

## **Fastighet, brukningsenhet eller tomt?**

- hur ser lagen på begreppen?

Dino Krcić

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle  
Lunds tekniska högskola, Lunds universitet

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Copyright © Dino Krcić, 2023

Fastighetsvetenskap  
Institution för teknik och samhälle  
Lunds tekniska högskola  
Lunds universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 23/5543SE  
Tryckort: Lund

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

## **Fastighet, brukningsenhet eller tomt?**

- Hur ser lagen på begreppen?

## **Real Property, Farm Unit or Plot?**

- How Does the Law View the Concepts?
- 

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**  
Dino Krčić, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

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

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

**Opponent/Opponent:**  
Sabina Mehmedović, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**  
Fastighet, tomt, tomtmark, brukningsenhet, värderingsenhet, taxeringsenhet, andelar, fastighetsrätt, avgift, fastighetsskatt

**Keywords:**  
Real property, real estate, plot, building land, plot of land, farm unit, tax unit, shares, real estate law, fee, real estate tax

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

## **Abstract**

In Swedish real estate law, the concept of real property is central. Real estate law sometimes refers to real property and sometimes to other concepts such as farm unit, plot, and valuation unit. Sometimes the terms are used as synonyms for real property, which complicates the interpretation of various laws due to conceptual confusion.

An example of conceptual confusion is when owners of real property have combined, in one way or another, real properties to avoid three different real estate law burdens. The first burden is to avoid property tax by merging undeveloped properties with built-up ones. The second one is to reduce or free oneself of ones share in joint facilities. The third and final burden is to avoid the connection fee for municipal water and sewerage. Are there ways in the law by which owners of real property can avoid the three above-mentioned real estate law burdens? Have owners succeeded and what has it meant for them and other such owners of real property? All these questions have been answered by conducting a literature study.

The term real property is well defined in the Land Code and has been so since 1971. Conceptual confusion between detached house property and plot occurs, especially when, in old detailed development plans, there may be provisions on the minimum plot size which in reality refer to the minimum real property size. Plot is to be regarded as land intended for development and is part of real property. Farm unit consists of multiple farm or forestry properties located in the same municipality under the ownership of the same legal entity.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

## Sammanfattning

Inom fastighetsrätten är begreppet fastighet centralt. Fastighetsrätten utgår ibland från fastighet och ibland från andra begrepp så som bruksenhet, tomt och värderingsenhet. Ibland används begreppen som synonymer till fastighet vilket försvårar tolkningar av diverse lagar.

Jordabalken definierar vad en fastighet är och fastighetsbildningslagen anger hur fastigheter bildas och ändras. Plan- och bygglagen definierar begreppet tomt men använder både fastighet och tomt som begrepp i dess reglering av markanvändning. Fastighetstaxeringslagen reglerar taxering av fastigheter och i lagen används flitigt alla ovannämnda begrepp. Taxerings- och värderingsenhet samt tomtmark definieras väl i fastighetstaxeringssammanhang. Anläggningslagen reglerar samverkan mellan flera fastigheter i de fall en anläggning nyttjas gemensam.

Ett exempel på begreppsförvirring är när fastighetsägare har lagt samman, fastigheter för att spara pengar förknippade med tre olika fastighetsrättsliga kostnader. Den första frågan är att spara på fastighetsskatten genom att sammanlägga obebyggda fastigheter med bebyggda sådana. Den andra frågan är att minska eller befria sig andel i gemensamhetsanläggning. Den tredje och sista frågan är att spara på anslutningsavgiften för kommunala vatten- och avloppsnätet. Finns det möjligheter i lagen som fastighetsägare kan utnyttja för att lyckas med de ovannämnda fastighetsrättsliga frågorna? Har fastighetsägare lyckats och vad har det inneburit för dem och andra fastighetsägare?

Syftet med arbetet är att besvara frågorna ovan samt besvara hur begreppen fastighet, tomt, bruksenhet, värderingsenhet och taxeringsenhet definieras i lag. Är begreppen synonymer? Uppstår begreppsförvirring och i så fall varför? Har fastighetsägare lyckats och vad har det inneburit för dem och andra?

Genom att göra en litteraturstudie har ovannämnda frågor kunnat besvaras. Stor vikt har lagts på lagkommentarer då de underlättar tolkningen av och exemplifierar lagrummen. Även delar av regeringens propositioner har lästs då de ger en inblick i lagarnas syfte. Rättsfall har lästs för att närmare kunna förstå lagrummen och tolkningen av desamma.

En del begrepp är nya och andra är gamla. Definitionerna i lagen är inte nödvändigtvis gemene mans uppfattning av begreppen. Begreppet fastighet är väldefinierat i jordabalken och har varit så sedan 1971. Tidigare kallades fastighet, mark om det avsåg jord- och skogsbruksfastighet men tomt om det avsåg mark som fick bebyggas.

Tomt har sedan 1734-års lag betytt mark inom staden eller på landet avsett för bebyggelse. Begreppsförvirring mellan småhusfastighet och tomt förekommer, speciellt då det i gamla detaljplaner kan finnas bestämmelser om minsta tomtstorlek, vilka i verkligheten avser minsta fastighetsstorlek. Ett rättsfall från mark- och

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

miljööverdomstolen konstaterade dock 2021 att tomt och fastighet inte är synonymer. Tomt ska betraktas som mark avsedd för bebyggelse och är en del av en fastighet. Tomten kan dock vara lika stor som fastigheten. Brukningsenhet är två eller flera jord- och skogsbruksfastigheter som ägas av samma person i en kommun.



## Förord

Sju långa år har snabbt förflutit och det som en gång i tiden verkade så avlägset står praktiskt taget vid min tröskel. Examensarbetet, som motsvarar 30 högskolepoäng och genomfördes vid institutionen för teknik och samhälle, fastighetsvetenskap, avslutar mina studier på civilingenjörsutbildningen i lantmäteri vid Lunds tekniska högskola.

Att studera definitionerna och begreppsförvirring av de mest centrala begreppen i fastighetsrätten har varit väldigt intressant och lärorikt. Jag har utvecklat mina kunskaper i ämnet och bidragit till dess gemensamma kompetens. Det har varit ofantligt roligt att skriva examensarbetet.

Jag vill börja med att tacka min handledare Fredrik Warnquist vid institutionen för fastighetsvetenskap för alla nyttiga samtal, diskussioner, tips och all konstruktiv kritik jag har fått samt tacka honom för hans tålamod för mitt drygt ettåriga uppehåll.

Avslutningsvis vill jag tacka min familj för all kärlek och stöd jag fått genom livet, speciellt under de senaste sju åren och under tiden som jag skrev detta examensarbete. Ni har trott på mig och jag älskar er. Jag vill även tacka min klass L14 för alla roliga och oföglömliga minnen.

Malmö den VI september 2021

Dino Krcić

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

## Innehållsförteckning

Abstract .....	5
Sammanfattning .....	7
Förord.....	9
Innehållsförteckning.....	11
1 Inledning .....	15
1.1 Förkortningar och ordlista.....	15
1.1.1 Förkortningar .....	15
1.1.2 Ordlista.....	15
1.2 Bakgrund.....	16
1.3 Syfte och frågeställningar .....	16
1.4 Avgränsningar .....	17
1.5 Disposition .....	17
2 Metod .....	19
3 Fastighet, brukningsenhet, tomt, värderingsenhet och taxeringsenhet?.....	22
3.1 Fastighet.....	22
3.1.1 Jordabalken och fastighetsbildningslagen.....	22
3.1.1.1 Äganderätt.....	30
3.1.1.2 Markanvändning .....	32
3.1.1.3 Egendomsskydd och inskränkningar i äganderätten .....	33
3.1.1.4 Sammanfattning av äganderätten i Sverige.....	34
3.1.2 Fastighetsregistret .....	34
3.2 Tomt.....	35
3.2.1 Plan- och bygglagen och fastighetstaxeringslagen.....	35
3.2.2 Fastighetstaxering .....	37
3.2.3 Strandskydd.....	38
3.2.4 Hur stor är en tomt? .....	39
3.3 Anläggningslagen .....	48
3.3.1 Fördelning och ändring av andelar i gemensamhetsanläggning med mera 50	
3.3.1.1 Vad ger upphov till andelstal?.....	51
3.3.1.2 Hur ändras andelstal? .....	52
3.4 Vattentjänstlagen.....	57

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

3.4.1 Anslutning till allmänna VA – anläggningar .....	59
3.4.2 Avgifterna och hur de beräknas .....	59
3.5 Brukningsenhet .....	63
3.6 Taxeringsenhet och värderingsenhet.....	64
3.6.1 Statlig fastighetsskatt eller kommunal fastighetsavgift? .....	65
4 Diskussion.....	72
4.1 Fastighet.....	72
4.2 Tomt.....	72
4.3 Är tomt och fastighet synonymer? .....	76
4.4 Är tomt och tomtmark synonymer? .....	79
4.4.1 Definieras begreppen olika i lagen?.....	80
4.5 Kan fastighetsägare minska eller befria sig från andelar i gemensamhetsanläggning?.....	80
4.6 Kan fastighetsägare spara pengar på va – avgiften? .....	82
4.7 Brukningsenhet .....	84
5 Slutsatser .....	86
5.1 Vad är en fastighet, tomt, bruknings-, värderings och taxeringsenhet? .....	86
5.2 Är begreppen synonymer? .....	88
5.3 Uppstår begreppsförvirring? .....	88
5.4 Finns det sätt för fastighetsägare att befria sig från tre fastighetsrättsliga frågor? .....	88
5.4.1 Kan fastighetsägare genom fastighetsbildning spara pengar vad gäller fastighetsskatten? .....	88
5.4.2 Kan fastighetsägaren genom fastighetsbildning minska eller befria sig från andelar i gemensamhetsanläggning?.....	88
5.4.3 Kan fastighetsägaren genom fastighetsbildning spara på anslutningsavgiften för det kommunala va – nätet?.....	88
5.5 Har fastighetsägare lyckats och vad har det inneburit för dem och andra fastighetsägare?.....	89
6 Referenser .....	90
6.1 Offentligt tryck.....	90
6.2 Tryckta källor.....	90
6.3 Rättsfall .....	91
6.4 Internetkällor.....	91

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

7 Bilagor.....	94
7.1 Bilaga 1 .....	94

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

## 1 Inledning

*Inledningsvis förklaras alla för studien viktiga begrepp och ord. Bakgrund, studiens syfte och frågeställningar presenteras och arbetets disposition och avgränsningar redovisas.*

### 1.1 Förkortningar och ordlista

#### 1.1.1 Förkortningar

**JB** - Jordabalk (1970:994)

**FBL** - Fastighetsbildningslag (1970:988)

**AL** - Anläggningslag (1973:1149)

**PBL** - Plan- och bygglag (2010:900)

**FTL** - Fastighetstaxeringslag (1979:1152)

**ExL** - Expropriationslag (1972:719)

**MB** - Miljöbalk (1999:808)

**ML** - Minerallag (1991:45)

**SFL** - Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

**LAV** - Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen

**VAL 70** - Lag (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar

**VAL 55** - Lag (1955:314) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar

**RF** - Regeringsformen (1974:152)

**SVL** - Skogsvårdslag (1979:429)

**MMD** - Mark- och miljödomstol

**MÖD** - Mark- och miljööverdomstolen

**HD** - Högsta domstolen

**LM** - Lantmäterimyndigheten

**FLM** - Förrättningslantmätare

**Prop.** - Proposition

**SOU** - Statens offentliga utredning

**DP** - Detaljplan

#### 1.1.2 Ordlista

**Prop.** - Förslag från regeringen till riksdagen om ny lag eller ändring av befintlig sådan.

**Byggrätt** – Den maximalt tillåtna bebyggelsen på en fastighet enligt en detaljplan eller ett bygglov.

**Servitut** - Upplåtelse av rätt för en fastighet (härskande fastighet) att på en annan fastighet (tjänande fastighet) taga i anspråk del av fastighet, byggnad eller anläggning.

**Bostadsrätt** - Rätt att under obegränsad tid nyttja hus eller del av hus, oftast lägenhet, i bostadsrättsförening

## 1.2 Bakgrund

Inom fastighetsrätten är begreppet fastighet centralt. Fastighetsrätten utgår ibland från fastighet och ibland från andra begrepp så som bruksenhet, tomt och värderingsenhet. Ibland används begreppen som synonymer till fastighet vilket försvårar tolkningar av diverse lagar.

Jordabalken definierar vad en fastighet är och fastighetsbildningslagen anger hur de bildas och ändras. Plan- och bygglagen definierar begreppet tomt men använder både fastighet och tomt som begrepp i dess reglering av markanvändning. Fastighetstaxeringslagen reglerar taxering av fastigheter och i lagen används flitigt alla ovannämnda begrepp. Taxerings- och värderingsenhet samt tomtmark definieras väl. Expropriationslagen beskriver när det är möjligt att frånta enskildes egendom och hur det ska gå till. I expropriationslagen används endast begreppet fastighet trots att begreppet bruksenhet nämns i förarbetena. Anläggningslagen reglerar samverkan mellan flera fastigheter i de fall en anläggning nyttjas gemensamt.

I anläggningslagen används begreppet fastighet 40 gånger och tomt endast en gång. Begreppet fastighet förekommer 101 gånger i fastighetsbildningslagen medan de andra begreppen inte nämns. Begreppet fastighet förekommer 168 gånger i jordabalken medan begreppet tomt inte omnämns alls. Bruksenhet benämns endast en gång och detta i 8 kap. om jordbruksarrende. Plan- och bygglagen, liksom fastighetstaxeringslagen, benämner både tomt och fastighet. Begreppen återfinns 48 respektive 25 gånger i lagen. Bruks- och värderingsenhet nämns ej. Fastighetstaxeringslagen är den lag som har störst variation vad gäller begreppen i fråga. Fastighet omnämns 115 gånger, tomt eller tomtmark 73 gånger, bruksenhet en gång och värderingsenhet 107 gånger.

Begreppsförvirring kan användas till fördel av fastighetsägare, därför finns det ett intresse i att undersöka detta.

## 1.3 Syfte och frågeställningar

Syftet med arbetet är att besvara nedanstående frågor:

- Hur definieras i lagen begreppen fastighet, tomt, bruksenhet, värderingsenhet och taxeringsenhet?
- Är begreppen synonymer till varandra?
- Uppstår begreppsförvirring och i så fall varför?
- Finns det sätt för fastighetsägare att befria sig från tre fastighetsrättsliga frågor?
  - Kan fastighetsägare genom fastighetsbildning spara pengar vad gäller fastighetsskatten?
  - Kan fastighetsägare genom fastighetsbildning minska eller befria sig från andelar i gemensamhetsanläggning?



Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

- Kan fastighetsägare genom fastighetsbildning spara på anslutningsavgiften för det kommunala va-nätet?
- Har fastighetsägare lyckats och vad har det inneburit för dem och andra?

## 1.4 Avgränsningar

Arbetet har avgränsats till att endast omfatta svenska lagar och begrepp. Jordabalken, plan- och bygglagen, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, lagen om allmänna vattentjänster och fastighetstaxeringslagen är lagarna som har behandlats på en djupare nivå i arbetet. Lagar så som regeringsformen och miljöbalken har varit till stöd i enstaka fall. Miljöbalken har inte undersökts mer än bestämmelserna om strandskydd. Strandskyddsbestämmelserna togs upp kortfattat och om bestämmelsens betydelse för det som kallas hemfridszon. Mer än så gjordes inte, detta för att avgränsa arbetet och förhindra att det blir för stort och utspritt.

Endast de viktigaste lagrummen som definierar begreppen har undersökts. Anläggningslagen undersöktes i större detalj eftersom lagrummen var av stor vikt för att frågeställningarna vad avser andelar i gemensamhetsanläggningar skulle kunna besvaras.

Alla rättsfall som kunde hittas och som berörde tomt, tomtmark, anläggningslagen och lagen om allmänna vattentjänster valdes att tas med. Detta eftersom det inte finns många rättsfall som berör ämnena. Det sållandes inte beroende på ålder exempelvis, naturligtvis förutsatt att rättsfallet behandlade en nu gällande lag.

## 1.5 Disposition

### 1 Inledning

*Inledningsvis förklaras alla för studien viktiga begrepp och ord. Bakgrund, studiens syfte och frågeställningar presenteras och arbetets disposition och avgränsningar redovisas.*

### 2 Metod

*Andra kapitlet beskriver den metoden som har använts för att besvara examensarbetets frågeställningar.*

### 3 Fastighet, brukningsenhet eller tomt

*Kapitlet beskriver olika lagars definitioner av begreppen, fastighet, tomt, bruknings-, värderings- och taxeringsenhet. Vidare undersöks ifall begreppen, i lagen jämföras med varandra och om de i det hänseendet är synonymer. Vidare undersöks anläggningslagen och lagen om allmänna vattentjänster.*

### 4 Diskussion

*I kapitlet diskuteras de olika begreppen utifrån frågeställningarna.*

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

5 Slutsatser

*I kapitel 5 sammanfattas arbetet, begreppen och diskussionen. Frågeställningarna besvaras i turordning så att läsaren enkelt kan följa slutsatserna.*

## 2 Metod

*Andra kapitlet beskriver den metod som har använts för att besvara examensarbetets frågeställningar.*

Vald metodik för detta examensarbete är litteraturstudie. Jag har studerat lagstiftning, förarbeten, praxis, doktrin och annan juridisk litteratur samt lagkommentarer, i syfte att besvara frågeställningarna.

Stor vikt har också lagts på lagkommentarer. Lagkommentarer förklarar, kompletterar men framför allt exemplifierar för arbetet viktiga lagparagrafer. Skrivna av erfarna jurister inom områden för vilka de oftast är experter eller har kunskaper utöver det vanliga är de ett bra redskap för den som vill fördjupa sig i en paragraf. Trots att de inte har samma inverkan i svensk rättsvetenskap som Högsta domstolens prejudikat, Högsta förvaltningsdomstolen och andra domstolars domar så vilar kommentarerna på en stark grund. Kommentarer bygger själva på prejudikat och andra domar men även på regeringens propositioner och andra förarbeten. Sammanställda på ett sätt som gör att paragrafen blir lättförståelig och användbar.

Det finns många olika juridiska informationsförlag att välja bland, däribland, InfoTorg Juridik, Lagrummet, Riksdagen – Dokument & Lagar men för detta examensarbete valdes mestadels JUNO. När rena lagtexter behövdes var det smidigast att leta upp aktuell författning på riksdagens hemsida. I de fall kommentarer var nödvändiga användes JUNO. Anledningen till att JUNO valdes var på grund av dess samarbete med Nordstedts Juridik. Sveriges Rikes Lag, den blå lagboken eller endast lagboken är en svensk juridisk självklarhet. Jurister över hela riket tar till hjälp av den blå lagboken då den sedan 1734 har utvecklats och förbättrats med jämna mellanrum. För en jurist är den blå lagboken ett bra verktyg inte minst på grund av sin långa tradition inom den juridiska sfären. Nordstedts Juridik, som vid tidpunkten av detta examensarbete bytte namn till Zeteo, utger denna lagbok årligen. Under tiden som arbetet skrevs bytte Zeteo namn till JUNO. Eftersom Nordstedts Juridik för mig innebär expertis inom juridik var det naturligt att välja JUNO.

Till aktuella lagar har regeringens propositioner lästs i de delar som berör examensarbetet. I de här fallen har det varit av högsta vikt att verkligen gå på djupet i definitionerna och gräva fram det som lagförfattarna sett framför sig när de skrev förslaget.

Inom fastighetsrätten är domstolars avgöranden den viktigaste källan till att kunna tolka lagar. Eftersom det är domstolarnas uppgift att tolka lagarna som riksdagen stiftar har relevanta rättsfall försökts hittas till nästan varje ämne. En del frågor inom fastighetsrätten har behandlats fler gånger av domstolarna än andra och därför har det resulterat i att rättsfallen i arbetet inte är många till antalet. Till detta examensarbete har fem rättsfall valts. Det första valdes för att illustrera att fastigheter kan bestå av fler än ett skifte samtidigt som det klargörs att fastigheter, andra än jord- och skogsbruksfastigheter, ska bestå av så få skiften som möjligt. Även om rättsfallet

Fastighet, bruksenhetsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

behandlar kommersiella fastigheter så jämförs dessa med bostadsfastigheter vilka enligt domstolen endast i ytters enstaka fall ska bestå av fler skiften än ett. Det andra rättsfallet valdes eftersom det behandlar det absolut centrala i arbetet det vill säga ”Vad är tomt och vad är fastighet?”. Det tredje rättsfallet valdes eftersom det var ett utmärkt exempel på att andelstalen vid sammanläggning adderas. Även om domstolen inte behandlade specifikt den frågan, så kommunicerade MÖD genom att inte ta upp ämnet att lantmäteriets förrättning vad gäller fastighetsbildningen var korrekt genomförd. Det fjärde rättsfallet valdes eftersom det liksom det tredje rättsfallet behandlar andelstal i en gemensamhetsanläggning men att andelstal för hus på ofri grund som har rivits inte kan överföras på en annan fastighet eftersom detta saknar stöd i anläggningslagen. Det femte och sista rättsfallet valdes eftersom det behandlar frågan om komplementhus utgör småhus eller ej, något som domstolen fann vara fallet.

Elektroniska källor liksom tryckta källor användes. För övergripande ämnen och definitioner som inte var centrala och information till prologerna till en del kapitel och underkapitel användes Wikipedia. Detta gjordes eftersom informationen på Wikipedia är fri och lättillgänglig samt för att källor hänvisas till, vilket gör att informationen på hemsidan i fråga, i mina ögon, för dessa syften, går att lita på. Andra elektroniska källor som svenska myndigheters hemsidor och handböcker valdes också. Lantmäteriets handböcker om anläggningslagen och fastighetsbildningslagen valdes eftersom syftet med handböckerna är att vägleda förrättningslantmätaren i dennes tolkning av lagrummen. Av samma anledning valdes boverkets ”Fastighetsindelning i tre dimensioner” och ”Tomt”, skatteverkets ”Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar” samt statistiska centralbyråns ”Markanvändningen i Sverige” m.fl.

Tryckta källor valdes efter liknande kriterier. Peter Ekbäcks ”Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter” valdes eftersom Ekbäck är välkänd inom fastighetsrätten och har skrivit många texter, böcker och handböcker inom ramen för lantmäteriets verksamhet. Hans bok om gemensamhetsanläggningar ovan används som studiematerial på bland annat Lunds tekniska högskola. Även Jörgen Qvistström är känd inom ämnet för vatten och avlopp och hans bok ”Vattenlagen, en handbok” används, vad jag kan förstå, regelbundet av kommunala tjänstemän då oklarheter uppstår i tillämningen av lagen om kommunala vattentjänster. För att kunna skriva om äganderätten i riket behövdes en bok i ämnet. Göran Skoghs och Jan-Erik Lanes bok ”Äganderätten i Sverige” valdes av två anledningar. Den första anledningen är att boken var kurslitteratur i kursen ”Nationalekonomi” som jag läste under min tid på Lunds tekniska högskola och den andra anledningen är att författarna är kunniga inom sitt område. De har bage publicerat skrifter i Nationalekonomernas förening. Detaljplanerna ur vilka figurerna är tagna har i löptexten redovisats, alla andra figurer är mina egna.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

### 3 Fastighet, bruksenhet, tomt, värderingsenhet och taxeringsenhet?

*Kapitlet beskriver olika lagars definitioner av begreppen, fastighet, tomt, bruks-, värderings- och taxeringsenhet. Vidare undersöks ifall begreppen, i lagen jämföras med varandra och om de i det hänseendet är synonymer. Vidare undersöks anläggningslagen och lagen om allmänna vattentjänster.*

#### 3.1 Fastighet

I urminnes tider har ägande av jord varit en av de viktigaste aspekterna i ett samhälle. Stormän, hövdingar, kejsare och kungar ägde oftast all mark inom givna eller mindre etablerade gränser.<sup>1</sup> I en del länder kan även idag ses rester av en förgångna tid då monarken ägde all mark i riket, i andra ägs den fortfarande av en kung eller drottning. Naturligtvis har det funnits och finns fortfarande länder där staten övertagit kronans roll i den bemärkelsen. Ett exempel på det förstnämnda är Förenade konungariket där Drottning Elizabeth II äger all mark i England och Wales.<sup>2</sup> Innehavare av en så kallad "freehold",<sup>3</sup> ett slags oerhört starkt, överlåtligt, ärftligt och förvärbart arrende, äger formellt marken och jämföras med fastighetsägare trots att monarken de facto äger marken.<sup>4</sup> Trots denna smått krångliga formalitet har britterna en väldefinierad äganderätt vilket har resulterat i en stark och sund ekonomi. I Sverige finns liksom en väldefinierad äganderätt inom fastighetsrätten som återfinns i JB.

##### 3.1.1 Jordabalken och fastighetsbildningslagen

Jordabalken definierar vad fastigheter är och fastighetsbildningslagen anger hur de bildas och ändras. Det första som kan utläsas i JB är en definition av begreppet fastighet.

#### 1 kap. 1 § JB

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.

Enligt 1 kap. 1 § första stycket första meningen JB definieras fast egendom som jord. Med jord antas här de delar av jordytan, både mark och vattentäckta områden som är

---

<sup>1</sup> Salem Media, Medieval Life.

<sup>2</sup> Wikipedia, Law of Property Act 1925.

<sup>3</sup> Wikipedia, Freehold (law).

<sup>4</sup> Wikipedia ovan not 2 a a s.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

belägna inom rikets gränser. Till jord hör förutom jordytan även grund.<sup>5</sup> Vidare anges det i 1 kap. 1 § första stycket andra meningen JB att jorden indelas i avgränsade områden som benämns fastighet. Detta kompletteras med bestämmelserna i 2 kap. 1 § JB om tillbehör till fastighet. Enligt sistnämnda paragraf ska, byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som anbragts för stadigvarande bruk samt på rot stående träd och andra växter, räknas som tillbehör till fastighet. Detta betyder att en fastighet kan innehålla mycket annat än bara jord. Om vatten i form av sjöar, vattendrag eller dylikt är belägna inom en fastighet räknas också dessa till fastighet.

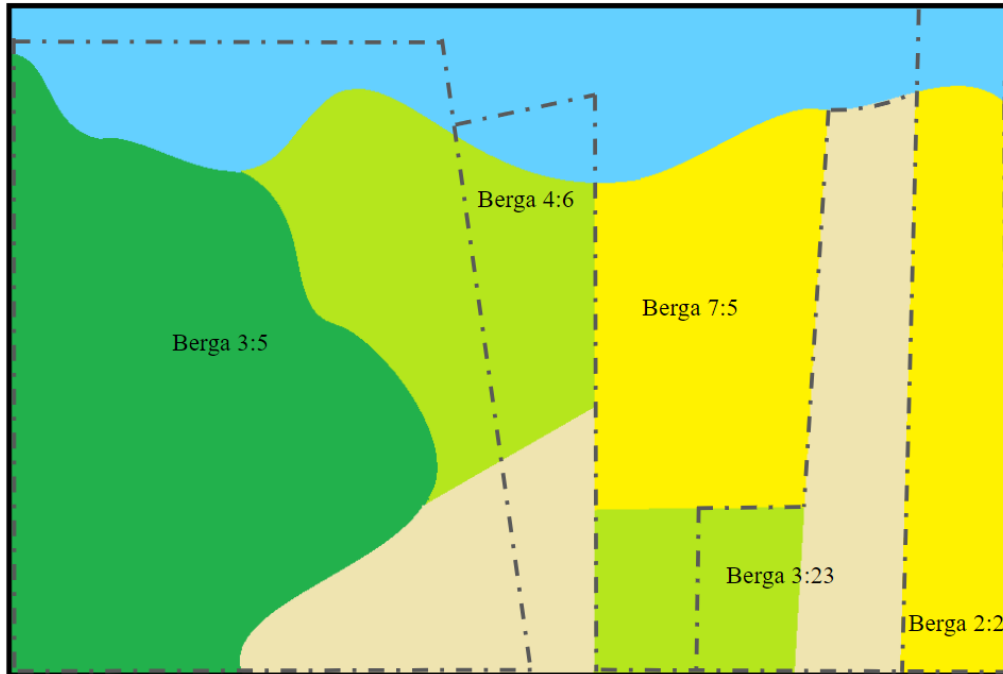
Begreppet fastighet definieras direkt i lagtexten och från det som står skrivet ovan kan följande sammanfattas: Hela Sverige består av en stor yta jord på ett sätt eller annat, cirka 528 000 kvadratkilometer.<sup>6</sup> Därefter delas riket in i län, länen i kommuner, kommunerna i block och blocken i enheter. Varendan sådan enhet eller jordbit på markytan kallas fastighet. Jorden definieras som både mark och vattentäckta områden och utgör hela riket inom dess gräns. Därför har varje fastighet "ett namn" som är förknippat med dess belägenhet, kallat fastighetsbeteckning. Fastighetsbeteckningen består av fyra delar, kommunen i vilken den är belägen, trakten till vilken den tillhör, blocket i trakten och enheten i blocket. Ett exempel kan vara Malmö Fosie 5:8. Fastigheten i fråga är belägen i Malmö kommun och Fosie stadsdel (trakt). Stadsdelen delas in i olika block och fastigheten tillhör block 5. Slutligen kan utläsas att fastigheten är den 8 enheten i det 5:e blocket. Skulle fastigheten någon gång delas så kan den nya fastigheten få beteckningen Malmö Fosie 5:9.

