

Onyttiga samfälligheters förekomst - och komplikationer härom

Helena Trönell

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden





Onyttiga samfälligheters förekomst
- och komplikationer härom

The Occurrence of Useless Joined Land
Areas

- and complications about this

Författare: Helena Trönell

Handledare: Tekn. Dr. Klas Ernard Borges

Examinator: Kristofer Törngård

Institutionen för teknik och samhälle
Avdelningen för fastighetsvetenskap

Departement of Real Estate S

Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

Lund Institute of Technology
Lund University
P.O box 118
S-221 00 Lund
Sweden

Förord

Följande rapport är ett examensarbete omfattande 20 poäng som är utfört på avdelningen för fastighetsvetenskap inom institutionen för teknik och samhälle vid Lunds tekniska högskola.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla som har hjälpt mig under arbetets gång. Ett särskilt tack vill jag ge till mina vänner, kurskamrater och min familj, för uppmuntran, stöd, motivering och korrekturläsning. Jag vill även tacka de lantmätare som jag har varit i kontakt med, min examinator Kristofer Törngård och min handledare Tekn. Dr. Klas Ernald Borges för hjälp med allt från givande samtal till handledning och tillhandahållande av material.

Lund, februari 2004

Acti labores jucundi - Utfört arbete är behagligt

Helena Trönell

Sammanfattning

Detta arbete syftar till att klarlägga vilka komplikationer som uppstår till följd av att en fastighets juridiska rättigheter inte överensstämmer med de verkliga förhållandena beträffande samfälligheter. Ett väsentligt led i arbetet har bestått av att komma fram till en lämplig definition för när en samfällighet är onyttig. Samfälligheter som nybildas i Sverige måste alltid uppfylla kraven som finns i FBL, fastighetsbildningslagen, gällandes fastighetsbildning och samfälligheter. Med utgångspunkt från detta definieras en onyttig samfällighet i detta arbete som *en sådan samfällighet som inte uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap FBL*.

I nuläget finns det ett flertal onyttiga samfälligheter i vårt svenska system. Anledningen till att dessa onyttiga samfälligheter finns är att de har tillskapats i enlighet med äldre regler och sedvanerätt. Vid tiden för bildandet var samfälligheterna sannolikt inte onyttiga, men efter hand som samhällsutvecklingen har fortskridit har även markanvändningen förändrats. Resultatet av detta har i många fall blivit att förändringar av markanvändningen har skett utan att dessa förändringar har åtföljts av någon juridisk åtgärd.

De komplikationer som uppkommer till följd av att de juridiska rättigheterna inte stämmer överens med den praktiska användningen är av både ekonomisk och praktisk karaktär. Följderna för den ekonomiska aktiviteten blir att arbetet med registrering försvåras. Detta leder till ökade kostnader samt tidsutdräkter för sådana förrättningar som rör samfälld mark. Komplikationer kan även uppkomma som resultat av att marken inte alltid används till det som den är mest lämpad till. Självfallet är det också önskvärt att brukaren och ägaren av marken är samma individ.

I arbetet diskuteras olika lösningsförslag till hur problematiken kring onyttiga samfälligheter lämpligast bör behandlas. Olika lösningsförslag förespråkas i olika utredningar. Det förslag som jag anser verkar mest lämpligt att tillämpa på våra svenska samfälligheter, är att införa en automatiskt verkande lag som gäller för samfälliga vägar och diken. Eftersom det är just samfälliga vägar och diken som ger upphov till de flesta problemen idag, verkar det rimligt att det blir dessa typer av samfälligheter som berörs av lagen.

Abstract

The objective of this report is to demonstrate which complications that occurs, as a result of property rights, regarding joined land areas, differing from the circumstances in reality. An essential part of my work has been to define when a joined land area is useless. Joined land areas that are created in Sweden must fulfill the demands in FBL, the statue book of Sweden, concerning establishing of properties and joined land areas. With this as a starting point, useless joined land areas is in this report defined as *such joined land area that doesn't fulfill the demands of suitability in the 3'rd chapter in FBL in the statue book of Sweden.*

In the present day there are several useless joined land areas in our Swedish system. The reason why these useless joined land areas exists, are that they have been established in accordance with old rules and practice. At that time the joined land areas were most likely fulfilling their purposes, but while the social change has taken place, the usage of land has also changed. The result of this is, in many cases, that changes in the usage of land have taken place without any legal adjustment thereby.

Complications that occur, as a result of that property rights sometimes differ from the practical usage of the land, are of both economical and practical character. The consequence for the economical activity is that the work with registration gets more complicated. This will result in increased costs as well as more time demanding work for such conducts regarding joined land areas. Complications may also occur as a result of land not always being used for its most appropriate purpose. Off course it's also desirable that the owner and user of land is one and the same individual.

In this report different proposals of solutions, about how to treat the complex of problems regarding useless joined land areas, are discussed. Diverse proposals of solutions are recommended in different inquires. The proposal I believe is most suitable to apply, to our Swedish joined land areas, is to introduce an automatically acting law regarding joined land areas with the purposes roads and ditches. Since it's specifically joined land areas with the purposes roads and ditches that causes the greatest problems these days, it seems reasonable to make only these types of joined land areas affected by the law.

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	1
1.1	BAKGRUND	1
1.2	SYFTE	1
1.3	PROBLEMSTÄLLNINGAR	1
1.4	AVGRÄNSNINGAR	1
1.5	METOD	1
1.6	MÅLGRUPP	1
1.7	UPPLÄGG	2
2	FASTIGHETSINDELNINGEN I SVERIGE	3
2.1	HISTORIK	3
2.1.1	<i>Lagstiftning</i>	3
2.1.2	<i>Skiftesreformer</i>	3
2.1.3	<i>Registrering</i>	3
2.2	NULÄGESBESKRIVNING	5
2.2.1	<i>Fastighetssystemet i Sverige</i>	5
2.2.2	<i>Avvikande fastighetsindelning i Dalarna</i>	5
2.2.3	<i>Lagstiftning</i>	6
2.2.4	<i>Fastighetsregistret</i>	7
3	ONYTTIGA SAMFÄLLIGHETER	9
4	TIDIGARE GJORDA STUDIER	11
4.1	WALLNERS FÖRSLAG OM UTSTÄLLNINGSFÖRRÄTTNINGAR	11
4.1.1	<i>Förfarande vid utställningsförrättningar</i>	12
4.1.2	<i>Wallners analys</i>	13
4.2	SOU 1983:37 MED LAGFÖRSLAG	13
4.2.1	<i>Bakgrund till utredningen</i>	13
4.2.2	<i>Kommitténs alternativa lösningar</i>	14
4.2.3	<i>Lagens innebörd</i>	15
4.3	OSTROMS KRITERIER FÖR ETT HÅLLBART SYSTEM	17
4.3.1	<i>Fiskeriverksamhet på Sri Lanka</i>	18
4.3.2	<i>Bevattningsystem i Spanien</i>	20
4.3.3	<i>Jämförelse mellan systemen för samverkan</i>	21
4.4	BÉDARDS BILD AV ETT LANDINFORMATIONSSYSTEM	22
5	FÖRRÄTTNINGAR RÖRANDE SAMFÄLLIGHETER	25
5.1	SVALÖV GISSLEBERGA S:1 OCH 4:12	26
5.2	SKURUP SVENSTORP 10:1 OCH 6:1	28
5.2.1	<i>Samfällid vägmark</i>	28
5.2.2	<i>Samfällid skolhusplats</i>	29
5.3	YSTAD KABUSA 2:13 OCH 28:3	30
5.4	TRELLEBORG ÖSTRA TORP 6:80	31
5.5	SAMFÄLLIGHETERNAS GEMENSAMMA NÄMNARE	32
6	ANALYS	35
6.1	VARAKTIGHET HOS SYSTEMET FÖR SAMVERKAN	35
6.2	LANDINFORMATIONSSYSTEMETS BRIST	35
6.3	OSTROMS TÄNKESÄTT APPLICERAT PÅ SVENSK RÄTT	35
6.4	SAMFÄLLIGHETSREGISTRETS HÅLLBARHET	37
6.5	ÅTGÄRDER MOT ONYTTIGA SAMFÄLLIGHETER	37
6.6	EKONOMISKA ASPEKTER	39
7	DISKUSSION	41
8	SLUTSATS	43

FÖRKORTNINGAR	45
REFERENSER	47
LITTERATUR	47
INTERNET	47
FÖRRÄTTNINGSAKTER	48
ÖVRIGT.....	48

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Registrering av fastigheter sker bl.a. för att trygga äganderätten och för att säkerställa de rättigheter som hör till marken. I Sverige finns ett fastighetsregister som innehåller information om Sveriges samtliga fastigheter. Det händer ibland att den information som finns redovisad varken är fullständig eller nyttig. Detta medför att registret inte är optimerat med avseende på effektivitet och fullständighet. För att systemet skall vara tillförlitligt krävs det att de uppgifter som finns registrerade verkligen är korrekta och efterfrågade. Ett sätt att göra systemet mer pålitligt är att plocka bort de onyttiga samfälligheter som finns redovisade i registret men som aldrig används i praktiken.

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att klarlägga vilka komplikationer som uppstår till följd av att en fastighets juridiska rättigheter inte överensstämmer med de verkliga förhållandena beträffande samfälligheter.

1.3 Problemställningar

- Vad är en onyttig samfällighet och vilket förfarandesätt kan användas för att få bort de onyttiga samfälligheterna?
- Vem tillåts agera för att åtgärda de fall där en fastighets juridiska rättigheterna inte stämmer överens med verkligheten beträffande samfälligheter?
- Hur har de fall som finns uppkommit och när har de kommit upp i dager?
- Vilken ekonomisk betydelse har avvikelser från fastighetsregistret och varför finns dessa avvikelser? Är det dyrare att rätta till avvikelserna än att låta dem finnas kvar, d.v.s. är det värt att avstå från den samhällsnytta som ett korrekt rättighetsregister ger upphov till?

1.4 Avgränsningar

Skilnaderna mellan en fastighets verkliga användning och dess juridiska rättigheter exemplifieras av enstaka fall från Trelleborg, Svalöv, Ystad och Skurups kommun, Skåne. Ersättningsproblematiken kring frågan om vilken ersättning berörda markägare skall tilldelas behandlas inte nämnvärt.

1.5 Metod

Ett väsentligt led i arbetet har bestått av att komma fram till en lämplig definition för när en samfällighet är onyttig. Den huvudsakliga metod som har använts är litteraturstudier av producerade artiklar, avhandlingar, undersökningar, tidsskrifter och utredningar. Utöver detta har en fallstudie av några utförda förrättningar gjorts, där det har skett en ändring av markens användning utan att detta direkt har uppföljts av någon juridisk förändring genom förrättning. Det material som ligger till grund för fallstudierna har tagits fram och analyserats i samråd med verksamma förrättningslantmätare.

1.6 Målgrupp

Arbetet riktar sig i första hand till personer som är yrkesverksamma inom lantmåteriverksamheten i Sverige och som berör problematiken kring samfälligheter i sin yrkesroll.

.7 Upplägg

I kapitel 2 beskrivs hur Sveriges fastighetsindelning har förändrats fram till idag. Kapitel 3 innehåller en beskrivning av begreppet onyttig samfällighet. I kapitel 4 redovisas några redan gjorda studier, vilka behandlar problematiken kring registrering av fastigheters olika attribut samt onyttiga rättigheters förekomst. Kapitel 5 exemplifierar problematiken med hjälp av förrättningar gjorda i Skåne. Kapitel 6 är en analys av tidigare nämnda förrättningar med tyngdpunkten på olika åtgärdsförslag som kan ha betydelse för en framtida förbättring av fastighetsregistret. Därefter följer en diskussion i kap 7 och avslutningsvis redovisas slutsatserna i kap 8.

2 Fastighetsindelningen i Sverige

2.1 Historik

2.1.1 Lagstiftning

De regler som finns idag med betydelse för fastighetsindelningen har sitt ursprung i de förhållanden som tidigare rådde på landsbygden. Ursprungligen fanns en muntlig tradition med landskapslagar och senare blev dessa sedvänjor även nedtecknade. Landskapslagarna innehöll regler om hur jorden skulle fördelas och användas. Under mitten av 1300-talet ersattes landskapslagarna av Magnus Erikssons allmänna landslag och samtidigt med detta inrättades även en stadslag för städerna. Under mitten av 1400-talet kom Kristoffers landslag med regler som gällde för hela riket. Dessa landslagar för stad och landsbygd gällde fram till dess att lagstiftningen samlades i 1734 års lag. [1]

2.1.2 Skiftesreformer

Sverige har gått igenom en rad olika skiftesreformer vilka bl.a. har syftat till att rationalisera fastighetsindelningen i riket. Innan 1200-talet förekom hammarskifte, vilket medgav en omfördelning av marken inom byn. Från 1200- till 1700-talet förekom solskiftet, eller tegskiftet som det också kallas. Under solskiftet delades jorden in i olika områden beroende på dess beskaffenhet. Varje delägare i respektive hemman tilldelades varsin teg från varje område. Storleken på tegarna varierade beroende på vilken längd brukarens tomt hade mot bygatan [1]. År 1757 utfärdade Sveriges riksdag förordningen om storskifte. Detta skedde efter att Jakob Faggot, direktören för Sveriges lantmäterikontor, etablerat sitt synsätt i frågan hos riksdagen [9].

Förordningen om storskifte syftade till att få bort det irrationella användandet av jordbruksmarken genom skapandet av en stor åker per gård för varje hemman. Hela landet, bortsett från Dalarna och Gotland, påverkades av denna åtgärd, men någon utflyttning från byarna ägde inte rum utan husen låg fortfarande samlade. Under 1700-talets slut föddes nya idéer hos en man vid namn Rutger McLean. Han ville öka produktionen inom jordbruket i Skåne genom att tilldela varje gård ett sammanhängande skifte, eventuellt även ett mosskifte, som låg precis intill den egna gården. Konsekvensen av detta blev att byarna sprängdes. Samtliga inblandade hjälptes åt med det krävande arbete som behövde utföras, så som att bygga nya vägar. Under 1805-1825 enskiftades i stort sett hela Skåne och det är härifrån som många av dagens gränser härrör. På grund av att terrängen i Sverige växlar mellan åkermark, skog, vattendrag, bete, äng och berg, var det i stort sett omöjligt att enskifta hela Sverige. Istället för storskifte och enskifte kom 1827 regler om laga skifte, varigenom all mark delades upp mellan fastigheterna. Dock fanns det även möjlighet att lägga ut gemensam mark, t.ex. för torvar, mossar, grustag och liknande. År 1860 hade Sverige i princip fått den fastighetsindelning som lever kvar idag. Inte heller under laga skifte kom Dalarna, Gotland och Gävleborgs län att omfattas. [1]

2.1.3 Registrering

Under medeltiden i Sverige förekom det inga skriftliga avtal vid köp av jordbruksmark eller gårdar, istället beaktades hundraåriga gamla seder. Det förekom inte heller någon registrering över fastigheterna på landsbygden. I städerna däremot fanns det ett fastighetsregister där de fastighetsköp som gjordes nedtecknades. Det är ur detta register som det går att tyda att Sveriges äldsta registrerade fastighetsköp ägde rum år 1227. När Gustav Vasa blev kung i Sverige år 1521 påbörjades en förändring av systemet. Kronan hade vid den tiden inte någon direkt uppfattning om hur marken var

ördelad och därmed var det även svårt att veta hur mycket skatt som kunde tas ut rundad på markinnehavet. För att effektivisera beskattningen beslutade 1524 års riksdag att en jordebok skulle upprättas för att effektivisera beskattningen i landet samt öra den mer rättvis. Sveriges första jordebok var således en förteckning över bönderna och deras skatter. [9]

Jordeboken innehöll information om hur stor del av de olika jordegendomars årliga vnkastning som skulle utgå till kronan. Det finns några jordeböcker bevarade från svensk medeltid. Under 1530-talets början tog Gustav Vasa initiativ till årligen upprätta jordeböcker över kronans fasta skatteintäkter. Dessa jordeböcker låg till grund för ägandarnas årliga räkenskaper. Efterhand som även icke jordeboksförda gårdar skrevs in under 1690-talet utvecklades förteckningen till ett mer och mer fullständigt fastighetsregister [10]. De sist gjorda jordeböckerna upprättades under 1880-talet. Regeringen fattade vid två tillfällen, år 1885 och 1892, beslut om att avveckla grundskatterna. Denna avveckling slutfördes år 1904 och därmed förlorade jordeböckerna sin roll som skattegrundande handling [11]. Då jordregisterförordningen (1908:74) trädde i kraft år 1908 förlorade jordeböckerna även sin roll som fastighetsregister för landsbygden. Lagen trädde i kraft till följd av skattningsväsendets behov av att varje fastighet skulle ha en unik beteckning [12].

