

# **Exploateringsfastigheter**

- När kan de bildas?

Tatiana Scripnic

Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

Copyright © Tatiana Scripnic

Fastighetsvetenskap

Lunds Tekniska Högskola

Lunds Universitet Box 118 221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/15/5325 SE

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

## **Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?**

## **Development properties- when is the formation of development properties suitable?**

---

**Kandidatarbete utfört av/ Bachelor Project in Real Estate Science by:**

Tatiana Scripnic, Högscoleingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Klas Ernald Borges, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Gustav Henningsson och Johan Emanuelsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Fastighetsbildning, exploateringsfastighet, aktualitetskravet, varaktighetskravet, detaljplan

**Keywords:**

Property formation, property development, requirement for duration, requirement for timeliness, detailed development plan

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

## **Abstract**

This dissertation aims to analyze the suitability of formation of development properties and to investigate when and under what circumstances this property formation can be accomplished.

These properties are for temporary purposes and facilitate a more simple property formation in the future. The possibility of obtaining the ownership over the property and to mortgage the property usually triggers the owner to apply for such property formation. These proceedings can be observed within and outside valid detailed development plans.

Despite the benefits of formation of such properties there are suitability restrictions that prevent this process, since this type of property formation does not fulfill the requirements for duration and timeliness in Real Property Act, Chapter 3, section 1.

At the moment there are no outlines regarding when and how to form development properties. Therefore the complexity of legislation mentioned above is investigated in this work. The manner in which this piece of work is concluded is through the analysis of legal articles on Real Property Act, Chapter 3, section 1-3 and section 9, government bills, court cases, development plans and ordinances from the agency of Swedish National Land Survey.

It was concluded that the development properties should preferably be formed when there is a development plan that contains many details. Due to the big area of the land, it occurs that the properties extend over nature conservation areas and thus the suitability of property formation might be questioned.

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---



## Sammanfattning

Det förekommer i dagsläget att det bildas tillfälliga fastigheter för exploateringsändamål. Anledningen till att de bildas är att exploatören vill få lagfart och möjlighet att belåna fastigheten tidigare, i jämförelse med att exempelvis vänta tills det att hela området har genomgått en slutgiltig fastighetsbildning för t.ex. bostadsfastigheter.

Trots sina fördelar hindras denna fastighetsbildning från att genomföras, då den inte uppfyller varaktighets- och aktualitetskraven i FBL 3:1 – fastigheten är för ett tillfälligt ändamål och kommer att exploateras först när omständigheterna tillåter det.

I detta arbete undersöks vad en exploateringsfastighet är och vad syftet med den är, samt när det blir lämpligt att bilda en sådan fastighet. Det vill säga vilka omständigheter som ska föreligga för att kraven i FBL 3:1 ska anses vara uppfyllda. För närvarande finns inga riktlinjer som anvisar om vad som ska tas hänsyn till vid en sådan fastighetsbildning.

Undersökningen grundas på att relevanta lagrum presenteras och tolkas med hjälp av lagkommentarer och förarbeten. Detta utgör den teoretiska delen av arbetet. Den analytiska delen består av aktuella rättsfall, detaljplaner och förrättningar som redovisas kort och sedan sammanfattas i diskussionen.

Slutsatsen som dras är att exploateringsfastigheterna är fastigheter med minst tre byggrätter och får bildas när det finns en plan med hög detaljeringsgrad och/eller inledd detaljplan. Eftersom dessa fastigheter är stora i sin omfattning, kan de beröra diverse naturvårdsbestämmelser. Dessa bestämmelser ska beaktas särskilt, eftersom de kan utgöra ett hinder för exploatering. En förhindrad exploatering kan inte föranleda en lämplig fastighetsbildning av fastigheter för exploateringsändamål.

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

## Förord

Jag vill tacka min handledare Svante Nilsson för sitt enorma tålamod och synpunkter med och på mina många utkast. Nu är dock arbetet avklarat och jag vill även passa på att tacka de som korrekturläst min uppsats; Anders Lynnér och Jyoti Gogia.



Tatiana Scripnic

Lund, 2015.

## Begrepp och ord

AL	-	Anläggningslagen
LL	-	Ledningsrättslagen
PBL	-	Plan- och bygglagen
ExL	-	Expropriationslagen
VägL	-	Väglagen
MB	-	Miljöbalken
RÄ	-	Regeringsrättens årsbok
FBM	-	Fastighetsbildningsmyndigheten
LMRR	-	Lantmäteriets rättsfallsregister
LM	-	Lantmäterimyndigheten
LMV	-	Lantmäteriverket
LSt	-	Länsstyrelsen
BN	-	Byggnadsnämnden
FBL	-	Fastighetsbildningslagen
JB	-	Jordabalken
MMD	-	Mark- och miljödomstolen, första instans
HovR	-	Hovrätten, andra instans
MÖD	-	Mark- och miljööverdomstolen, andra instans
HD	-	Högsta domstolen, tredje instans
SGU	-	Sverige Geologiska Undersökning
MKB	-	Miljökonsekvensbeskrivning

## Innehållsförteckning

1	Inledning .....	3
1.1	Bakgrund .....	3
1.2	Syfte .....	3
1.3	Frågeställningar.....	3
1.4	Avgränsningar.....	3
1.5	Metodik .....	3
2	Teoretisk bakgrund .....	5
2.1	Fastighetsindelning och lämplighetskraven vid fastighetsbildning .....	5
2.2	Exploateringsfastigheter.....	7
2.3	Exploateringsfastigheter inom detaljplan.....	10
2.4	Fastighetsindelning enligt plan- och bygglagen.....	11
2.5	Exploateringsfastigheter utanför detaljplan .....	12
3	Utredning .....	13
3.1	Detaljplaner .....	13
3.2	Förrättningsakter avseende exploateringsfastigheter inom detaljplan .....	17
3.3	Förrättningsakter avseende exploateringsfastigheter utanför detaljplan .....	20
3.4	Rättsfall .....	21
3.4.1	Äldre rätt .....	21
3.4.2	Lantmäteriets rättsfallregister.....	22
3.4.3	Andra fall .....	22
4	Diskussion.....	26
5	Slutsats .....	28
6	Källförteckning .....	29

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

I den svenska fastighetsbildningen förekommer ibland tillfälliga fastigheter för exploateringsändamål. Detta då en potentiell exploatör snabbt vill komma åt äganderätten och möjliggöra finansieringen för exploatering. Exploatören vill äga en enda fastighet tills byggnationen är färdig och därefter avstycka eller klyva exploateringsfastigheten. Därmed förkortas tiden för fastighetsbildningsprocessen från initiering till avslutning.

Problematiken med exploateringsfastigheterna är att de varken uppfyller aktualitets- eller varaktighetskravet i FBL 3:1. I dagsläget är det oklart vilka omständigheter som måste föreligga för att ovannämnda lämplighetskrav ska anses vara uppfyllda vid bildande av exploateringsfastigheter. Detta är en av anledningarna till att ärenden som behandlar sådana fastigheter hamnar i domstol för avgörande.

I denna uppsats ska problemet utredas med hjälp av lagkommentarer, förarbeten, detaljplaner och rättsfall.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta arbete är att undersöka fastighetsbildning av exploateringsfastigheter. Det som utreds i uppsatsen är exploateringsfastigheternas framtida ändamål och motiveringen som ligger till grund för denna typ av åtgärd. Vidare undersöks förutsättningarna som möjliggör en sådan fastighetsbildning samt omständigheterna som särskilt ska beaktas under förrättningsgången.

## 1.3 Frågeställningar

1. Vad är en exploateringsfastighet och vad är syftet med den?
2. När är det lämpligt att bilda en exploateringsfastighet och vilka särskilda omständigheter ska beaktas vid en sådan fastighetsbildning?

## 1.4 Avgränsningar

Detta arbete behandlar enbart traditionella fastigheter. I arbetet läggs fokus på exploateringsfastigheter snarare än exploaterbara fastigheter och avser endast fastigheter med minst tre byggrätter.

## 1.5 Metodik

För att tolka lagstiftningen användes Norstedts Juridik:s databas Zeteo, lagkommentarer, relevant litteratur samt propositioner som ligger bakom respektive lag.

