mer tid gått till att sammanträde har hållits,
- Om sökningen gjorts i Trossen¹⁵: har rutan "Överenskommelse" markerats?

Vid uttaget av förrättningar från LM uppstod problem. Att få ut förrättningar utifrån dessa kriterier (flera eller alla) var tekniskt svårt eller mycket tidskrävande för LM. Att gå vidare med metoden hade i praktiken inneburit att rapportförfattaren hade behövt gå igenom ca: 6 000 förrättningar med fastighetsregleringsåtgärder för att plocka ut tvångsvisa fastighetsregleringar. Ett test genomfördes där tjugo förrättningar togs ut och analyserades. Ingen av förrättningarna hade genomförts med tvång. Då de tvångsvisa fastighetsregleringarna förväntas utgöra en liten del av alla fastighetsregleringar blir metoden ineffektiv. Tanken med uttaget av förrättningar från Lantmäteriet var att förrättningarna skulle täcka såväl förrättningar som blivit överklagade som ej blivit överklagade.

Den tredje metoden gick ut på att kontakta ett antal geografiskt spridda kommunala lantmäterikontor. En förfrågan om tips på ca: 5 stycken förrättningar där tvångsvis fastighetsreglering har varit aktuell efter år 2000 eftersöktes. Det fanns inte något krav på om dessa hade blivit överklagade eller inte, så länge fastighetsregleringen skett med tvång. Av de femton kontaktade kontoren svarade tio stycken på förfrågan. Tre svarade att de inte hade haft några tvångsvisa förrättningar och de övriga gav exempel på mellan två och fem förrättningar. Flera angav trädsäkringsservitut vilka är servitut där väg eller järnväghållaren fått rätt att avverka och undanhålla bl.a. träd inom servitutsområdet. Undersökningen ansågs bidra med för lite material till examensarbetet och har valts att inte användas vidare i examensarbetet.

I den fjärde, och slutgiltiga, metoden utgick rapportförfattaren från Sveriges Mark- och miljödomstolar (MMD). Förrättningarna har blivit överklagade till MMD och utifrån en sammanställning av alla mål som innehåller ordet "fastighetsreglering" och tillhör Växjö MMD:s distrikt har sökningen efter tvångsvisa fastighetsregleringar gjorts. Växjö MMD omfattar Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Kalmars, Blekinges och Skånes län. Sammanställningen bestod av 345 st rättsfall inom Växjö MMD:s distrikt. De tidigaste målen var från år 2009 och det senaste från år 2017.

¹⁵ LM:s interna handläggningssystem.

Förrättningarna som slutligen kom att användas i rapporten sorterades utifrån ett antal villkor. Detta resulterade i 56 st förrättningar. Villkoren som ställdes var att:

- Förrättningsakterna ska ha registrerats i LM:s Fastighetsregister och i LM:s tjänst ArkivSök. Detta så att de kompletta förrättningsakterna har kunnat sökas fram.
 - Detta förutsatte att fastigheterna kunde återfinnas i Fastighetsregistret vilket inte alltid var fallet.
 - Ett flertal av målen var fortfarande pågående och förrättningsakter återfanns inte i Fastighetsregistret eller i ArkivSök. I flera fall fanns en notering i Fastighetsregistret om att det fanns en pågående lantmäteriförrättning som berörde fastigheten.
- Det har skett en prövning av 5 kap 4-5 §§ FBL, d.v.s. ingen överenskommelse finns mellan fastighetsägarna.
- Fastighetens beteckning samt kommun angavs i sammanställningen.
 - I de fall en förrättning angick ett större antal fastigheter angavs inte fastighetsbeteckningarna. Förrättningarna har av den anledningen gallrats bort även om de kan ha skett med tvång.

Ett flertal av de bortrensade förrättningarna kan ha varit passande för examensarbetet men har valts bort p.g.a. att någon eller några av de ovan listade kriterierna inte varit uppfyllda.

1.6.4 Förekomst av rättsfall i flera delar av examensarbetet

Av analyserade rättsfall i Praxis och utsökta fall från LMRR överensstämmer 2 st med varandra. NJA 1996 s. 110 överensstämmer med LMRR 96:1 och RÅ 2005:62 med LMRR 04:14. Förrättningarna som analyserats i examensarbetet har avslutats och domen är förkunnad. Förrättningarna sträcker sig mellan år 2009 och 2017. De rättsfall som tas upp i 2.4 Praxis och där dom givits efter år 2009 är NJA 2013 s. 350 (angående markåtkomst enligt LL vid gruvkoncession) och MÖD 2013:68 (överföring av del av byggnad genom fastighetsreglering). Som det visar sig i 3.2 *Vilka typer av fastighetsregleringar fanns?* berör inga förrättningar frågan om överföring av byggnad eller anläggning i enlighet med 5 kap. 1 § FBL.

Utifrån rättsfallen från LMRR är 3 st avslutade efter år 2009, LMRR 09:15, LMRR 11:2 och LMRR 17:15. Vid kontroll överensstämmer inte LMRR 09:15 eller LMRR 11:2 med någon förrättning p.g.a. det geografiska läget av aktuella fastigheter som ligger utanför Växjö MMD:s distrikt. LMRR 17:15 behandlar frågan om inrättande av gemensamhetsanläggning vilket rapportförfattaren inte analyserat i förrättningarna.

Spridningen av rättsfall och förrättningar kan utifrån ovan sagda anses vara väl spridd och det är endast NJA 1996 s. 110 och RÅ 2005:62 som förekommer på två ställen i examensarbetet.

1.6.5 Citat

Citat i examensarbetet kommer läsaren att finna i alla delar av arbetet. I vissa fall har citaten kortats ner eller ord bytts ut för att förtydliga för läsaren och få ett flöde i texten. Rapportförfattaren är medveten om risken för feltolkningar genom metoden men har refererat ursprunget till citatet så att läsaren själv kan kontrollera källan. Om ord har bytts ut noteras det genom: [ord]. Eller om ett hopp har gjorts i texten genom: [...].

2. Lagstiftning, doktrin och praxis

Då en ansökan om fastighetsreglering inkommer till LM kommer förrättningslantmätaren att pröva sakägarens önskemål utifrån både de enskilda och allmänna intressena som berörs av fastighetsregleringen. Om det finns en överenskommelse till grund för ansökan kan prövningens omfattning minska, detta då ett antal bestämmelser i FBL är dispositiva. Vid en fastighetsreglering i allmänhet beslutar förrättningslantmätaren utifrån 3 och 5-9 kap FBL. 5 kap FBL innehåller de specifika reglerna som ska tillämpas oberoende av vilken fastighetsregleringsåtgärd som ansökts.

Då en fastighetsregleringsåtgärd sker utan överenskommelse innebär det ett stort ingrepp i äganderätten. Reglerna i 2 kap 15 § RF ska skydda mot ingrepp i egendom som inte kan anses vara av tillräcklig betydelse genom att ingreppet inte får ske om det inte anses vara av "angeläget allmänt intresse". Även i Europakonventionen är äganderätten skyddad genom att någon annan inte får ta din egendom om det inte är av "allmänt intresse".

Nedan redogörs först för egendomsskyddet i RF och Europakonventionen genom att dels ge en historisk tillbakablick och dels visa egendomsskyddets utveckling fram tills idag. Därefter beskrivs reglerna i FBL vid fastighetsreglering med tyngdpunkt på bestämmelserna vid tvång. Slutligen presenteras ett antal rättsfall som kan anses utgöra en viktig del inom praxis på området med start i NJA 1996 s. 110 och avslutningsvis i NJA 2018 s. 753.

2.1 Egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen

För att beskriva egendomsskyddet i den svenska lagstiftningen kommer Europakonventionens tillkomst och inverkan på det svenska rättssystemet att beskrivas inledningsvis. Därefter beskrivs betydelsen av egendomsskyddet i RF och dess framväxt. Beskrivningen av egendomsskyddet kommer nedan främst att vara baserad på prop. 1993/94:117 men även prop. 2009/10:80 och lagkommentaren till 2 kap. 15 § RF skriven av Holmberg m.fl.¹⁶ Slutligen redogörs för den proportionalitetsbedömning som ska komplettera båtadsprövningen i 5 kap. 4 § FBL i enlighet med NJA 2018 s. 753.

2.1.1 Europakonventionens egendomsskydd

Efter andra världskriget fanns det ett intresse av att genom internationella överenskommelser binda världens länder vid att erkänna och respektera de mänskliga

¹⁶ Holmberg, Erik, Stjernquist, Nils, Isberg, Magnus, Eliason, Marianne & Regner. Göran, *Grundlagarna*, version 13 maj 2016. Hämtad från Zeteo 2019-04-01.

rättigheterna. Genom kriget hade man insett att allmän och lika rösträtt inte tillräckligt skyddade demokratiska statsskick så att dessa kunde bevaras. Detta mynnade ut i FN:s förklaring om de mänskliga rättigheterna som antogs av generalförsamlingen år 1948. I Europa gick tio stater ihop och bildade år 1949 Europarådet som utvecklades till Europeiska kol- och stålgemenskapen år 1951 och lite senare Europeiska ekonomiska gemenskapen år 1956¹⁷ Europeiska ekonomiska gemenskapen ledde till ett fördjupat samarbete som ledde fram till Europeiska Unionen till vilken Sverige ansökte om medlemskap till år 1991¹⁸

Europarådet arbetade fram den s k Europakonventionen. Europakonventionen innehåller dels bestämmelser om de grundläggande civila och politiska rättigheterna, dels regler om ett institutionellt kontrollsystem.¹⁹ Kontrollsystemet innehåller institutionerna Europeiska kommissionen och Europeiska domstolen för mänskliga rättigheter. Medlemsländerna kunde från och med år 1950 godkänna konventionen.

ARTIKEL 1

Skydd för egendom

Varje fysisk eller juridisk person skall ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser.

Ovanstående bestämmelser inskränker dock inte en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att säkerställa betalning av skatter eller andra pålagor eller av böter och viten.

Figur 1. Europakonventionens första tilläggsprotokoll, artikel 1.²⁰

En stats godkännande av konventionen innebar bl.a. att man gav domstolen behörighet att pröva mål mot en stat framställda av enskild. Om inte staten hade erkänt domstolens jurisdiktion hade staten därmed inte erkänt domstolens kompetens och därmed kunde inte talan väckas mot denna stat av domstolen.²¹

År 1952 ratificerade Sverige Europakonventionen men valde att inte erkänna domstolen förrän år 1966.²² Då Sverige valt att underteckna konventionen var landet, enligt kommittén till prop. 1993/94:117, "folkrättsligt förpliktat att lojalt fullgöra de

¹⁷ Prop. 1993/94:117 s. 10.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna, *Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna: ändrad genom protokoll nr 11 och 14, med protokoll nr 1, 4, 6, 7, 12, 13 och 16*, 2010.

²¹ Prop. 1993/94:117 s. 10-11.

²² Ibid s. 11, det var inte bara Sverige som valde att inte godkänna domstolen vid den tiden flera andra länder hade gjort samma sak.

åtaganden som följer av konventionen”.²³ Konventionen var dock, enligt samma kommitté, inte internt gällande rätt.²⁴ Trots att konventionen inte hade varit en del av den svenska rätten hade den haft betydelse för det lagstiftningsarbete som skett och i rättstillämpningen sedan Sverige undertecknade Europakonventionen. I flera fall hade Lagrådet yttrat sig angående vad som uppfattats vara konventionens krav när ny lagstiftning beretts och i de fall Europadomstolen hade ansett att Sverige kränkt någon av konventionens bestämmelser hade ändringar gjorts, bl.a. i ExL.²⁵ Exempel på ett rättsfall från Europadomstolen, beskrivet i SvJt 1991 av Hans Danelius, gällde omfördelning av jord för att få mer ändamålsenliga jordbruksfastigheter genom lantmäteriförrättningar. Marken hade endast överförts provisoriskt och någon slutlig ersättning hade inte betalats ut. Europadomstolen ansåg bl.a. att myndigheternas respekt för de klagande hade brustit.²⁶

I prop. 1993/94:117 poängterade kommittén till propositionen att principen om fördragskonform lagtolkning för Europakonventionen hade kommit att spela en större roll och innebar att svensk lag så långt det är möjligt borde tolkas så att den överensstämmer med de åtaganden och den praxis som kan ha utvecklats av konventionsorganen.²⁷

Enligt lagkommentaren till 2 kap. 15 § RF skriven av Holmberg m.fl. ska utbyggnaden av grundlagsskyddet ses i samband med att Europakonventionen införlivades med svensk rätt varvid Europadomstolen “skulle komma att beakta grundlagsbestämmelsen vid prövningen av eventuella mål mot Sverige i framtiden”.²⁸ Vidare, fortsatte Holmberg m.fl., torde tanken bakom den uppfattningen vara “att den som anser att hans egendomsskydd kränkts skulle kunna få saken prövad i Sverige utan att behöva klaga i Strasbourg därför att det svenska egendomsskyddet var mindre än skyddet enligt [konventionen]”.²⁹ I prop. 1993/94:117 ansåg regeringen att det faktum att en författning grundats på en internationell konvention inte i sig innebar att den hade företräde framför andra författningar. De ansåg vidare att en allmän tolkningsprincip var att svenska författningar är förenliga med de internationella åtagandena och att de därför ska tolkas i en fördragsvänlig anda, s k fördragskonform tolkning.³⁰ Regeringen ansåg att om det skulle föreligga en eventuell motstridighet mellan konventionen och en föreskrift i en annan lag “kan lagtillämparen också enligt

²³ Ibid.

²⁴ Ibid.

²⁵ Ibid s. 11-12. Se rättsfallet *Sporrong och Lönnroth mot Sverige* (Europadomstolens dom den 23 september 1982, Serie A no. 52) som medförde att ExL ändrades.

²⁶ Danelius, Hans, *Europadomstolens domar 1991-1993 - en rättsfallsöversikt*, s. 337, Svensk Juristtidning, 1994. Se även *Erkner och Hofauer mot Österrike* (Europadomstolens dom den 23 april 1987, Serie A, no. 117).

²⁷ Prop. 1993/94:117 s. 12.

²⁸ Holmberg m.fl. (2016).

²⁹ Ibid.

³⁰ Prop. 1993/94 s. 37.

redan gällande principer i många fall komma till det resultatet att konventionsbestämmelserna får genomslag i rättstillämpningen”.³¹

Enligt kommittén till prop. 1993/94:117 fanns det ett par övervägande för en domstol eller förvaltningsmyndighet som ställts inför påståendet att en svensk lagregel stod i strid med en konventionsbestämmelse. Först måste rättstillämparen förvissa sig om att en motstridighet verkligen förelåg. Om det var tveksamt fick rättstillämparen överväga om den svenska lagregeln kunde “...ges ett innehåll som svarar mot konventionens krav”. Om det istället visade sig “...att den svenska lagregeln måste uppfattas som så entydig att något tolkningsutrymme inte ges, föreligger en verklig lagkonflikt...” Vid en verklig lagkonflikt där rättstillämpningen måste välja något av lagrummen som grund för avgörandet fanns ett par allmänt erkända principer att utgå ifrån. Kommittén fortsatte, lex posterior-principen kan tillämpas om den svenska lagregeln fanns innan inkorporeringen av EU:s bestämmelser i svensk lag 1 jan 1995. Då gäller att den yngre lagen gäller före den äldre. Lex specialis-principen bygger på att om det finns en specialregel går den före en allmänt hållen bestämmelse. Ingen hänsyn till lagens ålder tas. Den tredje principen, som påpekades av Högsta domstolens ledamöter i deras remissyttrande till prop. 1993/94:117, bygger på att även om konventionens fri- och rättighetsbestämmelser har samma status som vanlig lag kan den p.g.a. sin speciella karaktär ges särskild vikt vid en konflikt om lagbestämmelser.³²

2.1.2 Regeringsformens egendomsskydd – historik

Från början var egendomsskyddet i svensk rätt utformad så att:³³

“enskild ska vara tillförsäkrad ersättning enligt grunder som bestämmes i lag för det fall att hans egendom tages i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande”

Detta i enlighet med 8 kap. 1 § 4 st RF som antogs år 1975 i samband med regeringsformens tillkomst.³⁴ Paragrafen ändrades år 1976 till 2 kap 18 § RF. I och med namnbytet ändrades också ordet enskild till varje medborgare. Ytterligare en ändring gjordes år 1979 då det lades till “...ersättning för förlusten...”. Paragrafen ändrades därefter år 1994 i samband med att Sverige gick med i EU. Genom ändringen skulle det egendomsskydd som Europakonventionen anger preciseras i paragrafen.³⁵

Egendomsskyddet som fanns vid beredningen av 2 kap. 18 § RF, var enligt kommittén bakom propositionen 1993/94:117 inte grundlagsfäst. Det fanns dock lagstöd för både straffrättsliga sanktioner och skadeståndsskyldighet mot den som angrep någon annans egendom. Skyddet för egendom hade enligt kommittén växt

³¹ Ibid.

³² Ibid s. 37-38.

³³ Dåvarande 8 kap. 1 § 4 st RF, se vidare Holmberg m.fl. (2016).

³⁴ Holmberg m.fl. (2016).

³⁵ Ibid.

fram utan något egentligt stöd av en grundlagsregel. Detta trots att det hade rätt bred enighet om att detta borde finnas.³⁶

2.1.3 Regeringsformens egendomsskydd – idag

Egendomsskyddet i svensk rätt, 2 kap. 15 § RF, är stadgad i regeringsformen sedan grundlagsändringen som trädde i kraft år 1995. Sedan år 2010 har den följande utformning:³⁷

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

Betydelsen av uttrycket “expropriation eller annat sådant förfogande” beskrevs i prop. 1993/94:117. Där ansågs uttrycket avse “olika former av tvångsövertagande av förmögenhetsrätt som innebär ett överförande eller ianspråktagande av rätten”.³⁸ I och med ändringen av dåvarande 2 kap. 18 § ansågs någon ändring av tillämpningsområdet i förhållande till vad som gällt fram tills dess inte vara avsedd. Enligt prop. 1993/94:117 ansågs expropriation eller annat sådant förfogande vara tvångsvisa överföringar av egendom från den enskilde. Vidare ansågs inte stadgandet omfatta “sådana begränsningar i den enskildes möjligheter att utnyttja främst sin fasta egendom som följer av bestämmelser i t.ex. planlagstiftning och naturvårdslagen”.³⁹

Regeringens skäl till ändring av egendomsskyddet i prop. 1993/94:117, vilka även stämde överens med kommitténs uppfattning, var bland annat att Europakonventionens bestämmelser skulle inkorporeras i den svenska rätten. Därmed skulle Sverige få en principiell regel om att den enskildes rätt till sin egendom skulle lämnas okränkta. Regeringen ansåg det även angeläget att skyddet för äganderätten skrevs in i grundlagen samt att bestämmelsen även skulle innehålla en uttrycklig regel om ersättning vid ingrepp i den enskildes egendom.⁴⁰ Enligt regeringen fanns det även skäl till att skydda inte bara, mot tvångsöverföring genom expropriation eller annat sådant förfogande, utan även låta rådighetsinskränkningar genom lagstiftning och myndighetsbeslut omfattas av grundlagsskyddet. Därmed ansåg regeringen “kommer de grundläggande åtagandena i konventionen på ett väsentligt område att tydliggöras och preciseras i grundlagen”.⁴¹ Begränsningar i innehavares rätt att använda mark och byggnader avsåg, enligt kommittén, “allehanda inskränkningar i form av byggnadsförbud, användningsförbud, åtgärder enligt skogsvårdslagen, strandskyddsförordnande, beslut om naturreservat och andra beslut enligt

³⁶ Prop. 1993/94:117 s. 14.

³⁷ Se Lag 2010:1408.

³⁸ Prop. 1993/94:117 s. 14.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Ibid s. 15.

⁴¹ Ibid.

naturvårdslagen m.m.”.⁴² Vidare ansågs detta skydd inte bara gälla den som var ägare till mark och byggnader utan även den som innehade sådan egendom med någon form av nyttjanderätt. Regeringen framhöll dock att det bara var sådana tvångsvisa inskränkningar som bildats genom lagstiftning eller myndighetsbeslut.⁴³

I ett kapitel i Jubileumsskrift till Juridiska institutionen 40 år skrev Brännström och Vannerbäck att i och med grundlagsändringen år 2010 togs det s k uppenbarhetsrequisitet i 11 kap. 14 § RF bort. Detta innebar tidigare, enligt Brännström och Vannerbäck ”att en domstol bara kunde underlåta sig att tillämpa en bestämmelse om den var i uppenbar strid med grundlagen”.⁴⁴ I och med detta ansåg Brännström och Vannerbäck hade domstolarna en möjlighet att pröva om lagstiftning överensstämmer med grundlagen och hänvisade även till prop. 2009/10:80 där det framhölls att grundlagsregler om enskildas rättigheter ska få fullt genomslag i rättstillämpningen.⁴⁵

2.1.4 Regeringsformens egendomsskydd – undantag

Som undantag från egendomsskyddet skrev regeringen i sina skäl till prop. 1993/94:117:⁴⁶

“För ett utnyttjande av de möjligheter till inskränkningar som nödvändigt måste finnas skall krävas att de skall tillgodose angelägna allmänna intressen. Med angelägna allmänna intressen avses som kommittén framhållit främst sådana ingrepp som är motiverade med hänsyn till naturvårds- och miljöintressen men även till totalförsvarsintressen och ingrepp för att tillgodose samhällets behov av mark för bostäder och gator och andra kommunikationsleder m.m.”

Vad som får anses vara ett angeläget allmänt intresse enligt regeringen och kommittén får “...avgöras från fall till fall i enlighet med vad som kan anses vara acceptabelt i ett demokratiskt samhälle”.⁴⁷ I författningskommentaren till prop. 1993/94:117 beskrevs även att:⁴⁸

“Vad som är ett angeläget allmänt intresse måste till slut i viss mån bli föremål för en politisk värdering där hänsyn även måste tas till vad som är godtagbart från rättssäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle”

Regeringen ansåg, i enlighet med kommittén, att den nu gällande lagstiftningen som “medger rätt till ingrepp i annans egendom av de slag som regleras i bestämmelsen

⁴² Ibid s. 49.

⁴³ Ibid.

⁴⁴ Brännström, Malin och Vannerbäck, Ulf, *Egendomsskyddet och den speciella fastighetsrätten – rättsliga utmaningar* i Örjan Edström, Johan Lindholm, Ruth Mannelqvist (ed.) *Jubileumsskrift till Juridiska institutionen 40 år*, s. 73, 2017.

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ Ibid s. 15-16, se även SOU 1993:40 del A s. 90.

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Ibid s. 48, se även SOU 1993:40 del A s. 90.

kan anses uppfylla det uppställda kvalifikationskravet”.⁴⁹ Därmed ansåg regeringen att det inte fanns något behov av följdändringar i gällande lagar.⁵⁰ Inte heller den kommitté som stod bakom SOU 1993:40 ansåg att lagändringen fordrade några ändringar varken i gällande lagstiftning eller gällande rättsläge. De skrev bland annat:⁵¹

”Vi vill här framhålla att den genomgång som vi har gjort av gällande författningar som tillåter ingrepp i annans egendom inte har givit oss anledning att på något sätt sätta i fråga denna lagstiftning utan denna är enligt vår uppfattning väl anpassad till de allmänna intressen som gör sig gällande i dessa sammanhang.

Rättsläget i förhållande till befintlig lagstiftning kommer således ej att förskjutas.”

I författningskommentaren till prop. 1993/94:117 beskrevs även att det måste finnas en möjlighet att ianspråkta annans mark eller begränsa en ägares möjligheter att fritt använda sin egendom till förmån för enskild. Som exempel togs bl.a. för att anordna lämplig utfart eller förhindra olämplig eller störande bebyggelse i grannskapet. Sådana ingrepp “...får dock endast ske när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen”.⁵²

I två kandidatarbeten har frågor kring “angelägna allmänna intressen” tagits upp. Kandidatarbetena har båda haft koppling till expropriation. I ett kandidatarbete av Björklund och Walldén, 2016, diskuterades vilka angelägna allmänna intressen som kan motivera expropriation. I 2 kap. ExL står de olika ändamålen uppställda. Expropriation kan t.ex. motiveras för tätbebyggelse, kommunikationsbehov, näringsverksamhet och försvarsändamål. Rapportförfattarna kom fram till att det finns ett antal ändamål, uppräknade i 2 kap. ExL, som kan anses tveksamma om det borde anses vara av sådant intresse att de kan motivera expropriation.⁵³ I ett annat kandidatarbete skrivet år 2012 ifrågasätts den otydliga definitionen av “angelägna allmänna intressen” i RF samt risken för att detta utnyttjas när expropriation sker av en privat aktör som drivs av ett vinstintresse.⁵⁴

I NJA 2018 s. 753 tog HD upp och konstaterade att de funktioner som kan ställas på en bostadsfastighet för att göra den ändamålsenlig kan utgöra ett angeläget allmänt intresse. I en artikel i Juridisk Tidskrift skriver Marc Landeman, och knyter an till proportionalitetsprincipen i nästa avsnitt, genom att beskriva komplikationen “...när det allmänna intresset av att genomföra en tvångsvis marköverföring genom fastighetsreglering når över tröskeln och trumfar det enskilda intresset av att få

⁴⁹ Prop. 1993/94:117 s. 16.

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ SOU 1993:40 del A s. 90 jfr med s. 235.

⁵² Prop. 1993/94:117 s. 48.

⁵³ Björklund, Jessica & Walldén, Gabriel, *Angelägna allmänna intressen: en studie av de expropriationsrättsliga ändamålen och deras förhållning till regeringsformen*, Institutionen för ekonomisk och industriell utveckling, Linköpings universitet, 2016.

⁵⁴ Green, Jessica, *Angelägna allmänna intressen: en begränsning av möjligheten att genomföra kommersiell expropriation?*, Högskolan i Jönköping, 2012.

behålla egendomen orörd...”.⁵⁵ Han anser att en aspekt som skulle kunna få betydelse vid avvägningen är om fastigheten redan har den befintliga funktionen som kan förbättra fastigheten eller om marköverföringen syftar till att tillskapa en ny funktion som är nödvändig för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande. Marc Landeman anser även att om en marköverföring sker i syfte att anpassa en fastighet till en detaljplan ”...torde dock regeringsformens egendomsskydd alltid vara uppfyllt då hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen redan skett genom detaljplaneprocessen.”⁵⁶ Vidare anser han att bedömningen blir svårare vid marköverföringar som sker utanför detaljplanerat område angående om åtgärden kan anses nå upp till att vara ett angeläget allmänt intresse och utgöra proportionalitet i strikt mening.⁵⁷ Vad proportionalitet i strikt mening innebär förklaras i nästa avsnitt.

2.1.5 Proportionalitetsprincipen

I enlighet med Europadomstolens praxis ska en proportionalitetsbedömning göras i varje enskilt fall. Principen existerade redan vid tiden för grundlagsändringen av egendomsskyddet år 1995.⁵⁸ Även efter grundlagsändringen har avgöranden från Europadomstolen bekräftat att detta är den praxis som gäller inom området.⁵⁹ Av förarbetena till grundlagsändringen år 1995 beskrevs att det i svensk rätt redan fanns en allmän proportionalitetsprincip hävdad som i och med inkorporeringen av Europakonventionen inte skulle påverkas.⁶⁰ Vid ändringen av regeringsformen år 2010 skrev regeringen i förarbetet att:⁶¹

“Vid samtliga slag av äganderättsintrång gäller en proportionalitetsprincip som innebär att nödvändigheten av ett intrång i det allmännas intresse måste balanseras mot det men den enskilde lider av intrånget.”

Enligt Handbok FBL, efter NJA 2018 s. 753, tas inte någon nedre hänsyn till den olägenhet som uppstår för den avstående fastigheten, vid prövningen av båtnaden, så länge nyttan för den mottagande fastigheten överväger. Enligt Handbok FBL, ryms därför inte någon automatisk prövning av egendomsskyddet och hänsyn till skyddet tar “... inte heller någon av de övriga prövningarna i fastighetsbildningslagens 5 kap.”.⁶² Detta innebär, enligt HD i NJA 2018 s. 753 att det utöver fastighetsbildningslagens lagrum även ska göras en separat prövning av egendomsskyddet.⁶³ Detta ansåg även

⁵⁵ Landeman, Marc, Landeman, Marc, *Förhållandet mellan fastighetsbildningslagen och regeringsformens egendomsskydd vid tvångsvis marköverföring*, Juridisk Tidskrift vid Stockholms Universitet 2018-19 Nr 3, s. 661, 2019

⁵⁶ Ibid, s. 662.

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ HD i NJA 2018 s. 753. Se också Lantmäteriet (2019) s. 456.

⁵⁹ HD i NJA 2018 s. 753. Se RÅ 1996 ref. 44 om proportionalitetsprincipen vid dispens från strandskyddsbestämmelser och RÅ 1996 ref. 56 om förbud mot plantering av skog på tidigare åkermark.

⁶⁰ Prop. 1993/94:117 s. 40.

⁶¹ Prop. 2009/10:80 En reformerad grundlag s. 165.

⁶² Lantmäteriet (2019), s. 455.

⁶³ HD i NJA 2018 s. 753.

Brännström och Vannerbäck i en artikel år 2017 och pekade även på att FBL:s utformning inte i tillräcklig grad beaktar egendomsskyddet då denna tillkommit vid en tid då de allmänna intressena ansågs väga tungt i förhållande till de enskilda intressena.⁶⁴ De ansåg vidare att det var tydligt att skyddet för de grundläggande rättigheterna hade tagit en riktning som gjort att skyddet för enskilda inom den speciella fastighetsrätten inte kunde anses vara tillräckligt längre och pekade på att det kanske fanns skäl för lagstiftaren att se över dessa frågor.⁶⁵

Enligt NJA 2018 s. 753 är proportionalitetsprincipen inte längre ifrågasatt i svensk rätt efter NJA 2013 s. 350.⁶⁶ HD:s avgörande från år 1996, NJA 1996 s. 110, får med den utveckling som har skett anses överspelad och innebörden av senare praxis är i stället otvetydigt att det måste göras en prövning i det enskilda fallet.⁶⁷ Åtgärden får inte genomföras på ett sätt så att den innebär en oskälig börda för den enskilde.⁶⁸

I en artikel från Svensk Juristtidning skriven av Jan-Mikael Bexhed år 2019 anser han att NJA 2018 s. 753 kommer att få stor praktisk betydelse.⁶⁹ Detta om inte MÖD och Högsta förvaltningsdomstolen anser att tolkningen av 2 kap. 15 § RF:s innebörd är en annan än den som HD lagt fast i och med NJA 2018 s. 753.⁷⁰ Han anser, utifrån att ha analyserat ett par rättsfall i artikeln, att det förefaller som om det inte gjorts någon ordentlig proportionalitetsbedömning i de enskilda fallen och skriver vidare att om någon faktisk bedömning har gjorts så har den inte redovisats.⁷¹ Bexhed anser att i och med den tydliga domen i NJA 2018 s. 753 kan ett antal vägledande domar kunna anses överspelade, men också att det kan förväntas domar med inriktning på hur avvägningen ska ske om det finns flera motstridiga intressen som ska vägas mot varandra.⁷²

Enligt HD i NJA 2018 s. 73 ska proportionalitetsbedömningen delas in i tre delar: ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening. Följande frågor ska ställas av den som ska göra en sådan bedömning:⁷³

1. Är det aktuella ingreppet ägnat (typiskt sett) att tillgodose det avsedda ändamålet?

⁶⁴ Brännström och Vannerbäck (2017), s. 76.

⁶⁵ Ibid s. 77. De ansåg även att frågan borde tas upp i HD vilket det också gjorde i och med NJA 2018 s. 753.

⁶⁶ HD i NJA 2018 s. 753.

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ Ibid, se även NJA 2013 s. 350 p.11.