Under 1910-talet infördes en indelning av registreringen där jordregistret beskrev förhållandena på landsbygden och stadsregistret förhållandena i staden [13]. Jordeboken låg till grund för det jordregister som lantmäteriet upprättade över fastigheterna på landet [10].

Ägandeförhållandena i städerna skilde sig från de på landsbygden då det var staden själv som ägde all mark och därmed även bestämde hur marken skulle fördelas. Några äldre regler om när och hur registrering av mark skulle ske saknades, men oftast ämnades det kartor som beskrev stadens ägor samt dess tomtindelning. Efter hand som det blev mer och mer vanligt att enskilda sökte lagfart på stadsegendom ökade också behovet av någon form av registrering. Detta behov ledde fram till ikraftträdandet av lagförordning (1917:281) med närmare föreskrifter om fastighetsregister för stad. Under fastighetsregistrets första tid framkom inte nackdelarna med att ha olika fastighetsregistreringssystem för stad och land, men efter hand som beroendet mellan stad och land växte sig allt starkare blev det näst intill ohållbart med skilda fastighetsregistreringssystem för olika kommuner [13]. Detta var anledningen till att riksdagen år 1968 beslutade att det skulle ske en reform av fastighetsregistreringen. Denna reform innebar att ett enhetligt fastighetsregister omfattande landets samtliga fastigheter skulle föras in under automatisk databehandling, ADB [2].

Sverige var det första landet i världen som påbörjade skapandet av ett fastighetsdatasystem i digital form bestående av både fastighets- och skattningsregistret [14]. Regleringen av det nya registret sker i fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059). Övergången till det nya systemet skedde kommunvis och pågick från 1976 fram till 1995. Under nästan 20 år användes således det gamla och nya systemet parallellt. Men efter september 1995 har de manuellt förda stads- och jordregistren slutat att uppdateras och istället ingår den aktuella informationen i det ADB-baserade systemet [13].

2.2 Nulågesbeskrivning

2.2.1 Fastighetssystemet i Sverige

Sveriges fastighetssystem består av lagstiftning inom området, en fastighetsbildningsprocess samt ett fastighetsregister med information om alla fastigheter som finns. Uppgifterna i fastighetsregistret uppdateras efter hand som förändringar i fastighetsbeståndet sker [14]. All mark och allt vatten i Sverige, med undantag av de allmänna vattenområdena som finns i havet, Väneren, Vättern, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland, är indelat i fastigheter. Fastigheterna skiljs åt med juridiskt fastställda gränser. Varje fastighet har en unik beteckning som används vid redovisning av fastigheten. Det är inte möjligt att vara ägare till en avgränsad del av en fastighet, annat än under en kortare period innan lagfart har sökts och fåtts. För att fastighetsindelningen skall ändras krävs det ett beslut om detta av lantmäterimyndigheten, LM eller av domstol. Idag är det främst fastighetsbildningslagen, FBL, som tillämpas vid ändring av fastigheter, men det finns även äldre rätt såsom privata delningsåtgärder som har haft fastighetsbildande verkan [1].

Vid olika historiska tidpunkter har det funnits olika typer av markeringar mellan fastigheter som markerar var gränsen går. Därför är det inte alltid helt lätt att avgöra vilka tecken i terrängen som är tänkta att markera en gräns läge. Kravet på att upprätta någon form av karta i samband med nybildande av fastigheter har inte alltid funnits och detta kan försvåra tolkningen av gamla gränser ytterligare. Om en gräns läge är tveksamt kan det bestämmas genom fastighetsbestämning enligt FBL. Den som anses vara den rättmätige ägaren till en fastighet är den som har lagfart på densamme. Genom lagfarten blir äganderätten offentlig. Om en ägare till en fastighet ännu inte fått lagfart på sin fastighet måste han fram till dess att han beviljats lagfart själv bevaka sina rättigheter och styrka sin äganderätt. Lagfart skall enligt 20 kap 2 § JB sökas inom tre månader från det att fångeshandlingen, d.v.s. den handling på vilken förvärvet grundas, upprättats. En fastighet kan byta ägare genom köp, gåva, byte, arv eller bodelning. [1]

Sedan 1972 har samfälligheter redovisats i fastighetsregistrets huvudregister med en s-förteckning, t.ex. Svenstorp s:2. P.g.a. tidigare bristande registrering är det i stort sett omöjligt att beräkna hur många samfälligheter av olika slag det finns i Sverige. De samfälligheter som idag inte längre är till någon praktisk nytta kan vara till olägenhet då de kan bidra till att marken inte brukas ändamålsenligt. Oftast har samfälligheterna fyllt sitt ändamål då de bildats, men förändrade förhållande kan ha gjort att samfälligheten inte längre behövs. I de fall då samfälld mark används för enskilt bruk föreligger viss osäkerhet eftersom den officielle ägaren till marken inte är densamme som brukaren. [5]

2.2.2 Avvikande fastighetsindelning i Dalarna

Vissa områden i Sverige avviker från den generella bild som finns över fastighetsindelningen. Som exempel kan nämnas Dalarna, vilket är Sveriges mest ägosplittrade landskap. Orsaken till att det har blivit splittrat är att det under lång tid har funnits en tradition av att arvet av en fastighet inte går till den äldste sonen, utan den delas istället mellan samtliga syskon. När storskiftet startade i Sverige under 1700-talets mitt inkluderades inte Dalarna. Först 1803 inleddes storskiftet där och det kom att ta 100 år att genomföra. Men trots att fastighetsägandet rationaliserades av storskiftet och trots att det var en lagstadgad indelning, fortsatte den privata uppdelningen av marken eftersom det var en väldigt starkt rotad sedvana. Resultatet blev att det tillslut var i princip omöjligt att driva ett bärkraftigt jord- och skogsbruk eftersom brukningslotterna

lev för små. Då laga skifte skulle genomföras möttes den reformen av tvivel vilket gjorde att den endast genomfördes på ett fåtal platser i Dalarna. [15]

År 1932 stiftades den s.k. Dalalagen, vilken möjliggjorde att skogsmarken skiftades med hjälp av laga skifte. Ca 200 000 ha berördes av laga skifte mellan åren 1930 och 1984. År 1972 när den nya fastighetsbildningslagen trädde i kraft, medgavs ett strukturerat sätt på vilket det gick att genomföra omarronderingar, d.v.s. en förbättring av fastighetsstrukturen och ägandeförhållandena genom skapandet av sammanhängande enheter. Stora enheter är enklare att bruka och har därmed även högre lönsamhet. Sedan 1994 har Länsstyrelsen satt den minsta arealen för en fastighet som skapas vid en marrondering till 5 ha. Ibland ges det möjlighet att köpa till mark för att uppnå detta minimikrav. Att arealkravet är så lågt beror på att det skall vara intressant även för mindre markägare att omarrondera sin mark. [15]

2.3 Lagstiftning

Den fastighetsrättsliga lagstiftningen omfattar jordabalken, JB, fastighetsbildningslagen, FBL och närliggande lagstiftning, t.ex. anläggningslagen, AL och ledningsrättslagen, LL [14]. Den lagstiftning som ligger till grund för ärenden som rör ändring av fastigheter är främst FBL. Såväl ny- som ombildning av fastigheter kan ske med hjälp av denna lag. Den fastighet som bildas skall enligt 3 kap 1 § FBL vara *'varaktigt lämpad för sitt ändamål'*, särskilt med hänsyn till dess utformning. Undantag från denna bestämmelse får göras enligt 3 kap 9 § FBL om *'fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas'*. Enligt 3 kap 2 § FBL tillåts nybildning av fastigheter endast om de gällande planer och andra bestämmelser om markens användning som finns följs. [5]

Reglerna om fastighetsreglering finns i 5 kap FBL. Med fastighetsreglering menas överföring av mark från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet. Ersättning för mark som överförs genom fastighetsreglering skall utgå i mark eller andel i samfällighet, såvida det inte är mer ändamålsenligt att utge ersättning i pengar. Fastighetsreglering får endast ske om båtnad finns, d.v.s. om fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Som regel skall den sökandes fastighet förbättras av åtgärden, men det finns undantag från denna bestämmelse när det rör en samfällighetsförening som sökt förrättning för en samfällighet som inte längre har någon gemensam betydelse för delägarfastigheterna. När en samfällighet berörs av en fastighetsreglering gäller vissa ersättningsregler. Särskilda bestämmelser om samfälligheter finns i 6 kap FBL. Enligt 6 kap 1 § FBL får en samfällighet endast bildas om ändamålet är av stadigvarande betydelse och om inte ändamålet kan tillgodoses på annat sätt. För samtliga delägar fastigheter måste det vara av väsentlig betydelse att vara delägare i samfälligheten. De regler om samfälligheter som finns i FBL behandlar marksamfälligheter. Anläggningssamfälligheter, vilka bildas genom AL, är en annan typ av samfälligheter. [5]

För fastighetsbildningsförrättningar finns det utförliga och grundliga regler i FBL om hur förfarandet skall gå till. För samfälligheter förekommer förenklad handläggning av förrättning för fastighetsreglering i de fall då samfälligheten inte längre används av delägarna för gemensamt ändamål. Huruvida förenklad handläggning kan ske är beroende av att ersättning inte skall behöva utgå för sådan samfällad mark som överförs till en enskild fastighet. Ersättning skall enligt 6 kap 6 § 1st FBL utgå om det begärs av någon sakägare eller om någons andel har mer än obetydligt värde. Eftersom markvärdet i städerna, t.ex. i Stockholm, är relativt högt så är det vanligare att det kommer beslut om ersättning här än på landsbygden. Om ingen ersättning skall utgå

behöver det inte göras någon utredning om delägarfastigheternas andelstal och således sker både en kostnads- och tidsbesparing i dessa fall. [5]

2.2.4 Fastighetsregistret

Sveriges fastighetsregister innehåller viktiga uppgifter om fastigheterna, såsom beteckning, areal, läge och gällande fysiska planer. Registret som ingår i fastighetsdatasystemet, bestående av fastighetsregistret, inskrivnings- och byggnadsregistret samt viss fastighetstaxeringsinformation, förs av lantmäteriet. Lantmäteriverket står för systemets tekniska förvaltning. [10]

Lantmäteriet har påbörjat ett projekt som syftar till att inventera och höja kvalitén på fastighetsregistret. För att prioritera rätt åtgärder har en marknadsundersökning gjorts bland 195 personer av lantmäteriets externa kunder. Bland dessa kunder finns privatpersoner, offentliga sektorn ej tillhörande lantmäteriet och kommersiella kunder så som banker och mäklare. Andelen svar som erhållits är inte tillräckligt stor för att statistisk säkerhet skall uppnås, men tack vare att fördelningen bland de olika kategorierna som lämnat svar är relativt god går det ändå att få fram en indikation på hur uppfattningen om kvalitén på fastighetsregistret är. [3]

Av de tillfrågade uppger 21 % att den nuvarande kvalitén på registret är dålig, vilket betyder att det finns ett medvetande om de brister som finns. Samtidigt innebär detta att 79 % är nöjda med den kvalitét som finns idag. Frågan om huruvida de som är missnöjda med kvalitén är beredda att betala mer för uppgifter från registret ifall kvalitén ses över kan diskuteras. Dessutom går det givetvis att ifrågasätta ifall de personer som svarat på undersökningen har tillräcklig överblick och kunskap i området för att resultatet av undersökningen skall kunna ligga till grund för ett framtida agerande från lantmäteriets sida. Av de uppgifter som finns åtkomliga i fastighetsregistret är de mest använda uppgifterna de som ger upplysningar om lagfart, fastighet, samfällighet eller gemensamhetsanläggning, areal samt rättigheter. Dessa uppgifter toppar även listan över hur viktigt det är att just den uppgiften håller hög kvalitét. [3]

3 Onyttiga samfälligheter

Begreppet onyttig samfällighet är allmänt vedertaget och används, som namnet tyder på, för sådana samfälligheter som inte är till någon nytta. För att kunna göra en sanering i fastighetsbeståndet och avveckla alla de samfälligheter som är onyttiga, gäller det att veta vilka av dem som verkligen är onyttiga. Det finns inte någon exakt definition som säger när en samfällighet är onyttig. Ett sätt att komma fram till vilka samfälligheter som är onyttiga är att gå igenom samtliga samfälligheter som finns registrerade och göra en individuell bedömning huruvida samfälligheten är onyttig eller inte. Detta är dock ett oerhört resurs- och tidskrävande arbete och därför är det sannolikt inte praktiskt genomförbart. Därför behövs det en enkel modell med en generell metod som kan tillämpas på alla samfälligheter för att klargöra huruvida de är onyttiga eller inte.

När en samfällighet nybildas idag finns det givetvis ett tydligt motiv till att den skall få skapas. Hade inte det funnits så hade självfallet samfälligheten i fråga inte tillåtits att bildas. Detta regleras i 6 kap 1 § FBL där det står att *"Samfällighet får ej bildas för andra fastigheter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten"*. I denna paragraf kan det intolkas att en samfällighet är onyttig då det inte finns någon fastighet för vilken samfälligheten är av väsentlig betydelse. I SOU 1983:37 beskrivs en onyttig samfällighet istället som sådan samfällighet som inte längre används enligt det ändamål för vilket den tillskapades.

Ovannämnda två förklaringar, från FBL och SOU 1983:37, av vad en onyttig samfällighet är behöver inte utesluta varandra. En samfällighet som inte är till nytta för någon kan naturligtvis inte nybildas. En samfällighet som däremot redan finns, men som inte används i enlighet med sitt ursprungliga ändamål kan fortfarande vara till nytta för fler än en fastighet. T.ex. kan en planlagd samfällad väg vars sträckning aldrig blivit utbyggd användas som rekreationsområde. Marken i sig kommer då till nytta, men eftersom samfälligheten inte tjänar sitt ändamål är samfälligheten ändå att betrakta som onyttig.

