

Stora fastigheter

– fördelar och begränsande faktorer

Åsa Lindblad
Helena Nyberg

Institutionen för teknik och samhälle
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

The Department of Technology and Society
Real Estate Science
Lunds Institute of Technology
Lunds University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 05/5123 SE

Stora fastigheter

– fördelar och begränsande faktorer

© Åsa Lindblad och Helena Nyberg

Handledare: Kristofer Törngård
Examinator: Klas Ernard Borges

Institutionen för teknik och samhälle
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Hämtställe 54
Box 118
221 00 LUND

ISRN LUTVDG/TVLM 05/5123 SE

Lund 2005

Förord

Under höstterminen 2005 har examensarbetet med titeln ”Stora fastigheter – fördelar och begränsande faktorer” skrivits vid Institutionen för teknik och samhälle vid Lunds Tekniska Högskola, Avdelningen för Fastighetsvetenskap.

Examensarbetet är avslutningen på vår utbildning till Civilingenjörer i Lantmäteri. Vi avslutar våra studier med en fördjupning i fastighetsbildning, som under utbildningen vuxit fram som ett specialintresse.

Vi vill tacka alla som svarat på frågor eller på annat sätt hjälpt till. Speciellt vill vi tacka de som svarat på enkäten och vår handledare Kristofer Törngård.

Lund, december 2005

Åsa Lindblad

Helena Nyberg

Sammanfattning

Syftet med examensarbetet är att identifiera de faktorer som begränsar en fastighets övre storlek, samt att visa vilka för- och nackdelar som finns med stora fastigheter.

I lagstiftningen finns ingen definierad gräns för hur stor en fastighet får bli. Frågan har inte i någon större utsträckning behandlats i domstol. Det enda lagtexten säger är att en fastighet ska ha en lämplig utformning. Uttrycket lämplig utformning är ett ganska vagt begrepp som ger utrymme till stor tolkningsfrihet för lantmätaren vid fastighetsbildning. Att det inte finns några enhetliga riktlinjer gör att lämplighetskraven för en fastighet tillämpas på olika sätt i olika delar av landet.

Om fastigheter med stor areal kan accepteras beror på fastighetens användningssätt, var fastigheten är belägen i landet och övriga förutsättningar som t.ex. rättigheter. Att sätta en gräns för när arealen är för stor är därför omöjligt. Istället måste en bedömning göras i varje enskilt fall.

Att undvika stämpelskatt vid tillköp av mark, är ett stort skäl till att stora fastigheter bildas. De förvaltningsmässiga skäl som finns för bildandet är att det är lättare att förvalta ett fåtal fastigheter. Jord- och skogsbruksfastigheter kan få lämpligare brukningsenheter då företaget bedrivs på ett större markområde och marken kan brukas effektivare.

Enkätundersökningen visade att de största problemen stora fastigheter för med sig är lokalisering av rättigheter, försvårade utredningsarbeten, kartredovisning, problem vid taxering, lokalisering av taxeringsenheter samt redovisning i fastighetsregistret. Undersökningen visade även att den typ av stora fastigheter som skapar mest problem är gatu- och parkmarksfastigheter. Det framkom att det är Banverket som upplever problemen med stora fastigheter som störst. Stora jord- och skogsbruksfastigheter ställer inte till med några större problem. För att minska problemen, som stora fastigheter ger upphov till, finns det ett antal åtgärder som kan vidtas. Att redovisa rättigheterna i registerkartan skulle underlätta lokaliseringen. Att införa en obligatorisk kartskiss samt inskrivning av avtalsrättigheter skulle underlätta lokaliseringen av avtalsservitut.

Stora fastigheter bildas ofta genom fastighetsreglering, då det är ekonomiskt fördelaktigt jämfört med att genomföra ett traditionellt fastighetsköp. Om stämpelskatten minskas eller införs även vid fastighetsreglering skulle vinsten med fastighetsreglering minska. Det skulle innebära att fler använder sig av traditionellt fastighetsköp och lika stora enheter skulle inte bildas.

Att stora fastigheter medför vissa problem är ett faktum. Dock är problemen inte så omfattande att det skulle bli lönsamt att vidta åtgärder för att eliminera alla dessa problem. Det skulle emellertid behöva införas en vägledning för bedömningen av stora fastigheters lämplighet, då det idag inte sker en enhetlig bedömning.

Abstract

This Master of Science Thesis entitled “Large properties – benefits and limiting factors” is written by Åsa Lindblad and Helena Nyberg at the Lund Institute of Technology in Sweden, Department of Technology and Society, Division of Real Estate Management.

The purpose of the thesis is to establish the factors that determine the upper size of a real estate and describe the problems associated with large real estates. The essay is an interpretation of the degree of appropriateness given, if any, in the law of property formation (FBL). The investigation will encompass the following categories of real estate: forestry, agriculture, road and park, and also railway properties.

It is a fact that big properties cause problems. Eliminating these problems is not a profitable enterprise, considering the relatively limited vastness of the problems, as it turns out. There is however a need for guidance preceding the assessment of large properties, as there is presently no uniform application.

Summary

This Master of Science Thesis entitled “Large properties – benefits and limiting factors” is written by Åsa Lindblad and Helena Nyberg at the Lund Institute of Technology in Sweden, Department of Technology and Society, Division of Real Estate Management.

The purpose of the thesis is to establish the factors that determine the upper size of a real estate and describe the problems associated with large real estates. The essay is an interpretation of the degree of appropriateness given, if any, in the law of property formation (FBL). The investigation will encompass the following categories of real estate: forestry, agriculture, road and park, and also railway properties.

Commentaries to the law, the law itself, handbooks and an inquiry in the form of a questionnaire will form foundation upon which the essay is based. As the results of the study show, limiting factors as regards to maximum real estate size create problems in the real estate register, in the real estate assessment, in the localization of easements, in the map presentation, and finally by complicating property investigations in general.

In Sweden there are 3,2 million properties. There are 143 properties of those which have an area over 150. Sweden's largest property is called, Sorsele Kronoöverloppsmark 1:1. It has an area of 3 426 square kilometers. That is equivalent to a third of the area of Skåne. The property is located in the north of Sweden where the land is not intense explored. Because of that there are not so many rights and plans despite large area of the property.

The railway property Stockholm Norrmalm 5:1, is an example of how many rights there can be when the land is located near a city where the land is intense explored. The registry shows that the property has 61 rights and 81 plans. Since 1822 when the property was formed it has been changed 256 times. The large amount of rights, plans and formation changes creates investigation problems.

To examine what problems and benefits large properties create an inquiry was formed. It was sent to 73 places for example the Swedish National Rail Administration (Banverket), forestry companies, taxation authority and property formation authority.

The inquiry undertaken reveals that the category of properties that create the largest problems are road and park properties. They bring further complication in management, especially for the Swedish National Rail Administration (Banverket).

The reason why large railway and road and park properties create big problems is that they are located near a city where the land are intense explored and the adjoining properties is bigger.

Large agriculture and forestry properties don't create problems in a great extent. The reason is that they are located in the countryside where the land isn't intense explored and where the amount of adjoining properties are fewer.

One reason for the formation of large properties are to avoid stamp duty. Another reason is that property management is simplified altogether when there is only one property to manage. On the other hand, large forestry and agricultural properties get more suitable when the size increases.

Many of the problems large properties cause are not specific for just this type of properties. But the problems increases when the properties are large, then they are more extensive. To make improvements in the registry and on the cadastral map would ease the management of large properties.

The major problems mentioned above coupled with complicated presentation in the cadastral system, could be reduced through different countermeasures. Localization of easements would be easier if they were presented on the cadastral index map. To introduce a compulsory map sketch and registration of contractual encumbrance would further simplify the localization.

How large a property can be allowed to be and still be suitable depends on the location in the country, purpose, size and other conditions such as rights. A property is too big when it can't be handled in the registry and when it can't be shown on the cadastral map.

To set a limit for how large a property can be is not possible because there are several factors that settle the limit. A judgement must be made in each case. In the north of Sweden where the land is not intense explored the properties can become larger then they can be in the south of Sweden where the land is intense explored.

Large properties exist although they are not suitable. The property formation authority can only influence the division into property units when the owner applies for a change of the property. To improve the property the owner has to pay for the measure and therefore large properties still exist.

It is a fact that big properties cause problems. Eliminating these problems is not a profitable enterprise, considering the relatively limited vastness of the problems, as it turns out. There is however a need for guidance preceding the assessment of large properties, as there is presently no homogeneous application.

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| 1 Inledning | 5 |
| 1.1 Bakgrund | 5 |
| 1.2 Syfte | 5 |
| 1.3 Frågeställningar | 5 |
| 1.4 Avgränsningar | 5 |
| 1.5 Metod | 6 |
| 1.6 Källkritik | 7 |
| 1.7 Disposition | 8 |
| 2 Fastighetsbegreppet | 9 |
| 2.1 Definition av fastighet..... | 9 |
| 2.2 Fastighetens användningsområden..... | 10 |
| 2.3 Stora fastigheter i Sverige | 10 |
| 3 Fastighetsregistret | 13 |
| 3.1 Historik..... | 13 |
| 3.2 Registrets uppbyggnad och innehåll | 14 |
| 3.2.1 Registerkartan | 15 |
| 3.2.2 Rättighetsredovisning..... | 15 |
| 3.3 Fastighetsregistrets uppgift | 16 |
| 3.4 Fastighetstaxering..... | 16 |
| 4 Lagtolkning | 17 |
| 4.1 Tidigare lagstiftning | 17 |
| 4.1.1 Landsbygd..... | 17 |
| 4.1.2 Stad..... | 19 |
| 4.1.3 Järnväg..... | 20 |
| 4.2 Nuvarande lagstiftning | 20 |
| 4.2.1 Utformning av fastighetsbildningslagen..... | 20 |
| 4.2.2 Allmänna lämplighetsvillkor..... | 21 |
| 4.2.3 Fastighetsbildning inom plan | 23 |
| 4.2.4 Lönsamhetskrav..... | 23 |
| 4.2.5 Skyddsbestämmelser | 24 |
| 4.2.6 Undantagsregler..... | 25 |
| 4.3 Rättsfall | 25 |
| 4.3.1 Jordbruksfastigheter | 26 |
| 4.3.2 Skogsbruksfastigheter | 26 |
| 4.3.3 Järnvägsfastigheter | 27 |
| 4.3.4 Gatu- och parkmarksfastigheter | 27 |
| 4.4 Tillämpning av tredje kapitlet fastighetsbildningslagen | 28 |
| 4.4.1 Jordbruksfastigheter | 28 |
| 4.4.2 Skogsbruksfastigheter | 28 |
| 4.4.3 Järnvägsfastigheter | 29 |

| | |
|--|-----------|
| 4.4.4 Gatu- och parkmarksfastigheter..... | 29 |
| 4.5 Avstyckning och fastighetsreglering..... | 30 |
| 4.5.1 Fastighetsreglering av skatteskäl..... | 31 |
| 5 Enkätundersökning | 33 |
| 5.1 Utformning av enkät..... | 33 |
| 5.2 Svarsfrekvens | 34 |
| 5.3 Problem med stora fastigheter..... | 34 |
| 5.3.1 Redovisning i fastighetsregistret | 34 |
| 5.3.2 Lokalisering av rättigheter | 36 |
| 5.3.3 Fastighetstaxering | 37 |
| 5.3.4 Samtidigt pågående förrättningar | 38 |
| 5.3.5 Utredningsarbeten och att traktnamn har försvunnit..... | 38 |
| 5.3.6 Kartredovisning..... | 40 |
| 5.3.7 Övriga problem | 40 |
| 5.3.8 Var är problemen störst?..... | 41 |
| 5.3.9 Vilken typ av fastighet skapar störst problem? | 41 |
| 5.4 Skäl till bildandet och behållande av stora fastigheter..... | 42 |
| 5.5 Sammanfattning av enkätsvar | 43 |
| 6 Exempel på stora fastigheter..... | 47 |
| 6.1 Hässleholm Ljungarum 4:17 | 47 |
| 6.2 Sorsele Kronööverlopsmarken 1:1 | 47 |
| 6.3 Strömsund Hällvattnet 2:19..... | 47 |
| 6.4 Stockholm Norrmalm 5:1 | 48 |
| 6.5 Lund Väster 7:1 | 48 |
| 7 Analys..... | 51 |
| 7.1 Definition av stor fastighet..... | 51 |
| 7.2 Lagstiftning | 51 |
| 7.3 Problemområden | 52 |
| 7.4 Problemens omfattning | 54 |
| 7.5 Skäl till bildande och behållande | 54 |
| 7.6 Förbättringsförslag | 55 |
| 8 Diskussion | 57 |
| 9 Slutsatser..... | 59 |
| 10 Litteraturförteckning | 61 |
| Bilaga 1 Största fastigheterna i Sverige | |
| Bilaga 2 Enkät angående stora fastigheter | |
| Bilaga 3 Mottagare av enkät | |

Förkortningar

| | |
|-------|---|
| AL | Anläggningslagen (1973:1149) |
| ExL | Expropriationslagen (1972:719) |
| FBL | Fastighetsbildningslagen (1970:988) |
| FBLS | Lagen om fastighetsbildning i stad (1917:269) |
| FD | Fastighetsdomstolen |
| LBJ | Lag om byggande av järnväg (1995:1649) |
| Ha | Hektar |
| HD | Högsta domstolen |
| HovR | Hovrätten |
| IM | Inskrivningsmyndigheten |
| JB | Jordabalken (1970:994) |
| JDL | Lag om delning av jord å landet (1926:326) |
| LL | Ledningsrättslagen (1973:1144) |
| Prop. | Proposition |

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Examensarbetet med titeln ”Stora fastigheter – fördelar och begränsande faktorer” har sin grund i ett förslag till examensarbete från Lantmäteriverket. Förslaget var ”Får en skogsfastighet bli hur stor som helst?” En vidareutveckling av ämnet gjordes då det även vore av intresse att se på andra typer av fastigheter, även jordbruks-, järnvägs- samt gatu- och parkmarksfastigheter, kommer att undersökas.

Är en stor fastighet lämplig? I fastighetsbildningslagen (FBL) 3:1 finns de allmänna lämplighetsvillkor som ger riktlinjer för en fastighets storlek. Det finns inte någon övre storleksgräns för fastigheter angiven i FBL eller i förarbetena till lagen. Inte heller HD-avgöranden finns som kan ge klarhet i frågan om hur stor en fastighet kan bli.

I dagsläget finns det stora fastigheter som för med sig fördelar, men också nackdelar. Därför är en fastighets övre storleksgräns en viktig fråga. Trots det har frågan inte behandlats vare sig i lagtext eller i förarbeten.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att få fram vilka faktorer som begränsar en fastighets övre storlek, samt att visa vilka fördelar och nackdelar stora fastigheter för med sig.

1.3 Frågeställningar

Examensarbetet behandlar följande frågeställningar:

- Vilka begränsningar finns i lagstiftningen för en fastighets övre storlek?
- Kan stora fastigheter accepteras?
- När är en fastighet för stor?
- Vilka skäl finns det till bildandet av stora fastigheter?
- Vilka problem skapar en stor fastighet?

1.4 Avgränsningar

Följande avgränsningar har gjorts:

- Fördelar och begränsande faktorer studeras utifrån lagstiftningen och den praktiska hanteringen av fastigheter.
- Endast de fördelar och nackdelar som stora jordbruks-, skogsbruks-, järnvägs- samt gatu- och parkmarksfastigheter för med sig behandlas.
- Endast lantmäterimyndigheternas, Skatteverkets och Banverkets syn på fördelarna och nackdelarna med stora fastigheter behandlas med ett tillfredställande underlag. Från fastighets-/exploateringskontoren har vissa synpunkter kommit in, men underlaget är inte tillräckligt för att ge en

heltäckande bild av deras syn på fördelarna och nackdelarna med stora fastigheter. Jord- och skogsbruksfastighetsägarnas syn behandlas inte då de inte besvarat enkäten.