⁶⁹ Bexhed, Jan-Mikael, *Viktigt klargörande som stärker egendomsskyddet*, Svensk Juristtidning, Häfte 4, s. 389, 2019.

⁷⁰ Ibid.

⁷¹ Ibid, s. 394-396. Rättsfallen som togs upp som exempel i artikeln, med målnummer, var NJA 2013 s. 350 och MÖD 2013:37. Bexhed hänvisade även till rättsprövningsmål avseende utvidgat strandskydd.

⁷² Ibid, s. 393-396.

⁷³ HD i NJA 2018 s. 753. Se även RÅ 1996 ref 44 och 56 samt RÅ 1999 ref. 76.

2. Är ingreppet nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller finns det likvärdiga, men mindre ingripande, alternativ?
3. Står den fördel som det allmänna vinner i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde?

I NJA 2018 s. 753 ansåg HD att bestämmelserna i FBL om tvångsvisa marköverföringar i viss utsträckning tillgodoser kravet på en proportionalitetsbedömning i det enskilda fallet. Men att särskilt den tredje punkten - proportionalitet i strikt mening – inte går att tolka in i de bestämmelser som finns i FBL varken sedda var för sig eller tillsammans.⁷⁴ Detta spår är även Marc Landeman inne på i en artikel i Juridisk Tidskrift från år 2019. Landeman skriver, med anledning av NJA 2018 s. 753, att "...om villkoren vid tvångsvis marköverföring systematiseras inses att det inte finns någon regel som direkt väger och sätter det allmänna intresset av marköverföringen som sådan i förhållande till det enskilda intresset av att få behålla sin egendom orörd."⁷⁵ Och syftar på en jämförelse som han gör i samma artikel mellan 3 kap. och 5 kap. FBL.⁷⁶

Enligt Handbok FBL ska numera alla fastighetsregleringsåtgärder som inte sker med stöd av överenskommelse prövas mot proportionaliteten i strikt mening.⁷⁷ Detta gäller både marköverföringar och åtgärder rörande rättigheter och samfälligheter.⁷⁸

2.2 Allmänna lämplighetsvillkor – 3 kap. FBL

I det tredje kapitlet i FBL finns de allmänna villkoren till skydd för allmänna intressen. Vid all fastighetsbildning ska dessa villkor prövas och vara uppfyllda för att en åtgärd ska kunna anses lämplig och få genomföras. Alla villkor kommer inte att beskrivas nedan utan endast de mest relevanta.

2.2.1 Lämpad för sitt ändamål – 3 kap. 1 § FBL

I den första paragrafen fastställs de allmänna kraven på en fastighetsbildningsåtgärd. Vid lämplighetsprövningen ska varje fastighet betraktas som en självständig enhet och det ska inte läggas någon vikt vid om en eller flera fastigheter har samma ägare. För att en fastighet ska anses "varaktigt lämpad för sitt ändamål" ska den vara funktionellt användbar för det syfte som den är tänkt att användas för. Vad som är lämpligt beror på vilket ändamål fastigheten har och prövningen görs därefter utifrån fastighetens belägenhet, omfång, utformning och andra fastighetstekniska förutsättningar.⁷⁹

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ Landeman (2019), s. 655.

⁷⁶ Ibid, s. 653-655.

⁷⁷ Lantmäteriet (2019), s. 458

⁷⁸ Ibid.

⁷⁹ Ekbäck (2016), s. 26.

Fastighetens belägenhet avser geografiska och topografiska förhållanden men även buller, luftföroreningar och andra störningar. Beroende på en fastighets ändamål kan olika typer av störningar accepteras. Det har även betydelse om fastighetsbildningen sker för ny eller befintlig bebyggelse. Av rättspraxis har det ansetts att om störningen inte har fått ansvarig myndighet att ingripa (eller har för avsikt att göra det) utgör störningen ofta inte ett hinder mot fastighetsbildningen.⁸⁰ Om fastighetsbildningen sker för ny bebyggelse blir lämplighetsprövningen beroende av möjligheterna att få tillstånd bl.a. för bygglov och ändrad markanvändning. Finns det förhandsbesked eller bygglov torde belägenheten inte vara ett problem för fastighetsbildningen.⁸¹

Omfånget har att göra med vad som kan anses vara en lämplig storlek på en fastighet. Synen på vad som kan anses vara lämpligt har ändrats med åren men i förarbetena till FBL uttrycktes en princip för bostadsfastigheter om att inte låta omfatta mer mark än vad som väsentligen har bostadstomts karaktär.⁸² Den restriktiva tolkningen som principen ledde till ändrades år 1990 genom att lydelsen i 3 kap. 1 § FBL ändrades något. Möjligheten att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden öppnades således upp och gav därmed ett ökat utrymme för regionalpolitiska aspekter. Ändamål som bostadsfastighet med mindre djurhållning, växtodling eller näringsverksamhet blev på det här sättet möjligt.⁸³ Enligt Ekbäck 2016, bör produktiv skogsmark inte överföras till en bostadsfastighet och särskild försiktighet iakttas vid fastighetsbildning inom strandskyddsområden till skydd för möjligheten att utöva allemansrätten.⁸⁴ Att överföra åker- eller skogsmark till en bostadsfastighet som "skyddszon" mot avverkning respektive skogsplantering har inte ansetts som ett tillräckligt skäl.⁸⁵ Vad gäller hur liten en fastighet kan vara för att anses lämplig ska den kunna inrymma en lämplig tomtplats. I normalfallet innebär det "plats för lek och utevistelse liksom viss trädgårdsyta samt utrymme för parkering".⁸⁶

Fastigheters lämplighet är även beroende av dess arrondering d.v.s. ägornas regelbundenhet och inbördes sammanhang.⁸⁷ Huvudprincipen anses vara att en fastighet bör bestå av ett område - åtminstone när det gäller bostadsfastigheter. Ett rimligt krav borde vara att fastigheter ska ha en hanterlig omfattning.⁸⁸ För bostadsfastigheter inom detaljplanerat område borde ett krav på funktionellt samband kunna ställas för att få bilda fastigheter i flera skiften.⁸⁹

⁸⁰ Ibid s. 26-27, jämför även med LMRR 93:32.

⁸¹ Ekbäck (2016), s. 27.

⁸² Prop. 1969:128 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag, del B s. 113.

⁸³ Ekbäck (2016), s. 28, se även LMRR 12:6.

⁸⁴ Ekbäck (2016), s. 28-29.

⁸⁵ Ibid s. 29, se även LMRR 12:6.

⁸⁶ Ekbäck (2016), s. 29, se även LMRR 82:37 och 83:22.

⁸⁷ Ekbäck (2016), s. 30, se även LMRR 11:1.

⁸⁸ Ekbäck (2016), s. 30.

⁸⁹ Brånhult, Sofia & Giselsson, Moa, Funktionellt samband - en studie av fastigheters lämplighet i flera skiften, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, 2015.

För en fastighets lämplighet krävs även tillgång till behövliga vägar och tillgång till vatten och avlopp. Beroende på vilken typ av fastighet det gäller ställs olika krav.⁹⁰ LM ska göra en bedömning om det är sannolikt att en fastighet kan lösa behovet av vatten och avlopp på ett godtagbart sätt.⁹¹

För en fastighet som ny- eller ombildas måste denna kunna komma att användas för det den är avsedd för inom en överskådlig tid. Det görs en prövning av möjligheterna att genomföra ändamålet med fastigheten med hänsyn till de krav som kan komma att ställas genom tillstånd eller andra villkor i annan lagstiftning.⁹² Sker fastighetsbildningen i överensstämmelse med t.ex. detaljplan eller naturskyddsbestämmelser får aktualitetskravet anses vara uppfyllt.⁹³

Fastighetsbildning får inte ske för sådana ändamål som med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt. Enligt Ekbäck kan detta tolkas som att "fastighetsbildning inte ska väljas i de fall det finns alternativa sätt att lösa behoven på, när det samtidigt är tveksamt om lämplighetsvillkoren i övrigt är uppfyllda".⁹⁴ Enligt Ekbäck behöver dock inte enbart förekomsten av en alternativ lösning innebära att ändamålet ska tillgodoses på annat sätt.⁹⁵

Undantag från regeln i 3 kap. 1 § FBL finns i 3 kap. 9 § FBL. Undantaget innebär att det är förrättningsresultatet i sin helhet som ska bedömas. I något avseende krävs att fastighetsbildningen ger en konkret förbättring. Det räcker alltså inte med att den är oskadlig.⁹⁶ Enligt prop. 1969:128 gavs exempel då bestämmelsen kunde anses vara uppfyllt "... t.ex. att fastighetsindelningen bringas i bättre överenskommelse med detaljplan än som tidigare varit fallet, eller att en jordbruksfastighet kommer att medge en mera lönsam drift än förut." vidare kan man läsa i propositionen att "det torde ligga i saken natur att - liksom f.n. är fallet - förbättringskravet i praktiken ställs högre vid nybildning av fastighet än när det gäller ombildning".⁹⁷

Om undantagsvillkoret är aktuellt att pröva finns kravet på att en förbättring ska ske i det stora hela. Om undantagsregeln inte är aktuell ställs alltså inte detta krav då fastighetsbildningen redan uppfyller övriga villkor.⁹⁸

2.2.2 Varaktighet och aktualitet - 3 kap. 2 § FBL

Om fastighetsbildning sker inom ett område med t.ex. detaljplan, områdesbestämmelser eller naturvårdsföreskrifter får fastighetsbildningen inte ske i

⁹⁰ Ekbäck (2016), s. 31.

⁹¹ Ibid s. 32.

⁹² Ibid s. 33.

⁹³ Ibid s. 34.

⁹⁴ Ibid.

⁹⁵ Ibid.

⁹⁶ Ibid s. 55.

⁹⁷ Prop. 1969:128 del B s. 182.

⁹⁸ Ekbäck (2016), s. 56, se även LMRR 08:9.

strid mot dessa.⁹⁹ I PBL finns det möjlighet att göra avvikelser från en plan genom s k liten avvikelse.¹⁰⁰

Bestämmelser som inte är grundade på PBL:s regler t.ex. naturvårdsföreskrifter får inte heller motverkas genom fastighetsbildning. Detta aktualiseras bl.a. i områden med strandskydd eller fornminnen. Gemensamt kan sägas att bestämmelserna ofta innefattar krav på medgivande, tillstånd eller liknande för ändrad markanvändning eller byggande. Finns dessa tillstånd eller det har meddelats dispens ska prövning av 3 kap. 2 § FBL inte göras.¹⁰¹

2.2.3 Planvillkor m.m. – 3 kap. 3 § FBL

Fastighetsbildning utanför detaljplanerat område ska föregås av en planmässig bedömning och ske i överensstämmelse med samhällsplaneringen i övrigt.¹⁰² Det är främst den fysiska planeringen som avses men även planering på regional nivå och inom olika sektorer t.ex. naturvårdsplanering. Bestämmelsen är, enligt Ekbäck, tänkt att tillämpas med viss återhållsamhet. Praxis visar på att ett nekande av villkorets uppfyllnad ställer tämligen höga krav på grunderna för detta.¹⁰³

Om fastighetsbildningen innebär att ny bebyggelse ska uppföras torde bestämmelsen inte utgöra något hinder om det finns förhandsbesked eller bygglov för detta och fastighetsbildningen utgör ett led i genomförandet.¹⁰⁴ Om fastighetsbildningen berör befintlig bebyggelse borde bestämmelsen normalt inte vara något hinder för genomförandet. Däremot om den pågående markanvändningen är avsedd att förändras. I ett sådant fall är det aktuellt att även se till byggnaden. Om den är avsedd att användas som bostad bör en bedömning göras över dess självständighet som fungerande bostadsbyggnad.¹⁰⁵

2.2.4 Särskilda bestämmelser för jord- och skogsbruksfastigheter – 3 kap. 5-7 §§ FBL

De särskilda villkor som finns uppställda i 3 kap. FBL för jord- och skogsbruksfastigheter ska tolkas mot bakgrund av den rådande jord- och skogsbrukspolitiken.¹⁰⁶ Detta har, enligt Ekbäck, gett upphov till vissa förändringar i innehållet av bestämmelserna. Bl.a. mildrades kravet på lönsamhet för jord- och skogsbruksföretag i och med lagreformen år 1994. I samband med lagreformen

⁹⁹ Ekbäck (2016), s. 38.

¹⁰⁰ 9 kap. 31b § PBL. Se även Preston, Filip & Nehlin, Andreas, *Tio nyanser av mindre avvikelse*, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, 2015

¹⁰¹ Ibid s. 41, se även LMRR 03:17.

¹⁰² Ekbäck (2016) s. 46.

¹⁰³ Ibid, se även LMRR 15:22.

¹⁰⁴ Ekbäck (2016), s. 47, se även LMRR 13:23.

¹⁰⁵ Ekbäck (2016), s. 48.

¹⁰⁶ Prop. 1993/94:27 s. 34-35.

skapades även utrymme för hänsyn till s k kombinationsföretag och regionalpolitiska aspekter.¹⁰⁷

En jord- eller skogsbruksfastighet som ny- eller ombildas har ett krav på sig att bidra med ett visst godtagbart ekonomiskt utbyte för att anses lämplig för sitt ändamål (3 kap. 5 § FBL). Inkomsten från företaget ska, enligt Ekbäck som hänvisar till prop. 1993/94:27, ge ett visst positivt bidrag till brukarens försörjning - den huvudsakliga inkomsten behöver dock inte komma från företaget.¹⁰⁸

Jordbruksfastigheter kan, enligt prop. 1993/94:27, kombineras med annan varaktig verksamhet på orten t.ex. entreprenadrörelse, småindustri eller inkomst av tjänst.¹⁰⁹ När det gäller skogsbruksfastigheter kan även hänsyn tas till avkastning i form av t.ex. jakt och fiske från fastigheten.¹¹⁰ Vid kombinationsföretag är det endast sådana som är varaktiga och alltså kan bestå över en längre tid som bör beaktas. Kravet på ett godtagbart ekonomiskt utbyte kan sättas lägre om fastigheten är belägen i ett s k glesbygdsområde.¹¹¹

Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte ske om åtgärden medför någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen (3 kap. 6 § FBL). Skyddet syftar till "att förhindra att bärkraftiga och välarronderade jordbruk inom landsdelar som är av särskild betydelse för landets livsmedelsförsörjning delas upp i mindre enheter".¹¹² Sådana "fastighetsbildningsåtgärder som slår sönder bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter får normalt anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen".¹¹³ Enligt Ekbäck innebär bärkraftiga och utvecklade jordbruksföretag "en enhet som kan ge full sysselsättning åt minst en person inom företagets jordbruksdel".¹¹⁴

Skogsbruksfastigheter skyddas genom bestämmelsen om att mark avsedd för skogsbruk inte får delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse, 3 kap. 7 § 1 men FBL. Bestämmelsen ställer, enligt prop. 1993/94:27, "vissa krav på behandlingsytornas utformning och storlek. Hur små behandlingsytor som i detta sammanhang kan accepteras blir givetvis beroende av flera faktorer, så som terrängförhållandena i det särskilda fallet samt den teknik som används inom skogsbruket".¹¹⁵ Enligt Ekbäck, är en vanligt förekommande norm att skiftesbredden inte bör understiga 150 meter för att möjliggöra rationell drift.¹¹⁶

¹⁰⁷ Ekbäck (2016), s. 49.

¹⁰⁸ Prop. 1993/94:27 s. 30-31.

¹⁰⁹ Ibid s. 31.

¹¹⁰ Ibid s. 30.

¹¹¹ Ekbäck (2016), s. 50-51, se även 1 § jordförvärvslagen om vilka områden som räknas som glesbygd.

¹¹² Prop. 1993/94:27 s. 24.

¹¹³ Ibid s. 34.

¹¹⁴ Ekbäck (2016), s. 52.

¹¹⁵ Prop. 1993/94:27 s. 35.

¹¹⁶ Ekbäck (2016), s. 53.

Vad som kan anses vara skadlig delning av en skogsbruksfastighet finns i 3 kap. 7 § 2 men FBL. Trots kravet på lämplig arrondering kan små enheter riskera att bli mindre intressanta att sköta. Därför ställs ett krav på att en skogsbruksfastighet inte får delas på ett skadligt sätt. Några bestämda måttangivelser finns inte men i praxis kan ett riktmärke vara att fastigheten bör ge en tillväxt om 200-250 kubikmeter skog per år.¹¹⁷

Från 3 kap 6-7 §§ FBL får avsteg göras om det kan anses vara till övervägande nytta från allmän synpunkt, 3 kap. 10 § FBL. Som exempel på allmänna behov där regeln skulle kunna bli tillämplig är t.ex. om marken behövs för bostäder, industrianläggningar, kommunikationsleder, fritidsanläggningar, naturreservat m.m.¹¹⁸

2.3 Bestämmelser vid tvångsvisa fastighetsregleringar, 5 kap. FBL

Fastighetsregleringsinstitutet aktualiseras när en fastighet ska ombildas. Fastighetsreglering innefattar bl.a. servitutsbildning, marköverföring, bildande av samfällighet m.m. Förutom de allmänna reglerna i 3 kap. FBL ska en fastighetsregleringsåtgärd även uppfylla vissa specifika bestämmelser i 5 kap. FBL.

Reglerna i 5 kap FBL är i många delar dispositiv då sakägarna är överens. Har en regleringsåtgärd å andra sidan sökts utan överenskommelse med alla berörda finns det ett antal regler till skydd för den enskilde för att regleringen ska få genomföras. Bl.a. ska det finnas en ekonomisk vinst (båtnad) i att åtgärden genomförs och regleringen ska leda till en förbättring av den sökandes fastighet.

I nedanstående avsnitt beskrivs de aktuella bestämmelserna närmare. Först redogörs för vilka moment som omfattas av fastighetsregleringsinstitutet (5 kap. 1 § FBL). Därefter redogörs för båtnadsvillkoret (5 kap. 4 § FBL), förbättringsvillkoret (5 kap. 5 § 1 st FBL) och opinionsvillkoret (5 kap. 5 § 2 st FBL). En beskrivning av reglerna om omfattning och alternativa utföranden (5 kap. 6 § FBL) samt byggnads- och fastighetskyddet (5 kap. 7-8 §§ FBL) ges därefter. Slutligen redogörs för de allmänna principerna om ersättning (5 kap. 9-12 §§ FBL).

2.3.1 Olika typer av fastighetsreglering – 5 kap. 1 § FBL

I 5 kap. 1 § FBL finns de fem olika åtgärderna som kan ske genom fastighetsreglering. I följande avsnitt redogörs för de fem åtgärderna.

1 § Genom fastighetsreglering får

¹¹⁷ Prop. 1993/94:27 s. 35 och Ekbäck (2016), s. 53. Se även RH 2006:1 och LMRR 95:13.

¹¹⁸ Ekbäck (2016), s. 57, jämför även med prop. 1969:128 del B s. 183.

1. mark överförs från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet,
2. andelar i samfälligheter överförs från en fastighet till en annan,
3. samfälligheter bildas,
4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och
5. byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet (Svensk författningssamling 1970:988).

Marköverföring från en fastighet eller samfällighet

Mark kan överföras mellan fastigheter och samfälligheter. Det kan vara en del av eller en hel fastighet eller samfällighet som överförs. Om det t.ex. finns byggnader på marken som överförs kommer även dessa att följa med marken.¹¹⁹

Överföring av mark berörande en samfällighet där det endast är ägarområdet, ej rätten till delaktighet, som påverkas regleras genom de allmänna bestämmelserna i 5 kap. FBL.¹²⁰ Påverkas däremot andelarna på något sätt blir 6 kap. FBL aktuellt.

Vid överföring av samfälld mark finns det två undantagsregler i 6 kap. 6-7 §§ FBL. Ersättning vid överföring av samfälld mark där värdet av en andel anses lågt, ej överstiger 3 % av ett basbelopp, behöver inte fastställas om det inte finns ett yrkande om ersättning.¹²¹ Är detta undantag uppfyllt finns det i 6 kap. 7 § FBL en möjlighet till ett begränsat underrättelseförfarande till delägarna i samfälligheten. Förutom att det ska vara uppenbart att ersättning enligt 6 kap. 6 § FBL inte behöver fastställas får inte heller samfälligheten brukas av delägarna för ett gemensamt ändamål och samfälligheten får inte heller ha en ordnad förvaltning.¹²² Av Ekbäck, framgår att det genomförts ett examensarbete¹²³ om tvångsvisa fastighetsregleringar år 2001. Arbetet visade att den vanligast förekommande typen av tvångsvisa fastighetsregleringar var överföring av samfälld mark med så låga andelsvärden att 6 kap. 6 § FBL var tillämplig. Examensarbetet resulterade i att av de 4 000 förrättningar som studerats genomfördes nästan 2 % genom tvångsvis fastighetsreglering. Författaren till examensarbetet ansåg att resultatet troligen var ännu lägre då undantagsregeln var aktuell.¹²⁴

I en artikel skriven av Peter Ekbäck i Svensk Juristtidning år 2008 diskuterar han hur de flesta markåtkomstlagstiftningar kräver att det ska finnas väsentlighet i en åtgärd för att den ska få genomföras med tvång.¹²⁵ Jämförelsen gjordes mellan FBL, AL, LL, LBJ och ExL. Ekbäck visade i artikeln att en åtgärd avvek från att ha ett väsentlighetsvillkor. Marköverföringar vid tvångsvisa fastighetsregleringar. Övriga åtgärder som kunde ske genom fastighetsreglering omfattades av ett

¹¹⁹ Lantmäteriet (2019), s. 440.

¹²⁰ Ibid s. 637.

¹²¹ Ibid s. 640-641.

¹²² Ibid s. 643-644.

¹²³ Ekbäck (2016) s. 79-80, se även Lovén (2001).

¹²⁴ Ibid.

¹²⁵ Ekbäck, Peter,

väsentlighetsvillkor. Enligt Ekbäck borde fastighetsbildningslagen kompletteras så att tvångsvisa fastighetsregleringar i allmänhet ska vara av väsentlig betydelse.

Andelar i samfälligheter överförs från en fastighet till en annan

Genom fastighetsreglering kan andelar i en samfällighet överföras. Det kan vara en del av eller hela andelstalet för en fastighet.¹²⁶ Om resultatet av en överföring av andelar i en samfällighet är att en fastighet har alla andelar i samfälligheten upphör denna att existera och blir den mottagande fastighetens enskilda egendom.¹²⁷ Om överföring av andelar i en samfällighet innebär att sakägarkretsen ändras eller att en delägande fastighets andel utökas aktualiseras reglerna i 6 kap. 5 § FBL vilket i sin tur aktualiserar reglerna i 6 kap. 1-3 §§ FBL.¹²⁸

Samfälligheter bildas

En samfällighet är mark som ägs gemensamt för ett antal fastigheter och kan förvaltas genom delägarna direkt eller genom en förening.¹²⁹ För att bilda en samfällighet måste det finnas ett gemensamt ändamål av betydelse för fastigheterna på lång sikt.¹³⁰ Samfälligheter kan t.ex. bildas för väg, fiske, grönområden och parkering.¹³¹ Det finns inget krav på att en fastighet som ingår i en samfällighet måste avstå mark till denna för att få andel i samfälligheten.¹³² Om ändamålet med en samfällighet går att uppnå på något annat enklare sätt är rekvisitetet för bildande av en samfällighet inte uppfyllt.¹³³ Regeln i 6 kap. 1 § 1 st FBL är indispositiv.¹³⁴

Endast fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att vara med i en samfällighet får bli delägare, 6 kap. 1 § 2 st FBL.¹³⁵ Bestämmelsen är dispositiv om sakägarna är överens, 6 kap. 3 § 1 st FBL. Vilken andel en fastighet får beror på vad som kan anses ändamålsenligt och skäligt med tanke på omständigheterna.¹³⁶

Servitut bildas, ändras eller upphävs

Genom fastighetsreglering kan servitut bildas, ändras eller upphävas. Detta kan ske utan att parterna är överens om de specifika reglerna i 7 kap. FBL samt 14 kap. JB är uppfyllda.

¹²⁶ Lantmäteriet (2019), s. 440.

¹²⁷ Ibid s. 442.

¹²⁸ Ibid s. 637.

¹²⁹ Ibid s. 624.

¹³⁰ Ibid s. 626.

¹³¹ Ibid s. 627.

¹³² Ibid s. 638.

¹³³ 6 kap. 1 § 1 st FBL.

¹³⁴ Lantmäteriet (2019), s. 625.

¹³⁵ Ibid.

¹³⁶ Ibid s. 628.

Servitut är en inskränkning av äganderätten på den fastighet som belastas av servitutet. Det kan vara rätten att köra över någon annans fastighet eller att ha en brunn på grannens mark för att ta vatten. Servitut kopplas till fastigheterna och är därmed oberoende av vem som för tillfället äger en fastighet.

Ett officialservitut får bara bildas om det kan anses främja en ändamålsenlig markanvändning och ianspråktar en fastighet till viss del.¹³⁷ Ett officialservitut får bara bildas om det anses vara av väsentlig betydelse för en fastighets långsiktiga användning (7 kap. 1 § 1 men FBL). Väsentlighetsvillkoret är indispositivt. Ett servitut ska i grunden bara bildas för stadigvarande betydelse, det får inte bildas för viss tid eller göras beroende av villkor (14 kap. 1 § JB och 7 kap. 1 § 2 men FBL). Undantag från regeln kan göras så länge ändamålet med servitutet inte kan tillgodoses på annat sätt. Ett vanligt exempel kan vara då inrättande av en gemensamhetsanläggning ligger nära i tiden men då rätten till väg behöver säkras tills gemensamhetsanläggningen har bildats och byggts ut.¹³⁸ Servitut som bildas i enlighet med en detaljplans fastighetsindelingsbestämmelser behöver inte prövas för 7 kap 1 § eller 5 kap 8 § FBL i enlighet med förarbetena till PBL.¹³⁹ Detta då rekvisiten redan anses ha prövats i planprocessen, 7 kap. 1 § 2 st FBL. Servitut som kan bildas enligt LL får inte bildas som en fastighetsregleringsåtgärd, 7 kap. 2 § FBL.¹⁴⁰

Ändring av servitut regleras i 7 kap 4 § FBL och är dispositiv. En ändring av ett servitut kan ske om servitutet hindrar den tjänande fastighetens ändamålsenliga användning och detta kan avhjälpas genom att servitutet ändras.¹⁴¹ Ett servitut kan också ändras om det finns ändrade förutsättningar för servitutet vilket kan innebära en väsentlig fördel för den tjänande eller härskande fastigheten om servitutet förändras. Det får dock inte innebära någon olägenhet av betydelse för någon part att ändringen görs.¹⁴² Om syftet med ändringen av ett servitut inte kan uppnås genom en ändring av det kan det istället upphävas, 7 kap 5 § 1 st FBL.¹⁴³

Upphävning av ett servitut kan ske om det är uppenbart att servitutet inte längre behövs eller nyttan av servitutet är liten, 7 kap 5 § FBL.¹⁴⁴ Ett servitut kan också upphävas om olägenheten med det inte kan tas bort genom ändring eller om servitutet inte har använts under en längre tid och det kan anses övergivet, 7 kap. 5 § 2st FBL.¹⁴⁵

¹³⁷ 14 kap. 1 § 1 st JB, se även LMRR 96:7 angående ianspråktagande av fastighet för servitut.

¹³⁸ Ekbäck (2016), s. 160 och Lantmäteriet (2019) s. 657.

¹³⁹ Prop. 1985/86:90 Om följdlagstiftning till den nya plan- och bygglagen, lagen om exploateringssamverkan samt lagen om hushållning med naturresurser m.m., s. 154.

¹⁴⁰ Lantmäteriet (2019), s. 652.

¹⁴¹ Ibid s. 672.

¹⁴² Ibid s. 673.

¹⁴³ Ibid s. 672.

¹⁴⁴ Ibid s. 674.

¹⁴⁵ Ibid.

Byggnader eller andra anläggningar överförs till en annan fastighet

Byggnader eller andra anläggningar kan överföras till en annan fastighet genom fastighetsreglering. I 5 kap. 7 § FBL finns ett generellt förbud mot att överföra mark med byggnad på. Det finns dock möjlighet att överföra en byggnad eller anläggning d.v.s. utan mark till en annan fastighet genom regeln i 7 kap. 14 § FBL.¹⁴⁶ Överföring kan ske om det finns ett officialservitut som ger rätt att utnyttja byggnad eller anläggning som hör till den tjänande fastigheten. Lantmäteriet kan genom fastighetsreglering besluta att byggnaden eller anläggningen istället ska vara fastighetstillbehör till den härskande fastigheten. Vad som kan överföras genom denna regel förutom byggnader är t.ex. ledningar.¹⁴⁷

2.3.2 Båtnadsvillkor – 5 kap. 5 § FBL

Det som båtnadsvillkoret innebär att för att en åtgärd ska få genomföras ska fördelarna med åtgärden överväga de kostnader och olägenheter som den medför. Båtnadsvillkoret kan ses som ett vinstvillkor¹⁴⁸ och dess syfte är, enligt Bonde m.fl, “att skapa en garanti mot fastighetsregleringar som inte medför tillräckligt värdefulla förbättringar”.¹⁴⁹

4 § 1 st Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnas samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför (Svensk författningssamling 1970:988).

Bonde m.fl skriver i lagkommentaren till paragrafen “att uttrycket mer ändamålsenlig markanvändning nämns vid sidan av lämpligare fastighetsindelning hänger samman med möjligheterna att förbättra fastigheterna genom servitutsåtgärder. Sådana åtgärder påverkar inte fastighetsindelningen.”¹⁵⁰

En avvägning ska göras mellan den sökandes intresse av åtgärden och den motstående partens intresse att den inte genomförs. Enligt kommittén till prop. 1969:128 ska “den avvägning som ska äga rum mellan å ena sidan sökandens intresse av att få regleringen genomförd och å andra sidan önskemål från annat sakägarehåll om att någon ändring inte vidtas, torde sålunda alltid böra verkställas efter en och samma norm och oberoende av om själva regleringen berör fastighetens enskilda ägor, samfäll mark eller om den genomförs som överföring av mark eller på annat sätt”.¹⁵¹ De fortsatte:¹⁵²

¹⁴⁶ Ibid s. 444.

¹⁴⁷ Ibid s. 691.

¹⁴⁸ Ibid s. 459.

¹⁴⁹ Bonde, Fredrik, Dalsjö, Anders & Julstad, Barbro, *Fastighetsbildningslagen: en kommentar*, version den 20 november 2018. Hämtad från Zeteo 2019-04-17.

¹⁵⁰ Ibid.

¹⁵¹ Prop. 1969:128 del B s. 349.

¹⁵² Ibid.

“Bara sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen bör beaktas vid den prövning som föranleds av båtnadsvillkoret. Att en fastighetsreglering av t.ex. befolkningspolitiska eller sociala skäl är önskvärd från allmän synpunkt, bör alltså inte påverka prövningen. Inte heller bör fördel i detta sammanhang få räknas den omständigheten att regleringen kan tillfredsställa någon enskild fastighetsägares rent personliga önsknings i visst avseende.”