Boverket ger en kort, men vägledande information om exploateringsfastigheter och denna information utgör ett grundläggande underlag till detta arbete. Exempel på

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

exploateringsfastigheter har getts ut på författarens begäran från olika lantmäterimyndigheter. Dessa myndigheter har valts slumpmässigt. Eftersom lantmäterimyndigheterna oftast skickar enbart aktnumren till förrättningarna, har ArkivSök varit till stor hjälp.

De presenterade detaljplanerna valdes slumpmässigt med hjälp av förrättningarna man fick från lantmäteriet, internet samt GisPublic för Trelleborgs kommun. Det sistnämnda är ett onlineprogram som innehåller alla gällande detaljplaner, samt äldre detaljplaner inom Trelleborgs kommun och på grund av denna stora tillgänglighet valde författaren att använda denna databas.

Därefter analyseras informationen för att kunna besvara frågeställningarna.

## 2 Teoretisk bakgrund

### 2.1 Fastighetsindelning och lämplighetskraven vid fastighetsbildning

*”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.*

*Sämjedelning är utan verkan.” (1 kap. 1 § JB)*

Enligt JB 1:1 är den fasta egendomen indelad i fastigheter. Fastigheterna kan avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Någon direkt definition för begreppet ’fastighet’ finns inte i jordabalken. JB 1:1 kompletteras i FBL 19:1 där det står att i fastighetsregistrets allmänna del redovisas såsom fastighet:

1. enhet som var redovisad såsom fastighet i fastighetsregister den 1 januari 1972,
2. fastighet som nybildas enligt denna lag,
3. enhet som skall registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning,

samt att varje fastighet skall ha särskild beteckning.

I 2 kap. JB anges vad som utgör fastighetstillbehör. Till fastighetstillbehör räknas exempelvis fysiska anläggningar och rättsliga tillbehör (servitut, officiella rättigheter osv), sådant som bidrar till fastighetens stadigvarande bruk. (Ekbäck, 2012, s. 6)

Enligt JB 1:1, 3 men. finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning. I FBL 1:1 definieras fastighetsbildningen som en åtgärd som vidtas enligt denna lag och som innebär att

1. fastighetsindelningen ändras,
2. servitut bildas, ändras eller upphävs eller
3. en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Undantagsvis kan fastighetsindelningen också förändras till följd av beslut enligt andra lagar än FBL, t. ex. AL, LL,PBL,ExL och VägL. (Julstad, 2011).

Fastighetsbildning sker antingen som ombildning eller nybildning. Ombildningen innefattar fastighetsbildning i form av fastighetsreglering, medan nybildning innefattar avstyckning, klyvning och sammanläggning. (Ekbäck, 2012, s. 16)



## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

För att kunna om- eller nybilda en fastighet krävs att lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1§ FBL är uppfyllda. Här är det fastigheternas slutliga skick som bedöms (Ekbäck, 2012, s. 25). Kraven är följande:

### — Belägenhet

Kravet innebär att topografiska och geografiska förhållanden i omgivningen och risken för sanitära olägenheter ska prövas. Det ska även tas hänsyn till buller, samt vatten och luftföroreningar (Ekbäck, 2012, s. 26).

### — Omfång

De ny- och ombildade fastigheterna får inte ha en sådan storlek som skulle utgöra ett hinder för fastigheternas ändamål (Ekbäck, 2012, s. 27).

### — Utformning

Fastigheterna ska få en bra arrondering och de ska ha en hanterlig omfattning (Ekbäck, 2012, s. 29).

### — Tillgång till behövliga vägar

Fastigheten ska kunna nås via en befintlig väg, annars får ett servitut eller gemensamhetsanläggning bildas. För fastigheter som ligger på öar är tillgång till båtplats eller gångväg tillräckligt för att uppfylla kravet (Ekbäck, 2012, s. 31).

### — Vatten och avlopp

Kravet riktar sig till fastigheter avsedda för bebyggelse. Vattenförsörjning och avlopp ska anordnas på ett godtagbart sätt (Ekbäck, 2012, s. 31).

### — Varaktighet

Fastighetsbildning uteslutes för tillfälliga eller kortsiktiga ändamål (Ekbäck, 2012, s. 32). Detta för att motverka en onödig splittring av fastighetsbeståndet. Fastighetsbildning bör således ske endast för mark som kommer att få en kontinuerlig användning. Kravet är vanligtvis uppfyllt om fastigheten skall bebyggas (Prop. 1969:128, s. B 103).

Fastighetsbildningen för tillfälliga eller kortsiktiga ändamål kan dock motiveras om en mycket intensiv användning av fastigheten kan väntas och den i sin tur bör grundas på äganderätt. Åtgärden skulle då kunna underlätta en rationell hantering och eventuell kreditgivning (Lantmäteriet, Handbok FBL, s. 88).

### — Aktualitet

Fastigheten som nybildas eller ombildas ska få en varaktig användning inom överskådlig tid. Kravet är uppfyllt om det finns en gällande detaljplan, annars bör samråd med BN ske.

Aktualitetskravet anses också vara uppfyllt när fastighetsbildningen sker för att säkerställa ett beslut om markanvändning enligt annan lagstiftning än PBL (Lantmäteriet, Handbok FBL, 2013, s. 88).

— Ändamålet kan inte tillgodoses på ett annat sätt

Om ändamålet kan t.ex. tillgodoses med en nyttjanderätt, ska den föredras framför en fastighetsbildningsåtgärd. Det är dock inte tillräckligt att enbart ha detta skäl som grund för att vägra fastighetsbildning (Lantmäteriet, Handbok FBL, 2013, s. 89).

### 2.2 Exploateringsfastigheter

Begreppet ”exploateringsfastighet” definieras varken i lagtext eller i förarbeten. I praxis har det däremot förekommit några tolkningar. Till exempel –vid fastställande av byggnadsplaner enligt Byggnadslagen (1947:385), betraktade Länsstyrelsen som exploateringsfastighet, sådana fastigheter som i byggnadsplanen erhållit tre eller fler nya byggrätter. (Halling, 2009)

Även i handboken om plan- och bygglagen, i avsnittet för detaljplanering, förtydligas kortfattat begreppet ”exploateringsfastighet”. Enligt Boverket kan man bilda sådana fastigheter inom ett planområde i detaljplanens tidiga skede. Syftet med denna typ av fastigheter är att förenkla ett kommande plangenomförande. Det som eftersträvas är ett begränsat antal fastigheter och en mindre ägarkrets i planområdet. En ytterligare fördel är att fastigheten kan rensas från alla obehövliga servitut och rättigheter (Boverket, s. 4).

Som nämnts bildas sådana fastigheter oftast i detaljplanens tidiga skede och då påbörjas en parallell process varvid fastighetsbildning löper parallellt med planprocessen. Fördelen är att när en förändring i en användnings- eller egenskapsgräns sker, återspeglas denna direkt i efterföljande förrättning. Detta medför en förkortning av tidsåtgången från planidé till färdig fastighetsindelning (Boverket, s. 6).

Denna typ av fastighetsbildning kan ske antingen fristående i en egen förrättning eller som en del i förrättningen för genomförandet av den nya detaljplanen. I det andra fallet förekommer det att preliminärbeslut lämnas. Förrättningen avslutas vid ett senare skede.

Det ligger i exploatörens intresse att snabbt bilda en exploateringsfastighet, då finansieringen och äganderätten är mycket viktiga för att man ska kunna påbörja exploateringen. Sådana fastigheter kan skapas även om detaljplanen inte kommer till stånd. Då har sökanden åtagit sig kostnader som inte motsvarar nyttan. (Lantmäteriet, 2014).