Efter hand som fastighetsförhållandena förändras, ägandeförhållanden skiftar och utvecklingen i allmänhet och därmed även människans generella behov för vad som skall höra till en fastighet förändras, kan det hända att de från början nyttiga samfälligheterna övergår till att bli onyttiga. I 3 kap FBL finns de allmänna lämplighets- och planvillkoren för fastighetsbildning. All fastighetsbildning som sker, alltså även bildande av samfälligheter, ska överensstämma med dessa bestämmelser. Nybildade samfälligheter idag är således alltid nyttiga eftersom de uppfyller lämplighetsvillkoren. I motsats till detta kan sägas att de samfälligheter som inte längre uppfyller villkoren i 3 kap FBL är onyttiga. Sett ur ekonomisk synvinkel går det att säga att en samfällighet har blivit onyttig när det är mer fördelaktigt att använda den mark som används för samfällt ändamål till något annat ändamål istället.

Även om en samfällighet är onyttig förekommer det sällan att fastighetsägarna själva ansöker om förrättning. Anledningen till detta kan vara att delägarna i samfälligheten saknar vetskap om de rådande förhållandena. Alternativt ser inte delägarna någon ekonomisk vinning i att ansöka om förrättning och avstår därför från att göra detsamma. Lantmäteriet har i somliga fall vetskap om att vissa samfälligheter är nyttiga, men eftersom lantmäteriet inte tillåts att initiera en förrättning är det svårt för om att åtgärda dessa fall.

Den mest lämpliga definitionen på en onyttig samfällighet, i det sammanhang som syftas i detta arbete, är att lämplighetsvillkoren i 3 kap FBL inte är uppfyllda.

4 Tidigare gjorda studier

I detta kapitel redovisas fyra olika studier som jag anser utgör en bra grund då resonemang kring onyttiga samfälligheter skall föras. De två första avsnitten, 4.1 och 4.2, behandlar två svenska utredningar som gjordes under 70- respektive 80-talet. De åtgärder som föreslås i dessa två utredningar genomfördes aldrig i praktiken. Idéerna som studierna grundar sig på kan dock fortfarande ses som aktuella eftersom markförhållandena i Sverige fortfarande är desamma. Studien i avsnitt 4.3 visar vilka förutsättningar som Ellinor Ostrom anser måste vara uppfyllda för att ett hållbart system för samverkan skall fås. Avsnitt 4.4 grundar sig på Yvan Bédards doktorsavhandling som beskriver vilken funktion ett landinformationssystem, LIS, har.

4.1 Wallners förslag om utställningsförrättningar

Helmer Wallner publicerade år 1977, på uppdrag av justitiedepartementet en uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen i Sverige. I Helmer Wallners rapport används begreppen fastighetsbildningsmyndighet samt fastighetsregistermyndighet. Dessa myndigheter är idag ersatta av lantmäterimyndigheten, men eftersom det vid tiden för utgivandet av Helmer Wallners översyn var dessa två nämnda myndigheter som var verksamma, väljer jag att i följande avsnitt använda de båda begreppen.

Översynen gjordes eftersom det fanns önskemål om vissa förändringar i lagstiftningen som skulle bidra till en mer effektiv fastighetsbildningsverksamhet samt en mer ändamålsenlig markanvändning. Det förekommer att äldre lantmäteriverksamhet har resulterat i otillfredsställande fastighetsrättsliga tillstånd. Fastighetsägarna är då oftast inte själva motiverade att söka och bekosta en förrättning eftersom det vanligtvis inte är företagsekonomiskt motiverat. Ur allmän synvinkel är däremot en sanering vanligtvis av ekonomiskt intresse, särskilt på lång sikt då det leder till att den fortsatta fastighetsbildningsverksamheten förenklas. Stora kostnadsbesparingar sker också, främst för fastighetsregistermyndigheten men även inom andra verksamheter där registrering av fastighetsuppgifter sker. Därför föreslogs det i utredningen att saneringsverksamheten snarast borde igångsättas.

De regler som finns i FBL är tillräckligt effektiva för att kunna genomföra en sanering av fastighetsindelningen. Men om dessa regler tillämpas på onyttiga samfälligheter blir förrättningarna onödigt komplicerade, tidsödande och kostsamma. Därför föreslås det i översynen att ett särskilt regelsystem byggs upp för avveckling av onyttiga servitut och samfälligheter.

Det är tänkt att vårt fastighetsregister skall återge gällande förhållande. Ibland förekommer dock felaktigheter och ofullständighet. Vid särskilda fastighetsutredningar måste uppgifter ofta inhämtas från fall till fall. Ett fullständigt fastighetsregister minskar behovet av utredningar av detta slag. En författningsändring i början av 1970-talet ledde till att den officiella redovisningen i fastighetsregistret kom att omfatta även samfälligheter och officiälservitut. De samfälligheter och officiälservitut som tillkommit innan detta är bara registrerade i begränsad omfattning. En registerkomplettering innebär att brister successivt undanröjs, men av ekonomiska skäl kan en sådan komplettering inte göras mer omfattande än nödvändigt. Ur markhushållningssynpunkt gör en sanering av t.ex. onyttiga samfälligheter i skogsmark att ett rationellt nyttjande av marken underlättas. För att sanering skall ske krävs det ett särskilt regelsystem och lagstiftning inom området med enklare och billigare regler än de som finns nu. En så enkel lösning som möjligt borde bli mest ekonomiskt fördelaktigt. [4]

1.1 Förfarande vid utställningsförrättningar

Helmer Wallner ser saneringsverksamheten som ett led i kompletteringen av fastighetsregistrets innehåll. Enligt honom bör saneringen lämpligen ske byavis, genom utställningsförrättningar. Punktvisa åtgärder bör också tillåtas så att fastighetsbildningsmyndigheten utan ansökan fritt kan genomföra punktvis sanering. Vid utställningsförrättningar upprättar fastighetsbildningsmyndigheten ett förslag till anering med en enkel redovisning på en översiktlig karta som sedan ställs ut för sakägarnas granskning. Förrättningarna handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten och fastighetsregistermyndigheten i samarbete, men det är fastighetsregistermyndigheten som fattar beslut om arbetet skall igångsättas. Fastighetsbildningsmyndigheten utreder om det finns något hinder enligt 3 kap, 5 kap 4 eller 5 kap 7 § FBL innan en förrättning genomförs.

Den yttre ramen för saneringsmöjlighet är att utställningsförrättning får ske om förrättning i vanlig ordning skulle leda till kostnader eller arbete som inte står i rimlig proportion till markens värde och till nyttan för berörda fastighetsägare. Denna begränsning tillsammans med lämplighetsvillkoren i 3 kap FBL samt förbättringskravet i 5 kap 4 § FBL och reglerna om överföring av mark med byggnad i 5 kap 7 § FBL redför att samfälligheter eller servitut som tjänar någon funktion inte kan avvecklas på detta sätt. Efter att en utredning gjorts, upprättar fastighetsbildningsmyndigheten en utställningsbeskrivning. Beskrivningen ställs ut för granskning under en månad och anmärkningar kan då framställas. Delgivning om utställning sker genom kungörelse eller genom personlig delgivning. Om inga anmärkningar kommer in, meddelar fastighetsbildningsmyndigheten fastighetsbildningsbeslut.

Sakägarna drabbas inte av någon kostnad vid utställningsförrättningar eftersom de inte förutsätts få så stor nytta av förrättningen. För avstående av mark kan i normala förhållanden enligt 5 kap FBL fås, men så bör inte ske vid en utställningsförrättning. Ett system där ingen ersättning utbetalas kan försvaras av att sakägarna inte heller debiteras några förrättningskostnader. Dessutom är marginalvärdena som det rör sig om oftast obetydliga. Om det skulle finnas ersättningsregler skulle det leda till ökad arbetsbörda och en orimlig kostnad för saneringsarbetet. Det bör dock finnas garantier mot icke avsedda förluster. Fastighetsbildningsmyndigheten bör kunna förordna att frågan om ersättning skall prövas i efterhand i en särskild ersättningsförrättning. Ärendet handläggs då som en vanlig förrättning, d.v.s. sakägarna debiteras för kostnaderna. Det kan inte uteslutas att misstag kan göras som för med sig att en fastighet kan förlora betydelsefulla befogenheter. Även för detta krävs ett remedium. Bestämmelserna om utställningsförrättning bör tas in i 4 kap FBL som en särskild underrubrik. Vad gäller ersättningsfrågorna bör det enligt Helmer Wallner ske en förbättring så att 5 kap FBL bättre överensstämmer med 4 kap ExpL, expropriationslagen.

Genom en sanering av onyttiga rättigheter med utställningsförrättningar kommer samfälligheter med många delägande fastigheter att försvinna. Ett införande om detta i fastighetsregistret skulle medföra ett omfattande arbete som inte uppvägs av fördelarna. Om samfälligheten inte är upptagen i fastighetsregistret bör det vara tillåtet att åtgärden förs in endast i den akt där tillkomsten av samfälligheten är redovisad. Detta skall då ses som ett införande i fastighetsregistret. [4]

4.1.2 Wallners analys

Wallner kommer i sin studie från 1977 fram till att Sveriges fastighetsregister är i behov av en sanering eftersom äldre tiders fastighetsrättsliga åtgärder har resulterat i otillfredsställande fastighetsförhållanden. Han anser att en sanering är av intresse både ur ekonomisk synvinkel och ur markhushållningssynpunkt. Svårigheten i problemet ligger i att det krävs en lagstiftning med särskilda regler för sanering, med både enklare och billigare regler än de som finns idag. Helmer Wallner anser vidare att saneringen till största del lämpligen bör ske byavis. För saneringen bör förfarandet med utställningsförrättningar tillämpas. Det har framförts kritik mot förslaget ur kostnadssynpunkt eftersom det inte är möjligt att genomföra en systematisk sanering i förrättningsform om hänsyn till kostnaderna skall tas i allt för stor utsträckning. [4]

4.2 SOU 1983:37 med lagförslag

1979 fick regeringen i uppdrag att i en utredning, kallad fastighetsbildningsutredningen, se över den Svenska fastighetsbildningslagstiftningen. Denna utredning resulterade i ett publicerande av Statens Offentliga Utredning, SOU 1983:37. Det första delbetänkandet i utredningen som behandlar onyttiga marksamfälligheter innehåller ett förslag till en ny Lag om avveckling av samfällda vägar och diken. En lag som enligt utredningen kommer att medföra en sanering av fastighets- och rättighetsförhållandena i Sverige. Förebilden till förslaget är den finska s.k. dikeslagen som trädde ikraft 1977. Sverige och Finland har historiskt sett haft likartade förhållande gällande fastighetsregistrering eftersom de båda länderna fram till 1809 var ett och samma land. Kommittén har efter studiebesök i Finland tagit del av erfarenheterna av hur denna lag tillämpats där.

I Sveriges fastighetsbestånd finns det en mängd onyttiga marksamfälligheter, d.v.s. samfällad mark som inte längre används i enlighet med sitt ändamål. Dessa samfälligheter existerar i form av juridiska rättigheter, men den samfällda marken används dock till något annat ändamål än vad rättigheterna förespråkar. Samfälligheterna i fråga har kommit till genom att tidigare gällande lagar och regler tillämpats så att en samfällighet bildats. Vid inrättandet av samfälligheterna har det alltså funnits en god grund till bildandet. Efter att markanvändningen för området i fråga förändrats över tiden, har samfälligheterna fått mindre och mindre praktisk betydelse och till slut har de helt sonika slutat att fungera i enlighet med sina egentliga syften. När denna övergång från vanlig samfällighet till onyttig samfällighet sker diskuteras mer utförligt i kap. 3. [5]

4.2.1 Bakgrund till utredningen

I samband med fastighetsbildningsutredningen gjordes det under 1980-talet en undersökning i form av en enkät som skickades ut till ett antal överlantmätare i Sverige. Av enkätsvaren gick det att se att i genomsnitt ca 10 % av förrättningarna berörs onyttiga samfälligheter. Snittet är lägre i tätorter än vad det är på landsorter. I många fall sker det emellertid alltid ett merarbete p.g.a. att det måste undersökas om det finns någon samfällighet som berörs. Onyttiga samfälligheter flyttas eller avvecklas genomgående från förrättningsområdet vid avstyckning eller någon annan fastighetsbildningsåtgärd för bostäder eller industriområden. För jordbruksfastigheter är detta ett förfarande som mer sällan sker. I genomsnitt utvidgades 20 % av förrättningarna till att ta bort de onyttiga samfälligheter som påträffades. Med andra ord gjordes ingenting åt 80 % av de fall som påträffades, trots att det fanns en vetskap om

att någon onyttig samfällighet fanns i området. Den låga ambitionsnivån i denna fråga kan förklaras av den höga förrättningskostnaden.

Saneringsförrättningar är sällsynta trots att behovet av dessa är stort. Rent allmänt kan sägas att det finns problem med samfälligheter som beror på bristfällig register- och artredovisning. Då många sakägare berörs av en enda samfällighet blir problemet mer omfattande. Eftersom värdet av marken i en samfällighet ofta är obetydligt, innebär detta att varje försening eller merarbete som sker p.g.a. en samfällighet är föga meningsfullt [5]. Fastighetsbildningsutredningen bedömer merkostnaden för förrättningar som berör samfälld mark jämfört med någon annan förrättning av motsvarande slag till i genomsnitt ca 600 kr per förrättning och uppräknat med KPI [16] (1980 till 2003), konsumentprisindex, blir denna summa idag ca 1700 kr. Det är naturligtvis av intresse att bli av med de onyttiga samfälligheterna så att förrättningar som genomförs inte skall behöva drabbas av onödigt höga kostnader.

1.2.2 Kommitténs alternativa lösningar

För att bli av med de onyttiga samfälligheter som finns har fastighetsbildningsutredningen utvärderat och analyserat fem olika lösningsförslag. Dessa följer här nedan:

) Registrering av samfälligheterna

För att få ett fullständigt register krävs en registerkomplettering av alla samfälligheter i landet. Detta är dock en mycket kostnadskrävande åtgärd, till största del ärledd till den betungande arbetsinsats som krävs t.ex. vid ändring av andelstalen. Därför bör inte denna metod väljas. Även om kostnaderna inte beaktas går det ändå att frågasätta om en komplettering av detta slag är meningsfull eftersom många uppgifter om förs in säkerligen aldrig kommer att komma till användning. Dessutom medför införandet ett ökat arbete med ajourhållning. Flertalet av de förrättningar som rör samfälligheter kan genomföras utan att någon utredning behöver verkställas. Kommittén förespråkar p.g.a. ovan nämnda anledningar att komplettering sker med återhållsamhet så att enbart de uppgifter som det finns anledning att tro att de kommer att behövas tas med. Vid redovisningen av samfälligheter bör dessutom en förenkling ske så att samfälligheter med samma eller nästan samma delägarkrets redovisas på ett gemensamt upplägg.