---

<sup>5</sup> Beckman m fl, Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar. Kommentaren till 1 kap. 1 §.

<sup>6</sup> Statistiska centralbyrån, Marken i Sverige.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

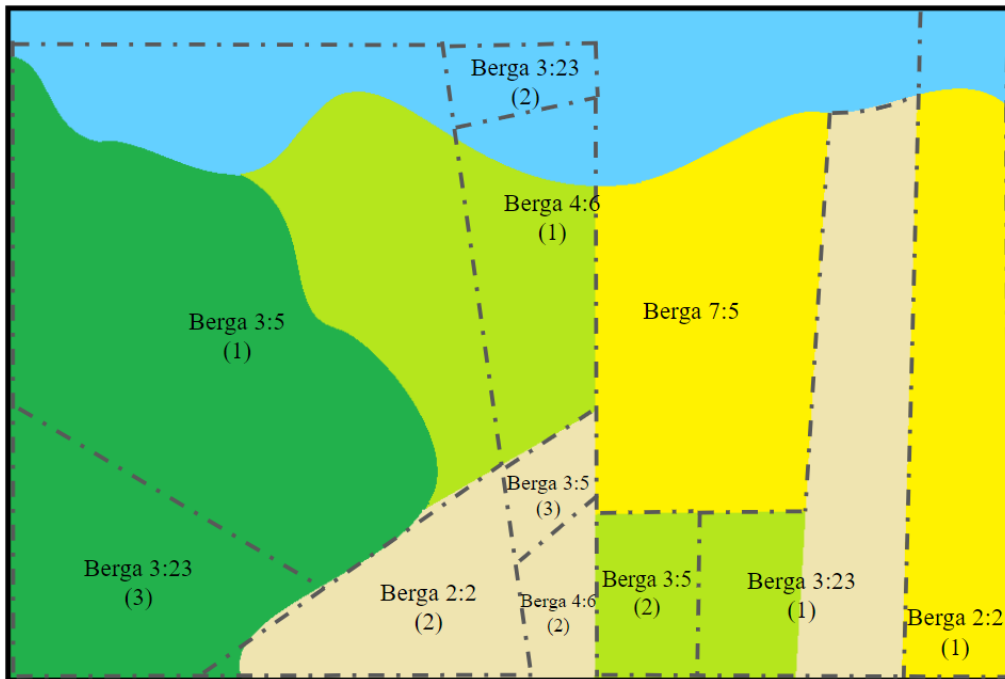


Figur 1. Figuren visar hur en typisk fastighet kan se ut. Färgerna i figuren motsvarar olika markanvändningar.

Figur 1 visar hur typiska fastigheter kan se ut. Det kan utläsas ur figuren att en typisk fastighet kan bestå av skog, vatten, åker, äng och mycket mer, se avsnitt 3.1.1.2 om markanvändning. På en fastighet kan även finnas som det redan har nämnts ovan d.v.s. diverse fastighetstillbehör men även byggnader och anläggningar, vägar o.s.v. Fastigheterna i figuren ovan avgränsas på marken d.v.s. horisontellt. Många större jord- och skogsbruksfastigheter består av mer än ett avgränsat område. Varje sådant ingående område kallas skifte. Det finns inte någon övre gräns på hur många skiften en fastighet maximalt får bestå av. Huvudregeln har väldigt länge i Sverige varit att ju färre skiften en fastighet består av desto bättre. På landsbygden eller områden som inte omfattas av detaljplan är det vanligare med fler skiften, oftast bland jord- och skogsbruksfastigheter. Även utanför detaljplan är det väldigt ovanligt med bostadsfastigheter med mer än ett skifte. Inom områden som omfattas av detaljplan är fastigheter med mer skiften extremt få, i synnerhet bostadsfastigheter.



Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?



Figur 2. En fastighet kan ha flera skiften. Stora fastigheter tenderar att ha fler skiften än små.

I figuren ovan kan ses att en fastighet kan bestå av mer än ett skifte. Berga 3:5 är en större fastighet på landsbygden och består av ett stort skifte som domineras av skog och äng men har kompletterats med flertalet mindre skiften. I figur 2 har Berga 3:23 numera tillgång till vatten med ett andra skifte. Detta är inte ovanligt förekommande på landsbygden och utanför detaljplanlagt område. Inom områden som omfattas av detaljplan är fastigheter med flera skiften ytterst ovanliga, se rättsfallet nedan.

### Rättsfall

#### MÖD 2013 - F2613 (Kommersiell fastighet i två skiften)

##### Bakgrund

NPN Köpcentrum AB förvärvade av Ängelholms kommun del av fastigheten Y beläget i kvarteret Agronomen. Kommunen ansökte hos lantmäteriet att genom fastighetsreglering överföra del av Y till NPN Köpcentrum ABs fastighet X. X är bebyggd och Y ska bebyggas med liknande komplex. Det statliga lantmäteriet i Ängelholm, genom sitt beslut taget 2012-04-26, ställde in förrättningen. Beslutet överklagades.

##### MMD

NPN framförde i MMD att fastigheterna ligger i ett stort och samlat handelsområde som under några års tid har utvecklat relativt fort. Trafik- och parkeringslösning finns i en övergripande strategi. Fastigheterna är belägna inom två olika detaljplaner med någorlunda samma planbestämmelser och kommer att separeras med en

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

lokalgata. Trots att fastigheterna separeras kommer de att förvaltas som en och samma enhet. En parallell gjordes med ett annat fall från Vänersborg tingsrätt, 2011-01-24, mål ö 1456-10.

MMD menade att trots att det inte finns något hinder enligt lag, förarbeten eller praxis att tillåta fastighetsregleringen ska sådana lösningar undvikas om det inte föreligger ”funktionellt samband” mellan enheterna som, genom lantmäteriförrättning ska sammanläggas. I fallet som NPN åberopade, sade MMD, skulle två fastigheter också sammanläggas och att det enligt domen kunde påvisas funktionellt samband. Fastigheternas skulle ha en gemensam lösning avseende parkering, lekplats, tvättstuga, värmekällor med mera. Fastigheterna skulle inte kunna säljas som separata enheter, därför fanns det funktionellt samband. Det har inte kunnat påvisas i det här fallet från Ängelholm att ett sådant samband finns.

### MÖD

NPN tillade att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser som styr fastighetsbildningen. Tanken med detaljplanen har, enligt dem, varit att tillåta fria lösningar vad gäller fastighetsbildning. De fortsätter med att tillägga att trenden inom fastighetsbildningens ram har varit att friheten ökar. En strikt tolkning av lagen ska inte föreligga.

Lantmäteriet framförde att detaljplanen inte utgör något hinder till fastighetsbildningen. Det är snarare så att fastigheten inte blir lämplig enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Fastigheten ska kunna användas för sitt ändamål och kunna fungera som en fastighet även om den byter äger.

MÖD konstaterade att fastighetsbildning inte får ske i strid med gällande detaljplan, se 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen. Det finns inget hinder för den sökta fastighetsbildningen enligt aktuellt lagrum.

MÖD menade att det inte är rimligt att det för kommersiella fastigheter ska ställas samma hårda krav som för småhusfastigheter. Något funktionellt samband mellan fastigheterna behövs inte. Det är tillräckligt att visa att den tilltänkta fastigheten är rationell ur ett verksamhetsperspektiv.

MÖD ändrade MMDs beslut och undanröjde lantmäteriet beslut samt återförvisade förrättningen för vidare hantering.

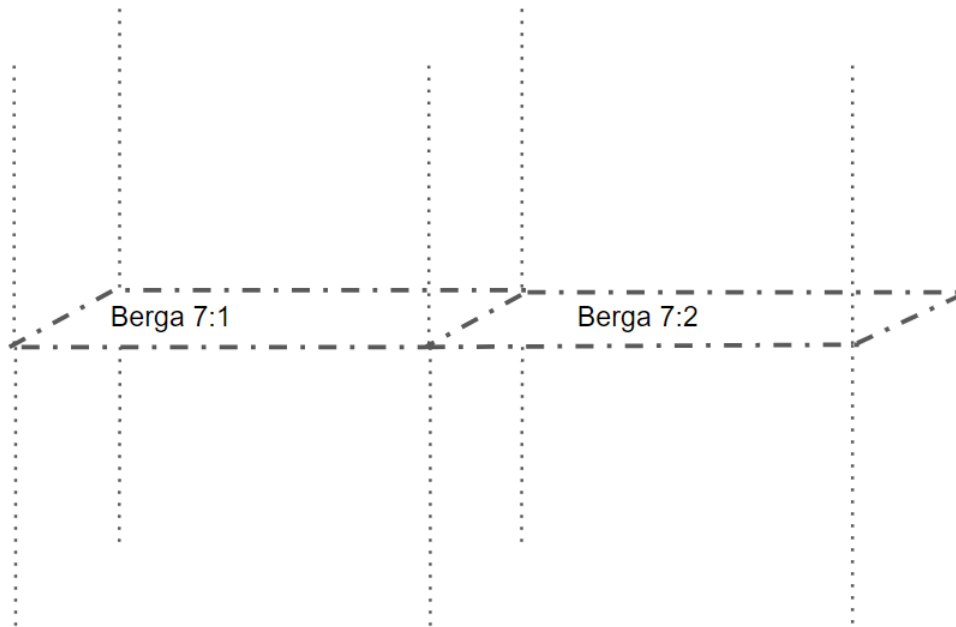
Fastigheter avgränsas enligt 1 kap. 1 § första stycket tredje meningen JB antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Fram till 1 januari 2004 var bara, det som i detta examensarbete kommer kallas *traditionell fastighet* möjligt att bilda och äga.<sup>7</sup> Den traditionella fastigheten är en sådan fastighet som beskrivs ovan och avgränsas horisontellt dvs endast på markytan enligt 1 kap. 3 § första meningen JB. En sådan fastighet avgränsas på markytan och sträcker sig teoretiskt sett ner till jordens mitt och ut i rymden.

---

<sup>7</sup> Boverket. Fastighetsbildning i tre dimensioner.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---



Figur 3. Figuren visar två intill varandra gränsande traditionella fastigheter. Fastigheterna i fråga avgränsas teoretiskt sätt ej nedåt eller uppåt.

**1 kap. 1a § JB**

I denna balk betyder

1. *tredimensionell fastighet*: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. *tredimensionellt fastighetsutrymme*: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,
3. *ägarlägenhetsfastighet*: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

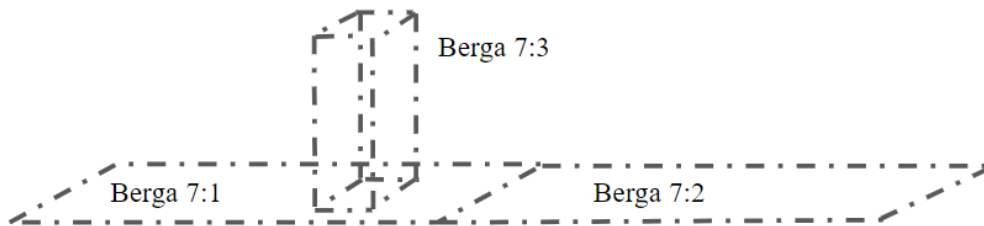
Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

En fastighet kan vidare avgränsas både horisontellt och vertikalt, se 1 kap. 1 § första stycket tredje meningen JB. Fastighet som avgränsas på detta sätt heter tredimensionell fastighet och definieras i 1 kap. 1a § första stycket första punkten JB. Då en traditionell fastighet i teorin inte avgränsas uppåt eller nedåt så avgränsas en tredimensionell fastighet både uppåt och nedåt. Det bildas med andra ord en fastighet

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

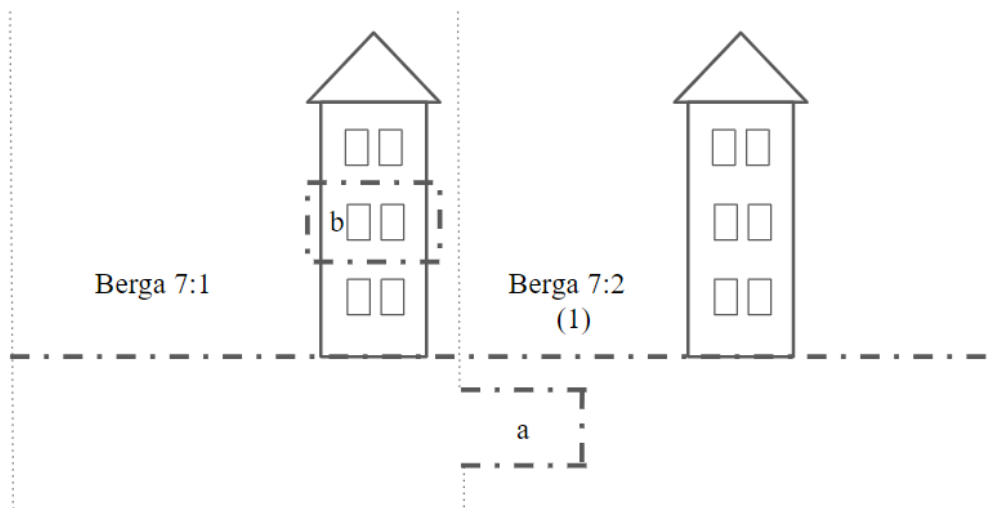
---

med en sluten volym.<sup>8</sup> Luften ovanför den övre gränsen samt jorden under den undre gränsen tillhör en annan fastighet. I figuren nedan kan ses att Berga 7:3 är en tredimensionell fastighet som avgränsas både uppåt och nedåt och har sitt ursprung i Berga 7:1. Detta betyder att marken under och luften ovanför Berga 7:3 tillhör Berga 7:1.



Figur 4. Figuren visar en tredimensionell fastighet., Berga 7:3 som har sitt ursprung i Berga 7:1

Ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan inte fungera som en självständig enhet och är endast ett komplement till en traditionell fastighet, se 1 kap. 1a § första stycket andra punkten JB. Ett sådant utrymme kan antingen vara ett skifte eller ett skaft till en fastighet som urholkar en annan sådan. I figur 5 nedan kan ses att utrymmet **a** urholkar Berga 7:2 och är ett tredimensionellt fastighetsutrymme till Berga 7:1. Utrymmet **b** urholkar Berga 7:1 och är ett tredimensionellt fastighetsutrymme i form av ett andra skifte till Berga 7:2.



Figur 5. Områdena som har markerats med litt. bet. **a** och **b** är tredimensionella fastighetsutrymmen.

Slutligen i 1 kap. 1a § första stycket tredje punkten JB definieras en ägarlägenhetsfastighet som en tredimensionell fastighet som endast rymmer en

---

<sup>8</sup> Beckman m fl, Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar. Kommentaren till 1 kap. 1a §.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

bostadslägenhet. En sådan enhet kan ha en eller flera tredimensionella fastighetsutrymmen, normalt ett sådant utrymme.

I 1 kap. 1 § första stycket fjärde meningen JB stadgas att det om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser. Tillsamman med 1 kap. 1 § första stycket tredje meningen JB hänvisar andra stycket till FBL. I Sverige är enligt andra stycket privat jorddelning utan verkan. Detta betyder att jorddelning och fastighetsbildning måste ske genom myndighetsutövande och myndigheten i fråga är lantmäterimyndigheten. FBL är den främsta lagen som LM utgår ifrån vid fastighetsbildningsförrättningar. Lagen beskriver hur en fastighet bildas, ändras med mera, samt vad som krävs för att fastighetsbildning ska vara möjlig. Detta kan, enligt 1 kap. 1 § första stycket första punkten och 2 kap. 1 § FBL ske genom fastighetsreglering, avstyckning, klyvning eller sammanläggning. För att fastighetsbildningsåtgärderna ska vara möjliga måste bestämmelserna i bland annat 3 kap. 1 § FBL uppfyllas.

**3 kap. 1 § FBL**

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

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

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena ska en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a och 1 b §§.

Enligt 3 kap. 1 § första stycket första meningen FBL ska ”*varje fastighet med hänsyn till belägenhet, omfattning, och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål*”. Här måste FLM ta hänsyn till fastighetens användningssätt, kallat ändamål. Ändamålen varierar utifrån belägenhet och omfattning. Jord- och skogsbruksfastigheter är belägna utanför detaljplanlagt område och har oftast stora arealer och fler skiften. Förutom 3 kap. 1 § FBL ska jord- och skogsbruksfastigheter även ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte, se 3 kap. 5 § FBL. 3 kap. 6 § FBL stadgar att fastighetsbildning som skadar jordbruksnäringen inte får ske. För fastigheter belägna inom detaljplanlagt område gäller striktare bestämmelser. Dels ska

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

lämplighetsvillkoren i 3 kap 1 § vara uppfyllda samtidigt som fastighetsbildningen inte får strida mot planen eller bestämmelserna. Vidare stadgas i 3 kap. 1 § andra meningen, första stycket FBL att en fastighet måste ha ”*lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar*”. Detta gäller alla fastigheter oavsett ändamål och belägenhet. Alla fastigheter måste utformas med hänsyn till ändamålet. Oavsett vad fastighetens användningssätt är måste varje fastighet ha tillgång till behövliga vägar. Det vill säga, för att uppfylla villkoren i 3 kap. 1 § FBL måste varje fastighet ha en utfart till allmän väg. I många fall kan det vara nödvändigt att bilda servitut för att uppnå målet. Enligt förarbetena till FBL måste vägfrågan alltid redas ut i samband med förrättning.<sup>9</sup>

Ett varaktighetsvillkor som bygger på första meningen återfinns i 3 kap 1 § andra stycket första meningen FBL. Fastigheter ska ha en beskaffenhet sådan att de från allmän synpunkt blir attraktiva och önskvärda.<sup>10</sup> Fastighetsbildning får inte ske om den endast tillfredsställer kortsiktiga intressen. Fastigheten måste börja användas för sitt tänkta ändamål inom en tid som kan antagas vara rimlig.<sup>11</sup> Denna tolkning av första meningen stärks ytterligare med SOU 1963:68 s 152, där kommittén motiverar på följande sätt: ”[...]men däremot synes det angeläget med en viss skärpning på det sättet att en spärr erhålles mot bildande av fastigheter som, [...], ej äro avsedda att vare sig bebyggas eller på annat sätt mera kontinuerligt utnyttjas.”. Fastighet får således inte om- eller nybildas för ett ändamål som enligt annan lagstiftning är otillåtlig.<sup>12</sup> Fastighetsbildning får följaktligen inte ske ifall den exempelvis strider mot bestämmelserna om strandskydd eller mot detaljplan med mera. Vidare får fastighetsbildning inte ske ifall ändamålet med om- eller nybildningen kan uppnås genom andra fastighetsrättsliga kanaler än fastighetsbildning.

Enligt 3 kap. 1 § tredje stycket FBL stadgas att det för tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen dels krävs att villkoren i 3 kap. 1 § FBL uppfylls, dels att villkoren i 3 kap. 1 a samt 1 b §§ FBL uppfylls.

### 3.1.1.1 Äganderätt

#### Friheter, rättigheter, befogenheter- och skyldigheter

En fastighet har inget värde ifall det till den inte anknyts någon äganderätt. Äganderätt i fast egendom ses i svensk jurisprudence som en samlingsterm. Den kan ses som ett knippe rättigheter och skyldigheter förankrade i en fastighet.<sup>13</sup> Att en person, juridisk eller fysisk, har äganderätt till en fastighet innebär följaktligen att han enligt lag har vissa befogenheter i avseende till fastigheten. Befogenheterna i fråga

---

<sup>9</sup> Dahlsjö m fl, Fastighetsbildningslagen En kommentar. Kommentarer till 3 kap. 21 §.

<sup>10</sup> Dahlsjö m fl, Fastighetsbildningslagen En kommentar. Kommentarer till 3 kap. 1 §.

<sup>11</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL: Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP).

<sup>12</sup> Dahlsjö m fl ovan not 9 a a s.

<sup>13</sup> Skogh & Lane, Äganderätten i Sverige, En lärobok i rättsekonomi, s 25.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

framgår av diverse lagar om exempelvis stöld, skadestånd, besittningsinskränkning, separationsrätt i konkurs m.f.<sup>14</sup>

Äganderättens ingående rättigheter har olika karaktär. De kan delas in i fyra olika sådana karaktärer; *kravrättighet*, *frihet*, *kompetens* och *immunitet*. Med kravrättighet menas en rättighet från ägarens sida att kunna kräva något av en annan part. En hyresvärd har kravrättighet och kan begära att en hyresgäst betalar månadshyra och fastighetsägare kan kräva att arrendator betalar den årliga avgälden. Frihet kan förklaras som att annan part inte har kravrättighet på fastighetsägaren. Att fastighetsägaren på sin egendom fritt ska kunna göra det han vill. Med kompetens menas att en part kan ändra rättsliga relationer. En person kan ha kompetensen att upprätta ett testamente och ingå avtal. Slutligen definieras immunitet som ägarens rätt till skydd gentemot det allmänna och annan part. Ägaren ska vara den ende med kravrätt, frihet, kompetens och befogenhet över en fastighet.<sup>15</sup> Den bästa sammanfattningen är; “[...] *frihet att UTESLUTA andra från att nyttja tillgången. Ägaren nyttjar och förfogar över egendomen, kontrollerar den och kan njuta av dess frukter*”.<sup>16</sup>

Rättigheterna i stycket ovan är naturligtvis förknippade med skyldigheter. Fastighetsägaren har en skyldighet att årligen betala statlig fastighetsskatt eller kommunal fastighetsavgift. Vidare förväntas fastighetsägaren att väl vårda sin fastighet och eventuella fastighetstillbehör samt tåla att friluftsutövare befinner sig på fastigheten, jämför 2 kap. 15 § RF.

För att identifiera äganderätten måste olika lagar betraktas.<sup>17</sup> En del lagar beskriver ägarens befogenheter, rättigheter och skyldigheter samt förhållande gentemot det allmänna eller annan part. Andra lagar begränsar befogenheterna och rättigheterna, utvidgar skyldigheterna och utjämnar förhållandet mellan ägaren, det allmänna och tredje part.

Ägaren har rätt att enligt:

- 4 kap. JB sälja, byta eller giva bort fastigheten,
- 6 kap. JB pantsätta fastigheten,
- 7 kap. JB upplåta fastigheten genom avtal om nyttjanderätt,
- 8–11 kap. JB arrendera ut fastigheten eller del av densamma, dvs upplåta jord till nyttjande mot vederlag,
- 12 kap. JB hyra ut hus eller del av hus. 12 kap. kallas ibland hyreslagen eftersom detta kapitel reglerar hur uthyrning av diverse rum, lägenheter, lokaler med mera får ske,
- 13 kap. JB i sin helhet upplåta en fastighet mot en årlig avgäld, denna upplåtelseform kallas *tomträtt*. Detta är endast möjligt för fastigheter som

---

<sup>14</sup> Skogh & Lane, Äganderätten i Sverige, En lärobok i rättsekonomi, s 26.

<sup>15</sup> Skogh & Lane, Äganderätten i Sverige, En lärobok i rättsekonomi, s 158.

<sup>16</sup> Skogh & Lane, Äganderätten i Sverige, En lärobok i rättsekonomi, s 33.

<sup>17</sup> Skogh & Lane, Äganderätten i Sverige, En lärobok i rättsekonomi ovan not 13 a a s.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

tillhör staten, en kommun eller som är i allmän ägo. Det är ej möjligt att upplåta ägarlägenhetsfastigheter som tomträtt, se 13 kap. 2 § andra stycket tredje punkten JB,

- 14 kap. JB ingå avtal om bildande av servitut på fastigheten eller någon annan fastighet som tillhör annan fastighetsägare.

Med äganderätten förknippas inte bara rättigheter men även skyldigheter. Det kan vara skyldigheten att varje år betala antingen statlig fastighetsskatt eller kommunal fastighetsavgift. Skyldigheten att tåla visst intrång från allmänhetens sida, se ”*Egendomsskydd och inskränkningar i äganderätten*” nedan, underhålla fastigheten och fastighetstillbehören eller riskera föreläggande om detta, följa detaljplaner och dylikt.

Lagar som begränsar fastighetsägarens rätt att använda fastigheten eller njuta av fastighetens frukter finns också. En sådan lag är ML som begränsar ägarens rätt till mineraler belägna inom fastighetens gränser. Enligt 1 kap. 1 § första stycket första meningen ML kan någon bearbeta fyndigheter på egen eller någon annans fastighet. Ämnen som lagen omfattar är bland andra, bly, guld, järn i berggrunden, koppar, silver, uran, grafit, olja, diamant med mera. Det är med andra ord viktiga ämnen som erfordras för att ett modernt samhälle ska fungera.

Officialservitut är sådana servitut som bildas, ändras och upphävs genom en lantmäteriförrättning och kräver att servitutet är av väsentlig betydelse. Trots att de flesta officialservitut grundar sig i en överenskommelse mellan fastighetsägare så kan de även bildas genom tvång. Även denna urholkning av äganderätten behöver fastighetsägaren tåla.

### 3.1.1.2 Markanvändning

Fastighetsägaren kan bruka fastigheten på ett sådant sätt som ger honom ett ekonomiskt utbyte. Ägaren, eller någon som ägaren väljer i sitt ställe, ska kunna få driva bolag, bo, bygga, riva, ändra och själv njuta av det som alstras på fastigheten. Detta kallas markanvändning och styrs i detaljplan eller översiktsplan. Markanvändningen är ganska bred och kan innefatta många användningar. Den allra största markanvändningen i riket är skogsmark vilken står för 69 % av den totala ytan av markanvändningen. Cirka 16 % av skogsmarken består av improduktiv skogsmark.<sup>18</sup> Detta är sådan mark som inte producerar minst en kubikmeter virke per hektar och år, se 1 § första stycket andra punkten SVL. Därefter kommer jordbruksmark vilket står för 8 % av den totala användningen. Naturligt gräsbevuxen mark står för 8 %, öppen myr för 7 %, berg i dagen och övrig mark för 5 %, täkter och gruvområden samt golfbanor och skidpistar för 0,2 % respektive 0,1 %. Den efter skogs- och jordbruksmark mest kända markanvändningen, bebyggd mark, står för 3 % av den totala ytan i riket.

---

<sup>18</sup> Statistiska centralbyrån, Markanvändningen i Sverige.



### 3.1.1.3 Egendomsskydd och inskränkningar i äganderätten

Äganderätten skyddas enligt lag i 2 kap. 15 § RF där det i första stycket stadgas att “[...] *egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom [...] utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen*”. För angelägna allmänna intressen ska en fastighet enligt 2 kap. 15 § andra stycket RF kunna exproprieras. Det allmänna får enligt ExL ta mark i anspråk för att tillgodose uppbyggandet av viktig infrastruktur, se expropriationsändamålen i 2 kap. ExL. Exempel på infrastruktur av vikt kan vara byggande av allmänna vägar och järnvägar, militära anläggningar och viktiga anläggningar för rikets säkerhet, bevarande av område som nationalpark med flera. I 2 kap. 1 § ExL stadgas att det allmänna får ta mark i anspråk för att kunna förfoga över mark som i en snar framtid krävs för tätbebyggelse.

Detta regleras närmare i PBL där det allmänna har begränsat fastighetsägarens befogenheter och hindrat honom från att bruka fastigheten på det sätt som han anser är mest ekonomiskt. För detta intrång har ägaren enligt 2 kap. 15 § andra stycket sista meningen RF rätt till ersättning. Ersättningen regleras i 4 kap. ExL.