Exploateringsfastigheterna är för tillfälliga ändamål och det krävs bygglov för att påbörja byggnationen. Följaktligen har de begränsad varaktighet och inte alltid uppfyllt aktualitetskrav. Om detaljplan finns är oftast aktualitetskravet uppfyllt,

annars kan prövningen ske med hjälp av översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner eller områdesbestämmelser. Om detaljplan inte finns bör bedömningen göras i samråd med BN (Lantmäteriet, Handbok FBL, 2013). Mot bakgrund av ovan nämnda faktorer är exploateringsfastigheterna olämpliga enligt kraven för varaktighet och aktualitet i FBL 3:1. Emellertid kan olämpligheten enligt varaktighetskravet ändå motiveras med att en mycket intensiv användning av fastigheten kan väntas och därför bör markanvändningen grundas på äganderätt. (Ekbäck, 2012, s. 32) ,

Ytterligare stöd finns även i undantagsbestämmelserna för olämplig fastighetsbildning i FBL 3:9, som har följande lydelse:

### *3 kap. 9 §*

*Fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas icke blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.*

Paragrafen syftar på att en positiv nettoeffekt ska uppkomma. En strikt förbättring ska kunna påvisas för att fastighetsbildning ska tillåtas. Det räcker alltså inte med att endast motivera att åtgärden inte ska medföra någon skada. Förbättringskravet är högre vid nybildning än vid ombildning. (Prop. 1969:128, s. B 182)

Enligt departamentschefens yttrande blir denna paragraf aktuell exempelvis vid verkställande av stadsplan eller byggnadsplan, numera detaljplan:

*”Den i 9 § upptagna bestämmelsen kommer att medföra goda möjligheter att inom område med stadsplan eller byggnadsplan genomföra åtgärder som innebär en förbättring av indelningen utan att leda till fullt lämpliga resultat. Inom ett planområde är förhållandena ofta sådana att en anpassning efter planen bäst vinnas steg för steg. [...]Det kan sålunda inte krävas att fastighetsbildningsåtgärden medför att en fastighet helt stämmer överens med planen utan det bör räcka att överensstämmelsen med planen ökar. Om fastighetsbildningen gör det lättare att i framtiden bilda fastighet som stämmer överens med planen, får åtgärden anses ha sådan förbättringseffekt som avses i lagrummet.”*  
(Prop. 1969:128, s. B 183)

Man ska också beakta att åtgärden inte försvårar genomförandet av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas (Prop. 1969:128, s. B 183). Följaktligen utgör en exploateringsfastighet ett undantag, då den bidrar till en bättre fastighetsindelning, som kan vinnas steg för steg. En fastighetsindelning som stämmer överens med detaljplanen är ett krav vid bygglovsärenden (PBL 9:30). (Lantmäteriet, Handbok FBL, 2013, s. 218)

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

Förutom ovannämnda lagrum ska även 3 kap. 2-3 §§ FBL tillämpas vid prövningen av bildande av exploateringsfastigheter. Dessa paragrafer tolkas nedan i kapitel 2.3 Exploateringsfastigheter inom detaljplan och kapitel 2.4 Exploateringsfastigheter utanför detaljplan.

### 2.3 Exploateringsfastigheter inom detaljplan

Om åtgärden avser fastighetsbildning inom område med gällande detaljplan skall förutom FBL 3:1 även FBL 3:2 tillämpas.

*Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. (3kap. 2 § 1 st. FBL)*

Planerna som beaktas i paragrafens första stycke är detaljplaner och områdesbestämmelser. Om planen innehåller bestämmelser om s.k. fastighetsindelingsbestämmelser ska fastighetsbildningen följa den angivna utformningen i planen. Om planen inte reglerar fastighetsindelningen ska bestämmelserna om markanvändning, fastighetsstorlek och gränsen mellan kvartermark och allmän plats följas. Detsamma gäller dock inte för illustrationskartan och planbeskrivningen, eftersom dessa enbart utgör ett underlag till att förstå syftet med planen. Då lämpligheten för fastighetsindelning redan prövats vid detaljplanläggningen blir ytterligare en lämplighetsprövning inte aktuell vid förrättningen (Lantmäteriet, Handbok FBL, 2013, s. 120).

För fastighetsbildning har detaljplanens genomförandetid ingen stor betydelse. Bestämmelserna i den befintliga detaljplanen gäller fram tills planen ändras eller upphävs. Om planen är mycket gammal ska förutom lämplighetsprövningen i FBL 3:1; även samråd med byggnadsnämnden ske (Lantmäteriet, Handbok FBL, 2013, ss. 120, 122).

Om det föreligger sådan omständighet att den önskade fastighetsbildningen kan förväntas bli tillåten efter en planändring, kan förrättningen förklaras vilande fram tills förändringen sker. Förutsättningen är dock att planärendet har kommit relativt långt (Lantmäteriet, Handbok FBL, 2013, s. 125).

Rekvisitet ”mindre avvikelse” anses inte vara av betydelse för detta arbete.

*Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt tillstånd får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, hindrar det som nu har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas. (3kap. 2 § 2 st. FBL)*

Andra stycket behandlar beaktande av naturvårdsföreskrifter och andra särskilda bestämmelser vid fastighetsbildning. Till naturvårdsföreskrifter räknas sådana som regleras i 7 kap. MB, i synnerhet bestämmelserna om strandskydd och Natura 2000.

Vad som exakt åsyftas med rekvisitet ”särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning” påpekas dock inte i förarbetena. Eftersom det finns många andra lagrum som reglerar markanvändning, görs indirekt hänvisning till dessa genom ovanstående formulering. Av intresse för detta arbete kan vara byggnadsförbud enligt väglagen eller anläggningslagen, skyddsområde för fornlämning och skyddsföreskrifter avseende byggnadsminnen i kulturminneslagen, järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg, samt övriga bestämmelser i miljöbalken.

Om sakägaren har fått medgivande från tillståndsmyndigheten, får fastighetsbildning ske även om syftet med bestämmelserna motverkas (Lantmäteriet, Handbok FBL, 2013, s. 149).

## **2.4 Fastighetsindelning enligt plan- och bygglagen**

Enligt PBL 4:30 ska en detaljplan bestå av en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de övriga bestämmelser som behövs. För att tydliggöra syftet med planen och dess genomförande, ska även en s.k. planbeskrivning upprättas (PBL 4:31). Planbeskrivningen har dock ingen bindande verkan, då den endast utgör en bilaga till detaljplanen. (Adolfsson & Boberg, 2013, s. 77)

För tydlighetens skull får även reglering av frågor som avses i PBL 4:18 första stycket redovisas på en särskild plankarta. Enligt 18 § får kommunen fastställa bestämmelser inom detaljplan angående

- ett områdes indelning i fastigheter,
- bestämmelser om bildande, ändring och upphävande av servitut,
- ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter,
- bestämmelser om de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar samt
- bestämmelser om de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna (Prop. 2009/10:170, s. 203).

Bestämmelserna är frivilliga och har rättsverkan och därför skall planbeskrivningen innehålla motivering för vald fastighetsindelning (Adolfsson & Boberg, 2013, ss. 91,106). Kommunen är dock inte skyldig att upprätta fastighetsindelningen. Åtgärden anses vara lämplig i de fall då bestämmelsen underlättar planens genomförande (Prop. 2009/10:170, s. 203).

I planbeskrivningen ska även redovisas fastighetsrättsliga åtgärder som behöver företas såsom fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, m.m. Redovisningen ger enbart riktlinjer om hur planen ska genomföras och är inte bindande. Detta innebär att åtgärderna ska bedömas utifrån lämplighetskraven i FBL vid en eventuell förrättning. Även fastighetskonsekvenserna ska redovisas med syftet att tydliggöra den sammanlagda effekten av planen på de berörda fastigheterna (Adolfsson & Boberg, 2013, s. 92).

Möjligheten för kommunen att bestämma fastighetsindelning löser olika samordningsproblem, då alla detaljer finns med i planen. (Prop. 2009/10:170, s. 203).

## 2.5 Exploateringsfastigheter utanför detaljplan

Fastighetsbildningens lämplighet inom områden där det saknas detaljplan bedöms utifrån FBL 3:1 och FBL 3:3.

*Inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. (3 kap. 3 § FBL)*

Villkoren angivna i ovanstående paragraf innebär att fastighetsbildningen inte får.:

1. försvåra områdets ändamålsenliga användning
2. föranleda olämplig bebyggelse
3. motverka lämplig planläggning.