- Problem som stora fastigheter för med sig vid värdering studeras inte.
- Någon nedre gräns för fastigheters storlek behandlas inte.

1.5 Metod

Arbetet inleddes med litteraturstudier som främst bestod av att propositioner, kommentarer till lagtext och rättspraxis lästes. Lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. tolkades för att få fram de begränsande faktorerna för en fastighets övre storlek. Litteraturen sammanställdes och ligger till grund för teoridelen.

För att få fram positiva och negativa synpunkter angående stora fastigheter från erfarna personer ute i arbetslivet, gjordes en enkätundersökning. Ett antal frisvars- och flervalsfrågor utformades för enkäten, då det inte finns någon litteratur inom området och fler problemområden än de som framkom under litteraturstudierna möjligtvis finns. Frågorna utformades så de bestod av flera delfrågor. Detta för att de som svarade på enkäten skulle tolka frågorna på liknande sätt samt för att enkätundersökningen verkligen skulle ge svar på det som efterfrågades.¹

Anledningen till att en enkätundersökning valdes var för att nå ut till en större målgrupp samt då det är ett bra sätt när långa svar eftersträvas. Nackdelarna med en enkätundersökning är att det tar lång tid, ofta blir låg svarsfrekvens samt att svarssituationen är okontrollerad.

Alternativet till en enkätundersökning skulle vara att genomföra telefonintervjuer. Ett stort antal arbetsplatser skulle undersökas med ett flertal frågor som kräver eftertanke. Vid telefonintervjuer har den svarande inte samma möjlighet att tänka efter innan personen svarar. Då ett stort antal arbetsplatser undersöktes är en enkätundersökning mindre tidskrävande än telefonintervjuer. En enkätundersökning med vissa kompletterande intervjuer ansågs vara det bästa alternativet.²

Svarsfrekvensen är låg för enkätundersökningen som ligger till grund för detta examensarbete. Då examensarbetet endast omfattar 20 veckors arbete har det varit praktiskt omöjligt att vidta åtgärder för att förbättra svarsfrekvensen. Detta ledde till att jord- och skogsbruksfastighetsägarnas syn inte blev representerad i undersökningen. Endast lantmäterimyndigheterna, Skatteverket och Banverket har acceptabel svarsfrekvens. Svarsfrekvensen för fastighets-/exploateringskontoren var inte helt acceptabel men kompletterande intervjuer har gjorts. Det har gjort att deras syn har kunnat redovisas i undersökningen.³

¹ Sohlberg, 2001

² Wiedersheim-Paul & Eriksson, 1994

³ Wiedersheim-Paul & Eriksson, 1994

Den största delen av dem som har besvarat enkäten är representanter för Lantmäterimyndigheten, vilket medför att enkätundersökningen blir vinklad åt lantmäteriförvaltningsperspektivet. Vid utskicket av enkäten stod Lantmäterimyndigheten för 56 % av mottagarna. Av de inkommande arbetsplatssvaren utgjorde Lantmäterimyndigheten 67 %.

Enkäten är en blandning mellan kvalitativ och kvantitativ undersökning. De inledande frågorna med kryssalternativ är kvantitativa då de går att redovisa med siffror. Frisvarsfrågorna går inte med lätthet att uttrycka i siffror och tabeller. De ger därför kvalitativa svar. Frisvarsfrågor valdes då ett utförligare svar kan erhållas. Det var eftersträfvansvärt då litteraturen inom området är mycket begränsad.⁴

En sökning i fastighetsregistret gjordes för att få en uppfattning om hur många stora fastigheter det finns i Sverige. Sökkriterierna valdes med utgångspunkt från de fastigheter som exemplifierats i enkätsvaren.

Kontakter med folk i branschen har skett genom intervjuer och e-post. Detta gjordes för att få fram information inom områden, där den skriftliga dokumentationen är begränsad samt för att få deras synpunkter.

Lantmäterimyndighetens arkiv i Malmö och de kommunala lantmäteriarhiverna i Malmö och Lund besöktes och relevanta akter studerades. Främst besöktes arkiven för att få fram material om gatu- och parkmarksfastigheter.

I slutskedet gjordes en egen analys och diskussion utifrån det material och de enkät svar som tidigare redovisats. Därefter drogs slutsatser utifrån teori, enkät svar och egen analys.

1.6 Källkritik

Materialet som ligger till grund för litteraturstudien har bedömts och kritiskt granskats. Det har gjorts för att få validitet och relevans i arbetet.⁵

Urvalet av mottagare av enkäten gjordes utifrån en egen bedömning av arbetsplatser som kommer i kontakt med stora fastigheter i sitt arbete. Valet är inte heltäckande och vissa åsikter kan ha missats, t.ex. har ägare till jordbruksfastigheter inte tillfrågats. Att göra ett urval av jordbruksfastighetsägare hade varit svårt, då det för varje fastighet varit nödvändigt att göra en sökning i fastighetsregistret för att få fram ägaren.

Det är i de flesta fall en persons åsikt som framförs i varje enkät. En persons åsikt återspeglar inte alltid det som majoriteten på kontoret anser och därför finns en osäkerhet. Olika personer kan förstå frågorna på olika sätt, därför kan svaren skilja sig åt.

⁴ Wiedersheim-Paul & Eriksson, 1994

⁵ Wiedersheim-Paul & Eriksson, 1994

Inget av de skogsbolag som mottagit enkäten har besvarat den, vilket medför att skogsägarnas syn inte finns med i svaren. Då de flesta som besvarat enkäten är Lantmäterimyndigheter finns det en viss risk för att svaren är något vinklade mot fastighetsbildningsområdet.

Svarsfrekvensen för enkätundersökningen var ganska låg, men att genomföra en uppföljning för att höja svarsfrekvensen var inte praktiskt möjlig då tiden inte räckte till. Svarsfrekvensen för enkätundersökningen i sin helhet ligger ändå på en acceptabel nivå. Inget av skogsbolagen och ett fåtal av fastighets-/exploateringskontoren har svarat. Detta medför att fastighetsägarperspektivet är dåligt representerat i undersökningen.

1.7 Disposition

Arbetet är uppdelat i två delar, en allmän del, kap. 2-5, samt en analyserande del, kap. 6-8. Kapitel 2-4 är en sammanställning av den relevanta litteraturen som finns inom området. I kap. 5 redovisas enkätundersökningens utformning och resultat. I kap. 6 finns exempel på stora fastigheter samt de problem och fördelar som finns med dessa. Kapitel 7 är en egen analys och i kap. 8 återfinns en diskussion. I kap. 9 dras sammanfattande slutsatser utifrån vad som framkommit under studiens gång.

2 Fastighetsbegreppet

Den vanligaste formen av fastighet är ett avgränsat område på marken. En fastighet kan även bestå av flera delområden som tillsammans utgör en fastighet. År 2004 infördes en lagändring som även gjorde det möjligt att bilda 3D-fastigheter. Dessa fastigheter avgränsas både horisontellt och vertikalt till skillnad från de vanliga fastigheterna som bara avgränsas vertikalt.

Det finns även andra ovanligare former av fastigheter såsom andelsfastigheter som består av en andel i samfällad mark och fiskefastigheter som endast består av en fiskerätt.⁶

2.1 Definition av fastighet

Begreppet fastighet finns inte entydigt definierat i nuvarande lagstiftning. Detta medför att tidigare lagstiftning får studeras samt jordabalkens (JB) portalparagraf tolkas när begreppet fastighet ska definieras. Även vissa paragrafer i FBL ger en viss förklaring till fastighetsbegreppet.

I lag om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m.m., definierades fastighet på följande sätt:

”Med fastighet förestås vad som enligt gällande bestämmelser skall såsom särskild fastighet redovisas i fastighetsregister.”⁷

Ovanstående definition blev kritiserad för att inte ge en riktig bild och för att inte vara helt nödvändig. En fråga som ställdes var om definitionen av fastighet även innefattade sänjelotter.⁸ Liknande skrivelse finns i FBL 19:1 där det sägs vad som ska redovisas i fastighetsregistret. Paragrafen är ingen definition av fastighet, men utgör med andra paragrafer en vägledning till en definition.

I betänkandet till FBL var ovan nämnda definition med som ett förslag på definition av fastighet. Definitionen togs inte med i det slutgiltiga förslaget till FBL, då det ansågs att fastighetsbegreppet borde ha en vidare innebörd.⁹

JB:s portalparagraf är den lagparagraf som närmast definierar begreppet fastighet i nuvarande lagstiftning.

⁶ Julstad, 2000

⁷ Prop. 1969:128

⁸ Rodhe, 1941

⁹ Julstad, 2003

JB 1:1

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

Denna paragraf utgör grunden till fastighetsbegreppet. Paragrafen klargör att fastighet består enbart av fast egendom.¹⁰

När begreppet fastighet ska definieras får JB 1:1 användas som en grundsten kompletterad av bestämmelser i FBL och motsvarande äldre bestämmelser. Utifrån detta kan fastighet definieras som ett rättsligt avgränsat utrymme med tillhörande byggnader och andra anläggningar samt olika former av fastighetsanknutna rättigheter.¹¹

2.2 Fastighetens användningsområden

En fastighet har flera olika funktioner. Fastigheten fungerar bl.a. som:

- Bostad och brukningsplats
- Bärare av äganderätten till mark och andra begränsande rättigheter
- Ett objekt för olika markpolitiska regleringar rörande markanvändningen, då det finns en koppling mellan fastighetens utformning och markanvändningsrelaterade lagar. Enligt FBL får endast fastigheter som bedöms vara lämpliga för sitt ändamål bildas. Vad som är lämpligt beror på den planerade användningen av fastigheten.
- Säkerhet vid belåning
- Grund för fastighetsbeskattning¹²

I JB 4:9 finns det ett strikt krav på att fastighetsindelning och äganderätt till mark ska överensstämma. Ansökan om avstyckning hos Lantmäterimyndigheten måste göras inom sex månader om en del av en fastighet köpts, annars blir köpet ogiltigt.

2.3 Stora fastigheter i Sverige

En absolut arealgräns för att definiera vad som är en stor fastighet går inte att ange. Fastighetens belägenhet och användningssätt har stor betydelse för hur stor en fastighet kan vara. I norra Sverige där marken inte utnyttjas lika intensivt kan större fastigheter tillåtas än i södra Sverige, där marken är exploaterad i högre grad.

Då det inte finns någon statistik som visar de största fastigheterna uppdelade på användningssätt har en sökning i fastighetsregistret gjorts. Denna sökning gjordes med taxeringstypkod och arealgräns. Ett problem som uppstår är att alla fastigheter

¹⁰ Julstad, 2003

¹¹ Julstad, 2003

¹² Julstad, 2003

som innehåller taxeringsenhet med den sökta typkoden kommer med trots att fastigheten till stor del består av annan typ av mark. Att enbart få fram fastigheter med viss användningstyp är därför omöjligt, då en fastighet oftast har flera användningssätt.

I Sverige finns det ca 3,2 miljoner fastigheter.¹³ Det finns 143 fastigheter med en totalareal över 15 000 hektar (ha). De flesta av de största fastigheterna ligger i norra Sverige och är skogsbruksfastigheter, se bilaga 1. De allra största fastigheterna är statligt ägda och ligger i Norrlands inland.¹⁴

En sökning efter fastigheter innehållande jord- och skogsbruksmark, typkod 110 och 120, Lantbruksenheter, resulterade i att det finns ca 4 000 lantbruksfastigheter med en areal över 750 ha. För typkoden 498, Park- och gatumark, gav sökningen att det finns 580 fastigheter av denna typ med en areal över 100 ha.

För stora järnvägsfastigheterna är det svårt att få fram bra uppgifter, då arealerna inte alltid är redovisade i fastighetsregistret. Ett annat problem är att det inte finns taxeringstypkod för ändamålet järnväg. Sökning gjordes därför på typkod 829, Kommunikationsbyggnad, vilket innebär att även t.ex. stationer och flygplatser ingår i träfflistan. Då de flesta fastigheter som kom med i sökningen inte är järnvägsfastigheter redovisas inte resultatet.

¹³ Lantmäteriverkets hemsida, 2005-10-18

¹⁴ Lantmäteriverket, 2005-10-03

3 Fastighetsregistret

3.1 Historik

För att individualisera en viss brukningsenhet användes ursprungligen ett nummer och det mantal som fastigheten hade i en viss by, även ägarens namn angavs. Exempelvis kunde en fastighet betecknas nr 2, 1/4 mantal Åby samt ägarens namn. Flera fastigheter i samma by kunde ha samma mantal vilket innebar att beteckningarna inte var unika.

Då detta system inte var tillräckligt började områdena istället redovisas genom att ange deras belägenhet i förhållande till fasta utgångspunkter på marken. Sådana utgångspunkter kunde vara naturföremål, byggnader, vägar eller särskilt utsatta gränsmarkeringar. Detta redovisningssätt förbättrades sedan genom att området även redovisades på en karta i bestämd skala och kartan sammanfogades med beskrivningen. Detta medförde att det var möjligt att rekonstruera området även om något/några gränsmärken var borta.¹⁵

Tidigare redovisades fastigheterna i jord- och stadsregistret. Fastigheter som låg på landsbygden redovisades i jordregistret och fastigheterna i städerna redovisades i stadsregistret. Anledningen till att det fanns olika system för stad och land var för att fastighetsindelningen såg olika ut. I städerna tillhörde marken staden medan marken på landsbygden var privatägd.¹⁶

År 1908 upprättades jordregistret som hade sin grund i jordeboken. Någon karta upprättades inte till jordregistret i samband med att det infördes. Istället upprättades senare de ekonomiska kartorna, som visade fastighetsindelningen på landsbygden. På 1950-talet kom regler om att ekonomiska kartans fastighetsindelning skulle hållas aktuell genom uppdatering när fastighetsindelningen ändrades.¹⁷

Kravet på ett fastighetsregister växte fram och 1907 började en lagberedning att utreda förutsättningarna för fastighetsregistrering även i städerna, vilket utmynnade i lagen om fastighetsbildning i stad (FBL) som kom 1917.¹⁸ Fastigheterna i städerna benämndes tomter och stadsägor. När registret lades upp skedde en särskild förrättning för upprättandet av registerkarta.¹⁹

Den stora skillnaden mellan registret i städerna och registret för landsbygden var att det till stadsregistret fanns en tillhörande registerkarta, men en sådan saknades för landsbygden.²⁰

¹⁵ Rodhe, 1941

¹⁶ Lantmäteriverket, 1995

¹⁷ Lantmäteriverket, 1995

¹⁸ Rodhe, 1941

¹⁹ Lantmäteriverket, 1995

²⁰ Rodhe, 1941

Mellan 1976-1995 infördes ett ADB-baserat fastighetsregister. Fastighetsregistret är gemensamt för land och stad och det har införts enhetliga beteckningar.²¹

3.2 Registrets uppbyggnad och innehåll

Fastighetsregistret består av fem delar: Allmänna delen, Inskrivningsdelen, Adressdelen, Byggnadsdelen samt Taxeringsuppgiftsdelen. Till registret hör även en registerkarta.²²

I FBL 1:2 finns ett krav på att alla fastigheter ska redovisas i fastighetsregistret. Paragrafen säger även att en fastighetsbildningsåtgärd fullbordas då uppgifter om åtgärden införts i registret. Det är förrättningsakterna som är rättsligt bindande, fastighetsregistret ger bara en hänvisning till dessa.