Enligt Handbok FBL görs bedömningen på hela regleringsföretaget och det finns inte ett krav på att alla fastigheter förbättras av åtgärden.¹⁵³

Enligt kommittén till prop. 1969:128 borde “den förbättring av fastighetsförhållanden som avses med båtnadsvillkoret [...] i regel yttra sig i en höjning av fastighetsvärdena”.¹⁵⁴ Enligt kommittén borde en sådan effekt “dock inte vara en nödvändig förutsättning för att båtnadsvillkoret skall anses uppfyllt”.¹⁵⁵ Kommittén gav som exempel “... inom detaljplanerade områden där fastigheternas marknadsvärden ibland är helt avhängiga av arealen, kan det förekomma att ändringar i fastigheternas utformning medför avsevärda förbättringar utan att påverka värdet.”¹⁵⁶ Vidare ansåg kommittén att “som fördel måste [...] räknas att skador på fastighetsindelningen hindras inträda.”¹⁵⁷ Exempel på en sådan situation var enligt kommittén “om t.ex. fastighetsreglering företas i anslutning till en beslutad men ännu ej genomförd anläggning av allmän väg...”.¹⁵⁸

Vad som som kan räknas till kostnader och olägenheter skrev kommittén att det rådde delade meningar om. Angående kostnaderna för förrättningen “... bör dessa kostnader helt utelämnas...” enligt kommittén.¹⁵⁹ Kommittén ansåg slutligen att “som kostnad i detta sammanhang skall alltså räknas bara sådana utgiftsposter som belastar sakägarna”.¹⁶⁰ Enligt Ekbäck “räknas endast sådana utgiftsposter som belastar sakägarna - i första hand förrättningskostnader, men även fullföljds kostnader som flyttning av utfarter, stängsel etc.”.¹⁶¹ Ekbäck fortsatte “med olägenheter menas t.ex. det arbete för avträde och tillträde som kan drabba sakägarna utan att direkt medföra några utgifter”.¹⁶²

Vid bedömningen av båtnadsvillkoret ansåg kommittén till prop. 1969:128 att “om särskild osäkerhet är förenad med de uppskattningar som behövs för bedömningen, måste det vara berättigat att räkna med en större säkerhetsmarginal än vad som annars är nödvändigt”.¹⁶³

¹⁵³ Lantmäteriet (2019) s. 455.

¹⁵⁴ Prop. 1969:128 del B s. 349.

¹⁵⁵ Ibid del B s. 349-350.

¹⁵⁶ Ibid del B s. 350.

¹⁵⁷ Ibid.

¹⁵⁸ Ibid.

¹⁵⁹ Ibid.

¹⁶⁰ Ibid, se även Bonde m.fl. (2018).

¹⁶¹ Ekbäck (2016), s. 118-119.

¹⁶² Ekbäck (2016), s. 119.

¹⁶³ Prop. 1969:128 del B s. 349, se även RH 2007:71.

Förutom ovanstående aspekter i prövningen av båtnavsvillkoret ska även en proportionalitetsbedömning göras.¹⁶⁴ Bedömningen är ett resultat av HD:s bedömning i NJA 2018 s. 753.¹⁶⁵ En utförlig beskrivning av hur proportionalitetsbedömningen ska göras beskrivs i teoriavsnittet om eigendomsskyddet, se 1.1.2 *Regeringsformen*.

Regeln i 5 kap 4 § 1 st FBL är dispositiv om sakägarna är överens och fastighetsregleringen inte försvårar eller medverkar till att en mer omfattande och nära förestående fastighetsreglering fördras, 5 kap. 18 § FBL och 5 kap 4 § 2 st FBL. Spärren mot successiva regleringar finns i 5 kap. 4 § 2 st FBL. Bestämmelsen ska minska risken att regleringsåtgärder sker i områden där det krävs en mer omfattande rationalisering för att förbättra fastighetsindelningen t.ex. där marken är kraftigt ägosplittrad. För att uppfylla kriteriet krävs dock att den omfattande regleringen är nära förestående.¹⁶⁶ Villkoret är inte menat att successiva regleringsåtgärder stoppas helt utan att åtgärden inte får företas om den väsentligt kan försvåra en mer omfattande reglering. Det kan t.ex. innebära att mer omfattande åtgärder kommer att kosta avsevärt mer. Här bör även tidsaspekten tas in då villkoret bara gäller nära förestående regleringar.¹⁶⁷

Undantag från båtnavsvillkoret kan också göras om frågan regleras i en detaljplan genom fastighetsindelingsbestämmelser, 5 kap. 4a § FBL. Då har en prövning av båtnavsvillkoret redan skett under planprocessen enligt 4 kap. 18 § PBL. Undantaget gäller så länge en detaljplans genomförandetid inte har gått ut.¹⁶⁸

2.3.3 Förbättringsvillkor – 5 kap. 5 § FBL

Det s k förbättringsvillkoret är enligt Ekbäck “ett uttryck för att en enskild fastighetsägare inte ska kunna tvinga in andra fastighetsägare i åtgärder som inte är av betydelse för den egna fastigheten”¹⁶⁹. Villkoret är dispositivt om sakägarna är överens (5 kap. 18 § 1 p FBL).

Kommittén till prop. 1969:128 skrev att “detta villkor torde kunna uttryckas så att regleringen skall fordras för förbättring av sökandens fastighet”.¹⁷⁰ Kommittén skrev även att “om de övrigas fastigheter blir förbättrade eller inte bör vara utan betydelse i detta sammanhang” (prop. 1969:128 del B s. 359). Bertil Bengtsson beskriver förbättringsvillkoret som att:¹⁷¹

¹⁶⁴ Lantmäteriet (2019), s. 455.

¹⁶⁵ Se referat under 2.4.7 *Praxis*.

¹⁶⁶ Lantmäteriet (2019), s. 460.

¹⁶⁷ Ibid och prop. 1969:128 del B s. 354.

¹⁶⁸ Lantmäteriet (2019) s. 461.

¹⁶⁹ Ekbäck (2016), s. 120 som hänvisar vidare till prop. 1969:128 del B s. 359.

¹⁷⁰ Prop. 1969:128 del B s. 358.

¹⁷¹ Bengtsson (2018), s. 100.

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

“Om enskild fastighetsägare begär regleringen, får den genomföras bara om den är nödvändig för att förbättra hans fastighet (1 st.). [...] åtgärden får alltså inte påkallas av ägarens personliga, mera tillfälliga intressen (han vill t.ex. utvidga en strandtomt, som annars i och för sig kan synas stor nog, därför att han är särskilt mån om att slippa insyn när han badar badkar; eller han vill förvärva en grannes blomsteräng som han fäst sig vid).”

Bedömningen av förbättringsvillkoret sker, enligt Ekbäck, med hänsyn till fastighetens utformning för avsett ändamål och oberoende av vem som äger fastigheten för tillfället.¹⁷²

Kravet på förbättring gäller inte om fastighetsregleringen begärs av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för de delägande fastigheterna (5 kap. 5 § 1 st 2 men FBL).

Ekbäck menar “att detta gäller om samfälligheten inte brukas av delägarna för något gemensamt ändamål”.¹⁷³ Han anser att ”undantaget möjliggör att s k onyttiga samfälligheter avvecklas och saneras”.¹⁷⁴ I Handbok FBL beskrivs uttrycket “inte längre används för gemensamt ändamål” närmare genom att ”innebörden är densamma som den som lagts till grund för det förenklade underrättelseförfarandet i 6 kap. 7 § FBL”.¹⁷⁵ Enligt förarbetena till 6 kap. 7 § FBL skrev departementschefen i prop. 1969:128 att “de i 1952 års sammanföringslag upptagna bestämmelserna om överföring av samfällid mark har visat sig vara av mycket stort värde när det gällt att på ett enkelt sätt avveckla onyttiga samfälligheter. Det är i hög grad angeläget att sådant arbete inte försvåras i framtiden. Som kommittén framhållit har också röster höjts för en viss utvidgning av möjligheter till sammanföring”.¹⁷⁶ Departementschefen fortsatte “1 § [sammanföringslagen] begränsar sammanföringsmöjligheter till att gälla endast vägmark, mark som är avsatt till avloppsdike samt bäck eller annat liknande mindre vattendrag”.¹⁷⁷ Departementschefen skrev även att “en sammanställning av de nu angivna bestämmelserna synes ge vid handen att möjligheterna att överföra mark från samfällighet är betydligt större enligt FBL än enligt sammanföringslagen. Bestämmelserna i FBL torde knappast lägga hinder i vägen för någon sammanföring som nu kan genomföras enligt sammanföringslagen, medan de i åtskilliga fall tillåter en åtgärd som sammanföringslagen förbjuder”.¹⁷⁸ Sammanföringslagen upphävdes i samband med att FBL instiftades. Bonde m.fl. skrev angående undantaget att “sådan förrättning är inte alltid till direkt nytta för delägarfastigheterna. På sikt är dock en rättvisande fastighetsredovisning alltid av värde för berörda fastighetsägare.”.¹⁷⁹

Undantag från förbättringsvillkoret kan också ske om fastighetsregleringen behövs för att anpassa en fastighet till en gällande detalj- eller järnvägsplan. Genom undantaget

¹⁷² Ekbäck (2016), s. 120.

¹⁷³ Ibid s. 121.

¹⁷⁴ Ekbäck (2016), s. 121, se även Lantmäteriet (2019) s. 463.

¹⁷⁵ Lantmäteriet (2019) s. 463.

¹⁷⁶ Prop. 1969:128 del B s. 535.

¹⁷⁷ Ibid del B s. 536.

¹⁷⁸ Ibid.

¹⁷⁹ Bonde m.fl. (2018).

blir det även möjligt för ägaren att begära att den del som utgör allmän plats överförs till en kommunägd fastighet.¹⁸⁰ I Handbok FBL kan man fortsätta läsa att “i förarbetena (se prop. 1991/92:127 s. 34 f.) talas om mark som enligt detaljplan ska användas för annat än enskilt bebyggande. Genom möjligheten till fastighetsreglering utan hinder av förbättringskravet, öppnas ett smidigare sätt att åstadkomma en uppgörelse mellan fastighetsägaren och kommunen än att väcka fråga om inlösen [...] Lagtexten anger dock ingen begränsning till de i propositionen nämnda situationerna. Bestämmelsen torde därför vara tillämplig även på kvartersmark mellan enskilda.”¹⁸¹

2.3.4 Opinionsvillkor – 5 kap. 5 § 2 st FBL

I vissa fall kan en fastighetsreglering initieras av någon annan än en sakägare och då måste det enligt Ekbäck “finnas en positiv opinion bland de berörda sakägarna för att den sökta åtgärden ska få genomföras”.¹⁸² En fastighetsreglering kan också begäras av en fastighetsägare att göra den mer omfattande än vad som är nödvändigt för att förbättra den egna fastigheten. I båda dessa fall har de inblandade fastighetsägarna rätt att motsätta sig åtgärden.

Enligt kommittén till prop. 1969:128 borde opinionsvillkoret “gälla bara i de fall, där förrättningsökanden utnyttjar den vidgade regleringsrätt [...] liksom när annan än sakägare skall få ta initiativ till fastighetsreglering.”¹⁸³ Kommittén förordade att “när det är fråga om reglering, som begärts av sakägare och som inte har större omfattning än som i och för sig behövs [...] bör alltså i likhet med vad som f.n. gäller vid ägoutbyte något krav på anslutning från övriga sakägares sida inte ställas upp.”¹⁸⁴

Angående huruvida det s k opinionsvillkoret kan anses uppfyllt skrev kommittén till prop. 1969:128 att “...inte heller bör [...] regleringen göras beroende av inställningen hos en viss majoritet bland sakägarna...”.¹⁸⁵ Det krävs inte heller någon “...formlig omröstning...” enligt kommittén.¹⁸⁶ Enligt Ekbäck är det “FLM [som] ska bedöma om önskvärd anslutning till fastighetsregleringen kan fås bland sakägarna”.¹⁸⁷ Det är enligt kommittén “de olika sakägarnas reella intresse av den föreliggande frågan [som] måste [...] få tillmätas särskild betydelse så att uppfattningen hos dem, som kan väntas erhålla den största nyttan och få betala den största delen av kostnaderna, främst beaktas”.¹⁸⁸

Undantag från opinionsvillkoret kan ske om åtgärden anses vara synnerligen angelägen (se t.ex. LMRR 00:7). Som exempel beskrivs i Handbok FBL “... när det

¹⁸⁰ Lantmäteriet (2019) s. 463.

¹⁸¹ Ibid s. 463-464.

¹⁸² Ekbäck (2016), s.121.

¹⁸³ Prop. 1969:128 del B s. 360.

¹⁸⁴ Ibid.

¹⁸⁵ Ibid del B s. 359-360.

¹⁸⁶ Ibid del B s. 361.

¹⁸⁷ Ekbäck (2016), s. 121.

¹⁸⁸ Prop. 1969:128 del B s. 361.

finns ett klart behov av att omregleringen snarast kommer till stånd, t.ex. när nyanläggning av allmän väg eller liknande ingrepp orsakar svåra skador på fastighetsindelningen”.¹⁸⁹

2.3.5 Omfattning och alternativa utföranden – 5 kap. 6 § FBL

En förrättning ska utgå från ansökan. Ibland kan samma syfte med en ansökan uppnås på flera sätt. Angående innehållet i ansökan ansåg kommittén till prop. 1969:128 att “... det synes uppenbart att förrättningsmännen vid en tolkning av ansökningen skall ta stor hänsyn till det bakomliggande syftet”.¹⁹⁰

Om fastighetsregleringen är av en typ där en allmän förbättring av fastighetsbeståndet önskas uppnås ska, enligt Ekbäck “omfattningen bestämmas på ett sådant sätt att största möjliga fördelar av regleringen kan erhållas”.¹⁹¹

Kravet på alternativa utföranden i 5 kap. 6 § 2 st har enligt Ekbäck “en större räckvidd genom att den gäller sättet för regleringens utförande överhuvudtaget, och är inte begränsad till fastighetsbildningens omfattning”.¹⁹² Kommittén till prop. 1969:128 ville genom regelns utformning “... understryka fastighetsregleringens karaktär av en positiv förbättringsåtgärd, vid vilken strävan efter bästa möjliga ekonomiska nettoresultat i princip bör vara vägledande”.¹⁹³

Bestämmelsen om alternativa utföranden i 5 kap. 6 § 2 st FBL, är dispositiv (5 kap. 18 § 1 st 2 pkt FBL).

2.3.6 Byggnadsskydd – 5 kap. 7 § FBL

Genom det s k byggnadsskyddet är det som huvudregel förbjudet att överföra mark med byggnader. Enligt Ekbäck “... är det inte bara den överförda marken som byter fastighetstillhörighet, utan även de byggnader och andra anläggningar som hör till fastigheten och finns på det överförda området”.¹⁹⁴ I lagkommentaren till paragrafen anser Bonde m.fl. att “av det sagda framgår att förbudet mot överföring av bebyggd mark också gäller vid överföring till samfällighet”.¹⁹⁵

Vad som ingår i begreppet “byggnad” är enligt Ekbäck endast byggnader och inte andra anläggningar.¹⁹⁶ Detta följer även av jordabalkens regler om fastighetstillbehör (2 kap. 1 § JB).

¹⁸⁹ Lantmäteriet (2019) s. 465.

¹⁹⁰ Prop. 1969:128 del B s. 215.

¹⁹¹ Ekbäck (2016), s. 123.

¹⁹² Ibid.

¹⁹³ Prop. 1969:128 del B s. 366.

¹⁹⁴ Ekbäck (2016), s. 124.

¹⁹⁵ Bonde m.fl. (2018).

¹⁹⁶ Ekbäck (2016), s. 124.

Från huvudregeln finns ett antal undantag. Om det finns byggnader på en fastighet som inte utgör fastighetstillbehör till denna utan är uppförda genom avtal på marken får en marköverföring ske under förutsättning att rättigheten säkras även efteråt (5 kap 7 § 1 st 2 men FBL).¹⁹⁷ Detta aktualiseras enligt Ekbäck genom "... principen att de aktuella rättigheterna upphör att gälla i det överförda området".¹⁹⁸

Om en byggnad i ett överfört område endast har ett obetydligt värde eller om en överföring av mark i betydande mån underlättar möjligheterna att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning undantas förbudet mot att överföra mark med byggnad. En byggnad av obetydligt värde har exemplifierats av Ekbäck som "... fältlador och andra enklare ekonomibygnader som inte står vid brukningscentrum".¹⁹⁹ Bonde m.fl har i lagkommentaren till paragrafen angivit "en enklare garagebyggnad, sjöbod eller s.k. friggebod".²⁰⁰

Slutligen undantas mark med starkströmsledning för vilken rättighetsinnehavaren innehar koncession från huvudregeln. Undantaget gäller om rättigheten även efter överföringen är rättsligt skyddad (5 kap. 7 § 3 st FBL).

2.3.7 Fastighetsskydd – 5 kap. 8 § FBL

Bestämmelserna om det s k fastighetsskyddet anger begränsningarna för hur stora ingrepp som får göras i en fastighet mot en fastighetsägares vilja.²⁰¹ Regeln är dispositiv (5 kap. 18 § FBL).

Enligt lagkommentaren av Bonde m.fl är det för den enskilde fastighetsägaren bl.a. "... vanligen av stor vikt [...] att egendomen i fortsättningen kan utnyttjas för samma ändamål och med minst lika stort ekonomiskt utbyte som tidigare".²⁰² Även om fastighetens lämplighet, enligt Bonde m.fl, "... före regleringen ska jämföras med lämpligheten efter regleringen" har, fortsätter Bonde m.fl, "fastighetens förutvarande användning [...] viss men blott begränsad betydelse".²⁰³ Om det finns bestämmelser om markanvändningen enligt detaljplan eller områdesbestämmelse blir dessa enligt Bonde m.fl "... normerande och inte markens förutvarande faktiska användning".²⁰⁴

För att betydande problem eller skada inte ska uppstå för fastighetsägarna finns det begränsningar i hur mycket en fastighets graderingsvärde får ändras (5 kap. 8 § 1 st 2 men FBL). För att kontrollera vilken betydelse ett markområde har för mottagande respektive avstående fastighet måste man, enligt Bonde m.fl "... ha ett uppskattningsförfarande genom vilket kan fastställas ett jämförelsetal..." , s k

¹⁹⁷ Se även Ekbäck (2016), s. 125.

¹⁹⁸ Ekbäck (2016), s. 124, se bl.a. 7 kap. 29 § JB och 5 kap. 33 a § FBL.

¹⁹⁹ Ekbäck, (2016), s. 125.

²⁰⁰ Bonde m.fl. (2018).

²⁰¹ Ekbäck (2016), s. 126.

²⁰² Bonde m.fl. (2018).

²⁰³ Ibid.

²⁰⁴ Ibid.

gradering.²⁰⁵ Enligt Bonde m.fl bör det framhållas att bedömningen av graderingsvärdet "... ska avse fastighetsindivider, varför man ska bortse från sambrukningsförhållanden".²⁰⁶ Det finns inga uttryckliga procentsatser som begränsar hur mycket graderingsvärdet får förändras i lagstiftningen. Det finns dock uttalanden i förarbetena samt praxis från domstolarna som kan ge ledning. Enligt kommittén till prop. 1969:128 bör "bestämmelserna om det nya regleringsinstitutet [...] ge minst lika stora möjligheter till storleksförändringar som den numera gällande lagstiftningen".²⁰⁷ Enligt Ekbäck syftade kommittén på JDL och lagen om fastighetsbildning i stad.²⁰⁸ Om man enligt Ekbäck "utgår från dess tidigare bestämmelser, kan gränsen för lantbuksfastigheter sägas ligga vid ca 5 procents minskning av graderingsvärdet och för bebyggelsefastigheter vid ca 10 procent".²⁰⁹ Ekbäck skriver angående begränsningar inom detaljplan "för mark som är belägen inom detaljplan är minskningar av graderingsvärdet upp till storleksordningen 25 procent tillåtna".²¹⁰

Undantag från fastighetsskyddet finns i 5 kap. 8 § 1 st 3 men och 5 kap. 8 a-c §§ FBL. Avsteg från fastighetsskyddet får göras om marken kan inlösas i enlighet med 8 kap. FBL. Avsteg får även göras för sådana fastighetsregleringar som sker i syfte att genomföra en detalj- eller järnvägsplan i enlighet med 5 kap. 8 a-c §§ FBL. Om en fastighets graderingsvärde istället ökas får, enligt Ekbäck, "...regleringen inte innebära att avsevärd olägenhet uppkommer för fastighetsägaren".²¹¹

2.3.8 Allmänt om ersättningsregler – 5 kap. 10-12 §§ FBL

De allmänna reglerna om ersättning vid fastighetsreglering ges av 5 kap. 10-12 §§ FBL. Reglerna är dispositiva (5 kap. 18 § 1 st 2 pkt FBL). Nedan kommer dessa ersättningsregler att beskrivas generellt.

Vid en tvångsvis fastighetsreglering ska den som mister mark eller rättighet kompenseras för detta. Huvudregeln säger att ersättning i första hand ska ske genom annan mark eller del i samfällighet (5 kap. 2 § FBL). Om den mark eller de andelar som tillförs en fastighet inte motsvarar värdet som frångår denna ska skillnaden utjämnas med pengar genom s k likvidvärdering (5 kap 10 § FBL). Värderingsmetoden ser olika ut för olika typer av regleringar. Det finns två typer att skilja på:

- Expropriationsfallen (5 kap.10 a § 2 st), och
- Vinstdelningsfallen (5 kap. 10 a § 3 st)

²⁰⁵ Ibid, se även 5 kap. 9 § FBL och 1.3.8 Allmänt om ersättningsregler - 5 kap. 9-12 §§ nedan.

²⁰⁶ Bonde m.fl. (2018).

²⁰⁷ Prop. 1969:128 del B s. 380.

²⁰⁸ Ekbäck (2016), s. 127.

²⁰⁹ Ibid.

²¹⁰ Ibid.

²¹¹ Ibid, s. 128.

Som huvudregel ska ersättning utgå från expropriationsfallen (5 kap. 10 a § FBL 2 st). De fall som inte uppfyller bestämmelserna som expropriationsfall behandlas istället som vinstdelningsfall (5 kap 10 a § 3 st). Vad som räknas till expropriationsfallen är sådana fall då den berörda egendomen:

- kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14-18 §§ PBL, eller
- uppenbarligen skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv.

De ändamål för vilka tvångsförvärv får ske framgår av 2 kap. ExL. Angående bedömningen av vilket fall som är aktuellt att utgå ifrån anser Ekbäck att "det får [...] bli en bedömning från fall till fall huruvida förvärvet alternativt hade kunnat genomföras som expropriation".²¹² Vad gäller uttrycket "annat liknande tvångsförvärv" skriver Ekbäck "...är inte närmare utrett i förarbetena. En bedömning får ske huruvida tvångsrätt hade kunnat utövas enligt någon annan av de fastighetsrättsliga lagar som står till buds".²¹³

Gemensamt för både expropriationsfallen och vinstdelningsfallen är att en fastighets marknadsvärde ska kompenseras om hela fastigheten förvärvas och att intrångsersättning ska betalas då endast en del av fastigheten tas i anspråk (4 kap 1 § 1st ExL).

I ett expropriationsfall kompenseras fastighetsägaren för marknadsvärdeminskningen (om en del av fastigheten fräntas) eller hela marknadsvärdet (då hela fastigheten överförs). Till detta utges ett schablonmässigt tillägg om tjugofem procent (4 kap 1 § ExL). Kompensation för annan skada, så kallad övrig skada t ex företagsskada och flytt, kan också utges men utan något procenttillägg (5 kap. 12 § FBL, motsvarande regel finns även i 4 kap. 1 § 3 men ExL).

Grunderna för ersättning vid vinstdelning finns i 4 kap. ExL (5 kap. 10a § 1 st FBL). Vid vinstdelning förväntas båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL vara uppfyllt och fastighetsregleringen, enligt Ekbäck, "förutsätts således leda till en värdeökning".²¹⁴ Vinsten (V) som ska fördelas består av den totala båtnaden (B), enligt Ekbäck, i princip "... den totala värdeökningen för berörda fastigheter..."²¹⁵ minus de kostnader (K) som behöver läggas ner. Exempel på kostnader är, enligt Ekbäck, "... främst förrätningskostnader..."²¹⁶

$$V = B - K$$

²¹² Ibid s. 134.

²¹³ Ibid.

²¹⁴ Ibid s. 135.

²¹⁵ Ibid.

²¹⁶ Ibid.

Angående hur värdeökningen ska fördelas ansåg kommittén till prop. 1991/92:127 att "vinsten skall fördelas på ett skäligt sätt. Vad som är skäligt i detta hänseende får avgöras från fall till fall i rättstillämpningen med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en "normal" frivillig överlåtelse".²¹⁷

Oavsett om värderingen har skett som ett expropriations- eller vinstdelningsfall kan det finnas skäl att jämka likvidvärdet som beräknats. Jämkning kan bli aktuellt om likvidvärdet oskäligt gynnar eller missgynnar en fastighetsägare (5 kap. 11 § FBL). Om likvidvärdet innebär att en fastighetsägare går med förlust ska ersättningsbeloppet, enligt Ekbäck, "... jämkas så att förlusten täcks". Enligt Ekbäck är jämkningsgarantin endast en garanti mot förlust.²¹⁸

2.4 Praxis

Nedan beskrivs ett antal rättsfall som har haft betydelse för tolkningen av 2 kap 15 § RF samt synen på tvångsvisa fastighetsregleringar. Praxis utgör rättsfall från främst HD. Rättsfall från hovrättsnivå finns också beskrivna men deras betydelse för praxis får ses som begränsad.

En bakgrund inleder varje rättsfall. Därefter beskrivs varje instans bedömning och dom. Slutligen ges en kort kommentar av rapportförfattaren angående rättsfallet.

2.4.1 NJA 1996 s. 110

Två jordbruksfastigheter angränsade varandra och den ena fastigheten hade rätt, genom ett officialservitut, att använda en väg för utdrivning av skogsprodukter. Servitutet bildades år 1980. År 1991 bad förmånsfastighetens ägare att få ändra servitutet med avseende på ändamålet, belägenheten och standarden på vägen. Förmånsfastigheten bad genom ansökan till Lantmäteriet om att servitutet även ska inkludera rätt att transportera travhästar på vägen. Detta för att kunna träna hästarna på en anlagd träningsbana på ett av förmånsfastighetens skiften. Då det fanns tillgång att ta sig till travbanan utan att använda servitutsvägen motsatte sig den belastade fastighetens ägare ändringen.

LM ansåg att det fanns förutsättningar för att servitutet kunde ändras. Förmånsfastigheten fick genom ändringen av servitutet rätt att både driva ut skogsprodukter samt transportera hästar till träningsbanan.

FD förklarade att om ett servitut ska få ändras krävs att åtgärden är till fördel för någon av parterna. Samtidigt får det inte medföra någon olägenhet av betydelse för den belastade fastigheten. Förhållandena ska dessutom ha ändrats efter servitutets tillkomst för att ett servitut ska kunna ändras. Domstolen förklarade i sin dom att de ansåg att då fastighetens ägare hade gjort stora investeringar i byggnader m.m., vilka kunde anses vara knutna till fastigheten kunde det anses att ändrade varaktiga förhållanden har uppstått. Genom syn och konsultation med Veterinärinrättningen i

²¹⁷ Prop. 1991/92:127 Om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m. s. 69.

²¹⁸ Ekbäck 2016, s. 137.

Skara konstaterade även domstolen att det hårda stenmaterialet som den allmänna vägen var belagd med kunde skada hästarnas hovar. De konstaterade också att formen på vägen med många dolda kurvor och att den inte var obetydligt trafikerad innebar en avsevärd olägenhet för övriga trafikanter om ett stort antal transporter av travhästar försiggick på vägen. Att den belastade fastighetens ägare oroade sig för utvecklingsmöjligheterna och möjligheten att avstycka sin fastighet ansåg domstolen inte påverkades eller begränsades. Domstolen beslutade att det ursprungliga officialservitutet skulle bestå men ändamålet ändras till att också inkludera rätt att transportera hästar samt belägga vägen med grus.

HovR lät Fastighetsdomstolens beslut stå.

HD ansåg att möjligheterna att ändra servitutet inte förelåg däremot att undanröja det gamla officialservitutet och därefter bilda ett nytt servitut. Servitutet innebar transport av travhästar över den belastade fastigheten till ett av förmånsfastighetens skiften. Ändamålet med transportererna främjade en ändamålsenlig användning av hästanläggningen och det måste därför anses vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Förutsättningarna för servitutsbildning förelåg (7 kap 1 § JB). Den härskande fastigheten används numera för andra ändamål än då servitutet bildades. Då den nya verksamheten kunde anses vara av stadigvarande betydelse kunde det anses att sådana ändrade förhållanden fanns som avses i 7 kap 4 § 2 st då ett servitut kan ändras. Betydelse hade också att verksamheten främjade sysselsättningen i bygden och att den då kunde anses ha betydelse även från allmän synpunkt. Att ändra servitutet till att också inkludera hästransporter vilka genomfördes dagligen kunde jämföras med belastningen med virkestransporter under korta perioder med flera års mellanrum. Enligt HD kunde det anses bli en olägenhet för den belastade fastigheten. Om denna olägenhet var av betydelse fick bestämmas genom en avvägning mellan de motstående intressena. Bland annat måste en positiv nettoeffekt uppnås (5 kap 4 § FBL).

Högsta domstolen fortsatte sin prövning genom att ta upp frågan huruvida RF:s nya lydelse i 2 kap 18 § kunde ge anledning till att tolkningen av reglerna i FBL borde göras mer restriktivt. Genom grundlagsändringen, skrev domstolen, krävdes för ett tvångsförfogande att angelägna allmänna intressen tillgodoses. Fastighetsbildning berör både enskilda och allmänna intressen och lagen innehåller ett regelsystem som avväger dessa intressen mot varandra. Det grundläggande syftet med lagen är att åstadkomma en så ändamålsenlig användning av den fasta egendomen som möjligt. En hänvisning gjordes till förarbetena där grundlagsändringen tagits upp och där det uttalats att tvångsvis överföring av mark ska kunna genomföras även för enskilt ändamål, så länge den kan tjäna angelägna allmänna intressen (prop. 1993/94:117 s. 49). Domstolen hänvisade även till de förarbeten där frågan om den tvångsvisa lagstiftningen uppfyllde kvalifikationskraven för att ett ingrepp ska tillgodose angelägna allmänna intressen (SOU 1993:40 del A s. 90 och 235 samt prop. 1993/94:117 s. 16). Resultatet blev att några förändringar i lagstiftningen och tillämpningen av denna och som berör fastighetsbildning inte behövde göras. Högsta domstolen fastslog slutligen Hovrättens beslut om ändring av servitutet. Ett justitieråd var **skiljaktig** och ansåg att utifrån förarbetena anges att gällande lagstiftning som

medger rätt till ingrepp i annans egendom som regleras i bestämmelsen kunde anses uppfylla de uppställda kvalifikationskraven och att av den anledningen påverkades inte tillämpningen av 7 kap. 4 § FBL av grundlagsändringen. Enligt justitierådet saknade den nya grundlagsregeln betydelse i målet.

Rapportförfattarens kommentar:

Fallet har fått en genomslagskraft som får sägas ha räckt i tjugo år. HD fastslog att en mer restriktiv tillämpning av bestämmelserna i FBL inte skulle göras då bestämmelserna redan gjorde en tillräcklig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Detta för att ligga i nivå med grundlagsändringens och Europakonventionens syfte enligt HD:s domskäl. I skälen stod det att främjande av sysselsättning i bygden fick anses ha betydelse från allmän synpunkt. HD hänvisar även till förarbetena angående "angelägna allmänna intressen". Det går dock inte att vara helt säker på vad som fick domstolen att anse att det "angelägna allmänna intresset". Var det att det skedde för enskilt intresse och att utifrån förarbetena var det inte tänkt att någon ändring av rättsläget eller tillämpningen i lagstiftning som redan tillät tvångsföfoganden av mark? Eller var det Att verksamheten på fastigheten hade betydelse för sysselsättningen på orten? HD:s skäl får anses ge visst tolkningsutrymme enligt rapportförfattaren vilket kan bidra till att praxis i efterföljande rättsfall har varierat.