Allemansrätten är en rättighet som enligt 2 kap. 15 § sista stycket RF tilldelas alla som vistas i riket att på någon annans fastighet ha tillgång till naturen. Rättigheten är mer än så inte definierad i RF. Allemansrätten nämns lika kort i MB, se 7 kap. 1 § MB där den inte definieras. Eventuella utövare av rättigheten uppmanas respektera naturen. Denna rättighet har under åren, efter domstolstolkningar, utvecklats till att innefatta vandring, passage, bär- och svampplockning och dylikt på annans fastighet samt rättighet att njuta av friluftslivet med mera.<sup>19</sup> Privata företag har även rätt att nyttja allemansrätten.

I 7 kap. 14 § MB förbjuds fastighetsägare uppföra byggnad närmare än 100 meter från strandlinjen, kallad strandskydd. För detta intrång i äganderätten erhåller fastighetsägare ingen ersättning. Även allemansrätten nämns i MB:s bestämmelser om strandskydd. Det stadgas i 7 kap. 13 § andra stycket första punkten MB att strandskyddet syftar till att långsiktigt värna om allemansrätten. Även i detta lagrum definieras inte begreppet allemansrätt.

Med äganderätt förknippas inte bara rätten att njuta av fastighetens frukter. Det finns rättigheter i svensk fastighetsrätt som ägaren “*å fastighetens vägnar*” kan avtala om. Rättigheterna är kopplade till fastigheten men behövs för att tillgodose ägarens behov. Exempel på sådana rättigheter kan vara servitut och samfälligheter. Servitut kan bildas antingen genom frivilligt avtal mellan två eller flera fastigheter, kallat avtalsservitut eller genom förrättning hos LM, kallat officialservitut. 14 kap. JB reglerar ”avtalsservitut”. I 1 § första stycket definieras ett servitut som; upplåten rätt åt ägaren för en fastighet att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk en annan fastighet eller del av en sådan eller byggnad eller annan anläggning som tillhör

---

<sup>19</sup> Skogh & Lane, Äganderätten i Sverige, En lärobok i rättsekonomi, s 159.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

fastigheten. Fastigheten som tas i anspråk kallas "tjänande fastighet" och den andra fastigheten kallas "härskande fastighet". Avtalsservitut får bildas ifall det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning och bygger på ömsesidig vilja. Officialservitut å andra sidan, behöver inte bygga på ömsesidig vilja. Ett sådant servitut regleras i 7 kap. FBL och bildas av LM vid förrättning.

Samverkan mellan flera fastigheter kallas samfällighet. De kan finnas i tre olika former, marksamfälligheter, ga (mer om detta finns i avsnitt 3.3) samt övriga samfälligheter såsom rättighetssamfälligheter. Marksamfälligheter är enligt 1 kap. 3 § FBL *mark* som tillhör flera fastigheter gemensamt.<sup>20</sup> Klassiska marksamfälligheter såsom häradsallmänningar, allmänningsskogar, samfälld mark med flera bildades under stor- och lagaskiftetiden. Idag bildas marksamfälligheter för exempelvis parkmark och dylikt. Ga är anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter, för vidare läsning se avsnitt 3.3. Slutligen finns det rättighetssamfälligheter. Sådana är exempelvis gemensam jakt eller samfällt fiske. Samfälligheter är, enligt 6 § andra stycket förordning (2000:308) om fastighetsregister, registerenheter.

### 3.1.1.4 Sammanfattning av äganderätten i Sverige

Sammanfattningsvis kan sägas att äganderätten beskriver fysiska eller juridiska personers befogenheter, rättighet och skyldigheter avseende fastigheter samt förhållandet parametrarna emellan. I Sverige betyder detta med andra ord att ett antal lagar, som exempelvis bestämmelserna i PBL, ML, en del kapitel i JB med flera, urholkar äganderätten<sup>21</sup> och när det kommer till allemansrätten, kollektiviserar den.<sup>22</sup>

### 3.1.2 Fastighetsregistret

För att ägare ska kunna skydda sina fastigheter och rättigheter kopplade till fastigheterna finns en databas med information om fastigheter i riket samt rättigheter som belastar eller är till förmån för dessa. Denna databas kallas "*fastighetsregistret*". Fastighetsregistret, FR, är Sveriges officiella register över hur fastigheter är indelade, vem som står som lagfaren ägare till fastigheten, hur mycket fastigheten köptes för, hur mycket den är in-tecknad till och annan nyttig information.<sup>23</sup>

Idén om ett fastighetsregister är väldigt gammal i Sverige men även i flera andra länder i Europa. Domesday Book är en jordebok som Vilhelm Erövraren befallde skulle upprättas och omfattade delar av England. I Sverige fanns väldigt länge en jordebok som innehöll underlag för beskattning, uppgifter med läge, storlek, avkastning, ägarens namn med mera.<sup>24</sup> Fastighetsregistret består av fem delar, en allmän del, en inskrivnings-, en adress-, en byggnads- och en taxeringsdel. Taxeringsdelen består av taxeringsvärdet och dylikt. De andra delarna består av

---

<sup>20</sup> Dahlsjö m fl, Fastighetsbildningslagen En kommentar. Kommentaren till 1 kap. 3 §.

<sup>21</sup> Skogh & Lane, Äganderätten i Sverige, En lärobok i rättsekonomi, s 158.

<sup>22</sup> Skogh & Lane, Äganderätten i Sverige, En lärobok i rättsekonomi ovan not 19 a a s.

<sup>23</sup> Lantmäteriet, Fastighetsregistret.

<sup>24</sup> Wikipedia, Jordebok.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

information om fastigheten, dess storlek, beteckning, läge, ägare och hur mycket fastigheten köptes för samt inskrivna rättigheter såsom servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, ledningsrätter enligt ledningsrättslagen (1973:1144) och annan nyttig information.

### 3.2 Tomt

Begreppet tomt är gammalt och välkänt. I 1734 års lag benämns i både *Jorda Balk* och *Bygginga Balk* begreppet tomt. Många använder tomt som ett synonym till fastighet, oftast på helt fel sätt. På Hemnet.se, en av Sveriges största och kändaste hemsidor för försäljning av alla typer av fastigheter, bostadsrätter med mera. kan en 40 ha stor jordbruksfastighet beskrivas som en “gård med ca 40 ha stor *tomt*”. För gemene man har det blivit så att tomt är det samma som småhusfastighet eller bostadsfastighet.

#### 3.2.1 Plan- och bygglagen och fastighetstaxeringslagen

Plan- och bygglagen reglerar markanvändningen i hela riket. Kommuner har inom sina gränser planmonopol vilket ger dem rätt att bestämma hur fastigheter eller delar av fastigheter ska användas. I ett försök att underlätta tillämpningen av lagen har en ordlista med definitioner försätts.

#### 1 kap. 4 § PBL

I denna lag avses med

*allmän plats*: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

[...]

*byggnad*: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

[...]

*tomt*: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål, [...].

I 1 kap. 4 § PBL definieras 23 för lagen viktiga termer. Bland dessa är för detta arbete tomt viktigast då arbetet går ut på att, bland annat, klargöra vad begreppet tomt egentligen betyder.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Innan tomt definieras måste två termer, av betydelse för tomt först definieras, nämligen *allmän plats* och *byggnad*. Allmän plats definieras som “*en gata, en väg, en park, ett torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov*”. Definitionen bygger på att kommunen har ett grundläggande ansvar att, för områden som enligt detaljplan ska användas för gemensamt behov eller nyttjas av allmänheten, säkerställa att sådan mark finns tillgänglig.<sup>25</sup> Detta knyter till att kommunen vanligen är huvudman för allmän platsmark. Några exempel på allmän plats nämns också för att vidare poängtera att allmän plats endast ska vara mark som det allmänna förvaltar och tillgodoser allas behov.

Den andra viktiga termen är byggnad som definieras som, “*en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den*”. Det centrala i definitionen är ordet *varaktigt*. En byggnad är alltså en konstruktion bestående av tak eller tak och väggar som dessutom ska vara varaktigt placerad på mark. Byggnaden får även vara helt eller delvis placerad under markytan eller återigen varaktigt placerad på viss plats i vatten. Den ska byggas och stå på sin avsedda plats i en längre tid. Det sista och det som väger tyngst är att en byggnad är avsedd för mänskligt uppehåll. Med andra ord ska människor kunna vistas i en byggnad. Till skillnad från termen allmän plats där goda exempel ges har lagförfattarna valt att inte göra liknande med termen byggnad.

De två ovan nämnda termerna ligger till grund för begreppet tomt. Tomt definieras i PBL som, “*ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål*”.<sup>26</sup> Enligt definitionen kan en tomt aldrig omfatta allmän plats.<sup>27</sup> Detta betyder att området som omfattas av en gata, en väg, en park eller annat område som enligt detaljplan är avsett för gemensamt behov som allmän plats inte är tomt. Vidare anses tomt vara mark avsedd för en eller flera byggnader och som ligger i *direkt anslutning* till byggnaderna. En tomt är med andra ord den mark som behövs för att byggnaderna på fastigheten ska kunna användas för sitt ändamål. Exempel kan vara friytor för lek och utevistelse, kommunikationsytor samt plats för parkering, lossning och lastning.<sup>28</sup> Tomt är således inte fastighet<sup>29</sup> utan ett tekniskt begrepp på icke allmän platsmark inom en fastighet, avsedd att användas för en eller flera byggnader. Det finns även nämnt i propositionen (prop. 2009/10:170) till nya PBL på sida 152 under rubriken tomt att det enligt förarbetena (prop. 1985/ 86:1 s. 517) till ÄPBL avses med begreppet tomt sådan mark som utgör en för bebyggelse avsedd enhet. Bebyggelse är i PBL – sammanhang central vid bestämning av begreppet tomt.

---

<sup>25</sup> Hjalmarsson m fl, Plan- och bygglagen, En kommentar. Kommentaren till 1 kap. 4 §.

<sup>26</sup> Hjalmarsson m fl, Plan- och bygglagen, En kommentar a a s Kommentaren till 1 kap. 4 §.

<sup>27</sup> Boverket, Tomt.

<sup>28</sup> Prop. (1985/86:1) s 517.

<sup>29</sup> Boverket, Tomt ovan not 27 a a s.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Trots definitionen i 1 kap. 4 § PBL finns i 8 kap. 9 § PBL bestämmelser om hur en tomt ska vara utformad. Första meningen lyder: *”En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.”*. Från första meningen kan utläsas att begreppet tomt är likadant som definitionen, dvs ett markområde som ska bebyggas med byggnad. Tomten ska utformas så att hänsyn tas till stads- och landskapsbilden med mera. Detta är rimligt eftersom bestämmelserna i fråga står skrivna i PBL, lagen som reglerar hur fastigheter får användas och bebyggas. Vidare ska tomten utformas så att, enligt första punkten *”naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,”*, enligt andra punkten *”betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte tillkommer,”*. Första och andra punkten är viktiga ur en stadsgestaltsikt och stadsbyggarperspektiv, något som inte bör vara en överraskning eftersom PBL reglerar detaljplaner och bebyggelse. Detta ska ske på ett smart och förnuftigt sätt. Detta förstärks i tredje och fjärde punkten där det stadgas att en tomt som utformas så att det finns en lämpligt belägen utfart samt anordningar som möjliggör transporter och tillgodoser framkomlighet för utryckningsfordon. Vidare ska det finnas utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Tomten är ett utrymme som ska användas för bebyggelse där människor kan uppehållas i. Den ska vara utformad så att den passar in i omgivningen, vara funktionell samt vara tillgänglig för räddningstjänst och handikappvänlig, se punkt fem. Begreppet i fråga vilar i funktionalitet och har en specifik användning.

### 3.2.2 Fastighetstaxering

#### 2 kap. 4 § FTL

[...]

Tomtmark

Mark som upptas av småhus, ägarlägenheter, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.

Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, ska i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en total areal som inte överstiger två hektar. Detta ska dock inte gälla om fastighetens mark till någon del ska taxeras tillsammans med annan egendom enligt reglerna i 4 kap.

Vad nu har sagts om tomtmark ska också gälla mark till obebyggd fastighet, som har bildats för byggnadsändamål under de senaste två åren. Har fastigheten bildats längre tillbaka i tiden ska marken utgöra tomtmark endast om det är uppenbart att den får bebyggas. I övriga fall ska obebyggd mark anses som tomtmark endast om marken enligt detaljplan utgör kvartersmark för enskilt bebyggande och det inte är uppenbart

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

att bebyggelsen inte ska genomföras. Detsamma gäller om det finns giltigt bygglov eller tillståndligt ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (2010:900), avseende sådan byggnad som anges i andra stycket.  
[...]

Det finns ytterligare en definition av begreppet tomt, se 2 kap. 4 § FTL. I paragrafen nämns några fler byggnadstyper och anläggningar som gör mark till tomtmark. I 2 kap. 4 § första stycket FTL står att "*Mark som upptas av småhus, ägarlägenhet, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad.*" också ska omfattas av tomtmark. Till skillnad från definitionen i PBL så nämns specifika exempel i FTL:s definition. Småhus är en anläggning som kräver tomtmark men även ägarlägenheter och hyreshus samt andra byggnader. I FTL nämns även trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme med mera som ligger i anslutning till byggnad. Denna definition liknar PBL:s och den utvidgas med exempel. Att definitionerna liknar varandra är inte konstigt då de försöker beskriva samma begrepp trots att lagarna i fråga har olika syften.

Mark till fastighet ska i sin helhet utgöra tomtmark om den är bebyggd med annan byggnad än ekonomibygnad, är belägen i ett ägoskifte och om arealen inte överstiger 2 hektar. En viktig aspekt i denna paragraf är att fastighetens areal är begränsad till 2 hektar, se prop. (1979/80:40 sid 65).<sup>30</sup> Enligt prop. behövdes en specialbestämmelse avseende mindre fastigheter. Detta betyder att en fastighet beläget i ett skifte och vars areal understiger 2 ha i sin helhet kan anses omfattas av tomtmark förutsatt att den är bebyggd med annan byggnad än ekonomibygnad.

Även obebyggd mark som enligt detaljplan omfattas av kvartersmark för enskilt byggande eller om bygglov har beviljats, se prop. (1979/80:40 sid 65).

### 3.2.3 Strandskydd

Det finns lagrum som kan vara till hjälp i detta delkapitel, nämligen 7 kap. MB. Bestämmelserna om strandskydd förbjuder, inom område som omfattas av strandskydd, byggnation av byggnad, ändring av byggnads ändamål om detta hindrar eller försvårar allmänheten att åtnjuta allemansrätten, grävarbeten samt åtgärder som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- och växtliv. Med andra ord förbjuder strandskyddsbestämmelserna att en tomt bildas, ändras eller utökas. Det finns självklart undantag för detta. I 7 kap. 17 § MB finns det möjlighet för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att tillåta komplettering till byggnad inom strandskyddat område. Tillåtelsen är dock villkorad med att åtgärden inte sker längre än 15 m från huvudbyggnaden eller närmare än 25 m från strandlinjen. Tillsammans med bestämmelsen i 7 kap. 18f § andra stycket MB där det stadgas att det i ett

---

<sup>30</sup> Skatteverket, Tomtmark.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

dispensbelslut ska anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller användas för det avsedda området. Med andra ord ska länsstyrelsen bestämma tomtplatsbegränsningen.

Detta kan vara till hjälp om en parallell dras mellan vad lagstiftarna anser vara en rimlig tomtstorlek inom strandskyddat område och vad som kan anses vara en rimlig storlek på en tomt utanför sådant område, det vill säga all mark belägen inom 15 m från huvudbyggnaden.

### 3.2.4 Hur stor är en tomt?

Det har redan konstaterats ovan att en tomt inte är det samma som fastighet utan mer av ett funktionsbegrepp. Tomt är mark som inte är allmän plats och är avsedd för en eller flera byggnader samt som behövs för att byggnaderna ska användas för sina ändamål. Hur stor tomten på en fastighet är kan variera väldigt mycket. Det beror på hur stor fastigheten är, hur mycket mark byggnaden eller byggnaderna tar upp, vad det är för slags byggnad eller byggnader och hur mycket utrymme som behövs för att de ska kunna användas för sina ändamål. Vidare beror det bland annat på ifall fastigheten är belägen inom eller utanför område som omfattas av detaljplan.

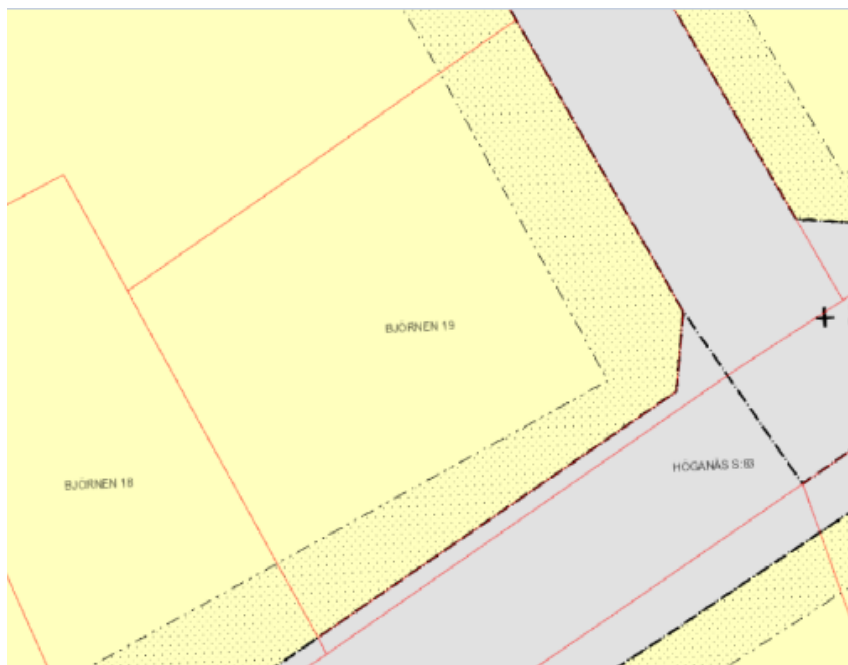
Eftersom en detaljplan visar markanvändningen och ger en precis bild av byggrätten på fastigheter är det naturligt att begreppet tomt inom ett område som omfattas av detaljplan är lättare att påvisa.

I figur 6 nedan kan ses att fastigheten Höganäs Björnen 19 med sina 430 m<sup>2</sup> i sin helhet omfattas av kvartersmark för ändamålet bostäder. Därför kan det sägas att hela fastigheten omfattas av tomtmark. Samma slutsats kan dras för fastigheten Höganäs Sparsamheten 10 med en areal om 109 m<sup>2</sup>, se figur 7. Vidare kan sägas att fastigheten Höganäs Höganäs 38:51 med en areal om 64 m<sup>2</sup> som i detaljplan omfattas av kvartersmark med ändamålet teknisk anläggning i sin helhet omfattas av tomtmark, se figur 8. Fastigheterna i figur 6–8 består i sina helheter av tomtmark. Detta stöds i PBL 1:4. Frågan är dock om tomten för Höganäs 38:51 är lika viktig som tomten för de två föregående fastigheterna? Hemfridszon finns inte för tomt för teknisk anläggning.

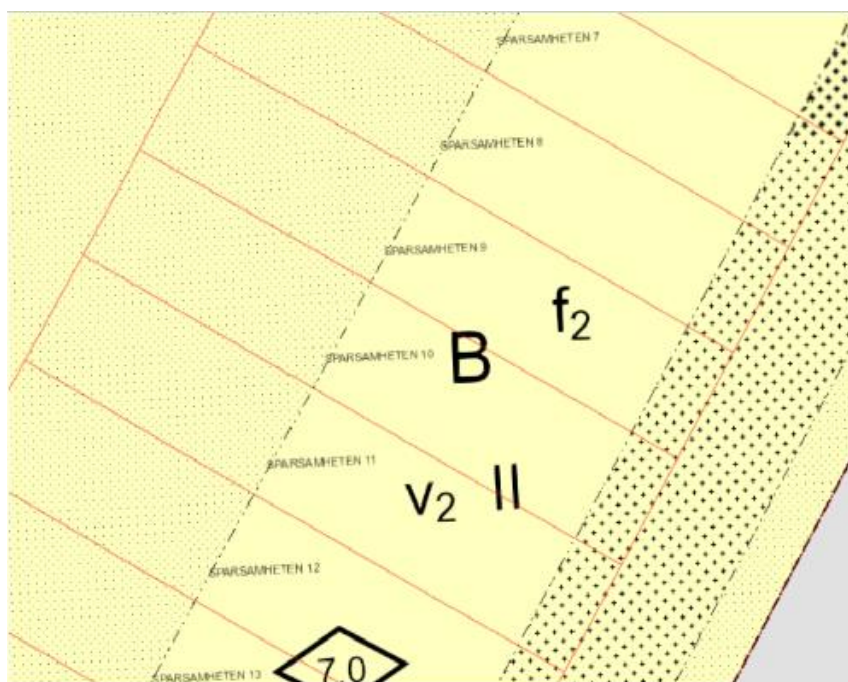
När det kommer till större tomter så som Höganäs Jonstorp 7:76 i figur 9 börjar det bli aningen komplicerat. Enligt detaljplan omfattas fastigheten med sina 7 295 m<sup>2</sup> i sin helhet av kvartersmark med ändamålet hästgård med tillhörande bostad, uthus och garage. Cirka 1 680 m<sup>2</sup> av fastigheten omfattas av bebyggd mark och mark i direkt anslutning till byggnaderna. Resten består till majoriteten av betesmark och en bit av övrig mark. På fastigheten finns även en ekonomibyggnad. Naturligtvis finns det större fastigheter som kan innehålla större tomter. Malmö Kulthuset 1 är en fastighet med ändamålet handel och areal 106 024 m<sup>2</sup> på viken det finns en stor byggnad som upptar cirka 29 000 m<sup>2</sup>, resten av fastigheten består av parkering, se figur 10. Även för fig. 10 ställs samma fråga avseende tomt som för de tre första fastigheterna i förra stycket.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---



Figur 6. Höganäs Björnen 19, DP: 12-HÖS-439.

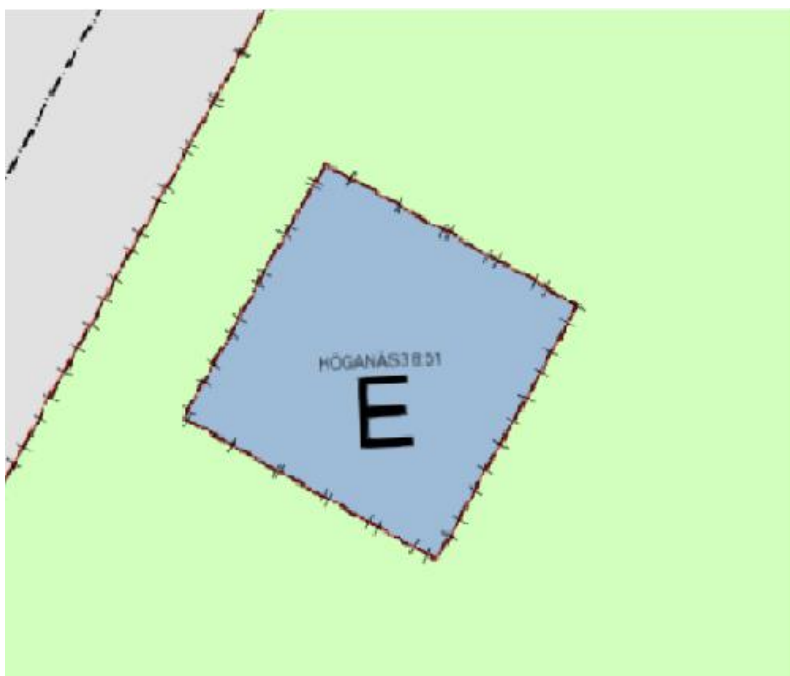


Figur 7. Höganäs Sparsamheten 10, DP: 12-HÖS-398.



Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---



Figur 8. Höganäs Höganäs 38:51, DP: 1284-P512.



Figur 9. Höganäs Jonstorp 7:76, DP: 1284-P01/239.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---



Figur 10. Malmö Kulthuset 1, DP: DP4944.

Figur 11 nedan visar att en fastighet, Höganäs Jonstorp 1:4 med en areal på strax över 100 ha har en tomt på cirka 2 ha. Resten av marken är åker-, betes-, skogs- och övrig mark.



Figur 11. Höganäs Jonstorp 1:4.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Vad kan då sägas om hur stor en tomt kan vara? Från figurerna 6–8 kan sägas att det inte råder något tvivel om vad som utgör tomt. Detaljplanen visar klart och tydligt att fastigheterna i sin helhet utgör kvartersmark och möjliggör byggnation av en eller flera byggnader. På vardera fastigheten finns en eller flera byggnader. Marken på vilken byggnaderna står samt marken i *direkt anslutning* till desamma utgör enligt 1 kap. 4 § PBL tomt. Eftersom fastigheterna är så pass små och marken i direkt anslutning är beläget så pass nära fastighetsgränsen så omfattas fastigheterna i sin helhet av tomtmark. Detta stöds även i FTL:s definition av tomtmark. Till skillnad från PBL:s definition stadgas i 2 kap. 4 § FTL att mark *i anslutning* till byggnader samt marken på vilken byggnaderna står ska utgöra tomtmark. Vidare listas exempel på byggnader och mark som naturligt ligger i anslutning till byggnaderna, såsom parkering och trädgård, upplagsplats och kommunikationsutrymme med mera. Det är dock tvivelaktigt huruvida fastigheten i figur 9, Jonstorp 7:76, i sin helhet utgörs av tomt. Enligt bestämmelserna i FTL kan det tyckas naturligt att Jonstorp 7:76 omfattas av tomtmark. På fastigheten finns byggnader och mark som behövs för att byggnaderna ska användas för sitt ändamål. Vidare har fastigheten en areal som understiger 2 ha vilket ytterligare styrker att fastigheten bör i sin helhet utgöra tomtmark. Utifrån PBL:s bestämmelser ska mark i direkt anslutning till byggnaderna som behövs för att desamma ska kunna användas för sitt ändamål utgöra tomtmark. Till skillnad från bestämmelserna i FTL listas inte i PBL exempel på mark som omfattas av mark *i direkt anslutning* till byggnaderna. Det finns dock exempel i prop. till PBL om vilka ytor som anses i denna bemärkelse. Ytor för lek, parkering, kommunikation, lastning och lossning med mera. Omfattas betesmark i detta? Det beror på. I detta fall är hela fastigheten planlagd som kvartersmark vilken möjliggör byggnation av bostadshus samt stall för hästar. Naturligtvis behövs mark för att stallet ska kunna användas för sitt ändamål. Fastighetens storlek talar för att tomten inte är större än området i nordöstra delen av fastigheten och att den sydvästra delen av fastigheten inte kan anses ha samma status som marken omkring huset. Skulle ytorna i ett ersättningsfall tilldelas samma värde? Det hade förmodligen inte blivit så. I detta fall är det således svårt att säga om fastigheten, utifrån PBL:s definition, i sin helhet omfattas av tomtmark, troligtvis inte.

Från figur 10 kan slutsatsen dras att en tomt kan vara upp till 10 ha stor, möjligtvis ännu större. En stor parkering som krävs för att en handelsbyggnad ska kunna användas för sitt ändamål är inte en ovanlighet. Enligt FTL utgörs Kulthuset 1 i sin helhet av tomtmark samt till skillnad från Jonstorp 7:74 råder det mindre tvivel om huruvida fastigheten i sin helhet utgör tomt enligt PBL.

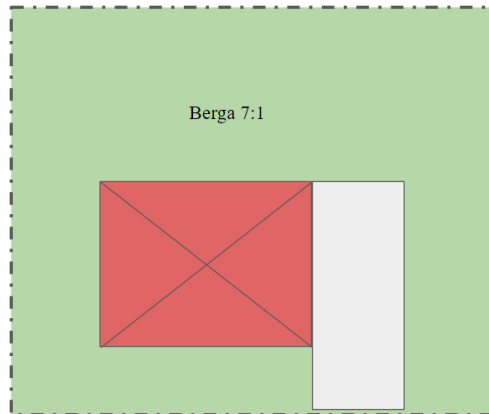
Fastigheten i figur 11 är ett klart exempel på en stor fastighet i många skiften. Tomten är stor men relativt fastigheten är den liten. Fastigheten omfattas inte i sin helhet av tomtmark.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

**Exempel 1**

Tag som ett exempel fastigheten Berga 7:1 från figur 12. Berga 7:1 är bebyggd med småhus, har en areal om 990 m<sup>2</sup> och är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan.



Figur 12. Berga 7:1 omfattas i sin helhet av tomt och tomtmark.