Alla fastigheter och samfälligheter ska finnas redovisade i fastighetsregistret med en unik beteckning. Även gemensamhetsanläggningar redovisas i fastighetsregistret, vilket medför att samlad information om delägarna i en gemensamhetsanläggning kan fås. Fastigheter som inte längre finns är även redovisade i fastighetsregistret, d.v.s. avregistrerade fastigheter. Med hjälp av information om de avregistrerade fastigheterna kan det göras en rekonstruktion av vad som tidigare gällt.²³

I fastighetsregistret finns det för alla fastigheter och samfälligheter uppgifter om bland annat tillkomstsätt, areal, servitutförhållanden, delaktighet i gemensamhetsanläggningar och planförhållanden. Varje förändring i fastighetsindelningen registreras och på detta sätt hålls registret aktuellt. I inskrivningsdelen finns uppgifter om vem som är lagfaren ägare, penninginteckningar, nyttjanderätter, avtalsservitut m.m. I fastighetsregistret finns hänvisningar till lantmäteriförrättningar som medfört förändringar i fastighetsindelningen samt till domstolsutslag som har förändrat fastighetsindelningen. Handlingarna förvaras i ett arkiv och är offentliga. Registret är inte fullständigt vad gäller redovisning av rättigheter.²⁴

Varje fastighet har en unik beteckning som består av kommunnamn, traktnamn, block- och enhetsnummer, t.ex. Lund Åby 1:1. Inom tätorter används ibland ett annat sätt att beteckna fastigheterna nämligen kommunnamn, kvartersnamn och ett nummer för fastighetens placering inom kvarteret, t.ex. Lund Svärdet 1.²⁵ Indelningen i trakter utgör grunden för indelningen av fastigheter och bidrar till en systematisk indelning, som gör fastighetsindelningen överskådlig.²⁶

²¹ Lantmäteriverket, 1996

²² Lantmäteriverket, 2003

²³ Julstad, 2000

²⁴ Julstad, 2003

²⁵ Julstad, 2000

²⁶ Gävle tingsrätt, F 797-00

Stora fastigheter har ofta ett stort antal rättigheter, taxeringsenheter, detaljplaner och åtgärder knutna till sig. Registerutdragen blir därför ofta långa och svåröverskådliga för stora fastigheter.

Problem kan uppstå i fastighetsregistret vid redovisning av stora fastigheter. Rättigheter och belastningar blir geografiskt svårdefinierade på denna typ av fastigheter, då rättigheterna inte är koordinatsatta. Fastighetsdatasystemet är inte uppbyggt på ett sätt som klarar av att visa en fastighet som har flera områden belägna långt ifrån varandra.²⁷

3.2.1 Registerkartan

Registerkartan redovisar fastighetsindelningen och är en del av fastighetsregistret. När fastighetsindelningen ändras ajourhålls samtidigt registerkartan för att den alltid ska visa den aktuella fastighetsindelningen.²⁸

Officialservitut, officialnyttjanderätter, GA-enheter, ledningsrätter, planer, och andra markreglerade bestämmelser redovisas på registerkartan. Det är förrättningsakterna som är rättsligt bindande. Registerkartan har ingen rättslig verkan.²⁹

I den digitala registerkartan används en id-punkt för att identifiera fastigheterna. Id-punkten är en mittpunktskoordinat. Det finns en mittpunktskoordinat för varje skifte av fastigheten. Fastighetsbeteckningen är knuten till id-punkten. För att få fastighetsbeteckningen i den digitala kartan måste id-punkten hittas.

3.2.2 Rättighetsredovisning

I fastighetsregistret ska de rättigheter som finns knutna till fastigheten redovisas. Det finns dock ett stort antal rättigheter som inte är inlagda i registret. De typer av rättigheter som redovisas är officialservitut, avtalsservitut, officialnyttjanderätter, ledningsrätter, panträtter, planrättigheter och avtalsnyttjanderätter.³⁰ I registret finns en hänvisning till en akt som beskriver rättigheten. Om det är officialservitut eller ledningsrätter hänvisas det till en förrättningsakt i förrättningsarkivet hos Lantmäterimyndigheten, och om det är ett avtalsservitut hänvisar registret till ett registrerat avtal, som finns hos Inskrivningsmyndigheten (IM) eller i landsarkivet.

Formkraven för avtalsservitut återfinns i JB 14:5. Paragrafen säger att ett avtalsservitut ska vara skriftligt, att härskande och tjänande fastighet samt ändamålet med servitutet ska anges. Uppfylls inte formkraven för servitut i avtalet, blir det ett nyttjanderättsavtal. Före 1972 fanns inte något skriftlighetskrav för avtalsservitut.

²⁷ Lantmäteriverket, 1996

²⁸ Julstad, 2003

²⁹ Lantmäteriverket, 1995

³⁰ Lantmäteriverket 1996

Detta innebär att äldre muntliga servitutsavtal fortfarande är giltiga, då det inte finns någon bestämmelse om upphävande av dessa i JB.³¹

Officialservitut och ledningsrätter bildas främst av Lantmäterimyndigheten vid förrättning enligt FBL, anläggningslagen (AL) och ledningsrättslagen (LL), men de kan även bildas på andra sätt enligt andra lagar t.ex. expropriationslagen (ExL). I förrättningsakten finns både en karta och en beskrivning av servitutet/ledningsrätten, vilket gör att de är lättare att lokalisera än ett avtalsservitut.

3.3 Fastighetsregistrets uppgift

Fastighetsregistrets grundläggande uppgift är att individualisera den fasta egendomen och att vara ett underlag för fastighetsomsättning och rättighetsupplåtelse. Detta ställer krav på att fastigheten ska vara hanterlig i fastighetsregistret. För att uppnå detta ska fastigheten ha en hanterlig omfattning. Det är också viktigt att rättighetsredovisningen inte är geografiskt svåridentifierad, vilket i så fall kan medföra problem vid framtida förrättningar. Fastigheten ska även kunna redovisas på ett överskådligt sätt på en karta.³² Registret måste vara upplagt på ett sådant sätt att det fortlöpande går att anpassa fastighetsindelningen efter nya behov.³³

3.4 Fastighetstaxering

I fastighetsregistret redovisas även taxeringen av fastigheter. Vid fastighetstaxering ska skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter göras. Med skattepliktsförhållanden menas en uppdelning av fastigheten efter dess användningssätt. Alla taxeringsenheter får en typkod beroende på taxeringsenhetens användning. Indelningen i taxeringsenheter görs för att få lämpliga enheter att beskatta. För att en taxeringsenhet ska kunna bildas ska den ligga inom samma kommun, ha samma ägare, ha samma skattepliktsförhållande och utgöra en ekonomisk enhet. Huvudregeln är att varje fastighet ska utgöra en taxeringsenhet. När olika delar av fastigheten har olika användningsområden måste fastigheten indelas i flera taxeringsenheter. När två eller flera fastigheter sambrukas och har samma ägare bildar de en taxeringsenhet.³⁴

³¹ Nilsson, 2000

³² Lantmäteriverket, 1996

³³ Lantmäteriverket, 2001

³⁴ Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2004

4 Lagtolkning

4.1 Tidigare lagstiftning

4.1.1 Landsbygd

Dagens fastighetsindelning och vår syn på fastighetsbegreppet har till stor del sin grund i hur det förr såg ut på landsbygden. Historisk kunskap ger därmed en ökad förståelse för dagens fastighetsindelning med tillhörande regelsystem.³⁵

Bestämmelser om fördelning av jord på landsbygd fanns tidigare i de olika landslagarna. Solskiftet, vilket senare även benämns tegskiftet, fanns i Svealagarna och är den äldsta dokumenterade formen av delning av jord. Liknande bestämmelser fanns i Östgötalagen och benämndes där laga läge. Solskiftet togs med i landslagarna och gällde därmed för hela riket. Det fanns även med i 1734 års lag. Mellan 1200-talet fram till mitten av 1700-talet tillämpades denna metod. Solskiftet innebar att varje gård tilldelades mark i varje skifte, ingen klassning av marken gjordes. Ingen ny delning kunde ske utan delägarnas samtycke. Detta gjorde att problem uppstod då sammanläggning av olika skiften till större skiften ofta blev hindrade och en effektiv utveckling av jordbruken hindrades.³⁶

Jakob Fagott, som 1747 blev överdirektör för Lantmäteriet, såg problemet med solsiftet och tycket att tillvägagångssättet var föråldrat. Han ville att varje hemman skulle ha ägorna samlade i ett skifte, ett storskifte, och att varje delägare i byn skulle ha rätt att påkalla att byn skulle skiftas. Efter visst motstånd kom 1757 förordningen om storskifte. Nytt för storskiftesreformen var att markens beskaffenhet klassades, vilket ledde till den som fick dålig mark kompensades med en större areal.³⁷

Ägorna skulle om möjligt ligga i ett skifte, men enligt sista storskiftesförordningen kunde varje delägare ha fyra skiften åker och fyra skiften äng. För skogen fanns det inga bestämmelser om antalet skiften. Storskiftet var aldrig särskilt populärt bland delägarna i byn, vilket gjorde att markägarna fortsatte ha ägorna uppdelade på många skiften, tvärtemot syftet med storskiftet som var att samla ägorna i ett skifte.³⁸

En anledning till att storskiftet inte blev det förespråkarna hoppats på var att bostadsbyggnaderna var samlade till byn och ägorna låg spridda i många skiften runt om. Detta gjorde det svårt att praktiskt göra en lämplig skiftesindelning. Grundtanken med storskiftet ansågs vara bra, trots att resultatet inte blev som det tänkta.³⁹

Mellan 1782-1785 lät friherre Rutger MacLean skifta sitt gods Svaneholm i Skåne efter nya principer. Han splittrade de byar som fanns och flyttade ut

³⁵ Julstad, 2000

³⁶ Prop. 1969:128

³⁷ Julstad, 2000

³⁸ Landahl och Nordström, 1991

³⁹ Landahl och Nordström, 1991

bostadsbyggnaderna, så att brukarna i anslutning till bostadshusen fick sina ägor i ett skifte. Resultatet blev bra och resulterade i 1803 års förordning om enskifte. Denna gällde endast Skåne, men senare kom det att gälla även andra delar av landet. År 1807 utfärdades allmän förordning om enskifte.⁴⁰

Att ägorna endast fick vara i ett skifte visade sig vara svårt att tillgodose. I t.ex. Skåne och liknande slättbygder var förutsättningarna goda, men för övriga landet behövdes nya regler. Detta resulterade 1827 i laga skifte, som ersatte storskifte och enskifte.⁴¹ Skillnaden mellan enskifte och laga skifte var att i laga skiftet fick tre skiften läggas ut och i enskiftet fick fastigheten endast bestå av ett markområde.⁴² Denna stadga gällde med vissa ändringar och tillägg fram till 1928, då lag om delande av jord å landet (JDL) trädde i kraft.⁴³

Laga skifte, avstyckning och sammanläggning var de tre huvudtyperna av fastighetsbildningsåtgärder som fanns efter 1928. Laga skifte infattade även motsvarigheten till dagens klyvning samt åtgärden ägoutbyte. JDL genomgick många förändringar, men grundprinciperna för fastighetsbildning behölls. JDL gällde fram till 1972, då FBL trädde i kraft. Med FBL kom ett gemensamt regelverk för landsbygd och stad.⁴⁴

FBL har genomgått flera ändringar sedan lagen kom 1972. År 1990 ändrades lagen för att tillåta större bostadstomter på landsbygden detta för att anpassa lagen till gällande politiska mål/riktlinier. Bostadstomterna tilläts även innehålla mark för näringsverksamhet samt för hobbyverksamhet, som t.ex. mindre djurhållning eller odling.⁴⁵

Ytterligare en ändring skedde 1994 som gjorde det möjligt att bilda mindre jordbruks- och skogsbruksfastigheter. De regionalpolitiska intressena fick större betydelse och den särskilda skyddsregeln för jordbruksnäringen mjukades upp. Skyddsregeln för skogsbruket jämkades så att skyddet för skogsnäringen och miljöintressena förstärktes. I propositionen behandlades inte någon övre storleksgräns för jord- och skogsbruksfastigheter.⁴⁶

Den senaste ändringen av FBL trädde ikraft 2004 och gjorde det möjligt att bilda 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen.⁴⁷

⁴⁰ Prop. 1969:128

⁴¹ Prop. 1969:128

⁴² Landahl och Nordström, 1991

⁴³ Prop. 1969:128

⁴⁴ Julstad, 2000

⁴⁵ Prop 1989/90:151

⁴⁶ Prop. 1993/94:27

⁴⁷ Prop. 2002/03:116

4.1.2 Stad

Ägandeförhållandet i städerna skiljde sig mycket från landet, då det ofta var staden själv som ägde marken. Att staden ägde marken berodde på att byinvånare under medeltiden började bedriva stadsnäringar på mark, som var enskilt ägd i form av andelar i byn. Staden bestod av ett litet stadsområde och runt de fanns jordbruksmark som tillhörde staden. Tomtmark i de centrala delarna av staden kunde upplåtas till stadens invånare.⁴⁸

I slutet av 1500-talet och fram till 1800-talet var det oftast kungen, som på donationsjord tog initiativ till bildande av städer. Staden fick marken med äganderätt eller besittningsrätt. Villkor som att staden inte fick överlåta donationsjorden med äganderätt förekom, dessa följdes dock inte alltid. Alla svenskar fick 1810 rätt att förvärva mark i städerna, då villkoren togs bort.⁴⁹

I staden förekom både ägd tomtmark, så kallade fria tomter, och tomtmark med nyttjanderätt, så kallade ofria tomter. De ofria tomterna fick ofta karaktär av ständig besittningsrätt. De enda äganderättsliga gränser som fanns var de mellan stadens mark och enskilt ägd tomtmark. Även gränserna mellan de ofria tomterna och de ytterområden som fanns har påverkat fastighetsgränserna i dagens städer, då dessa togs upp som fastigheter när stadsregistret lades upp.⁵⁰

En allmän byggnadsstadga för landets städer kom 1874. Bestämmelser om stadsplan och tomtindelning fanns i denna stadga och detta var det första försöket att koppla ihop planlagstiftning och tomtindelning. Syftet med stadsplanen var att avgränsa byggnadskvarter, gator och andra allmänna platser medan tomtindelningen syftade till att dela in kvartersmarken i olika tomter.

I byggnadsstadgan fanns bestämmelser om, att för tomt som ändrades eller bildades genom myndighetsbeslut, skulle tomtkarta upprättas. Detta innebar dock inte att det blev förbjudet för markägare att själva dela eller slå samman tomter.⁵¹ En lag om stadsplan och tomtindelning kom 1907, men denna påverkade inte byggnadsväsendet och reglerade inte fastighetsindelningen i större utsträckning utan det var 1874 års byggnadsstadga som gällde.⁵²

Regler gällande fastighetsbildning i stad kom 1917 med FBLS. Lagen medförde att ett stadsregister med tillhörande registerkarta för städer och stadsliknande samhällen skulle upprättas. I registret skulle alla fastigheter, samfälligheter och allmänna platser redovisas.