2.4.2 NJA 1997 s. 797

En bostadsfastighet angränsade till en skogsbruksfastighet. Ägarna till bostadsfastigheten ville utöka sin tomtareal, från ca: 1 600 kvm till ca: 4 900 kvm, för att få bättre utrymme runt sina byggnader samt möjliggöra mindre trädgårdsodling eller djurhållning (av hobbykaraktär). Detta vill de göra genom en marköverföring av två områden från skogsbruksfastigheten. Skogsbruksfastigheten utgjordes till största delen av skogsmark samt lite hagmark. Fastigheten var totalt omkring 77 ha stor.

LM ansåg att ansökan om fastighetsreglering var förenlig med villkoren i FBL och genomförde fastighetsregleringen. Båtnadsvillkoret (5 kap 4 § FBL) ansågs uppfyllt då värdeminskningen för skogsbruksfastigheten var liten, marken var stenbunden betesmark medan värdeökningen för bostadsfastigheten ansågs relativt stor. Även inräknat förrättningskostnaderna ansågs båtnadsvillkoret uppfyllt. Även fastighetsskyddet (5 kap 8 § FBL) ansågs vara uppfyllt då graderingsvärdet på skogsbruksfastigheten uppskattades till mindre än en halv procent.

FD fastställde lantmäterimyndighetens beslut då de ansåg att villkoren i 5 kap FBL vara uppfyllda samt lämplighetsvillkoret i 3 kap 1 § FBL.

HovR ansåg att bostadsfastigheten skulle bli varaktigt lämpad för bostadsändamål i glesbygd och alltså var lämplighetsvillkoret (3 kap 1 § FBL) uppfyllt. Överföringen medförde också en lämpligare fastighetsindelning och en mer ändamålsenlig markanvändning samt att fördelarna övervägde de kostnader och olägenheter som regleringen medförde. Detta trots att praxis och den regeringsproposition (prop. 1989/90:151 s. 18) som gjorde marktillskott av detta slag möjliga främst var av regionalpolitiska skäl och miljöhänsyn. Båtnadsvillkoret (5 kap 4 § FBL) kunde

därmed anses vara uppfyllt. Slutligen prövades förbättringsvillkoret (5 kap 5 § FBL). Vid bedömningen prövades behovet av att överföra marken för att förbättra fastigheten i dess funktion som bostadsfastighet. Hovrätten ansåg att en överföring av ett av markområdena var tillräckligt för att tillgodose fastighetens påtalade behov av utrymmen. Det ansågs därmed inte som en nödvändig förbättring att också överföra det andra markområdet för dess funktion som bostadsfastighet. Förrättningen inställdes. **Två skiljaktiga** ledamöter anförde att förbättringsvillkoret ska skydda fastighetsägare mot ändringar om de inte behövs för att förbättra den sökandes fastighet. De ansåg att förbättringsvillkoret inte innebar att överföringen kunde begränsas till att endast avse så mycket mark att ett minimum av ingrepp uppnåddes. Bostadsfastigheten ansågs för snävt tilltagen och en fastighetsreglering var därmed nödvändig för att förbättra den. Därmed ansågs förbättringsvillkoret uppfyllt.

HD gav prövningstillstånd men bostadsfastigheten hade nu sålts och den nye ägaren var inte intresserad av ett fortsatt domstolsförfarande. Därmed avslogs överklagandet och ingen tvångsvis fastighetsreglering genomfördes.

Rapportförfattarens kommentar:

Vad **HD** slutligen hade dömt är svårt att avgöra och betydelsen av fallet får därmed minskad effekt. Intressant är dock resonemanget om att endast så mycket mark ska överföras som är nödvändig för att fastigheten ska förbättras och uppnå de påtalade behoven av utrymme. Frågan om vad förbättringsvillkoret egentligen har för begränsningar kan också framhållas. I domen ansåg hovrätten att det inte var nödvändigt att överföra båda markområdena för att fastigheten skulle förbättras. Men frågan är om det finns någon begränsning av hur bra en förbättring kan eller ska vara i förbättringsvillkoret. Samtidigt kan det intuitivt kännas bra att inte tvinga en fastighetsägare från mer mark än vad som krävs för att åtgärden ska uppnå syftet med ansökan. En annan fråga som uppstår är också att Lantmäterimyndigheten bara prövar vad som ansökts och yrkats. I vissa fall har myndigheten rätt att ta initiativ självmant men ska i annat fall bara pröva vad som önskats utifrån gällande regler och inte ta ställning till vad som borde bli den bästa lösningen. Detta är upp till sakägaren själv att komma på. Samtidigt kan frågan om vilket angeläget allmänt intresse som uppnås eller främjas finnas kvar? Främjar fastighetsregleringen utvecklingen och boende på landsbygden?

2.4.3 RH 2005:62

Två intilliggande fastigheter låg på var sida om kommungränsen mellan Nacka och Tyresö. Båda fastigheterna hade enligt detaljplan ändamålen golfändamål. Båda fastigheterna var utbyggda och användes som golfbanor. En ny detaljplan antogs vilken även inkluderade en obebyggd del av den ena fastigheten för golfändamål. Det nya området som planlagts för golfändamål blev nu föremål för förrättning där ägaren till den andra fastigheten önskade överföra det obebyggda området till sin golfbaneverksamhet i enlighet med den nya detaljplanen.

Lantmäteriet genomförde förrättningen.

Fastighetsdomstolen ansåg att genom överföringen av mark kom fastighetsindelningen att anpassas efter gällande detaljplan. Marköverföringen ansågs även vara nödvändig för genomförandet av planen. På mottagande fastighet bedrevs redan golfverksamhet med betydande investeringar i både byggnader och mark. Avstående fastighet ansågs kunna användas för sitt ändamål som jordbruksfastighet med ca: 2 300 ha mark. Området som överfördes låg i utkanten av ägorna.

Domstolen konstaterade att en marköverföring med tvång i syfte att anpassa fastighetsindelningen efter en antagen detaljplan får anses tillgodose ett angeläget allmänt intresse och hänvisade till förarbetena. Domstolen menade att detta samt uttalandena i NJA 1996 s. 110 innebar att marköverföringen inte stred mot varken proportionalitetsprincipen eller egendomsskyddet i regeringsformen eller Europakonventionen. Fastighetsregleringen fick genomföras.

Hovrätten instämde med fastighetsdomstolen att det gick att genomföra fastighetsregleringen. Angående frågan om fastighetsregleringen stred mot proportionalitetsprincipen eller egendomsskyddet instämde domstolen med fastighetsdomstolen. Marköverföringen fick genomföras.

Rapportförfattarens kommentar:

En marköverföring som stämmer överens med gällande detaljplan och som kan anses vara en del i ett plangenomförande verkar ha stor tyngd. Att ägaren av marken som blir av med denna också skulle kunna tänkas utveckla området så att det stämde överens med detaljplanen överväger inte argumenten för marköverföringen. Vid frågan om egendomsskyddet hänvisade både fastighetsdomstolen och hovrätten till 1996-års fall och drog slutsatsen att egendomsskyddet redan var hänsynstagen i FBL:s regler.

2.4.4 RH 2007:71

Ett land- och vattenområde önskades överföras från en bebyggd fastighet med permanentbostad till en obebyggd fastighet. Vattenområdet användes delvis för uthyrning av bojplatser. Området var inte detaljplanerat men förväntades bli det för fritidsändamål om 5-10 år. Ägarna till fastigheten som blev av med mark ansåg att överföringen gick emot 2 kap 18 § RF.

Lantmäteriet genomförde förrättningen.

Fastighetsdomstolen hänvisade bl.a. till NJA 1996 s. 110 och att om marköverföringen uppfyllde villkoren i FBL behövde inte frågan om egendomsskyddet prövas.

I sina domskäl noterade de att den tillträdande fastigheten skulle kunna få mer byggrätt om en detaljplan antogs för området. Marköverföringen motverkade inte en kommande planläggning och överensstämde med den planerade markanvändningen. Markens och vattnets användning begränsades redan av vissa restriktioner och lagregler. Vilka det var oklart i vilken omfattning de gällde. Genom

fastighetsregleringen kom fastighetsgränserna att följa en mer naturlig indelning av markanvändningsområdena enligt domstolen. Stranden ägdes av den tillträdande fastigheten vilket redan gav begränsade möjligheter att hyra ut båtplatser för avträdande fastighet innan förrättningen. På sikt ansågs förutsättningarna för ett mer ändamålsenligt nyttjande bli bättre. Marköverföringen genomfördes.

Hovrätten ansåg att den rådande plan- och bebyggelsesituationen var oklar och att en mer restriktiv inställning borde hållas till en förrättning utan berörda fastighetsägares samtycke. Det samma gällde beräkningar för båtnaden. Då båtnaden inte kunde anses uppfyllt fanns det ingen anledning att pröva tillåtligheten enligt 2 kap 18 § RF och egendomsskyddet enligt domstolen. Fastighetsregleringen fick inte genomföras.

Rapportförfattarens kommentar

Domskälen från FD och HovR skiljer sig mycket vad gäller vilken del som har störst betydelse för utgången i domen. FD angav klart och tydligt att egendomsskyddet inte behövde prövas då bestämmelserna för en fastighetsreglering i övrigt var uppfyllta och hänvisade till NJA 1996 s. 110. Stor vikt lades istället kring frågan om den osäkra planläggningen. Man får nog anse att domstolen satte hög tilltro till hur den tänkta detaljplanen skulle se ut trots att detta borde ses som en ganska osäker situation. Arbetet med detaljplanen kan knappast ha satts igång om området var planerat att få en detaljplan om 5-10 år. Samtidigt fanns det troligen en översiktsplan som pekade ut området som fritidsområde. Men vad som sägs i en översiktsplan är inte juridiskt bindande. HovR:s inställning att osäkra förhållanden innebär att en större säkerhetsmarginal bör tas till t.ex. vad gäller båtnadsvärderingen borde kunna anses som rimlig och ge en dimension av sunt förnuft vid en avvägning av villkoret i 5 kap. 4 § FBL. Att frågan om egendomsskyddet därav inte prövades alls kan anses antingen som att de duckade för diskussionen eller inte ville ta mer tid och kostnad än vad som var nödvändigt för att avgöra frågan i målet.

2.4.5 NJA 2013 s. 350

Frågan om en markanvisning för bearbetningskoncession kom i konflikt med egendomsskyddet i Europakonventionen eller regeringsformen prövades. Marken skulle användas som upplag för avfallssand från ett gruvföretag. Fastighetsägarna vars mark anvisats ansåg att 2 kap 18 § RF inte var uppfyllt.

Bergmästaren genomförde markanvisningsförrättningen som överklagades till Fastighetsdomstolen. Parterna enades om att frågan om markanvisning skulle avgöras genom deldom.

FD fastställde markanvisningsförrättningen i den del som prövades genom deldom.

HovR skrev i sina skäl att huvudregeln är att mark ska anvisas tills vidare och följa principen att den ska anvisas så lång tid som det behövs. Koncessioner är begränsade i tiden med möjlighet till förlängning. Trots det ska huvudregeln följas och markanvisningen vara oförändrad.

HD ansåg att ett ianspråktagande enligt minerallagens bestämmelser jämfört med expropriationslagens till viss del gav en markägare en sämre ställning. Detta då det inte fanns någon bestämmelse om en allmän intresseavvägning eller något krav på att verksamheten bl.a. skulle ha en större betydelse för landet i minerallagen. Å andra sidan fick gruvidrift anses ha sådan betydelse för landets ekonomi att det, även om det gällde ett privat företag, fanns ett allmänt intresse.

HD tog också upp jämförelser med praxis från Europadomstolen angående inskränkningar i förfoganderätten för ägaren av mark. Domstolens bedömning var att marknadsvärdeminskningen ersätts fullt ut men en osäkerhet kring förfoganderätten fortfarande fanns kvar. Osäkerheten fanns dock även för koncessionshavaren som fick betala full ersättning trots att denne inte kunde vara säker på att få använda marken för avsett ändamål.

De fall som togs upp som exempel från Europadomstolen ansågs mer allvarliga. Domstolens bedömning blev att det av förarbetena till egendomsskyddet i regeringsformen eller av rättspraxis till denna bestämmelse inte gick att säga att markanvisningen inskränkte på egendomsskyddet att denna inte skulle tillåtas. HovR:s dom fastställdes.

Rapportförfattarens kommentar

Domen gällde en markanvisningsförrättning, dvs en process där ett företag söker koncession för utvinning av produkter ur marken, vilket i mångt och mycket påminner om en förrättning som genomförs på Lantmäteriet. En markanvisning kan ses som en nyttjanderätt för ett markområde. I rättsfallet var det i HD som frågan om egendomsskydd gavs en motivering. Här togs hänsyn till det osäkra läget för fastighetsägaren. Även om HD var inne på att verksamheten och produkterna som skulle utvinnas kunde ha betydelse för Sverige övervägde inte intrångets inskränkning på egendomsskyddet och markanvisningsförrättningen genomfördes i den del som överklagats till HD.

2.4.6 MÖD 2013:38

Frågan om fastighetsreglering av del av byggnad samt mark för att en sk stödmur skulle ligga i gräns mellan två fastigheter i Göteborg prövades. Förrättningen innebar att mark skulle överföras på vilken del av en byggnad var belägen. Genom fastighetsreglering skulle byggnaden därefter ligga inom den egna fastigheten. Även marköverföring av del av stödmur som också syftade till att minska brandspridning mellan byggnader önskades samt inrättande av gemensamhetsanläggning för drift och skötsel av samma stödmur.

Lantmäteriet genomförde förrättningen.

Mark- och miljödomstolen ansåg att det skulle ske en fastighetsreglering vad gällde den del av byggnaden som låg på grannens fastighet. De ansåg även att brandmurar i Göteborg av tradition har placerats i fastighetsgräns och ansetts vara samägda. Fastighetsregleringen genomfördes även i denna del.

Mark- och miljööverdomstolen delade underinstansernas bedömning. Stödmurens betydelse för att minska risken och effekterna av sättningar hade stor betydelse. Stödmurens betydelse ansågs vara att den var brandavskiljande samt fungerade som en bärande funktion för byggnaderna. Att överföra marken och stödmuren så att den ägdes lika mycket av vardera fastighet överensstämde med vad som gällde när byggnaderna byggdes. Fastighetsregleringen genomfördes.

Rapportförfattarens kommentar:

Målet i fråga inriktades framför allt på prövningen av om en gemensamhetsanläggning kunde inrättas för bl.a. stödmuren. Frågan om att överföra halva stödmuren till den angränsande fastigheten bedömdes utifrån vad som var vanligt förekommande i Göteborg. Motivering utifrån tradition har inte stötts på tidigare i något rättsfall men borde vara aktuellt även i andra städer där byggnaderna ligger tätt och delvis är beroende av varandra. Frågan om att fastighetsregleringen verkligen var nödvändig att genomföra om en gemensamhetsanläggning inrättades oavsett vem som ägde stödmuren kan dock ifrågasättas. Resonemanget borde dock falla just av anledningen att en fastighetsreglering inte måste vara nödvändig utan ska uppnå en förbättrad fastighet vilket inte kan uppnås på något annat sätt. Att stödmuren delvis överförs får anses uppnå en förbättring av fastigheten.

2.4.7 NJA 2018 s. 753

En fastighetsägare ansökte bl a om att få överföra mark från grannfastigheten för utökade parkerings- och vändmöjligheter på den egna fastigheten. Fastigheterna var belägna inom detaljplanerat område och marken som skulle överföras var belägen på en fastighet utan byggrätt. Den frånträdande fastighetens ägare ansåg att marköverföringen stod i strid med Europakonventionen, 2 kap 15 § RF.

LM beslutade bl.a. att marköverföringen skulle genomföras.

Under handläggningen av målet i Mark- och Miljödomstolen beslöt parterna att frågan om marköverföringen skulle avgöras först, i en s.k. mellandom och att övriga frågor löses efter beslut om denna. Detta då dessa ansågs avhängiga beslutet om marköverföringen. Nedan återges domstolarnas bedömning av marköverföringen.

MMD ansåg att marktillskottet inte kunde anses nödvändigt men skulle innebära en värdeökning som översteg den frånträdande fastighetens värdeminskning och förrättningskostnaderna tillsammans. Båtnadsvillkoret och fastighetskyddet ansågs uppfyllt. Angående förbättringsvillkoret ansåg MMD att det fanns plats på fastigheten för att förbättra möjligheterna till parkering och vändning inom den egna fastigheten. Marktillskottet var inte nödvändigt och därmed var inte förbättringsvillkoret uppfyllt. Den tvångsvisa fastighetsregleringen fick inte genomföras.

MÖD ansåg att förbättringsvillkoret ska visa att sökanden har ett berättigat intresse för åtgärden och att detta intresse ska vara knutet till fastigheten. MÖD ansåg att kravet för att villkoret ska kunna vara uppfyllt är att förändringen av fastigheten blir en förbättring som inte kunde tillförskansas på något annat sätt. Förbättringen måste

inte vara nödvändig. Oavsett lämpligheten hos fastigheten före och efter åtgärden var det betydelsen av om fastigheten förbättrats som hade betydelse vid tillämpningen av villkoret. MÖD anförde även att om en begärd överföring av mark anses vara mer omfattande än vad som är ändamålsenligt kan detta aktualisera en tillämpning av 3 kap 1§ FBL vilket kan skydda t.ex. den frånträdande fastigheten. MÖD ansåg att förbättringen inte kunde uppnås på något annat sätt och att villkoret var uppfyllt.

Angående frågan om egendomsskyddet hänvisade MÖD till Europadomstolens praxis om att det ska ske en avvägning om ingreppet kan anses vara proportionerligt. Avvägningen ska göras mellan den enskildes och det allmännas intresse och åtgärden måste genomföras på ett sätt så att oskälig börda för den enskilde inte uppstår. NJA 1996 s. 110 togs upp och domstolen förklarade att det vid tiden för NJA 1996 s. 110 pågick en diskussion om vad grundlagsändringen hade för betydelse för tolkningen och tillämpningen av den tvångsvisa lagstiftningen. Domstolen hänvisade även till NJA 2013 s. 350 och pekade på skillnaden om tvångsförfogandet var motiverat av ett allmänt intresse gjordes i det enskilda fallet till skillnad från i NJA 1996 s. 110 där en allmän bedömning gjordes. Med hänsyn till nämnda rättsfall ansåg majoriteten av MÖD att det fanns skäl att pröva egendomsskyddet.

MÖD ansåg att det i FBL inte finns någon uttrycklig reglering av allmänintresset som förutsättning för ett tvångsvist förfarande. Det skiljer sig från t.ex. expropriationslagen (1972:719, ExL). I 2 kap ExL sker en uppräknig av de intressen som kan föranleda ett tvångsförfarande till skillnad från FBL som i grunden anses vara en enskild angelägenhet. Att ett allmänt intresse kan föranleda en fastighetsbildningsåtgärd trots att det är en enskild angelägenhet kan ske. Detta ansåg inte domstolen vara aktuellt i förevarande fall utan ansåg att det var FBL:s regler som i första hand bestämde om ett tvångsförfogande var motiverat av ett tillräckligt starkt allmänt intresse.

MÖD ansåg vidare att prövningen av båtnadsvillkoret, 5 kap 4 § FBL, innebar att "olägenheten" sattes i relation till nyttan med åtgärden (som inte behövde vara allmän). Frågan enligt domstolen var hur detta skulle tillämpas i ett fall med enskilda intressen om egendomsskyddet i grunden borde ses som absolut i förhållande till annat än allmänna intressen. Speciellt i ett fall som detta då marköverföringen skulle ersättas med pengar och det överförda området markanvändning ändras. Hänsyn till alternativa utföranden behövde också tas i beaktande, 5 kap 6 § FBL. Enligt MÖD gav bestämmelsen uttryck för att ett intrång ska vara proportionerligt och att det inte får innebära mer skada än nödvändigt. Samtidigt ansåg MÖD att båtnadsvillkoret inte gav någon möjlighet att pröva om det fanns något allmänt intresse som motiverade intrång över huvud taget. Vidare ansåg domstolen att prövningen av fastighetsskyddet, 5 kap 8 § FBL, inte heller prövar om egendomsskyddet vägs in tillräckligt. Utifrån ovan nämnda ansåg domstolen att de inte hade tillräckligt med underlag för att kunna pröva frågan fullständigt utifrån FBL:s regler. Prövningen fick ske särskilt.

MÖD hänvisade till förarbetena som beskriver att tvångsvist förfarande till förmån för enskild t.ex. kan ske för att anordna lämplig utfartsväg eller förhindra olämplig eller störande bebyggelse i grannskapet. Dock endast när det krävs för att tillgodose

angelägna allmänna intressen. Ett allmänt intresse, enligt domstolen, borde kunna uppstå om en fastighet genom en fastighetsreglering förbättras så att den uppnår de egenskapskrav som typiskt sett kan förväntas av en liknande fastighet. Beroende på hur ingripande ett tvångsförfogande är borde större krav på styrkan i det allmänna intresset ställas. Ett servitut borde kunna ses som ett mindre ingripande än en marköverföring enligt domstolen. MÖD fortsatte sin bedömning genom att ta upp frågan om inte det finns ett ”inneboende” allmänt intresse i FBL:s regler. MÖD ansåg dock att om detta skulle tillämpas skulle i princip all lagstiftning kunna anses ha ett inneboende allmänintresse och syftet med egendomsskyddet skulle på detta sätt urvattnas. Vad som konkret angavs i förarbetena som allmänna intressen borde därmed ligga till grund för bedömningen.

MÖD ansåg slutligen att den tillträdande fastighetens tomt var relativt liten och trafiksituationen hade kunnat förbättras med hjälp av det önskade marktillskottet. Domstolen konstaterade att plats för parkering, vändplan och viss annan verksamhet fanns på fastigheten. Att det var trångt borde inte vara ovanligt på villafastigheter och därför kunde inte det allmänna intresset att överföra marken vara tillräckligt stort. Marköverföringen fick inte genomföras.

Två ledamöter var **skiljaktiga** i frågan om egendomsskyddet skulle prövas. De anförde att ett angeläget allmänt intresse kan uppstå till följd av en fastighetsreglering till förmån för ett enskilt intresse. Ett sådant intresse skulle kunna vara en väl fungerande fastighetsindelning. Gränserna för ett angeläget allmänt intresse uttryckt genom en välfungerande fastighetsindelning ansågs inramas av reglerna i FBL som i sin tur var begränsade av 2 kap. 15 § RF. Den aktuella fastigheten var planlagd för bostadsändamål men fick inte bebyggas. Den fick, enligt de skiljaktiga, anses vara mycket olämplig som fastighet. De skiljaktiga ansåg att intentionen med detaljplanen rimligen borde vara att mark från fastigheten skulle föras till omkringliggande fastigheter med byggrätt. Det fanns inte några fastighetsindelningsbestämmelser och var marken bör föras fick utgå ifrån normala planmässiga överväganden. Normalt borde detta innebära att mark förs till närmast belägna fastighet med byggrätt. Att marken i detta fall förs till aktuell fastighet fick anses uppfylla kraven i FBL och stred därmed inte mot 2 kap. 15 § RF. I övrigt var de skiljaktiga överens med övriga ledamöter.

HD konstaterade att förbättringsvillkoret av paragrafens ordalydelse samt förarbetena (prop. 1969:128 del B s. 358 ff) innebar att förbättringen av fastigheten inte behöver vara nödvändig för att uppfylla villkoret. Det är själva fastighetsregleringsåtgärden som ska vara nödvändig för att uppnå förbättringen. Vidare konstaterade HD att det inte fanns någon bestämmelse om en allmän intresseavvägning liknande den i 2 kap ExL. Det fanns inte heller något villkor om att en fastighetsreglering ska uppnå någon väsentlig betydelse vilket t.ex. krävs vid bildande av servitut, 7 kap 1 § FBL.

Vidare konstaterade HD angående egendomsskyddet att det enligt praxis från Europakonventionen ska göras en proportionalitetsbedömning i varje enskilt fall. Av NJA 2013 s. 350 ansåg HD att det är klart att egendomsskyddet ska få genomslag i det enskilda fallet i svensk rätt. Utvecklingen innebar att en proportionalitetsbedömning av egendomsskyddet krävs och att domen i NJA 1996 s.

110 har spelat över sin roll. Prövningen om proportionalitet görs i tre steg. Ingreppet ska uppnå ändamålsenlighet, vara nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet och fördelen för det allmänna ska stå i proportion till skadan för den enskilde, enligt HD. Vid prövning enligt FBL var det främst det sista steget, proportionalitet, som FBL:s regler inte tagit tillräcklig hänsyn till. Denna prövning fick därför göras fristående från FBL.

Enligt HD:s bedömning förbättrades fastigheten genom marköverföringen då större yta för parkering och vändning skulle medges. De ansåg inte att det var visat att detta kunde göras på något annat sätt och förbättringsvillkoret ansåg därmed uppfyllt.

HD ansåg vidare vad gällde proportionaliteten att en fastighet är funktionsduglig skulle kunna utgöra ett angeläget allmänt intresse. Fastigheten som skulle tillföras mark ansågs uppfylla kraven med marginal för ändamålsenlighet trots sina begränsningar vad gällde vändmöjligheterna. Det allmänna intresset för marköverföringen ansågs mycket lågt. Intresset från den avträdande fastighetens ägare att bli utsatt för ett tvångsförfogande trots att den praktiska nyttan av området inte kunde sägas vara väldigt starkt vägde trots detta över och domstolen ansåg inte att det var proportionerligt. Marköverföringen fick inte genomföras.

Rapportförfattarens kommentar:

Domen från HD kom i oktober 2018. Rättsfallets inverkan på övriga instanser och förrättningsverksamheten är svår att avgöra så kort efter att den publicerades.

Av både MÖD och HD:s domskäl är det tydligt att de anser att tolkningen av förbättringsvillkoret ska ske utifrån att åtgärden är nödvändig för att den sökandes fastighet ska förbättras. Det är inte förbättringen i sig som ska vara nödvändig utan bara sättet genom fastighetsreglering för att åstadkomma den.

I MÖD:s domskäl förs ett resonemang om servitut som ett mindre ingrepp än en marköverföring. Ingen av de andra instanserna tog upp den tanken.

MÖD ansåg att frågan om egendomsskyddet i detta fall skulle prövas men lämnade frågan öppen för HD att ta ställning till om egendomsskyddet togs tillräcklig hänsyn enligt FBL:s regler.

HD:s sammanfattande bedömning verkar vara att den vanliga prövningen av FBL:s regler ska ske så som tidigare. Till detta ska även en proportionalitetsbedömning göras. Proportionalitetsprövningen kan delas in i tre delar varav frågeställningen om det allmänna intresset av åtgärden står i proportion till skadan för den enskilde.

3 Rättsfall

Den här delen av uppsatsen syftar till att ge en närmare bild över rättsutvecklingen vad gäller egendomsskyddet vid fastighetsregleringar i Sverige. Vad rapportförfattaren har velat komma åt är dels vilka typer av fall inom fastighetsregleringsinstitutet som egendomsskyddet har prövats i. Dels om det går att se någon förändring över tiden i hur domstolarna har tagit hänsyn till egendomsskyddet i sina skäl och domslut. Rapportförfattaren har även velat skapa en tidslinje över när målen har avgjorts för att se om det går att dra några slutsatser ur en sådan.

Utifrån vald metod, se *1.1 Metod*, har 13 st rättsfall slutligen analyserats. För en sammanställning av rättsfallen, se *Bilaga 1*.

Av rättsfallen som analyserades identifierades två typer av fall som kan kopplas till 5 kap. 1 § FBL. Även rättsfall kopplade till egendomsskyddet och AL återfanns i materialet. Det kan konstateras att i alla rättsfall har åtminstone en av domstolsinstanserna ansett att tvångsåtgärden inte kränkt egendomsskyddet. I en tredjedel av rättsfall har en domstolsinstans ansett att egendomsskyddet kränkts. Det har också visat sig att i vart tredje rättsfall har ett “angeläget allmänt intresse” identifierats och i tre fjärdedelar av rättsfallen har NJA 1996 s. 110 nämnts.

3.1 Rättsfall från LMRR

För att presentera rättsfallen och domstolarnas prövning av egendomsskyddet har domstolarnas skäl angående egendomsskyddet citerats. För läsarens förståelse är bl.a. fastigheters beteckningar utbytta mot vad rapportförfattaren tolkar som fastighetens roll i rättsfallet. Rapportförfattarens egna tolkningar markeras med “[]”. Egna val att hoppa över vissa stycken eller meningar i domskälen har markerats med “[...]”. Till varje rättsfall finns en bakgrund som beskriver vad rättsfallet handlar om LM:s beslut om fastighetsregleringen. Vilka instanser som prövat egendomsskyddet samt om det fanns någon skiljaktig mening. Därefter citeras den del av rättsfallet i vilken egendomsskyddet prövas med en efterföljande sammanfattning av om domstolarna ansett fastighetsregleringen vara i strid mot egendomsskyddet eller inte. Slutligen åtföljs varje rättsfall av en kort analys av rapportförfattaren.

Rättsfallen presenteras i kronologisk ordning med början i LMRR 96:1 och avslutas med LMRR 17:15.

3.1.1 LMRR 96:1 – NJA 1996 s. 110

Typ:

Ändring av servitut.

Beskrivning:

Sedan tidigare hade en jordbruksfastighet servitut över en intilliggande jordbruksfastighet. Servitutet gav rätt att använda en befintlig väg för utdrivning av skogsprodukter. Sedan ett antal år tillbaka bedrevs travhästverksamhet på fastigheten. På ett av fastighetens skogsskiften hade en motionsslinga anlagts. För att ta sig till denna fick ekipagen köra cirka 2 km längs en bilväg. Förrättningen som hade sökt gällde ändring av servitutet till att även omfatta rätt att transportera travhästar mellan anläggningen och motionsslingan. Det gällde även att få rätt att belägga den aktuella vägen med mjuk ytbeläggning. LM beslutade att ändra servitutet.

Sökord, lagrum i LMRR:

2:18 RF, "egendomsskydd".

Instans som prövade egendomsskyddet:

HD varav ett justitieråd var skiljaktig.

Prövningen av egendomsskyddet:

HD skrev i sina skäl efter att ha konstaterat att 7 kap. 4 § 2 st FBL var uppfyllt:

"Emellertid återstår att behandla ett inom doktrinen väckt spörsmål huruvida den nya lydelsen av 2 kap 18 § regeringsformen kan föranleda en övergång till en mer restriktiv tillämpning av de regler i fastighetsbildningslagen som medger tvångsförfogande över annans fasta egendom (se Bengtsson i SvJT 1994 s 920 ff)."

HD fortsatte:

"Genom grundlagsändringen utsträcktes det tidigare skyddet mot tvångsöverföring genom expropriation och annat sådant förfogande till att ge motsvarande skydd mot inskränkningar i användningen av mark och byggnader. Som en förutsättning för att tvångsförfogande skulle få ske uppställdes att tvångsförfogande krävdes för att tillgodose angelägna allmänna intressen."

HD fortsatte:

"Fastighetsbildning berör en rad olika enskilda och allmänna intressen (se härom prop 1969:128 s B 56 ff). [FBL] innehåller ett omfattande regelsystem som i olika hänseenden avväger dessa intressen mot varandra. Man kan säga att ett grundläggande syfte med lagen är att efter en sådan avvägning åstadkomma en så ändamålsenlig användning av den fasta egendomen som möjligt. I enlighet härmed har också i förarbetena till grundlagsändringen uttalats att även tvångsvis överföring av fast egendom vid fastighetsreglering till förmån för enskilt intresse kan tjäna angelägna allmänna intressen (prop 1993/94:117 s 49)."

HD fortsatte vidare:

"I förarbetena behandlas också den allmänna frågan om den gällande lagstiftning, som medger ingrepp i annans egendom, uppfyller det uppställda kvalifikationskravet på att ingreppet skall tillgodose angelägna allmänna intressen (SOU 1993:40 del A s 90 och 235 samt prop 1993/94:117 s 16). Slutsatsen blev att grundlagsändringen inte skapade något behov av följdändringar i sådan lagstiftning."