Eftersom Berga 7:1 omfattas av detaljplan där hela fastigheten är planlagd som kvartersmark för bostäder och då all mark på fastigheten behövs för att byggnaden ska användas för sitt ändamål utgörs hela fastigheten av tomtmark. Tomtmarken utgörs av friytor för lek och utevistelse samt parkering, jmf prop. (1985/86:1 s517), som ligger i direkt anslutning till byggnad.

Utifrån PBL omfattas fastigheten i sin helhet av tomtmark.

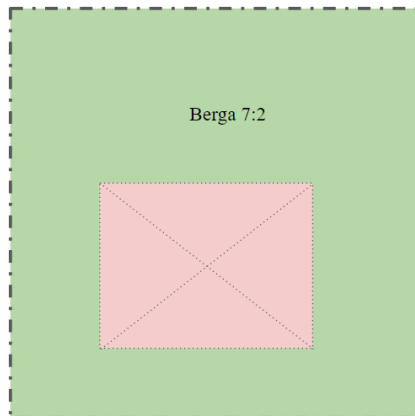
Även utifrån FTL utgör hela fastighetens yta tomtmark. Mark upptas av småhus samt trädgård och parkering (behövs för att småhuset ska kunna användas för sitt ändamål). Utifrån FTL omfatta fastigheten i sin helhet av tomtmark.

**Exempel 2**

Tag nu i stället som ett exempel, fastigheten Berga 7:2, från figur 13, en obebyggd fastighet inom detaljplan med en areal om 850 m<sup>2</sup>.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---



Figur 13. Berga 7:2, en obebyggd fastighet utgörs i sin helhet av tomtmark men inte tomt.

Trots att Berga 7:2 är en obebyggd fastighet så omfattas den inte av tomt. Enligt definitionen i PBL av begreppet tomt ska den mark som är avsedd för en eller fler byggnader och som inte är allmänplats och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för sitt ändamål, utgöra tomt. Att fastigheten är obebyggd spelar i detta fall roll då byggnad saknas.

Även i FTL ska obebyggd mark som omfattas av detaljplan eller som genom beviljat bygglov är avsett för en eller fler byggnader utgöra tomtmark.

### Exempel 3

Tag nu Berga 9:5, en bebyggd fastighet med en areal om 19 500 m<sup>2</sup> som inte omfattas av detaljplan. Det finns dock ett beviljat bygglov, se figur 14.



Figur 14. Berga 9:5 är en bebyggd fastighet vars areal understiger 2 ha och som därför utgörs i sin helhet av tomtmark enligt FTL men inte enligt PBL.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Mark, på Berga 9:5, i direkt anslutning till byggnaden och som behövs för att den ska kunna användas för sitt ändamål ska utgöra tomt. Detta betyder att ytor för lek, utevistelse, parkering och dylikt ska utgöra tomt. Allt innanför område som i figur 14 markeras med prickad linje utgör enligt PBL tomt. Marken utanför detta område kan inte anses vara tomt.

En annan slutsats dras dock utifrån FTL definition. Eftersom Berga 9:5 är bebyggd med småhus och har en areal som understiger 2 ha ska den *i sin helhet* utgöra tomtmark.

I exempel 1 och 2 är fastigheternas storlek och användning likadan. Faktum att Berga 7:2 är obebyggd spelar roll från PBL – perspektiv avseende tomt och tomtmark. Är fastigheten obebyggd kan den inte anses bestå av tomt. Fastigheterna består dock i sina helheter av tomtmark. Det viktiga är att fastigheterna genom detaljplan eller bygglov har byggrätt. Marken som byggnaden tar upp eller ska ta upp samt den marken som behövs eller kommer att behövas för att byggnaden ska kunna användas för sitt ändamål är viktig ur ett FTL – perspektiv.

I exempel 3 kan tomtens storlek variera kraftigt. Enligt PBL utgörs Berga 9:5 endast av tomt på den mark som ligger i direktanslutning till småhuset. Enligt FTL å andra sida utgör hela fastigheten tomtmark trots att inget har ändrats. Hela fastigheten ska enligt 4 kap. 4 § FTL, indelas i tomtmark, förutsatt att fastighetsarealen understiger 2 ha samt att fastigheten ingår i ett skifte, se bilaga 1.

Tomtens storlek kan variera beroende på fastighet, situation och lag. Figur 10 visar en fastighet på strax över 10 ha som i sin helhet utgjorde tomtmark enligt FTL. Med andra ord är tomtmarken i detta fall strax över 10 ha stor. Frågan huruvida Kulthuset 1 i sin helhet utgör tomt enligt PBL är aningen svårare att besvara. För att försöka besvara frågan kan det vara nyttigt att jämföra fastigheterna i figur 9 och figur 10 utifrån definitionen i PBL. Jonstorp 7:76 utgör troligtvis inte i sin helhet tomt enligt PBL eftersom all mark, som behövs för att byggnaderna ska kunna användas för sitt ändamål, inte ligger i direkt anslutning till den. Det finns mark beläget så pass långt ifrån byggnaderna att den inte fyller någon funktion kopplat till byggnaderna. Samma sak skulle kunna sägas om Kulthuset 1, att det finns mark inom fastigheten beläget så pass långt ifrån byggnaden att den inte kan anses fylla någon funktion. Stämmer verkligen detta? Kulthuset 1 är enligt detaljplan för del av fastigheten Vintrie 17:2 i Hyllie i Malmö, Dp4944, planlagt om ”*Handel, ej livsmedel, Kontor*”. Enligt prop. till PBL står om 1 kap. 4 § att till ska tomt räknas bland annat parkering. En handelsfastighet kan inte jämföras med en bostadsfastighet. Antalet parkeringsplatser beror, i en bostadsfastighet, på antalet lägenheter och, i en handelsfastighet, på maximalt antal besökare. För att detta ska vara möjligt behövs hela ytan på Kulthuset 1. Därför utgörs hela fastigheten av tomt enligt PBL.



Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

## Rättsfall

### MÖD P 523 – 20 (*fastighet med två tomter – tomt ≠ fastighet*)

#### Bakgrund

Fastighetsägaren till Båstad Ejdern 11 hade genom fastighetsreglering i sin helhet överfört fastigheten Båstad Ejdern 12 till den förstnämnda fastigheten. Fastigheterna var båda bebyggda med var sitt bostadshus. Efter fastighetsregleringen kom bostadshusen att vara belägna på samma fastighet. Det ena bostadshuset ligger utmed gatan och benämns som "gatuhuset" och den andra ligger på innergården och benämns som "stugan". Efter en renovering av gatuhuset upptäckte fastighetsägaren till Ejdern 11 att källaren inte gick att använda som förråd. Hon byggde då en komplementbyggnad (förråd) på fastigheten. Fastighetsägarna till grannfastigheten Ejdern 10 skickade en skrivelse till Båstad kommun och begärde att förrådet skulle flyttas. Fastighetsägaren till Ejdern 11 sökte och beviljades bygglov i efterhand. Detta bygglov överklagades till länsstyrelsen i Skåne län. Länsstyrelsen upphävde kommunens beslut om bygglov och återförvisade det med motivering att förrådet byggts närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns och att det redan finns en komplementbyggnad på fastigheten, nämligen stugan.

Kommunen beviljade åter bygglov för komplementbyggnad då åtgärden enligt kommunen inte stred mot detaljplan. Detta beslut överklagades och återförvisades på nytt till kommunen av länsstyrelsen.

Beslutet överklagades till MMD.

#### MMD

Domstolen konstaterade att komplementbyggnaden är bygglovspliktig och man delar länsstyrelsens bedömning vad gäller minsta avstånd till tomtgräns. Detta är enligt MMD inte en mindre avvikelse.

MMD konstaterade vidare att det på Ejdern 12 har funnits ett bostadshus och att det på Ejdern 11 (innan fastighetsregleringen) också fanns ett bostadshus. Dock har det inte framkommit några omständigheter under målets handläggning som medför att ombildade Ejdern 11 består av två tomter. I stadsplanebestämmelser syftar ordet **tomt** också på **fastighet**. MMD avslog därmed överklagandet.

Detta beslut överklagades till MÖD.

#### MÖD

MÖD konstaterade att det enligt detaljplan endast är tillåtet att uppföra en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per tomt. Innan fastighetsregleringen bestod Ejdern 11 och 12 av var sin huvudbyggnad. För att någon ska beviljas bygglov på en fastighet behöver fastigheten vara planenlig, se 9 kap. 30 § PBL. Eftersom bygglov för bostadshus beviljades då gatuhuset skulle rivas och byggas om på nytt anses fastigheten Ejdern 11 ha två huvudbyggnader, trots att det avviker

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

från detaljplanen. Bostadshuset anses vidare ha varsin tomt, se definitionen i 1 kap. 4 § PBL. Enligt detaljplan får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras per tomt. Med det som bakgrund konstaterar MÖD att den sökta åtgärden inte stred mot detaljplan.

Vidare konstaterar MÖD att all mark på fastigheten som inte omfattas av huvudbyggnaderna är utlagt som korsmark, dvs mark för komplementbyggnader. Domstolen menade att den berörda tomten är liksom andra i närmiljön liten och att placeringen av förrådet följer mönstret i kvarteret. Placeringen medför viss olägenhet men anser att grannar får tåla detta med tanke på att de bor i stadsmiljö. Förrådet fyller en behövlig funktion och det finns skäl för att bevilja bygglov så nära gränsen.

MÖD ändrade MMD:s dom och fastställer Båstad kommuns beslut att bevilja bygglov.

Rättsfall P 523 – 20 är intressant då MÖD ger svar på frågan ”Vad är tomt och vad är fastighet?”. MÖD besvarar frågan genom att definiera tomt som ett funktionsbegrepp. I 1 kap. 4 § PBL definieras tomt som ett område som inte är allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Eftersom det på Ejdern 11 finns två byggnader som bägge är huvudbyggnader finns det också enligt MÖD två tomter. Vardera byggnaden behöver mark för att kunna användas för sitt ändamål. MMD valde att tolka begreppet tomt utifrån detaljplanens intentioner. Med begreppet tomt i just denna gamla detaljplan avses fastighet medan MÖD valde att tolka tomt utifrån den nya definitionen i PBL.

Det är väl värt att notera att rättsfallet inte slutgiltigt har avgjorts i HD då prövningstillstånd inte har beviljats än vid denna tid, 26 januari 2022.

### 3.3 Anläggningslagen

Vägnätet har för människan varit väldigt viktigt under hela hennes historia. Romarna är, bland annat, kända för sina vägar som byggdes under diverse fälttåg. I det moderna svenska samhället finns motorvägar, landsvägar och kommunala gator som förbinder län och städer med varandra och stadsdelar inom städerna med andra sådana. I hela riket finns det cirka 580 000 km väg varav 7 % är kommunala vägar, 18 % statliga vägar och 75 % enskilda vägar.<sup>31</sup> Andra moderna bekvämligheter av stor vikt är, rent dricksvatten, parkering, parker och grönområden med mera. Dessa bekvämligheter kan lösas med en privat anläggning gemensam för flera fastigheter. En sådan anläggning kallas gemensamhetsanläggning.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Statistiska centralbyrån. Veglängd i km efter väghållare och år.

<sup>32</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter s 25.



Fastighet, bruksenhetsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

AL ikraftträdde år 1974 och ersatte då bland andra, två lagar. En av lagarna var 1966 års lag om vissa gemensamhetsanläggningar, LGA. Enligt LGA kunde anläggningar inrättas för två eller fler fastigheter. Anläggningarna behövde vara av stadigvarande betydelse för fastigheterna. I lagen fanns en möjlighet att, trots osämja inrätta gemensamhetsanläggning, dock endast inom område som omfattas av detaljplan. En annan lag var lagen om enskilda vägar, EVL som reglerade samverkan mellan fastigheter för att tillgodose behov av väg inom landsbygdsområden, områden med tätbebyggelse samt skogsvägar.<sup>33</sup>

AL reglerar inrättande av befintliga eller planerade anläggningar gemensamma för flera fastigheter, förutsatt att de tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse. Gemensamhetsanläggningar bildas vid en anläggningsförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten,<sup>34,35</sup> se 1 § första stycket och 4 § första stycket AL.

Enligt 2 § första stycket första och andra punkten ska lagens bestämmelser om fastighet även tillämpas inskriven tomträtt och gruva.<sup>36</sup> När tomträtt är delägare i en gemensamhetsanläggning gäller att endast tomträtten deltar i gemensamhetsanläggningen och inte fastigheten.<sup>37</sup> Vidare stadgas i paragrafens andra stycke 1 – 3 punkterna att byggnader och andra anläggningar som inte tillhör fastighet får delta i gemensamhetsanläggning, något som vid AL ikraftträdande inte var möjligt.<sup>38</sup> Natur- och kulturresevat får även delta i gemensamhetsanläggning. I 5 § AL stadgas det att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för en fastighet för vilken det inte är av väsentlig betydelse att delta. Detta gäller även om en ägare vill ansluta sig men en annan motsätter sig deltagandet.<sup>39</sup> Vidare får en gemensamhetsanläggning endast inrättas ifall de ekonomiska fördelarna överväger de ekonomiska nackdelarna, 6 § första stycket AL. Det som stadgas i 5 och 6 §§ gäller inte ifall en kommun genom detaljplan har meddelat att gemensamhetsanläggning ska inrättas, 6 a § AL. Gemensamhetsanläggningen kan antingen förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening, 1 och 4 §§ SFL. Exempel

---

<sup>33</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter s 35 f.

<sup>34</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter ovan not 32 a a s.

<sup>35</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter ovan not 33 a a s.

<sup>36</sup> Prop. (1973:160) s 185

<sup>37</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter s 39 f.

<sup>38</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter ovan not 36 a a s.

<sup>39</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter ovan not 37 a a s.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

på anläggningar kan vara *vägar, parkeringsplatser eller garage, vatten- och avloppsanläggningar (VA), grönytor, lekplatser, bryggor, badplatser, bredband för data och TV, trapphus och hissar* med flera.<sup>40</sup>

### 3.3.1 Fördelning och ändring av andelar i gemensamhetsanläggning med mera

#### 15 § AL

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggning utförande fastställes vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som bestämmes efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses mark för endast vissa av deltagarna i anläggningen, fastställes grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

Andelstal fastställes även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestämmes efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställes vid förrättningen.

Kostnader uppstår alltid vid bildande av en ny anläggning. Enligt 15 § första stycket första meningen sker fördelningen av kostnaderna alltid vid förrättning. Kostnader för drift och underhåll måste alltid fördelas mellan fastigheterna och är det fråga om nybildning måste även fördelning av kostnaderna av utförande göras. Till kostnaderna för utförande räknas även ersättning för upplåtet utrymme.<sup>41</sup> Kostnaderna delas sedan mellan fastigheterna i första hand efter den nytta varje fastighet har av ga:n, se 15 § första stycket andra meningen.

I 15 § andra stycket regleras fördelningen av kostnaderna som förknippas med ga:ns drift och underhåll.<sup>42,43</sup> Enligt första meningen ska varje fastighet tilldelas ett andelstal som bestäms *efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen*. Då andelstalet bedöms ska hänsyn endast tas till stadigvarande förhållande och kopplas till fastighetens ändamål. Detta betyder att vid en andelstalsberäkning ska fastighets tillfälliga eller personliga nyttjande av ga:n inte påverka resultatet.<sup>44</sup> Det åligger FLM att uppskatta hur mycket varje fastighet kommer att använda anläggningen. Är ga:n belägen utanför detaljplan är det mycket möjligt att jord- och skogsbruksfastigheter ansluts till den. FLM kan då inte jämföra en jordbruksfastighet med en bostadsfastighet eller en bostadsfastighet med en fritidsfastighet. Naturligtvis vilar allting på vilken slags anläggning som ska

---

<sup>40</sup> Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningar.

<sup>41</sup> Prop. (1973:160) s 215.

<sup>42</sup> Prop. (1973:160) a a s.

<sup>43</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter s 60 f.

<sup>44</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter a a s.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

bildas, vilka fastigheter som ska anslutas samt vart ga:n är belägen. Rör det sig exempelvis om en VA-anläggning och ingående fastigheter är alla bostadsfastigheter av liknande storlek så tilldelas de med all sannolikhet samma andelstal. Enligt 15 § andra stycket tredje och fjärde meningen får LM, ifall det är lämpligt, besluta om att kostnaderna ska fördelas genom avgifter i stället.

### 3.3.1.1 Vad ger upphov till andelstal?

Det vanligaste ändamålet för en gemensamhetsanläggning är väg. Andelar i en anläggning tilldelas med hänsyn till användningen. LM tillämpar en schablonmetod kallad tonkilometermetoden (tonkm) som kan användas både utanför och inom detaljplan.<sup>45</sup> Metoden är väldigt användbar då den ger en rimlig och rättvis uppskattning av användningsgraden. Vid tillämpningen av tonkm tas tre aspekter till hänsyn. Hur mycket trafik som fastigheten genererar, hur lång vägsträckan är och utnyttjandegraden. Utnyttjandegraden för en fastighet kan inom båtnadsområdet ligga på 100 %. Skulle en fastighet ha utfart mot allmän kan utnyttjandegraden sänkas. Längdtalet beror endast på hur lång körsträckan är och, i homogena områden där förhållandena för alla fastigheter är snarlika, brukar längdtalet 1 användas. Den sista aspekten är transporttalet som representeras av den sammanlagda vikten i ton per år. Det här talet är en uppskattning av trafikmängden som en fastighet producerar och är starkt kopplat till ändamålet och markanvändningen.<sup>46</sup>

Transporttalet är, som ovan kan läsas, kopplat till fastighetens ändamål. Permanentbostad (fastighet med ändamål helårsbostad) har fått schablonvärdet 2100 ton/år<sup>47</sup> och är det som ligger till grund för många andra schablonvärden. Fritidsfastighet, fastighet för flerfamiljehus, jordbruksfastighet och fastighet med kombinerat ändamål såsom hästgård, mindre odling och djurhållning har en grundläggande schablon baserat på bostadsfastigheters 2100 ton/år. Därefter kan ytterligare läggas till för transporter. Således kan sammanfattas att det som ger en fastighet andelar i gemensamhetsanläggning är i huvudsak bostad eller brukscentrum samt transporten till och från desamma. Med bostad menas här byggrätten eller byggrätterna kopplade till fastigheten genom antingen detaljplan eller bygglov.

Fastighetens ändamål kan vara till hjälp i situationer som dessa. Detta kan ge FLM en bild av hur fastigheten används och vilka schablonvärden som ska väljas vid beräkning av andelstal. Har en fastighet en eller flera byggrätter kan andelstalen variera. Ju fler och större byggrätter desto mer trafik kan förväntas genereras av fastigheten, således bör andelstalet vara större.

Andelstal som är gemensamma för flera fastigheter kallas ”*gemensamma andelstal*” och kan vid väldigt få fall inrättas. I lantmäteriets handbok för AL står det under

---

<sup>45</sup> Lantmäteriet, Handbok AL, Anläggningslagen.

<sup>46</sup> Lantmäteriet, Handbok AL, Anläggningslagen a a s.

<sup>47</sup> Lantmäteriet, Underlag för tillämpning av tonkilometermetoden.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

rubriken bruksenhet att det enligt förarbetena till AL prop. (1973:160 s. 185 y) och prop. (1966:128 s. 342 n–343 ö) är möjligt att för flera fastigheter tilldela ett gemensamt andelstal. Fastigheterna ska dock ingå i en bruksenhet vilken i sin tur i vissa fall kan betraktas som en deltagande enhet i gemensamhetsanläggningen. FLM måste i sitt beslut ange vilka fastigheter som ska ingå i bruksenheten, se 24 § andra stycket andra punkten AL. Vidare måste det vid inlösen anges särskilda andelstal för de i bruksenheten ingående fastigheterna, se 15 § AL. Att en viss fastighet i bruksenheten bryts ut för att utgöra en egen sådan enhet ska i princip vara uteslutet. Trots att det rent juridiskt är möjligt att göra avråder lantmäteriet detta.

### 3.3.1.2 Hur ändras andelstal?

Det finns tre olika sätt för andelstalen att ändras efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft, nämligen med eller utan förrättning hos LM. De kan ändras genom en ny förrättning som återigen handlägges av LM, se 35 § AL och vid fastighetsbildning, se 41 och 42 §§ AL. Ska andelstalen å andra sidan ändras utan ny förrättning så kan antingen samfällighetsföreningens styrelse ändra andelstalen eller detsamma ske genom överenskommelse mellan styrelsen och berörd fastighetsägare, se 24 a § respektive 43 § AL.<sup>48,49</sup> Vid fastighetsbildning kan andelarna också ändras, se 41 och 42 §§ AL.

Enligt 35 § AL får en fråga som slutligt avgjorts vid en förrättning prövas vid ny förrättning om ett av nedanstående tre villkor uppfylls.

- Ändrade förhållanden har inträffat
- I tidigare förrättning beslutades att omprövning skulle ske efter viss tid
- Det har framkommit ett klart och välgrundat behov av omprövning

Omprövning av det tidigare anläggningsbeslutet, beslut om andelstal med era sker i stort sett vid ny förrättning.<sup>50</sup> Omprövning innebär en helt ny anläggningsförrättning och kan vara väldigt kostsam. Ifall samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening kan LM, enligt 24 a § AL, besluta att föreningen får ändra andelstal, mer om detta kan läsas nedan.

Andelstalen kan ändras vid annan förrättning än anläggningsförrättning. Enligt 42 a § AL första stycket kan en ny- eller ombildad fastighet i samband med fastighetsbildningsförrättning anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning. Med nybildning anses avstyckning och klyvning och med ombildning avses

---

<sup>48</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter s 70 ff.

<sup>49</sup> Prop. (2014/14:71) s 37 f.

<sup>50</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter ovan not 48 a s.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

fastighetsreglering.<sup>51</sup> Paragrafen reglerar situationen då fastighetsbildningsåtgärd bedöms medföra en ökad användning av befintlig ga.<sup>52</sup>

I 41 § AL första stycket stadgas att, en fastighet som ingår i en gemensamhetsanläggning och som sammanlægges med annan sådan enhet, fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare övergår på den nybildade fastigheten. Enligt andra stycket gäller samma tillämpning ifall en *fastighet i sin helhet* genom fastighetsreglering överförs till annan fastighet.<sup>53</sup> Ingår alla berörda fastigheter i samma gemensamhetsanläggning så adderas helt enkelt andelstalen.<sup>54</sup> Ett exempel när detta är tillämpligt är då en obebyggd bostadsfastighet genom sammanläggning eller fastighetsreglering med en bebyggd sådan enhet utgör en ny och större enhet. Fastigheternas skyldigheter gentemot övriga delägare överförs till den ombildade fastigheten, andelstalen summeras med andra ord. Den ombildade fastigheten, trots att den endast består av ett bebyggt hus, består nu av två byggrätter.

Enligt 42 § AL första stycket ska skyldigheterna gentemot övriga delägare för en fastighet som är ansluten till en gemensamhetsanläggning fördelas ifall fastigheten delas. Detta görs genom beslut vid fastighetsbildningsförrättning och gäller avstyckning och klyvning. Vidare stadgas det i andra stycket att motsvarande tillämpning gäller ifall *del av fastighet*, fastighetsreglering, överförs en annan sådan.<sup>55</sup>

**24 a § AL**

Lantmäterimyndigheten kan i anläggningsbeslutet bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande.

Styrelsen skall genast underrätta berörd fastighetsägare om beslut enligt första stycket. Styrelsen skall vidare snarast möjligt anmäla beslutet för införing i fastighetsregistrets allmänna del. Beslutet får tillämpas först sedan sådan införing har skett.

Styrelsens beslut om ändring av andelstal får inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § lagen

---

<sup>51</sup> Prop. (1996/97:92) s 65 ff.

<sup>52</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter ovan not 48 a a s.

<sup>53</sup> Lantmäteriet, Handbok AL, Anläggningslagen s 241 ff.

<sup>54</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter ovan not 48 a a s.

<sup>55</sup> Lantmäteriet, Handbok AL, Anläggningslagen ovan not 53 a a s.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

(1973:1150) om förvaltning av samfälligheter angående rättelse av uttaxering.

Enligt 24 a § första stycket AL får en styrelse besluta att andelstalen för viss fastighet ska ändras. Denna befogenhet kräver dock att LM i anläggningsförrättningen givit styrelsen denna rättighet samt att ändring av andelstal endast får ske om fastighetens ändamål *ändras stadigvarande*. Med stadigvarande förändring menas exempelvis att en fastighet ändras från obebyggd till bebyggd eller vice versa, från permanent- till fritidsbostad, handels- eller småhusverksamhet till boende med mera. FLM måste då i förrättningen redovisa hur andelstalen i ett sådant fall ska räknas om på nytt.<sup>56</sup>

Vidare stadgas det i 24 a § andra stycket AL att styrelsen omedelbart måste kontakta fastighetens ägare för att få bekräftelse av att ändamålet verkligen har ändrats. Är det uppenbart att fastighetsägaren inte godtar ändringen kan det vara lämpligt att ordna bevisning om att underrättelse har skett. Styrelsen måste så fort som möjligt anmäla ändringen till LM. Detta ska sedan registreras i fastighetsregistret. LM:s uppgift i detta skede är att kontrollera så att styrelsen har rätt att enligt anläggningsbeslutet ändra andelstalen. LM behöver dock inte kontrollera att villkoren för ändring av andelstal, det vill säga "*ändras stadigvarande*" är uppfyllda. Det krävs, till skillnad från andelstaländring enligt 43 § AL, inte heller något formellt godkännande från myndighetens sida.<sup>57</sup>

Styrelsens beslut får inte överklagas. Är fastighetsägaren eller annan medlem missnöjd med beslutet ska i stället talan väckas hos MMD enligt bestämmelserna i 46 § SFL. Talan hos MMD måste väckas inom fyra veckor från den dag då debiteringslängden lades fram på föreningsstämman.<sup>58</sup>

**43 § AL**

En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot denna lag.

[...]

Enligt 43 § första stycket första meningen AL kan andelstalen för en fastighet som ska in- eller utträda ur en samfällighet ändras. Andelstalen kan även ändras för att, liksom i 24 a § AL, fastighetens ändamål stadigvarande ändrats. Detta sker genom överenskommelse mellan styrelsen och fastighetsägaren och har samma verkan som

---

<sup>56</sup> Lantmäteriet, Handbok AL, Anläggningslagen s 164 ff.

<sup>57</sup> Lantmäteriet, Handbok AL, Anläggningslagen a a s.

<sup>58</sup> Lantmäteriet, Handbok AL, Anläggningslagen ovan not 56 a a s.

Fastighet, bruksenhetsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

*beslut vid ny förrättning.* Villkoret för överenskommelsen mellan de två parterna ska vinna laga kraft är att LM måste godkänna det. Enligt 43 § första stycket andra meningen AL får ett godkännande av en sådan överenskommelse endast lämnas ifall den inte strider mot bestämmelserna i AL.

Tanken med överenskommelse enligt prop. är att förenkla förfarandet då en omprövning inte krävs. Samtidigt skyddas de enskilda genom godkännandet från LM. Kostnaderna för sakägare och myndighet ska minska samt handläggningstiden förkortas.<sup>59</sup>

Ifall det råder tvivel om huruvida överenskommelsen strider mot bestämmelserna i AL eller mot anläggningsbeslutet ska godkännande ej ges. Det betonas i förarbetena att bestämmelserna i 43 § ska tillämpas restriktivt.<sup>60</sup> Trots detta är det i praktiken vanligt med överenskommelser enligt 43 § AL.<sup>61</sup>

## Rättsfall

### **MÖD F 1868 – 14 (andelstal adderas efter sammanläggning)**

#### **Bakgrund**

En man ansökte hos lantmäteriet i Motala om sammanläggning av två obebyggda fastigheter, Motala Västanvik 2:425 och 2:426. Lantmäteriet genomförde förrättningen och bildade genom sammanläggning en ny fastighet, Motala Västanvik 2:447. Eftersom de gamla fastigheterna båda hade andelar i var sin gemensamhetsanläggning, Västanvik ga:1 respektive Västanvik ga:2 erhöll den nya fastigheten andelarna från dem. Fastighetsägaren överklagade dock beslutet till mark- och miljödomstolen.

#### **Lantmäteriet**

I protokollet konstaterar FLM att det för fastigheterna finns en detaljplan (byggnadsplan), akt 05-VNY-332. Den nya fastigheten ansågs uppfylla villkoren i 3 kap. FBL. Vidare fann FLM inte några hinder att genomföra förrättningen enligt ansökan. Förrättningen avslutades den 9 oktober 2013.