Paragrafen är ett krav på en planmässig bedömning, d.v.s. att fastighetsindelningen ska ske i enlighet med samhällsplaneringen som föreligger i området. Paragrafen har anknytning till 2 kap. PBL och handlar om den allmänna intresseavvägningen vid planläggning och lokalisering av bebyggelse. 2 kap. PBL hänvisar vidare till bestämmelserna i MB, som i sin tur också ska utgöra underlag för prövningen. Översikts- och regionala utvecklingsplaner kan användas som riktlinjer. Enligt den gamla lagstiftningen skulle bedömningen för fastighetsindelning för ny eller befintlig bebyggelse åläggas byggnadsnämnden (f.d. FBL 4:25). Om denna myndighet hade något att erinra mot åtgärdens tillåtlighet, skulle prövningen hänskjutas för fortsatt utredning (f.d. FBL 4:25a). (Bonde, Dahlsjö, & Julstad, 2013).

Den aktuella lagstiftningen har följande lydelse:

*4 kap. 25 § 2st. Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om fastighetsbildningen är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.*

Detta innebär att ärendet inte längre kan hänskjutas till en annan myndighet, utan att sakägaren ges tid för att få medgivande från tillståndsmyndigheten. I sådana fall kan förrättningen förklaras vilande. Ett exempel som har koppling till detta arbete kan vara om det föreligger sådana omständigheter som tyder på att byggnation kommer att kunna påbörjas inom en nära framtid, men som kräver bygglov.

## 3 Utredning

### 3.1 Detaljplaner

Detaljplanens två huvudsyften är reglering av förändringar i markanvändning och bebyggelse, respektive reglering av bevarande eller förnyelse av befintliga bebyggelseområden (Adolfsson & Boberg, 2013, s. 27).

En detaljplan skapar både möjligheter och inskränkningar för den enskilde. Den ianspråkstagna marken används i olika syften och därmed finns olika bestämmelser beroende på ändamålet.

Om en preliminär lantmäteriförrättning blir aktuell kan ett utkast för fastighetsrättslig beskrivning upprättas utifrån planförslaget. Den innehåller bestämmelser om arealförändringar, samt en redovisning av rättigheter (servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar). Dessa handlingar ändras samtidigt som detaljplanen tas fram. Denna fastighetsrättsliga beskrivning bör koordineras med fastighetskonsekvensbeskrivningen som ska ingå i planbeskrivningen enligt PBL. (Lantmäteriet, 2014)

Den fastighetsindelning som bestäms i detaljplanen ska föranleda lämplig fastighetsbildning, d.v.s att den ska vara lämplig enligt FBL 3:1 och de planerade fastighetsregleringarna ska leda till ett ökat fastighetsvärde (FBL 5:4) (Adolfsson & Boberg, 2013, s. 187).

Följaktligen får kommunen föreslå bildande av exploateringsfastigheter i detaljplanen om åtgärden underlättar planens genomförande. Nedan presenteras exempel på sådana detaljplaner. Hänsyn tas endast till fastighetsrättsliga frågor.

#### — Förslag till detaljplan för del av Orust Barrevik 1:33 m.fl., 2014

I genomförandebeskrivningen för förslaget till detaljplan för Orust Barrevik m.fl. anges att kvartersmark ska delas in i exploateringsfastigheter, då detta skapar tydlighet vad det gäller gränser och äganderätt. De kan skapas exploatörsvis eller kvartersvis. En annan fördel som uppstår vid denna fastighetsindelning är att andelstalet i gemensamhetsanläggningar kan knytas till exploatören, utan att avstyckning av de nya bostadsfastigheterna har genomförts.

Rensning av onödiga rättigheter skulle ske innan avstyckningen av bostadsfastigheterna.

Planområdet är i privat ägo och omfattar 15 ha. Marken är indelad i sju fastigheter. Detaljplanen följer översiktsplanen. Syftet är att bebygga området med 40-tal enbostadshus, ett 15-tal lägenheter i flerbostadshus samt lokaler och byggnader för småskalig handel, service och andra verksamheter.

Avstyckning av bostadsfastigheter utgör det sista skedet i fastighetsbildningen.



Vid detta arbetes upprättande var detaljplanen på utställning.

— **Detaljplan för del av Ståstorp 16:2 m.fl. Västra Tommarp (söder)  
Trelleborgs kommun, Skåne län, 2008**

I genomförandebeskrivningen för denna detaljplan föreslås att en exploateringsfastighet ska avstyckas från en befintlig fastighet. Planen möjliggör byggandet av 11 nya småhus på 1,4 ha. Avstyckning rekommenderas som slutlig åtgärd när byggnaderna är färdiga. Parkmark, annan mark för allmän plats och gator avses utgöra en gemensamhetsanläggning.



Figur 1 Illustrationen för detaljplan för del av Ståstorp 16:2 m.fl. Västra Tommarp (söder)  
Trelleborgs kommun, Skåne län, 2008

— **Detaljplan (dnr 345-2005) för bostäder på östra delen av Stavstensudde i  
Trelleborgs Kommun, Skåne län**

Planområdets areal ligger på 30 ha och ska delas in 8 exploateringsfastigheter (se Figur 2). Kommunen äger huvudsakligen all mark inom området och det är kommunen som tar initiativet till att bilda exploateringsfastigheterna. Det är exploatörernas ansvar att söka fastighetsbildning för de nybyggda bostadsfastigheterna och den blivande gemensamhetsanläggningen.

Kommunen kommer att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats efter plangenomförandet.

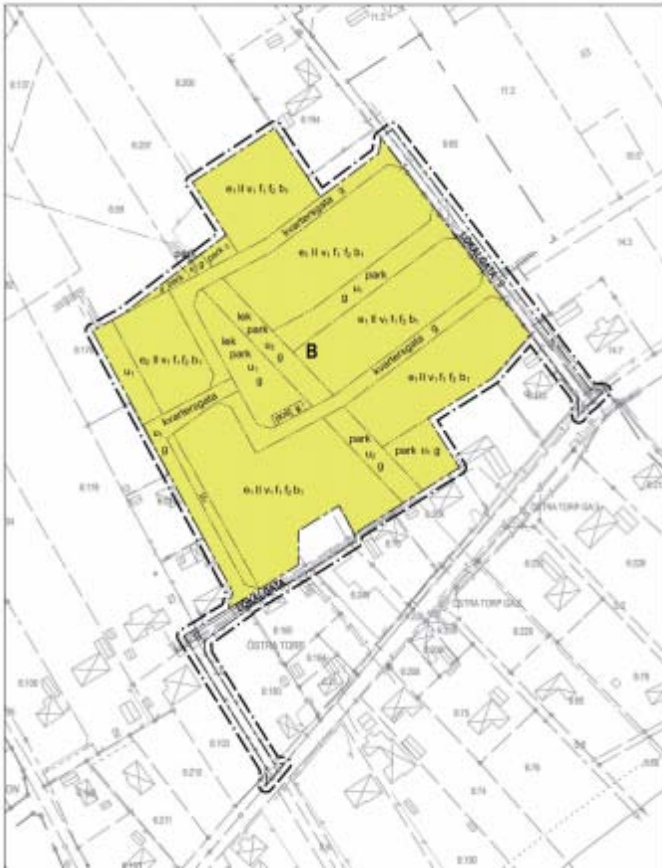
## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?



Figur 2 Illustrationskarta till detaljplan med dnr 345-2005 . Här syns tydligt hur de åtta fastigheterna kommer att se ut.

### — Detaljplan för del av ÖSTRA TORP 6:66 m.fl. Trelleborgs kommun, Skåne län Dp 169

Planområdet är 2,8 ha stort och ska innefatta 18 nya bostäder. All mark är upplagd som kvartersmark. I planområdet ingår många fastigheter och några samfälligheter. Dessa ska sammanläggas i en exploateringsfastighet för att förenkla byggprocessen. Från denna exploateringsfastighet kommer avstyckningar av bostadsfastigheter ske steg för steg så att planen uppfylls. Gatorna inom kvartersmark, lekplatserna och de gröna ytorna ska ingå i en gemensamhetsanläggning.