) Avveckling i den löpande förrättningsverksamheten

Genom att avveckla de onyttiga samfälligheter som finns efter hand som de påträffas, kommer problemet på lång sikt att försvinna. Men avvecklingen i sig anses inte vara så viktig att den kan försvaras mot priset att förrättningar i allmänhet belastas av merarbete och merkostnader för åtgärder som inte är nödvändiga för det egentliga förrättningsändamålet. Kommittén förespråkar därför återhållsamhet om praxis om saneringsåtgärder i den löpande förrättningsverksamheten.

3) Övervägande om ändrade regler för avveckling av samfälligheter genom fastighetsreglering

Genom att tillåta ett enklare förfarandesätt vid förrättningar som berör samfälld mark ökar möjligheterna för sanering bland den samfällda marken. Enligt nuvarande bestämmelser i 6 kap 6 § 1 st FBL behöver ersättningen för dem som har andel i samfälligheten endast bestämmas då den inte är av obetydligt belopp. Dock måste det alltid ske en utredning ifall någon delägare ändå yrkar på ersättning. En sådan utredning kostar ofta mer än vad ersättningsbeloppet är, men med de regler som finns idag är det sällan som förrättningskostnaden för ersättningsfrågan bärs av den som ger upphov till kostnaden. För att få bort yrkanden om ersättningar av ringa belopp kan en lagändring ske så att förrättningskostnaden för sådana frågor till större del bärs av delägarna i samfälligheten. Dessutom föreslås det i denna metod en regeländring vad gäller samfälligheter som är obetydliga både med avseende på dess markvärde och ur brukningssynpunkt så att dessa onyttiga samfälligheter skall tillåtas avvecklas utan delägarnas hörande.

4) Avveckling genom särskilda saneringsförrättningar

Särskilda saneringsförrättningar har redan förekommit i vissa delar av Sverige, men i begränsad omfattning. Det som krävs för att det skall vara lönsamt med särskilda saneringsförrättningar är att båtnavsvillkoret uppfylls, d.v.s. att vinsten av att ha avskilda förrättningar där onyttiga samfälligheter plockas bort överväger kostnaderna för förrättningarna. Denna metod skulle givetvis innebära en ökad arbetsbörda för lantmäterimyndigheterna som skulle genomföra förrättningarna.

5) Lagstiftning om avveckling av samfällda vägar och diken

Istället för att avvecklingen av onyttiga samfälligheter sker genom en förrättning, vilket förespråkas i förslagen 2 – 4 ovan, går det att stifta en automatiskt verkande lag. I Finland skedde detta 1976 genom införandet av den s.k. dikeslagen [5]. Effekterna efter den lagen har huvudsakligen varit positiva [21].

Det förslag som fastighetsbildningsutredningen förespråkar är det sistnämnda, med en automatiskt verkande lag för samfällda vägar och diken [5].

4.2.3 Lagens innebörd

Fastighetsbildningsutredningen föreslår en sanering i Sveriges fastighetsbildningsbestånd så att alla onyttiga samfälligheter med ändamål väg eller dike plockas bort genom en automatiskt verkande lag. I och med att en sådan lag inte kommer att kunna ta hänsyn till det enskilda fallet, är risken stor att vissa äganderättsförhållanden inte blir tillfreds. Därför kommer det att finnas möjlighet att få ett inordnandebeslut. Ett inordnandebeslut är en möjlighet att på ett enkelt sätt korrigera den fastighetsindelning som skett till följd av lagen. Det kommer att vara fastighetsbildningsmyndigheten som meddelar om f.d. samfälld mark skall inpassas enligt lagregeln, eller om inordnandebeslut skall meddelas. Inordnandebeslut kommer inte tillåtas efter att förändringen har förts in i fastighetsregistret.

I specialmotiveringen till lagförslaget kommenteras det faktum, att lagen endast skulle gälla för samfällda vägar och diken, med att det är dessa samfälligheter som utgör de största saneringsproblemen. Det är inte helt enkelt att på ett entydigt sätt ange hur andra samfälligheter i framtiden skall komma att ingå i fastighetsindelningen. De vägar och diken som fortfarande används kan med fördel ersättas med servitut, alltså ärsvinner inga rättigheter som kan tänkas behövas. I och med lagens ikraftträdande öppnas en så ändamålsenlig fastighetsindelning som möjligt.

Den mark som tidigare varit samfällad kommer att tillfalla den fastighet som ligger närmast. Om t.ex. en samfällad väg ligger mitt emellan två fastigheter, kommer ägmarken att delas så att den halva som ligger närmast den ena fastigheten tillfaller denne, medan den andra halvan tillfaller den andra fastigheten. Samma regel återfinns i 19:1 s.k. dikeslag. Kritik har framförts mot förslaget eftersom det inte alltid är självklart att dela en samfällighet så att marken tillfaller den fastighet som ligger närmast, särskilt inte om marken redan används till något annat än vad som gäller enligt samfällighetens ändamål. Det är vid dessa tillfällen, då indelningen inte blir tillräckligt tydlig, som inordnandebeslut kan meddelas.

Principen för hur samfällad mark kommer att fördelas illustreras i fig. 1 där en samfällad väg påverkas. Fastigheterna A, B, C och D tilldelas den mark som ligger närmast den egna fastigheten. De nya gränserna, vilka visas som streckad linje, bildas där det är samma avstånd till två eller flera olika fastigheter

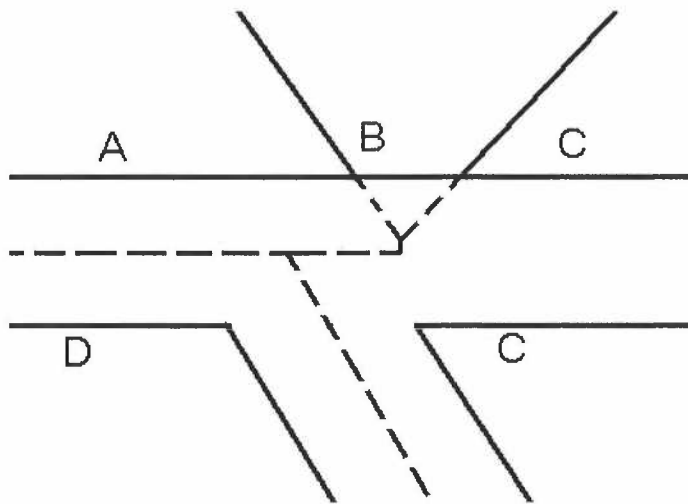


Fig. 1. Ny fastighetsindelning för samfällad mark bestäms av vilken intilliggande fastighet som ligger närmast den samfällda marken.

Om den samfällda vägen i dagsläget används enligt sitt ändamål ersätts samfälligheten av andra rättigheter, så som servitut. I annat fall upphör samfälligheten att existera, utan att ersättas av någon annan rättighet. Ofta är användarkretsen betydligt större än delägarkretsen för en samfällighet, t.ex. då en väg har övergått i att vara allmän väg. Även sådana samfällda vägar som fortfarande används omfattas av saneringen. Det

vara inte praktiskt möjligt att återskapa dessa på ett enkelt sätt. Som ersättning för de delägande fastigheterna uppkommer servitut. De onödiga servitut som då kan komma att bildas kommer inte att orsaka större problem än vad de onyttiga samfälligheterna idag gör. Servitut uppkommer inte om en delägarens behov av att använda vägen redan är tryggad på annat sätt, t.ex. då det finns en allmän väg. [5]

Vad gäller ersättningen kommer varje delägare att ha rätt till ersättning med ett belopp som motsvarar hans andel i samfällighetens marknadsvärde. Den som blir ägare till marken skall betala ersättningen [5]. Då dikeslagen i Finland trädde ikraft infördes en fyraårig preklusionstid, d.v.s. anspråk på ersättning kunde ställas inom fyra år efter lagens ikraftträdande. Någon liknande bestämmelse kan enligt fastighetsbildningsutredningen vara lämplig att ha även i Sverige [4].

4.3 Ostroms kriterier för ett hållbart system

Elinor Ostrom är professor i politisk vetenskap, *political science*, vid universitetet i Indiana. Hon är dessutom styresmedlem i en arbetsgrupp för politisk teori och politisk analys och hon har skrivit den första boken i en serie om nationalekonomiskt etablerade beslut. I boken behandlas frågan om hur gemensamma tillgångar skall organiseras. De fall som behandlas i Elinor Ostroms bok är hämtade från system som finns i Japan, Schweiz, Spanien, Filippinerna, Sri Lanka, USA, Canada och Turkiet.

Den engelska termen *CPR (Common Pool Resource)* kan ungefär översättas med gemensamt förvaltade tillgångar eller samfälliga tillgångar. Dessa tillgångar är sådana som tillskapats och underhållits av människan självt när det inte har funnits något registrerat system tillhanda. Det finns således inte några officiella handlingar där systemet har registreras. För att gemensamma tillgångar skall vara bestående under lång tid, förespråkar Elinor Ostrom att nedan redovisade kriterier är uppfyllda. Listan nedan bör dock ses som en preliminär lista, snarare än en uttömmande, över nödvändiga kriterier. [6]

1) Klart definierade gränser, *Clearly defined boundaries*

Om gränserna för en *CPR* inte är definierade och det inte heller finns någon specifikation över vilka som är berättigade att använda området medför detta att utomstående kan dra nytta av en eventuell vinst från området. Detta kan ske trots att personen själv inte bidragit till någon nytta. I värsta fall kan de utomståendes verksamhet leda till att källan till tillgångarna själv förstörs. För att stänga ute obehöriga är det möjligt att göra området till ett fysiskt slutet område som endast behöriga får komma in i. Fysiska hinder är dock inte tillräckligt för att stänga oönskade markutnyttjare ute. Det behövs därför även vissa regler som begränsar nyttjares och bemyndigades villkor för vilket utövande som får ske inom området.

2) Lämpliga och väl fungerande regler, *Congruence between appropriation and provision rules and local conditions*

Det krävs att överensstämmelsen mellan bestämmelser och lokala förhållande är god för att få en väl fungerande *CPR*. Genom att ha välskräddade anslående-, beviljnings- och underhållsregler förenklas processen med att bevara en *CPR*. Om registreringssystemet består av flera olika delar och det finns distinkta skillnader delarna emellan, kan det hända att det blir svårt att hitta fungerande regler till systemet.

) **Lämpligt deltagande, *Collective-choice arrangements***

Om de flesta av dem som påverkas av de regler som finns tillåts att delta i modifieringen av reglerna blir det lättare att skraddarsy reglerna för en CPR så att de assar de lokala omständigheterna. Det kollektiva deltagandet medför också att reglerna an modifieras med tiden så att de bättre passar in med rådande förhållande.

) **Övervakning, *Monitoring***

Genom att aktivt övervaka förhållandena inom en CPR samt vilka nyttjare som har ättighet att delta skapas förutsättningar för att upprätthålla ett system under en lång tid. Det krävs emellertid kontinuerliga investeringar för att detta skall vara möjligt.

) **Sanktioner, *Graduated sanctions***

Det krävs att det finns regler om att nyttjare som motsätter sig gällande regler rabbas av sanktioner. Sanktionerna, som utfärdas antingen av andra nyttjare eller av tjänstemän eller av båda två, kan vara olika kraftfulla beroende på hur allvarligt egebrottet har varit. I robusta system ges inga sanktioner av externa myndigheter, utan av deltagarna själva.

) **Konfliktlösande mekanismer, *Conflict-resolution mechanisms***

När det uppstår konflikter måste det finnas tillgång till lokala arenor där det till en åg kostnad skall vara möjligt för nyttjare och deras tjänstemän att lösa problemen nyttjare emellan, eller mellan nyttjare och tjänstemän. För att reglerna skall kunna följas under en lång tid bör det finnas någon institution där diskussioner kan föras och problem lösas.

) **Minimal organisationsrätt, *Minimal recognition of rights to organize***

Det skall inte finnas några möjligheter för deltagarna att gå ifrån myndigheternas regler och istället själv skapa en organisation med interna regler. Ett avsteg från de örmella regler som finns inkräktar på systemets stabilitet.

) **Passande uppbyggnad och företagsamhet, *nested enterprises***

Systemet måste vara logiskt uppbyggt och ha välmotiverade regler. Om det finns regler på en nivå som inte reflekteras av regler på någon annan nivå resulterar detta i ett okomplett system som kanske inte är hållbart i det långa loppet.

I CPR som karaktäriseras av de tre första kriterierna, klart definierade gränser, ämpliga och väl fungerande regler samt lämpligt kollektivt deltagande, borde det gå att upprätthålla ett hållbart och bra regelsystem förutsatt att kostnaderna för att förändra reglerna är relativt låga. Förekomsten av bra regler är dock ingen garanti för att nyttjarna kommer att följa dessa, trots att nyttjaren initialt kan ha varit med om att designa och komma överens om vad det är som gäller. Resonemanget kring respektive criterium ovan åsyftar ett organiserat system, så som Sveriges fastighetsbildningssystem, vari deltagandet inte är valbart. Men kriterierna kan även användas för frivilliga system som inte är organiserade med avseende på fastighetsbildande. Elinor Ostrom redogör för flera olika exempel, både sådana som fungerar väldigt bra och sådana som inte fungerar alls. Följande två avsnitt är två olika exempel som visar på olika förhållningssätt till samfälliga tillgångar. [6]

4.3.1 *Fiskeriverksamhet på Sri Lanka*

Ett system som inte är så välfungerande finns i fiskebyn Mawelle på Sri Lanka. I Mawelle är det ca 300 invånare som ägnar sig åt att fiska med nät. För att optimera

fisket krävs det att ca 20 – 30 nät är i bruk, men istället finns det ca 100 nät. Fisket är alltså överutnyttjat. Vissa fiskare har jobbat för att få tjänstemän att ta fram en nationell lagstiftning om fisket, men samtidigt har andra fiskare motarbetat detta arbete. Det har tidigare funnits effektiva lokala regler som fiskarna själva har utarbetat och dessa regler fungerade bra vid den tid då reglerna etablerades. Efterhand som efterfrågan på att få lägga i fler nät ökade avtog dock respekten för reglerna. Trots statliga förbud mot att tillföra fler nät, kunde inte dessa regler stå emot trycket från nya intressenter. Så småningom var systemet klart överbelastat efter att allt för många nät tillförts systemet. Det faktum att nyttjanderättshavarna inte har haft rätt att utöva självstyre då det gäller framtvängandet av nya lagregler har bidragit till att systemet blivit överbelastat.

För att bildligt beskriva vad som hänt i Mawelle kan en blick kastas på lafferkurvan, som ursprungligen kom till för att gestalta nyttan av skatteuttag. Lafferkurvan visar att om en naturresurs överutnyttjas så att det finns för många nyttjare, kan den totala nyttan ändå bli lika stor som om det istället fanns för få antal nyttjare. Detta betyder att ju fler nät som tillförs efter det att det optimala antalet nät i bruk är uppnått, desto lägre blir den totala nyttan [10]. I fig. 2 visas att om uttaget är antingen sju eller 100, så är den totala nyttan ändå lika stor. Det som eftersträvas är att nå den optimala punkten, toppen på kurvan, där nyttan är så stor som den kan bli.