#### **MMD**

Fastighetsägaren yrkade att lantmäteribeslutet om sammanläggning skulle upphävas. Han ansökte om sammanläggning i hopp om att endast ha en fastighet med en tomt vilket skulle resultera i ett lägre andelstal i samfällighetsföreningen. Domstolen avvisade fastighetsägarens överklagan. Ett beslut får överklagas av den som beslutet angår och om det går honom emot. Fastighetsägaren ansökte hos

---

<sup>59</sup> Prop. (2014/14:71) ovan not 49 a a s.

<sup>60</sup> Prop. (1996/97:92).

<sup>61</sup> Ekbäck, Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter ovan not 48 a a s.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

lantmäteriet om en sammanläggning av fastigheterna Motala Västanvik 2:425 och 2:426 och lantmäteriet genomförde förrättningen i enlighet med fastighetsägarens ansökan. MMD anser således att lantmäteriets beslut inte går fastighetsägaren emot. Att han ändrat sin inställning till sammanläggningen ändrar inte MMD:s bedömning. Vill fastighetsägaren återgå till de ursprungliga förhållandena får han söka ny förrättning.

MMD:s dom överklagades till mark- och miljööverdomstolen.

**MÖD**

Fastighetsägaren yrkade att MÖD skulle undanröja MMD:s dom och ställa in lantmäteriförrättningen. Domstolen konstaterade att det enligt 4 kap. 32 § FBL inte är möjligt att återkalla en ansökan hos LM om förrättningen har avslutats. Överklagas ett beslut i en förrättning som har avslutats av den sökande och återkallar han sin ansökan ska förrättningen enligt 16 kap. 12 § andra stycket FBL undanröjas i den del som återkallelsen avser.

MÖD anser att MMD med stöd i 16 kap. 12 § andra stycket FBL skulle ha undanröjt förrättningen. Det föreligger, enligt MÖD, inget hinder för fastighetsägaren att återkalla sin ansökan. MÖD undanröjer MMD:s beslut samt LM:s beslut.

I fallet ovan, MÖD F 1868 – 14, är för detta examensarbete inte det centrala om när en sakägare kan eller inte kan återkalla sin ansökan till LM, utan det som verkar gömma sig i bakgrunden, nämligen fastighetsägarens anledning till återkallelsen. Varför återkallades ansökan? Den återkallades eftersom fastighetsägarens ursprungsidé om att äga en större fastighet med lägre andelstal, inte gick igenom.

Undersöks detaljplan, B110, 05-VNY-332 som gäller för fastigheterna kan ses att det i detaljplanen inte har reglerats någon minsta fastighetsstorlek, inte heller stadgas det något exploateringsstal. De obebyggda fastigheterna kunde innan förrättningen bebyggas med var sitt bostadshus. Att efter förrättningen bebygga den nybildade fastigheten med två bostadshus var dock inte en möjlighet. Enligt byggnadsplanen får fastighet bebyggas med fristående hus. I 41 § första stycket AL stadgas att en fastighet som ingår i en gemensamhetsanläggning och som sammanlägges med annan sådan enhet övergår fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare på den nybildade fastigheten. Enligt andra stycket gäller samma tillämpning ifall en fastighet i sin helhet genom fastighetsreglering överförs till annan fastighet. Ingår alla berörda fastigheter i samma gemensamhetsanläggning så adderas helt enkelt andelstalen. I detta fall ingick alla berörda fastigheter i var sin gemensamhetsanläggning och därför adderades deras andelar.



Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

**MÖD F 2418 – 19 (Fastighet kan ej få andelar från hus på ofri grund)**

**Bakgrund**

En fastighetsägare var ägare till två fastigheter, FA och FB som ingick i en gemensamhetsanläggning, GA:1. På fastigheten FB fanns ett hus på ofri grund som en arrendator hade byggt. I samband med anläggningsförrättning tilldelades FA andelstalet 15,1 och FB andelstalet 27,4. FA fick det reducerade andelstalet 2006 i samband med en fastighetsreglering eftersom FA arrenderades och arrendatorn hade på arrendestället uppfört hus på ofri grund.

2017 upphörde arrendet och arrendatorn rev huset. Fastighetsägaren återfick rådigheten på hela fastigheten FA och lät skog växa på den. På 2018 – års stämma beslutades att FA:s 15,1 andelar skulle föras över till FB så att den numera hade ett andelstal om 42,5.

Vägföreningen svarade i denna fråga att de är skyldiga att följa anläggningsbeslutet och kan därför inte ändra tillbaka andelstalen. Om ett hus på ofri grund tas bort så måste andelstalen hanteras. De ska föras över till fastighetsägaren vars uppgift det är att hos lantmäteriet vidta rättelse.

**MMD**

MMD menade att föreningen vid uttaxering måste följa anläggningsbeslutets andelstal. Sker en förändring av de ingående deltagande fastigheterna krävs som regel ny förrättning där andelstal kan justeras. Innan detta sker så måste föreningen följa anläggningsbeslutet och dess fördelning av andelstal. Skulle, som i detta fall, ett hus på ofri grund rivas faller dess andelstal tillbaka på den fastighet där det rivna huset varit uppfört. I detta fall fastigheten FA.

MMD ogillade fastighetsägarens klagan.

Beslutet överklagades av fastighetsägaren.

**MÖD**

MÖD fann att lantmäteriförrättning från 2006 beslöt att FA på grund av hus på ofri grund skulle få andelstalet 15,1. Det saknas stöd enligt AL att föra över husets andelstal på FA, jfr 24a och 43 §§ AL. Att huset på ofri grund rivas är dock ett föremål för ändring av andelstalen i enlighet med 35 § AL. Innan en sådan ändring sker gäller andelstalen som är lagligen bestämda. MÖD fann att andelstalen enligt 2006 års beslut kvarstår.

### 3.4 Vattentjänstlagen

Vatten är en för alla levande varelser en viktig naturtillgång. Utan vatten hade livet på jorden inte varit möjligt inte minst för människor. Romarna byggde akvedukter för att

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

förse sina städer med dricksvatten och vatten i publika fontäner. De antika egyptierna bosatte sig längs med den livsviktiga floden Nilen.

Sommaren 2018 var, i Sverige, den varmaste och torraste på 100 år. I Götaland och Svealand slogs temperaturrekord sedan mätningarna började på 17 – och 1800 – talen.<sup>62</sup> Det är således viktigt att förvaltningen och försörjningen av vatten sker på ett smart och rättvist sätt. Det finns ett flertal olika sätt för fastighetsägare att tillgodose sina fastigheter med goda VA – lösningar. Det kan ske med en privat anläggning, brunn och dylikt som en fastighet har ensamrätt till. Vidare kan flera fastigheter gemensamt lösa VA – frågan genom en gemensamhetsanläggning. Slutligen kan kommunen förse fastigheter med VA det vill säga genom allmän vattentjänst. Kommunen ska då säkerställa att vattenförsörjning och avlopp anordnas om det behövs för att skydda människors hälsa och miljö, se 1 § LAV.

**2 § LAV**

I denna lag avses med

vattenförsörjning: tillhandahållande av vatten som är lämpligt för normal hushållsanvändning,

avlopp: bortledning av dagvatten och dränvatten från ett område med samlad bebyggelse eller från en begravningsplats, bortledning av spillvatten eller bortledning av vatten som har använts för kylning,

vattentjänster: vattenförsörjning och avlopp (va),

va-anläggning: en anläggning som har till ändamål att tillgodose behov av vattentjänster för bostadshus eller annan bebyggelse,

allmän va-anläggning: en va-anläggning över vilken en kommun har ett rättsligt bestämmande inflytande och som har ordnats och används för att uppfylla kommunens skyldigheter enligt denna lag,

[...]

verksamhetsområde: det geografiska område inom vilket en eller flera vattentjänster har ordnats eller ska ordnas genom en allmän va-anläggning,

huvudman: den som äger en allmän va-anläggning,

fastighetsägare: den som äger en fastighet inom en allmän va- anläggnings verksamhetsområde eller innehar sådan fast egendom med tomträtt, ständig besittningsrätt, fideikommissrätt eller på grund av testamentariskt förordnande,

[...]

förbindelsepunkt: gränsen mellan en allmän va-anläggning och en va-installation,

allmän platsmark: mark som i detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900)

redovisas som allmän plats eller, om marken inte omfattas av detaljplan, väg eller

---

<sup>62</sup> SMHI, Sommaren 2018 – Extremt varm och solig.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

mark som funktionellt och i övrigt motsvarar sådan mark,  
anläggningsavgift: engångsavgift för täckande av en kostnad för att ordna en allmän va-anläggning, och  
bruksavgift: periodisk avgift för täckande av drift- och underhållskostnader, kapitalkostnader för investeringar eller andra kostnader för en allmän va-anläggning som inte täcks av en anläggningsavgift.

### 3.4.1 Anslutning till allmänna VA – anläggningar

För att dra nytta av en allmän VA – anläggning måste en fastighet anslutas till den. Vilka fastigheter som ska dra nytta av en allmän VA – anläggning bestäms av verksamhetsområdet.

Verksamhetsområdet för en allmän VA – anläggning bestäms av kommunen. Ett sådant område är ett geografiskt område inom vilken en eller flera vattentjänster har anordnats för allmänt bruk. Enligt 7 § LAV skall det framgå av verksamhetsområdet vilka fastigheter som den omfattar. Vidare kan kommunen bestämma att endast vissa vattentjänster ska gälla inom verksamhetsområdet. Med andra ord kan en och samma anläggning ha olika bestämmelse vad gäller vattenförsörjning, spillvattenavlopp och dagvattenavlopp.<sup>63</sup>

Den som kan ansluta sig till en allmän VA – anläggning är framför allt fastighetsägare till en fastighet vilken är belägen inom verksamhetsområdet. Enligt 2 § LAV jämställs med fastighetsägare den som innehar tomträtt, ständigt besittningsrätt, fideikommissrätt eller rätt på grund av testamentariskt förordnande. Arrendatorer kan, om det behövs för att tillgodose syftet med denna lag, jämföras med fastighetsägare, se 4 § LAV.

Enligt 16 § LAV har en fastighetsägare rätt att använda en allmän VA – anläggning om fastigheten är belägen inom verksamhetsområdet och behöver vattentjänsten. Det sistnämnda villkoret är bundet till förutsättningen att behovet till VA – anläggningen inte kan tillgodoses på annat bättre sätt. Behovsvillkoret är starkare än belägenhetsvillkoret det vill säga, trots att fastigheten är belägen inom verksamhetsområdet, så måste för det första bevisas att den är i behov av den allmänna VA – anläggningen.<sup>64</sup>

### 3.4.2 Avgifterna och hur de beräknas

När en fastighet enligt 16 § LAV har beslutats anslutas till den kommunala VA – anläggningen måste avgifter bestämmas. Avgifterna som bestäms är dels en anslutningsavgift och dels en förbrukningsavgift. Förbrukningsavgiften är en avgift som varje fastighetsägare betalar utifrån mängden vatten som förbrukas. Denna avgift är för detta examensarbete oviktig.

---

<sup>63</sup> Qvistström, Vattenlagen, En handbok s 54 ff.

<sup>64</sup> Prop. (2005/06:78) s 69.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Den andra avgiften, anslutningsavgiften, är en engångsavgift. Uträkningen för avgiften i fråga går till på liknande sätt för alla fastigheter. 34 § LAV reglerar till viss del detta. Där stadgas att avgifternas belopp och hur avgifterna skall beräknas skall framgå av en taxa. Det åligger varje kommun att meddela föreskrifter om hur taxan för VA – tjänsterna skall se ut. Vidare får avgifterna inte bestämmas till ett högre belopp än vad som föreskrivs i 30 – 33 §§ LAV, se 34 § LAV. Avgifterna måste vara skäliga och viss fastighetsägare kan inte förväntas betala mer för anläggningen än vad som motsvarar nyttan han har av den.<sup>65</sup>

För att underlätta för alla kommuner i riket har VA – avdelningarna i kommunerna tillsammans med andra företag inom branschen träffats och skrivit ett kompendium som likt AB04 ska underlätta arbetet. Kompendiet ska förenkla det lagstadgade kriteriet om taxa i 34 § LAV. Alla kommuner använder basförslaget i kompendiet men väljer beloppen själva. I detta examensarbete har beloppen för exemplen som finns nedan valts ur Höganäs kommuns VA – taxa. Tillvägagångssättet är simpelt. Varje fastighet behöver en förbindelsepunkt (Fp) till det kommunala VA – nätet. Förbindelsepunkten består av en anslutning till vattenförsörjning (V) och en brunn till spillvatten (S) och dag och dränvattenavlopp från fastighet (Df). Därefter läggs en avgift baserad på fastighetens areal (A) till, arealavgiften. Ifall det på fastigheten finns ett boningshus eller hus med lägenheter (L) skall ytterligare en avgift läggas till. Skulle en fastighet redan ha tillfredställande anordning för någon av tjänsterna kan anläggningsavgiften reduceras med 35 % för V, 35 % för S och 30 % för Df. Avgiften för Fp är 39 585 kr per sådan anslutning, arealavgiften är 45 kr/m<sup>2</sup> och avgift per lägenhet är 17 235 kr.<sup>66</sup>

Summan för anläggningsavgiften (SA) beskrivs således av formeln:

$$SA = Fp * 39\,585 + A * 45 + L * 17\,235$$

SA kan sedan reduceras på korrekt sätt ifall detta behövs.

**Exempel 4**

Tag som ett exempel fastigheten Berga 7:1, med fristående villa inom detaljplan. Fastigheten är 990 m<sup>2</sup> stor och behöver V, S och Df. SA blir för Berga 7:1,

$$SA = 1 * 39\,585 + 990 * 45 + 1 * 17\,235$$

$$SA = 101\,370 \text{ kr.}$$

**Exempel 5**

Tag som ett exempel samma fastighet som i exempel 4. Låt säga att detaljplan tillåter något större fastigheter och fastigheten i fråga ska genom fastighetsreglering erhålla 150 m<sup>2</sup> mark. SA blir för ombildade Berga 7:1,

$$SA = 150 * 45$$

$$SA = 6\,750 \text{ kr}$$

---

<sup>65</sup> Prop. (2005/06:78) s 144 ff.

<sup>66</sup> KFS (2017:14) Taxa för Höganäs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Detta blir endast fallet om och endast om den tillkommande marken härrör från en fastighet för vilken arealavgiften inte, sedan tidigare, är betald.<sup>67</sup>

**Exempel 6**

Tag i stället en större bostadsfastighet med mindre djurhållning, Berga 9:5. Fastigheten ligger utanför detaljplan men omfattas av verksamhetsområdet. Fastigheten har en areal på 19 500 m<sup>2</sup> och har ett bostadshus. SA blir för fastigheten Berga 9:5,

$$SA = 1 \cdot 39\,585 + 1 \cdot 17\,235 + 45 \cdot 19\,500$$

$$SA = 39\,585 + 17\,235 + 877\,500$$

$$SA = 56\,820 + 877\,500$$

Arealavgiften överskrider summan av avgiften för FP och lägenheterna. Detta betyder att SA endast får uppgå till avgiften för FP + lägenhetsavgiften + arealavgiften upp till ett tak som motsvarar summa av FP + lägenhetsavgiften. SA blir då,

$$SA = 56\,820 + 56\,820$$

$$SA = 113\,640 \text{ kr}$$

**Exempel 7**

Nu kan exempel 4 utvecklas. Låt säga att fastighetsägaren till Berga 7:1 köper grannfastigheten Berga 7:2 som är obebyggd men bebyggs av ägaren. Berga 7:2 har en area om 850 m<sup>2</sup>. Av exempel 4 följer att anslutningsavgiften för Berga 7:2 blir 95 070 kronor. Fastighetsägaren behöver då betala 101 370 (för 7:1) + 95 070 (för 7:2) = 196 440 kronor för två separata anslutningsavgifter.

**Exempel 8**

I detta exempel väljer fastighetsägaren att genom fastighetsreglering överföra obebyggda Berga 7:2 i sin helhet till Berga 7:1. Fastigheten blir i detta fall lika stor som Berga 7:1 och 7:2 tillsammans, arealen blir således 1 840 m<sup>2</sup>. Eftersom ledningarna som ansluter till Berga 7:1 bedöms vara tillfredställande för två hus behövs bara en anslutning. Anslutningsavgiften för ombildade fastigheten Berga 7:1 blir då:

---

<sup>67</sup> KFS (2017:14) Taxa för Höganäs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning a a s.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

$$\begin{aligned}SA &= 1 \cdot 39\,585 + 2 \cdot 17\,235 + 45 \cdot 1\,840 \\SA &= 39\,585 + 34\,470 + 82\,800 \\SA &= 74\,055 + 82\,800 \\SA &= 74\,055 + 74\,055 \\SA &= 148\,110 \text{ kr.}\end{aligned}$$

Eftersom arealavgiften, liksom i exempel 6, överskrider summan av FP- och lägenhetsavgiften ska SA reduceras till 148 110 kronor.

**Exempel 9**

Tag fastigheten Berga 9:5 i exempel 6. Fastigheten bebyggs med ett till småhus. För detta ska fastighetsägaren betala anslutningsavgift. Eftersom anslutningsavgift för det första huset redan är betald behöver en anslutningsavgift för det nya huset betalas. En till lägenhetsavgift och en arealavgift ska betalas. Notera att en förbindelsepunkt inte behöver betalas. Tilläggsbetalningen blir således.

$$\begin{aligned}SA_T &= 1 \cdot 17\,235 + A \\SA_T &= 17\,235 + A\end{aligned}$$

På grund av arealavgiftstaket blir avgiften för arealen 17 235 kronor.

$$\begin{aligned}SA_T &= 17\,235 + 17\,235 \\SA_T &= 34\,470 \text{ kronor.}\end{aligned}$$

Tillägget avser en till lägenhet samt en areal som motsvarar lägenhetsavgiften. På grund av avgiftstaket får tillägget för arealen inte överstiga lägenhetsavgiften. Detta betyder att med ett till hus på fastigheten ökar arealen som fastighetsägaren behöver betala för med  $17\,235/45 = 383 \text{ m}^2$ .

Från exempel 4 och 5 kan ses att det centrala i anslutningsavgiften för VA är tre delar. Den första är FP eller med andra ord anslutning till vattenförsörjning och brunn för spillvatten och liknande. Ju fler FP en fastighet har desto mer får fastighetsägaren betala i avgift. Vidare är även arealen viktig då en del av anslutningsavgiften består av en arealavgift. En större fastighet resulterar i en större avgift. Det finns emellertid ett tak, en övre gräns på hur stor arealavgiften får vara. Från exempel 6 kunde observeras att arealavgiften inte får överskrida summan av FP och lägenhetsavgiften. Gör den det så betalar inte fastighetsägaren det belopp som är större än summan av FP och lägenhetsarealen. Detta går hand i hand med bestämmelserna om rättvisa avgifter i 30 § första stycket LAV.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Vidare kan av exempel 9 ses att det i vissa fall är bättre att ha en större fastighet med fler byggrätter. Fastighetsägaren behöver för två enskilda fastigheter betala två enskilda anslutningsavgifter, se exempel 7. Den totala summan blir 196 440 kronor. Byggnation av två separata hus på en och samma fastighet kan resultera i en lägre anslutningsavgift, nämligen 148 110 kronor, se exempel 8. Detta är en skillnad på 48 330 kronor.

LAV behandlar kommunens VA – verk å ena sidan samt fastighetsägaren och fastigheten å andra sidan. Antalet byggrätter är inte lika viktigt ur lagens synpunkt förutom vid lägenhetsavgiften. Om ledningarna är dimensionerade för fler än ett hus så är det mer ekonomiskt försvarbart för fastighetsägaren att på samma fastighet uppföra det maximalt tillåtna antalet hus. Fastighetsägaren betalar i detta fall endast en FP, oavsett lägenhetsantalet.

För fastighetsägare ute på landsbygden med stora fastigheter kan detta i vissa fall innebära en lägre anslutningsavgift. Arealavgiften får, som redan nämnts, ej överstiga summan av förbindelsepunkten och lägenhetsavgiften. Detta betyder att författarna till kompendiet har tyckt att en standardfastighet med ändamål bostad för småhus inte bör betala en arealavgift för arealen som överstiger  $((17\,236 + 39\,585) / 45)$ , 1 262,5 m<sup>2</sup>. Därför följer att en fastighet med en lägenhet samt en förbindelsepunkt, enligt författarna till kompendiet, bör fastighetsägaren rimligtvis inte betala en arealavgift för fastighetsarea som överstiger 1 262,5 m<sup>2</sup>. Det är oklart huruvida författarna till kompendiet har tyckt ett rimlig areal för en fastighet avsedd för småhus är 1 262,5 m<sup>2</sup>. En jämförelse kan dras med avsnittet i om tomtstorlek i avsnitt 3.2.4.

Vidare kan ses att om en fastighet med en tillräckligt stor areal bebyggs med ett till småhus tillkommer endast en avgift om 17 236 kr. Omvandlat till antalet kvadratmeter ger det en area på 383 m<sup>2</sup>.

### 3.5 Bruksenhet

I de fall fler än en fastighet brukas av samma fastighetsägare kan fastigheterna bilda en större enhet. Denna enhet kallas ”*Bruksenhet*”. Till skillnad från de andra begreppen som har diskuterats i detta examensarbete definieras inte begreppet bruksenhet i lag. Begreppet nämns i FTL, SVL och JB. Det är endast i 9 kap 8 § första stycket fjärde punkten JB som bruksenhet nämns. Paragrafen ger fastighetsägare rätt att säga upp ett arrende om det kan visas att ”*arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i bruksenheter*”.

Det står vidare i 4 kap 8 § FTL att ”*Taxeringsenhet ska omfatta, [...], skogligt impediment eller övrig mark som ingår i en bruksenhet*”. Med andra ord betyder detta att ekonomibyggnad och mark för jord- och skogsbruk samt övrig mark ska taxeras tillsammans som lantbruksenhet ifall de ingår i en bruksenhet.<sup>68</sup> Eftersom

---

<sup>68</sup> Björne m fl, Fastighetstaxering. Kommentaren till 4 kap. 8 §.

## Fastighet, brukningsenhet eller tomt? -hur ser lagen på begreppen?

---

begreppet nämns i flera lagrum utan att ha en klar definition behöver frågan ”**Vad avses med brukningsenhet?**” besvaras. Till hjälp kan vara 12 § SVL där det som brukningsenhet ska räknas den produktiva skogsmark inom en kommun som tillhör samma ägare. I denna paragraf behandlas endast skogsmark och ingen annan mark. Med brukningsenhet bör, enligt skatteverkets allmänna råd, avses främst vad som administrativt och redovisningsmässigt utgör en enhet. Det betyder att ekonomibyggnad, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark, skogligt impediment och övrig mark som ligger inom samma kommun och har samma ägare, utgör en brukningsenhet. Vidare ska brukningsenheter som avser större innehav utgöra egna taxeringsenheter eftersom dessa uppfyller villkoren för taxering som lantbruksenheter. Sidoarrenden, i de allmänna råden definierade som arrenden av enstaka områden med åker- eller betesmark, bör inte avses som brukningsenheter. Avslutningsvis avses med brukningsenhet de av skogsbolagen egna tillämpade förvaltningsenheter. Fastighetsägare med större fastighetsinnehav jämföras med skogsbolagen.<sup>69</sup>

Brukningenshet är utifrån det som kunde utläsas i ovan nämnda lagar, kommentaren till 4 kap 8 § FTL samt skatteverkets allmänna råd följande: ”*Skog- och jordbruksmark samt ekonomibyggnader som ägs av samma ägare och är belägen i en och samma kommun ska anses vara brukningsenhet.*”. I de fall då fastighetsägare med större fastighetsinnehav eller skogsbolags förvaltningsenhet löper över mer än en kommun ska förvaltningsenheten, trots definitionen i förra mening, utgöra en brukningsenhet.<sup>70</sup>

I lantmäteriets värderingshandbok står att FLM, vid bestämning av intrångsersättning, inte behöver förhålla sig till enskilda registerfastigheter. Även om begreppet ”brukningsenhet” inte förekommer i ExL så nämns det i prop. (1971/122). I denna kan utläsas att ”*om flera registerenheter tillsammans bildar en ekonomisk enhet t.ex. en bestående brukningshet, ska prövning utgå från denna enhet*”, se sida 191 i prop. ovan. Detta betyder att brukningsenhet är en delmängd i begreppet ekonomisk enhet.

### 3.6 Taxeringsenhet och värderingsenhet

Taxeringsenhet är enligt 4 kap. 1 § FTL det som ska taxeras för sig, med andra ord betyder det att fastighet ska utgöra en taxeringsenhet. Detta styrks i prop. (1979/80:40) där det förklaras att en taxeringsenhet även kan bestå av fler fastigheter än en. Taxeringsenhet kan även bestå av fastighetsdel om det visar sig vara lämpligt.

Den överväldigande majoriteten av alla fastigheter i riket har ett marknadsvärde, dvs ett värde för vilket fastigheten på den fria marknaden hade kunnat säljas. För att staten ska kunna beskatta fastighetsägare upprättas ett taxeringsvärde. Det är ett värde, som av skatteverket för alla taxeringsenheter beräknas och uppdateras vart

---

<sup>69</sup> Björne m fl, Fastighetstaxering. Kommentaren till 4 kap. 8 § a a s.

<sup>70</sup> Björne m fl, Fastighetstaxering. Kommentaren till 4 kap. 8 § ovan not 68 a a s.



## Fastighet, bruksenhet eller tomt? -hur ser lagen på begreppen?

---

tredje eller vart sjätte år. Skatteverket beräknar för varje fastighet dess marknadsvärde. För att det i hela riket finns drygt 3 500 000 fastigheter och för att det annars hade tagit allt för lång tid att för varje enskild fastighet beräkna ett exakt marknadsvärde så utgår myndigheten från enklare schablonvärden. Taxeringsvärdet redovisas därefter i FR som ett belopp som motsvarar 75 % av marknadsvärdet, se 5 kap. 2 § FTL. Taxeringsvärdet ligger till grund för den statliga fastighetsskatten eller kommunala fastighetsavgiften som nästan alla fastighetsägare är skyldiga att betala.<sup>71</sup>

### 3.6.1 Statlig fastighetsskatt eller kommunal fastighetsavgift?

Alla skattesystem, inte bara den svenska, är komplicerade. För detta examensarbete är de viktigaste fastighetsskattetyperna den statliga fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften. Vidare kommer endast skattskyldigheterna berörande småhusfastigheter att diskuteras.

Fastighetsägare som äger en fastighet på vilken står ett färdigbyggt småhus betalar kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften beräknas till 0,75 % av taxeringsvärdet. Det finns dock ett takbelopp som avgiften i fråga inte får överskrida. Takbeloppet räknas om varje år och är för år 2020, 8 349 kronor.<sup>72</sup>

Fastighetsägare som å andra sidan äger en obebyggd fastighet på vilken, enligt detaljplan går att bygga ett småhus betalar statlig fastighetsskatt. Den statliga fastighetsskatten beräknas till 1 % av taxeringsvärdet. Det totala beloppet ska betalas eftersom det för statlig fastighetsskatt inte finns något takbelopp. Under tiden som byggnationen pågår ska fastighetsägaren fortsätta betala den statliga fastighetsskatten. När byggnationen står färdig och det enligt fastighetsdeklarationen framgår att huset är uppfört slutar fastighetsägaren betala statlig fastighetsskatt och börjar i stället betala kommunal fastighetsavgift.

Värderingsenhet definieras i 6 kap. 1 § FTL som ”den egendom som skall värderas för sig. En värderingsenhet skall endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringshet”. Detta betyder att värderingshet är en egendom med något slags värde som ingår i en taxeringshet. Vidare kan läsas i 6 kap. 2 § första stycket FTL att varje småhus, ägarlägenhet, hyreshus med mera med värde av minst 50 000 kronor ska utgöra en värderingsenhet. Vidare står det i 6 kap. 7 § första stycket FTL att varje tomt ska utgöra en värderingsenhet om inget annat stadgas i andra till fjärde styckena i samma lagrum. Ur andra stycket kan utläsas att om det på en och samma tomt föreligger byggrätt till två eller fler småhus ska varje byggrätt för sig utgöra en värderingsenhet.