Figur 3 Illustrationskarta till detaljplan för del av ÖSTRA TORP 6:66 m.fl. Trelleborgs kommun, Skåne län Dp 169

— **Detaljplan för bostäder och verksamheter på Kvibergs ängar inom stadsdelen Kviberg i Göteborg (Diarienummer: 0507/05)**

Stort markområde (20 ha) ägs av Skanska, JM och Göteborgs kommun. Markområdet i den östra delen ägs av kommunen, som lämnat markanvisning till Peab Sverige AB. Planen ger möjlighet att uppföra ca 550 bostäder med inslag av verksamheter och service. För vissa delar av området kommer fastighetsreglering att ske med syfte i att tillskapa kompletta bebyggelsegrupper för att planområdet ska kunna exploateras exploatörsvis. Först efter byggnationen avslutats ska marken avstyckas för lämpliga bostadsfastigheter.

Fastighetsbildning inklusive inrättande av gemensamhetsanläggningar, bildande av servitut och upplåtelse av ledningsrätt ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

All mark för allmän plats ska föras över till den kommunala gatu- och exploateringsfastigheten.



*Illustrationsritning – Bebyggelsegrupp 1-4*

Figur 4 Exempel på hur planområdet kan delas in i några exploateringsfastigheter (Detaljplan för bostäder och verksamheter på Kvibergs ängar inom stadsdelen Kviberg i Göteborg)

### 3.2 Förrättningsakter avseende exploateringsfastigheter inom detaljplan

Följande förrättningar initierades efter att detaljplanen vunnit laga kraft och har inga samband med ovan nämnda detaljplaner.

#### — Aktnummer 2181K-10/15

Syftet med fastighetsbildningen var att tillskapa en exploateringsfastighet som skulle överensstämma med gällande detaljplan (2181K-P09/14). Planområdet omfattade 18 ha. All kvartersmark inom planen tillfördes exploatören i en enda fastighet, medan all allmän platsmark tillfördes gatu- och exploateringsfastigheten ägd av Sandvikens kommun. Exploateringsfastigheten (7,2 ha) skulle enligt ansökan användas för bostadsändamål och vid färdig exploatering bli ett föremål för uppdelning i bostadsfastigheter.

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?



Figur 5 Förrättningskartan till akten 2181K-10/15

### — Aktnummer 1488K-13/60

Från en jord- och skogbruksfastighet skulle tre bostadsfastigheter och en större exploateringsfastighet avstyckas. Den sistnämnda skulle inrymma delar av återstående kvartersmark i detaljplanen (ca 1,1 ha) och skulle innefatta sex bostadsfastigheter. Behövliga gemensamhetsanläggningar skulle inrättas, varav en för ändamålet väg. Andelstalet i gemensamhetsanläggningen blir givetvis mycket större för exploateringsfastigheten än för de övriga fastigheterna.

### — Aktnummer 1480K-2010F145

Förrättningen avser flera åtgärder och är ett bra exempel på hur en successiv fastighetsbildning kan ske steg för steg för att uppfylla syftet med gällande detaljplan.

Planområdet omfattade 11,5 ha och skulle inrymma 1600 bostäder.

Genom fastighetsreglering fördes all allmän plats till kommunen och genom samma slag av fastighetsbildning fördes all kvartersmark till Kvillebäcken 738:163, som blev exploateringsfastigheten.

I protokollet till denna förrättning står:

*Exploateringsfastigheten Kvillebäcken 738:163 blir inte varaktigt lämpad för sitt ändamål, men fastighetsregleringen görs som ett led i att realisera gällande detaljplan.*

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

*En mer ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas inte (FBL 3:9).*

Även andra berörda fastigheter blir olämpliga för sitt ändamål, men fastighetsbildningen motiveras med att regleringen medför en lämpligare fastighetsindelning och att den inte motverkar en lämpligare fastighetsindelning.

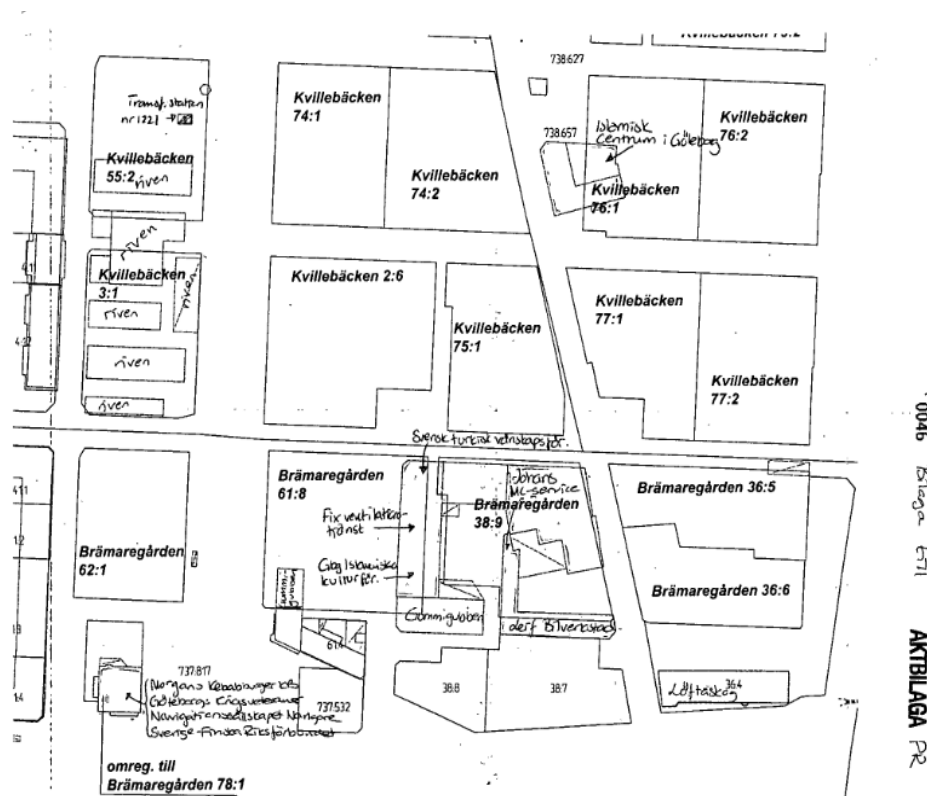
Avtalsservitut upphör eller upphävs.

Exploateringsfastigheten ägs av 16 exploatörer (konsortieavtal) och vid ett senare tillfälle ska den genomgå en klyvning i 21 lotter, enligt respektive ägares andelstal.



Figur 6 Illustrationskarta över planområdet (DP med diariern 0965/04)

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?



Figur 7 Bilaga till protokollet 1480K-2010F145

### 3.3 Förrättningsakter avseende exploateringsfastigheter utanför detaljplan

Nedan presenteras förrättningsakter för exploateringsfastigheter i områden utan detaljplaner.

#### — Aktnr 0880K-00/39

En fastighet för exploateringsändamål bildades med stöd i den fördjupade översiktsplanen, där det området ifråga var avsett för bebyggelse. Marken som togs i anspråk var obebyggd. Förhandlingar om detaljplaneläggning pågick vid den tidpunkten. Byggnadsnämnden lämnade sitt medgivande efter samråd med lantmätaren. Den nybildade fastigheten skulle i övrigt vara lämpad för sitt ändamål och skulle varken försvåra en ändamålsenlig användning av området eller motverka en lämplig planläggning av området.

#### — Aktnr 0140-12/20

Förrättningen avsåg en fastighetsreglering som skulle medföra bildande av en exploateringsfastighet. En av de ingående fastigheterna begagnades som hyresfastighet och de resterande som gatu- och parkmarksfastigheter. Exploateringsfastigheten skulle senare användas till bostads- och centrumändamål. Det fanns en gällande detaljplan för området, men denna skulle ändras. Framtagandet

av den nya planen pågick. Syftet med förrättningen var ”att underlätta framtida planläggning och att genomföra en parallell process där fastighetsbildningen skedde integrerat med framtagande av den nya detaljplanen”.

— **Aktnr 1293K-07/874**

Sökanden begärde avstyckning för exploateringsändamål. I den nya detaljplanen var planområdet ämnat för exploatering, men beslutet hade inte vunnit laga kraft. Den gällande detaljplanen avsåg området som naturområde.