I de områden som omfattades av stadsregistret fanns två sorters fastigheter, tomter och stadsägor. Tomterna låg i stadskärnan och var antingen av ålder bestående eller

⁴⁸ Julstad, 2000

⁴⁹ Julstad, 2000

⁵⁰ Julstad, 2000

⁵¹ Julstad, 2000

⁵² Landahl och Nordström, 1991

bildade genom stadsplan och tomtindelning, som kom med byggnadsstadgan 1874. Stadsägor låg utanför stadskärnan och omfattades inte av stadsplan och tomtindelning. I registret redovisades dessa två typer av fastigheter i olika delar, tomter redovisades i tomtboken och stadsägor i stadsägoboken. I stadsregistret redovisades samfällda markområden i en egen bilaga, bihang B, och gator och andra allmänna platser som saknade ägare redovisades i bihang C. Mark som redovisades i bihang C i stadsregistret har i och med att dagens fastighetsregister införts avvecklats och allmänna platser redovisas som fastigheter på samma sätt som annan mark.⁵³

När bihang C avvecklades i Malmö ägde samtidigt en sammanläggning av gatu- och parkmarken till större fastigheter rum.⁵⁴ I Helsingborg och Lund fördes marken i bihang C över till fastighetsregistret och varje delområde blev en fastighet med en egen fastighetsbeteckning. Någon samtidig sammanläggning av marken gjordes inte här. Gatu- och parkmarken har istället lagts samman i senare förrättningar, så kallade städförrättningar.^{55,56}

FBL:s upphörde att gälla 1972 när FBL trädde i kraft. Då upphörde även JDL att gälla och FBL:s regler omfattade både land och stad.⁵⁷

4.1.3 Järnväg

Järnvägar brukar oftast ligga på egna fastigheter, detta skiljer sig från upplåtelse av mark för väg, där upplåtelsen sker genom vägrätt. Att järnvägsfastigheterna oftast ligger på egna fastigheter medför att marken måste lösas in när en ny järnvägssträckning ska dras.⁵⁸ När järnvägsnätet byggdes ut i slutet på 1800-talet användes expropriation för att komma åt marken.⁵⁹ Det bildades en ny fastighet inom varje berörd fastighet, vilket medförde att de järnvägsfastigheter som bildades ofta var väldigt små. Under senare år har en stor del av dessa småfastigheter sammanlagts till större enheter för att underlätta bl.a. förvaltningen av fastigheterna.⁶⁰

4.2 Nuvarande lagstiftning

4.2.1 Utformning av fastighetsbildningslagen

Bestämmelser om nybildning och ombildning av fastigheter finns i FBL. Nybildning av fastigheter sker genom avstyckning, klyvning och sammanläggning och ombildning av fastigheter sker genom fastighetsreglering. I 3 kap. FBL finns grundläggande villkor som måste vara uppfyllda vid all fastighetsbildning.

⁵³ Julstad, 2000

⁵⁴ Falck, 2005

⁵⁵ Johnsson, 2005

⁵⁶ Bovin, 2005

⁵⁷ Julstad, 2000

⁵⁸ Renström, 2005

⁵⁹ Oredsson, 1969

⁶⁰ Renström, 2005

Tredje kap. i FBL är unikt i förhållande till övriga FBL, då det är av ramlagskaraktär. Reglerna är enligt förarbetena till för att:

”... ange de yttersta gränserna för vilka fastighetsbildningsåtgärder som kan tillåtas från allmän synpunkt.”⁶¹

Det innebär att tillämpningen sker mot bakgrund av samhällsutvecklingen och de jord- och planpolitiska målsättningar som finns. Tillämpningen kan alltså ändras över tiden utan att lagtexten ändras.⁶²

FBL ställer upp de minimikrav som ska gälla vid all fastighetsbildning för att resultatet ska bli godtagbart ur allmän synpunkt. Reglerna är ett skydd för det allmänna intresset.

Vid bedömning av lämplighet ska en fastighet granskas på ett objektivt sätt. Ägandeförhållanden, sidoarrenden och andra tillfälliga förhållanden ska inte påverka lämplighetsbedömningen vid fastighetsbildning. Lämplighetsprövningen sker för att fastighetsindelningen ska vara långsiktigt hållbar och klara av ägarbyten utan att ny förrättning behöver påkallas. All fast egendom såsom andelar i samfälligheter, servitut och byggnader räknas med som en del av fastigheten vid lämplighetsbedömningen. Fastighetsbildning får inte ske i strid mot planer och övriga bestämmelser.⁶³

Reglerna i 3 kap. FBL är av förvaltningsrättslig natur och kan inte åsidosättas av sakägarna. Det är alltså Lantmäterimyndigheten som har det fulla ansvaret för att de följs.

4.2.2 Allmänna lämplighetsvillkor

De allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 1 st. har sitt ursprung i JDL:s avstyckningsregler. Lämplighetsvillkoren innebär att en fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det betyder att hänsyn ska tas till belägenhet, omfång, väg och VA m.m. Vid fastighetsbildningen ska även hänsyn tas till att fastigheten kommer att användas för sitt tänkta ändamål inom överskådlig tid. Kan ändamålet tillgodoses med annan åtgärd ska inte fastighetsbildning användas. Det vill säga fastighetsbildning ska inte användas i onödan. Kraven i FBL 3:1 är endast minimikrav på vad en fastighet ska uppfylla för att den ska anses vara lämplig för sitt ändamål.⁶⁴

FBL 3:1

Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till

⁶¹ Prop 1969:128

⁶² Lantmäteriverket, 1996

⁶³ Landahl och Nordström, 1991

⁶⁴ Landahl och Nordström, 1991

behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

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

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena skall en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a §. Lag (2003:628).

Det är alltid Lantmäterimyndigheten som ska pröva om fastigheten uppfyller kraven i FBL 3 kap. Sakägarens önskemål påverkar lämplighetsprövningen men ska inte vara avgörande. Vid fastighetsbildning ska alla berörda fastigheter prövas ur lämplighetssynpunkt, d.v.s. både stamfastigheten och den nybildade fastigheten. Lämplighetsprövningen sker utifrån det användningssätt som fastigheten ska ha efter förrättningen, alltså för vilket ändamål fastigheten bildas. Det finns ett undantag från denna regel i FBL 3:9. Denna regel säger att fastighetsbildning får ske även om fastigheterna inte blir lämpliga men om fastighetsindelningen i stort förbättras. Ett krav finns även på att fastigheten ska komma att utnyttjas för avsett ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning ska anpassas efter de lokala och regionala förhållanden som finns.⁶⁵

En fastighets lämplighet bedöms utifrån dess tänkta ändamål detta innebär inte att anpassning ska göras efter ägaren. Fastighetsbildning kan dock anpassas efter de lokala och regionala förhållanden som finns, t.ex. kan hänsyn tas för att främja boende i glesbygd.⁶⁶

Lantmäteriverket har till uppgift att verka för att ortsnamnen bevaras. Särskild hänsyn tas till detta då stora markarealer förs samman samt när områden på stora avstånd från varandra sammanförs. Detta görs framförallt för att traktnamnen ska bevaras.⁶⁷

Vid fastighetsbildning ska hänsyn tas till omfång och utformning. Begreppet omfång innefattar fastighetens storlek och andelar i samfälligheter. Fastighetens utformning måste anpassas efter naturförhållanden och andra omständigheter. När det gäller jordbruksfastigheter ska regelbundenhet och arronderingsförhållanden beaktas. Splittrad fastighetsindelning ska undvikas då det motverkar att marken används effektivt. I de fall när kulturminnen och fornlämningar finns i området ska dessa

⁶⁵ Lantmäteriverket, 1996

⁶⁶ Prop. 1989/90:151

⁶⁷ Lantmäteriverket, 1996

beaktas. Fornlämningarna ska i så stor utsträckning som möjligt ligga på en och samma fastighet.⁶⁸

Vid bedömningen av om fastighetens utformning är lämplig ska normalt hänsyn tas till att fastighetens ägor ligger i ett lämpligt inbördes sammanhang. I JDL var kravet på att fastighetens ägor skulle vara samlade framträdande. Ett sådant krav finns inte längre. Fastighetsbildningskommittén framhöll dock att kraven på att fastigheten skulle ha sina ägor samlade inte skulle vara lägre i FBL än vad de var i JDL.⁶⁹

En mycket splittrad fastighet, som består av flera områden utspridda över en stor del av en kommuns yta, har en svårhanterlig geografisk omfattning och försvårar redovisningen i fastighetsregistret. Det kan därför inte anses vara en lämplig fastighetsutformning. Extremt stora fastigheter kan även medföra negativa konsekvenser för fastighetsregistret.⁷⁰

4.2.3 Fastighetsbildning inom plan

Inom tätbebyggt område ska fastighetsbildning ske i överrensstämmelse med gällande planer, FBL 3:2. Mindre avvikelser får dock göras från planen om bestämmelserna och syftet med planen inte motverkas.

Detaljplanerna har till uppgift att reglera förändringar av markanvändning och bebyggelse samt att ge regler för hur byggnader ska utformas. Planen preciserar rättigheter och skyldigheter för att en god helhet och lämplig samhällsutveckling ska uppnås.⁷¹ Inom detaljplanerat område görs en prövning av det allmänna intresset redan i planprocessen. Då det allmänna intresset bevakas redan i detaljplanen behöver inte prövning av det allmänna intresset ske enligt FBL 3 kap.

När en ny järnväg ska byggas och mark tas i anspråk ska en järnvägsplan upprättas, enligt lag om byggande av järnväg (LBJ) 2:1 c. I planen ska hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen, enligt LBJ 1:3.

4.2.4 Lönsamhetskrav

För att en jord- och skogsbruksfastighet ska anses vara lämplig ska den ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Paragrafen ger minimikrav för fastighetsbildning av jord- och skogsbruksfastigheter.⁷²

⁶⁸ Lantmäteriverket, 1996

⁶⁹ Prop. 1969:128

⁷⁰ Lantmäteriverket, 2001

⁷¹ Didón m.fl., 1987

⁷² Landahl och Nordström, 1991

FBL 3:5

För att en jordbruksfastighet skall anses lämpad för sitt ändamål skall den ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen härav skall hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn skall tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Hänsyn skall också tas till betydelsen av att värden av natur- och kulturmiljön främjas.

Första stycket gäller även i fråga om en skogsbruksfastighet. Lag (1993:1340).

Godtagbart ekonomiskt utbyte innebär att jord- eller skogsbruksföretaget lämnar en viss vinst till brukarens försörjning.⁷³ Lönsamhetskravet innebär ingen övre storleksbegränsning.

4.2.5 Skyddsbestämmelser

Det finns särskilda skyddsregler för jord- och skogsbruksfastigheter, vilket innebär att jord- och skogsbruksnäringen inte får försämrans genom fastighetsbildningsåtgärder. Skyddsbestämmelserna återfinns i FBL 3:6-7.

FBL 3:6

Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Lag (1993:1340).

FBL 3:7

Mark som är avsedd för skogsbruk får inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som berör sådan mark får inte heller äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Lag (1993:1340).

Enligt FBL 3:5 kan numera ganska små jord- och skogsbruksfastigheter bildas. Skyddsregeln i FBL 3:6 ska förhindra att bärkraftiga familjejordbruk splittras allt för mycket. Skyddsregeln i FBL 3:7 ger ett liknande skydd för skogsbruksfastigheter. Dessa skyddsbestämmelser begränsar fastighets minsta storlek och påverkar således inte den övre storleksbegränsning.⁷⁴

⁷³ Prop. 1993/94:27

⁷⁴ Lantmäteriverket, 1996

4.2.6 Undantagsregler

Det finns undantagsbestämmelser som ibland gör det möjligt att genomföra fastighetsbildningsåtgärder trots att fastigheterna som bildas inte uppfyller lämplighetskraven i FBL 3:1. Då fastighetsindelningen förbättras totalt får åtgärden äga rum trots att lämplighetsvillkoren inte är uppfyllda, regeln återfinns i FBL 3:9.

FBL 3:9

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

Regeln tillämpas exempelvis när en avstyckning ska genomföras från en fastighet som inte uppfyller lämplighetskraven. Genom avstyckningen skapas en ny lämplig fastighet, men stamfastigheten förblir lika olämplig. Totalt sett förbättras då fastighetsindelningen.⁷⁵

För att lösa kolliderande samhällsintressen finns FBL 3:10, vilken innebär att om det finns angelägna allmänna intressen, går dessa före skyddet för jord- och skogsbruksnäringen.

FBL 3:10

Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som ovan föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

Departementschefen uttalade i propositionen 1969:128 att jord- och skogsbruk inte ska prioriteras före andra näringar och samhällsintressen. Skyddet för dessa näringar ska därför inte gälla när fastighetsbildningsåtgärden tillgodoser behov som är till nytta från allmän synpunkt. De behov som prioriteras högst är bostäder och industriella, kommunikationstekniska och kulturella anläggningar. Även fritidsanläggningar och naturvårdsområden kan komma att prioriteras högre än jord- och skogsbruksnäringar. Motivet med paragrafen är att möjliggöra fastighetsbildning utifrån översiktsplanen.⁷⁶

4.3 Rättsfall

En övre storleksgräns för fastigheter har inte behandlats av domstol i någon större utsträckning. Det finns inget rättsfall som prövats av Högsta domstolen (HD), men några fall har tagit upp av Fastighetsdomstolen (FD) och Hovrätten (HovR). Nedan är de rättsfall som behandlar en fastighets övre storleksgräns refererade.

⁷⁵ Julstad, 2000

⁷⁶ Lantmäteriverket, 1996

4.3.1 Jordbruksfastigheter

Det finns inga rättsfall som behandlar en övre storlek för jordbruksfastigheter.

4.3.2 Skogsbruksfastigheter

FD Gävle, 2001-09-10, F 797-00/ HovR Nedre Norrland, 2004-02-09, Ö 445-01

Ett företag förvärvade Gävle Åsbyggeby 8:45 och enligt avtalet skulle fastigheten i första hand regleras till Gävle Grååsen 1:18. Åsbyggeby 8:45 består av fem skogsskiften om sammanlagt 79 ha och Grååsen 1:18 består av 30 skiften med en sammanlagd areal av 12 089 ha. Grååsen 1:18 har andel i samfällad mark inom åtta trakter, är delägare i gemensamhetsanläggningar i tio trakter, har skattetal i 13 trakter, belastas av 72 officialrättigheter och 23 avtalsrättigheter.

Lantmäterimyndigheten i Gävle inställde förrättningen, då de ansåg att Grååsen 1:18 i sig utgjorde en lämplig fastighet och en reglering av Åsbyggeby 8:45 till Grååsen 1:18 skulle innebära en försämring av denna fastighet. Enligt Lantmäterimyndigheten skulle fastigheten få en sådan belägenhet och ett sådant omfång att lämplighetskravet i FBL 3:1 inte är uppfyllt. Åtgärden ansågs även innebära att fastighetsindelningen skulle försämrats samt att en mera ändamålsenlig indelning skulle motverkas och därför är undantagsbestämmelsen i FBL 3:9 inte tillämplig. Företaget överklagade förrättningen.

Lantmäteriverket yttrade sig i FD och ansåg i likhet med Lantmäterimyndigheten att Grååsen 1:18 efter sammanföring med Åsbyggeby 8:45 får en sådan utformning och omfattning att den inte kan anses utgöra en lämplig skogsbruksfastighet ur fastighetsregistersynpunkt. Med hänsyn till detta kan inte lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 anses vara uppfyllda. Åtgärden leder inte heller till någon förbättring av fastighetsindelningen och kan därför inte heller genomföras med stöd av FBL 3:9. Fastighetsdomstolen avlog överklagandet med hänvisning till Lantmäteriverkets yttrande.