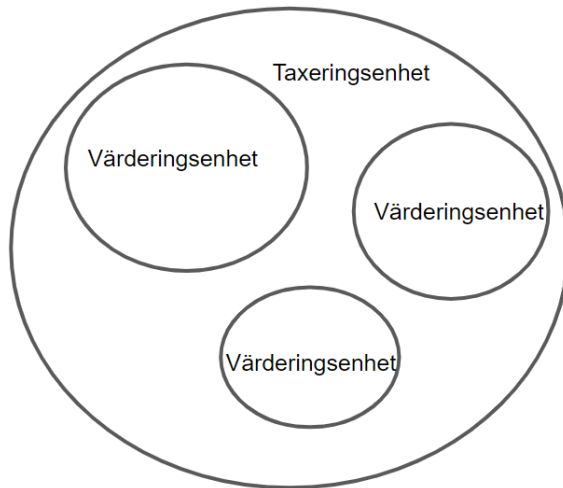
---

<sup>71</sup> Skatteverket, Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar.

<sup>72</sup> Skatteverket, Fastighetsavgift och fastighetsskatt.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---



Figur 15. Figuren visar med ett eulerdiagram en taxeringsenhet.

Figuren ovan visar med ett eulerdiagram hur en taxeringsenhet kan bestå av flera värderingsenheter. Vidare kan en så kallad bruksenhet bestå av flera taxeringsenheter.

Taxeringsenheten är då med andra ord summeringen av alla inom den belägna värderingsenheter. Nedan följer ett par exempel baserade på skatteverkets exempel samt ett verkligt exempel.

**Exempel 10, bebyggd bostadsfastighet**

Tag som ett exempel fastigheten Berga 7:1 i exempel 1 med en areal om 990 m<sup>2</sup> och bebyggd med ett småhus. Taxeringsvärdet för fastigheten är 1 500 000 kronor där byggnaden taxeras till 1 000 000 kronor och marken till 500 000 kronor.

Eftersom Berga 7:1 är en bebyggd bostadsfastighet ska den taxeras med 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften (KFA) får dock inte överstiga takbeloppet på 8 349 kronor.

$$\begin{aligned} \text{KFA} &= 1\,500\,000 * 0,75\% \\ \text{KFA} &= 11\,250 \text{ kronor} \end{aligned}$$

Den kommunala fastighetsavgiften för Berga 7:1 blir 8 349 kronor eftersom beloppet 11 250 kronor överstiger takbeloppet.

**Exempel 11, obebyggd bostadsfastighet**

Tag nu ett annat exempel, Berga 7:2 från exempel 2. Berga 7:2 är en obebyggd bostadsfastighet om 850 m<sup>2</sup> med ett taxeringsvärde på 450 000 kronor.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Som obebyggd fastighet ska för Berga 7:2 inte betalas någon kommunal fastighetsavgift, utan fastighetsskatt. Fastighetskatten motsvarar som sagt 1 % av taxeringsvärdet.

$$FS = 450\,000 * 1\%$$
$$FS = 4\,500$$

Fastighetsskatten för Berga 7:2 blir 4 500 kronor.

Detta exempel kan utvecklas så att Berga 7:2 istället för 450 000 kronor, har ett taxeringsvärde på 1 400 000 kronor. Alla andra parametrar hålls likadana. Fastighetskatten skulle då bli:

$$FS = 1\,400\,000 * 1\%$$
$$FS = 14\,000 \text{ kronor}$$

Fastighetskatten för Berga 7:2 med ett högre taxeringsvärde skulle innebära en ökning av skatten till 14 000 kronor. Viktigt att minnas är att Berga 7:2 är en **obebyggd** fastighet så något takbelopp finns inte.

Vad skulle hända med fastighetsavgiften och fastighetsskatten om en fastighetsägare likt i exempel 8 genom fastighetsreglering överför en av fastigheterna i sin helhet till den andra? Här finns två scenarier, ett där detaljplan tillåter fler än en byggrätt per fastighets och ett scenario där detta inte är tillåtet.

### Exempel 12

Låt säga att Berga 7:2 i sin helhet genom fastighetsreglering överförs till Berga 7:1 och att detaljplan tillåter fler än en byggrätt. Detta skulle innebära att fastigheten bebyggs med två småhus. Ombildade Berga 7:1 har en areal om 1 840 m<sup>2</sup> och består av två småhus, A och B. Taxeringsvärdet för marken blir 500 000 kronor (Berga 7:1) + 450 000 kronor (Berga 7:2) = 950 000 kronor. Byggnaderna är i sin turtaxerade enligt följande, A= 1 000 000 kronor (byggnad från Berga 7:1) och B= 900 000 kronor.

Fastighetsägaren ska betala fastighetsavgift för båda bostadshusen. Markvärdet för nybildade Berga 7:1 ska dock räknas till den byggnad som har högst värde, d.v.s. småhus A.

Taxeringsvärdet för A inklusive tomtmarken är 1 000 000 + 950 000 = 1 950 000 kronor.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

$$KFA_A = 1\,950\,000 * 0,75\%$$

$$KFA_A = 14\,625 \text{ kronor}$$

Eftersom 14 625 kronor överstiger takbeloppet begränsas fastighetsavgiften för hus A och marken till 8 349 kronor.

$$KFA_B = 900\,000 * 0,75\%$$

$$KFA_B = 6\,750 \text{ kronor}$$

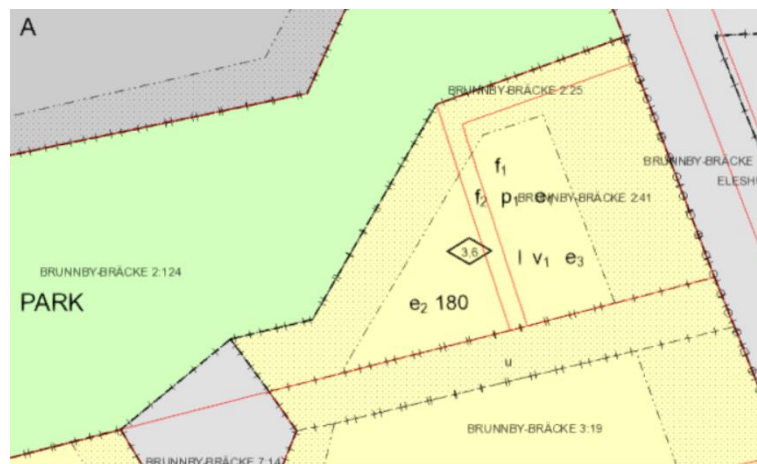
Eftersom fastighetsavgiften för småhus B understiger takbeloppet blir fastighetsavgiften 6 750 kronor. Den sammanlagda fastighetsavgiften för nybildade Berga 7:1 blir då 15 099 kronor enligt nedan.

$$KFA_{A+B} = 8\,349 + 6\,750$$

$$KFA_{A+B} = 15\,099 \text{ kronor}$$

### Exempel 13

Tag nu ett exempel enligt figur 15 nedan. Fastigheterna Höganäs Brunnby-Bräcke 2:41 och 2:15 ägs av samma fastighetsägare, FÄ. Brunnby-Bräcke 2:41 är bebyggd. Detaljplanen tillåter inte in- och utfart mot vägen i öster, länsväg 111, och endast en huvudbyggnad per fastighet. Höganäs kommun, HK, äger fastigheten Höganäs Brunnby-Bräcke 2:124 som enligt detaljplan, bland annat, utgörs utav kvartersmark för bostäder. FÄ:s fastigheter har ingen utfart och för att lösa problemet ändrades detaljplanen. FÄ erbjöds genom fastighetsreglering förvärva tillskottsmark, det vill säga den del av HK:s fastighet som enligt detaljplanen utgör kvartersmark. Denna del skulle överföras till FÄ:s fastighet Brunnby-Bräcke 2:25. FÄ:s fastigheter är samtaxerade.



Figur 16. Figuren visar fastighetsindelningen i exempel 13.

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Vad kan fastighetsägaren göra i detta fall? FÅ har tre alternativ, det första är att äga två fastigheter där den ena är bebyggd och den andra är obebyggd. Det andra alternativet är att genom fastighetsreglering överföra all mark till en fastighet, förslagsvis Brunnby-Bräcke 2:41. Det tredje är att bebygga båda fastigheterna.

Alternativ 1

Väljer fastighetsägare detta alternativ så kommer han att betala kommunal fastighetsavgift för Brunnby-Bräcke 2:41 och statlig fastighetsskatt för Brunnby-Bräcke 2:25.

Alternativ 2

Väljer fastighetsägaren å andra sidan detta alternativ så behöver han endast betala kommunal fastighetsavgift.

Alternativ 3

Väljer fastighetsägaren detta alternativ så betalar han kommunal fastighetsavgift för respektive fastighet.

Exempel 13 är intressant ur ett skatteperspektiv. Antag att fastighetsägaren anlägger en trädgård på hela ytan som han äger då hade han för det första alternativet behövt betala både statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. De två fastigheterna hade utgjort en taxeringsenhet med två värderingsenheter tomtmark och en värderingsenhet byggnad. För det andra alternativet hade han endast betalat kommunal fastighetsavgift. Då hade det endast funnits en fastighet som utgjorde en taxeringsenhet med en värderingsenhet tomtmark och en värderingsenhet byggnad. För det tredje alternativet hade han behövt betala kommunal fastighetsavgift för respektive fastighet. Då hade det funnits två separata fastigheter men två taxeringsenheter med vardera taxeringsenheten bestående av var sin värderingsenhet tomtmark. Det är uppenbart att det för skatteverket, i detta fall, inte är av vikt hur stor ytan är eller vad den används till, det är byggrätterna enligt detaljplanen som ska beaktas. Eftersom fastigheterna är belägna i samma kommun och ägs av samma ägare ska de samtaxeras, se 4kap. 4 – 9 §§ FTL. Skatteverket gör dock alltid en bedömning grundad i detaljplanen om fler än en byggrätt är möjliga på en och samma fastighet, se bilaga 1.

## Rättsfall

### **HFD 4613 – 19 (Komplementhus utgör småhus och är således en värderingsenhet)**

#### **Bakgrund**

På en fastighet fanns sedan 1947 ett fritidshus som var taxerat som småhus. Fastighetsägaren byggde ett nytt bostadshus på fastigheten och i samband med nybyggnationen renoverades fritidshuset och gjordes om till gäststuga. Gäststugan hade renoverats på vis att en enklare standard hölls genom att kök och dusch inte hade byggts in. Skatteverket taxerade gäststugan till småhus. Detta betydde att gäststugan numera utgjorde en egen värderingsenhet.

Fastighetsägaren överklagade skatteverkets beslut och yrkade på att gäststugan istället skulle utgöra komplementhus. Både förvaltningsrätten och kammarrätten dömde att skatteverkets bedömning var korrekt.

- Förvaltningsrätten konstaterade att det i FTL inte ställs några krav på en viss standard vid klassificering av småhus. Även fritidshus av mycket enkel standard kan utgöra småhus.
- Kammarrätten konstaterade att gäststugan, med hänsyn till köksfunktioner, övernattningsmöjligheter och tillgång till fler faciliteter i det intilliggande bostadshuset, inte hade förändrats av fastighetsägaren på så sätt att den numera kan anses som komplementbyggnad.

Domen överklagades till Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) som beviljade prövningstillstånd.

#### **HFD**

Det konstaterades av HFD att komplementhus inte indelas särskilt utan hör till småhus. Det framgår, enligt HFD, i lagtext att ett komplementhus är en byggnad som inte är avsedd att användas för boende. HFD menade att småhus enligt 2 kap. 2 § FTL definieras som byggnad som är inrättad till bostad för en eller två familjer. Vidare konstaterades att det däremot anges att ett komplementhus, såsom garage, förråd och annan mindre byggnad, inte indelas särskilt. Komplementhus ska i stället komplettera bostaden funktionellt. Vidare framgår det av RÅ 1986 not. 832 att en byggnad, trots sin mycket enkla karaktär, kan anses vara inrättad som bostad. Gäststugan, med en areal om 24 m<sup>2</sup>, var utrustad med bland annat kokplatta, litet kylskåp, vattenho och sommarvatten. Duschmöjlighet fanns utomhus och i den intilliggande huvudbyggnaden fanns tillgång till hygienutrymmen och andra boendefunktioner. Trots den enkla inredningen, ska gäststugan enligt HFD till övervägande del, anses vara inrättad som bostad åt en familj. Den ska således utgöra en småhusenhet.

HFD:s dom innebär att fastighetsägaren måste betala två fastighetsavgifter, en för bostadshuset och en för gäststugan, se exempel 12. Fastighetsägaren förlorade fallet eftersom begreppen ”småhus” och ”komplementhus” var tydligt definierade i FTL.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

HFD menade med andra ord att gäststugan inte kunde utgöra komplementhus eftersom gäststugan inte var ett garage eller förråd. Dock kunde den med sina 24 m<sup>2</sup> utgöra "annan mindre byggnad" men detta argument fallerar eftersom gäststuga i domstolens mening var inrättad på ett sådant sätt att en familj kunde använda den som bostad. Gäststugan hade kokplatta, kylskåp, dusch samt tillgång till andra boendefunktioner i den nya byggnaden. Komplementhus ska enligt domstolen komplettera bostaden men i detta fall tycks bostaden komplettera komplementhuset, varför det bedömdes utgöra ett småhus.

## 4 Diskussion

*I kapitlet diskuteras de olika begreppen utifrån frågeställningarna.*

### 4.1 Fastighet

Fastighet är det centrala i fastighetsrätten. Det råder inget tvivel om att en fastighet är antingen ett avgränsat område på marken eller en sluten avgränsad volym, som har bildats av lantmäteriet och till vilken är kopplade en rad rätt- och skyldigheter. Rätt- och skyldigheter kopplade till en fastighet beror på fastighetens belägenhet i riket, storlek och omfång, detaljplaner med mera. En fastighet kan exempelvis intecknas och pantsättas enligt JB, bebyggas enligt PBL, ny- eller ombildas eller avregistreras enligt FBL. På en fastighet kan finnas fastighetstillbehör såsom, byggnader, träd, naturgödsel med mera. En fastighet kan, enligt PBL, om det finns en eller flera byggnader, ha en eller flera tomter. Enligt FTL räcker det med en byggrätt enligt detaljplan eller bygglov för att en fastighet, helt eller delvis, ska anses omfattas av tomtmark.

### 4.2 Tomt

Jag kan inget annat än att, utifrån mina studier i detta examensarbete, litteraturen som jag har läst och rättsfall MÖD P 523 – 20 dra slutsatsen att en *tomt* inte är en fastighet. En tomt kan ha olika areal och ändamål, vara belägen inom eller utanför detaljplan och allmänt se ut på olika sätt. Definitionen av begreppet tomt återfinns i 1 kap. 4 § PBL där det klart och tydligt stadgas att mark som inte är allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål, är tomt. I begreppet tomt är alltså byggnaderna det centrala. Utan byggnader finns det inte någon tomt.

I rättsfall MÖD P 523 – 20 stärks detta då MÖD dömer att det på Ejdern 11 finns två tomter. Med andra ord dömer domstolen att det på en fastighet kan finnas två tomter. Givetvis är det positivt att en domstol genom en dom bestyrker att tomt och fastighet inte är samma sak, speciellt då underinstansens motivering var just det, att med begreppet tomt avses i dessa sammanhang oftast fastighet. Trots det positiva i domen finns något problematiskt. Anledningen till att MÖD dömer som de gör är att ingendera byggnaden var ett komplement till den andra. Betyder detta att endast en huvudbyggnad kan avgöra hur många tomter en fastighet består av? Om fastigheten varit större och huvudbyggnaden och en komplementbyggnad varit belägna så pass långt ifrån varandra att det var tydligt att marken mellan dem inte var tomt hade domstolen i så fall dömt på samma sätt? Jag tror inte att MÖD påstår att en tomt är beroende av en huvudbyggnad, den motiveringen var aktuell endast i detta fall. Jag tror dock att en fastighet kan bestå av många tomter. Detta tror jag att MÖD – fallet möjliggjorde. Tag som ett exempel figuren nedan. Fastigheten är på 2,5 ha och är bebyggd med två bostadshus och två komplementbyggnader.



Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Komplementbyggnaderna består av förråd, bastu och dusch. Den ena av dem är belägen så långt ifrån huvudbyggnaden till vilken den utgör ett komplement att marken mellan dem inte kan anses utgöra tomt. Den andra är belägen mycket närmare huvudbyggnaden till vilken den utgör ett komplement. Det måste då enligt PBL:s definition följa att fastigheten består av tre tomter. Även efter MÖD:s dom vill jag påstå att det finns tre tomter. På fastigheten finns det fyra byggnader som behöver mark för att kunna användas för sitt ändamål. I det ena fallet är marken separerad och i det andra är marken till viss del gemensam.



Figur 17. Figuren visar en fastighet med tre tomter.

Vidare insåg jag att begreppsförvirringen mellan tomt och fastighet uppstår, inte för att definitionerna är likartade, utan för att kriterierna för bildandet av enheterna och deras utformning liknar varandra. Definitionen av begreppet fastighet finns i JB, hur fastigheter bildas och ändras regleras i FBL. För begreppet tomt finner man definitionen i PBL men även utformningen i samma författning. I FBL stadgas att en fastighet som ny- eller ombildas ska med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar vara lämpad för sitt ändamål. FLM ska beakta särskilt att fastigheten får en **lämplig utformning** och **tillgång till behövliga vägar**. Ska fastigheten bebyggas måste den kunna få godtagbara anordningar för **vatten och avlopp**. För begreppet tomt finns bestämmelser om utformning i 8 kap. 9 § PBL, se avsnitt 3.2.1. Förutom bestämmelser om att en tomt ska bebyggas på sådant sätt att bebyggelsen är **lämplig** med hänsyn till **stads- och landskapsbilden** och natur- och kulturvärdena ska en tomt utformas så att den har en lämplig belägen **utfart** som medger nödvändiga transporter med mera. Vidare ska det anordnas lämpligt utrymme för **parkering, lastning och lossning** av fordon. Det stadgas också att personer med nedsatt rörlighet ska kunna ta sig till och från byggnadsverken. Slutligen ska för de tomterna byggda med specifika byggnadsverk även anordnas plats för **lek och utevistelse**.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Det kan vara så att utformningen av enheterna liknar. Både tomt och fastighet ska vara lämpliga för sina respektive ändamål, ha lämplig utformning, ha tillgång till behövliga vägar. Skillnaderna är att begreppet tomt är ett funktionsbegrepp på ett mer detaljerat sätt än fastighet. Fastighet är mark som ska utformas på ett sådant sätt att den blir lämplig för sitt ändamål. Där ska även finnas tillgång till väg och grundläggande moderna nödvändigheter, vatten och avlopp. Bostadsfastigheter tenderar att vara mindre och jord- och skogsbruksfastigheter är större. Fastighetens utformning utifrån lag är mer övergripande. Tomt, å andra sidan, är mer detaljerad. En tomt ska, liksom en fastighet, vara lämplig för sitt ändamål men den ska även uppfylla kriterier avseende framkomlighet, lek och utevistelse, parkering, lastning och lossning. Begreppsförvirringen uppstår då de viktigaste kriterierna för bildandet av enheterna, utformning, in-utfart, tillgång till väg är snarlika. Det blir svårt för gemene man att särskilja begreppen speciellt om en fastighet bebyggs.

Vidare är tomt den mark som behövs för att byggnad ska kunna användas för sitt ändamål. Detta bekräftades i rättsfall MÖD P 523 – 20 att tomt är just sådan mark. Till begreppet tomt, sett utifrån PBL:s bestämmelser, är byggnaden det centrala. Kriterierna i sista meningen förra stycket är likaså kopplade till byggnaden eller byggnaderna.

En annan intressant slutsats som kan dras från rättsfallet ovan är att MÖD på ett sätt sätter ner foten och talar om för alla att tomt inte är det samma som fastighet. Tomt är mark som behövs för att en byggnad ska kunna användas för sitt ändamål. Begreppsförvirring uppstår i de fall där den mark som behövs för att byggnaden eller byggnaderna ska kunna användas för sitt ändamål, tomt, är lika stor som fastigheten.

Jag insåg också att rekvisiten för hur en obebyggd tomt ska ordnas inte riktigt är logiska utan byggnaderna. Hur kan en obebyggd tomt ordnas så att **naturförutsättningarna** så långt som möjligt tas till vara? Eller att en obebyggd tomt ordnas så att betydande olägenhet för **omgivningen** eller **trafiken** inte uppkommer? Hur kan det på en obebyggd tomt finnas en **lämpligt** belägen **utfart** eller annan utgång som medger **nödvändiga transporter** och tillgodoser kravet på framkomlighet för **utryckningsfordon**? Kan det på en obebyggd tomt finnas lämpligt utrymme för **parkering, lastning och lossning** av fordon? Hur kan en obebyggd tomt ordnas på ett sätt så att personer med nedsatta **rörelse-** och **orienteringsförmågor** ska kunna komma fram till **byggnadsverk** och på annat sätt använda **tomten**? Svaret är att det inte går. En obebyggd tomt har per definition inga byggnader som rörelse- och orienteringshindrade personer ska komma fram till. Hur ska dessa människor i så fall använda denna obebyggda tomt? En obebyggd tomt behöver inte parkering, lastning och lossning av fordon eftersom det inte finns någon anledning att parkera, lasta eller lossa något fordon. Lämpligt belägna utfarter som medger nödvändiga transporter är också irrelevanta för en obebyggd tomt då det inte finns något att transportera till och från. Allt det som stadgas ovan tas med i en bygglovsprövning och krav ställs att en fastighet ska uppfylla rekvisiten ovan om bygglov ska kunna

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

beviljas. Det finns ingen anledning att ordna en obebyggd fastighet på ett sådant sätt som beskrivs ovan om det inte finns något bygglov kopplat till dess framtida utformning. Paragrafen i fråga beaktas inte i praktiken. Det enda som är av intresse är den sista punkten, nämligen att risken för olycksfall begränsas. Paragrafen ska således stå under titeln ”*obebyggd fastighet*” eller tas bort. Jag vill därför påstå att det inte finns något som heter obebyggd tomt i PBL – bemärkelse då begreppet tomt är ett funktionsbegrepp kopplat till byggnader och deras användning. Jag menar att tomt inte uppstår på en fastighet då detaljplan vinner laga kraft eller då bygglov beviljas. Tomt, i PBL – bemärkelse, uppstår först då byggnaden eller byggnaderna börjar byggas. Det är först då marken behövs för byggnadernas användning.

Hittills har jag endast talat om PBL:s definition av begreppet tomt. Begreppet definieras också i FTL. Definitionerna är till stor del lika men skiljer sig i den bemärkelsen att exempel nämns i FTL:s definition. För att mark skall anses vara tomtmark ur FTL:s synpunkt ska den vara bebyggd med **småhus, ägarlägenheter, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad** eller **övrig byggnad** samt **trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme** med mera, som ligger i **anslutning** till sådan byggnad. Även i FTL:s definition är byggnaden det centrala i begreppet tomt, eller tomtmark som det står i författningen. Byggnaden är det som gör att del av fastighet utgörs av tomtmark. Vidare är det viktigt att notera att det i samma lagrum, 2 kap. 4 § FTL även stadgas att en fastighet ska i sin helhet utgöra tomtmark om fastigheten är beläget i ett skifte, är bebyggd med någon av ovanstående byggnader och om fastighetens areal understiger 2 ha. Återigen måste poängteras att byggnaderna är det centrala i begreppet tomtmark. Detta förstärks i det tredje stycket i samma lagrum. I tredje stycket stadgas att samma sak ska gälla även mark till obebyggd fastighet, som bildats för byggnadsändamål de senaste två åren. Är fastighetsbildningen äldre än så ska det tydligt framgå att fastigheten får byggas. I nästa mening står det att obebyggd mark ska utgöra tomtmark endast om marken enligt detaljplanen utgör kvartersmark för enskilt bebyggande. Slutligen står det att samma ska gälla om det finns ett giltigt bygglov eller tillstånd enligt ett förhandsbesked enligt PBL.

Vad betyder detta? För mig betyder det att begreppet tomtmark i FTL liksom i PBL ursprungligen var beroende av byggnaderna. Tomtmark skapas först när byggnaderna börjar byggas eller blir färdigbyggda. Det är efter allt mark avsedd för byggnader. Men eftersom FTL har en annan uppgift än PBL, nämligen taxering av fastigheter, behövde även obebyggda fastigheter taxeras korrekt. En obebyggd fastighet med byggrätt är mer värd än en obebyggd fastighet utan byggrätt. Därför behövde man även ta med obebyggda fastigheter. Del eller delar av obebyggd fastighet ska utgöra tomtmark om det på något sätt finns en byggrätt. Det ska vara uppenbart vid fastighetsbildningen att fastigheten bildas för byggnation för att den ska omfattas av tomtmark. Vidare gäller att fastighet på vilken det beviljats bygglov eller förhandsbesked också omfattas av tomtmark. Naturligtvis omfattas fastighet av tomtmark ifall det finns en detaljplan. Jag vill därför säga att tomtmark, enligt FTL, bildas då någon av i 2 kap. 4 § byggnaderna byggs på fastigheten, då bygglov eller

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

förhandsbesked har beviljats, då fastighetsbildningsbeslut om ny- eller ombildande av fastighet vunnit laga kraft eller då beslutet att detaljplan skall antas vinner laga kraft.

### 4.3 Är tomt och fastighet synonymer?

Är fastighet det samma som tomt? Från det som är skrivet ovan kan jag dra slutsatsen att fastighet inte är det samma som tomt. Trots att domstolen i MÖD P 523 – 20 redan har beslutat i domen så har rättsfallet inte vandrat hela vägen upp till HD. Även om MÖD:s dom blev till stor hjälp för detta examensarbete vill jag ändå diskutera frågan lite närmare. Är tomt det samma som fastighet? Svaret är: Nej! Kanske! Ibland! Det beror på. Det beror på vad som står i detaljplanen och hur bestämmelserna är formulerade i planbeskrivningen. I detaljplan för fastigheten i rättsfallet MÖD P 523 – 20, Detaljplan: 1180 i Båstad kommun, står det i planbeskrivningen under Planbestämmelser, § 4, ”*Del av tomt som får bebyggas och antalet byggnader å tomt*” moment 1 och 2, att på tomt som i detaljplanen omfattas av bokstaven **F** får huvudbyggnad inte upptaga större areal än 200 kvm. Uthus får inte vara större än 50 m<sup>2</sup>. Vidare står det att en sådan tomt endast får bebyggas med en huvudbyggnad och ett uthus. Notera att man i planbeskrivningen, daterad 1968-06-20, skriver att en **tomt** inte får bebyggas med fler än en huvudbyggnad. Här har man använt begreppet tomt men menat fastighet, något som inte är ovanligt i gamla detaljplaner. Ofta skrivs det tomt men menas fastighet. I många fall kan det stadgas en minsta tomtstorlek. Det finns ingen anledning att begränsa en tomts storlek. Inte heller finns det en anledning att på en tomt begränsa antalet byggnader eftersom tomten är ett resultat av byggnaderna och inte tvärtom. Därför verkar det för mig som att författarna till planbestämmelserna när de skrev tomt egentligen menade fastighet. Detta är fallet för många gamla detaljplaner och den här detaljplanen i fråga från 1968 är inget undantag.

I propositionerna till både nya och gamla PBL definieras begreppet tomt som sådan mark som utgör en för bebyggelse avsedd enhet, se avsnitt 3.2.1. Till tomten tillhör både den mark som upptas av bebyggelsen och den mark som ligger i direkt anslutning till denna och som behövs för att byggnaden eller bebyggelsen ska kunna användas för sitt ändamål. Vidare står det i andra stycket att i ÄPBL inte finns någon specifik bestämning av begreppet tomt. En tomt kan överensstämma med fastigheten men den kan också endast utgöra en del av den. Detta betyder att det i ÄPBL kunde finnas utrymme för en sådan tolkning att tomt och fastighet är samma. Utrymme fanns även för tolkningen att tomt och fastighet inte är detsamma utan att tomt endast är en del av fastigheten. Det är alltså först i nya PBL som man definierar begreppet tomt. I den gamla plan och bygglagen kunde alltså tomt vara samma som fastighet. När MÖD i sin dom skriver att tomt och fastighet inte är densamma går de emot intentionerna i detaljplanen. Domstolen skulle kanske haft samma bedömning som MMD, att trots att det står tomt i planbestämmelserna ska det tolkas som fastighet eftersom det var detaljplanens intentioner. Jag tror också att så hade varit fallet ifall det i planbestämmelserna hade stadgats något om tomtstorlek. I det här fallet fanns det ingenting i planbestämmelserna eller planbeskrivningen om tomtstorlek. Här

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

reglerades endast bebyggelse, antalet byggnader och var de får placeras på tomten. Detta leder mig till att tro att MÖD gjorde rätt i sin bedömning. Eftersom planbestämmelserna endast reglerade stadsbyggnad och inte fastighetsbildning (minsta tomtstorlek) kan begreppet tomt i detaljplanen i fråga inte tolkas som fastighet. Begreppet tomts dualitet i ÄPBL ger upphov till denna möjlighet, samma sak är inte möjligt i nya PBL.