Det främsta syftet med åtgärden var att exploatören skulle kunna finansiera utbyggnaden. Byggprocessen fick dock inte påbörjas förrän detaljplanen vunnit laga kraft.

— **Aktnr 0182K-2009/105 (preliminär fråga)**

Den sökta åtgärden var en fastighetsreglering som skulle leda till bildande av en exploateringsfastighet. Alla berörda fastigheter ägdes av samma exploatör. Sökanden yrkade på att beslutet skulle behandlas som en preliminärfråga. Området, med en preliminär areal på 11,6 ha, var inte planlagt, men detaljplaneringsprocessen hade inletts. Prövningen blev därmed hänskjuten till byggnadsnämnden (f.d.FBL 4:25a). Strandskydd gällde för en viss del av området, men i handlingarna för samråd med Miljö- och byggnadsnämnden angav tydligt att markanvändningen i de delar med strandskydd inte skulle förändras. Handlingarna hade skickats till länsstyrelsen för samråd.

Anledningen till att bilda en exploateringsfastighet angavs i protokollet. Då exploateringen skulle pågå under en längre period, var det lämpligt att bilda en fastighet med preliminära gränser och arealuppgifter.

Förrättningen är vid detta arbetes upprättande (maj, 2015) ej avslutad.

### **3.4 Rättsfall**

Nedan presenteras rättsfall som handlar om bildande av exploateringsfastigheter. Dessa diskuteras vidare i analysen.

#### **3.4.1 Äldre rätt**

— **RÅ 1949 Jo 16**

För byggnadsverksamhet inom Landvetters socken förordnade Kungliga Majestät 15/5 1931 att särskilda föreskrifter (byggnadsordning) skall gälla. Länsstyrelsen var tillståndsmyndigheten på den tiden.

Ada A. sålde delar av Snåkered Östergård 3:5, 3:6 och 3:7 till H.L. Dessa delar skulle styckas av och sedan läggas samman i en exploateringsfastighet. Vid ansökningstillfället användes marken till jordbruk.



I redogörelsen antecknade förrättningslantmätaren att styckningslotterna efter sammanläggning skulle begagnas företrädesvis för exploateringsändamål. Då det inte rådde exploateringsplaner inom området, beslöt Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län att undanröja förrättningen. Beslutet fastställdes av regeringen.

### **3.4.2 Lantmäteriets rättsfallsregister**

— **LMRR 84:56 (Svea hovrätt, avd 14, 1984-04-13, UÖ 12)**

FBM inställde förrättningen om fastighetsbildning för exploateringsändamål. Den nybildade fastigheten skulle bebyggas med fritidshus. Anledningen till avvísning var att området saknade områdesplan. BN hade avstyrkt fastighetsbildningen. Ett annat rekvisit i FBL 3:1, nämligen lösning för vatten och avlopp, var inte heller uppfyllt. Efter förrättningsens inställande hade områdesplan antagits och området avsågs vara lämpligt för bebyggelse. Mot bakgrund av ändrade omständigheter ansågs fastigheten uppfylla varaktighets- och aktualitetskraven i FBL 3:1.

— **LMRR 76:40, Göta hovrätt, avd 3, 1976-12-22, UÖ 73**

Avstyckning inom byggnadsplan för exploateringsändamål tilläts inte p.g.a. dåvarande förbud mot nybyggnation innan stadsplan utarbetats. Förutsättning för vilandeförklaring enligt 4:39 FBL förelåg inte.

— **LMRR 78:26, Göta hovrätt, avd 3, 1978-10-30, UÖ 94**

Avstyckningen för exploateringsändamål tilläts inte. Området ingick inte i den fastställda byggnadsplanen. LSt motsatte sig exploateringen av styckningslotten. Under dessa förutsättningar bedömdes att exploateringsfastigheten inte skulle komma till stånd inom överskådlig tid och därmed tilläts inte avstyckningen.

— **LMRR 77:22, Svea hovrätt, avd 14, 1977-09-15, UÖ 33**

Åtgärden avsåg att en större jordbruksfastighet skulle styckas av i en mindre jordbruksfastighet (60 ha) och en exploateringsfastighet. Styckningfastigheten låg i ett område för vilket en områdesplan skulle upprättas. Områdesplanen var inte tidsprioriterad. Därmed kunde inte ställning tas till den framtida markanvändningen och exploateringen ansågs inte kunna påbörjas inom överskådlig tid. Avstyckningen tilläts inte.

### **3.4.3 Andra fall**

— **Mark- och Miljödombstolen, mål F 3946-13**

Markline of Helsingborg AB köpte en del av en jordbruksfastighet och sökte avstyckning för att komma åt äganderätten. Den köpta marken hade en areal på 3,5 ha, uppdelad på flera skiften. Avstyckningen skulle ske antingen för jordbruks- eller exploateringsändamål, således skulle prövningen ske för båda ändamålen.

Förrättningen för avstyckning ställdes in och sökanden fick vilande lagfart.

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

En anledning till att förrättningen blev inställd var att styckningslotten skulle vara olämplig för jordbruksändamål.

Den andra anledningen var att en avstyckning för exploateringsfastighet inte heller var lämpligt, eftersom det inte förelåg nödvändiga förutsättningar för det, nämligen detaljplan, bygglov eller ett positivt förhandsbesked (FBL 3:3).

En fastighetsbildning för bildande av en exploateringsfastighet kräver detaljplaneläggning av området. I domstolen anförde Markline of Helsingborg AB att kommunen hade godkänt en överordnad plan för skärgården vari området var utlagt för kommande bostadsbebyggelse. Det var därför sannolikt att området skulle omfattas av en plan i en nära framtid. Miljö- och byggnadsnämnden hade emellertid avslagit företagets ansökan om planbesked vid några tillfällen och lämnade inte heller något besked huruvida det avsågs påbörjas någon form av planarbete.

LM hänsköt ärendet vidare till Miljö- och byggnadsnämnden, eftersom ärendets tillåtlighet blev ifrågasatt. På grund av att nämnden aldrig lämnade något beslut, hade LM ingen anledning till att ställa in förrättningen.

Mark- och miljödomstolen återförvisade ärendet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

### — Mark- och Miljödomstolen, mål F 2233-14

Fallet behandlar en avstyckning av en exploateringsfastighet som länsstyrelsen ansåg som olämplig fastighetsbildning. Den nybildade fastigheten fick en areal på 7,5 ha i två skiften och innehöll delar som omfattades av översvämningsrisker (stigande havsnivå) och även utökat strandskydd.

Styckningslotten tillhörde mark som var taxerad som lantbruksenhet. Detaljplan fanns inte. Däremot pågick en fördjupad översiktsplanering vid överklagandets tillfälle, men varken bygglov eller strandskyddsdispens hade prövats innan tiden för överklagande. I förrättningen angavs dock att alla frågor som berör strandskydd och övriga naturvårdsbestämmelser skulle lösas vid framtida planläggning, bygglovsgivning och fastighetsbildning.

Länsstyrelsen anförde att strandskyddet ansågs vara hotat, eftersom förrättningen innebar ett ställningstagande till att området i sin helhet fick användas för exploateringsändamål.