HD avslutade sina skäl angående egendomsskyddet genom att skriva:

“Vad som sålunda har framkommit vid genomförandet av grundlagsändringen föranleder slutsatsen att grundlagsändringen ej påverkar tillämpningen av fastighetsbildningslagens bestämmelser om tvångsförfogande i en mer restriktiv riktning än vad som förut gällt.”

Det skiljaktiga justitierådet skrev i sin motivering:

”Inom doktrinen har väckts frågan huruvida den nya lydelsen av 2 kap 18 § regeringsformen kan tänkas motivera till en mera restriktiv tolkning av vissa regler i fastighetsbildningslagen. Genom grundlagsändringen utsträcktes det tidigare skyddet mot tvångsförfogande till att ge motsvarande skydd mot inskränkningar i användningen av mark och byggnader. Som en förutsättning för att tvångsförfogande skulle få ske uppställdes att tvångsförfogande krävdes för att tillgodose angelägna allmänna intressen.”

Justitierådet fortsatte vidare:

”I anledning härav kan hänvisas till vad som nyss angetts om avvägningen av allmänna intressen och till förarbetena till ändringen av grundlagsbestämmelsen (prop. 1993/94:117 s 16), där det anges att gällande lagstiftning som medger ingrepp i annans egendom av de slag som regleras i bestämmelsen kan anses uppfylla de uppställda kvalifikationskraven. Det vill synas som om grundlagsändringen knappast kan påverka tillämpningen av 7 kap 4 § fastighetsbildningslagen på förrättningsärenden (jfr lagrådets uttalande om ändring av avtalsärenden i prop 1969:128 s B 1139). Införande av den nya grundlagsregeln saknar betydelse i detta mål.”

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Nej, enligt HD. Det skiljaktiga justitierådet i HD ansåg att regeln inte var av betydelse i målet.

Rapportförfattarens kommentar:

Rättsfallet var det första i sitt slag efter att grundlagsändringen hade trätt i kraft och fick sålunda stort genomslag i svensk rättspraxis. Rapportförfattaren noterar att HD inte nämner något om någon proportionalitetsbedömning. Som rapportförfattaren förstår HD:s skäl är avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen inbakade i FBL. Uppfyller en fastighetsregleringsåtgärd reglerna i 5 kap. FBL finns det ett allmänt intresse av att regleringsåtgärden sker trots att den kanske sker till förmån för en enskild.

HD:s skäl följer de uttalanden som gjordes i både prop.1993/94:117 s. 16 och SOU 1993:40 del A s. 90 och 235. Slutprodukten av HD:s domskäl blev att lagändringen inte skulle påverka sättet för hur tvångsförfoganden redan prövades. Detta borde, så som 2 kap. 18 § RF är och har varit utformad, innebära att ett allmänt intresse för en tvångsvis åtgärd ska kunna utkristalliseras oavsett om åtgärden sker för allmänt eller enskilt intresse.

Det är, enligt rapportförfattaren, svårt att säga om tanken var att någon proportionalitetsbedömning borde ske eller om domstolen överhuvudtaget hade den i åtanke när domskälen skrevs. Att någon tydlig bedömning har gjorts med avseende på den kan inte identifieras av domskälen.

Det skiljaktiga justitierådet ansåg inte att grundlagsändringen hade betydelse i målet och att avvägningen av intressen i 5 kap. FBL redan tog hänsyn till detta varför egendomsskyddet inte behövde prövas. Skillnaden mot vad majoriteten i HD sade var, enligt rapportförfattaren, att prövningen av 5 kap. FBL inte behövde göras på ett hårdare sätt än tidigare bara för att grundlagen hade ändrats vad gällde egendomsskyddet.

3.1.2 LMRR 97:23

Typ:

Marköverföring genom byte av mark.

Beskrivning:

En fastighetsägare ville byta mark med grannfastigheten utan överenskommelse. Fastigheternas ändamål var skogsbruksfastigheter. Bytet gällde ett skogsskifte från den egna fastigheten mot ett skogsskifte av grannfastigheten. LM genomförde fastighetsregleringen trots att Länsstyrelsen vid samråd ansåg att det inte fanns något allmänt intresse av fastighetsbildningen då förbättringarna ansågs vara för små. Ej prövningstillstånd till HD.

Sökord, lagrum i LMRR:

2:18 RF, "egendomsskydd"

Instans som prövade egendomsskyddet:

FD, en ledamot var skiljaktig. HovR, en ledamot i HovR var skiljaktig.

Prövningen av egendomsskyddet:

FD skrev i sina skäl:

"I sammanhanget bör även beaktas bestämmelsen om egendomsskyddet i 2 kap 18 § regeringsformen, enligt vilken det för tvångsvist avstående av egendom krävs ett tillgodoseende av angeläget allmänt intresse. Bestämmelsen är även tillämplig vid fastighetsreglering mellan enskilda personer (prop 1993/94:117 sid. 49). Det i målet yrkade markbytet bör enligt tingsrättens mening ej anses vara av sådant allmänt intresse att det skulle vara tillåtet enligt denna bestämmelse."

Det skiljaktiga fastighetsrådet i FD skrev:

"Jag delar länsstyrelsens uppfattning att det inte är ett allmänt intresse att få till stånd regleringar av den begränsade omfattning som det här är fråga om. Detta hindrar dock inte att fastighetsägarna själva kan ta initiativ till förbättringar som de anser angelägna..."

Fastighetsrådet i FD fortsatte:

“Markbytet innebär alltså inte att någon av fastigheterna minskar i värde. En reglering som innebär att fastigheterna ändrar läge och utformning utan att de minskar i värde innebär inte ett avstående av egendom i den mening som avses i 2 kap 18 § regeringsformen. Inte heller kan ett sådant avstående av egendom anses uppkomma så länge storleks- och värdeförändringarna håller sig inom ramen för vad som är tillåtet enligt bestämmelserna i 5 kap 8 § fastighetsbildningslagen. Jag anser därför att 2 kap 18 § regeringsformen inte äger tillämpning i den situation som nu är aktuell.”

HovR skrev angående egendomsskyddet:

“Huvudfrågan i målet är om det finns förutsättningar att genom fastighetsreglering tvångsvis byta mark och överföra det aktuella området till ny ägare. Frågan har fått särskild aktualitet genom den av fastighetsdomstolen återopade bestämmelsen om egendomsskyddet i 2 kap 18 § första stycket regeringsformen enligt vilken enskild egendom inte tvångsvis får tas i anspråk utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.”

HovR fortsatte:

“Fri- och rättighetskommittén konstaterade i betänkandet SOU 1993:40 (s A 90 och A 235) att den gällande fastighetsrättsliga lagstiftningen som medger ingrepp i annans egendom uppfyller kravet på att ingreppet skall tillgodose angelägna allmänna intressen. Lantmäteriverket berörde i sitt remissyttrande 1993-09-09 frågan vad som gäller när ett tydligt privat intresse framträder vid sidan av det allmänna. Samhällets stöd för ingripande har då varit att medverka till en rationellare indelning av marken för brukandet. Avslutningsvis framhöll Lantmäteriverket att den svenska förrättningslagstiftningen inte strider mot vad som kan anses främja ett angeläget allmänt intresse, att förändringar i fastighetsindelning och rättigheter som sker med stöd av tvångsreglerna är delar i en anpassning av samhällets markresurser till samhällsutvecklingen samt att från den utgångspunkten tvångsåtgärderna är angelägna från allmän synpunkt. Regeringen delade i prop 1993/94:117 s. 16 de synpunkter som Fri- och rättighetsutredningen anfört och framhöll i specialmotiveringen till 2 kap 18 § första stycket regeringsformen att bestämmelsen liksom hittills inte hindrade sådana tvångsvisa överföringar till förmån för enskilda intressen som Lantmäteriverket berört under förutsättning att det samtidigt kan sägas finnas ett angeläget allmänt intresse därav (prop s 49).”

Vidare skrev HovR:

“Högsta domstolen har i NJA 1996 s 110 konstaterat att den nya lydelsen av 2 kap 18 § första stycket regeringsformen inte innebär att fastighetsbildningslagens (FBLs) bestämmelser som medger tvångsförfoganden över annans egendom skall tillämpas mera restriktivt. En annan uppfattning har framförts av Bertil Bengtsson i SvJt 1994 s 924 och 1996 s 898, samt i Grundlagen och Fastighetsrätten, 1996, s 46 f.”

HovR skrev slutligen:

“Fastighetsregleringen får anses innebära en väsentlig olägenhet för ägarna till [fastigheten som inte samtycker till markbytet]. Det allmänintresse som finns av att

erhålla en rationellare fastighetsindelning är inte så stort att det uppväger det intrång som åtgärden skulle medföra för ägarna till fastigheten.”

Det skiljaktiga fastighetsrådet i HovR skrev angående egendomsskyddet:

“I förarbetena till 1994 års ändring av RF 2:18 har uttalats att ändringen inte föranledde några följdändringar i fastighetsbildningslagen (FBL). Vid ett sådant uttalande måste lagstiftaren rimligtvis ha beaktat fastighetsbildningslagens uppbyggnad och syfte att ge spelregler för fastighetsindelningens anpassning till en ändamålsenlig markanvändning under beaktande av bl.a. förmögenhetsskyddet (FBL 5:8) och viss kontroll från det allmänna. Den så klart uttalade spärrregeln i FBL 5:8 borde ha föranlett en kommentar om den inte längre skulle vara tillämplig och därmed mycket av lagens tillämpning falla. Lagens syfte är att anpassa fastighetsindelningen till en ändamålsenlig markanvändning och är därvid bl.a. grundläggande att mark bytes mot mark (FBL 5:2) där dock möjlighet till avvikelse föreligger inom i FBL 5:8 angiven gräns. Sammanfattningsvis skulle enligt mitt förmenande lagen inte rimligtvis opåverkad ha kunnat bestå om den i denna så centrala fråga fått en annan innebörd. Regeringsformens formulering “ingen kan tvingas avstå sin egendom Genom expropriation eller” är en “fientlig” ensidig konfiskatorisk handling utan hänsyn till markägaren i motsats till FBL:s förfaringsätt får såväl förrättningsökandens som motpartens synpunkter skall beaktas med i målet aktuella skyddsregler i 3 och 5 kap FBL. I det aktuella målet bytes mark mot mark av i princip samma värde. Eftersom åtgärden endast medför en omfördelning av fastighetsinnehav helt enligt intentionerna i FBL innebär åtgärden inget “avstående” av egendom som föranleder att åtgärden omfattas av grundlagsskyddet i 2:18 RF.”

Det skiljaktiga fastighetsrådet i HovR fortsatte:

“I det fall grundlagsskyddet trots allt skulle anses tillämpligt förutsätter detta för tillåtlighet av yrkad åtgärd att denna tillgodoser angelägna allmänna intressen varvid kravet på angelägenhet torde kunna ställas lägre ju lindrigare ingreppet är. Länsstyrelsen har i det aktuella målet uttalat - efter samråd med skogsvårdande myndighet - att något angeläget allmänt intresse inte skulle tillgodoses genom åtgärden. Vid nu gällande skogspolitiska ställningstaganden torde något angeläget intresse ur skogsbrukets synvinkel måhända inte kunna hävdas men redan från fastighetsindelningssynpunkt föreligger ett stort intresse som får anses angeläget bl.a. på den grunden att staten - med huvudansvar för fastighetsredovisningen - genom riktade ekonomiska bidrag stimulerar till förbättring och sanering av fastighetsbildningen.”

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Ja, enligt majoriteten av ledamöterna FD.

Det skiljaktiga fastighetsrådet i FD ansåg inte att 2 kap. 18 § RF vara tillämplig i målet.

Ja, enligt majoriteten av ledamöterna i HovR.

Nej, enligt det skiljaktiga fastighetsrådet i HovR som ansåg att regeln om egendomsskyddet i första hand inte var tillämplig i målet och i andra hand att åtgärden inte stred mot egendomsskyddet.

Rapportförfattarens kommentar:

Det här är det enda rättsfallet där majoriteten i både FD och HovR ansåg att regleringsåtgärden stred mot egendomsskyddet. FD ansåg inte att det fanns något allmänintresse i regleringen och därför var den inte tillåten enligt 2 kap. 18 § RF. HovR ansåg att även om en restriktivare inriktning vid tvångsförfaranden inte var tanken med grundlagsändringen så var olägenheten för den fastighet som blivit indragen i markbytet utan sitt samtycke väsentlig. Allmänintresset av en rationellare fastighetsindelning övervägde inte detta argument.

Det skiljaktiga fastighetsrådet i FD verkade anse att då det inte innebar några värdeförändringar i och med markbytet var inte regeringsformens egendomsskydd aktuellt. Detta trots att fastigheternas utformning och läge ändrades.

Det skiljaktiga fastighetsrådet i HovR ansåg inte att regeln i 2 kap. 18 § RF var tillämplig i målet men skrev också att om den var aktuell ansåg han inte att markbytet stod i strid med egendomsskyddet. Bl.a. hänvisade han till 5 kap. 2 § FBL som säger att huvudregeln vid fastighetsreglering är att betalning sker genom byte av mark och i andra hand genom pengar. Han ansåg även att det fanns ett allmänt intresse från statens sida att genom ekonomiska bidrag stimulera till förbättring och sanering av fastighetsindelningen.

3.1.3 LMRR 97:25

Typ:

Marköverföring i enlighet med plan.

Beskrivning:

Marköverföring från privat ägda bostadsfastigheter till en av kommunen ägd fastighet. Fastighetsregleringen genomfördes i enlighet med gällande detaljplan. Marken var avsatt för allmän plats. LM genomförde fastighetsregleringen. Ej prövningstillstånd till HD.

Sökord, lagrum i LMRR:

“Egendomsskydd”.

Instans som prövade egendomsskyddet:

FD.

Prövningen av egendomsskyddet:

FD skrev i sina domskäl angående egendomsskyddet att:
“I sammanhanget kan även noteras att Högsta domstolen i rättsfallet NJA 1996 s. 110 slagit fast att den grundlagsändring klagandena åberopat inte påverkar tillämpningen av FBL i en mer restriktiv riktning än vad som förut gällt.”

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Nej, enligt FD.

Rapportförfattarens kommentar:

FD noterade rättsfallet NJA 1996 s. 110 och bedömningen som HD gjort att grundlagsändringen inte påverkade tillämpningen av FBL i en mer restriktiv riktning. Mer än så skrev inte domstolen om egendomsskyddet. Rapportförfattaren har tolkat detta som att domstolen inte ansåg att marköverföringen stred mot egendomsskyddet vilket även domstolens dom talar för då överklagandet avslogs och marköverföringarna godkändes.

3.1.4 LMRR 98:15

Typ:

Inrättande av gemensamhetsanläggning för småbåtshamn respektive väg och park.

Beskrivning:

För ett område med byggnadsplan ansöktes om inrättande av gemensamhetsanläggning. Dels för mark utlagd som allmän plats i byggnadsplanen. Dels för mark utlagd för småbåtshamn. Fastighetsägaren till marken på vilken gemensamhetsanläggningarna ansöktes om att förläggas motsatte sig åtgärderna då denne bl.a. själv ville driva hamnverksamhet i framtiden på den egna fastigheten. LM beslutade om inrättande av gemensamhetsanläggningarna.

Sökord, lagrum i LMRR:

Europakonventionen, 2:18 RF, "egendomsskydd"

Instans som prövade egendomsskyddet:

FD och HovR.

Prövningen av egendomsskyddet:

FD skrev i sina skäl till beslut att:

"Anläggningsbeslutet strider inte mot grundlagen eller mot Europakonventionen."

HovR ansåg inte att opinionsvillkoret i anläggningslagen var uppfyllt för att kunna inrätta en gemensamhetsanläggning för småbåtshamn. HovR prövade inte egendomsskyddet för denna anläggning.

Vad angick den andra gemensamhetsanläggningen för allmän plats skrev HovR i sina skäl:

"Det har i doktrinen ifrågasatts om skyldigheten att avstå utrymme för t.ex. en gemensamhetsanläggning är förenlig med kravet i 2 kap. 18 § 1 st. regeringsformen på att det måste föreligga angelägna allmänna intressen för att ett ingrepp i en enskilds egendom skall godtas. I förarbetena till grundlagsändringen uttalades dock att rättsläget i förhållande till tidigare befintlig lagstiftning inte skulle förskjutas. 2 kap. 18 § 1 st. regeringsformen påverkar därför inte tillämpningen av

anläggningslagen i nu aktuellt avseende (jfr NJA 1996 s. 110 med där gjorda hänvisningar).”

HovR fortsatte vidare:

“Avgörande betydelse för frågan om anläggningsbeslutet står i strid med artikel 1 i tilläggsprotokollet den 20 mars 1952 till Europakonventionen om mänskliga rättigheter och grundläggande friheter är om genom detta beslut upprätthålls en välavvägd balans mellan enskilda och allmänna intressen. Hovrätten finner att behovet av en tvångsmässigreglering för tillgodoseende av det allmänna intresset av samverkan för väg- och parkmarkens skötsel får anses vara så klart att anläggningsbeslutet inte kan anses strida mot konventionens bestämmelser.”

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Nej, enligt FD och HovR.

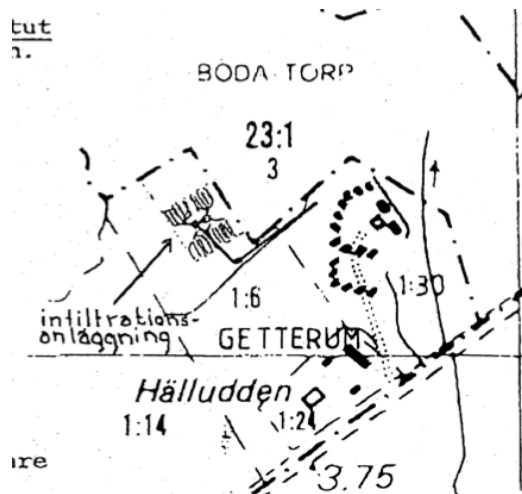
Rapportförfattarens kommentar:

FD konstaterade att inrättandet av gemensamhetsanläggningarna varken stred mot grundlagen eller Europakonventionen. För gemensamhetsanläggningen med ändamålet småbåtshamn ansågs opinionsvillkoret inte vara uppfyllt enligt HovR. Någon prövning av egendomsskyddet skedde inte för denna del av förrättningsbeslutet. För gemensamhetsanläggningen med ändamål allmän plats konstaterade HovR att det i en byggnadsplan är upp till de berörda fastigheternas ägare att sköta de allmänna platserna. Då skötseln enligt HovR inte fungerat tidigare fanns det ett klart behov av samverkan mellan fastigheterna. Att detta löses genom inrättande av gemensamhetsanläggning var enligt domstolen ett tydligt exempel på när det finns ett underliggande allmänt intresse i saken. Därmed ansågs anläggningsbeslutet i denna del inte strida mot egendomsskyddet i Europakonventionen.

3.1.5 LMRR 98:31

Typ:

Bildande av servitut för infiltrationsanläggning.



Figur 2. Förrättningskarta.

Beskrivning:

En infiltrationsanläggning var delvis utförd utanför den egna fastigheten på en obebyggd jordbruksfastighet. Ägaren till anläggningen trodde att det fanns ett medgivande från markägaren för uppförandet. Senare framkom det att det fanns flera ägare till den obebyggda jordbruksfastigheten och en bindande överenskommelse fanns därmed inte. Genom ansökan om fastighetsreglering till LM önskades juridisk rätt till marken genom servitut. Infiltrationsanläggningen syftade till att ge fastigheten godkänd avloppsanläggning då den nuvarande förorenade den befintlig vattentäkten på fastigheten. Att infiltrationsanläggningen inte hade förlagts på den egna fastigheten berodde även på att fastigheten i stora delar bestod av en stugby för uthyrning. LM beslutade om att bilda servitutet.

Sökord, lagrum i LMRR:

“Egendomsskydd”.

Instans som prövade egendomsskyddet:

FD.

Prövningen av egendomsskyddet:

FD skrev i sina domskäl:

“Vid tvångsvis fastighetsreglering skall även bestämmelserna om egendomsskydd i 2 kap 18 § i regeringsformen beaktas, samt Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna m.m. som numera gäller som svensk lag. Högsta domstolen (HD) har nyligen i ett mål om tvångsvis upplåtelse av servitut (NJA 1996 s. 110) behandlat frågan huruvida den nya lydelsen av dessa bestämmelser föranleder övergång till en mer restriktiv tillämpning av de regler i FBL, som medger tvångsförfoganden över annans fasta egendom. HD:s slutsats blev att grundlagsändringen ej påverkar tillämpningen av FBL:s bestämmelser om tvångsförfoganden i en mer restriktiv riktning än vad som förut gällt.”

FD fortsatte:

“I sammanhanget uttalade HD också följande: “Fastighetsbildningen berör en rad olika enskilda och allmänna intressen. Lagen innehåller ett omfattande regelsystem som i olika hänseenden avväger dessa intressen mot varandra. Man kan säga att ett grundläggande syfte med lagen är att åstadkomma en så ändamålsenlig användning av den fasta egendomen som möjligt. I enlighet härmed har också i förarbetena till grundlagsändringen uttalats att även tvångsvis överföring av fast egendom till förmån för enskilt intresse kan tjäna angelägna allmänna intressen.”

FD avslutade sin prövning av egendomsskyddet genom att skriva:

“Den aktuella regleringen torde vara en reglering av sådant slag som visserligen primärt sker för enskilda intressen men som genom sin betydelse för näringsverksamheten på orten också tjänar angelägna allmänna intressen. Av den anledningen saknas anledning att anta att regleringen står i strid med bestämmelserna i Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna m.m.”

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Nej, enligt FD.

Rapportförfattarens kommentar:

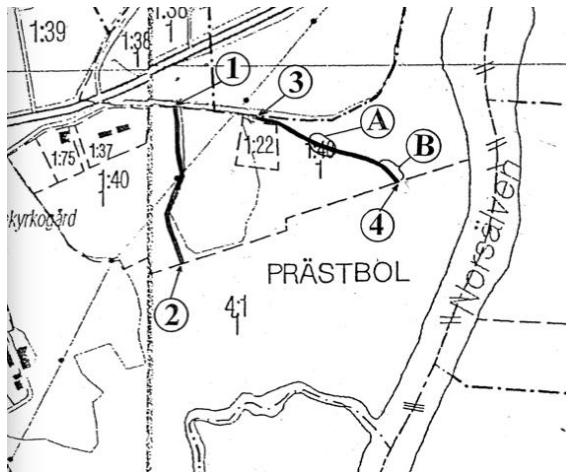
Enligt FD:s domskäl var en viktig del i varför servitutsupplåtelsen inte kunde anses strida mot egendomsskyddet att en fungerande verksamhet gav bidrag till näringsverksamheten på orten och därigenom tjänade inte bara enskilda intressen utan även allmänna.

HovR skrev i sina domskäl att “vad som framkommit i hovrätten föranleder inte till en annan bedömning än den fastighetsdomstolen gjort i fråga om inrättande av servitutet.” HovR gjorde samma bedömning som FD. Bedömningen har inte tagits hänsyn till i resultatet då det inte nämns något om egendomsskyddet i domstolens skäl.

3.1.6 LMRR 00:17

Typ:

Rätt till väg enligt 49 § AL.



Figur 3. Illustrationskarta som LM hänvisar till i sin beskrivning.

Beskrivning:

Ansökan om upplåtelse av rätt till väg enligt 49 § AL för två utfartsvägar. Fastigheterna användes för skogbruksändamål och den ena utfartsvägen syftade till utdrivning av skogsprodukter. Den belastade fastighetens ägare ansåg att rätten till väg för utdrivning av skogsprodukter var i strid mot proportionalitetsprincipen i Europakonventionen. Vägen var befintlig men behövde viss upprustning. LM genomförde förrättningen. Prövningstillstånd till HD medgavs ej.

Sökord, lagrum i LMRR:

2:18 RF, "egendomsskydd".

Instans som prövade egendomsskyddet:

FD.

Prövningen av egendomsskyddet:

FD skrev i sina skäl:

"[Klaganden] har gjort gällande att nyttan av ifrågavarande upplåtelse skulle stå i sådan disproportion till skadan att åtgärden skulle strida mot den s.k proportionalitetsprincipen som skyddar intrång i enskild äganderätt enligt Europakonventionen. Ifrågavarande princip tar närmast sikte på att skydda den enskilde mot ingrepp från det allmänna. Vad det här gäller är emellertid en tvångsåtgärd till förmån för en enskild fastighet belastande en annan enskild. Svensk konstitutionell lagstiftning av betydelse i detta sammanhang, innefattande utöver 2 kap 18 § regeringsformen jämväl Europakonventionen, innehåller bestämmelser som skyddar den enskilde mot intrång av ifrågavarande slag. Sålunda stadgas i nyssnämnda lagrum i regeringsformen att ingen kan tvingas att avstå egendom genom expropriation eller annat sådant förfogande utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Så som tingsrätten ovan funnit är det av väsentlig betydelse för fastigheten [som skulle få förmånsrätt] att för skogsbruket på [den belastade] fastigheten nyttja ifrågavarande körstråk. Tingsrätten har också funnit att

något större men ej härigenom uppkommer för [den belastade fastigheten]. Det finns naturligtvis intresse från allmän synpunkt av att fastigheter kan användas för det ändamål som de bildats. För brukandet erforderliga vägar framstår härvid som något av det mest väsentliga. Mot bakgrund av den stora betydelse upplåtelsen har för [förmånsfastigheten] och det begränsade men den medför för [den belastade fastigheten] finner tingsrätten det vara uppenbart att det konstitutionella egendomsskyddet ej utgör hinder mot att ifrågavarande rättighet upplåtes."

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Nej, enligt FD.

Rapportförfattarens kommentar:

Enligt FD var upplåtelsen av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten. Ett av skälen var topografin som enligt domstolen gjorde det svårt för förmånsfastigheten att annars kunna förvalta sin skog. En viktig del i FD:s dom verkar också ha varit att synnerligt men inte uppstod på den belastade fastigheten. Att en fastighet kan användas för det ändamål den är bildad för var enligt domstolen ett allmänt intresse även om det kan tyckas vara till förmån för ett enskild. Enligt domstolen var tillgången till väg en väsentlig funktion för att en fastighet skulle kunna brukas ändamålsenligt.

3.1.7 LMRR 00:24

Typ:

Inrättande av gemensamhetsanläggning för bl.a. väg.

Beskrivning:

I slutet på 80-talet meddelade LM beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning för väg. Beslutet överklagades till FD och HovR som inte lämnade bifall till överklagandet. HD meddelade inte prövningstillstånd. I mitten på 90-talet förföll beslutet om gemensamhetsanläggningen då ersättningar inte betalats ut på föreskrivet sätt. En ny ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning för den aktuella vägen inkom på nytt till LM som återigen fattade beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning för väg. Beslutet överklagades på nytt. HD meddelade inte prövningstillstånd.

Sökord, lagrum i LMRR:

2:18 RF, "egendomsskydd"

Instans som prövade egendomsskyddet:

FD.

Prövningen av egendomsskyddet:

FD skrev om egendomsskyddet:

"Vad de klagande anfört rörande tillämpningen av 2 kap 18 § regeringsformen föranleder inte heller, att förrättningen kan upphävas."

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Nej, enligt FD.

Rapportförfattarens kommentar:

FD:s skäl till att egendomsskyddet inte kränktes får anses vara skrivet som ett konstaterande. Även här liksom i rättsfall beskrivna sedan tidigare verkar det vara en samlad bedömning av domstolen som leder upp till konstaterandet att egendomsskyddet är uppfyllt.

Här, liksom i LMRR 98:31 och LMRR 11:2, konstaterar HovR att vad som framkommit i FD föranleder ingen annan bedömning.

3.1.8 LMRR 04:14 - RH 2005:62

Typ:

Marköverföring för golfändamål i enlighet med plan.

Beskrivning:

Ett ca: 12 ha stort markområde skulle i enlighet med ansökan till LM överföras till intilliggande golffastighet (dock i en annan kommun). Det aktuella markområdet var inte anlagt med någon golfbana men detaljplanen för området angav att det skulle användas för golfändamål. Mottagande fastighet hade en utbyggd 18-hålsbana i enlighet med gällande detaljplan. LM genomförde marköverföringen. Ej prövningstillstånd till HD.

Sökord, lagrum i LMRR:

“Egendomsskydd”.

Instans som prövade egendomsskyddet:

FD och HovR.

Prövningen av egendomsskyddet:

FD fann i sina skäl att:

“I propositionen (prop 1993/94:117) som låg till grund för ändringar i egendomsskyddet anfördes bl a följande “Bestämmelsen bör liksom tidigare inte hindra sådana tvångsvisa överföringar av fast egendom vid fastighetsreglering också till förmån för enskilda intressen som Statens lantmäteriverk och Lantbrukarnas riksförbund berört, under förutsättning att det samtidigt kan sägas finnas ett angeläget allmänt intresse därav.” Av LMV:s yttrande framgår att det knappast råder någon tvekan om att en marköverföring som sker tvångsvis för att anpassa fastighetsindelningen till en i demokratisk ordning antagen detaljplan tillgodoser ett angeläget allmänt intresse.”

FD fortsatte:

“Av HD:s uttalande i utslag (NJA 1996 s. 110) framgår att HD drar slutsatsen att lagändringen ej påverkar tillämpningen av FBLs bestämmelser om tvångsförfarande i en mer restriktiv riktning.”

FD avslutade genom att skriva:

“Enligt domstolens mening strider därför den sökta fastighetsregleringen varken mot proportionalitetsprincipen eller egendomsskyddet vare sig i regeringsformen eller europakonventionen.”

HovR skrev i sina skäl:

“Hovrätten instämmer vidare i fastighetsdomstolens uppfattning rörande frågan om fastighetsregleringen strider mot proportionalitetsprincipen eller egendomsskyddet. Det av klaganden åberopade avgörandet från Högsta domstolen (NJA 2004 s. 336) och regeringens beslut den 27 september 2001²¹⁹ finner hovrätten sakna betydelse för bedömningen av detta mål.”

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Nej, enligt både FD och HovR.

Rapportförfattarens kommentar:

Av både FD och HovR konstateras att fastighetsregleringen stred mot varken egendomsskyddet eller proportionalitetsprincipen.

3.1.9 LMRR 06:15

Typ:

Överföring av samfällad mark till skogsfastighet.

Beskrivning:

Överföring av (delvis) produktiv skogsmark som var samfällad till skogsbruksfastighet. Samfälligheten hade ursprungligen bildats för kvarnplats men ansågs inte användas för detta ändamål längre. LM genomförde marköverföringen.

Sökord, lagrum i LMRR:

2:18 RF, “egendomsskydd”.

Instans som prövade egendomsskyddet:

HovR.

Prövningen av egendomsskyddet:

Hovrätten skrev i sina skäl:

²¹⁹ Beslutet gällde fråga om rätt att lösa in mark i enlighet med detaljplan. Regeringen sade nej bl.a. då det i genomförandebeskrivningen inte framgick att tvångsvis överföring av mark prövats eller berörts under framtagandet av detaljplanen.

“Slutligen konstaterar hovrätten att fastighetsregleringen inte står i strid med eigendomsskyddet i 2 kap. 18 § regeringsformen och Europakonventionen.”

Var åtgärden i strid mot eigendomsskyddet:

Nej, enligt HovR.

Rapportförfattarens kommentar:

Det är svårt att klart säga vad som föranledde hovrättens skäl till varför eigendomsskyddet var uppfyllt. Det kan ses som en allmän bedömning av de skäl som domstolen lagt fram tidigare i domen. Det går dock inte med säkerhet att säga utan att en subjektiv bedömning görs. Hovrätten nämner eigendomsskyddet om än som ett konstaterande vilket de själva även skriver.