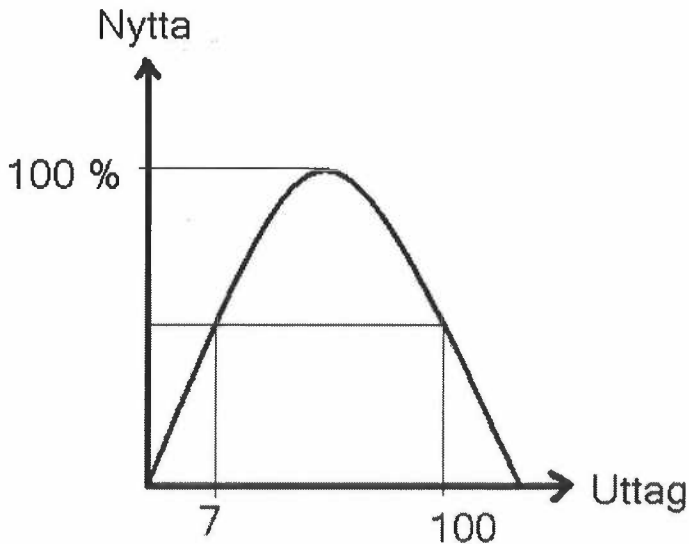


Fig. 2. Lafferkurvan visar att den totala nyttan kan vara lika stor även om uttaget varierar, beroende på om den optimala punkten i kurvans topp har passerats eller inte. Observera att figuren inte är skalenlig.

På Sri Lanka är det den centrala myndigheten som stiftar lagar, men då staten i detta fall var korruperad kom aldrig någon tillämpning av bestämmelserna med tvingande verkan till stånd. Nyttan för de redan verksamma minskade i takt med att allt fler anslöts, detta utan att de själva hade någon möjlighet att påverka det som hände. Rätten till fisket gick tidigare i arv inom familjen och således förändrades antalet existerande andelar inte över tiden. Detta sätt var under lång tid effektivt för att utesluta ickebehöriga från fiskeverksamheten, men i längden, då intresset för att ansluta sig blev

Itt för stort, höll det inte. Innan den ökade konkurrensen om fisket slagit igenom uppfattades det sakrättsliga skyddet som starkt. Det var till och med tillåtet att belåna sin andel i fisket om så behövdes. Detta skydd var svårt att upprätthålla efter att allt för långa anslutit sig till fisket.

Systemet rörande fiskeriverksamheten uppfyller inte Ostroms kriterier nr. 1-3 och 5-7. Till att börja med behöver själva området som används samfällt vara avgränsat. Detta är svårt i detta fall eftersom det rör sig om fiske och det är ingen bra lösning att sätta upp fysiska avgränsningar i vattnet. Däremot hade det tydligare kunnat klargöras vem som har rättighet att ansluta sig till den samfälliga rätten. Nyttjanderättshavarna bör ges möjlighet att fatta gällande beslut för sin egen samfälliga verksamhet samt att medverka vid det centrala beslutsfattandet, men denna möjlighet ges inte här. Även om nyttjarna skulle besluta något riskerar de att bli överkörda av någon av de korrumperade myndigheterna. I Mawelle saknas dessutom mekanismer och instanser som kan användas för att lösa de konflikter som uppstår. Detta innebär att även om myndigheterna accepterat de regler som nyttjarna av fisket fastställt, skulle det vara svårt att snabbt ta hand om de som inte följde reglerna och tilldela dem lämpliga åtgärder.

De rättigheter till att inrätta egna institutioner för att behandla diverse rågeställningar som nyttjanderättshavarna innehar, uppmuntras inte av de externa myndigheterna. Förutom att byns invånare då saknar incitament att inrätta någon institution av den här sorten, är det dessutom troligt att invånarna själva inte har tillräckligt med kapital för att kunna finansiera ett sådant projekt. Den mest allvarliga konflikten i Mawelle är att de lagar som stiftats av statsmakten inte respekteras och inte heller följs av invånarna. Det gäller att skapa så pass stor tillit till det lagstiftande organet att så många som möjligt avskräcks från att göra lagöverträdelser. Så länge som regleringarna som instiftades gällande fiskeverksamheten i Mawelle kunde följas var nyttan av samverkan tillräckligt stor för att ligga till grund för fortsatt samarbete. Men på kort tid antalet nyttjare av systemet började öka i allt för hastig takt minskade inte bara den totala nyttan, utan även varje individs incitament att hålla fast vid de regler som införts och systemet förlorade sin funktion. [6]

1.3.2 Bevattningsystem i Spanien

I Valencia, Spanien, finns det ett väl fungerande system för samverkan. Sedan 1435 har det funnits formella regler berörande bevattningen av jordbruksmarken. Därigenom regleras vem som har rätt att ta vatten från de åtta kanaler som finns, hur fördelningen skall vara, hur ansvaret för upprätthållandet är fördelat samt vilka sanktioner i form av böter som kan utfalla och vid vilka tillfällen. Området i fråga är i stort behov av ett fungerande bevattningsystem eftersom mängden nederbörd varierar kraftigt från år till år. Utan bevattning skulle det inte vara möjligt att driva ett högt utvecklat jordbruk. Jordbruksmarken i Valencia är indelad i huertas, d.v.s. avgränsade definierade områden. Turiafloden som förser de åtta kanalerna med vatten är det enda vattendrag i området som kan användas för att förse de 16 000 hektar jordbruksmark som finns. 80 % av jordbruksmarken består av mindre än en hektar mark, alltså är antalet nyttjare av marken stort. Eftersom de flesta vintrar är frostfria går det att få ut två till tre skördar varje år. Längre ut på floden en stor osäkerhet eftersom det flera år på rad kunde vara lågt vattenstånd och därmed bli översvämning. År 1951 byggdes en damm som motverkade och därmed även löste dessa problem.

Rätten till vattnet hör till marken och andelen vatten från kanalen som varje jordägare har rätt till är proportionerlig mot markens storlek. Det finns en tribunal som löser tvister och beslutar om åtgärder så som böter. Det finns inga advokater, men antalet åskådare är många och det är en mycket hög grad av övervakning på huertas. Bevattningen fungerar på så sätt att det finns ett roterande system var i varje delägare har en bestämd plats. Vattnets släpps fram till delägarna en i taget, denne får ta hur mycket vatten han vill ur systemet så länge han inte slösar med vattnet. När en nyttjare har vattnat klart går turen över till näste användare. Om området drabbas av torka används ett prioriteringssystem som medger att turordningen justeras beroende på vilken gröda som brukaren odlar. Systemet fungerar bra eftersom alla övervakar alla. Det krävs nämligen en hög nivå av upprätthållande av systemet för att dämpa frestelsen att stjäla vatten. För de som bryter mot befintliga regler utfärdas böter som dock är relativt låga.

Samtliga av Ostroms tidigare nämnda kriterier är uppfyllda för jordbruket i Valencia. Teorin om att dessa kriterier karaktäriserar en hållbar CPR tycks således vara sann, då denna Spanska modell fungerar utmärkt i praktiken. [6]

4.3.3 Jämförelse mellan systemen för samverkan

Elinor Ostrom beskriver i avsnitt 4.3.1 och 4.3.2 två olika system för samverkan. Det ena fungerar inte särskilt bra och endast ett fåtal av hennes nämnda kriterier för ett hållbart system för samverkan är uppfyllda. I det andra fallet där det finns ett mycket väl fungerande system är samtliga av hennes kriterier uppfyllda. Succén är således ett faktum både i teorin och i praktiken. Det är dock sannolikt så att det finns väl fungerande system utan att samtliga kriterier för hållbarhet är uppfyllda. Hur Elinor Ostroms kriterier kan tillämpas på vårt svenska system för samfälligheter diskuteras vidare i avsnitt 5.5.

4 Bédards bild av ett landinformationssystem

Yvan Bédard behandlar i sin doktorsavhandling landinformationssystem, LIS. Det huvudsakliga målet med ett LIS, är att tillhandahålla bästa möjliga gestaltning mellan verkligheten och användarens bild av verkligheten. Alla modeller representerar samtidigt en symbolisk värld som skiljer sig från verkligheten. Hur stor skillnaden mellan verklighet och modell är varierar beroende på vilken modell som används. För att reducera osäkerheten över hur stor avvikelser från verkligheten är, samt för att absorbera resterande osäkerhet som inte kan reduceras i den använda modellen, används ett tekniskt LIS. Ett tekniskt LIS är alltså det system som fungerar som mellanhand, *atekeeper*, och som behandlar samt överför information till användaren av systemet [7]. Fig. 3 visar hur ett tekniskt LIS har en central roll då det gäller databehandling och transportering av data. En observatör tar emot de signaler som kommer från verkligheten. Efter bearbetning i ett tekniskt LIS tar en användare emot den behandlade data och skickar informationen vidare. Det är denna information som ligger till grund för hur användarens bild av verkligheten blir.

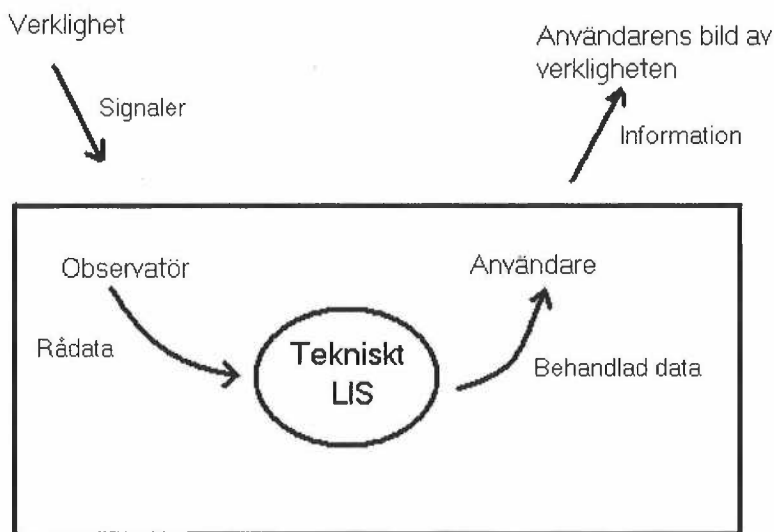


Fig. 3. Schematisk bild över funktionen av ett tekniskt LIS.

I ett system som innehåller information finns det en viss risk att informationen inte är korrekt eller fullständig. Viss osäkerhet härom kan reduceras t.ex. genom att precisionen hålls hög. Genom att upprätta ett system för överlåtelse av rättigheter i fast egendom, *conveyancing system*, kan ytterligare reduktion av den ärvda osäkerheten ske. Osäkerhetsreduktionen rör sig då antingen om rättigheterna till marken, eller om den fysiska lokaliseringen.

Bédard undersöker nedan följande fyra kriterier som behandlar frågan om att reducera osäkerheten:

- 1) Om några juridiska rättigheter till marken förekommer och ifall informationen härom enkelt går att hitta.
- 2) Om identifieringsmöjligheter finns i form av fysiska föremål som bevisar vilka konturer egendomen har på marken.
- 3) Hur bra den interna precisionen är, d.v.s. hur en individuell mätning kan beskriva egendomens läge på marken.
- 4) Hur bra den externa precisionen är, d.v.s. hur ett flertal egendomar kan relateras till varandra.

Baserat på dessa fyra ovannämnda kriterier kan en total gradering ges till ett specifikt överlåtelsesystem. Graderingen beskriver systemens effektivitet vad gäller reduktion av osäkerheter.

Likt reduktionen av osäkerheter kan även absorptionen av osäkerheter röra sig om antingen rättigheterna till marken, eller om den rumsliga lokaliseringen. Bédard undersöker ytterligare två kriterier för att behandla frågan om att absorbera osäkerheten:

- 5) Om det ges en garanti på att lagfartens innehåll och att andra rättigheter är juridiskt gällande. Om överlåtelsesystemet innehåller sådana garantier finns det mindre osäkerheter kvar för användaren att absorbera.
- 6) Om gränsernas sträckning kan garanteras.

Baserat på dessa två ovannämnda kriterier kan ytterligare en total gradering ges till ett specifikt överlåtelsesystem. Denna gradering beskriver systemets effektivitet vad gäller absorption av osäkerheter.

Slutligen kan en sammanvägd gradering göras, inkluderandes samtliga kriterier som visar hur stor osäkerhet som användaren tvingas att absorbera. Denna gradering fås fram genom att de båda totalgraderingarna vägs samman till en faktor. Den slutliga graderingen gör att det graderade överlåtelsesystemet kan placeras in någonstans på en skala som visar hur stor osäkerhet som användaren tvingas att absorbera. En inplacering på skalan gör att det blir något enklare att överskådligt jämföra olika system med varandra. En användare av ett system är självfallet angelägen om att den kvarvarande osäkerheten skall vara så låg som möjligt för henne att absorbera.

Vad gäller förhållandena mellan reduktion och absorption så är det en kulturell, traditionell, politisk och ekonomisk fråga hur de olika faktorerna behandlas i olika system. Ju högre reduktionen av osäkerheten är, desto lägre absorption av osäkerhet krävs och ju högre absorption av osäkerheten som sköts av ett tekniskt LIS, desto mer säker är således användaren av systemet. Ett LIS är inget perfekt återgivnings- eller registreringsystem. Det går av förklarliga skäl inte att ha ett system som exakt beskriver verkligheten utan att det är verkligheten själv. För att kunna jämföra olika system med varandra är det till stor hjälp om de olika systemen kan jämföras på lika villkor. Till detta kan Bédards sex olika attribut användas och därefter en jämförelse göras. [8]

5 Förrättningar rörande samfälligheter

Det är svårt att uppskatta hur många onyttiga samfälligheter det finns i Sverige eftersom registret över befintliga samfälligheter inte är komplett. Dessutom sker inte ajourhållningen i sådan utsträckning att de samfälligheter som fortfarande finns men som inte längre används för sitt ursprungliga ändamål, plockas bort eller förändras så att rättigheterna överensstämmer med den verkliga markanvändningen. För att visa på några konkreta exempel som behandlar olika situationer där onyttiga samfälligheter har uppmärksammats följer i detta kapitel några fall som är hämtade från olika förrättningar genomförda i Skåne län. Därefter redovisas ett fall där det finns avvikelser men där åtgärder genom en förrättning inte har skett.

1 Svalöv Gissleberga s:1 och 4:12

För Gissleberga by, Svalövs kommun, lades det år 1808 ut samfälld mark för en 100000. Det upprättades vid tillfället dock inte någon förening som skulle förvalta samfälligheten. År 2002 genomfördes en fastighetsreglering där Gissleberga 4:12 erhöll 1 del av Gissleberga s:1. Denna fastighetsreglering initierades av ägarna till Gissleberga 4:12 efter att de fått vetskap om att område 1 i fig. 4 ingick i den samfällda marken. Ägarna hade tidigare trott att den triangulära del av Gissleberga s:1 som är belägen söder om vägen har tillhört deras fastighet, därför har dessa två markbitar länge sambrukats. På Gissleberga s:1 har det byggts ett hus som står på ofri grund.