Bolaget överklagade och fallet togs upp i HovR, som gjorde bedömningen att fastighetsbildning i princip är en enskild angelägenhet men att vissa allmänna intressen kan påverka, då de är starka. I de fall där fastighetsägarna är överens ska fastighetsbildning genomföras, då det inte möter hinder i lagens skydd för det allmänna intresset. De allmänna lämplighetsvillkoren finns i FBL 3:1, men för jord- och skogsbruksfastigheter utvecklas lämplighetsvillkoren i FBL 3:5. Enligt paragrafen ska en skogsbruksfastighet ha en sådan storlek sammansättning och utformning som medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbud för att vara lämpad för sitt ändamål.

Lantmäteriverket har anfört att fastigheten efter den sökta fastighetsregleringen får en sådan utformning och omfattning att den inte kan anses vara en lämplig skogsbruksfastighet inom ramen för ett effektivt fastighetssystem. Fastigheten anses inte uppfylla lämplighetsvillkoren i FBL 3:1. Att fastighetsindelningen ska vara rationell och effektiv är utom tvekan ett allmänt intresse och HovR ville inte utesluta

att detta någon gång kan vara ett skäl till att fastighetsbildning kan avslås. Men med hänsyn till den knappa behandlingen i förarbetena till lagen ansåg sig HovR inte kunna lägga omständigheten till grund för att avslå förrättningen. Istället får lönsamhetskriterierna i FBL 3:5 användas som bedömningsgrund. I detta fall är det inte någon tvekan om att regleringen medför att företaget kan bedrivas med ett godtagbart ekonomiskt utbyte och därför finns inget skäl för att ställa in förrättningen.

Lantmäterimyndighetens och FD:s beslut undanröjdes och ärendet återvisades till Lantmäterimyndigheten för ny handläggning.

4.3.3 Järnvägsfastigheter

Det finns inga rättsfall som behandlar en övre storlek för järnvägsfastigheter.

4.3.4 Gatu- och parkmarksfastigheter

Det finns inga rättsfall som behandlar en övre storleksgräns för gatu- och parkmarksfastigheter. Det finns dock ett rättsfall som kan vara av intresse som behandlar sammanläggningen av ett antal fastigheter för skolverksamhet.

Svea HovR, avd 14, 1998-12-03, UÖ 33

Flera fastigheter skulle sammanläggas till en fastighet för skolverksamhet. Fastigheterna ägdes alla av ett kommunalt aktiebolag. Enligt bolaget var skälet för sammanläggning att få en sammanhållen enhet som underlättade förvaltningen. De uppgav även att det fanns ett funktionsmässigt samband. Lantmäteriverket anförde att bara för att det var samma ägare är inte det ett tillräckligt skäl för sammanläggning. Fungerar fastigheterna självständigt och det inte blir någon förbättring genom sammanläggningen, finns det inte något skäl att lägga samman fastigheterna till en enhet. En fastighet som är så pass stor att den vid en försäljning i framtiden sannolikt kommer att delas, är inte en bra åtgärd, då det strävas efter kontinuitet i fastighetsregistret. Lantmäteriverket påtalar även att fastigheter inte bör sammanläggas om de varken förvaltningsmässigt, funktionsmässigt eller geografiskt hör ihop. Lantmäteriverket ansåg att åtgärden stred mot FBL 3:1.

Både FD och HovR instämde med Lantmäteriverket och ansåg att den ombildade fastigheten inte skulle bli varaktigt lämpad för sitt ändamål, åtgärden stred därmed mot FBL 3:1.

4.4 Tillämpning av tredje kapitlet fastighetsbildningslagen

4.4.1 Jordbruksfastigheter

När det gäller bedömningen av lämpligt omfång av jordbruksfastigheter sägs det i FBL 3:1 att storleken främst ska bedömas med hänsyn till lönsamheten. Några övre storleksbegränsningar finns inte i FBL 3 kap.⁷⁷

En jordbruksfastighet bör om det är möjligt ha sina ägor samlade i ett skifte. Det finns dock inget krav på detta i FBL, men det är eftersträvänsvärt. Det är inte alltid möjligt att endast ha ett enda skifte och i sådana fall måste istället hänsyn tas till tillgängligheten mellan skiftena.⁷⁸

Den ändring av FBL som skedde 1990 var en anpassning till de förhållanden som rådde. Innan den nya lagen kom var det endast tillåtet att nybilda jordbruksfastigheter för att på fastigheten bedriva en heltidsverksamhet. Detta ledde till att endast stora jordbruksfastigheter kunde bildas. Ändringen innebar en sänkning av det ekonomiska avkastningskravet, vilket medförde att mindre jordbruksfastigheter för deltidjordbruk och mindre djurhållning kunde bildas. Det finns dock ett krav på att jordbruket ska ge en vinst med hänsyn tagen till det nedlagda arbetet.⁷⁹

4.4.2 Skogsbruksfastigheter

I JDL fanns inga lämplighetsvillkor avseende skogsbruksfastigheter. Skogsbruket hade fått en ökad betydelse för det svenska näringslivet och därmed ställs högre krav på god fastighetsindelning, därför infördes bestämmelser om skogsbruksfastigheter i FBL.⁸⁰

Under senare år har i princip alla fastighetsbildningsåtgärder som begärts av ägarna gällande skogsbruksfastigheter i norra Sverige godkänts. I praktiken tillämpades inte kravet på rationella fastighetsenheter. Det har blivit markägarens önskemål om fastighetens utformning och administrativa hantering som varit en avgörande faktor. Det har medfört att en mängd mycket stora skogsbruksfastigheter bildats.⁸¹

Stor skillnad finns mellan olika delar av landet när det gäller bedömning av lämpligheten. Vid bedömning av skogsbruksfastighetens storlek och beskaffenhet bör hänsyn tas till skogsdrift och skogsvård. Självklart måste även hänsyn tas till fastighetens belägenhet och beskaffenhet.⁸²

Skogsbruksfastigheternas storlek ska bestämmas så de blir lämpliga ur skogsdrifts- och skogsvårdssynpunkt. För att en skogsbruksfastighet ska vara lämplig ska även

⁷⁷ Prop. 1969:128

⁷⁸ Cervin och Jensen, 1996

⁷⁹ Prop. 1989/90:151

⁸⁰ SOU 1963:68

⁸¹ Gävle tingsrätt, F 797-00

⁸² Prop. 1969:128

hänsyn tas till de ekonomiska aspekterna, skogsdrift ska kunna bedrivas med vinst på fastigheten.⁸³

4.4.3 Järnvägsfastigheter

Traktgränserna används ofta som riktlinje när järnvägsfastigheter ska bildas. I tätorter finns det ofta många inskrivningar, rättigheter, planer, taxeringsenheter och angränsande fastigheter, då är det lämpligt att göra fastigheterna mindre för att underlätta lokaliseringen av inskrivningarna. Där järnvägen går genom skogsmark finns det oftast inte lika många inskrivningar och rättigheter och där kan järnvägsfastigheterna bildas över traktgränserna.⁸⁴

I pågående sammanläggningar av järnvägsfastigheter är längden 2-5 km något som eftersträvas. Lämplig längd påverkas även av hur traktindelningen ser ut.⁸⁵

4.4.4 Gatu- och parkmarksfastigheter

I Malmö skedde sammanläggning av gatu- och parkmark i samband med att tomtbokens bihang C avvecklades på 1970-talet. Huvudprincipen för indelning av marken var att en fastighet skulle ligga i:

- en församling
- en trakt
- ett stadsområde
- ett delområde.

I vissa område av kommunen, som bl.a. hamnområden, finns dessutom en indelning som tog hänsyn till då rådande förvaltningsgränser mellan Malmö Hamn, Gatukontoret och Fastighetskontoret.⁸⁶

Under 1980-talet kunde fastighetsägaren få rabatt på förrättningskostnaden om fastigheter utplånades. Detta ledde till att kommunerna genomförde s.k. städförrättningar i tätorter. Städförrättningarna innebar att all allmän platsmark i detaljplanen lades ihop till en stor gatu- och parkmarksfastighet. Kommunerna och Lantmäterimyndigheten tyckte ofta att det var praktiskt att lägga ihop all allmän platsmark som tidigare låg på många små fastigheter. Mark lades ihop utan att konsekvenserna av stora fastigheter helt tänktes igenom. Ibland lades därför för mycket mark ihop, vilket orsakade nya problem.⁸⁷

⁸³ SOU 1963:68

⁸⁴ Wernfeldt, 2005

⁸⁵ Ivarsson, 2005-10-20

⁸⁶ Wallenberg, 2005

⁸⁷ Lantz, A., 2005

I Lund lades merparten av gatu- och parkmarken samman till stora fastigheter under 1980-talet. När gatu- och parkmarksfastigheten Lund Väster 7:1 bildades angavs skälen till sammanläggningen på följande sätt:

*”Kommunens innehav av exploateringsmark och allmän platsmark är uppdelad i en mängd fastigheter. Fastighetsindelningen är orationell och i vissa fall mycket svåröverskådlig. Den begärda fastighetsbildningen syftar dels till att ombilda fastigheter så att de kommer att motsvara områden för parkering, koloniändamål och liknande, dels ock till att i görligaste mån föra samman exploaterings- och allmän platsmark till en enda fastighet inom varje trakt enligt fastighetsregistrets indelning. De fastigheter som ombildas till specialområden blir lämpliga för sina planerliga ändamål. I övrigt utgör fastighetsbildningen ett led i en successivt genomförd förbättring av fastighetsindelningen. En framtida mera ändamålsenlig indelning motverkas inte.”*⁸⁸

Idag finns det oftast ett mindre antal gatu- och parkmarksfastigheter per samhälle. Lantmäterimyndigheten gör ingen särskild prövning av storleken för denna typ av fastighet. Marken är utlagd som allmän platsmark i detaljplanen och lämplighetsprövningen har redan gjorts i planen. Gatu- och parkmarksfastigheter läggs oftast samman i enlighet med kommunens ansökan.⁸⁹

4.5 Avstyckning och fastighetsreglering

Servitut är förenade med äganderätten till den härskande fastigheten och följer därför i princip alltid med vid en ändring i fastighetsindelningen. Ett undantag till denna regel finns i FBL 2:5, vilket innebär att servitutsrätten följer marken istället för fastigheten i vissa fall. Detta gäller då rättigheten behövs endast för det område som skiljs från fastigheten.⁹⁰

Vid avstyckning ska rättigheter och belastningar fördelas mellan stamfastigheten och styckningslotten. Rättigheten eller belastningen kan antingen läggas till styckningslotten, stamfastigheten eller till båda gemensamt. Om en belastning inte berör det avstyckade området kan denna intygas bort för att inte belasta lotten.⁹¹

Vid fastighetsreglering får förordnas att rättigheten ska höra till båda de berörda fastigheterna eller till en av dem, enligt FBL 7:12.

⁸⁸ Förrättningsakt 1281K-8696:C2823

⁸⁹ Norrlin, 2005

⁹⁰ Lantmäteriverket, 1996

⁹¹ Lantmäteriverket, 1994

4.5.1 Fastighetsreglering av skatteskäl

Vid köp av fastighet enligt JB måste stämpelskatt betalas på köpesumman. Om köparen tidigare äger en fastighet kan han istället ansöka om fastighetsreglering av det köpta markområdet och behöver därmed inte betala någon stämpelskatt för marken.

Stämpelskatten är ofta en betydande kostnad vid markförvärv då denna utgör 1,5 % av köpeskillingen för fysiska personer och 3 % av köpeskillingen för juridiska personer. Om köpesumman understiger taxeringsvärdet beräknas stämpelskatten på taxeringsvärdet istället för på köpeskillingen.⁹²

⁹² Lantmäteriverkets hemsida, 2005-09-20

5 Enkätundersökning

För att utreda vilka problem och fördelar stora fastigheter kan medföra gjordes en enkätundersökning. Undersökningen gjordes även för att få synpunkter från dem som i sitt arbete kommer i kontakt med stora fastigheter.

5.1 Utformning av enkät

Enkäten syftar till att visa vilka problem och fördelar det finns med stora fastigheter, se bilaga 2. Hur stort problemet upplevs vara kommer även att undersökas och för vilken typ av fastigheter problemen med stora fastigheter upplevs som störst. I enkäten är utgångspunkten att det finns vissa problem vad gäller:

- Redovisningen i fastighetsregistret
- Lokalisering av rättigheter
- Fastighetstaxering
- Samtidigt pågående förrättningar
- Utredningsarbeten
- Att traktnamn har försvunnit
- Kartredovisningen

Ovan nämnda faktorer har valts, då de under arbetets gång har framstått som de huvudsakliga problemen när fastigheter blir stora. Det är möjligt att det finns andra problem, därför har plats lämnats där personen som besvarar enkäten kan lägga till ytterligare problem. Det finns även frågor som syftar till att ta fram de fördelar som finns med stora fastigheter.

För att få synpunkter från personer som kommer i kontakt med stora fastigheter i sitt arbete skickades enkäten till:

- Minst ett lantmäterikontor i varje län
- De kommunala lantmäterikontoren och exploaterings-/fastighetskontoren i de tio största städerna i Sverige samt Karlstads, Växjö, Lunds och Hässleholms kommun
- Banverket
- Skattemyndigheten
- Stora skogsbolag såsom Sveaskog, Stora Enso, Korsnäs och SCA
- Övriga: Statens fastighetsverk, Naturvårdsverket och Fortifikationsverket

Utskick har gjorts till 73 arbetsplatser som bedömts komma i kontakt med stora fastigheter som skapar problem. Både fastighetsägare och myndigheter har mottagit enkäten, se bilaga 3. Anledningen till detta är för att få synpunkter om problem och fördelar från olika synvinklar.

5.2 Svarsfrekvens

Enkäter har besvarats av 43 personer från 33 arbetsplatser. Fler personer från samma arbetsplats har i vissa fall besvarat enkäten. Svartsfrekvensen beräknat på antal arbetsplatser som har svarat är 45 %. Flest antal svar har kommit in från statliga och kommunala lantmäterikontor, se tabell 1. Inget av skogsbolagen och en liten del av exploaterings-/fastighetskontoren har svarat. Att antalet svar från lantmäterikontoren är större än från andra enkätmottagare gör att tyngdpunkten av svaren återspeglar synpunkter utifrån ett fastighetsbildningsperspektiv. Antalet svar från fastighetsägare är inte stort och därför kommer deras synpunkter inte väga lika tungt i analysen av svaren. Jord- och skogsbruksägarnas syn på stora fastigheter framkommer inte i enkätundersökningen.

Svartsfrekvens för typ av mottagare

| <i>Arbetsplatser</i> | <i>%</i> | <i>Antal skickade</i> | <i>Antal arbetsplats svar</i> | <i>Antal personsvar</i> |
|---------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Statliga lantmäterikontor | 48 | 27 | 13 | 17 |
| Kommunala lantmäterikontor | 64 | 14 | 9 | 13 |
| Exploaterings-/fastighetskontor | 29 | 14 | 4 | 4 |
| Banverket | 50 | 6 | 3 | 5 |
| Skogsbolag | 0 | 4 | 0 | 0 |
| Skatteverket | 75 | 4 | 3 | 3 |
| Övriga | 25 | 4 | 1 | 1 |

Tabell 1 – Svartsfrekvens för typ av mottagare

Enkätundersökningen är ingen statistisk analys. Diagrammen som redovisas är bara till för att ge en beskrivande bild av hur stora fastigheter upplevs av människor som kommer i kontakt med dem.

5.3 Problem med stora fastigheter

I detta avsnitt redovisas svaren från fråga ett till tre i enkäten. En sammanställning av fritextsvaren i fråga tre har gjorts samt diagram har framställts utifrån svaren från fråga ett och två. Medelvärde som beräknas utifrån svaren i fråga ett har avrundats till närmaste halvtal.