3.1.10 LMRR 08:32

Typ:

Överföring av samfällighet till skogsfastighet och bostadsfastighet.



Figur 4. Förrättningskarta.

Beskrivning:

Avveckling av en 10 x 20 meter stor samfällighet för notplan²²⁰. Ansökan om förrättning gällde dels överföring av samfällad mark till intilliggande skogsbruksfastighet. Dels överföring av mark kring ett båthus till den bostadsfastighet vars ägare byggt båthuset. Marken runt båthuset skulle därmed hamna i samma ägares hand och bostadsfastigheten skulle bli i två skiften efter förrättningen. LM genomförde fastighetsregleringen. HD gav ej prövningstillstånd.

Sökord, lagrum i LMRR:

2:18 RF, “eigendomsskydd”.

Instans som prövade eigendomsskyddet:

²²⁰ Ett område som användes i samband med fiske historiskt t.ex. för fiskenät, se LM:s protokoll s. 53 (av 70).

FD och HovR.

Prövningen av egendomsskyddet:

FD ansåg i sina skäl till dom att:

“Målet i fastighetsdomstolen har vid sidan om prövningsreglerna i FBL kommit att behandla fastighetsbildningsfrågans tillåtlighet med avseende på innehållet i Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna sam proportionalitetsprincipen i 2 kap 18 § första stycket RF. Enligt sistnämnda författning kan ingen tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Det finns en allmän tolkning av regeln med utgångspunkt från bl.a. Rättsfallet NJA 1996 s. 110, som utgår från att fastighetsbildningsåtgärder som är tillåtliga enligt reglerna i FBL i allmänhet därmed presumeras stå i överensstämmelse med innehållet i 2 kap 18 § RF. Slutsatsen är dock inte oomstridd, vilket framgår av bl.a. det utdrag från avhandlingen av Gustaf Sjöberg, “Tvångsinlösen”²²¹.”

FD fortsätter:

“Det är uppenbart att en tvångsåtgärd med nu aktuella förutsättningar inte kan anses tillgodose allmänna intressen utan att den snarare enligt vad som anförts ovan motverkar dessa. Som en samlad bedömning finner fastighetsdomstolen att den fastighetsreglering mellan [båthus ägarens fastighet] och samfälligheten [...] strider mot innehållet i 2 kap 18 § första stycket RF i kombination med 3 kap 1 § samt 5 kap 4 § FBL.”

HovR skrev i sina skäl:

“Sammantaget anser hovrätten att den reglering som lantmäterimyndigheten har beslutat om är väl förenlig med bestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Med den tolkning som Högsta domstolen har gjort av bestämmelserna i 2 kap. 18 § regeringsformen (rättsfallet NJA 1996 s. 110) strider inte regleringen mot egendomsskyddet. Inte heller står ett avvecklande av samfälligheten, och en uppdelning av denna mellan delägarfastigheterna, i strid med Europakonventionen.”

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Ja, enligt FD. Nej, enligt HovR.

Rapportförfattarens kommentar:

FD ansåg att det inte fanns några allmänna intressen som gynnades av åtgärden utan att de snarare motverkades. Både FD och HovR gjorde en samlad bedömning i slutet av sina domskäl av huruvida egendomsskyddet var uppfyllt i likhet med flera andra rättsfall. HovR ansåg, med NJA 1996 s. 110:s dom, att åtgärden inte stred mot egendomsskyddet varken i regeringsformen eller Europakonventionen.

²²¹ Avhandlingen behandlar inlösen av minoritetsaktier då en aktieägare innehar mer än 90 % av aktierna i ett aktiebolag har rätt och skyldighet att lösa in resten av aktierna. I avhandlingen tas även upp huruvida inlösen på detta sätt förhåller sig till egendomsskyddet.

3.1.11 LMRR 09:15

Typ:

Marköverföring till bostadsfastighet.



Figur 5. Bild från LMRR:s referat.

Beskrivning:

Överföring av mark till bostadsfastighet utanför detaljplanelagt område. Bostadsfastigheten var 87 kvm stor. Ansökan gällde överföring av 260 kvm från grannfastigheten. Området som önskades överföras var belastat av en gemensamhetsanläggning för bl.a. grönområde. Mottagande fastighet hade del i gemensamhetsanläggningen sedan tidigare. LM genomförde inte marköverföringen. HD gav ej prövningstillstånd.

Sökord, lagrum i LMRR:

2:18 RF, "egendomsskydd".

Instans som prövade egendomsskyddet:

FD och HovR.

Prövningen av egendomsskyddet:

FD ansåg:

“Det är fråga om fastighetsreglering mot markägares vilja. Redan genom bestämmelsen i 2 kap 18 § Regeringsformen krävs att äganderättsinskränkning får ske enbart för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Några tydliga allmänna intressen att genomföra den begärda fastighetsregleringen finns inte.”

HovR gjorde följande bedömning:

“Vad slutligen avser ifrågasatt tillåtlighet på grund av bestämmelserna om egendomsskydd i 2 kap. 18 § regeringsformen (RF) anser hovrätten inte att bestämmelsen utgör hinder mot den sökta fastighetsregleringen (jfr. NJA 1996 s. 110).”

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Ja, enligt FD. Nej, enligt HovR.

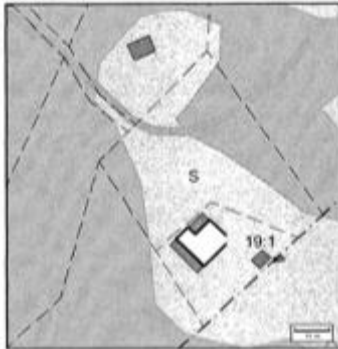
Rapportförfattarens kommentar:

Det verkar tydligt från FD:s sida att det inte fanns något allmänt intresse av åtgärden medan det från HovR:s sida verkar vara klart att regeringsformens egendomsskydd inte stod i vägen för att genomföra åtgärden. HovR:s skäl angående egendomsskyddet framstod som en slutlig samlad bedömning av målet.

3.1.12 LMRR 11:02

Typ:

Överföring av samfällighet till bostadsfastighet.



Figur 6. Bild från LMRR:s referat.

Beskrivning:

Överföring av samfällad sandtäkt till intilliggande bostadsfastighet. Sandtäkten bestod numera delvis av produktiv skog. LM genomförde marköverföringen. HD medgav inte prövningstillstånd.

Sökord, lagrum i LMRR:

2:18 RF.

Instans som prövade egendomsskyddet:

FD och HovR.

Prövningen av egendomsskyddet:

FD ansåg i sina domskäl att:

“Det är ett allmänt intresse att fastighetskapitalet, som är en ändlig resurs, utnyttjas så effektivt som möjligt. Förbättringen [av den mottagande fastigheten] är ett enskilt intresse som även tjänar angelägna allmänna intressen. För delägarna i den samfällda sandtäkten innebär inte marköverföringen någon påtaglig försämring av deras fastigheter. Fastighetsbildningen får därmed anses uppfylla kravet på proportionalitet, dvs att det skett en rimlig avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset när en åtgärd genomförs med tvång. Fastighetsregleringen strider därför inte mot egendomsskyddet i 2 kap. 18 § regeringsformen.”

HovR gjorde följande bedömning av egendomsskyddet:

“HovR delar slutligen fastighetsdomstolens uppfattning att fastighetsregleringen inte strider mot egendomsskyddet i 2 kap. 18 § FBL [RF]...”.

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Nej, enligt FD och HovR.

Rapportförfattarens kommentar:

FD ansåg att det var viktigt att mark som är en “ändlig resurs” används så effektivt som möjligt och ansåg att det därigenom fanns ett angeläget allmänt intresse för att marken överfördes till den intilliggande bostadsfastigheten. Att försämringen av de delägande fastigheterna inte var påtaglig även om samfälligheten överfördes var också ett skäl enligt FD varför kravet på proportionalitet var uppfyllt och en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen hade skett.

HovR slöt sig till FD:s uppfattning om egendomsskyddet. Det är i slutet av domskälen som HovR tar upp frågan om egendomsskyddet. Detta har visat sig i flera andra rättsfall. Enligt rapportförfattaren framstår prövningen av egendomsskyddet som en helhetsbedömning som görs för att “knyta ihop säcken” när alla andra förutsättningar har lagts fram.

3.1.13 LMRR 17:15

Typ:

Inrättande av gemensamhetsanläggning.

Beskrivning:

Inrättande av gemensamhetsanläggning på befintlig väg. Vissa av fastigheterna som skulle ingå hade redan juridiskt säkrad rätt till vägen genom servitut och motsatte sig därför åtgärden. LM genomförde förrättningen.

Sökord, lagrum i LMRR:

Europakonventionen, 2:15 RF, 2:18 RF, “egendomsskydd”.

Instans som prövade egendomsskyddet:

MÖD.

Prövningen av egendomsskyddet:

MÖD konstaterade i sina domskäl att:

“Enligt 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (EKMR), vilken gäller som lag i Sverige, kan man bara tvingas tåla att det allmänna inskränker användandet av mark om det sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. När inrättandet inte orsakar synnerligt men för den fastighet som ska avstå mark eller utrymme innehåller anläggningslagen inte någon uttrycklig reglering av allmänintresset som förutsättning för att tvångsvis inrätta en gemensamhetsanläggning (jfr 12 § andra stycket AL).

Bedömningen av om åtgärden är motiverad av ett sådant intresse får då i stället ske i det enskilda fallet (se prop 1993/94:117 s. 16).”

MÖD fortsatte:

“Att det ligger i [sökandens] och [ägarens till en av fastigheterna som skulle ingå i gemensamhetsanläggningen] enskilda intressen att gemensamhetsanläggningen inrättas utesluter inte att det inte samtidigt finns ett bakomliggande angeläget allmänt intresse. Exempelvis har vissa åtgärder till förmån för enskild, så som ordnande av lämplig utfartsväg, ansetts kunna tjäna angelägna allmänna intressen (prop. 1993/94:117 s. 48 och NJA 1996 s. 110). I vart fall kan åtgärder som innebär att en fastighet uppnår sådana grundläggande egenskapskrav som kan förväntas av fastigheten i fråga anses vara motiverade av angelägna allmänna intressen (jfr även den återopade domen [MÖD:s dom 2017-03-06 i mål nr F 9782-15]). Mark- och miljödomstolen anser att tillgång till utfartsväg är att betrakta som ett grundläggande egenskapskrav om tillgången till sådan väg har bedömts vara av väsentlig betydelse för fastigheten i fråga (jfr 5 § AL, 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL, samt 2 kap. 5 § första stycket 3 och 8 kap. 9 § första stycket 3 PBL).”

Slutligen ansåg MÖD att:

“Eftersom det i detta fall är av väsentlig betydelse för samtliga berörda fastigheter att ha tillgång till utfartsväg via den befintliga vägen, är inrättandet av gemensamhetsanläggningen motiverat av ett angeläget allmänt intresse. Vidare innebär inrättandet endast en mycket begränsad rådighetsinskränkning för [fastigheterna med befintlig rätt till vägen genom servitut], som de dessutom kommer att kompenseras ekonomiskt för. Vid bedömningen bör även beaktas att den befintliga vägen går över [belastade fastigheter] och att det under sådana förhållanden vore orimligt att kräva att de anlägger egna separata utfartsvägar. Åtgärd-en är därför proportionerlig (jfr 2013 s. 350). Inrättandet av gemensamhetsanläggningen strider därmed inte mot egendomsskyddet.”

Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet:

Nej, enligt MÖD.

Rapportförfattarens kommentar:

MÖD skriver i sina skäl att då det inte uttryckligen finns någon reglering av något angeläget allmänt intresse i AL får bedömningen göras i det enskilda fallet. MÖD ansåg med beaktande av väsentlighetsvillkoret i AL att det fanns ett angeläget allmänt intresse i saken.

MÖD framhäver även vikten av att en fastighet har vissa grundläggande egenskaper vilket enligt domstolen krävs för, vad rapportförfattaren uppfattar, att kunna fungera som fastigheter. Orimligheten i att fastigheterna ska anordna separata utfarter för var och en är något som domstolen också påpekar.

Av rättsfallet får det anses att inrättande av gemensamhetsanläggning som är villkorat av att det är av väsentlig betydelse för fastigheterna torde kunna anses tillvara ta ett

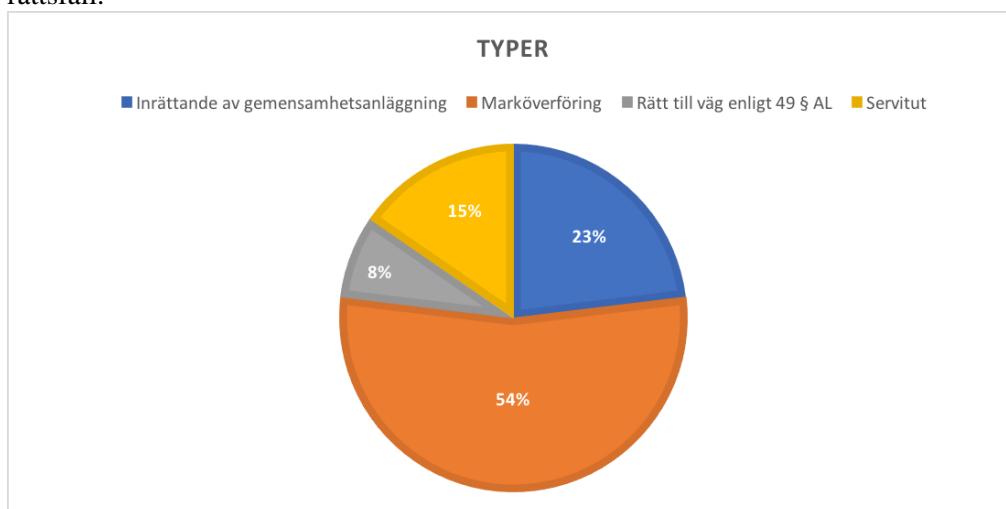
angeläget allmänt intresse genom att mark, som i det här fallet redan har en befintlig väg, sambrukas. För att en sådan sambrukning i det långa loppet ska fungera är en förvaltningstyp genom en gemensamhetsanläggning ett bra sätt att upprätthålla samverkan på ett så rättvist sätt som möjligt.

3.2 Statistiskt resultat

I nedanstående avsnitt visas statistik över de resultat som kunnat tas fram utifrån materialet. Avsnittet är utformat som frågeställningar med efterföljande beskrivning av resultatet.

3.2.1 Vilka typer av rättsfall fanns?

Den vanligast förekommande åtgärden bland rättsfallen var marköverföring av enskild eller samfällad mark. Dessa stod för 54 % av rättsfallen, motsvarande 7 st rättsfall.



Figur 7. Typer av rättsfall från LMRR.

I 23 % (3 st) av rättsfallen gällde frågan inrättande av gemensamhetsanläggning och i 15 % (motsvarande 2 st rättsfall) gällde frågan servitut. Båda rättsfallen angående servitut var kopplade till näringsverksamhet på den lokala orten. I det ena fallet, se LMRR 96:1, skulle ett servitut ändras och i det andra fall ett servitut bildas, se LMRR 98:31. Ett rättsfall behandlade rätt till väg enligt 49 § AL.

3.2.2 Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet?

I 12 av 13 (92 %) analyserade rättsfall ansåg åtminstone en instans att åtgärden inte var i strid mot egendomsskyddet i RF och/eller Europakonventionen, se *Bilaga 1*. I ett rättsfall, LMRR 97:23, ansåg båda domstolsinstanserna som prövade egendomsskyddet att åtgärden stred mot egendomsskyddet. Rättsfallet gällde tvångsvist byte av mark. I två rättsfall, LMRR 08:32 och 09:15, ansåg FD att

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

egendomsskyddet kränktes om åtgärden genomfördes medan HovR ansåg att bestämmelsen inte kränktes.

3.2.3 Fanns det ett angeläget allmänt intresse?

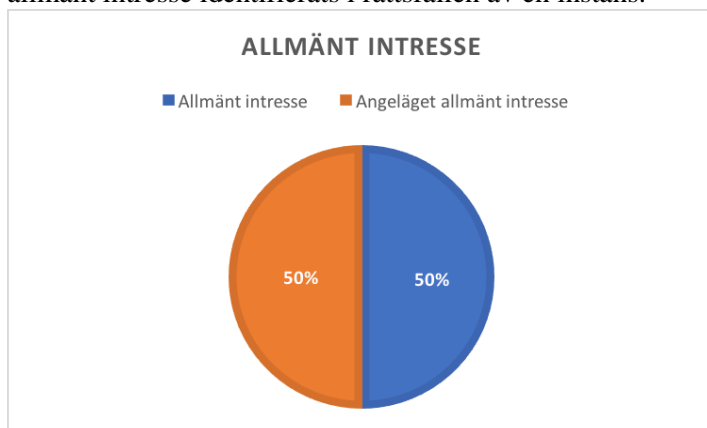
I åtta rättsfall (62 %) kunde någon form av allmänt intresse identifieras. Det är bara en domstolsinstans per rättsfall som ett allmänt intresse har kunnat identifieras från.

Rättsfall:	Typ av åtgärd:	Allmänt intresse, citerat:	Allmänt intresse, sammanfattning:
96:1	Ändring av servitut	HD skrev: "... Genom att den nya verksamheten främjar sysselsättningen i bygden, har den betydelse från allmän synpunkt."	Allmänt intresse
97:23	Marköverföring genom byte av mark	Skiljaktiga fastighetsrådet i HovR skrev: "... redan från fastighetsbildningssynpunkt föreligger ett stort intresse som får anses angeläget bl.a. på den grunden att staten - med huvudansvar för fastighetsredovisningen - genom riktade ekonomiska bidrag stimulerar till förbättring och sanering av fastighetsindelningen."	Angeläget allmänt intresse
98:15	Inrättande av gemensamhetsanläggning för småbåtshamn respektive väg och parkmark	FD skrev: "...det allmänna intresset av samverkan för väg- och parkmarkens skötsel..."	Allmänt intresse
98:31	Bildande av servitut för infiltrationsanläggning	FD skrev: "... genom sin betydelse för näringsverksamheten på orten också tjänar angelägna allmänna intressen."	Angeläget allmänt intresse
00:17	Rätt till väg enligt 49 § AL	FD skrev: "Det finns naturligtvis intresse från allmän synpunkt av att fastigheter kan användas för det ändamål som de bildats." vidare skrev FD att "...brukandet av erforderliga vägar framstår härvid som något av det mest väsentliga."	Allmänt intresse
04:14	Marköverföring för golfändamål i enlighet med plan	FD skrev: "... för att anpassa fastighetsindelningen till en i demokratisk ordning antagen detaljplan tillgodoser ett angeläget allmänt intresse."	Angeläget allmänt intresse
11:02	Överföring av samfällighet till bostadsfastighet	FD skrev: "Det är ett allmänt intresse att fastighetskapitalet, som är en ändlig resurs, utnyttjas så effektivt som möjligt."	Allmänt intresse
17:15	Inrättande av	MÖD skrev: "... åtgärder som innebär att	Angeläget

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

	gemensamhetsanläggning	en fastighet uppnår sådana grundläggande egenskapskrav som kan förväntas av fastigheten i fråga anses vara motiverade av angelägna allmänna intressen." MÖD fortsatte: "...tillgång till utfartsväg är att betrakta som ett grundläggande egenskapskrav om tillgången till sådan väg har bedömts vara av väsentlig betydelse för fastigheten..."	allmänt intresse
--	------------------------	--	------------------

Av ovanstående tabell framgår att i 50 % av fallen, 4 st, har ett allmänt intresse identifierat. I de fyra andra rättsfallen har intresset identifierat som angeläget. Det motsvarar 31 % av de studerade rättsfallen. I lika hög utsträckning, 31 %, har ett allmänt intresse identifierats i rättsfallen av en instans.



Figur 8. Förekomst av "angeläget allmänt" och "allmänt" intresse.

Genom att kategorisera de framtagna allmänna intressena med de exempel på vad som kan anses vara angelägna allmänna intressen i förarbetena, se prop. 1993/94:117 s. 15-16 och 48 samt SOU 1993:40 del A s. 90, har följande tabell tagits fram:

Angeläget allmänt intresse enligt prop. 1993/94:117 s. 15-16	Rättsfall från LMRR och i vilken kategori det allmänna intresset skulle kunna härledas till
Naturvårds- och miljöintressen	
Totalförsvarsintressen	
Samhällets behov av mark för bostäder, gator och kommunikationsleder m.m.	97:23, statens ansvar för stimulering till förbättring och sanering av fastighetsindelningen. 04:14, anpassning till detaljplan. 11:2, fastighetskapitalet används så effektivt som möjligt.
Bl.a. för att anordna lämplig utfart eller förhindra olämplig eller störande bebyggelse i grannskapet	98:15, samverkan för väg- och parkmarksskötsel. 00:17, rätt till väg. 17:15, tillgång till utfart.
Annat	96:1, sysselsättning i bygden. 98:31, näringsverksamhet på orten.

I tabellen framgår det att de angelägna allmänna intressena från rättsfallen antingen är kopplade till "samhällets behov av mark för bostäder, gator och kommunikationsleder m.m." (hädanefter kallat: "samhällets behov för mark till bostäder och infrastruktur"),

“Bl.a. för att anordna lämplig utfart eller förhindra olämplig eller störande bebyggelse bebyggelse i grannskapet” (hädanefter kallat “enskilt behov”) eller vad rapportförfattaren valt att kalla “Annat”. Allmänna intressen som har kunnat kopplas till “samhällets behov för mark till bostäder och infrastruktur” är statens ansvar för stimulering till förbättring och sanering av fastighetsindelningen, LMRR 97:23, anpassning av fastighetsindelningen till detaljplan, LMRR 04:14, och att fastighetskapitalet används så effektivt som möjligt, LMRR 11:2. Både LMRR 97:23 och 04:14 har tolkats som angelägna allmänna intressen utifrån domstolens skäl till beslut. LMRR 11:2 har tolkats som ett allmänt intresse utifrån domstolens motivering. Tre rättsfall kopplades till ett “enskilt behov”. Alla gällde någon form av möjlighet till väg. I LMRR 98:15 och 17:15 angick frågan inrättande av gemensamhetsanläggning och LMRR 00:17 för rätt till väg i enlighet med 49 § AL. Intresset för att åtgärden genomfördes i LMRR 98:15 och 00:17 identifierades som ett allmänt intresse. I LMRR 17:15 ansåg domstolen att åtgärden var ett angeläget allmänt intresse. Två rättsfall, 25 %, placerades i kategorin “Annat”. Båda rättsfallen, LMRR 96:1 och 98:31, kopplades till sysselsättning på den lokala orten. Intresset av åtgärden i LMRR 96:1 ansågs vara allmänt intresse medan det i LMRR 98:31 ansågs vara ett angeläget allmänt intresse. Inga exempel på allmänna intressen har återfunnits som gällt naturvårds- och miljöintressen eller totalförsvaret.

3.2.4 Prövades proportionalitet?

I 5 st rättsfall (38 %) nämndes proportionalitet i samband med prövningen av egendomsskyddet. Ord som “proportionalitetsprincipen”, “proportionalitet”, och “proportionerlig” har identifierats, se *Bilaga 1*, och tabell nedan:

Ord kopplat till proportionalitet som beskrevs av en instans:	Rättsfall:
"Proportionalitetsprincipen"	00:17, 04:14 och 08:32
"Proportionalitet"	11:02
“Proportionerlig”	17:15

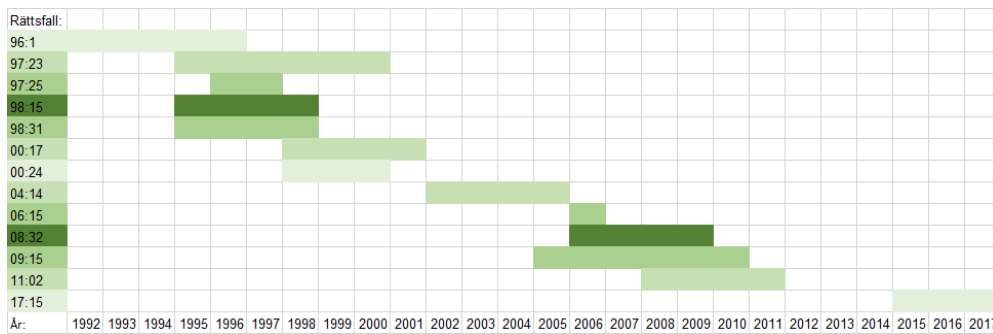
I ett rättsfall, LMRR 04:14, nämndes proportionalitetsprincipen av både FD och HovR, i övriga rättsfall var det endast en instans som tog upp ämnet. I LMRR 08:32 och 11:02 tog FD upp frågan om proportionalitet.

3.2.5 Nämndes NJA 1996 s. 110?

En eller flera instanser nämnde NJA 1996 s. 110 i sina domskäl i 67 % (8 st) av rättsfallen. LMRR 96:1 ingår inte i detta då det är NJA 1996 s. 110 och det totala antalet rättsfall var vid beräkningen 12 st. I ett rättsfall nämndes NJA 1996 s. 110 av både FD och HovR. I övriga rättsfall var det bara en instans som nämnde rättsfallet. I 4 st rättsfall nämndes det av HovR (MÖD) och i 3 st rättsfall av FD.

3.2.6 Tidslinje

En tidslinje har skapats som jämför rättsfallen i tiden. Diagrammet nedan visar rättsfallen på en tidsaxel från Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut till den högsta instansens domslut. Ett flertal rättsfall har överklagats till HD. Det är bara LMRR 96:1 som har fått prövningstillstånd till HD. I övriga rättsfall är det HovR:s eller MÖD:s dom som blivit den avgörande.



Figur 9. Tidslinje över överklagade rättsfall från LMRR.

Tidslinjen visar att ett flertal domar kom strax efter LMRR 96:1, eller NJA 1996 s. 110. Ett flertal domar kan även konstateras strax innan och efter år 2010. Det är bara ett rättsfall i nutid, LMRR 17:15.

4 Förrättningar

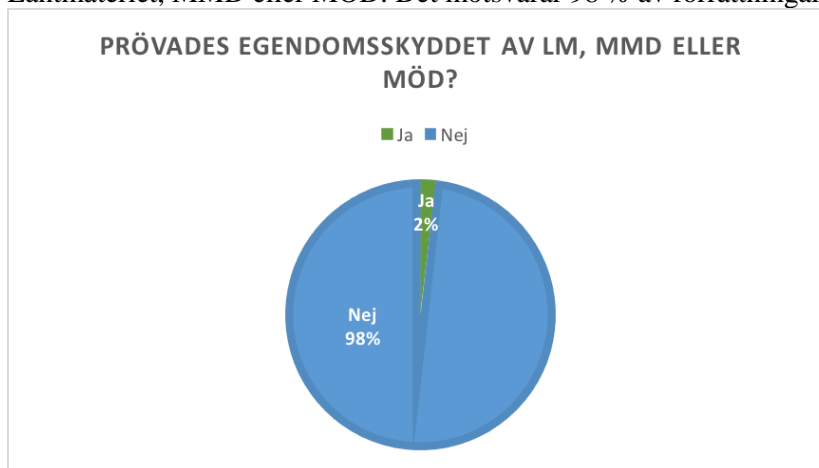
Förrättningarna som ligger till grund för det här arbetet grundar sig i överklagade förrättningar till Växjö MMD mellan år 2009 och 2017. Antalet överklagade förrättningar rörande fastighetsreglering var ca: 350 stycken. Efter gallring fann rapportförfattaren slutligen 56 st förrättningar som berörde tvångsvis fastighetsreglering och som i nedanstående avsnitt kommer analyseras. För en utförlig beskrivning av metoden för att ta fram förrättningarna samt tabell med värden, se *1.6 Metod* och *Bilaga 1*.

Som tidigare visats kan det vara en eller flera åtgärder i en förrättning som sker genom fastighetsreglering med tvång. Vad som benämns förrättningar nedan gäller alla åtgärder i en förrättning som prövats på detta sätt. Det har inte gjorts någon uppdelning så att var och en av de tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärderna analyseras var för sig.

Avsnittet syftar till att se om hänsyn tagits till egendomsskyddet av LM eller domstolarna. Det har även varit att ta fram de vanligaste typerna av tvångsvisa fastighetsregleringar som förekommer. Det syftar också till att undersöka i hur stor utsträckning regleringarna genomförs och om det skiljer sig mellan LM, MMD och MÖD i hur ofta en tvångsvis fastighetsreglering genomförs. Det är bara de tvångsvisa delarna av förrättningarna som analyseras.

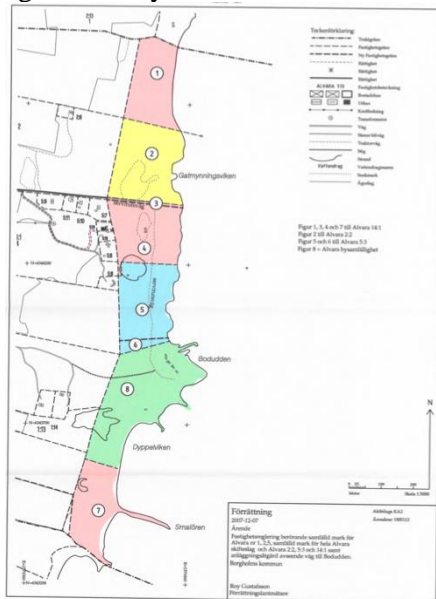
4.1 Prövades egendomsskyddet?

Av 56 st analyserade förrättningar har egendomsskyddet berörts i en förrättning. D.v.s. i 2 % av förrättningarna omnämns egendomsskyddet. Någon prövning av egendomsskyddet har inte hittats i någon annan förrättning eller dom varken av Lantmäteriet, MMD eller MÖD. Det motsvarar 98 % av förrättningarna i materialet.



Figur 10. Prövning av egendomsskydd i förrättningar.

I den aktuella förrättningen, se akt 0885-3240, hade flera deläggande fastigheter i en samfällighet ansökt om att överföra en samfällighet (sjömark) till intilliggande delägarfastigheter. En fastighetsägare hade även yrkat om ett byte av mark med samfälligheten. Samma fastighetsägare hade även yrkat om att bilda servitut för väg om överföringen av de samfälliga områdena innebar att hans fastighet skulle bestå av flera skiften efteråt. Detta för att säkra den juridiska rätten att ta sig till skiftena. Lantmäteriet genomförde överföringarna av samfällad mark samt bildande av servitut men ställde in förrättningen i den del som gällde byte av mark mot samfällad mark. Inställandet av markbytet motiverades bland annat av att det gick emot egendomsskyddet.



Figur 11. Förrättningskarta.

LM skrev i sitt beslut bl.a.:²²²

“Efter ett rättsfall i EU-domstolen har med hänvisning till egendomsskyddet i grundlagen fastlagts att fastighetsbildningslagen inte får användas för att gynna en privat fastighetsägare på andras bekostnad såvida åtgärden inte är av stor allmän betydelse. [...] De förbättringar som kan uppnås utöver den delning som övriga fastighet sägare godtagit är inte av den arten att det kan anses vara av allmän betydelse att den används. Fastighetsbildningslagen kan därför inte användas för att genomföra den yrkade åtgärden.”

Rättsfallet från Europadomstolen som LM nämner i sitt beslut har inte angetts med målnummer eller namn varför rapportförfattaren inte kan avgöra till vilket rättsfall hänvisningen görs.

I sina skäl till beslut angående markbytet skrev LM:²²³

“Yrkandet från ägaren av [fastigheten som önskade göra markbytet] att genomföra markbyte mellan [fastigheten] och bysamfälligheten för att koncentrerar innehavet till två skiften i norra respektive södra

²²² Se akt 0885-3240, PR2 s. 5.