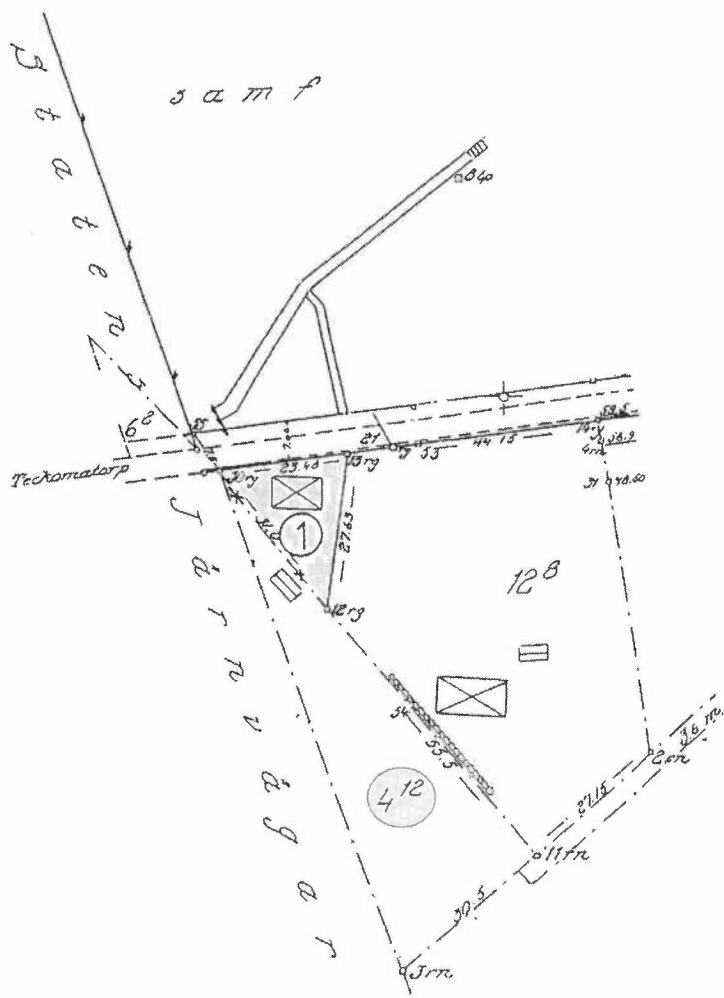


Fig. 4. Del av samfällighet, område 1, har sambrukats med Svalöv Gissleberga 4:12.

Efter ansökan om fastighetsreglering inkom yrkande på ersättning från vissa av de berörda fastigheterna i samfälligheten. Efter utredning fastställdes att en ersättning mellan 72 och 2 331 kr skulle utbetalas till de olika fastighetsägarna som yrkat på ersättning av ägarna till Gissleberga 4:12.

Fastighetsregleringen var möjlig att genomföra då båtnadsvillkoret i 5 kap 4 § FBL var uppfyllt, d.v.s. förbättringen övervägde de kostnader och olägenheter som regleringen medförde. I enlighet med 5 kap 5 § FBL medförde regleringen att sökandens fastighet förbättrades. Bestämmelserna i 5 kap 8 § FBL orsakade inte heller något problem eftersom samtliga fastigheter som hade andel i samfälligheten även efter regleringen hade sådan sammansättning och utformning att de var lämpade för sitt ändamål. Den ombildade fastigheten är fortfarande lämpad för ändamålet bostad, alltså stred regleringen inte mot lämplighetsvillkoret i 3 kap 1 § FBL. Den mark som juridiskt sätt var samfälld användes i praktiken inte alls för något gemensamt ändamål. Det faktum att en byggnad har upprättats på marken utan att någon av delägarna direkt reagerat tyder på att intresset för marken var lågt. Samfälligheten är att betrakta som onyttig eftersom den varken används enligt sitt ändamål, eller är till någon nytta för delägande fastigheter. [17]

2 Skurup Svenstorp 10:1 och 6:1

2.1 Samfällid vägmark

Över Svenstorp 10:1 har den samfällida vägen Svenstorp s:2 lagts ut i syd-nordvästlig riktning, se fig. 5. Vägen blev efter bildandet av samfälligheten dock aldrig byggd och därför användes den istället som åkermark tillsammans med en intilliggande istighet. Efter att fastighetsägarna gjorts uppmärksamma på denna avvikelse, efter information från lantmäteriet i Ystad, och ansökan om fastighetsreglering gjorts skedde en reglering år 1997 så att Svenstorp 10:1 efter regleringen hade utökat sin totala areal med ca 0,7 hektar. Detta skedde till en förrättningskostnad av 3 500 kr för ägaren till denna fastighet. Detta belopp är reducerat eftersom många fastighetsrättsliga åtgärder genomfördes samtidigt i byn och dessutom subventionerades staten då ganderättsutredningar med ca 30 %. Den samfällida vägen användes även före regleringen som jordbruksmark. Det föll sig därför lämpligt att regleringen skulle genomföras så att användningen av marken kunde fortgå som tidigare, men att ganderförhållandena skulle justeras så att ägaren till marken blev densamme som brukaren. Samfälligheten togs aldrig i anspråk i enlighet med sitt ändamål eftersom vägen aldrig byggdes. [18]

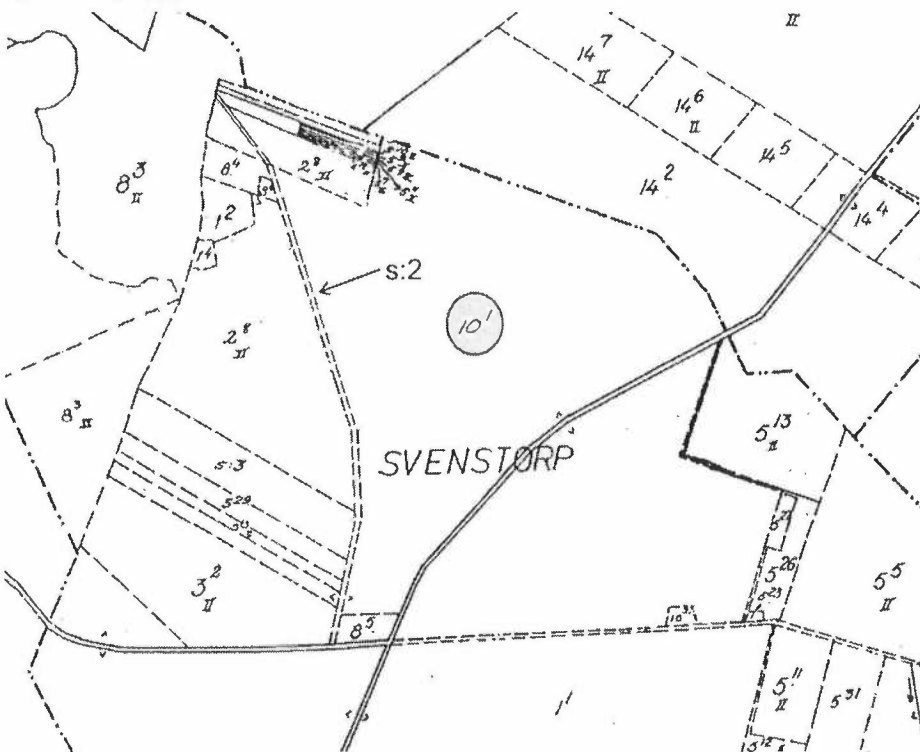


Fig. 5. Den samfällida vägen s:2 som sträcker sig i syd-nordvästlig riktning reglerades till Skurup Svenstorp 10:1 eftersom marken redan brukades av denna fastighet.

5.2.2 Samfällad skolhusplats

Intill den av kyrkan ägda fastigheten Svenstorp 6:1 låg tidigare en samfällad plats om 2 650 m² som användes som skolhusplats, se fig. 6. Inom det samfällda området finns idag ett bårhus samt några gravar. Eftersom det inte finns någon lantmäteriförrättning som visar på att området har överförs till den kyrkliga fastigheten är det tänkbart att området under tidens gång har överlåtits sämjevis till Svenstorps församling. Eftersom det aldrig är någon som har reagerat över att bårhuset har byggts på marken samt att gravplatser har anlagts, är den allmänna uppfattningen att kyrkan har varit ägare till marken. Byalaget yrkade dock på ersättning för marken eftersom de inte längre har möjlighet att använda den, varken som skolhusplats eller till något annat gemensamt ändamål. Kyrkan utbetalade därför en ersättning om 1 kr/m² mark till byalaget i samband med att den samfällda marken genom fastighetsreglering tillfördes Svenstorp 6:1.

Den samfällda skolhusplatsen fungerade troligtvis som samfällad efter sitt inrättande, men när marken inte längre tjänade till detta ändamål var det inte heller längre en nyttig samfällighet. Eftersom dokumentationen över vad som hänt med marken med avseende på äganderättsförhållandena saknas, är det i princip omöjligt att komma fram till när samfälligheten blev onyttig och när eller om äganderätten övergick till kyrkan. Kanhända finns det något avtal om försäljning av marken, men då ingen officiell handling finns är det informationen i de förrättningsakter som finns som gäller. [18]

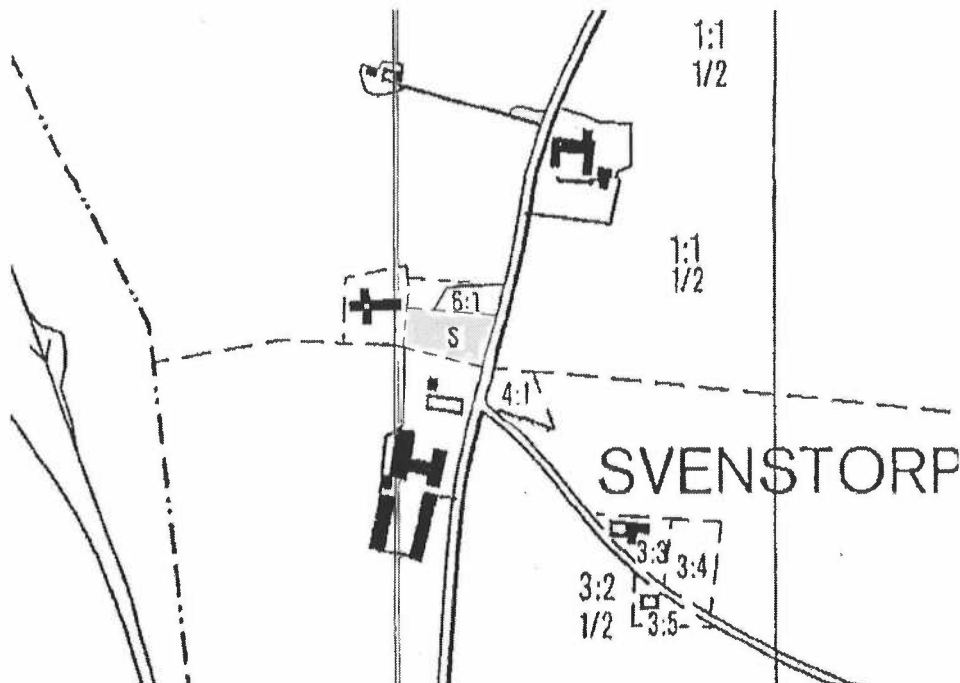


Fig. 6. Det samfällda området s regleras till kyrkans fastighet, då kyrkan redan använder det nämnda området.

3.3 Ystad Kabusa 2:13 och 28:3

Vid laga skifte tillkom år 1839 ett lertag som var samfällt för Kabusa by. Området som omfattade ca 0,5 hektar användes vid tidpunkten som betes- och åkermark. Då mätvärdet i Ystad under slutet av 1990-talet erbjöd en anpassning av de fastighetsrättsliga förhållandena, så att de bättre överensstämde med verkligheten, till en obetydligt högre kostnad träffade Kabusas byalag en överenskommelse med innebörden att det tidigare samfälliga lertaget, nr 1 i fig. 7, genom fastighetsreglering skulle överföras till Kabusa 2:13. Ägaren till denna fastighet utgav ersättning till byalaget med 3 kr/m² mark. Den samfälliga vägmarken, nr 2 i fig. 7, med delägarna Kabusa 2:13 och 28:3 hörde samtidigt att vara samfällig eftersom vägen inte längre fyllde någon funktion för Kabusa 28:3. Det fanns alltså endast en fastighet för vilken den samfälliga marken var till någon nytta och därför reglerades marken till denna fastighet.

Lämplighetsvillkoren i 3 kap FBL är uppfyllda i båda dessa fall. Eftersom det inte krävdes på någon ersättning för den samfälliga marken utbetalades inte heller någon ådan i enlighet med 6 kap 6 § FBL. Eftersom ingen av dessa två nämnda samfälligheter användes enligt sitt ändamål kan de betraktas som onyttiga. Den samfälliga vägen användes visserligen fortfarande som väg, men endast av en av de två delägande fastigheterna. Det är därför inte lämpligt att vägen är samfällig. Enligt 6 kap 1 § FBL får en samfällighet endast bildas "om ej ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt". Denna vägsamfällighet skulle alltså inte få nybildas då det inte är möjligt att bilda en samfällighet för endast en samfällighet. [19]

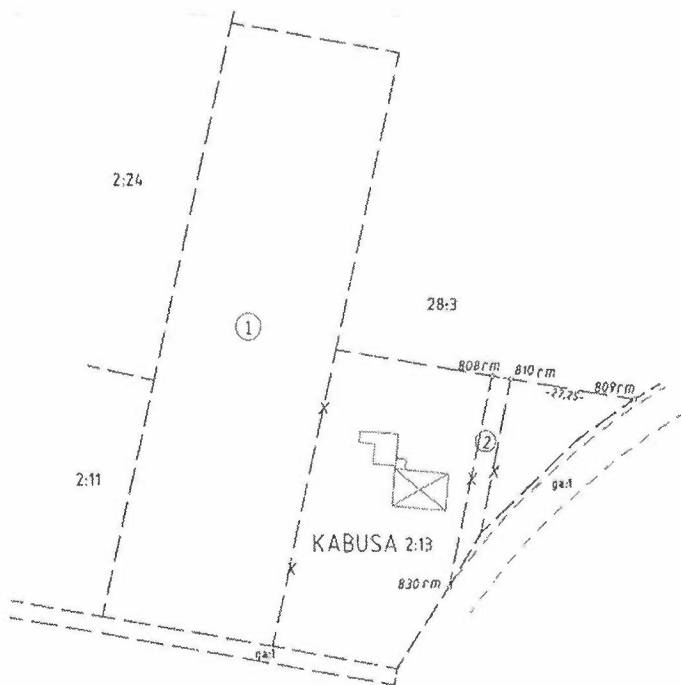


Fig. 7. Det samfälliga lertaget, nr 1, och den samfälliga vägen, nr 2, reglerades till Ystad Kabusa 2:13.

5.4 Trelleborg Östra Torp 6:80

På fastigheten Östra Torp 6:80 ligger ett hus på ofri grund. För att komma fram till fastigheten används den samfällda vägen Östra Torp s:2 som går väster om Östra Torp 6:228 samt en liten del av Östra Torp s:6. Ända sedan fastigheten bildades på 1970-talet har tillfartsvägen till fastigheten skötts på detta sätt. Det finns ingen dokumenterad överenskommelse mellan fastigheterna Östra Torp 6:80 och Östra Torp 6:228 som reglerar vad som gäller angående nyttjandet av vägen Östra Torp s:2. Fastigheten Östra Torp 6:80 är inte delägare i Östra Torp s:2 enligt förrättningshandlingar, men ägaren anser att det är mest lämpligt att använda den tillfartsvägen till fastigheten. Dock råder oenighet bland grannarna om vilken tillfartsväg som skall användas för att nå fram till fastigheten.