5.3.1 Redovisning i fastighetsregistret

Problemet som upplevs vara störst ur fastighetsregistersynpunkt, med stora fastigheter är att det på stora fastigheter finns ett stort antal planer, rättigheter, belastningar och fastighetsbildningsåtgärder. Det medför att svårigheter kan uppstå med att hitta det som söks. Det stora antalet gör att det blir svårt att få en överblick och att hitta den plan eller förrättning, som gäller för ett visst område. Svårigheter att utreda var rättigheterna är belägna uppstår.

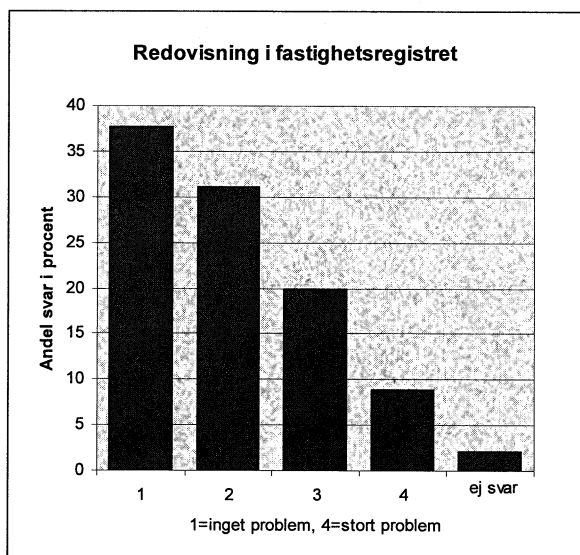
Bara en sammanlagd areal för hela fastigheten finns redovisad i fastighetsregistret. Problem kan därför uppstå med att få arealen för varje enskilt skifte när fastigheten består av flera skiften. Den areal som är redovisad för stora fastigheter är osäker och ibland har skiften missats vid beräkning av den totala arealen. Arealuppgifterna går därför inte alltid att lita på.

Avstyckning från stora fastigheter medför att ett stort antal rättigheter berörs och det uppstår mycket arbete med att lokalisera dem. Alla rättigheter måste intygas bort för att inte belasta styckningslotten. Detta gör att förrättningarna blir dyra.

Identifiering av byggnader och åkermarksskiften kan bli svår på stora fastigheter. Det finns ingen koppling mellan kartan och registret vilket medför att identifieringen av byggnader och skiften kompliceras.

De problem som finns i registret med stora fastigheter är till stor del ett registerproblem. Registret klarar inte av att visa de stora fastigheterna på ett överskådligt sätt. En synpunkt som framkom var att stora fastigheter inte ska hindras från att bildas bara för att registret inte klarar av att redovisa dem på ett överskådligt sätt.

Medelvärdet för de som har svarat är 2,0, vilket tyder på att det finns ett problem med stora fastigheter i fastighetsregistret, men att problemet inte är särskilt stort. Nästan 40 % av de svarande upplever inte att det finns problem med stora fastigheter i fastighetsregistret. Nästan tio procent upplever att det är ett stort problem, se fig. 1.



Figur 1 - Sammanställning av fråga 1a-Redovisning i fastighetsregistret

5.3.2 Lokalisering av rättigheter

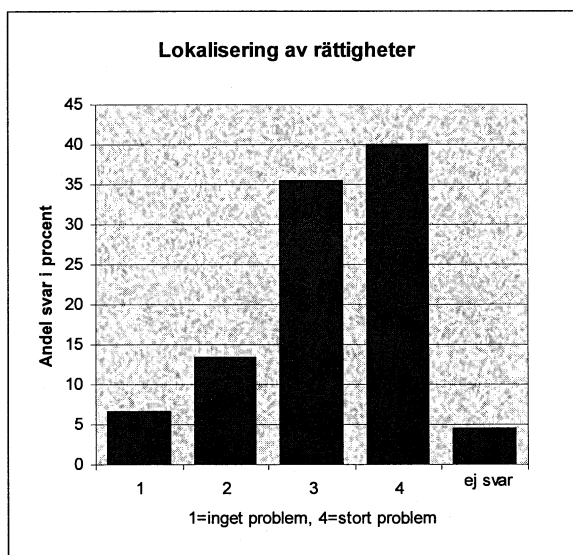
Mycket få rättigheter finns redovisade på registerkartan. Detta medför att utredning måste göras vid varje förrättning för att lokalisera berörda rättigheter. Problemet är inte specifikt för stora fastigheter, men utredningsarbetet blir mer omfattande då fastigheterna är stora, uppdelade på flera skiften och ofta har ett stort antal rättigheter.

Avtalsrättigheter medför ett större problem än officialrättigheter, då avtalet i de allra flesta fall inte innehåller någon karta. Kan inte lokaliseringen ske genom avtalet måste rättighetshavaren kontaktas för att avtalsrättigheten ska kunna lokaliseras.

Alla rättigheter finns inte registrerade i fastighetsregistret och är ibland inte helt utredda, vilket kan medföra att de lättare missas. De avtalsservitut som inte är inskrivna har inte samma prioritet som inskrivna avtalsservitut.

Stora fastigheter är ofta bildade genom fastighetsreglering och sammanläggning. Ett problem är då att gamla fastighetsbeteckningar försvunnit och lokalisering av gamla rättigheter försvåras på grund av detta.

Enkätundersökningen visade att lokalisering av rättigheter upplevs som ett problem. Medelvärdet av svaren är 3,0, vilket innebär att det upplevs vara ett stort problem. En stor del av dem som svarat, ca 40 %, upplevde problemet som stort, se fig. 2. I stort sett alla svarande är överens om att lokalisering av rättigheter på stora fastigheter är ett problem som medför omfattande utredningsarbeten.



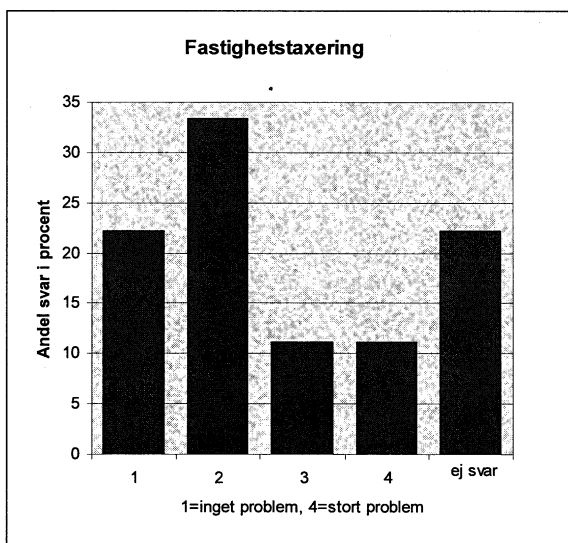
Figur 2 - Sammanställning av fråga 1b-Lokalisering av rättigheter

5.3.3 Fastighetstaxering

Kommunägda gatu- och parkmarksfastigheter kan ställa till problem vid taxering av fastigheter, då de ska taxeras utifrån markanvändningen i gällande planer. Ofta finns det ett stort antal gällande planer och markens användning kan ändras, vilket leder till att förvaltaren måste hålla sig uppdaterad. Om marken har olika användningsområden måste fastigheten delas upp i många olika taxeringsenheter, vilket skapar en hel del arbete.

Det kan vara svårt att veta vilken taxeringsenhet som hör ihop med vilken byggnad när fastigheten är stor och det finns ett stort antal hus på ofri grund på samma fastighet. Det är svårt att få fram arealer för olika taxeringsenheter, då endast en sammanlagd areal för hela fastigheten finns redovisad i fastighetsregistret. Det kan även bli problem att få arealerna på taxeringsenheterna att stämma överens med redovisad areal i fastighetsregistret. Det på grund av att arealen måste mätas manuellt för varje taxeringsenhet.

Medelvärdet av svaren är 2,0, vilket tyder på att det finns ett litet problem vid taxering av stora fastigheter, men problemet är inte så omfattande, se fig. 3. De som upplever att det finns ett stort problem är personer som förvaltar fastigheter. Ur fastighetsbildningssynpunkt finns inga direkta problem med taxeringen av fastigheter. Anledningen till den höga andelen som inte har svarat på denna fråga kan bero på att förrättningslantmätrarna inte kommer i kontakt med fastighetstaxering i någon större utsträckning.



Figur 3 - Sammanställning av fråga 1c-Fastighetstaxering

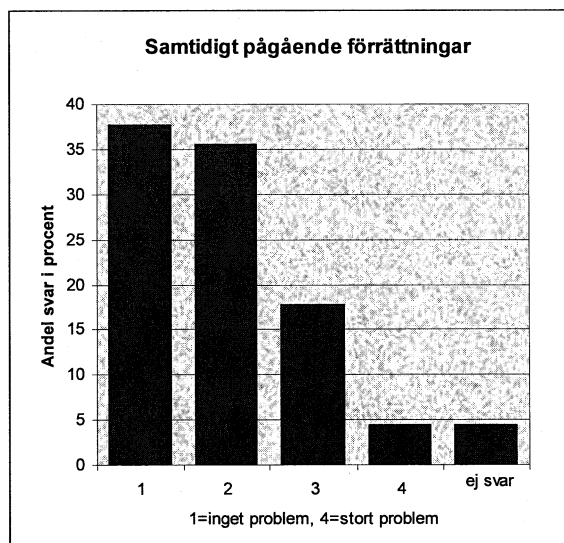
5.3.4 Samtidigt pågående förrättningar

En stor fastighet som ligger i ett område som ofta förändras kan beröras av flera förrättningar samtidigt. Ingår en fastighet ofta i förrättningar medför detta att fastighetsrättsliga utredningar försvåras, då antalet förrättningsakter att gå igenom är stort.

Det finns ett varningssystem i Lantmäterimyndighetens handläggningssystem (flaggning i Trossen) för pågående förrättningar. Det medför att problemen med samtidigt pågående förrättningar inte är så stora. Det som uppfattas som ett problem är att det inte går att registrera mer än en ändring per fastighet per dag i registret.

Att flera förrättningar pågår samtidigt kan göra att andra arbeten blockeras och att gränser i den digitala kartan kan vara låsta för redigering. Nya rättigheter kan bildas under handläggningstiden, vilket även kan påverka andra förrättningar.

Många av de svarande, ca 37 %, upplever inte att det finns något problem med samtidigt pågående förrättningar. Medelvärdet 2,0, visar att ett problem finns men att det är litet, se fig. 4.



Figur 4 - Sammanställning av fråga 1d-Samtidigt pågående förrättningar

5.3.5 Utredningsarbeten och att traktnamn har försvunnit

Utredningsproblemen anses vara ett av de största problemen med stora fastigheter. De medför att arkivutredningarna blir omfattande, tidskrävande och svåra att överblicka eftersom registret inte är fullständigt när det gäller redovisning av rättigheter och arealer.

Fastighetsrättsliga utredningar försvåras av att traktnamn försvinner och det samtidigt finns många förrättningsakter att gå igenom. När fastigheterna är stora försvåras lokaliseringen av servitut, beräkningen av arealer för olika skiften samt arbetet med att få fram uppgifter om gränser. Ett sätt att underlätta utredningsarbetet är att spara gamla utredningsanteckningar. Att lokalisera var en avstyckad fastighet är belägen kan bli svårt då traktnamn har försvunnit.

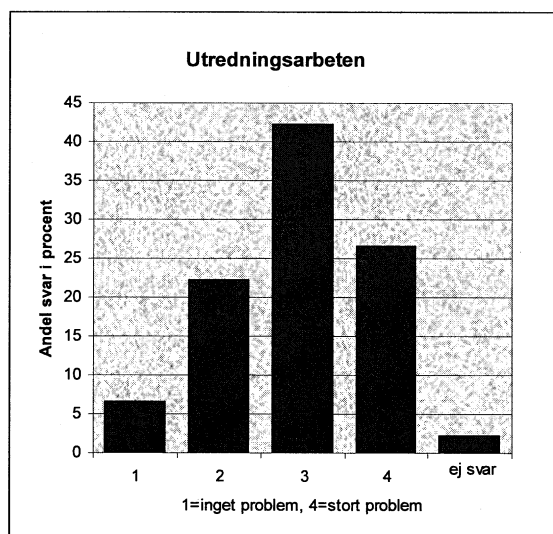
I de fall där många fastigheter har slagits ihop kan det bli problem att följa historiken. De gamla fastighetsbeteckningarna i t.ex. avtal stämmer inte längre och det kan vara svårt att veta var fastigheten har varit belägen.

Inför mätarbeten vid förrättning måste de befintliga gränserna utredas och då studeras originalhandlingarna för den tidpunkt då gränsen tillkom. För stora fastigheter finns det ofta många förrättningsakter som måste gås igenom för att hitta just den akt där gränsen tillkom.

Stora fastigheter har ofta mantal i flera trakter och det kan medföra problem vid samfällighetsutredningar. Utredning försvåras om fastighetsbildning vid ett flertal tillfällen skett över traktgränser och fastigheten har mantal i olika trakter.

Kulturhistoriska aspekter finns på att traktnamn försvinner när områden från olika trakter läggs samman eller regleras till en fastighet. Lantmäterimyndigheten ska ta hänsyn till ortnamnsvärden vid fastighetsbildning.

Medelvärdet av de svar som inkommit är 3,0, vilket visar att problemet med stora fastigheter vid utredningsarbeten är vanligt förekommande, se fig. 5.



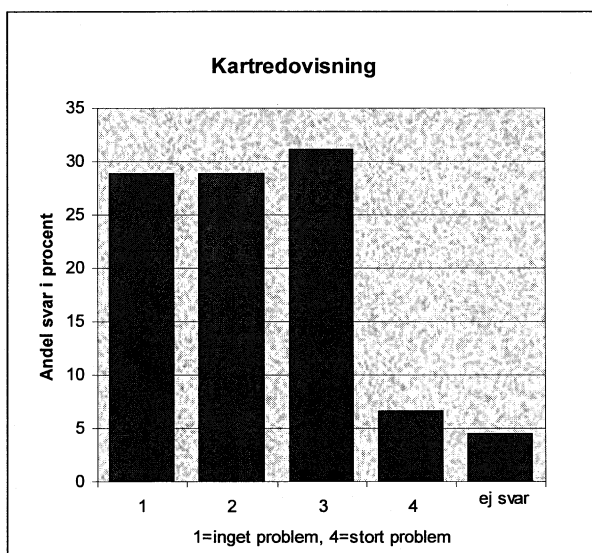
Figur 5 - Sammanställning av fråga 1e-Utredningsarbeten

5.3.6 Kartredovisning

Stora fastigheter kan innebära praktiska problem vid kartredovisningen. Redovisning av fastigheten på en detaljerad papperskarta medför att kartan blir ohanterligt stor eller att den blir plottrig och svår att tyda. När det gäller den digitala redovisningen är det datorskärmens storlek som begränsar. Ska detaljer bli synliga måste kartbilden zoomas in och då får bara en liten del av fastigheten plats på skärmen. Då stora fastigheter innehåller mycket information blir kartdatabasen långsam.

Om en fastighets skiften är stora kan det bli problem att hitta fastighetsbeteckningen, då denna endast är utsatt en gång per skifte. Detta är ett särskilt stort problem för järnvägsfastigheter och gatu- och parkmarksfastigheter. Det medför att det finns risk att fel fastighetsbeteckning fås fram eller att ett delområde missas. Om fastigheten består av många skiften kan det vara svårt att hitta just det skifte som söks.