Är tomt det samma som fastighet? Nej det är det inte men i många fall kan begreppen sammanfalla då deras ytor är lika stora.

Björnen 19 i fig. 6 är en fastighet med en areal om 430 kvadratmeter som är bebyggd med ett enbostadshus. För att huset ska kunna användas för sitt ändamål behövs all mark på fastigheten. I detta fall är tomten lika stor som fastigheten. Även om tomt och fastighet inte är samma sak kan en begreppsförvirring förlåtas i detta fall. Samma resonemang kan föras för fastigheten Sparsamheten 10. Fastigheten Höganäs 38:51 som enligt detaljplan omfattas av kvartersmark med ändamål teknisk anläggning kan också anses i sin helhet omfattas av tomt då all mark behövs för att byggnaden ska kunna användas för sitt ändamål.

Kulthuset 1 omfattas i detaljplan av kvartersmark med ändamål handel och är bebyggd med en enorm byggnad för handel, parkering och dylikt. På fastigheten är också anlagt stora ytor parkering, ytor för lossning, och lastning, in- och utfart med mera. Trots fastighetens enorma yta så behövs all mark för att bygganden ska kunna användas för sitt ändamål. Tomtens yta och fastighetens yta sammanfaller här också, alla 10,6 ha behövs för att byggnaden ska kunna användas för sitt ändamål.

Frågan är, precis som i arbetet om denna sorts tomtmark är lika stark som tomtmarken för ändamål bostad? Kvartersmark teknisk anläggning har ju ingen hemfridszon. Inte heller har kvartersmark handel det. Detta tror jag inte spelar någon roll då tomt enligt PBL endast ska omfatta den mark som behövs för att byggnaden ska kunna användas för sitt ändamål, hemfridszon är i detta fall irrelevant. En tomt kan vara 64 m<sup>2</sup> stor eller 10,6 ha stor, allt vilar på byggnaden och dess användning.

Även med FTLs definition av tomt kan Björnen 19, Höganäs 38:51 och Kulthuset 1 i sina helheter utgöra tomtmark. Kulthuset 1, vars areal överstiger 2 ha omfattas ändå av tomtmark enligt FTL då hela fastigheten behövs för att byggnaderna ska användas för sitt ändamål.

Stämmer det att byggnaden på Kulthuset 1 behöver all mark på fastigheten för att kunna användas för sitt ändamål? Detta är en intressant fråga som man kan spendera en hel evighet och försöka besvara. Om arealen på Kulthuset 1 hade minskat med en kvadratmeter i taget, vid vilken areal hade byggnaden inte kunnat användas för sitt ändamål? Hade 10 kvadratmeter försvinna? 20? 100, 500? Kanske 1 000 kvadratmeter? Det är svårt att säga men jag gissar att ägaren till Kulthuset hade börjat reagera om parkeringsplatserna hade börjat försvinna i större antal.

Det intressanta uppstår när en fastighet, med en areal om 7 295 m<sup>2</sup>, utgörs av kvartersmark med ändamål hästgård inte kan sägas i sin helhet omfattas av tomt.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Fastigheten, Jonstorp 7:76, är bebyggd med bostadshus, uthus, garage, stall och så vidare och består också av betesmark och en paddock för hästar. Betesmarken och paddocken behövs naturligtvis för att byggnaderna, i detta fall stallet, ska användas för sitt ändamål. Enligt PBLs bestämmelser i 4 kap. 2 § ska marken vara i direkt anslutning till byggnaden vilket betesmarken och paddocken till stor del inte är. Tomten är i detta fall lokaliserad till det nordvästra hörnet. Fastigheten i fråga utgörs dock i sin helhet av tomtmark enligt FTL. Anledningen till att så är fallet är att den omfattas av den så kallade 2 ha-regeln i 2 kap. 4 § FTL. Eftersom Jonstorp 7:76 är bebyggd med byggnader som nämns i lagrummet, ligger i ett ägoskifte och har en areal som understiger 2 ha ska den i sin helhet utgöra tomtmark.

Jordbruksfastigheten Jonstorp 1:4 har en areal om strax över 100 ha och är bebyggd med en gård. Det är inte en konstighet att bebyggelsen vid gården det vill säga bostadshuset, stallen, ekonomibyggnaderna och så vidare utgör tomt. Tomtens areal är cirka 2 ha stor. Resten av fastigheten utgörs av jord- och skogsbruksmark. Jonstorp 1:4 utgörs endast av tomtmark där byggnaderna ligger även i FTLs definition. 2 ha-regeln är inte tillämplig i detta fall då fastigheten ligger i fem skiften och har en areal som överstiger 2 ha.

Är tomt det samma som fastighet? Nej det är det inte. Det har jag kommit fram till enligt ovan. Varför blandas begreppen i så fall ihop ibland? Jag tror att det förutom anledningarna ovan finns två väldigt starka anledningar till begreppsförvirringen. Den första anledningen är att begreppet tomt är väldigt gammalt. Redan i 1734-års lag nämns i Bygninga Balk och Jorda Balk begreppet tomt. I balkarna regleras hur tomter i städerna och på landet ska köpas, säljas, bytas och mycket mer. I Bygninga Balk regleras hur de får bebyggas och så vidare. Det intressanta är att begreppet tomt även förekommer i Jorda Balk. Begreppet fastighet finns inte i balken men trots detta förekommer begreppet ”jord”. Jag vill påstå att begreppet tomt i 1734-års lag liksom i vår tids moderna PBL syftar på mark som är bebyggd. Tomten i den 287 år gamla lagen kan, enligt bestämmelserna, finnas i staden och ute på landet. Tag som ett exempel, kapitel 4 i Jorda Balk, ”4 Chap. Om köp, och huru jord å landet, hus, gård och tomt i staden, säljas må”. Det kan ses att det var viktigt för lagstiftaren att särskilja på de olika ”fastighetstyperna”, det som idag hade kallats ”ändamål”. Jag ser att ”jord å landet” kan syfta på det som idag hade kallat jord- eller skogsbruksfastighet. Vidare kan ses att det står, tomt i staden. Detta visar på att man även särskilde på tomter i staden och på landet. Tomter kan syfta på det som var av rätt storlek att bygga på i städerna och byarna. Det är inte orimligt att dra slutsatsen att på grund av begreppets ålder har den gamla definitionen levt kvar hos folk. Eftersom begreppet tomt i åtminstone 287 år har syftat på bebyggd eller byggbar mark har sådan liknande mark i folkmun fortsatt heta tomt. 1971-års JB och 1984-års FBL är så pass nya att begreppen inte hunnit etablera sig i det svenska språket. Jag tror att begreppsförvirringen mellan tomt och fastighet beror på tomtens långvariga existens och förankring i det svenska språket.

#### 4.4 Är tomt och tomtmark synonymer?

Jag har sett att det är en skillnad mellan tomt och tomtmark. Tomtmark är den mark som enligt FTL är avsedd för en eller fler byggnader och som behövs för att byggnaderna ska kunna användas för sina ändamål. Vidare utgörs en bebyggd fastighet som ligger i ett skifte och vars areal understiger 2 ha i sin helhet av tomtmark, se 2 kap. 4 § FTL. Detta kan betyda att en fastighetsägare tvingas betala mer i statlig fastighetskatt eller kommunal fastighetsavgift. Återgå till exempel 10, 11 och 12 och lägg märke till att en bebyggd bostadsfastighet, exempelvis Berga 7:1, betalar 0,75 % av taxeringsvärdet i kommunal fastighetsavgift. En obebyggd fastighet som Berga 7:2 i exempel 11 betalar 1 % av taxeringsvärdet i statlig fastighetsskatt. Tag exempel 12 där Berga 7:1 och Berga 7:2 genom fastighetsreglering bildar en större fastighet med två byggrätter där två byggnader byggs. Fastighetsägaren betalar då kommunal fastighetsavgift för båda byggnaderna där markvärdet ska räknas till den byggnad som har högst värde. Varför är detta intressant? För den ombildade fastigheten med två byggnader betalar fastighetsägaren 15 099 kr i kommunal fastighetsavgift. Hade fastighetsägaren avstått från att sammanlägga sina fastigheter och i stället behållit sina två individuella fastigheter hade den kommunala fastighetsavgiften varit,  $8\,349\text{ kr} + 8\,349\text{ kr} = \mathbf{16\,698\text{ kr}}$  ( $1\,500\,000\text{ kr} * 0,75\% + 1\,325\,000\text{ kr} * 0,75\%$ ). Fastighetsägaren kan i detta fall spara pengar in på en del av sin fastighetsavgift om han genom fastighetsbildning ändrar sina fastigheter.

Ett intressant och verkligt fall från Höganäs kommun är exempel 13. Fastighetsägaren hade köpt två fastigheter Brunnby-Bräcke 2:25 och 2:41. Brunnby-Bräcke 2:25 hade en för liten areal för att kunna fungera som självständig fastighet. Av Höganäs kommun köper fastighetsägaren tillskottsmark och genom fastighetsreglering överförs del av kommunens fastighet Brunnby-Bräcke 2:124 till Brunnby-Bräcke 2:25. Fastigheten blir nu tillräckligt stor att enligt detaljplanen kunna bebyggas med ett bostadshus. Enligt detaljplanen, 12-BRU-1596, får endast **en** huvudbyggnad per fastighet uppföras. Efter fastighetsbildningen äger fastighetsägaren sina ursprungliga två fastigheter men har nu en oanvänd byggrätt på Brunnby-Bräcke 2:25. Han har tre alternativ som jag kan se det. Skulle han välja det första alternativet det vil säga att äga två fastigheter där den ena är bebyggd och den andra obebyggd så kommer han att likt i exempel 3.7 att betala kommunal fastighetsavgift för Brunnby-Bräcke 2:41 och likt i exempel 3.8 att betala statlig fastighetsskatt för Brunnby-Bräcke 2:25. Väljer han å andra sidan alternativ två, det vill säga att genom fastighetsreglering överföra all mark till en av fastigheterna, skulle det innebära att endast en kommunal fastighetsavgift betalas. Enligt detaljplanen får endast en huvudbyggnad uppföras vilket betyder att han kan välja det tredje alternativet, bebygga båda fastigheterna. Väljer han det tredje alternativet blir detta det dyraste alternativet utifrån ett skatteperspektiv. Detta eftersom han då behöver betala två kommunala fastighetsavgifter likt exemplet i förra stycket.

Vad ska så fastighetsägaren göra i detta fall? Det smartaste för honom att göra är att genom fastighetsreglering överföra all mark till en fastighet och endast betala en

## Fastighet, bruksenhet eller tomt? -hur ser lagen på begreppen?

---

kommunal fastighetsavgift. Detta betyder att fastighetsägare kan skära ner på sina kostnader vad gäller skatter och andra avgifter beroende på hur de väljer att ombilda sina fastigheter. Statlig fastighetsskatt när det gäller obebyggda fastigheter kan undvikas genom att överföra fastigheterna i sina helheter till en angränsande bebyggd sådan enhet.

### 4.4.1 Definieras begreppen olika i lagen?

Jag har, efter mina studier och min undersökning av begreppen i fråga sett att begreppen definieras olika i lagen. Begreppen tomt och tomtmark kan som hastigast verka vara samma begrepp med olika definitioner. Begreppen avser mark för en eller flera byggnader och som behövs för att byggnaderna ska kunna användas för sitt ändamål.

Begreppet tomt, som definieras i PBL, uppstår om och endast om det finns en byggnad på fastigheten. Detta eftersom definitionen av begreppet tomt är starkt beroende av byggnad eller byggnader och den mark som behövs för att byggnaderna ska användas för sitt ändamål.

Begreppet tomtmark, som definieras i FTL, uppstår förutom då byggnad byggs även omedelbart efter att beslut av antagande av detaljplan eller beslut om bygglov vunnit laga kraft. Tomtmark uppstår med andra ord också då en byggrätt bildas. Definitionerna av tomt och tomtmark är liknande men de skiljer sig åt en aning. Jag tror att det finns en anledning till att begreppet heter tomt i PBL men tomtmark i FTL. De beskriver nästan samma sak och heter därför nästan samma sak. Detta gjordes kanske för att minska begreppsförvirringen men lyckat blev det kanske inte.

### 4.5 Kan fastighetsägare minska eller befria sig från andelar i gemensamhetsanläggning?

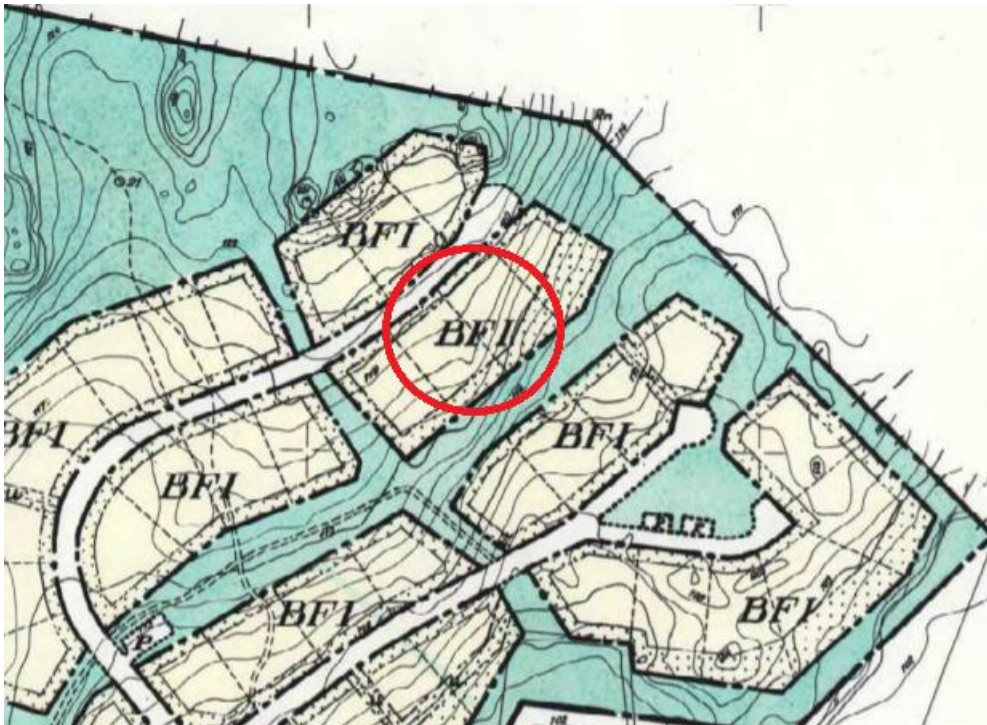
Jag har sett hur fastighetsägare kunnat använda begreppsförvirringen mellan tomt och fastighet för att bebygga sin fastighet med fler byggnader än vad detaljplan tillåter. En annan viktig fråga i det här examensarbete är huruvida fastighetsägare på ett sätt eller annat skulle kunna använda fastighetsbildning för att komma undan exempelvis fastighetsskatt eller sina förpliktelser enligt AL. Jag har även sett från rättsfallet i Motala, MÖD F 1868 – 14 att så kan vara fallet. I rättsfall MÖD F 1868 – 14 ansökte fastighetsägaren hos LM att genom sammanläggning av två fastigheter, som båda ägdes av honom, bilda en större fastighet. Fastigheterna i fråga ingick i en gemensamhetsanläggning och hade därför båda andelar i Motala Västanvik ga:1. Tanken med sammanläggningen från fastighetsägarens sida var att en fastighet med en tomt skulle resultera i ett andelstal. Förrättningslantmätare genomförde förrättningen och bildade en större fastighet. Enligt bestämmelserna i 41 § AL adderas andelstalen. Fastighetsägarens plan att försöka skapa en fastighet med en tomt och ett andelstal gick inte att genomföra. I 41 § AL står att en fastighet som ingår i en gemensamhetsanläggning och som sammanlägges med en annan sådan enhet övergår fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare på den nybildade



Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

fastigheten. Det intressanta med ovan nämnda lagrum är att någon beaktning till detaljplan inte behöver göras. Detaljplaner nämns inte i 15 § AL (Fördelning av kostnader) inte heller nämns detaljplan i 19 – 57 §§ AL. Varför är detta viktigt? Detta är viktigt att skriva om eftersom den nybildade fastigheten i fråga i aktuell detaljplan endast hade fått bebyggas med ett bostadshus. Ur planhandlingarna kan utläsas att bestämmelserna B och F innebär att marken endast får bebyggas med fristående hus för bostadsändamål. Vidare kan läsas i § 5 att minsta "tomtstorlek", (som jag nu vet betyder minsta fastighetsstorlek) inte får understiga 1 500 kvm. I § 6, moment 1 och 2 står att tomten endast får bebyggas med en huvudbyggnad jämte erforderliga uthus och att den sammanlagda arealen av bägge inte får överstiga 120 kvm.



Figur 18. Figuren visar del av detaljplanen för fastigheterna Motala Västank 2:425 och 2:426, DP B110, 05-VNY-332.

Hade fastigheterna genom sammanläggning eller fastighetsreglering ombildats till fastighetsägarens planerade stora fastighet Västank 2:447 innan g:n inrättades så hade den kanske fått ett lägre andelstal eller ett andelstal som motsvarar ett av de mindre fastigheternas andelstal. Om fastighetsägaren, oavsett storleken på fastigheten, 1 500 kvm eller 3 000 kvm, ändå bara får bygga en huvudbyggnad och uthus upp till 120 kvm sammanlagt och vet han att han inte ska bygga fler byggnader kan han lika gärna genom sammanläggning nybilda en större fastighet. Logiskt resonerat bör andelen för den nybildade fastigheten utgå från 15 § AL, dvs att andelen ska bestämmas med beaktning av "främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen". Trots det som står i 15 § AL om andelstal så står

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

det klart och tydligt i 41§ AL att andelstalen ska adderas vid en sammanläggning. Intressant är att FLM inte behöver utreda om det nya andelstalet är rimligt eller inte. I lantmäteriets handbok för AL står det i avsnitt 41.1 att ” *Verkan enligt 41 § inträder helt automatiskt och är således inte beroende av något beslut från LM i samband med fastighetsbildningsförrättningen*”. Detta betyder att fastighetsägaren till Västanvik 2:425 och 2:426 inte genom fastighetsbildning enligt 10, 11 eller 12 kap. FBL hade kunnat ändra andelstalen. Ett försök hade varit att hävda ändrade förhållanden och få anläggningsbeslutet omprövat enligt 35 § AL eller genom överenskommelse med styrelsen ändra andelstalen enligt 43 § AL, se avsnitt 3.3.1.2.

Det finns fall då fastighetsägare har genom fastighetsbildning försökt att ändra andelstalen i en ga. I prop. till AL finns inget skrivet närmare om 41 § och hur den bör användas eller hur andelstalen ska ändras under vissa förhållanden. Där står endast att andelstalen ska adderas. Jag misstänker att detta gjordes för att förhindra fusk som i Motalafallet. Oavsett hur fastigheterna i en ga om- och nybildas ska det efter varje förrättning finnas lika många andelar i en ga.

#### **4.6 Kan fastighetsägare spara pengar på va – avgiften?**

Hur kan fastighetsägare spara pengar genom att inte betala avgifter för vatten och avlopp? Jag har sett att det är möjligt att minska eller till och med undvika en del eller hela kostnaden för anslutning till det kommunala va-nätet. Jag såg i exempel 4 att en vanlig bostadsfastighet inom detaljplan kan i Höganäs kommun betala cirka 102 000 kronor för anslutning till det kommunala va-nätet. I exempel 5 ses att en avgift baserad på arealen också betalas. Skulle en fastighet bli större ska avgiften för areal betalas, förutsatt att den inte redan är betald sedan tidigare. Större fastigheter med en areal utöver det vanliga hade, som i exempel 6, varit orimlig. I exemplet kan ses att avgiften för förbindelsepunkten och lägenheten uppgår till 56 820 kr och avgiften för arealen hade varit en enorm summa, nämligen 877 500 kr. Detta hade betytt att fastighetsägaren i detta fall hade för arealen betalat en avgift nästan 15,5 gånger högre än avgiften för förbindelsepunkt och lägenheten. Därför finns det ett tak på arealavgiften. Taket begränsar arealavgiften till summan av avgifterna för förbindelsepunkten och lägenheten.

Taket kan i praktiken vara till nytta för fastighetsägaren.

I exempel 7 sågs att för två separata fastigheter Berga 7:1 och 7:2 skulle, om bägge bebyggdes, resultera i att fastighetsägaren betalar 196 440 kr i anslutningsavgifter totalt. 101 370 kr för den första bebyggda fastigheten och 95 070 för den nyköpta fastigheten som han sedan bebygger. I exempel 8 kan ses hur han kan spara pengar. Genom fastighetsreglering kan han överföra den ena fastigheten i sin helhet till den andra. Eftersom han då endast har en fastighet behöver han endast betala en förbindelsepunkt. Två hus betyder att han måste betala två lägenhetsavgifter och eftersom arealavgiften överstiger summan av de två första avgifterna hamnar summan av va – anslutningen på 148 110 kr. Fastighetsägaren spara med andra ord 48 330 kr. Detta förutsätter naturligtvis att va-ledningarna är tillräckligt stora att försörja två hus.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Fastighetsbildningen i fråga kostar också men om fastighetsägare äger en tillräckligt stor fastighet kan detta vara ett sätt att undvika avgifter.

I exempel 9 ser jag att om en stor och bebyggd fastighet skulle bebyggas med ett hus till skulle en lägenhetsavgift om 17 235 kr behöva betalas men även en arealavgift. På grund av taket skulle arealavgiften vara lika stor som lägenhetsavgiften det vill säga 17 235 kr. Det jag tycker är intressant i detta exempel är att arealavgiften möjligtvis skulle kunna kopplas till begreppet tomt. Arealavgiften kan divideras med kvadratmeteravgiften, 17 235 kr / 45 kr per m<sup>2</sup> vilket ger oss 383 m<sup>2</sup>. En kvadrat med sidorna 19,5 m har en area på 383 m<sup>2</sup>. Ett vanligt hus med en areal om 160 m<sup>2</sup> skulle i detta exempel bestå av en kvadrat med sidorna 12,2 m. Placeras kvadraterna inuti varandra blir det uppenbart att avståndet från den lilla kvadraten till den stora är 3,6 m. Detta vill jag påstå går hand i hand med bestämmelserna i PBL och FTL om begreppet tomt och tomtmark. Det jag syftar på är ”*mark som behövs för byggnad och ligger i direkt anslutning till byggnad*”. Detta tror jag kopplar till begreppet tomt och tomtmark samt att marken i direkt anslutning till byggnaderna behövs för att den ska kunna användas för sitt ändamål. Jag tänker här på drift och underhåll och liknande.

Resonemanget från stycket ovan kan föras för summan av avgifterna för lägenheten och förbindelsepunkten. Divideras summan av avgifterna med kvadratmeterpriset för arealavgiften fås arealen 1 262,6 m<sup>2</sup>. Kan det vara så att författarna av kompendiet byggt upp avgifterna utefter vad de ansett vara en normal fastighets areal? Gör jag samma sak som i förra stycket och placerar ett vanligt hus i en kvadrat med area om 1 262,6 m<sup>2</sup> ser jag att avståndet mellan den lilla kvadraten och den stora är 11,6 m. Detta är mer rimligt om tomten eller tomtmarke ska bestå av annan mark som behövs för att huset ska kunna användas för sitt ändamål. I detta fall tänker jag på trädgård, parkering, in- och utfart med mera.

För att återkoppla till begreppet tomt och tomtstorlek vill jag säga att det inte är orimligt att anta att författarna till kompendiet har hjälpt oss till viss del knäcka frågan. Jag ser här att en tomt är uppdelad i två delar. Den första delen är den som i bestämmelserna i PBL och FTL består av mark som behövs för byggnad och mark som behövs för att byggnad ska kunna användas för sitt ändamål. I den första delen ingår mark för själva konstruktionen och mark för drift och underhåll av byggnaden. Den andra delen består av mark som enligt prop. och förarbetena till PBL behövs för vistelse i byggnaden. Till denna mark räknas som tidigare har nämnts, område för parkering, in- och utfart, trädgård, lek och utevistelse med mera.

Jag tror att bestämmelserna i kompendiet för va-avgifter har varit till hjälp avseende begreppet tomt.

Jag har inte lyckats hitta rättsfall som visar att fastighetsägare har försökt att undvika va-avgiften. Det jag har är ett riktigt fall i Höganäs kommun där en exploatör genom att byta upplåtelseform från äganderätt till bostadsrätt skar ner på va-avgiften med mer än hälften. Exploatören bestämde sig att bygga 29 bostadsrätter i småhusform

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

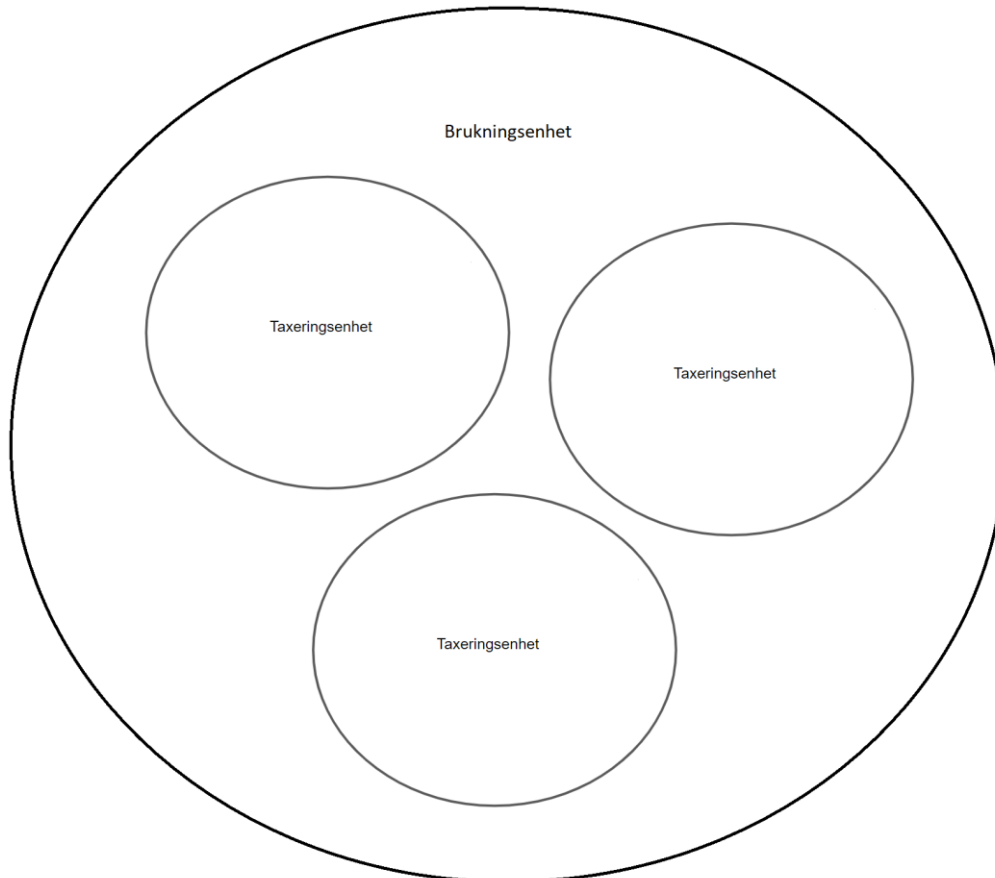
fördelade på två fastigheter med 17 lägenheter på den större fastigheten och 12 bostadsrätter på den mindre fastigheten. För detta fick exploatören betala en va-avgift på 904 515 kr. Skulle exploatören i stället valt att bygga 29 småhus med fastighetsarealer på 237 m<sup>2</sup> respektive 271 m<sup>2</sup> hade va-avgiften stället hamnat på 2 346 510 kr. anledningen till att detta var möjligt i detta fall är att bestämmelserna i kompendiet utgår från en förbindelsepunkt per fastighet. Därför kan man ha en fastighet med många småhus. I stället för att varje byggnad får en egen förbindelsepunkt får varje fastighet det. Bestämmelserna i kompendiet utgår från att det byggs ett hus per fastighet och inte fler. Det här verkliga exemplet är en utveckling av exempel 3.6 men taget till en extrem nivå.