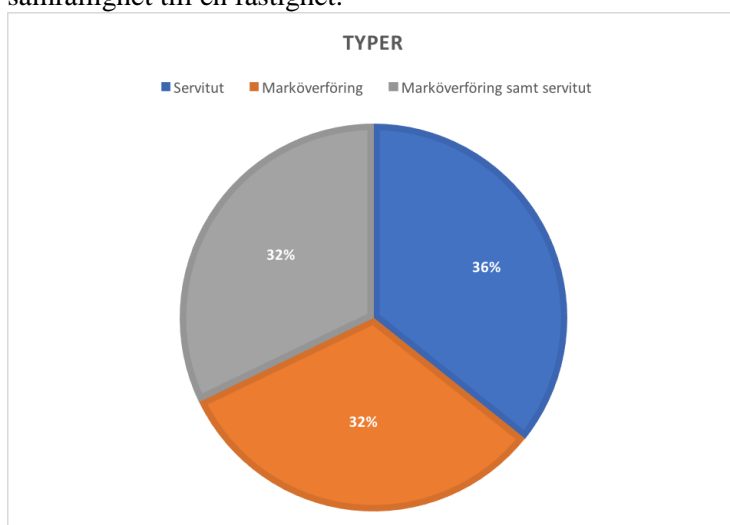
²²³ Se akt 0885-3240, PR2 s. 10.

delen av sjölandet avvisas då det inte gått att träffa överenskommelse med övriga berörda om ett sådant markbyte. Åtgärden är inte motiverad ur allmän synpunkt varför bestämmelserna om eigendomsskydd i grundlagen medför att fastighetsbildningslagen inte är tillämplig i denna fråga.”

LM tog upp frågan om eigendomsskyddet och hänvisade till ett rättsfall i EU-domstolen. Förrättningen ställdes in i delen som angick markbytet. Förrättningen överklagades i delen som gällde markbytet till MMD. MMD prövade inte eigendomsskyddet i sina skäl till dom. Överklagandet avslogs och Lantmäteriets beslut stod fast.

4.2 Vilka typer av fastighetsregleringar fanns?

Tre olika typer av fastighetsregleringsåtgärder finns representerade bland förrättningarna. Servitutsåtgärder, marköverföring av enskild eller samfällad mark och slutligen marköverföring kombinerat med servitutsåtgärd. Den vanligast förekommande typen av tvångsvis fastighetsreglering bland förrättningarna är servitutsåtgärder. De står för 36 % av förrättningarna d.v.s. 20 st förrättningar. Servitutsåtgärderna kan gälla ett enskilt servitut eller att flera servitut i samma förrättning berörs. I en tredjedel av förrättningarna, 32 % eller 18 st förrättningar behandlades frågan om en eller flera marköverföringar i samma förrättning. I 9 st av dessa gällde det marköverföring mellan fastigheter och i 8 st överföring av samfällad mark. I en förrättning överfördes mark både mellan fastigheter och från en samfällighet till en fastighet.

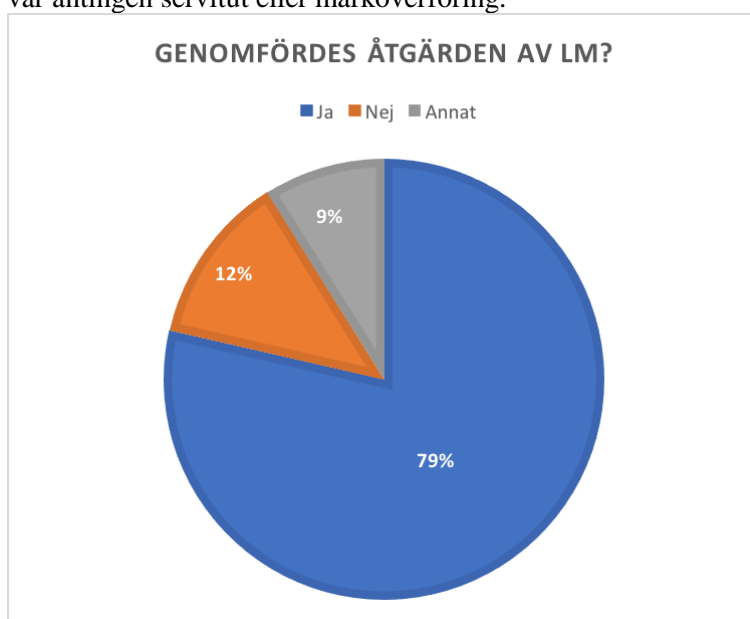


Figur 12. Typer av fastighetsregleringar.

I ytterligare en tredjedel av förrättningarna, 32 % eller 18 st, skedde marköverföringar av både enskild och samfällad mark tillsammans med servitutsåtgärder. I 10 st av dessa förrättningar gällde det marköverföring av enskild mark samt servitut. I 5 st förrättningar överfördes samfällad mark tillsammans med en servitutsåtgärd. I 2 st förrättningar överfördes både enskild mark och samfällad mark tillsammans med en servitutsåtgärd.

4.3 Genomfördes fastighetsregleringen?

Av de ansökta fastighetsregleringsåtgärderna genomfördes mer än tre fjärdedelar, 79 % (44 st), av Lantmäteriet. Detta kan jämföras med examensarbetet som beskrivs av Ekbäck, 2016.²²⁴ Av de totalt 345 st förrättningar som framkom i materialet från Växjö MMD har 13 % av förrättningarna varit tvångsvisa och genomförts av LM. Då en så stor del av förrättningarna genomfördes finns alla typer representerade i den här delen. I 13 % (7 st) genomfördes fastighetsregleringsåtgärderna inte, typer av åtgärder var antingen servitut eller marköverföring.



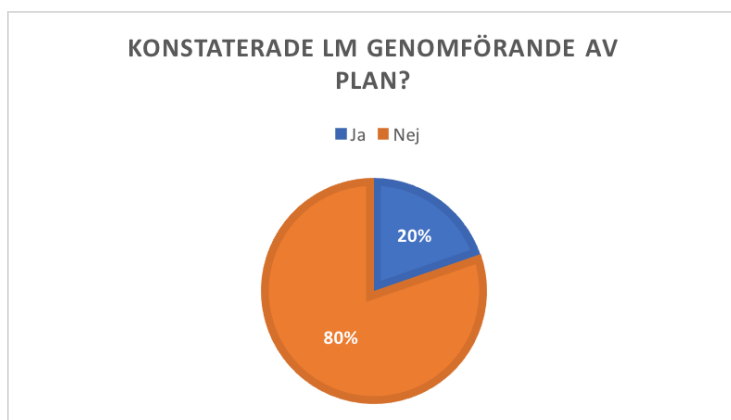
Figur 13. Frekvens genomförande av LM.

LM genomförde 9 % (5 st) av förrättningarna delvis. Representerade typer var marköverföringar eller marköverföringar tillsammans med en servitutsåtgärd.

4.4 Var åtgärden ett led i ett genomförande av en plan?

I en femtedel, 20 %, av förrättningarna konstaterade Lantmäteriet i protokollet att åtgärden var ett led i genomförandet av en detalj-, byggnads- eller stadsplan. I en förrättning, se lantmäteriakt 1261-1516 ansågs fastighetsregleringsåtgärden vara en mindre avvikelse mot plan. Alla tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärder genomfördes utom förrättningen med mindre avvikelse. Den genomfördes till viss del.

²²⁴ Ekbäck (2016), s. 78 som hänvisar till Lovén, 2001.

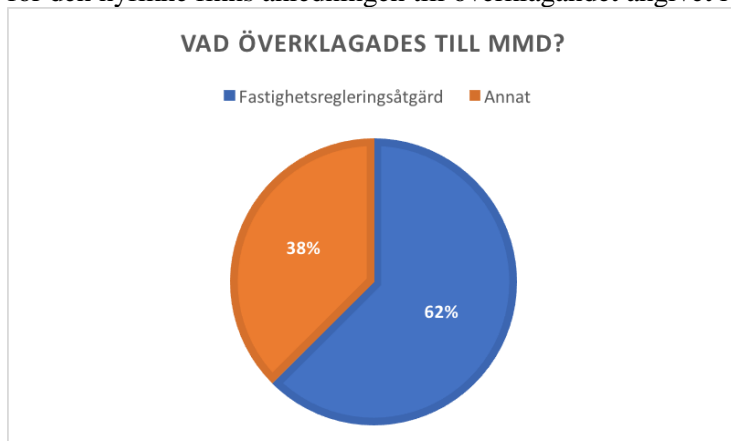


Figur 14. Genomförande av en plan.

De förrättningar där det inte återfanns något konstaterande om genomförande av plan i LM:s beslut består av förrättningar både inom och utom planlagd mark.

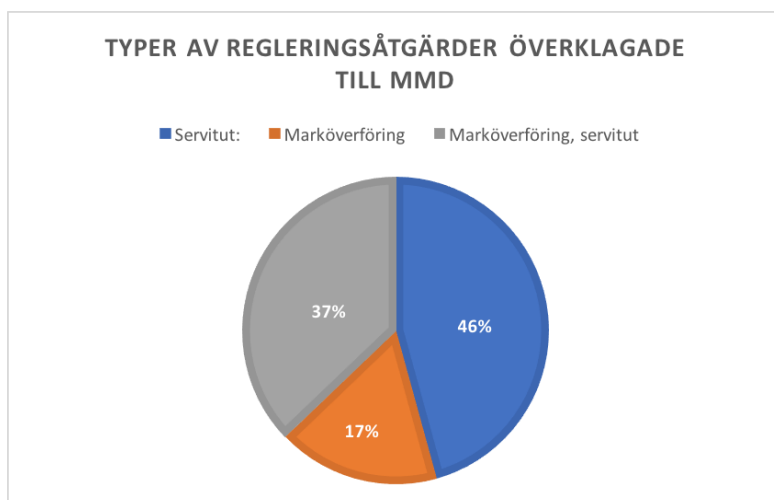
4.5 Överklagades förrättningen till MMD?

Då materialet till det här avsnittet är hämtad från Växjö MMD har alla förrättningar av en eller annan anledning överklagats. Nedan redogörs för de förrättningar som blivit överklagade genom en uppdelning mellan förrättningar som blivit överklagade angående fastighetsbildningsbeslutet och andra orsaker. Andra orsaker till överklagande av förrättningarna kommer inte att behandlas mer än översiktligt men för den nyfikne finns anledningen till överklagandet angivet i *Bilaga 2*.



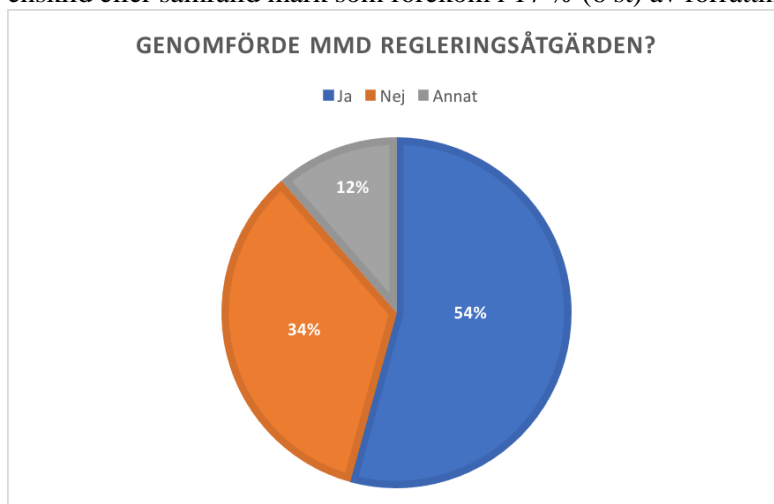
Figur 15. Överklagande till MMD.

I 62 % (35 st) av förrättningarna som överklagades till MMD var det helt eller delvis den tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärden som överklagades. I 38 % (21 st) av de överklagade förrättningarna överklagades förrättningen av någon annan anledning, bl.a. ersättningskostnaden, fördelningen av förrättningskostnader m.m., se vidare *Bilaga 2*.



Figur 16. Typer av fastighetsregleringsåtgärder i MMD.

Den vanligast förekommande typen av fastighetsregleringsåtgärder som överklagades var servitut, 46 % (16 st). Det förekommer förrättningar med en eller flera tvångsvisa servitut. Näst vanligast förekommande var marköverföring av samfällad och/eller enskild mark kombinerat med en servitutsåtgärd. Kombinationen förekom i 37 % (13 st) av fastighetsregleringsåtgärder. Kombinationerna kan omfatta både en marköverföring av enskild mark och samfällad mark tillsammans med en servitutsåtgärd eller flera marköverföringar av enskild mark tillsammans med en servitutsåtgärd. Den minst vanliga fastighetsregleringsåtgärden var marköverföring av enskild eller samfällad mark som förekom i 17 % (6 st) av förrättningarna.



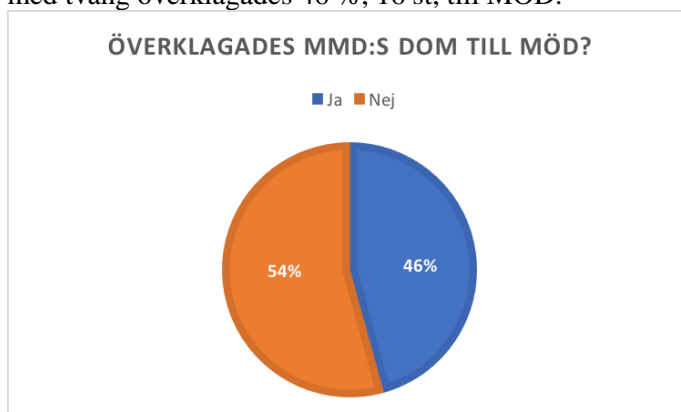
Figur 17. Frekvens av genomförande i MMD.

Av förrättningarna som överklagades angående fastighetsregleringsåtgärden genomförde MMD 54 % (19 st) av dem, vilket kan jämföras med Lantmäteriets 79 %. I 34 % (12 st) av förrättningarna som överklagades angående den tvångsvisa fastighetsregleringen genomförde inte MMD åtgärden. Detta kan jämföras med

Lantmäteriets 13 %. MMD genomförde delvis 11 % av förrättningarna, motsvarande 4 st. Motsvarande resultat från LM var 9 %.

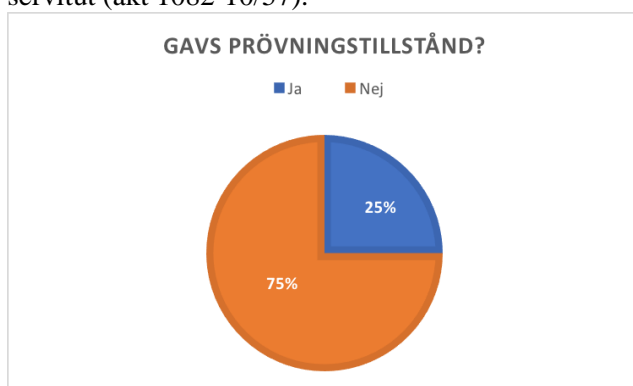
4.6 Överklagades förrättningen till MÖD?

Av de 35 st förrättningarna som överklagades till MMD angående fastighetsreglering med tvång överklagades 46 %, 16 st, till MÖD.



Figur 18. Frekvens överklagande till MÖD.

I fyra fall av dessa 16, 25 %, gav MÖD prövningstillstånd. Två fall gällde överföring av samfällad mark (akt 1083-12/27 och 1291-2485). Ett fall överföring av samfällad mark samt servitutsåtgärd (akt 1257-890). Det sista fallet gällde bildande av två servitut (akt 1082-10/57).



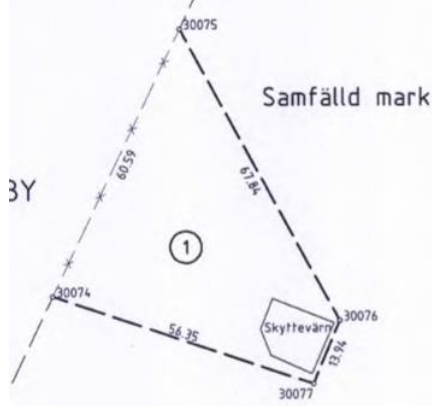
Figur 19. Prövningstillstånd till MÖD.

MÖD ansåg att den tvångsvisa regleringen kunde genomföras i 25 % (1 st) av förrättningarna. I en förrättning (25 %) sade MÖD nej till åtgärden och i två förrättningar, 50 % genomfördes åtgärderna delvis.

I den första förrättningen, akt 1083-12/27, valde MÖD att återförvisa ärendet till LM för förnyad handläggning. Den tvångsvisa fastighetsregleringen gällde överföring av samfällad mark till en bostadsfastighet som genom åtgärden skulle bli i två skiften för

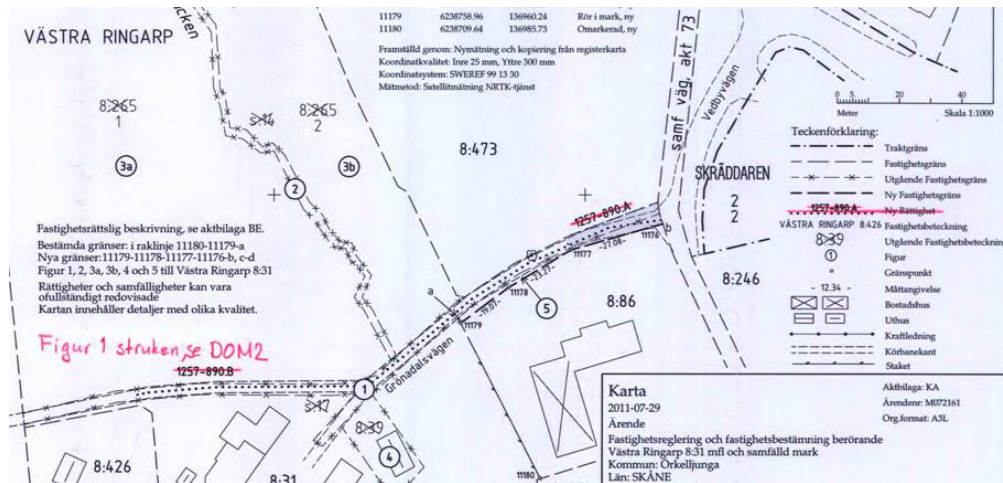
Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

att sedan avstycka det ena skiftet så att två bostadsfastigheter bildades. Både LM och MMD hade sagt nej till åtgärden.



Figur 20. Förrättningskarta, akt 1291-2485.

I den andra förrättningen, akt 1291-2485, gällde ansökan överföring av samfällad mark runt en byggnad, ett gammalt skyttevärn, på ofri grund till en av sökanden ägd fastighet. I första hand önskade sökanden att omkring 5 ha mark runt byggnaden skulle överföras och i andra hand omkring 0,2 ha mark runt byggnaden. LM och MMD sade båda nej till sökandes förstahandsyrkande men ja till andrahandsyrkandet om en mindre areal runt byggnaden. MÖD beslutade att ställa in hela förrättningen.



Figur 21. Förrättningskarta, akt 1257-890.

I den tredje förrättningen som MÖD tog upp till prövning, akt 1257-890, gällde förrättningen överföring av samfällad mark för bl.a. väg och bildande av servitut för väg. I både LM:s och MMD:s beslut genomfördes åtgärderna. MÖD beslutade att ett av de överförda samfällda vägområdena inte fick överföras och att beslutet om servitutsbildning skulle undanröjas.



Figure 22. Förrättningskarta, akt 1082-10/57.

I den fjärde förrättningen, akt 1082-10/57, gällde den tvångsvisa regleringen bildande av två servitut dels för uppställning av fordon och utfart och dels för utfart. Både LM och MMD sade ja till att bilda servituten. MÖD återförvisade ärendet till LM och bedömde att endast ett av servituten i viss utsträckning var av väsentlig betydelse för fastigheten.

5 Analys

I nedanstående diskussion delas frågeställningarna upp i tre delar egendomsskyddet, se 4.1 *Egendomsskyddet*, vilka typer av fastighetsregleringar som påträffats i materialet, se 4.2 *Typer av tvångsvisa fastighetsregleringar* och i vilken utsträckning fastighetsregleringarna genomförts, se 4.3 *Genomförande av tvångsvisa fastighetsregleringar*. Därefter diskuteras bl.a. metoden, se 4.4 *Metod, metodval och felkällor* samt möjligheter till studier och forskning i framtiden, se 4.5 *Framtida forskning*.

5.1 Egendomsskyddet

Ett av examensarbetets syften var att jämföra hur egendomsskyddet har prövats i rättsfall respektive förrättningar. Utifrån materialet som använts i examensarbetet fann rapportförfattaren endast en förrättning där LM hade tagit upp frågan om egendomsskyddet i sina skäl till om en tvångsvis fastighetsreglering fick genomföras. I jämförelse innehöll alla analyserade rättsfall från LMRR någon form av prövning av egendomsskyddet. Detta har lett till att vissa frågeställningar i examensarbetet har besvarats utifrån en analys av förrättningarna och vissa utifrån en analys av rättsfallen. I de fall det har gått att jämföra förrättningarna och rättsfallen har detta gjorts.

Rättsfallen från LMRR har tagits fram för att domstolarna har prövat egendomsskyddet. Bland rättsfallen har fyra fall återfunnits med kopplingar till AL. Dessa rättsfall har prövats mot egendomsskyddet och får med tanke på kopplingen till vägfrågor som de alla har handlat om ansetts vara av intresse för examensarbetet även om arbetet koncentrerats mot tvångsvisa fastighetsregleringar. En intressant fråga är i hur många rättsfall frågan inte har prövats eller prövats utan att fångas upp vid sökningen efter material till det här arbetet. Som exempel kan tas LMRR 96:7, NJA 1996 s. 776. I rättsfallet beskrivs hur inskränkningen av ett servitut för träningsbana på en annan fastighet helt ianspråktar marken och att rätten till den egna marken helt utsläcks om servitutet bildas. Domstolen, HD, ansåg att servitutet skulle innebära att fastighetsgränsen i praktiken skulle utgöras av gränsen för servitutet. En springande punkt för HD var att ett servitut endast får nyttja marken i visst hänseende vilket inte var fallet i det aktuella rättsfallet. HD är inne på frågan om egendomsskyddet kränktes men nämnde varken lagrum eller ord som "egendomsskydd" i sina skäl och har av den anledningen uteslutits ur materialet. Frågan återstår dock hur många fler rättsfall som inte har fångats upp vid materialinsamlingen på liknande sätt.

I endast en av de analyserade förrättningarna, 2 %, från LM har frågan om egendomsskyddet tagits upp. Utifrån de 56 st förrättningar som undersökts kan det sägas att LM inte behandlat frågan om egendomsskyddet. Skulle detta kunna bero på inställningen från HD i NJA 1996 s. 110? I sådana fall får det anses som att LM har följt den linjen väldigt tydligt. I förlängningen skulle det kunna innebära att de skäl till beslut som kommer att tas av LM efter NJA 2018 s. 753 kommer att se annorlunda

ut och behandla egendomsskyddet på ett annat sätt jämfört med tiden före NJA 2018 s. 753.

Betydelsen av NJA 1996 s. 110 vid tvångsvisa fastighetsregleringar får anses ha varit starkt. I två tredjedelar av de analyserade rättsfallen har NJA 1996 s. 110 nämnts. Kommer NJA 2018 s. 753 att få samma betydelse inom svensk rättspraxis? Med tanke på det starka uttalandet om att NJA 1996 s. 110 ”får anses överspelad” i jämförelse mot hur ofta rättsfallet har nämnts i andra rättsfall borde NJA 2018 s. 753 få stor betydelse i kommande rättspraxis.

Bland de analyserade rättsfallen ansågs egendomsskyddet av åtminstone en domstolsinstans vara uppfyllt i 92 % av rättsfallen. I ett enda rättsfall var FD och HovR överens om att fastighetsregleringen var i strid mot egendomsskyddet. Rättsfallet gällde en marköverföring genom byte av mark, se LMRR 97:23. Förutom i det precis nämnda rättsfallet fanns det i ytterligare två rättsfall en instans som ansåg att egendomsskyddet kränktes. Utifrån rättsfallen från Praxis togs egendomsskyddet upp (förutom i NJA 1996 s. 110, RH 2005:62 och NJA 2018 s. 753) i ett fall, NJA 2013 s. 350. I NJA 2013 s. 350 ansåg HD att egendomsskyddet inte kränktes. Vad som kan sägas utifrån detta är att i de fall egendomsskyddet har tagits upp av domstol har det i absolut majoritet av rättsfallen ansetts att fastighetsregleringen inte stått i strid mot egendomsskyddet.

I 2 kap. 15 § RF står det att ingrepp i annans egendom endast får ske om det kan anses vara av ”angeläget allmänt intresse”. I förarbetena har tre intressen exemplifierats under premissen att dessa inte är tänkta att vara uttömmande från lagstiftarens sida. Dessa kan förkortat beskrivas som intressen för miljö- och naturvård, totalförsvar samt samhällets behov av mark för bostäder och infrastruktur. I förarbetena har också påpekats att det finns enskilda intressen som kan tjäna ”angelägna allmänna intressen” som exempel gavs bl.a. tillgång till utfart. I examensarbetet har rapportförfattaren undersökt i hur stor utsträckning ett ”angeläget allmänt intresse” har identifierats vid domstolarnas prövningar av egendomsskyddet. Det har visat sig vara ganska otydligt formulerat av domstolarna och i många fall har det varit oklart om domstolarna syftat på ett ”angeläget allmänt intresse” men bara skrivit ”allmänt intresse”. Därför gjordes analysen på både ”angeläget allmänt intresse” och ”allmänt intresse”.

I en tredjedel av rättsfallen beskrevs ett ”angeläget allmänt intresse” och i lika många fall beskrevs ett ”allmänt intresse” av åtgärden ifråga. I en tredjedel av rättsfallen gick det inte att utläsa om det fanns något allmänt intresse av åtgärden. Rapportförfattarens bedömning har varit att rättsfall där fastighetsregleringen varit ett led i en anpassning till en detaljplan eller som motiverats genom att fastighetskapitalet ska användas så effektivt som möjligt har kunnat kopplas till intresset ”samhällets behov av mark för bostäder och infrastruktur”. Tre rättsfall kunde kopplas till ett enskilt behov som även tjänade ett (angeläget) allmänt intresse. Rättsfallen gällde alla någon form av rätt till utfart genom AL. Två rättsfall ansåg rapportförfattaren inte kunna kopplas till något av de exemplifierade ”angelägna allmänna intressena” i förarbetena. I rättsfallen hade

sysselsättning på orten ansetts vara ett ”allmänt intresse” respektive ”angeläget allmänt intresse”. I det ena rättsfallet, LMRR 96:1, ansågs verksamheten generera ungefär tio heltidsanställningar. I det andra rättsfallet gavs inte någon siffra. Detta kan jämföras mot NJA 2013 s. 350 där ett gruvföretag ansågs ha sådan betydelse för landets ekonomi att ett ”allmänt intresse” var uppfyllt. Utan någon siffra på vad gruvföretaget kunde bidra med i antal anställningar framstår jämförelsen mot en stugby- eller travhästverksamhet som relativt stor och det kan ifrågasättas om ett ”angeläget allmänt intresse” som i LMRR 98:31 verkligen kan anses förelåg samtidigt som det kan ifrågasättas om inte intresset för gruvföretagets verksamhet skulle ha kunnat ses som ”angeläget”.

I NJA 2018 s. 753 konstaterade HD att det kunde anses finnas ett ”angeläget allmänt intresse” av en åtgärd om den innebar att, i det här fallet, en bostadsfastighet blev ändamålsenlig. Att en fastighet förbättras funktionsmässigt jämfört med om den genom en marköverföring tillskansas en funktion som är nödvändig för dess möjlighet att användas ändamålsenligt kan ha betydelse för om det kan anses vara ett angeläget allmänt intresse om man ser till HD:s uttalande. Detta skulle även kunna knytas till Jan-Mikael Bexheds artikel i Svensk Juristtidning från 2019 där han spår att avvägningen mellan motstridiga intressen kommer att uppmärksammas allt mer.

Sammanfattningsvis angående ”angelägna allmänna intressen” framstår det som om att prövningen av ”angelägna allmänna intressen” sker i en förhållandevis liten del av rättsfallen. Det kan också ifrågasättas om de åtgärder som anses utgöra ett ”angeläget allmänt intresse” verkligen kan anses uppnå en sådan nivå att det är ”angeläget”. I tjugofem procent av rättsfallen ansåg inte rapportförfattaren att intresset kunde kopplas till något av de exemplifierade ”angelägna allmänna intressena” i förarbetena. I tre åttondelar av rättsfallen kopplades intresset till ett samhällsbehov medan det i de övriga tre åttondelarna kopplades till ett enskilt behov som exemplifierats i förarbetena. I ett antal rättsfall har ett ”allmänt intresse” konstaterats. Menar domstolen ett ”angeläget allmänt intresse” eller anser de att intresset är allmänt och inte når upp till ”angeläget allmänt intresse”? Det kan också ifrågasättas i hur stor utsträckning NJA 1996 s. 110 har haft betydelse för prövningen av om ett angeläget allmänt intresse funnits i en åtgärd. Med tanke på att NJA 1996 s. 110 nämnts i två tredjedelar av de analyserade rättsfallen borde uttalandena i domen ha haft en stor inverkan på rättsfallen och kanske därigenom satt en viss standard i synen på vad ”angelägna allmänna intressen” kan utgöra.

Av rättsfallen togs frågan om proportionalitet upp i mindre än hälften av fallen. Om frågan om proportionalitet togs upp i rättsfall utan koppling till egendomsskyddet går inte att säga utifrån examensarbetets avgränsningar. Då proportionalitet borde kunna anses vara starkt kopplat till egendomsskyddet genom sin avvägning mellan enskilda och allmänna intressen borde rättsfall kopplade till egendomsskyddet i hög grad även komma åt rättsfall där principen har kommit på tal av domstolarna. I NJA 1996 s. 110 togs inte frågan upp om proportionalitet ordagrant men däremot avvägningen mellan olika intressen. I samband med analysen av rättsfallen utifrån ”angelägna allmänna intressen” och proportionalitet har rapportförfattaren vid ett flertal tillfällen stött på

meningar i domstolarnas skäl som talat om avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen, det skulle kunna indikera att en form av proportionalitetsbedömning i någon mån har gjorts. Den begränsade omfattningen av examensarbetet samt svårigheterna att på ett objektivet sätt ta fram dessa prövningar gjorde att rapportförfattaren lämnade dessa. Det kan dock framstå som en intressant undersökning om det går att knyta dessa uttalanden till någon form av proportionalitetsbedömning och i sådana fall kanske den har genomförts i långt fler rättsfall än vad rapportförfattaren har kommit fram till.

Rapportförfattaren ser en viss problematik vid tillämpningen av dels undantagsregeln i 2 kap. 15 § RF, dels avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen som ska ske i varje enskilt fall av tvångsförfogande (proportionalitetsprincipen). Problematiken, enligt rapportförfattaren, ligger i den praktiska avvägningen mellan olika intressen. Detta skulle kunna sammankopplas med Marc Lindemans artikel i Juridisk Tidskrift från år 2019 som anser att domen i NJA 2018 s. 753 kan innebära att det kan väntas fler rättsfall där avvägningen mellan motstridiga intressen är i centrum för rättsprövningen.