Kartredovisningen av stora fastigheter upplevs som ett mindre problem. Medelvärdet 2,0 visar att kartredovisningen av stora fastigheter ibland kan skapa problem. För ca 7 % är detta ett stort problem, se fig. 6.



Figur 6 - Sammanställning av fråga 1g-Kartredovisning

5.3.7 Övriga problem

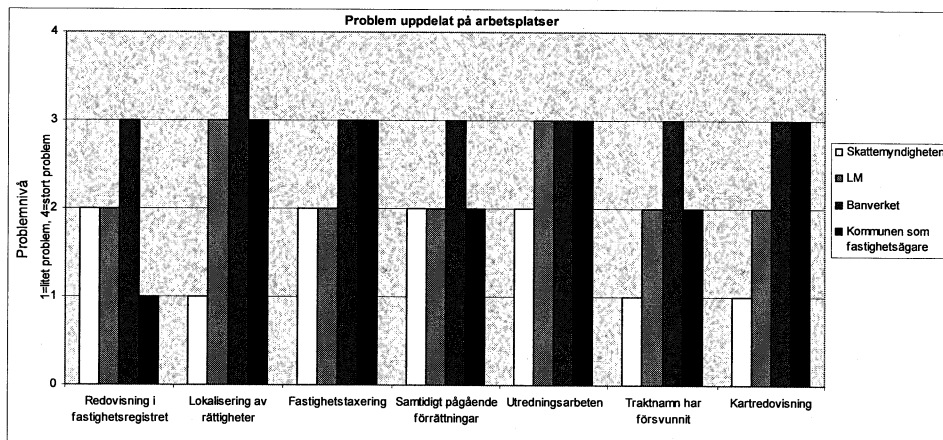
Vissa fastigheter, framförallt skogsbruksfastigheter, är så stora att det knappast finns några privatpersoner som har intresse av att köpa dem då de är för dyra. Endast ett fåtal som t.ex. stora skogsbolag kan förvärva de stora skogsbruksfastigheterna. I praktiken innebär detta att stora fastigheter tas bort från fastighetsmarknaden.

På stora fastigheter finns det ofta många byggnader, både egna byggnader och byggnader på mark upplåten med nyttjanderätt. Ett stort antal byggnader gör att det blir många adresser i registret på en och samma fastighet. Det medför att det kan vara svårt att veta till vilken byggnad en viss adress hör. Adressättningen försvåras också då det blir svårt att lokalisera byggnader på en stor fastighet.

Stora fastigheter är ofta bildade genom sammanläggning och fastighetsreglering av ett stort antal fastigheter. Ur enkätsvaren framkom att mantalen ofta har blivit felaktigt sammanslagna och de i fastighetsregistret redovisade mantalen stämmer därför inte alltid. Samma problem finns med stora fastigheters areal.

5.3.8 Var är problemen störst?

Det är Banverket som upplever problemen med stora fastigheter som störst, se fig. 7. Banverket har stora problem när det gäller att lokalisera rättigheter. Skatteverket uppfattar inte att stora fastigheter skapar problem vid deras hantering. Som fastighetsägare har kommunen ibland problem med stora fastigheter.



Figur 7 - Sammanställning av fråga 1a-e, Svaren är uppdelade på typ av enkätmottagare och hur de uppfattar de olika problemtyperna.

5.3.9 Vilken typ av fastighet skapar störst problem?

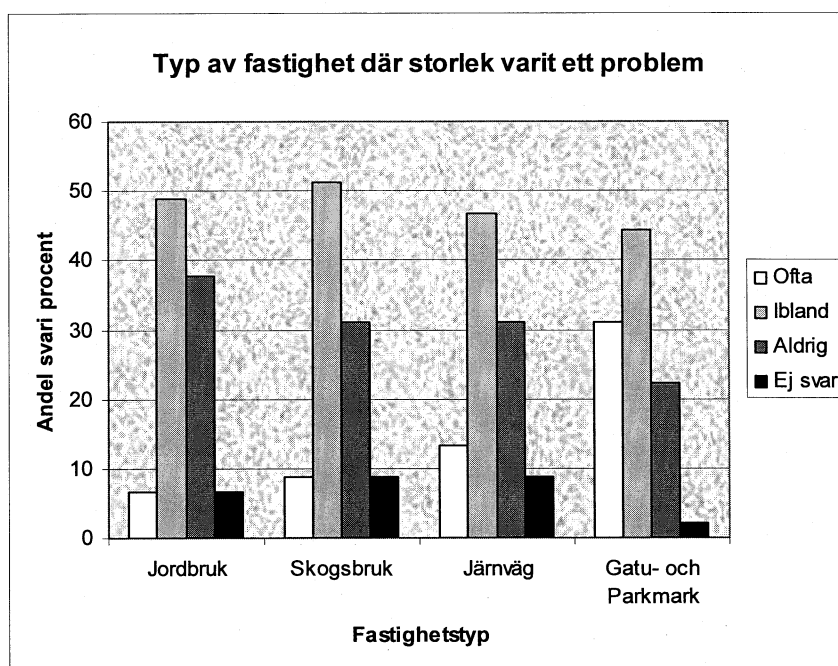
I fråga två undersöktes hur omfattande problemen upplevs med stora jordbruks- skogsbruks- järnvägs- samt gatu- och parkmarksfastigheter.

Problemen med stora jordbruksfastigheter upplevs vara måttliga. Jordbruksfastigheter är den typ av fastighet som minst andel ofta stöter på problem med och ca 40 % har aldrig upplevt att det finns problem med stora jordbruksfastigheter.

Problemet med stora skogsbruksfastigheter är något större än problemet med jordbruksfastigheter men skillnaden är liten. För järnvägsfastigheter upplevs problemet med stora fastigheter vara större än för jord- och skogsbruksfastigheter.

Stora gatu- och parkmarksfastigheter är den typ av fastighet som skapar störst problem. Drygt 30 % angav att de ofta stöter på problem med stora fastigheter av denna typ, se fig. 7.

Övriga typer av stora fastigheter som kan skapa problem är exploateringsfastigheter och industrifastigheter. Endast ett fåtal har angett att de stött på problem med stora fastigheter av dessa typer.



Figur 8 - Sammanställning av fråga 2 – Typ av fastighet där storlek är ett problem.

5.4 Skäl till bildandet och behållande av stora fastigheter

Avsnittet är en sammanställning av svaren från fråga fyra och fem i enkäten.

Ett skäl till att lägga ihop fastigheter kan vara att undvika stämpelskatt. Istället för att genomföra ett traditionellt fastighetsköp kan köpet genomföras som en fastighetsreglering. Skogsbolag kan tjäna pengar på att genomföra köpet som en fastighetsreglering, då de på detta sätt undviker stämpelskatten som är 3 % av köpeskillingen.

Ibland är fastighetsreglering det enda sättet att göra köpet av skogsmark lönsamt, då det skulle bli en för stor kostnad att betala stämpelskatt. Detta medför att fastigheterna blir större och större. Stora skogsbruksfastigheter är ofta rationella fastigheter med lägre brukningskostnader per ytenhet än mindre skogsbruksfastigheter.

Ytterligare ett skäl till att bilda stora fastigheter är att det då blir ett mindre antal fastigheter och fastighetsbeteckningar att hålla reda på vilket underlättar fastighetsägarens förvaltning av marken. Vid förrättningar berörs färre fastigheter vilket medför att förrättningarna inte blir lika komplicerade och dyra.

Kontakten med Skattemyndigheten blir lättare då fastighetsägaren endast behöver deklarerat för en fastighet. Det blir även färre enheter att registrera och taxera.

Delning av de stora fastigheterna kräver mycket arbete och är kostsamt och därför är det få fastighetsägare som begär uppdelning. Fastighetsägarna lägger inte pengar och tid på att dela sina fastigheter enbart för att de är stora och ibland har en ohanterlig omfattning.

Stora fastigheter kan leda till lämpligare skötsel för skogs- och jordbruk. När arealen blir större finns det bättre förutsättningar för ett rationellt brukande. Att bilda stora fastigheter för skogsbruk kan ibland vara nödvändigt för att få ekonomi i verksamheten.

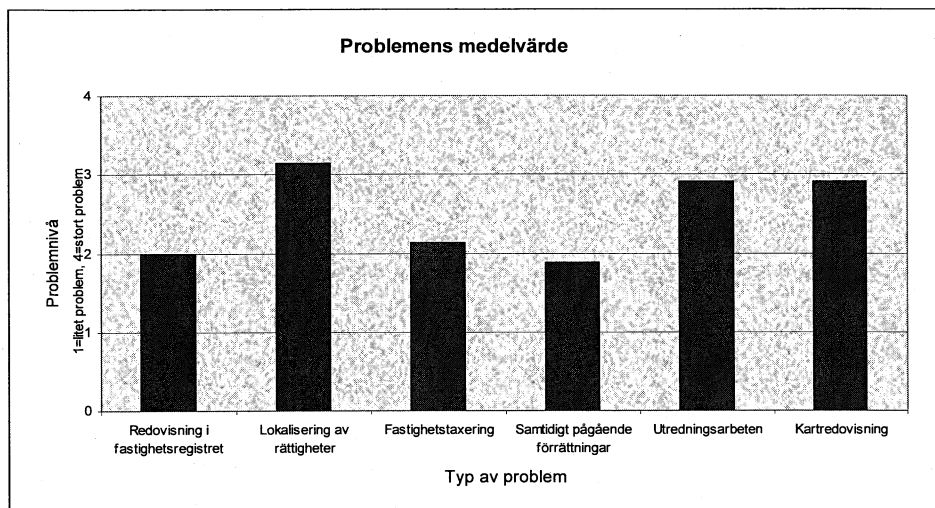
En fördel ur lantmäterisynpunkt är att det blir lättare att veta vem som äger marken då ägare av stora fastigheter ofta är kända av Lantmäterimyndigheten. Behovet av rättigheter och servitut minskar när behoven kan lösas inom fastigheten.

5.5 Sammanfattning av enkätsvar

Den typ av fastigheter som ställer till störst problem för de som har svarat på enkäten är gatu- och parkmarksfastigheter. Minst problem finns med jord- och skogsbruksfastigheter. Den arbetsplats som upplever problemen med stora fastigheter som störst är Banverket.

Både myndigheter och fastighetsägare upplever att det finns problem med stora fastigheter. Skattemyndigheten upplever dock inte problemen med stora fastigheter som särskilt stora.

Ur enkätsvaren har det framkommit att vissa problem upplevs större än andra. De problem som upplevs vara störst är lokalisering av rättigheter, försvårade utredningsarbeten samt redovisning i fastighetsregistret, se fig. 9.



Figur 9 – Problemens medelvärde

Anledningen till att lokalisering av rättigheter är ett problem för stora fastigheter är att det ofta finns ett stort antal rättigheter knutna till fastigheten och att det är många förrättningsakter att gå igenom för att utreda rättigheterna. Att utredningsproblemen försvåras beror även det på att fastigheten ofta har genomgått många fastighetsbildningsåtgärder och att fastigheten har sitt ursprung ur flera fastigheter.

Antalet planer, rättigheter, belastningar, fastighetsbildningsåtgärder och taxeringsenheter är ofta stort, vilket kan orsaka problem vid redovisningen i fastighetsregistret. Det blir svårt att få en överblick och hitta det som söks.

Stora fastigheter har ett stort utbredningsområde, därför kan problem uppstå när fastigheten ska redovisas på en karta. På grund av att fastighetsbeteckningen bara skrivs ut en gång per skifte kan problem uppstå med att hitta fastighetsbeteckningen, speciellt på gatu- och parkmarksfastigheter och järnvägsfastigheter.

Taxering av stora gatu- och parkmarksfastigheter kan bli problematisk, då de ska taxeras efter gällande planer och det ofta finns ett stort antal sådana. Det kan även bli problem att identifiera var en taxeringsenhet är belägen.

Det går inte att registrera mer än en ändring per fastighet och dag. Kartan kan vara låst för redigering när flera förrättningar pågår samtidigt, vilket kan vara en nackdel. Problem kan även uppstå vid adressättning, då stora fastigheter kan innehålla flera bostadsbyggnader. Stora fastigheter får ett högt marknadsvärde, vilket medför att endast ett fåtal har ekonomiska resurser att förvärva fastigheten.

Stora fastigheter är lättare att förvalta, då det blir färre enheter att hålla ordning på. Ett mindre antal fastigheter underlättar även vid kontakt med Skattemyndigheten och

Lantmäterimyndigheten. Lämpligare brukningsenheter för jord- och skogsbruksfastigheter kan bildas när fastigheten är större.

Ett stort skäl till att stora fastigheter bildas, är för att undvika stämpelskatt vid tillköp av mark. Ett skäl till att de stora fastigheterna behålls trots att de inte är lämpliga ur lantmäteriets synvinkel, är att det är kostsamt att dela fastigheterna.

6 Exempel på stora fastigheter

Nedan redovisas några av de fastigheter som enkätbesvararna har stött på problem med. Uppgifter ur fastighetsregistret redovisas för varje fastighet. Även de problem och de fördelar som kan finnas med respektive fastighet diskuteras främst utifrån ett lantmäteriperspektiv.

6.1 Hässleholm Ljungarum 4:17

I Hässleholms kommun ligger jordbruksfastigheten Ljungarum 4:17. Fastigheten har en areal på 898 ha och ägs av ett jordbruksaktiebolag. Ljungarum 4:17 består av 13 skiften och berörs av 50 rättigheter, varav 12 avtalservitut, 33 officialservitut och fem ledningsrätter. Fastigheten har genomgått 19 fastighetsrättsliga åtgärder sedan den bildades 1877.

Problem som fastigheten orsakar är lokalisering av rättigheter och kartredovisning. Fastighetens storlek gör dock att det går att bedriva ett stort jordbruksföretag, då stora brukningsenheter är mer rationella än små. Vid tillköp av mark har fastighetsägaren undgått stämpelskatt, då bolaget har kunnat använda sig av fastighetsreglering istället för traditionellt köp.

6.2 Sorsele Kronoöverloppsmarken 1:1

Staten är ägare av Sveriges största fastighet, Sorsele Kronoöverloppsmarken 1:1. Fastigheten ligger i Norrlands inland och består till stor del av fjällmark. Den har en areal på 342 618 ha, vilket motsvarar en tredjedel av Skånes yta eller ca åtta gånger Lunds kommun. Fastigheten sträcker sig över 10 registerkartor. Fastigheten består av 33 skiften och på fastigheten finns sju rättigheter, varav fyra officialservitut och tre ledningsrätter. Det har skett 18 fastighetsrättsliga åtgärder sedan fastigheten bildades genom avvittring 1916. Fastigheten innehåller 13 taxeringsenheter.

Sorsele Kronoöverloppsmarken 1:1 medför problem när den ska kartredovisas. Fastighetsförvaltningen underlättas av att endast en fastighetsbeteckning behöver behandlas.

Sorsele Kronoöverloppsmarken 1:1 är ett exempel på att en fastighets belägenhet i landet kan påverka hur stor den kan bli. Skulle en fastighet med lika stor areal finnas i Skåne skulle den få ett sådant omfång, främst gällande rättigheter och planer, att den blir ohanterlig.

6.3 Strömsund Hällvattnet 2:19

Strömsund Hällvattnet 2:19 ägs av Sveaskog Förvaltnings AB och har arealen 18 440 ha. Det motsvarar halva Lunds kommun. Fastigheten består av nio skiften och sträcker sig över sju registerkartor. Strömsund Hällvattnet 2:19 bildades 1967 och har

sedan dess berörts av två stycken fastighetsrättsliga åtgärder. Fastigheten berörs av 31 rättigheter varav åtta avtalsservitut, 19 officialservitut och fyra ledningsrätter.