#### 4.7 Bruksenhet

Vad kan sägas om begreppet bruksenhet? I de fall fler än en fastighet brukas av samma fastighetsägare kan fastigheterna bilda en större enhet. Denna definition kan inte hittas i något lagrum. Begreppet nämns i FTL, SVL och JB utan att definieras. I FTL nämns begreppet i 4 kap. 8 § där det stadgas att en taxeringsenhet ska omfatta skogligt impediment som ingår i en bruksenhet. Mycket om bruksenhet finns i lagar så som FTL och SVL. I kommentaren till 4 kap. 8 § FTL samt skatteverkets allmänna råd tår att *”Skog- och jordbruksmark samt ekonomibyggnader som ägs av samma ägare och är belägen i en och samma kommun ska anses vara bruksenhet.”*. Detta säger oss att en bruksenhet endast kan bestå av flera fastigheter med ändamål jord- och skogsbruk. Det är inte möjligt att bilda bruksenheter av fastigheter med ändamål handel, industri, bostad och så vidare. Fastighetsbolag så som Castellum, Vasakronan med flera skulle inte kunna kalla sitt fastighetsbestånd inom samma kommun för bruksenheter eftersom de inte äger jord- och skogsbruksfastigheter. I figuren nedan kan ses med en bild vad som menas med bruksenhet.

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---



Figur 19. Figuren visar med ett eulerdiagram bruks-, taxerings- och värderingsenhet.

En bruksenhet kan av lagen ses som en enda stor ”fastighet” eller rättare sagt en enhet. Trots att begreppet inte nämns i ExL så står det i prop.1971/122 s.191 att om flera registerenheter, det vill säga fastigheter, tillsammans bildar en ekonomisk enhet till exempel en bestående **bruksenhet**, ska prövning utgå från denna enhet. Även i lantmäteriets värderingshandbok står det att FLM vid bestämning av intrångsersättning, inte behöver förhålla sig till enskilda registerenheter. Detta tyder på att det enligt lag är mycket möjligt att vid stora fastighetsinnehav är möjligt att se innehavet som en enhet. Detta misstänker jag att man har bestämt för att underlätta taxering, värdering med mera av många fastigheter.

## 5 Slutsatser

*I kapitel 5 sammanfattas arbetet, begreppen och diskussionen. Frågeställningarna besvaras i turordning så att läsaren enkelt kan följa slutsatserna.*

Efter att ha diskuterat resultaten är det hög tid att sammanfatta examensarbetets frågeställningar och presentera slutsatserna. Frågeställningarna och slutsatserna sammanfattas i samma ordning som de ställdes för att underlätta för läsaren.

### 5.1 Vad är en fastighet, tomt, bruknings-, värderings och taxeringsenhet?

**En fastighet** är det centrala begreppet i fastighetsrätten och definieras endast i JB. Före 2004 var det enligt lag endast möjligt att bilda fastigheter i två dimensioner, i detta examensarbete kallas de för traditionella fastigheter. En traditionell fastighet är ett på marken, av lantmäteriet avgränsat området till vilket är förknippat en rad olika rättigheter och skyldigheter. Traditionella fastigheter avgränsas horisontellt på marken. En tredimensionell fastighet är en, av lantmäteriet definierad volym. Tredimensionella fastigheter avgränsas både horisontellt och vertikalt. En sådan fastighet kan ha en sida på maken eller vara helt belägen ovan mark.

Till fastigheter är förknippade en rad rätt- och skyldigheter. Bland dessa är rätt att hyra ut hus eller del av hus, rätt att pantsätta fastigheten, arrendera ut den, ombilda den, teckna servitut och andra avtal, tillgodogöra sig alster med mera. Skyldigheterna utgörs bland annat av, skyldigheten att underhålla fastigheten i vårdat skick, bruka den enligt detaljplan eller översiktsplan, skyldigheten att betala statlig skatt eller kommunal fastighetsavgift, följa MB bestämmelser om skydd av naturen med mera.

*En fastighet är antingen en area på marken eller en sluten volym på marken eller ovan mark till vilken förknippas en rad olika rätt- och skyldigheter. Fastigheter bildas av och endast av lantmäterimyndigheten.*

**En tomt** är ett begrepp som definieras i två lagar, PBL samt FTL. I PBL definieras den som mark avsett för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska användas för sitt ändamål. Detta betyder att tomt enligt PBL är den **del** av fastigheten som upptas av en byggnad och ligger i direkt anslutning till byggnaden och behövs för att byggnaden ska kunna användas för sitt ändamål. Delen av fastigheten kan vara olika stor och till och med omfatta hela fastigheten. En fastighet kan, enligt rättsfall MÖD P 523 – 20, ha fler än en tomt.

*En tomt är enligt PBL den mark avsett för byggnad och som behövs för att byggnaden ska kunna användas för sitt ändamål och bildas då det finns en byggnad på fastigheten.*

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

I FTL definieras tomtmark som mark som upptas av småhus, ägarlägenheter, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme med mera, som ligger i anslutning till sådan byggnad. Denna definition skiljer sig inte mycket från PBL. Skillnaden är att det i PBLs definition står ”och som behövs för att byggnaderna ska kunna användas för sitt ändamål” varför jag har dragit slutsatsen enligt ovan att tomt, enligt PBL bildas då det finns en byggnad och inte dessförinnan.

*Med det resonemanget som vill jag dra slutsatsen att de tredimensionella fastigheter som inte utgörs av mark utan endast del av byggnad omöjligen kan ha en tomt. Till sådana fastigheter kan vara förknippad en byggrätt men inte en tomt.*

All bebyggd mark ska, enligt FTL utgöra tomtmark om fastigheten på vilken byggnaden är belägen ligger i ett skifte och har en areal som understiger 2 ha. Detta kallas 2-hasregeln. Slutligen omfattas även mark till obebyggd fastighet av tomtmark ifall fastigheten de senaste två åren bildats för byggnadsändamål. Naturligtvis ska mark till obebyggd fastighet utgöra tomtmark om fastigheten omfattas av detaljplan eller om det på fastigheten finns ett beviljat bygglov. Det sistnämnda gäller om detaljplan saknas.

*Jag vill dra slutsatsen här att tomtmark enligt FTL är den mark som är av sedd för byggnad och som behövs för att byggnaden skakunna användas för sitt ändamål. Även mark som bildas för bostadsändamål anses av FTL de två första åren bestå helt eller delvis av tomtmark. Tomtmark bildas då lantmäteriförrättning, detaljplan eller bygglovsbeslut vinner laga kraft.*

**Värderingsenhet** är enligt FTL den egendom som skall värderas för sig. Varje småhus, ägarlägenhet, hyreshus med mera ska utgöra värderingsenhet ifall egendomen har ett värde av minst 50 000 kronor. Värderingsenhet ska endast omfatta egendom som ingår i en enda taxeringsenhet.

*Värderingsenhet är den egendom som ska värderas för sig och har ett värde av minst 50 000 kr samt ingår i en end taxeringsenhet.*

**Taxeringsenhet** är det som ska taxeras för sig. Med andra ord betyder detta att en fastighet utgör en taxeringsenhet dock kan en taxeringsenhet bestå av fler än en fastighet.

*Taxeringsenhet är en eller flera fastigheter som ska taxeras för sig och består av en eller flera värderingsenheter.*

**Bruksenhet** är en enhet som består av flera fastigheter. Det är skog- och jordbruksmark som ägs av samma ägare och är belägna i samma kommun. I vissa fall kan bruksenhet även sträcka sig över kommungränser.

## **5.2 Är begreppen synonymer?**

Inte alla begrepp är synonymer. Tomt och tomtmark kan verka som synonymer men beskriver till stor del samma sak. Begreppen är alla förutom brukningsenhet definierade lag.

## **5.3 Uppstår begreppsförvirring?**

Ja, begreppsförvirring uppstår speciellt mellan tomt och fastighet. I de flesta fall sammanfaller tomt och fastighet då tomten är lika stor som fastigheten i vilken den är belägen. Även obebyggda fastigheter som bildats för bostadsändamål kan i folkmun kallas tomter. För de andra begreppen uppstår inte begreppsförvirring.

## **5.4 Finns det sätt för fastighetsägare att befria sig från tre fastighetsrättsliga frågor?**

### **5.4.1 Kan fastighetsägare genom fastighetsbildning spara pengar vad gäller fastighetsskatten?**

Ja det är möjligt för en fastighetsägare att genom fastighetsbildning undvika fastighetsskatten eller åtminstone minska den. Till stor hjälp är bland annat 2 ha-regeln då den ombildade fastigheten i sin helhet utgörs av tomtmark. Vidare kan fastighetsägare med hjälp av detaljplanen och bestämmelser som ”högst en huvudbyggnad per fastighet” genom fastighetsbildning undvika en statlig fastighetsskatt.

### **5.4.2 Kan fastighetsägaren genom fastighetsbildning minska eller befria sig från andelar i gemensamhetsanläggning?**

Nej det är inte möjligt att genom fastighetsbildning undvika eller minska andelar i en gemensamhetsanläggning. Eftersom andelarna av två fastigheter som båda ingår i en gemensamhetsanläggning, enligt AL adderas vid en sammanläggning, går det inte att minska andelarna genom fastighetsbildning. Möjlighet finns dock att begära ändring av andelstalen men då krävs en ny förrättning eller överenskommelse med styrelsen. I de fall att det i anläggningsbeslutet tillåts att styrelsen ändrar andelarna kan fastighetsägare begära att få sina andelar minskade eller ändrade.

### **5.4.3 Kan fastighetsägaren genom fastighetsbildning spara på anslutningsavgiften för det kommunala va – nätet?**

Ja det är möjligt för fastighetsägare att genom fastighetsbildning undvika eller minska anslutningsavgiften för det kommunala va-nätet. Så länge ledningarna och infrastrukturen kan tillgodose detta är det möjligt att göra. VTL hindrar inte fastighetsägare att göra så. Fastighetsägaren kan även genom att ändra upplåtelseform i många fall undvika stora delar av anslutningsavgiften.



### **5.5 Har fastighetsägare lyckats och vad har det inneburit för dem och andra fastighetsägare?**

Ja fastighetsägare har lyckats undvika fastighetsskatten genom att ombilda sina fastigheter. Ett exempel är det som nämns i exempel 13. Fastighetsägaren drog nytta av detaljplanen som endast medger en huvudbyggnad per fastighet. I stället för att betala både statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift betalar han nu endast den kommunala fastighetsavgiften. Andra fastighetsägare kan se vad han har gjort och göra samma sak för att minska sina skattekostnader.

Fastighetsägare har inte lyckats minska eller undvika andelar i gemensamhetsanläggning. De ska enligt AL adderas om fastigheterna sammanläggs och delas om de avstyckas eller klyvs. Detta betyder att fastighetsägare i stället kanske väljer att ändra andelstalen genom att begära ny förrättning eller, om anläggningsbeslutet tillåter det, få styrelsen att ändra andelstalen.

Fastighetsägare har lyckats undvika att betala anslutningsavgiften. Om ledningarna och infrastrukturen kan tillgodose fler byggnader på en fastighet så kan fastighetsägaren genom fastighetsbildning slippa en del av anslutningsavgiften. Det finns ett exempel från Höganäs kommun i diskussionen där en exploatör genom att inte stycka av 29 småhusfastigheter utan i stället bilda en bostadsrättsförening undvek en hög kostnad. Exploatören sparade 1 441 995 kronor. Detta betyder att andra fastighetsägare och exploatörer kan kopiera metoden och spara mycket pengar. Problemet med detta är att kommunen då behöver använda skattepengar för att bygga ut det allmänna va-nätet, något som egentligen ska bekostas av exploatörer och byggherrar.

## 6 Referenser

### 6.1 Offentligt tryck

Prop. (1973:160). Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.

Prop. (1985/86:1). Regeringens proposition med förslag till ny plan- och bygglag. s 517.

Prop. (1996/97:92). Regeringens proposition, Enskilda vägar.

Prop. (2005/06:78). Regeringens proposition, Allmänna vattentjänster.

Prop. (2014/15:71). Regeringens proposition, Förenklingar i anläggningslagen.

SOU(1963:68). Fastighetsbildning.

KFS (2017:14) Taxa för Höganäs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

### 6.2 Tryckta källor

Beckman, Lars K, et al. Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar.

Björne, Gunnar; Hall, Bertil; Wadell, Ulla. Fastighetstaxering.

Boverket. Fastighetsindelning i tre dimensioner. Ödeshög: AB Danagårds Grafiska, 2004.

Dahlsjö, Andres; Hermansson, Magnus; Julstad, Barbro och Bonde, Fredrik. Fastighetsbildningslagen En kommentar.

Ekbäck, Peter. Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter. 3. Upplagan. Stockholm: Institutionen för fastigheter och byggande, Kungliga Tekniska Högskolan. 2016.

Hjalmarsson, Johan, et al. Plan- och bygglagen, En kommentar.

Qvistström, Jörgen. Vattenlagen, En handbok. 3. Uppl. Vanda: Hansaprint Oy, 2013.

## Fastighet, brukningsenhet eller tomt? -hur ser lagen på begreppen?

---

Skogh, Göran och Lane, Jan-Erik. Äganderätten i Sverige, En lärobok i rättsekonomi. 2. Uppl. Angered: Elanders Graphic Systems, 2000.

Statistiska centralbyrån. Markanvändningen i Sverige. 7. Uppl. Örebro: SCB-Tryck, 2019.

### 6.3 Rättsfall

MÖD F 2613

MÖD F 1868 – 14

MÖD F 2418 – 19

MÖD P 523 – 20

HFD 4613 – 19

### 6.4 Internetkällor

Boverket. Tomt. *Boverket*. 2018 (2021).

[https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad\\_tomt/tomt/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/tomt/)

Lantmäteriet. Fastigheter. *Lantmäteriet*. u.å. (2021).

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/>

Lantmäteriet. Fastighetsregistret. *Lantmäteriet*. u.å. (2021).

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret/>

Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningar. *Lantmäteriet*. u.å. (2021).

<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/gemensamhetsanlaggnin gar/>

Lantmäteriet. Handbok AL, Anläggningslagen. *Lantmäteriet*. 2021. (2021).

<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-al.pdf>

Lantmäteriet. Handbok FBL: Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP). *Lantmäteriet*. 2021. (2021).

<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om->

Fastighet, bruksenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

[lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fbl.pdf](#)

Lantmäteriet. Underlag för tillämning av tonkilometermetoden. *Lantmäteriet*. 2010. (2021).

<https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/samfalligheter/tonkm.pdf>

Salem media. Medieval Life – Feudalism and the Feudal System. History on the net. 2021. (2021).

<https://www.historyonthenet.com/medieval-life-feudalism-feudal-system>

Skatteverket. Fastighetsavgift och fastighetsskatt. *Skatteverket*. u.å. (2021).

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html>

Skatteverket. Tomtmark. *Skatteverket*. 2017. (2021).

<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.7/3448.html>

Skatteverket. Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser samt grunderna för taxeringen och värdesättningen av småhusenheter vid 2012 och senare års fastighetstaxeringar. *Skatteverket*. u.å. (2021).

[https://www4.skatteverket.se/download/18.22f626eb14fb326a4b6780/1441823242279/SKV%20A%202011\\_18.pdf](https://www4.skatteverket.se/download/18.22f626eb14fb326a4b6780/1441823242279/SKV%20A%202011_18.pdf)

SMHI. Sommaren 2018 – Extremt varm och solig. SMHI. 2018. (2021).

<https://www.smhi.se/klimat/klimatet-da-och-nu/arets-vader/sommaren-2018-extremt-varm-och-solig-1.138134>

Statistiska centralbyrån. Marken i Sverige. *Statistiska centralbyrån*. 2020. (2021).

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/miljo/marken-i-sverige/>

Statistiska centralbyrån. Väglängd i km efter väghållare och år. u.å. (2021).

[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_MI\\_MI0803\\_MI0803E/VaglangdHallare/table/tableViewLayout1/?rxid=2898b229-5627-4d54-b6f9-2eefcb9ab5a4](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_MI_MI0803_MI0803E/VaglangdHallare/table/tableViewLayout1/?rxid=2898b229-5627-4d54-b6f9-2eefcb9ab5a4)

Wikipedia. Freehold (law). *Wikipedia*. 2021. (2021).

[https://en.wikipedia.org/wiki/Freehold\\_\(law\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Freehold_(law))

Wikipedia. Jordebok. *Wikipedia*. 2020 (2021).

<https://sv.wikipedia.org/wiki/Jordebok>

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

Wikipedia. Law of Property Act 1925. Wikipedia. 2021 (2021).  
[https://en.wikipedia.org/wiki/Law\\_of\\_Property\\_Act\\_1925](https://en.wikipedia.org/wiki/Law_of_Property_Act_1925)

Fastighet, brukningsenhet eller tomt?  
-hur ser lagen på begreppen?

---

## **7 Bilagor**

### **7.1 Bilaga 1**

**SV: Fastighetsrätt ID:20MBSKV675428**

6 meddelanden

skatteverket@skatteverket.se <skatteverket@skatteverket.se>  
Till: dino.krcic.civ@gmail.com

14 januari 2021 kl. 15:18

Hej,

Fråga 1

A: Ja, det stämmer.

B: Ja, fast det står i 2 kap. 4 § FTL att arealen inte får överstiga 2 ha. Så är en bebyggd fastighet exakt 20 000 kvm så ska hela marken indelas som tomtmark.

C: Fastighetsägaren har rätt att framföra/deklarerar vad den vill om sin fastighet. Men om fastigheten är bebyggd med tex småhus och är 2 ha eller mindre så kommer ev önskemål om ex skogs- eller betesmark inte att taxeras då all mark ska taxeras som tomtmark.

Fråga 2

Fastigheter och fastighetsdelar med samma ägare inom en kommun ska föras samman genom att bilda taxeringsenheter (4 kap. 3 § FTL). Den sammanförda egendomen ska utgöra en taxeringsenhet, om inget annat sägs i 4 kap. 4–9 §§ FTL.

Det innebär alltså att om båda fastigheterna är småhusenheter så ska de samtaxeras, det är inte möjligt att välja själv som fastighetsägare. Samtaxering är dock inget som påverkar fastighetsskatt eller fastighetsavgift utan det är antal värderingsenheter som är taxerade som spelar roll.

I ditt exempel skulle de två fastigheterna tillsammans bilda en taxeringsenhet och ha olika många värderingsenheter beroende på om 2:25 bebyggs eller ej. Skulle 2:25 vara obebyggd skulle taxeringsenheten taxeras med två värderingsenheter tomtmark och en värderingsenhet byggnad (bostadshuset). Skulle 2:25 istället byggas skulle taxeringsenheten taxeras med två värderingsenheter tomtmark och två värderingsenheter byggnad.

Skulle 2:25 regleras in i den andra fastigheten så att det bara finns en fastighet kvar ska det i så fall utredas hur många byggrätter som finns på fastigheten. Finns det byggrätt för ett bostadshus (utöver det som redan finns på fastigheten) så ska den taxeras som en värderingsenhet tomtmark om reglerna i Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2020:13, avsnitt 2) är uppfyllt, se utdrag nedan.

*Indelning i värderingsenheter på grund av byggrätt:**För bebyggd tomtmark bör dock indelning i värderingsenheter ske på grund av byggrätt enligt en gällande detaljplan - om planen är realiserbar, och - om det av byggrätten följer en mer värdefull småhusbebyggelse än den befintliga. Vid denna bedömning bör nämnda undantagsregler 1–3 beaktas. Vid indelningen efter byggrätt enligt gällande detaljplan bör för varje byggrätt anseende ett småhus (huvudbyggnad) bildas en värderingsenhet avseende den tomtmark som hör till det planerade småhuset under förutsättning att byggrätten är realiserbar. För att en byggrätt ska anses realiserbar bör krävas - att planens genomförandetid fortfarande gäller vid beskaffenhetstidpunkten, och - att planen kan bedömas vara ekonomiskt motiverad med hänsyn till befintlig bebyggelse.*

Hoppas att detta ger svar på dina frågor. Annars är du välkommen att återkomma.

Med vänlig hälsning

Johan Berglind  
SkattehandläggareSkatteverket  
Telefon: 010-5749149Twitter: @Skatteverket  
[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

---

**Från:** dino.krcic.civ@gmail.com  
**Skickat:** 2020-12-29 12:51:58  
**Till:** skatteverket@skatteverket.se  
**Ämne:** Fastighetsrätt  
Hej,

Mitt namn är Dino Krcic och just nu skriver jag mitt examensarbete. Jag skriver om begreppen fastighet, tomt, värdeenheter, brukningsenhet osv och hur de definieras i olika lagar och hur det i vissa fall kan betyda att definitionerna krockar med varandra.

Jag har två frågor och hade varit mer än tacksam och jag kunde få svar på dem, kanske till och med tala med någon av era medarbetare.

**Fråga 1**

I FTL 2:4 definieras tomtmark som "Mark som upptas av småhus, ägarlägenheter, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan byggnad." Detta förstår jag och definitionen är klar.

Det är andra stycket som jag har svårigheter att förstå. I andra stycket står det "Mark till fastighet, som är bebyggd med småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad, ska i sin helhet utgöra tomtmark, om fastigheten ligger i ett ägoskifte och har en **total areal** som inte överstiger två hektar."Jag förstod först inte om det var fastigheten eller "mark till fastighet" dvs den del av fastigheten som är bebyggd vars area skulle understiga 2 ha. Jag läste dock prop.1979/80:40 s65 och såg att det är fastighetens area som måste understiga 2 ha. Detta gjorde att jag drog slutsatsen att "**om en fastighet är belägen i ett skifte och fastighetens areal understiger 2 ha, är bebyggd med ex småhus ska hela fastigheten utgöra tomtmark**" Stämmer detta?Problemet är att jag är osäker på om jag har tolkat detta rätt eftersom LMV på sida 256 i propositionen ovan skriver "... **för en fastighet som består av både övrig mark och tomtmark kan tvåhektarsregeln ur värderingssynpunkt medföra mindre önskvärda konsekvenser. För att få en realistisk värdering av dessa fastigheter bör**

**som gräns vid regleringen av tomtmark anges "total areal-exkl. övrig mark - som inte överstiger 2 ha"** Lantmäteriets svar och andra stycket förvirrade mig igen. Det står total areal i FTL 2:4.

A) Min fråga är stämmer min sammanfattning av tvåhektarsregeln?  
om den inte stämmer, vad betyder det egentligen?

B) Räknas all mark som tomtmark på en bebyggd fastighet i ett skifte om fastighetens areal understiger 2ha?

C) Kan fastighetsägaren deklarerar att en del av marken är bete, åker, skog osv?

## Fråga 2

Låt säga att en person Hr S äger fastigheterna Brunnby-Bräcke 2:41 och 2:25, fastigheterna är samtaxerade. Han köper av en annan fastighetsägare Hr T del av fastigheten Brunnby-Bräcke 2:124, se blått x i bilden nedan. All mark som utgör kvartersmark i Hr T:s fastighet ska genom fastighetsreglering överföras till Hr S:s fastighet 2:25. Eftersom Hr S:s fastighet 2:25 förut inte kunde utgöra en egen fastighet kunde han samtaxera sin fastigheter. Efter fastighetsbildningen har han helt plötsligt två fastigheter som kan utgöra två enskilda sådana samt enligt detaljplanen rätt till att bygga en fristående villa på vardera fastigheten.

Han har ett par alternativ som jag ka se det.

alt 1) Ha två fastigheter som bägge kan utgöra var sin fastighet samt kan bebyggas med var sitt småhus. Behålla dem samtaxerade.

alt 2) Ha två fastigheter som bägge kan utgöra var sin fastighet. Behålla en av em bebyggd och den andra inte. Behålla dem samtaxerade.

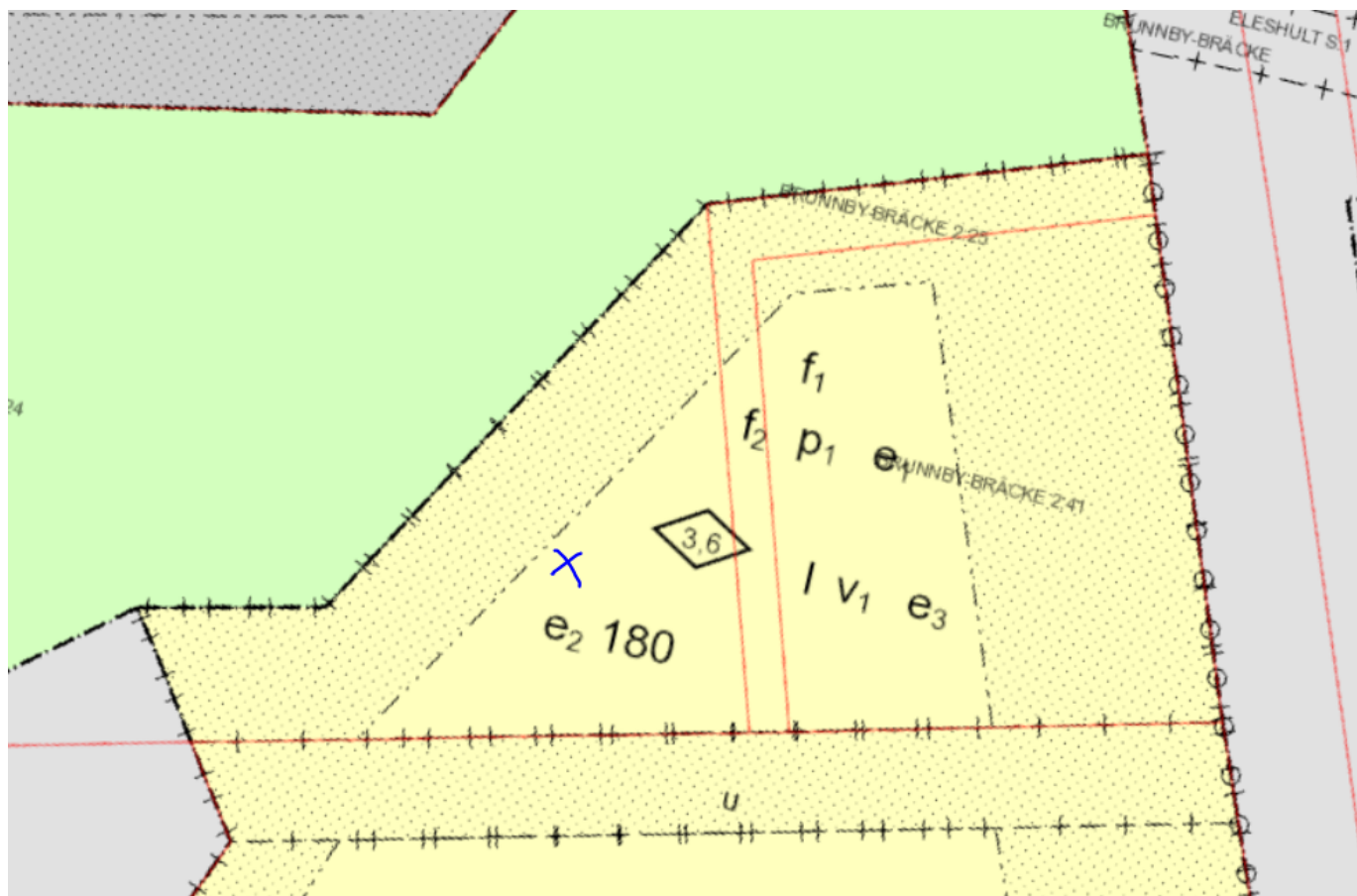
alt 3) Ha en fastighet, dvs genom fastighetsreglering slå ihop dem och ha en fastighet.

Mina frågor är

om han väljer alt 1, hur ser fastighetsskatten/avgiften ut? Förändrar samtaxeringen något?

om han väljer alt 2, samma fråga som ovan. Jag vet att om han har två fastigheter så betalar han avgift för den bebyggda och skatt för den obebyggda men vad händer om de är samtaxerade?

för alternativ 3, vad händer då? samma som alternativ 2 men att tomtarken ska räknas till bebyggda huset?



Jag är tacksam för all hjälp som ni kan erbjuda. Ni hittar mina uppgifter nedan.

Jag jobbar samtidigt som jag skriver mitt exjobb. Jag jobbar på Höganäs kommun, därav exemplet i fråga två från Höganäs.

Med vänlig hälsning

**Dino Krcić**

Student vid Lunds tekniska högskola  
Civilingenjörsutbildningen i lantmäteri  
Tel: 0722 65 96 11  
E-post: [dino.krcic.civ@gmail.com](mailto:dino.krcic.civ@gmail.com)

ID:20MBSKV675428

Dino Krcić <dino.krcic.civ@gmail.com>  
Till: Fredrik Warnquist <fredrik.warnquist@lth.lu.se>

3 mars 2021 kl. 13:44

Skatteverkets kommentarer,  
[Citerad text är dold]