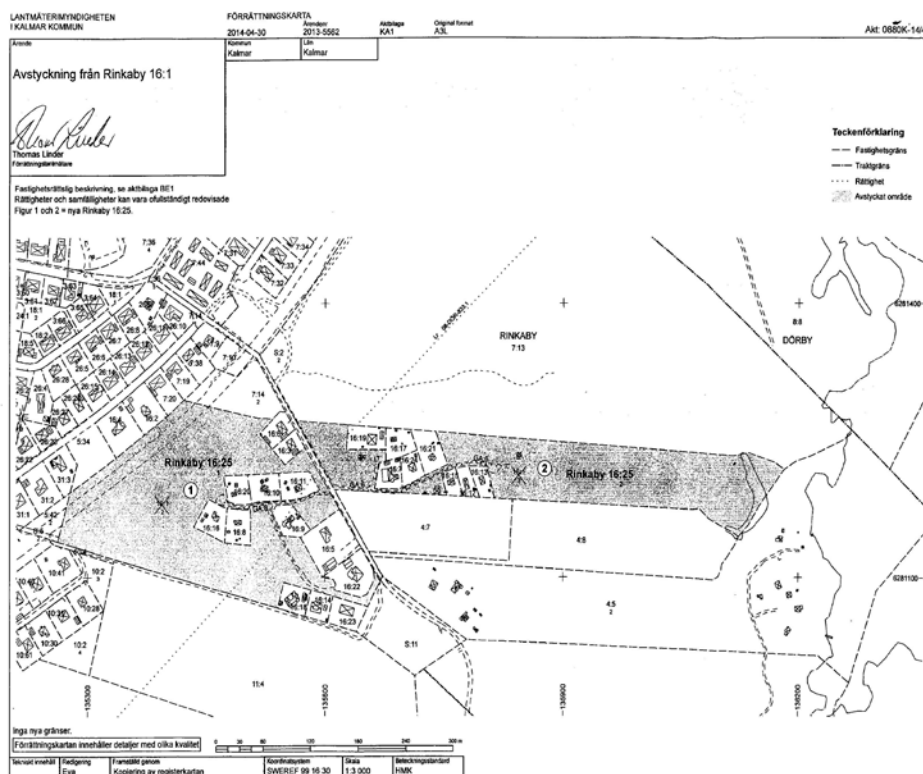
Länsstyrelsen tillade att eftersom den fördjupade översiktsplanen bara var på utställning men inte antagen, skulle ett framtagande av en ny detaljplan ta tid. Detta innebar att aktualitets- och varaktighetskraven i FBL 3:1 inte ansågs vara uppfyllda, då en exploatering inom överskådlig tid inte kunde ske.

Mark och miljödomstolen lämnade länsstyrelsens överklagande med bifall.

MMD ansåg att bildande av exploateringsfastighet inom obebyggt område som omfattas av strandskydd och stigande havsnivåer skulle strida mot bestämmelserna

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

om naturvård i FBL 3:2, 2 st., samt att varaktighets- och aktualitetskraven i 3 kap. FBL inte var uppfyllda, då det inte förelåg en antagen fördjupad översiktsplan. MMD fann att bildande av en exploateringsfastighet som eventuellt inte får bebyggas kan betraktas som en olämplig fastighetsbildning.



Figur 8 Det gråa området utgör exploateringsfastigheten som behandlas i rättsfallet ovan

### — Högsta Domstolen, mål T 3027-12

LM fick in en ansökan avseende bildande av en exploateringsfastighet (6,6 ha) som hade förvärvats genom köp från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU). Före SGU ägdes marken av Svenska Petroleumlagering Aktiebolag, som använde marken till förvaring av petroleumprodukter. Eftersom miljöfarlig verksamhet hade bedrivits i området krävdes att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättades för att kunna bilda en exploateringsfastighet på denna osanerade mark.

Förutom MKB saknades även gällande planer som skulle stödja fastighetsbildningen. I den gamla översiktsplanen avsågs inte området till bebyggelse, däremot pekades området ut till turismverksamhet i den nya översiktsplanen som arbetades fram. Någon fördjupad översiktsplan, detaljplan, bygglov, positivt förhandsbesked eller plankostnadsavtal fanns inte.

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

Även svårigheter i VA-frågor, samt frågor gällande strandskyddet i vissa delar av området utgjorde förhinder för fastighetsbildning.

LM yttrade att det fanns ”betydande osäkerhet om den framtida användning av området” och därmed inställdes förrättningen.

**Mark och miljödomstolen:** Vid rättegångs tillfälle i MMD var den nya översiktsplanen redan antagen, men det fanns varken detaljplan, beviljat bygglov eller dispens från strandskyddet.

MMD avslag överklagandet och motiverade beslutet med ”Att avstycka en fastighet med mark som dels inte får bebyggas, dels eventuellt får bebyggas, kan inte anses vara en lämplig fastighetsbildning” samt att ”ingen landsbygdsutveckling i strandnära lägen” angavs i översiktsplanen.

Mark och miljööverdomstolen:

MÖD instämde med de lägre instanserna och tillade att trots att ett planprogram skulle bli ett samrådsobjekt efter rättegången och trots att BN anförde att det inte fanns skäl att undanröja förrättningen, då detaljplaneläggningen hade påbörjats, kunde man ändå inte räkna med en lagakraftvunnen detaljplan inom en nära framtid. Skälet var att detaljplanarbetet inte var ”långt framskridet”.

**Högsta domstolen:** Vid tillfället för rättegången i HD tillkom förändrade omständigheter förutom översiktsplanen och ett godkänt planprogram fanns även en MKB, ett plankostnadsavtal och en utredning för VA- lösningar. Någon antagen detaljplan presenterades inte, men detaljplanens genomförandebeskrivning var på granskning.

HD beslöt att målet skulle återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt prövning, samt att MMDs och MÖDs domar skulle undanröjas.

## 4 Diskussion

Under arbetets gång kunde konstateras att exploateringsfastigheter inte är vanliga företeelser inom fastighetsbildning. Många av de tillfrågade lantmäterimyndigheterna har aldrig bildat en sådan fastighet. En annan påträffad svårighet var att begreppet ”exploateringsfastighet” ofta tolkades som en ”exploaterbar fastighet” trots tydliga anvisningar att det handlade om tillfälliga fastigheter för exploateringsändamål med minst tre bygggrätter samt att det hänvisades till LMRR 84:56 och Boverkets hemsida. Bortsett från dessa detaljer, har några bra exempel erhållits på när och hur man kan bilda exploateringsfastigheter utifrån den definition som behandlas i denna uppsats.

Som det framgår av arbetet hittills utgör exploateringsfastigheter olämplig fastighetsbildning, enligt varaktighets- och aktualitetskraven i FBL 3:1.

Fastighetsbildningen tillåts ändå, eftersom åtgärden främjar en bättre fastighetsindelning och inte motverkar en mer ändamålsenlig indelning (FBL 3:9).

I detaljplanerna presenterade i detta arbete bildas exploateringsfastigheter antingen över hela planområdet, kvartersvis eller exploatörsvi, då detta skapar tydlighet och förenklar byggprocessen. Detta syns på detaljplanernas illustrationskartor, presenterade i 3.1. Med sådan fastighetsbildning vinnes steg för steg en bra överensstämmelse av gränser, samtidigt som exploatören ges möjligheten att få äganderätt och trygga finansieringen så tidigt som möjligt. På detta sätt sker fastighetsbildningen successivt och löper parallellt med detaljplanens framtagande.

När en fastighet för exploateringsändamål bildas med stöd i detaljplan finns en stor sannolikhet att fastigheten kommer att exploateras inom överskådlig tid och inte påverkas av naturvårdsbestämmelser. Detta eftersom naturvårdsbestämmelserna redan behandlats vid framtagande av detaljplan.

Författaren till denna uppsats har inte hittat rättsfall som ifrågasätter lämpligheten av bildande av fastigheter för exploateringsändamål inom planområdet.

Situationen kompliceras när det gäller exploateringsfastigheter utanför detaljplan.

Exploateringsfastigheter är oftast större än vanliga bostadsfastigheter, eftersom de innefattar fler än tre bygggrätter. På grund av detta ökar sannolikheten att de berör olika riksintressen skyddade i lagstiftningen. För att undvika problem av sådan art som behandlas i rättsfallet med målnummer F 2233-14, ska förrättningen ej avslutas förrän tillstånd från ansvarig myndighet erhålls. Det kan dock ta tid att få behövligt tillstånd från ansvarig myndighet och då kan det anses att aktualitetskravet inte är uppfyllt. Ett bra exempel är krav på en upprättad miljökonsekvensbeskrivning.