År 1907 anlades vägen Östra Torp s:6, vilken är samfällad för fastigheterna Östra Torp 6:68, 6:78 och 6:80. Vägen är inte lämpad för biltrafik och därför har den till största del inte heller använts av Östra Torp 6:80 på ca 50 år. Den samfällda vägen Östra Torp s:6 kan betraktas som onyttig eftersom den inte i dagsläget kan användas fullt ut för transporter med bil. Vägen finns visserligen kvar, men den används som promenadstråk istället för som transportväg för delägande fastigheter. Anledningen till att detta fall uppmärksammats är problemen med användandet av vägen Östra Torp s:2. Om det inte hade funnits några meningsskiljaktigheter hade troligtvis inte betydelsen av Östra Torp s:6 uppmärksammats. [20]

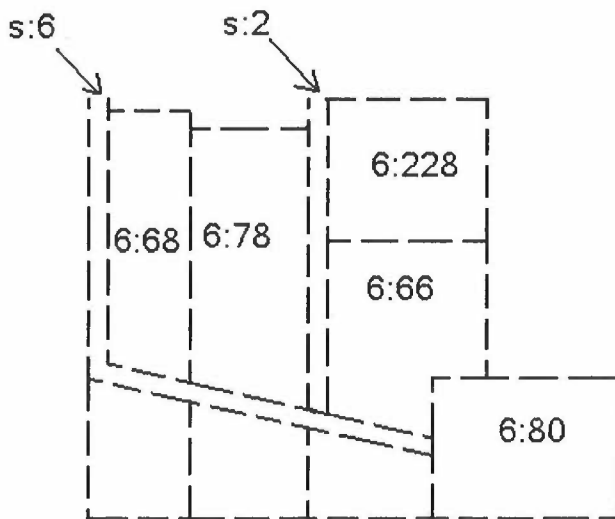


Fig. 8. Illustrationsskiss över de samfällda vägarna Östra Torp s:2 och Östra Torp s:6 i Trelleborgs kommun.

5 Samfälligheternas gemensamma nämndare

Gemensamt för samtliga ovan nämnda fall är att samfälligheterna inte används i förhållande till sin ändamål. I ett av fallen, kap. 5.2, har samfälligheten aldrig kommit till användning. De andra samfälligheterna har under tidens gång förlorat sin ursprungliga betydelse och därmed blivit onyttiga. Vid bildandet av samtliga ovan nämnda samfälligheter har det funnits en tanke om att skapa ett väl fungerande system för att verka för just den markbiten. Efter hand som tiden förflutit och förutsättningarna för markanvändningen förändrats, har samfälligheterna fått mindre och mindre betydelse för de fastigheterna som är delägande.

I vissa av fallen är det lantmäteriet i Ystad som har uppmärksammat att förhållandena för marken inte stämmer överens med de juridiska rättigheter som finns. Eftersom lantmäteriet inte själv tillåts ta initiativ till åtgärder kring sådana är problem, har det i samtliga åtgärdade fall varit sakägarna själva som har ansökt om rättning. Lantmäteriet har i dessa fall fungerat som informatör och rådgivare till berörda fastighetsägare. Förfarandet med rättningar är vanligtvis ett kostsamt sätt att använda för att ändra rättigheterna till markanvändningen. Detta kan vara en orsak till att ingen åtgärd har initierats tidigare. Markägarna hade dessutom inte kännedom om att förhållandena var i många fall och därför kunde de inte heller agera.

Efter genomförda rättningar har markanvändningen i princip fortsatt likadant som innan rättningarna gjordes. Skillnaden är den att ägare och brukare av marken efter rättningen blivit desamma. Eftersom äganderätten till mark i Sverige är väldigt stark, anses det i allmänhet vara en fördel att äga marken själv, särskilt i de fall då man själv brukar marken. Med tanke på markens marknadsvärde kan ett marktillskott innebära en förändring av fastighetens värde till det högre, framför allt då det rör sig om högklassig jordbruksmark.

Då lantmäteriet i Ystad gick igenom äganderättsförhållandena i vissa byar uppmärksammades en mängd olika fall där det fanns avvikelser mellan fastighetens juridiska rättigheter och den verkliga markanvändningen. Av de fallen var det 90 % som direkt åtgärdades genom rättning. Således är det 10 % av de uppmärksammade fallen som fortfarande inte är åtgärdade [22]. En trolig orsak till detta är att det i dessa fallen inte kom att ske någon ekonomisk vinning för berörda fastighetsägare ifall en rättning genomfördes. Motivationen till att åtgärda en avvikelse utan att själv få ut något av det torde vara ganska låg. Om dessutom ingen konfliktsituation förekommer, vilket det inte gjorde i de fall där det inte skedde någon åtgärd, ligger ett åtgärdande av avvikelserna ännu längre bort.

Trots att det finns ett flertal onyttiga samfälligheter idag, kan vårt svenska system för samfälligheter betraktas som hållbart. Anledningen till att de onyttiga samfälligheterna finns beror inte på nuvarande regelsystem, utan istället spelar äldre regler och sedvanerätt samt förändrade förhållande för markanvändningen in.

Elmör Ostroms kriterier för ett hållbart system för samverkan, avsnitt 4.3, kan tillämpas på vårt svenska system. Gränserna, kriterium nr. 1, kan anses vara klart definierade eftersom införande i fastighetsregistret numera krävs. Det finns även ett enhetligt och fungerande regelsystem, kriterium nr. 2, som tillämpas på samfälligheterna. Det kollektiva deltagandet, kriterium nr. 3, kan anses som lämpligt eftersom den enskilde själv ansvarar för att söka lagfart på sin egendom, men utöver det har inte den enskilde så stora möjligheter att påverka vilka regler som gäller. Våra lantmäterimyndigheter fungerar som konfliktslösningsinstanser, kriterium nr. 6, då det uppstår problem. Åtgärder görs i förrättningsform efter ansökan av någon sakägare. Organisationsrätten, kriterium nr. 7, är näst intill obefintlig i Sverige, Det är svårt att skapa egna regler utanför det officiella regelsystem som finns eftersom detta även innebär att fördelarna och säkerheten som följer med det officiella systemet försvinner. Detta är av de flesta att betrakta som ett allt för högt pris att betala. Systemets uppbyggnad, kriterium nr. 8, är passande för våra rådande förhållanden och dessutom finns en logisk uppbyggnad av systemet. Grundliga utredningar ligger bakom de regler som finns och även om det inom vissa områden i landet finns lokala föreskrifter om vad som gäller för markanvändningen, fungerar sådana regler väl tillsammans med våra nationella regler.

Kriterium nr. 4 och 5 om övervakning samt sanktioner är inte idag tillämpade på det svenska systemet för samfälligheter. Det kan diskuteras huruvida även dessa två kriterier borde beaktas ytterligare. För att övervakning av markanvändningen skall kunna ske krävs det fler resurser i form av personal och pengar. Detta skulle kunna leda till att fler onyttiga samfälligheter uppmärksammas och att någon konkret åtgärd för att bli av med dessa görs. Det finns alltså en potentiell nytta med att övervaka markanvändningen, men det är troligt att detta skulle ske till en så hög kostnad att båtnad inte skulle uppnås. Att ha ett system med sanktioner för samfälligheter verkar däremot inte vettigt, eftersom detta kan innebära att en fastighetsägare då kan drabbas av en extra kostnad till följd av att markanvändningen har ändrats och samfälligheten därmed inte längre används i enlighet med sitt ursprungliga ändamål. En ändring av markens användning beror dock, som tidigare nämnts, oftast inte på att rättigheter ignoreras eller att någon försöker kringgå vissa regler, utan det är ett naturligt steg i samhällsutvecklingen att det sker en förändring över tiden.

6 Analys

6.1 Varaktighet hos systemet för samverkan

För att ett system där samverkan mellan flera fastigheter regleras skall ha långvarig hållbarhet krävs det att det är konstruerat så att vissa förändringar kan tillåtas utan att systemets grundtanke fallerar. Hur marken brukas, bestäms emellertid inte enbart av rådande bestämmelser. Det finns också en grundläggande uppfattning om rättvisa, effektivitet och lämpligt nyttjande av marken som är av elementär betydelse. En viss avvikelse mellan fastigheters juridiska rättigheter och verkliga användning måste tillåtas eftersom det inte är praktiskt möjligt att skapa ett system som till 100 % gestaltar verkligheten, utan att för den del själv vara verkligheten.

I fallen som beskrivs i kap. 5 grundar sig de rättigheter som finns på tidigare förhållanden. Även om det orsakar vissa problem så är det knappast underligt att det uppkommer konflikter eller avvikelser till följd av ändrad användning av marken. Tack vare en god grundkonstruktion av vilka bestämmelser som gäller är det möjligt att från fall till fall komma fram till vilka åtgärder som bör tas. Noggrann dokumentation av vad som händer med marken ur ett äganderättsperspektiv är till stor hjälp när det gäller att ta reda på vilka förhållande som kan styrkas rättsligt. För att motverka att framtida problem uppstår samt för att underlätta processen med att rätta till fel eller avvikelser som ändå uppstår, är det fördelaktigt om systemet anpassas så att konstruktören av det åtminstone tror sig ha underlättat för att reda ut de oklarheter som sannolikt dyker upp genom att vara tydlig och konsekvent.

6.2 Landinformationssystemets brist

Genom att använda Yvan Bédards bild av ett LIS, går det att få en uppfattning om varför det förekommer avvikelser mellan verkligheten och de juridiska rättigheterna gällandes samfälligheter. Även om alla bildade samfälligheter existerar juridiskt, gäller det att en observatör lägger märke till att samfälligheten finns. Om observatören inte lägger märke till samfälligheten kan denne inte heller bearbetas av LIS och således kommer inte informationen som sänds ut från LIS att stämma överens med verkligheten. Rent praktiskt innebär detta att trots att det finns juridiskt gällande rättigheter rörandes samfälligheter kan det hända att en användare av systemet inte uppfattar dessa. Detta ökar i sin tur risken för att en samfällighet blir onyttig eftersom det inte finns full vetskap om den.

6.3 Ostroms tankesätt applicerat på svensk rätt

Tillämpat på svenska samfälligheter kan det sägas att vid bildandet av en ny samfällighet har Elinor Ostroms kriterium nr. 1, klart definierade gränser, troligtvis alltid varit uppfyllt. De som har bildat samfälligheten har haft en specifikation över vilket ändamålet är samt vilka fastigheter som är delägande. Även regelsystem har funnits som har reglerat användandet av marken. På en onyttig samfällighet finns det oftast oklarheter både vad gäller delägarkretsen men även om var gränserna ligger. Detta har i vissa fall lett till att intilliggande fastigheter har brukat samfälld mark som sin egen, och alltså dragit nytta av densamme, utan att någon annan delägare har reagerat negativt på detta.

Likaså kriterium nr. 2, lämpliga och väl fungerande regler, är uppfyllt i Sverige. De samfälligheter som finns idag har tillkommit under olika tidsepoker. Således har olika regelsystem varit gällande vid tidpunkterna för skapandet. De regler som nu finns i FBL fungerar bra för de samfälligheter som skapas, men övervägande del av de onyttiga

omfälligheter som finns har tillkommit i enlighet med lagstiftning som gällt innan 1972. I vissa fall har de lokala förhållandena förändrats så pass mycket att de regler som gällde vid samfällighetens tillkomst inte längre kan tillämpas på ett enkelt sätt. Öljaktligen tillämpas istället inga regler alls och den samfälliga marken används som om det inte fanns några regleringar för vad som gällde.

Det kollektiva deltagandet, kriterium nr. 3, i Sverige kan nog allmänt sägas vara relativt lågt. Det finns en form av deltagande på så vis att allmänheten väljer de politiker som skall vara med om att stifta våra lagar. Dock är det svårt, för att inte säga omöjligt, för en enskild individ påverka utformningen av regler och lagar på ett sådant sätt att lokala anpassningar kan ske. Då det gäller att se över sina egna rättigheter är deltagandet däremot högt. Det är den enskilde fastighetsägaren som själv ansvarar för att söka lagfart på sin egendom med tillhörande rättigheter och därmed även bli officiell lagfartsgärd.

Efter att en svensk samfällighet har bildats sker i praktiken ingen form av övervakning, kriterium nr. 4, för att se vilka som använder sig av den samfälliga marken eller om ändamålet uppfylls. I Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter finns det dock regler om hur förvaltningen av en samfällighet och dessa regler har varit gällande sedan lagens ikraftträdande 1973. Det sker dock inga rutinkontroller på att lagarna efterföljs, därför är det svårt att veta huruvida samfällighetens ändamål är uppfyllt eller inte.

Ingen extern svensk myndighet utfärdar sanktioner, kriterium nr. 5, ifall en samfällighets ändamål inte är uppfyllt eller om delägarkretsen ändras utan att någon myndighet åtgärdar om det sker. Andra nyttjares möjligheter att utfärda sanktioner är begränsade, då det inte finns någon tradition av att lokala områden skall utöva självstyre.

Om problem rörandes en svensk samfällighet uppkommer krävs det konfliktslösningsmekanismer, kriterium nr. 6. I Sverige krävs en förrättning för att åtgärda på rådande förhållande. Tidigare var t.ex. privata delningsåtgärder tillåtna, vilket var ekonomiskt fördelaktigt för den enskilde då han slapp förrättningskostnaden, förutsatt att ingen konflikt uppstod. Förfarandet med förrättningar ger en högre kostnad för den enskilde då en konflikt uppstår eftersom ärendet då går genom den lokala domstolsmyndigheten. Risken med att ha ett relativt kostsamt system för att förändra rådande förhållanden är givetvis att man riskerar att någon annan lösning på problemet hittas där vägen via en myndighet förbises.

Elinor Ostroms kriterium nr. 7 förordar minimal organisationsrätt. Det torde vara svårt att skapa en hållbar organisation i Sverige med avvikande regler från dem som fastställs av myndigheterna. Interna regler och uppdrag medför det negativa att säkerheten som annars fås genom registrering i det officiella fastighetsregistret försvinner.

I Sverige sker det grundliga utredningar och noggranna överväganden innan en regel vinner laga kraft, i enlighet med kriterium nr. 8. Nationella lagrum följs alltid, även om kommunala föreskrifter kan skilja mellan olika kommuner. Systemet för hur samfälligheter har bildats, underhållits och avvecklats har haft en tydlig logisk uppbyggnad och struktur även om reglerna har förändrats med tiden. Men det är snarare förändringen av markanvändningen som gjort att systemet för samfälligheter varit i behov av förändring.

Enligt Elinor Ostrom skall hennes tre första kriterier alltid vara uppfyllda i ett väl fungerande system för samverkan, något som de också är i det svenska systemet. Men

som tidigare konstaterats är kriterierna i 4 och 5 däremot inte uppfyllda. Detta betyder för den delen inte att det genereras en mängd onyttiga samfälligheter i det svenska systemet då inte alla av hennes kriterier återspeglas däri, utan snarare att ett system för samverkan kan fungera väl utan att samtliga kriterier är uppfyllda.