När rättsfallen jämförs mot en tidslinje visar det sig att flertalet domstolsärenden angående tvångsvisa fastighetsregleringar pågick under samma tidsperiod i mitten på 1990-talet. Domen i dessa kom strax efter grundlagsändringen år 1995 och NJA 1996 s. 110. Det framstår som om att domstolarna inväntade grundlagsändringsändringen men också domen i NJA 1996 s. 110. Ett antal rättsfall finns även i ett kluster strax innan och efter år 2010. Det finns inget NJA-fall som kan kopplas till den här tidsperioden i Praxis. Detta skulle kunna bero på den grundlagsändring som trädde i kraft år 2010. Det kan dock ifrågasättas varför ett par avgöranden kom strax innan grundlagsändringen år 2010 vilket lämnar frågan om betydelsen av NJA 1996 s. 110 ifrågasattes? Då det hade gått lite mer än tio år sedan domen i NJA 1996 s. 110 kom skulle frågor om dess fortsatta betydelse inom praxis ha kunnat uppstå. Det kan även noteras ett lågt antal rättsfall efter år 2010 fram till det senaste rättsfallet i examensarbetet från år 2017. Att så få rättsfall finns representerade efter år 2010 skulle, enligt rapportförfattaren kunna bero på att flera rättsfall har inväntat fallet som slutligen togs upp i HD och blev NJA 2018 s. 753. Liknande vid tiden för NJA 1996 s. 110. I sådana fall skulle det betyda att det kan komma ett flertal domar inom området inom de närmsta åren. Det får dock framtiden utvisa.

5.2 Vilka slags tvångsvisa fastighetsregleringar förekom i undersökningen?

Utifrån analyserade förrättningar och rättsfall har det framkommit två (av fem) typer av fastighetsregleringsåtgärder som kan kopplas till 5 kap. 1 § FBL. Det är marköverföringar av antingen enskild eller samfällad mark eller servitutsåtgärder. Kombinationer av dessa har också uppmärksammats. Fördelningen av typerna mellan förrättningarna var jämn och de förekom i ungefär var tredje förrättning var.

Utifrån rättsfallen valde rapportförfattaren att även analysera rättsfall kopplade till egendomsskyddet och AL. De typer som kunde kopplas till 5 kap. 1 § FBL var dock marköverföringar och servitutsåtgärder. Precis som bland förrättningarna. Däremot förekom inga kombinationer av marköverföringar och servitutsåtgärder. Bland rättsfallen var marköverföringarna den vanligast förekommande typen, 54 %. Liknande fann rapportförfattaren marköverföringar vanligast bland de fall som beskrivits i 2.4 *Praxis*, bl.a. NJA 1997 s. 797 och RH 2007:71.

Varken bland förrättningarna eller rättsfallen bildades någon samfällighet eller överfördes några andelar i någon samfällighet. Detta har inte återfunnits i något rättsfall från *Praxis* heller. Däremot finns det ett rättsfall från 2.4 *Praxis* som berör överföring av byggnad, se MÖD 2013:38. Att det inte påträffats några samfälligheter som bildats genom fastighetsreglering skulle kunna bero på att syftet med en samfällighet ofta kan uppnås genom en gemensamhetsanläggning idag. Betydelsen för en fastighet att ha del i en samfällighet skulle kunna kopplas ihop med äldre tider då en andel kunde innebära rätt för en fastighet att köra inom skifteslagets vägnät. I dag löses sådana behov ofta genom gemensamhetsanläggningar eller servitut och betydelse av andelar i samfälligheter är kanske inte lika stort idag varför den här typen av åtgärder inte påträffats i några tvångsvisa fastighetsregleringar. Varför inte överföringar av byggnader eller anläggningar har påträffats i mer än rättsfallet MÖD 2013:38 skulle kunna bero på, i de bästa av världar, att inte så många byggnader ligger på någon annans fastighet. Troligt kan vara att varken markägaren eller ägaren till byggnaden är medveten om att den inte står inom den egna fastigheten varför detta inte har uppmärksamats och blivit en fråga för diskussion.

5.3 Hur ofta genomfördes fastighetsregleringarna?

I en klar majoritet av förrättningarna, ungefär fyra femtedelar, genomfördes den tvångsvisa fastighetsregleringen. MMD genomförde drygt femtio procent av förrättningarna och framstår som mer restriktiv i sin bedömning än LM. Då det endast var fyra förrättningar som fick prövningstillstånd till MÖD kan tolkningen av resultatet få en viss begränsning då det är en så liten kvantitet att analysera. Med det i åtanke kan det ändå vara av intresse att jämföra graden av genomförande från MÖD med MMD och LM. MÖD ansåg att en tvångsvis fastighetsreglering kunde genomföras i tjugofem procent av förrättningarna. Utifrån detta verkar bedömningen av om en tvångsvis fastighetsreglering får genomföras bli mer restriktiv ju högre instans som prövar frågan. På motsvarande sätt verkar bedömningen att en åtgärd inte fått genomföras öka ju högre instans. Med tanke på vad som framkommit i examensarbetet angående att LM inte verkar ha tagit hänsyn till egendomsskyddet i sina bedömningar vid tvångsvisa fastighetsregleringar skulle det ändå kunna vara så att domstolarna har haft frågan i åtanke vid bedömningen när förrättningarna sedan har överklagats. Detta även om domstolarna inte har skrivit detta i sina skäl.

Av de undersökta förrättningarna genomfördes i högre grad förrättningarna delvis i MÖD jämfört med MMD och LM. I en förrättning begränsades två servitut som genomförts av både LM och MMD av MÖD. MÖD ansåg att enbart det ena servitutet

var väsentligt samt att utformningen av detta begränsades i förhållande till vad LM och MMD hade godkänt. Om detta var utifrån ett yrkande eller en begränsning enligt vad MÖD ansåg tillräckligt har inte rapportförfattaren tittat närmare på. Förrättningen skulle kunna jämföras med rättsfallet NJA 1997 s. 797 om överföring av två markområden från en skogsbruksfastighet till en bostadsfastighet. I målet ansåg HovR att syftet och behovet av marken som skulle överföras uppnåddes genom att endast ett av markområdena överfördes. Även i detta fall är det oklart om det fanns ett yrkande om överföring av det markområdet eller om detta var ett initiativ från domstolens sida att begränsa fastighetsregleringen. Det kan i sådana fall ifrågasättas huruvida ett sådant initiativ får tas även om det kan anses vara praktiskt om en åtgärd kan begränsas.

Bland förrättningarna hade LM konstaterat att förrättningsåtgärden var ett led i genomförandet av en detaljplan i en femtedel av förrättningarna. Förutom i en förrättning som ansågs vara en mindre avvikelse från en detaljplan genomfördes alla förrättningar där det fanns ett sådant konstaterande. Detta skulle kunna bero på undantagsregeln i 5 kap 4a § FBL om att båtnadsvillkoret inte behöver prövas om en åtgärd sker i överensstämmelse med en plan som har fastighetsindelningsbestämmelser. Om detaljplanerna har innehållit fastighetsindelningsbestämmelser har inte kontrollerats. Å andra sidan är förekomsten av fastighetsindelningsbestämmelser inte så vanlig och det är svårt att dra några långtgående slutsatser.

Utifrån ett examensarbete från år 2001 genomfördes nästan 2 % av fastighetsregleringsåtgärderna tvångsvist.²²⁵ Av förrättningarna i det här examensarbetet genomfördes 13 % av förrättningarna med tvång. Resultatet av genomföranden från LM får anses vara något hög. Det får också anses förväntat med tanke på att alla förrättningar i examensarbetet har blivit överklagade.

En annan aspekt vid diskussionen om huruvida de olika instanserna valt att genomföra en tvångsvis åtgärd kan frågan om väsentlighet ställas. Som Ekbäck visade i sin artikel i Svensk Juristtidning 2008 är marköverföringar undantagna från något väsentlighetsvillkor jämfört med annan markåtkomstlagstiftning. Även andra fastighetsregleringsåtgärder som också regleras inom 5 kap. FBL har en väsentlighetsvillkor att förhålla sig till, t.ex. servitutsbildning och bildande av samfällighet. Varför inte ett liknande krav på marköverföringar som sker utan överenskommelse framstår som en udda företeelse som lagstiftaren kanske borde ta en extra titt på.

5.4 Metodval, material, felkällor och förbättringar

Det har varit svårt att få fram tvångsvisa förrättningar till examensarbetet. Vilket syns i antalet metoder som använts. Att förrättningar slutligen kom från en domstol har både sina för- och nackdelar. Fördelen har varit att en relativt hög andel av

²²⁵ Ekbäck (2016) s. 78.

förrättningarna har varit tvångsvisa fastighetsregleringar. Att förrättningarna har överklagats gör dock att sannolikheten för att en förrättning med oenighet överklagas borde öka vilket gör att resultaten inte återspeglar verkligheten som rapportförfattaren avsåg att visa i examensarbetet. Examensarbetet kan därför inte visa i hur stor utsträckning tvångsvisa fastighetsregleringar förekommer i förrättningsverksamheten vid LM.

Vid genomgången av förrättningarna har det ibland varit svårt att avgöra om en fastighetsregleringsåtgärd skett med tvång eller inte. Ofta har det varit brist på paragrafhänvisningar i LM:s protokoll som gjort tolkningen svår. Av den anledningen har bara förrättningar med tydliga paragrafhänvisningar till 5 kap. 4-5 §§ FBL tagits med. Ett antal förrättningar som skulle ha varit intressanta för examensarbetet kan av den anledningen ha gallrats bort.

En ytterligare begränsning i materialet har varit tiden för när materialinsamlingen av förrättningarna gjordes. Den senaste förrättningen avslutades 2017. Ett antal förrättningar gallrades bort från materialet av den anledningen att de inte var avslutade. Hade en kontroll gjorts även vid ett senare tillfälle hade mer aktuella siffror och förrättningar kunnat analyseras i examensarbetet.

I examensarbetet har materialet endast analyserats utifrån de tvångsvisa delarna i förrättningarna och rättsfallen. I ett stort antal förrättningar och rättsfall har flera åtgärder varit aktuella enligt ansökan både med och utan överenskommelse. Det går inte att dra några slutsatser om de tvångsvisa fastighetsregleringsåtgärdernas påverkan på förrättningarna i övrigt. Detta skulle kunna bli föremål för en annan studie.

Rättsfallen från LMRR har sökts fram utifrån lagrum som kan kopplas till egendomsskyddet. För att bredda resultatet och möjligheten att dra slutsatser och göra tolkningar hade det varit intressant att analysera alla rättsfall med kopplingar även till 5 kap. 4-5 §§ FBL. På det sättet hade en jämförelse mellan rättsfall där tvångsvisa fastighetsregleringar prövats kunnat jämföras mot antalet rättsfall där även egendomsskyddet prövats.

5.5 Vidare studier och forskning

Examensarbetet har studerat förrättningar, rättsfall och praxis före domen i NJA 2018 s. 753. När examensarbetet påbörjades inväntades prövningstillstånd till HD i rättsfallet. Rapportförfattaren kunde inte veta om det skulle bli MÖD:s dom i målet som blev det avgörande eller om HD skulle ta upp målet till prövning och i sådana fall vad de skulle sluta sig till. Med domen avkunnad och målet avslutat sedan lite mer än ett halvår sedan blir den stora frågan hur stor skillnad NJA 2018 s. 753 får. Både i förrättningsverksamheten hos LM och i rättsfall från MMD och MÖD. Det skulle vara mycket intressant att titta närmare på.

Vidare anser rapportförfattaren att hennes frågeställningar i vissa fall har lett till ett relativt yligt resultat vilket, om frågeställningarna hade gjorts snävare, hade kunnat

leda till resultat som kunnat tolkas på ett mer djupgående plan. Bland annat skulle det vara intressant att se på om det fanns något ”angeläget allmänt intresse” eller ”allmänt intresse” av fastighetsregleringarna i förrättningarna. Det hade också varit intressant att se närmare på rättsfall från LMRR som kan kopplas ihop med tvångsvisa fastighetsregleringar och ”angelägna allmänna intressen” eller proportionalitet.

Det hade även varit intressant att analysera genomförande av tvångsvisa fastighetsregleringar i rättsfall och förrättningar utifrån deras historiska utformning och ändamål för att se om det finns ett samband med om en tvångsvis fastighetsregleringsåtgärd genomförts.

6 Slutsatser

Utifrån de analyserade förrättningarna prövade inte LM egendomsskyddet vid de tvångsvisa fastighetsregleringar som analyserats. Det framstår också som om LM i högre grad är benägen att genomföra tvångsvisa fastighetsregleringar än MMD och MÖD. Och att på motsvarande sätt LM sagt nej till om en tvångsvis fastighetsreglering fått genomföras i lägre grad än MMD och MÖD.

Att hitta material att studera angående tvångsvisa fastighetsregleringar har till viss del varit problematiskt. I och med att förrättningarna i arbetet kommer från en domstol och därmed har blivit överklagade ger en viss snedvridning av resultaten. Det har dock varit ett effektivt sätt att få material till ett område som inte är så vanligt förekommande i förrättningsverksamheten hos LM. Likaså har de analyserade rättsfallen enbart tagits ut då egendomsskyddet har prövats i domstolarnas skäl. Det går därför inte att säga i hur stor utsträckning egendomsskyddet prövas vid tvångsvisa fastighetsregleringar genom rättsfallsanalysen. Vidare har möjligheten att analysera förrättningar och rättsfall begränsats av den låga andelen förrättningar där egendomsskyddet har prövats. På grund av skillnaderna har jämförelser gjorts mellan förrättningar och rättsfall där det har varit möjligt och i annat fall har jämförelserna endast gjorts mellan förrättningarna respektive rättsfallen.

Utifrån analyserade rättsfall och förrättningar har två typer av fastighetsregleringsåtgärder i 5 kap. FBL identifierats. Marköverföringar av enskild eller samfällid mark samt servitutsåtgärder. Inom praxis har det uppmärksammats ett exempel på överföring av byggnad genom MÖD 2013:38. Övriga åtgärder, bildande av samfällighet, överföring av andelar i samfällighet som kan ske genom fastighetsreglering har inte påträffats i examensarbetet. Varför inte samfälligheter bildas eller överföringar av andelar i samfälligheter påträffats tvångsvis skulle, enligt rapportförfattaren, kunna bero på att behov kopplade till dessa numera ofta löses genom gemensamhetsanläggningar och servitut eller inte uppmärksammas på samma sätt.

I de studerade rättsfallen framkom det att i över nittio procent av fallen ansåg domstolarna att den tvångsvisa fastighetsregleringen inte stred mot egendomsskyddet. Endast i ett rättsfall ansågs egendomsskyddet kränkas.

I en tredjedel av de analyserade rättsfallen som inte ansågs vara i strid mot egendomsskyddet har ett ”angeläget allmänt intresse” identifierats. Detta trots att det framgår i både förarbeten och 2 kap. 15 § FBL att ett sådant ska finnas för att motivera ett ianspråktagande av någon annans egendom. I ett antal rättsfall har ett ”allmänt intresse” istället identifierats vilket det är oklart om domstolarna har menat är ett ”angeläget allmänt intresse” eller att de ansett att åtgärden i fråga inte uppnått en så stor betydelse att den kan anses ”angelägen”. Två rättsfall ansågs inte kunna kopplas till något av de uppräknade exemplen om ”angelägna allmänna intressen” i förarbetena trots att domstolarna ansett att de uppfyllt ett (angeläget) allmänt intresse.

Rättsfall kopplade till AL ansågs uppfylla ett enskilt behov som även kunde tjäna ett angeläget allmänt intresse.

Betydelsen av NJA 1996 s. 110 får anses ha varit stor (rättsfallet omnämns i två tredjedelar av de analyserade rättsfallen) inte minst vid en jämförelse i tiden mellan de studerade rättsfallen. Ett flertal domar kom strax efter NJA 1996 s. 110 vilket skulle kunna ge en fingervisning om att detta även kommer hända i och med NJA 2018 s. 753. Bristen på rättsfall efter år 2010 skulle, med spekulation, kunna bero på att domstolarna har inväntat om fallet skulle tas upp i HD och vad domstolen i sådana fall skulle anse angående egendomsskyddet i förhållande till tvångsvisa fastighetsregleringar. Detta går dock inte att säga med säkerhet då examensarbetet bara omfattat rättsfall och förrättningar som varit avslutade.

I och med NJA 2018 s. 753:s tydliga formulering om att NJA 1996 s. 110 har spelat ut sin roll samt att en proportionalitetsbedömning ska göras i varje fall borde det kunna förväntas en ändring både i domstolarnas bedömning men även på förrättningsnivå i detta avseende. Detta styrks också av ändringen i Handbok FBL som numera innehåller ett avsnitt om bedömningen i NJA 2018 s. 753 vid sidan av bedömningen om båtnadsvillkoret.

Källförteckning

Offentligt tryck

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

Prop. 1985/86:90 Om följdlagstiftning till den nya plan- och bygglagen, lagen om exploateringsamverkan samt lagen om hushållning med naturresurser m.m.

Prop. 1991/92:127 Om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.

Prop. 1993/94:27 Om ändringar i fastighetsbildningslagen

Prop. 1993/94:117 Inkorporering av Europakonventionen och andra fri- och rättighetsfrågor

Prop. 2009/10:80 En reformerad grundlag

SOU 1993:40 Fri- och rättighetsfrågor: delbetänkande

Litteratur

Bengtsson, Bertil, *Speciell fastighetsrätt: miljöbalken*, 12. uppl., Iustus, 2018

Ekbäck, Peter, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning om fastighetsbildningslagen m.m.*, 2. uppl., Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH), Stockholm, 2012

Ekbäck, Peter, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning om fastighetsbildningslagen m.m.*, 3. uppl., Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH), Stockholm, 2016

Peczenik, Alexander, *Juridikens teori och metod: en introduktion till allmän rättslära*, 1. uppl., Fritze, Stockholm, 1995

Sjödín, Eije, Ekbäck, Peter, Karlbro, Thomas & Norell, Leif, *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*, 3. uppdaterade uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2011,

Lagkommentar

Bonde, Fredrik, Dalsjö, Anders & Julstad, Barbro, *Fastighetsbildningslagen: en kommentar*, version den 20 november 2018. Hämtad från Zeteo 2019-04-17

Holmberg, Erik, Stjernquist, Nils, Isberg, Magnus, Eliason, Marianne & Regner. Göran, *Grundlagarna*, version 13 maj 2016. Hämtad från Zeteo 2019-04-01

Myndighetspublikationer

Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna, *Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna: ändrad genom protokoll nr 11 och 14, med protokoll nr 1, 4, 6, 7, 12, 13 och 16*, 2010

Lantmäteriet, *Handbok FBL*, Gävle, 2019

Rättsfall

NJA 1996 s. 110

NJA 1997 s. 797

NJA 2004 s. 336

NJA 2013 s. 350

NJA 2016 s. 868

NJA 2018 s. 753

RH 2005:62

RH 2007:71

RH 2006:1

LMRR 96:1

LMRR 97:23

LMRR 97:25

LMRR 98:15

LMRR 98:31

LMRR 00:17

LMRR 00:24

LMRR 04:14

LMRR 06:15

LMRR 08:32

LMRR 09:15

LMRR 11:2

LMRR 17:15

Artiklar

Brännström, Malin, Vannerbäck, Ulf, *Egendomsskyddet och den speciella fastighetsrätten – rättsliga utmaningar* i örjan Edström, Johan Lindholm, Ruth Mannelqvist (ed.) *Jubileumstidsskrift till Juridiska institutionen 40 år* (pp. 71-77), Umeå Universitet, 2017

Danelius, Hans, *Europadomstolens domar 1991-1993 - en rättsfallsöversikt*, s. 337, Svensk Juristtidning, 1994

Ekbäck, Peter, *Krav på väsentlighet, lönsamhet och utformning vid tvångsförvärv av mark och rättigheter – en analys av gällande skyddsvillkor*, s. 688, Svensk Juristtidning²²⁶

Landeman, Marc, *Förhållandet mellan fastighetsbildningslagen och regeringsformens egendomsskydd vid tvångsvis marköverföring*, Juridisk Tidskrift vid Stockholms Universitet 2018-19 Nr 3, Jure, 2019

Examensarbeten

Björklund, Jessica & Walldén, Gabriel, *Angelägna allmänna intressen: en studie av de expropriationsrättsliga ändamålen och deras förhållning till regeringsformen*, Institutionen för ekonomisk och industriell utveckling, Linköpings universitet, 2016

Brånhult, Sofia & Giselsson, Moa, *Funktionellt samband - en studie av fastigheters lämplighet i flera skiften*, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, 2015

Green, Jessica, *Angelägna allmänna intressen: en begränsning av möjligheten att genomföra kommersiell expropriation?*, Högskolan i Jönköping, 2012

Hultberg, Lina, *Svensk fastighetsreglering – reglernas syfte och användning*, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, 2015.

Ljung, Håkan, *Villkor vid fastighetsreglering – en rättsfallsanalys*, Fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan, 2014

Lovén, Hanna, *Tvång och frivillighet i FBL. I vilken omfattning används tvång och i vilka situationer?*, Examensarbete nr 94. Fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm, 2001

²²⁶

Preston, Filip & Nehlin, Andreas, *Tio nyanser av mindre avvikelse*, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, 2015

Sandberg, Emelie, *Laglotten och dess förenlighet med egendomsskyddet*, Juridiska Fakulteten, Lunds Universitet, 2016

Elektroniska källor

Europeiska Unionen, EU – en överblick, 2019, https://europa.eu/european-union/about-eu/eu-in-brief_sv [2019-04-17].

Bilaga 1

Rättsfall:	Typ:	Vilken var högsta instans i domstol? Noterat även om ej PT.	Vilka instanser prövade egendomsskyddet? Notera om PT ej getts.	Var åtgärden i strid mot egendomsskyddet enligt domstolarna?	Nämndes någon form av proportionalitetsbedömning? Blank ruta innebär ej nämnd.	Nämndes NJA 1996 s. 110?	Sökord, paragraf i LMRR:
96:1	Ändring av servitut	HD	HD, ett skiljaktigt justitieråd.	Nej, enligt HD. Skiljaktigt justitieråd ansåg ej att 2:18 RF var av betydelse i målet.			2:18 RF, egendomsskydd
97:23	Marköverföring genom byte av mark	Ej PT till HD.	FD, ett skiljaktigt fastighetsråd. HovR, ett skiljaktigt fastighetsråd.	Ja, enligt FD. Skiljaktiga fastighetsrådet ansåg ej 2:18 vara tillämpligt i målet. Ja, enligt HovR. Skiljaktiga fastighetsrådet ansåg i första hand att 2:18 RF ej var tillämplig i andra hand att åtgärden inte var i strid mot egendomsskyddet.		Ja, av HovR.	2:18 RF, egendomsskydd
97:25	Marköverföring i enlighet med plan	Ej PT till HD.	FD	Nej, enligt FD.		Ja, av FD.	Egendomsskydd
98:15	Inrättande av gemensamhetsanläggning för småbåtshamn respektive väg och park	HovR	FD och HovR	Nej, enligt FD och HovR.		Ja, av HovR.	Europakonventionen, 2:18 RF, egendomsskydd
98:31	Bildande av servitut för infiltrationsanläggning	HovR	FD	Nej, enligt FD.		Ja, av FD.	Egendomsskydd

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

00:17	Rätt till väg enligt 49 § AL	HovR	FD	Nej, enligt FD.	Ja, av FD.		2:18 RF, egendomsskydd
00:24	Inrättande av gemensamhetsanläggning för bl.a. väg	HovR	FD	Nej, enligt FD.			2:18 RF, egendomsskydd
04:14	Marköverföring för golfända mål i enlighet med plan	Ej PT till HD.	FD och HovR	Nej, enligt FD och HovR.	Ja, av FD och HovR.	Ja, av FD.	Egendomsskydd
06:15	Överföring av samfällig mark till skogsfastighet	HovR	HovR	Nej, enligt HovR.			2:18 RF, egendomsskydd
08:32	Överföring av samfällig mark till skogsfastighet och bostadsfastighet	Ej PT till HD.	FD och HovR	Ja, enligt FD. Nej, enligt HovR.	Ja, av FD.	Ja, av FD och HovR.	2:18 RF, egendomsskydd
09:15	Marköverföring till bostadsfastighet	Ej PT till HD.	FD och HovR	Ja, enligt FD. Nej, enligt HovR.		Ja, av HovR.	2:18 RF, egendomsskydd
11:02	Överföring av samfällighet till bostadsfastighet	Ej PT till HD.	FD och HovR	Nej, enligt FD och HovR.	Ja, av FD.		2:18 RF
17:15	Inrättande av gemensamhetsanläggning	HovR	MÖD	Nej, enligt MÖD.	Ja, av MÖD.	Ja, av MÖD.	Europakonventionen, 2:15 RF, 2:18 RF, egendomsskydd

Bilaga 2

Aktnummer:	Typ:	Konstaterar LM genomförande av plan?	LM genomförde ansökt fastighetsreglering?	MMD genomförde ansökt fastighetsreglering? Om annat överklagades, vad?	MÓD genomförde ansökt fastighetsreglering? Om annat överklagades, vad?	Nämns egendomsskydd av LM, MMD, MÓD?
1283K-17457	Servitut > 1		Ja	Ja	Ej prövningstillstånd	Nej
0781-16/26	Servitut		Ja	Ja		Nej
1263-991	Överföring samfällid mark		Ja	Ersättning överklagad.		Nej
0882-1769	Överföring samfällid mark, servitut		Ja	Ja. Även överklagat ersättning.		Nej
0643-410	Marköverföring, servitut	Ja	Ja	Ersättning överklagad. Överklagandet inkom försent.		Nej
0883-3539	Servitut		Nej	Nej		Nej
1267-1297	Marköverföring, servitut	Ja	Ja	Ersättning överklagad.		Nej
1273-1213	Servitut		Ja	Ja. Även överklagat ersättning.		Nej
1267-1248	Marköverföring, överföring samfällid mark	Ja	Ja	Överklagat ersättning. Återkallat överklagandet		Nej
1290K-2548	Servitut		Nej	Överklagat servitut samt ersättning. Överklagandet återtog.		Nej
1283K-17332	Marköverföring, servitut	Ja	Ja	Ja. Även överklagat ersättning.	Ej prövningstillstånd	Nej
1083-12/27	Överföring samfällid mark		Nej	Nej	Återförvisar ärendet till LM	Nej

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

1080-15/31	Servitut		Nej	Nej		Nej
1080-14/84	Servitut		Ja	Överklagat fördelning förrättningskostnaden.		Nej
1292-2461	Servitut		Ja	Nej. Även överklagat ersättning.	Ej prövningstillstånd	Nej
1233-2277	Marköverföring	Ja	Ja	Överklagat förtida tillträde och förskott på ersättning.		Nej
0883-3512	Servitut		Nej	Nej	Ej prövningstillstånd	Nej
1266-1577	Marköverföring		Ja	Överklagat ersättning samt fördelning förrättningskostnader.		Nej
1083-13/34	Servitut		Ja	Överklagat faktura.		Nej
0861-1047	Marköverföring		Ja	Ersättning överklagad.		Nej
0580-12/114	Marköverföring, överföring samfällid mark, servitut	Ja	Ja	MMD 2012-06-26: Fastighetsbildningen överklagad. Även överklagat bl.a. inhibition, förtida tillträde och förskott. Domstolen avslår yrkandet om inhibition. Inget om fastighetsbildningen. MMD 2013-05-30: Ja, frgl genomförs. Även överklagat bl.a. inhibition, förtida tillträde och förskott.	2012-07-18: Överklagat om inhibition. MMDs beslut om förskott och förtida tillträde ska stå fast. Överklagandet avvisas. MÖD 2013-06-27: Ej PT.	Nej
1293K-14/51	Servitut		Ja	Ja		Nej
0760-13/32	Servitut		Ja	Nej	Ej prövningstillstånd	Nej
0581K-14/73	Marköverföring		Nej	Nej		Nej
1282K-14/13	Marköverföring, servitut		Ja	Överklagat ersättning. Återkallat överklagandet		Nej
0880K-14/40	Marköverföring		Ja	Ersättning överklagad.		Nej
0581K-13/99	Servitut		Ja	Ja		Nej

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

1280K-13/104	Servitut		Ja	Nej		Nej
1261-1516	Marköverföringar, servitut	Ja, med avvikelser	Ja, marköverföring. Nej, servitut och marköverföring.	Ja, marköverföring och servitut ok.		Nej
0680K-4623	Överföring samfällad mark		Ja och nej. Viss del överfördes inte	Ja		Nej
1267-1258	Marköverföring, servitut	Ja	Ja	Överklagat ersättning.	Ej prövningstillstånd	Nej
1281K-21391	Servitut		Ja	Ersättning överklagad.		Nej
0780K-13/104	Marköverföring, överföring samfällad mark, servitut		Ja	Ja		Nej
0765-11/19	Servitut		Ja	Nej		Nej
1280K-13/42	Servitut		Ja	Nej	Ej prövningstillstånd	Nej
0862-809	Marköverföring, servitut		Ja	Överklagat ersättning.	Överklagat ersättning.	Nej
akt 1231-588	Överföring samfällad mark	Ja	Ja	Ersättning överklagad.		Nej
akt 1267-1204	Överföring samfällad mark		Ja	Nej. Även överklagat ersättning.		Nej
akt 1233-2104	Marköverföring		Ja	Ersättning överklagad.	Ej prövningstillstånd	Nej
0884-1423	Marköverföring, servitut		Ja	Ja, överklagat servitut. Även överklagat ersättning.		Nej
1081-05/9	Marköverföring, servitut		Ja	Ja. Även överklagat ersättning.		
akt	Marköverföring		Ja	Gemensamhetsanläggning		Nej

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

0885-4119	ring			ing överklagad.		
1290K-2142	Överföring samfällid mark, servitut		Ja, överföring av del av samfällid mark till ena fastigheten. Dock ej hela som det står i yrkandet. Nej, bildande av serv för bredare väg och vändplats.	Ja, överföring av del av samfällid mark till ena fastigheten (ingen ändring av LMs beslut). Nej, bildande av serv.		Nej
0582-11/28	Marköverföring		Nej	Nej	Ej prövningstillstånd	Nej
0765-11/37	Överföring samfällid mark, servitut		Ja, samfällid väg upphävs. Serv bildas.	Ja, överklagat alternativ utformning av serv. Även förrättningskostnaden	Ej prövningstillstånd	Nej
1257-890	Överföring samfällid mark, servitut		Ja, samfällid mark överförs samt servitutsbild	Ja, överklagat överföring av samfällid mark. Även överklagat ersättning.	Nej, samfällid mark får ej överföras. Beslut om servitut undanröjs. Återförvisas till LM.	Nej
1291-2485	Överföring samfällid mark		Ja och nej, överföring av mark runt en av sökandens byggnad (2a yrkandet). Ej ok med överföring av 6 ha runt byggnaden (1a yrkandet).	Ja och nej, till 1:a-handsyrkandet. Överföring enl 2:a-handsyrkandet.	Nej, inställt.	Nej
0512-11/17	Marköverföring, servitut		Ja	Ja. Domstolen ändrar nybildat servituts beskrivning.	Ej prövningstillstånd	Nej
1082-10/57	Servitut > 1		Ja. Två (av två ansökta) servitut bildas	Ja	Nej, återförvisar till LM. Anser att servitut för utfart är ok men ej för uppställningsplats mm för fordon.	Nej

Egendomsskyddet vid tvångsvisa fastighetsregleringar mellan år 1996 och 2018

1280K-11/56	Överföring samfällid mark		Ja	Ersättning överklagad.	Överklagat ersättning.	Nej
0583K-2013/66	Servitut		Ja	Ja	Ej prövningstillstånd	Nej
1233-2008	Överföring samfällid mark	Ja	Ja	Ersättning överklagad.		Nej
1291-2437	Marköverföring, servitut		Ja	Ja	Ej prövningstillstånd	Nej
1284-1506	Marköverföring	Ja	Ja	Ersättning överklagad.		Nej
0686-1100	Servitut		Ja	Ja		Nej
0885-3240	Överföring samfällid mark, servitut		Ja, servitut och överföring av samfällid mark. Nej, till markbyte mellan samfällid mark och delägande fastighets mark.	Ja, servitut och överföring samfällid mark. Nej, markbyte mellan samfällid mark och delägande fastighets mark.		Ja / Nej. LM:Kort, se s. 25 (och s. 20 mer utförligt). MMD nämner inget.