En annan avgörande faktor för att ett förrättningsbeslut ska kunna komma till stånd är att det ska finnas en plan rik på detaljer. Finns inte en sådan kan beslutet om bildande av exploateringsfastighet ifrågasättas. Denna slutsats dras utifrån rättsfallen T 3027-12 och 2233-14 presenterade i 3.4.3. Gemensamt för samtliga rättsfall redovisade i 3.4 är att det åtminstone ska finnas något av följande för att aktualitetskravet i FBL

## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

3:1 ska anses vara uppfyllt: en antagen fördjupad översiktsplan (F 2233-14), bygglov, en detaljplan eller ett positivt förhandsbesked (F 3946-13). Ett planprogram eller plankostnadsavtal räcker inte för att uppfylla kravet för aktualitet. Motivering som ligger som grund till detta är att det anses vara en olämplig åtgärd att bilda en fastighet som kanske ”dels inte får bebyggas, dels eventuellt får bebyggas” (T 3027-12).

Även äldre rätt krävde att det skulle råda exploateringsplaner vid förändring av markanvändning. Som det framgår från rättsfallen ur Lantmäteriets register kunde en exploateringsplan vara exempelvis en områdesplan, en byggnadsplan eller en stadsplan.

Det väcker uppmärksamhet att fastighetsbildningen kan genomföras när det finns en fördjupad översiktsplan (förrättningsakten 0880K-00/39) och inte när det finns en miljökonsekvensbeskrivning, ett plankostnadsavtal eller ett inlett arbete för framtagande av detaljplan (T 3027-12).

I MÖDs dom T 3027-12 tilläts inte fastighetsbildningen, eftersom detaljplanen inte var ”långt framskriden”, trots BNs yttrande att detaljplanen hade inletts och att det inte fanns skäl för att undanröja förrättningen. MÖDs uttalanden lämnar därmed stort tolkningsutrymme. Vad exakt innebär ”långt framskriden”?

MÖDs bedömning är således att det ska vara mer än enbart ett antaget planprogram, godkännande från BN eller ett plankostnadsavtal.

Omständigheterna hade förändrats när målet lämnades för avgörande i HD i och med att den nya detaljplanen var på granskning. På grund av detta hittar man ingen förtydligande i HDs dom om hur ”långt framskriden” detaljprocessen ska vara för att anta att exploateringen skulle påbörjas inom en överskådlig tid.

Efter att ha jämfört T 3027-12 med de övriga förrättningar och rättsfall i detta arbete, kan man säga att MÖDs bedömning är inte så representativ.

Härav dras slutsatsen att ett minimikrav för fastighetsbildning av fastigheter för exploateringsändamål utanför detaljplan är en fördjupad översiktsplan och helst inga berörda riksintressen. Om riksintressen finns ska sökanden ges tid att få behövligt tillstånd från ansvarig myndighet eller avvakta tills en detaljplan börjar tas fram. Ett bygglov eller ett positivt förhandsbesked ger också möjlighet till sådan fastighetsbildning.

## 5 Slutsats

*Vad är en exploateringsfastighet och vad är syftet med den?*

En exploateringsfastighet är en tillfällig fastighet som innefattar fler än tre byggrätter. Syftet med den är att exploatören snabbt ska kunna komma åt äganderätten och/eller trygga finansieringen. Exploateringen får dock inte påbörjas utan bygglov.

*När är det lämpligt att bilda en exploateringsfastighet och vilka särskilda omständigheter ska beaktas vid en sådan fastighetsbildning?*

Exploateringsfastigheter får bildas när det finns en stor sannolikhet att bebyggelse kan uppföras i område inom överskådlig tid (aktualitetskravet). Bildas en sådan fastighet inom detaljplan är aktualitetskravet oftast uppfyllt. Dessutom är risken för tvister avseende allmänna intressen låg, eftersom dessa redan är behandlade vid planläggningen.

Utanför detaljplan kan det föreligga stridiga förhållanden. Det kan exempelvis saknas en plan med hög detaljgrad och finnas olika riksintressen som ska beaktas. Om aktualitetskravet kan ifrågasättas genom att det skulle ta lång tid innan exploateringen kan initieras eller att en myndighet skulle kunna motsätta sig fastighetsbildningen, ska man helst avvakta med att bilda exploateringsfastigheten. För att uppfylla aktualitetskravet krävs något av följande:

- Antagen fördjupad översiktsplan
- Bygglov
- Antagen eller initierad detaljplan
- Positivt förhandsbesked.

## 6 Källförteckning

- Adolfsson, K., & Boberg, S. (2013). *Detaljplanehandboken*. Norstedts Juridik.
- Bonde, F., Dahlsjö, A., & Julstad, B. (2013). *Fastighetsbildningslagen. En kommentar*. Norstedts Juridik AB.
- Boverket. (den 03 12 2012). *Parallella processer*. Hämtat från Lantmäteriet: [http://www.lantmateriet.se/globalassets/nyheter/dokument/2012/bil.-6-exempel\\_parallella-processer\\_spf.pdf](http://www.lantmateriet.se/globalassets/nyheter/dokument/2012/bil.-6-exempel_parallella-processer_spf.pdf) den 23 02 2015
- Ekbäck, P. (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.
- Halling, C. (den 24 02 2009). *Hantering av förordnanden enligt 113 § byggnadslagen, BL*. Hämtat från Länsstyrelsen: <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/detaljplaner/PM-113-forordnande.pdf> den 09 02 2015
- Julstad, B. (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. Norstedts Juridik.
- Lantmäteriet. (den 07 07 2014). *Ansökan om fastighetsbildning för bildande av exploateringsfastighet*. Hämtat från Boverket: <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Detaljplaneprocessen/Samordnade-processer/Initiering/18-Ansokan/> den 03 01 2015
- Lantmäteriet. (den 07 07 2014). *Fastighetsrättslig beskrivning*. Hämtat från Boverket: <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Detaljplanering/Detaljplaneprocessen/Samordnade-processer/Beredning/27-Beredning/271-Preliminar-beskrivning/> den 17 03 2015
- Lantmäteriet. (2013). *Handbok FBL*. Gävle, Sverige.
- Westerlind, P. *Kommentar till JB 1-5 kap. s.49-88*.

### Offentligt tryck:

- Prop. 1969:128. *Fastighetsbildningslag*.
- Prop. 2009/10:170. *Plan- och bygglagen*.

### Detaljplaner:

- Förslag till detaljplan för del av Orust Barrevik 1:33 m.fl., 2014 Orust kommun. (2014). *Förslag till detaljplan för del av Barrevik 1:33 m.fl.* Hämtat från Orust kommun: <http://www.orust.se/download/18.410c1ea714a4d3d439425004/1418720795486/Genomf%C3%B6randebeskrivning+Barrevik+utst%C3%A4llning+2014-12-15+%282%29.pdf> den 18 03 2015
- Detaljplan för del av Ståstorp 16:2 m.fl. Västra Tommarp (söder) Trelleborgs kommun, Skåne län, 2008



## Exploateringsfastigheter- när kan de bildas?

---

Detaljplan (dnr 345-2005) för bostäder på östra delen av Stavstensudde i Trelleborgs Kommun, Skåne län

Detaljplan för del av ÖSTRA TORP 6:66 m.fl. Trelleborgs kommun, Skåne län Dp 169

Detaljplan för bostäder och verksamheter på Kvibergs ängar inom stadsdelen Kviberg i Göteborg (Diariernr: 0507/05)

### **Förrättningar:**

Aktnr 2181K-10/15 (Sandvikens kommun)

Aktnr 1488K-13/60 (Trollhättans kommun)

Aktnr 1480K-2010F145 (Göteborgs kommun)

Aktnr 0880K-00/39 (Kalmar kommun)

Aktnr 0140-12/20 (Nykvarns kommun)

Aktnr 1293K-07/874 (Hässleholms kommun)

Aktnr 0182K-2009/105 (Nacka kommun)

### **Rättsfall:**

HD T 3027-12

Växjö tingsrätt, mål F 3946-13

Växjö Tingsrätt, mål F 2233-14

RÅ 1949 Jo 16

### **Lantmäteriets rättsfallsregister:**

LMRR 84:56 (Svea hovrätt, avd 14, 1984-04-13, UÖ 12)

LMRR 76:40, Göta hovrätt, avd 3, 1976-12-22, UÖ 73

LMRR 78:26, Göta hovrätt, avd 3, 1978-10-30, UÖ 94

LMRR 77:22, Svea hovrätt, avd 14, 1977-09-15, UÖ 33