6.4 Samfällighetsregistrets hållbarhet

I Sverige redovisas många samfälligheter i fastighetsregistret. I många fall har dock ingen samfällighetsutredning verkställts och således kan redovisningen av fastighetens andel i en samfällighet vara ofullständig. För att fastighetsregistret under en längre tid skall kunna hålla en jämn och hög standard krävs det att det inte belastas av sådan information som är onyttig. För att undvika sådan överbelastning är det nödvändigt att innehållet uppdateras när det sker någon förändring av markanvändandet. Att hålla innehållet ajour kräver dock resurser i form av personal, tid och pengar, därför hålls ingen sådan löpande verksamhet. Istället har endast sådana samfälligheter som varit berörda av någon förrättning setts över. Förfarandesättet på vilket information om samfälligheter behandlas i fastighetsregistret är allmänt accepterat av delägarna i samfälligheterna. Därför kan det sägas ha en hållbar och utvecklingsbar standard

Standarden på det Svenska fastighetsregistret kan beskrivas och utvärderas med hjälp av Yvan Bédards olika kriterier. De samfälligheter som finns skall enligt gällande lagrum redovisas i registret. De flesta samfälligheter som finns, bildades dock innan denna lag trädde ikraft och om det inte har gjorts någon utredning om vilka de delägande fastigheterna är så saknar registret allt som oftast information härom. För att få reda på vilka förhållande som gäller får man då istället gå tillbaka till akten för berörd fastighet och kontrollera vilka åtgärder som finns redovisade däri.

De fysiska gränsmarkeringar som beskriver fastighetens läge på marken går oftast att hitta. I de fall då det saknas markeringar gäller istället förrättningskartan jämte handlingar, rå och rör samt andra fångeshandlingar. En fastighets gränser kan fastställas med individuella mätningar och fastigheten kan även relateras till andra fastigheter. Systemet i Sverige är alltså tämligen bra på att reducera osäkerheter. I och med lagfartsförfarandet som vi har i Sverige kan man säga att systemet även absorberar många av de osäkerheter som finns. Lagfart fås efter att inskrivningsmyndigheten sänt ut ett inskrivningsbevis till den som ansökt om lagfart. De tillfällen då systemet är mindre bra tycks alltså vara i de fall då utredning om t.ex. samfällighet eller rättighet inte har verkställts och då det därför råder osäkerhet om vilka attribut som hör till en viss fastighet.

6.5 Åtgärder mot onyttiga samfälligheter

Redan under 1970-talet visade Helmer Wallners förslag att det finns ett behov av att förbättra Sveriges fastighetsregister genom en sanering av onyttiga rättigheter. Saneringen borde enligt honom genomföras med utställningsförrättningar. Det väntade resultatet torde hålla hög standard, men dock till relativt höga kostnader. Helmer Wallners utredning behandlas vidare i SOU 1983:37 där olika förslag till sanering av fastighetsutdelningen utvärderas. Här är det emellertid inte förslaget med utställningsförrättning som främst förespråkas. Istället föreslår kommittén att en ny svensk lag skall stiftas för att upphäva alla samfälligheter för vägar och diken. Kommittén anser det vara svårt att konstruera en lag som kan tillämpas på alla samfälligheter som finns och eftersom vägar och diken är de två typer av samfälligheter som oftast är onyttiga är det lämpligast att lagen gäller dessa. De samfälligheter som faller utanför lagen kommer det alltså inte att hända någonting med, men å andra sidan

immer andelen onyttiga samfälligheter att minska markant och således många av oblemerna kopplade här till att försvinna.

För att schematiskt beskriva de två olika alternativen och samtidigt relatera de till varandra finns nedan i fig. 9 en uppställning som visar vilka olika för- och nackdelar följer med de nämnda två alternativen.

+ Automatiskt verkande lag -		+ Utställningsförrättningar -	
Snabbt	Svårt att göra generell för alla samfälligheter	Alla samfälligheter inkluderas	Stor tidsåtgång
Billigt	Risk att onyttiga servitut tillskapas	Hög kvalitet uppnås	Dyrt
Relativt få resurser krävs			Resurskrävande

fig. 9. Jämförelse mellan två olika förfarandesätt som kan användas för att få bort onyttiga samfälligheter.

Om förfarandet med en automatiskt verkande lag används kommer säkerligen verensstämelsen med verkligheten att bli lägre än vad den blir ifall ändringen görs i förrättningsform eftersom det inte är möjligt att göra individuella bedömningar i lika stor utsträckning då. Frågan är i vilket av ovannämnda alternativ som nyttan är störst i jämförelse med nackdelarna. Eftersom det redan under 1970-talet var en stor angelägenhet att åtgärda problemet, bör det alternativ som tar kortast tid och som ändå är relativt billigt samt ger ett näst intill fullgott resultat väljas, alltså alternativet med en automatiskt verkande lag. I och med att Sveriges saneringsbehov inte är begränsat till ågar och diken, kommer en automatiskt verkande regel omöjligt kunna täcka in alla svikelser som finns, alltså kommer vissa sådana fortfarande finnas kvar även efter ett kraftträdande av lagen. Hur resultatet efter saneringen kommer att bli är inte helt lätt att förutse. Vissa servitut kommer att nybildas för att ersätta de samfälligheter som berörs av lagen men som fortfarande används enligt sitt ändamål. Detta kommer att kunna ske utan att någon närmare utredning äger rum, följaktligen finns en liten risk att vissa samfälligheter som föreligger vara nyttiga ersätts av onyttiga servitut. Men ifall en stor del av de problem som finns med de onyttiga samfälligheterna kan elimineras, betyder det att en stor del av allt merarbete vid de förrättningar som berör onyttiga samfälligheter också försvinner.

Det kan dock inte uteslutas att det kan finnas en annan bättre metod där varken en lag eller åtgärd genom förrättningar tillämpas. Vad det skulle vara för alternativ är svårt att säga. De utredningar som har gjorts har utförts väldigt grundligt och därför kan resultaten därifrån anses vara väldigt tillförlitliga. Att två olika undersökningar kommer fram till att två olika metoder är lämpligast indikerar att trots att en mängd resonemang och logiska uppställningar görs, så är det en fråga om bedömning som avgör utfallet.

6.6 Ekonomiska aspekter

Att samfälligheter finns kvar fastän de inte längre är till någon nytta, för med sig negativa företeelser. Förrättningar som berör dessa onyttiga samfälligheter blir mer kostsamma än vad de annars hade varit. Dessutom är kanske inte markutnyttjandet optimerat. Komplikationerna som uppstår kring förrättningsförfarandet får till resultat att sakägarna i fråga tvingas bära de ökade förrättningskostnaderna. Huruvida samhället tjänar på att de onyttiga samfälligheterna elimineras är svårt att uppskatta, men en aspekt på detta är att det kan anses vara viktigt med hänsyn till tilliten för systemet att de uppgifter som finns däri är så korrekta som möjligt. Eftersom förrättningar i fråga bekostas av sakägarna, är det inte på det sättet någon direkt kostnad för samhället att förrättningarna blir dyrare än vad de annars hade blivit. Å andra sidan förlorar samhället på att marken inte alltid används på bästa sätt, samt på att fastighetsregistret och verkligheten inte stämmer överens. Dessa förluster är dock svåra att mäta ekonomiskt. Det anses dessutom allmänt vara fördelaktigt att ha ett system som stämmer överens med verkligheten, något som inte sker idag då det gäller samfälligheter.

Systemets trovärdighet står dock inte och faller på att det finns vissa avvikelser. Banker och andra kreditväsenden är i stort sett alltid villiga att belåna en fastighet utan att någon utredning om delaktighet i samfälligheter görs. En fastighets värde förändras nämligen sällan av att den förlorar eller får del i en samfällighet. I och med den i princip uteblivna värdeförändringen hos en fastighet som kan ske till följd av att en onyttig samfällighet elimineras, är det få enskilda fastighetsägare som själva tar initiativ till att reda ut och göra något åt äganderättsförhållandena för en samfällighet som de är delägare i. Kostnaden för förrättningen som krävs överstiger nämligen då nyttan som fås av att en bättre överensstämmelse fås mellan de juridiska rättigheterna och den verkliga markanvändningen. Om det inte föreligger någon konflikt om vad markområdet som är samfällt bör användas till och av vem, är det inte så sannolikt att nuvarande förhållande spontant ses över av delägarna i samfälligheten.

7 Diskussion

Ur allmänsynpunkt är det viktigt att ha ett fastighetsregister som till största delen överensstämmer med den verklighet som vi lever i. En hög grad av överensstämmelse skapar tillit till det system som används för registrering. Det kan diskuteras hur hög grad av överensstämmande som skall eftersträvas och till vilket pris. Givetvis kostar en hög standard mer än en låg. Det optimala kan vara att hitta ett läge där de uppgifter som finns i systemet är korrekta och där tillförseln av ytterligare data skulle uppbringa en större kostnad än den nytta som tillförs. Var denna punkt finns är dock svårt att avgöra. Kanske är fastighetsregistret inklusive dess brister där idag, kanske uppnås den optimala punkten efter att föreslagna onyttiga samfälligheter avlägsnats eller kanske uppnås det optimala tillståndet vid ett helt annat tillfälle som inte har omnämnts i detta arbete.

Huruvida det Svenska systemet för fastighetsindelning och fastighetsinformation skapar de bästa förutsättningarna för utveckling av fastighetskapitalet kan också diskuteras. Det är rimligtvis så att någon part ser en ekonomisk vinning för egen del i de fall som kommer upp i dager. Om ingen tjänar på att göra en förändring, kommer inte heller någon förändring att göras. Det finns ett flertal parter som är delaktiga i fastighetsbildningsprocessen, t.ex. lantmäterimyndigheten, fastighetsägaren, kommunen, exploatörer och köpare av mark. Alla dessa aktörer har ett egenintresse i att det blir en så bra fastighetsutveckling som möjligt, samtidigt som det finns en allmän strävan i att optimera fastighetsindelningen. Det är dock inte alls enkelt att optimera fastighetskapitalet ur en ekonomisk synvinkel eftersom nyttan är svår att uppskatta. Dessutom är det inte alla avvikelser som behöver rättas till. Allmänt kan antas att alla avvikelser accepteras ifall deras värde understiger de kostnader som skulle uppstå i samband med en justering eller förbättring av systemet. Avvikelser av olika karaktär har olika stor betydelse i användandet av fastigheten. Att en samfälld väg används som åkermark av en annan fastighet medför vanligtvis ingen större olägenhet för delägande fastigheter, så länge tillfartsfrågan har en annan fungerande lösning. Om däremot arealen på en jordbruksfastighet inte är korrekt kan det spela in på hur mycket bidrag från EU som fastigheten i fråga får, därför kan detta ses som en mer betydelsefull avvikelse att rätta till.

I detta arbete konstateras att det i många fall finns en avvikelse mellan markanvändningen och de juridiska rättigheterna som hör till marken. Som blivande lantmätare ser jag det som en självklarhet att verkligheten i så stor mån som möjligt stämmer överens med de juridiska rättigheterna till marken. Men kanhända finns det ingen allmän önskan om att åtgärda de avvikelser från systemet som finns. Det kan vara så att vinsten som fås av att rätta till rättighetsförhållandena för alla existerande samfälligheter, inte överväger den totala kostnaden i form av bl.a. ianspråktagande av pengar och resurser. Denna fråga lämnas öppen för läsaren att fundera vidare över.

8 Slutsats

De komplikationer som uppstår till följd av att de juridiska rättigheterna inte stämmer överens med den praktiska användningen är av både ekonomisk och praktisk karaktär. Verksamheten med registrering försvåras vilket leder till ökade kostnader och tidsutdräcker för förrättningar som rör samfälld mark. Marken används inte alltid till det som den är mest lämpad till och det är naturligtvis inte önskvärt att brukaren och ägaren av marken är olika individer. De onyttiga samfälligheterna kan med fördel tas bort genom en automatiskt verkande lag, liknande den som förespråkas i SOU 1983:37.

Förkortningar

- ADB - Automatisk databehandling
- AL - Anläggningslagen
- CPR - Common Pool Resources
- ExpL - Expropriationslagen
- FBL - Fastighetsbildningslagen
- FIG - Fédération Internationale des Géomètres
- JB - Jordabalken
- LIS - Land Information System
- LL - Ledningsrättslagen
- SOU - Statens Offentliga Utredning

Litteratur

- 1) Julstad, Barbro, *Fastighetsindelning och markanvändning*, Göteborg 2001, Norstedts juridik AB, ISBN 91-39-10387-0
- 2) SOU 1966:63, *Fastighetsregistrering – Betänkande av fastighetsregisterutredningen angående principiellt system, fastighetsbeteckningar, koordinatregistrering*, Stockholm 1966, Esselte AB
- 3) Time to User AB, t2u, *Marknadsundersökning Fastighetsregistret*, Stockholm 2002
- 4) Wallner, Helmer, *Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen*, Stockholm 1977, Gotab, Ds Ju 1977:12
- 5) SOU 1983:37, *Fastighetsbildning1 – Avveckling av samfällda vägar och diken*, Stockholm 1983, minab/gotab, ISBN 91-38-07575-X
- 6) Ostrom, Elinor, *Governing the Commons – The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge 1990, Cambridge University Press, ISBN 0-521-40599-8
- 7) Bédard, Yvan, *A Study of the Nature of Data Using a Communication-Based Conceptual Framework of Land Information Systems*, *Proceedings of the XVIII FIG Congress*, Toronto, Canada 1986
- 8) Bédard, Yvan, *Comparing Registration Systems Using a Communication-Based Criterion: Uncertainty Absorption*, *Proceedings of the XVIII FIG Congress*, Toronto, Canada 1986

Internet

- 9) www.nls.fi/org/histkii_s.html, Finska lantmäteriverket, hämtat 2003-11-20
- 10) www.ne.se, Nationalencyklopedin, sökord: jordebok, jordregister och Lafferkurva, hämtat 2003-11-10
- 11) www.justitie.regeringen.se/propositionermm/propositioner/pdf/p19992000_39.pdf, Regeringens proposition 1999/2000:39, Regeringskansliet, Justitiedepartementet, hämtat 2003-11-22
- 12) www.notisum.se/rnp/sls/lag/19080074.htm, Rättsnätet, hämtat 2003-11-22
- 13) www.edu.linkoping.se/lokalhistoria/handledning/Kartor.htm, Linköping kommun, hämtat 2003-11-22
- 14) www.slf.net/lt/artiklar/01/08a.htm, Sveriges Lantmätareförening, hämtat 2003-10-10
- 15) www.w.lst.se/org/kultur/mark/Omarr.pdf, Länsstyrelsen, hämtat 2003-08-28
- 16) www.scb.se/templates/tableOrChart____33847.asp, statistiska centralbyrån, hämtat 2004-01-22

Förrättningsakter

7) Akt 12-NSK-3, Svalöv kommun, Gissleberga

8) Akt 1264-631, Skurup kommun, Svenstorp

9) Akt 1286-934, Ystad kommun, Kabusa

Övrigt

0) Ernard Borges, Klas, *Exercise 4 – Negotiations and transaction costs, Kursmaterial i kursen VFR130, Common Property*, Lund 2003-11-18, LTH – Lund University, Real Estate Science

1) Professor Viitanen, Kauko, Tekniska högskolan i Helsingfors, e-postkontakt 2003-10-03

2) Uthas, Åke, förrättningslantmätare, Ystad lantmäteri, intervju 2003-11-07

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

Department of
Technology and Society
Lund University
P.O. Box 118
SE-221 00 Lund
Sweden