Strömsund Hällvattnet 2:19 skapar problem vid kartredovisning och lokalisering av rättigheter. Ett skäl till att fastigheten är så stor är att Sveaskog har reglerat mark till fastigheten istället för att köpa ytterligare fastigheter och har på så sätt sluppit att betala stämpelskatt. Ur förvaltningssynpunkt och vid fastighetstaxering är det en fördel att bara ha en fastighetsbeteckning att hålla reda på.

Det finns problem med fastigheten men de är inte så stora att det motiverar en ändring av fastighetsindelningen.

6.4 Stockholm Norrmalm 5:1

I Stockholms kommun ligger en ca 20 km lång järnvägsfastighet, som sträcker sig genom staden. Fastigheten ägs av Banverket. I fastighetsregistret finns ingen arealuppgift redovisad. Stockholm Norrmalm 5:1 sträcker sig över 56 registerkartor och består av tolv skiften. Rättigheter som berör fastigheten är 61 stycken varav nio avtalsservitut, 41 officialservitut och 11 ledningsrätter. Antal planer som berör fastigheten är 81 stycken och den är indelad i 35 taxeringsenheter. Sedan fastigheten bildades 1822 har den genomgått 256 fastighetsrättsliga åtgärder.

I registerutdraget är det angivet vilket registerkartblad som berörs vid en viss åtgärd, vilket underlättar vid utredningsarbeten och lokalisering av rättigheter. Utan denna hjälp hade utredningsarbetena blivit väldigt omfattande. Det finns fortfarande problem vid utredningsarbetena men de är inte lika omfattande. Fastigheten orsakar också problem vid lokalisering av rättigheter. Banverket har ett eget system som bygger på att rättigheten redovisas med antalet km från Stockholm den är belägen. Systemet underlättar lokaliseringen, men i de fall då systemet inte är komplett kan rättigheterna vara mycket svåra att lokalisera. Fastigheten är mycket svår att redovisa på en karta, då den är mycket lång och smal och består av flera skiften. Problem kan även uppstå vid lokalisering av taxeringsenheter. Ur förvaltningssynpunkt är det en fördel att bara ha en registerbeteckning att behandla.

I detta fall är problemen så stora och fördelarna så få att fastigheten inte kan anses vara lämplig. Skälet till att den trots allt behålls är att det skulle medföra mycket arbete och kosta pengar att dela fastigheten.

6.5 Lund Väster 7:1

Gatu- och parkmarksfastigheten Lund Väster 7:1 ligger i Lunds stads västra delar och ägs av kommunen. Arealen uppgår till 102 ha och berör sex stycken registerkartblad. Ursprungligen bildades Lund Väster 7:1 genom sammanläggning av 48 fastigheter. Fastigheten består av tre skiften och är indelad i två taxeringsenheter. Antal planer som berör Lund Väster 7:1 är 63 stycken. Fastigheten berörs av 56 stycken rättigheter, varav 6 stycken avtalsservitut, 49 stycken officialservitut och 6 stycken ledningsrätter.

Lund Väster 7:1 har sedan den bildades 1987 berörts av 33 stycken fastighetsrättsliga åtgärder.

Då fastigheten har en oregelbunden form som sträcker sig över ett stort område uppstår problem att hitta fastighetsbeteckningen, då denna bara är utskriven en gång per skifte samt problem med att redovisa fastigheten på en karta. Vid fastighetstaxeringen uppstår problem med att identifiera olika taxeringsenheter, då ett stort antal planer är gällande och fastigheten har olika användningsområden. Det finns också problem med att lokalisera rättigheter och att göra fastighetsrättsliga utredningar. Det finns också fördelar med att ha en stor fastighet. Stora fastigheter får en självlokaliseringseffekt. De som kommer i kontakt med fastigheten lär sig snabbt var den ligger.

Lund Väster 7:1 har inte en optimal utformning. Lämpligare enheter skulle bildas om den delades upp på flera fastigheter, vilket också skulle bidra till att taxeringen av fastigheten skulle underlättas.

7 Analys

7.1 Definition av stor fastighet

De faktorer som påverkar om en fastighet kan anses vara stor är:

- Areal
- Andelar i samfälligheter
- Rättigheter
- Fastighetstillbehör
- Användningssätt
- Belägenhet i landet

De ovan nämnda faktorerna är vad som i lagstiftningen kallas omfång och övriga förutsättningar.⁹³

En fastighet består av mark, andelar i samfälligheter, rättigheter och fastighetstillbehör som t.ex. byggnader. Det är alltså inte enbart mark som utgör fastighet och som avgör vad som är en stor fastighet, men arealen är ändå den tyngsta faktorn. Det går därför inte att ange en arealgräns för att definiera vad som är en stor fastighet.

Fastighetens belägenhet och användningssätt har stor betydelse för hur stor en fastighet kan vara. I norra Sverige där marken inte utnyttjas lika intensivt och där antalet rättigheter inte är så stort kan större fastigheter bildas än i södra Sverige, där marken utnyttjas mer intensivt. Med utgångspunkt från redovisningen i fastighetsregistret är det därför lättare att bilda stora fastigheter i norra Sverige, då antalet rättigheter inte är lika stort där som på en lika stor fastighet längre söderut.

7.2 Lagstiftning

De regler som berör en fastighets övre storleksgräns finns i FBL 3 kap. Kapitlet är av ramlagskaraktär, vilket medför att tillämpningen av lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. kan förändras i takt med samhällsutvecklingen, utan att lagtextens lydelse behöver ändras. Det är ekonomiska faktorer som påverkar när fastighetsbildning sker. Vinsterna med en ändring måste alltid överstiga de kostnader som ändringen medför för att en ändring ska vara meningsfull.

I FBL 3 kap. ges ingen tydlig gräns för hur stor en fastighet får bli. FBL 3:1 anger att en fastighet som nybildas eller ombildas ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. I propositionerna till FBL finns inget skrivet om en fastighets övre storleksgräns. Vid lämplighetsbedömningen ska hänsyn tas till fastighetens mark- och vattenområden, andelar i samfälligheter, rättigheter och byggnader. Det är viktigt att lantmätaren inte enbart ser till fastighetens markområden vid lämplighetsbedömningen. Då lagstiftning

⁹³ Lantmäteriverket, 1996

och praxis inte ger några tydliga riktlinjer blir det varje enskild lantmätare sak att bedöma om en stor fastighet är lämplig. Det leder till att bedömningen inte är enhetlig. Den nedre gränsen för en jord- och skogsbruksfastighet är ganska tydligt definierad genom det ekonomiska kravet i FBL 3:5 och skyddsreglerna i FBL 3:6-7. En jord- och skogsbruksfastighet får inte vara för liten. Kanske ger detta en signal om att stora fastigheter är mer accepterade.

För jord- och skogsbruksfastigheter finns det kompletterande lämplighetsvillkor i FBL 3:5-7. För att jord- och skogsbruksfastigheter ska anses vara lämpliga ska de ge ett godtagbart ekonomisk utbyte. Det finns även skyddsregler mot splittring av jord- och skogsbruksfastigheter. Reglerna påverkar dock inte en fastighets övre storlek.

Då lagen inte ger några tydliga riktlinjer för hur frågan om stora fastigheter ska behandlas får istället rättspraxis studeras. I fallet med en fastighets övre storleksgräns finns det inte några rättsfall från HD. Det finns dock ett fåtal avgöranden från FD och HovR som tar upp frågan. Rättsfallen klargör att FBL 3:1 inte anger någon övre storleksgräns utan en bedömning måste göras i varje enskilt fall. Fastighetens utformning måste vara lämplig. En hanterlig omfattning i fastighetsregistret är ett allmänt intresse som skulle kunna sätta stopp för fastighetsbildning. Frågan är inte behandlad i förarbetena. HovR tyckte därmed inte att de kunde använda sig enbart av detta faktum för att avslå en förrättning som uppfyllde lämplighetskraven i FBL 3:5.

En stor fastighet som är olämplig enligt FBL 3:1 kan inte innebära att fastighetsindelningen förbättras. Därför kan undantagsregeln i FBL 3:9 oftast inte användas för att bilda större fastigheter, än vad som anses lämpligt enligt FBL 3:1.

När det gäller befintliga stora fastigheter kan inte Lantmäterimyndigheten göra något åt att fastigheterna är stora. Lantmätaren kan inte ta egna initiativ till fastighetsbildning, utan förrättning måste påkallas av fastighetsägaren.

Fastighetsbildning ska inte användas i onödan. Kan ändamålet tillgodoses med annan åtgärd ska denna användas. Att använda fastighetsreglering istället för traditionellt fastighetsköp är därför tveksamt. Regeln har i vissa fall fått liten betydelse.

7.3 Problemområden

Lokalisering av rättigheter ställer till problem då rättigheterna inte finns redovisade i kartdatabasen. Det blir därför tidsödande att lokalisera alla rättigheterna på en stor fastighet. För att en fullständig utredning ska kunna göras måste fastighetsägarna kontaktas då alla rättigheter inte finns med i registret.

Utredningsarbeten försvåras av att stora fastigheter oftast bildats genom sammanläggning och fastighetsreglering. Fastigheterna kommer från ett flertal fastigheter och de gamla beteckningarna på dessa har försvunnit och därför måste en arkivundersökning göras. De fastighetsbildningsåtgärder som har berört överförda fastigheter följer inte med till mottagande fastighet. Det innebär att även

ursprungsfastigheternas förrättningsåtgärder måste granskas vid utredningsarbetena. Att utreda fastighetens historia blir ett omfattande arbete. Utredningen försvårar ytterligare av att traktnamn försvunnit, då det blir svårare att lokalisera områden och rättigheter.

Redovisning av stora fastigheter på en papperskarta kan skapa problem. Hela fastigheten kan inte visas samtidigt i en detaljerad skala. Den digitala redovisningen är mer problematisk, då kartbilden måste zoomas in för att detaljer ska synas. Det medför att det blir svårt att orientera sig.

Lokalisering av taxeringsenheter kan vara svår, eftersom det inte finns någon koppling mellan taxeringsenheterna och registerkartan. Areal för olika taxeringsenheter är en obligatorisk uppgift som ska lämnas till Skattemyndigheten vid taxering. Det kan vara svårt att få fram arealuppgifter för de olika taxeringsenheterna, då endast en sammanlagd areal finns i fastighetsregistret.

Redovisningen i fastighetsregistret kan bli svåröverskådlig, vilket beror på att stora fastigheter kan beröras av ett stort antal rättigheter, belastningar, fastighetsbildningsåtgärder och planer.

Samtidigt pågående förrättningar är ett problem som redan har upptäckts och till största delen åtgärdats genom att det finns s.k. flaggning i Trossen. Problem som kan uppstå är att det tillkommer nya rättigheter, som tas upp i parallellt pågående förrättningarna eller med att gränser är låsta för redigering.

Problem med lokalisering av rättigheter, utredningsarbeten, fastighetstaxering och redovisningen i fastighetsregistret är inte specifika för stora fastigheter. Problemens omfattning ökar, eftersom stora fastigheter har större markområden, fler rättigheter och ofta har berörts av fler fastighetsbildningsåtgärder.

Ur enkätundersökningen framkom det att de största problemen för Lantmäterimyndigheten gällande stora jord- och skogsbruksfastigheter är att de kan bestå av många skiften, som är belägna långt ifrån varandra. Det finns bara en sammanlagd areal redovisad för hela fastigheten vilket medför att merarbete uppstår vid t.ex. andelstalsberäkning för gemensamhetsanläggningar.

Att redovisa en stor järnvägsfastighet på en enda karta kan ställa till problem. För att få en stor fastighet på en detaljerad karta måste ett stort papper användas, annars blir det plottrigt. Detta gäller speciellt järnvägsfastigheter som är långa och smala. För att redovisa en 2 mil lång och 10 m bred järnvägsfastighet i en skala på 1:10 000 krävs det att pappret är 2 m långt och då blir bredden på fastigheten endast 1 mm. För att överhuvudtaget se några detaljer krävs skalan 1:1 000 vilket medför att kartan skulle bli 20 m lång. Problemet kan lösas genom att använda flera kartblad, men det kan då bli svårt att snabbt få en överblick. Även lokaliseringen av rättigheter och taxeringsenheter kan vara problematisk för långa järnvägsfastigheter.

7.4 Problemens omfattning

Både fastighetsägare och myndigheter ser problem med allt för stora fastigheter. En stor del av de besvarade enkäterna har kommit från lantmäterimyndigheter och därför är deras syn övervägande i undersökningen. Både fastighetsägare och myndigheter upplever liknande problem med stora fastigheter. Det är den stora omfattningen av bl.a. rättigheter, planer och angränsande fastigheter som försvårar utredningsarbeten som för både fastighetsägare och myndigheter är det största problemet.

Enligt enkätundersökningen anses problemen med stora fastigheter vara störst för gatu- och parkmarksfastigheter. De skapar problem gällande kartredovisning, utredningsarbeten, lokalisering av rättigheter samt fastighetstaxering. Orsaken till att många upplever att det finns problem med stora gatu- och parkmarksfastigheter kan bero på deras utformning och tillkomst, samt att de finns i varje tätort. Problemen förstärks av att gatu- och parkmarksfastigheterna ligger inom tätbebyggt område, där antalet rättigheter och belastningar är större.

Av de arbetsplatser som besvarat enkäten är det Banverket som upplever störst problem med stora fastigheter. Banverket har mest kontakt med järnvägsfastigheterna och gör själva utredningsarbeten för att t.ex. lokalisera rättigheter. De har utarbetat ett eget system för lokalisering av rättigheter, då fastighetsregistret inte redovisar var rättigheterna är belägna. Trots detta upplever de att lokalisering av rättigheter är ett stort problem. Kanske beror problemen med lokaliseringen av rättigheter på att järnvägsfastigheter har ett stort antal angränsande fastigheter.

Stora jord- och skogsbruksfastigheter ställer inte till så stora problem. Detta kan bero på att de är belägna på landet där marken inte utnyttjas lika intensivt och att antalet angränsade fastigheter inte är lika stort. Kartor kan göras i större skala då det inte finns lika mycket detaljer. En fastighet kan då redovisas på ett kartblad eller en datorskärm utan att det blir plottrigt.

Ett jordbruksföretag består oftast av en eller ett fåtal fastigheter, vilket medför att ägaren ofta har bra kontroll på sina fastigheter och vet var rättigheterna är belägna. Lantmäterimyndigheten kan fråga fastighetsägaren om rättighetens belägenhet och omfång och på så sätt underlättas utredningsarbetena. Detta medför att utredningsproblemen för denna typ av fastigheter är mindre än för andra fastighetstyper.

Skattemyndigheten upplever inte att stora fastigheter skapar stora problem. Det kan bero på att de inte själva gör mycket utredningar, utan bara registrerar de uppgifter fastighetsägarna lämnar in.

7.5 Skäl till bildande och behållande

Ett skäl till att det bildas stora fastigheter är att det av stämpelskatteskal är fördelaktigt att använda fastighetsreglering istället för att köpa marken och söka lagfart på ett

traditionellt sätt. Fastighetsägare, främst skogsägare, ser fastighetsregleringen som mycket positiv då de kan undvika att betala stämpelskatt på köpet. De vill därför genomföra så många köp som möjligt på detta sätt, vilket medför att skogsbruksfastigheterna bara växer och växer.

Ett skäl till att behålla stora fastigheter som ställer till problem, är att det är en kostnad för fastighetsägaren att avstycka eller klyva fastigheterna. Lantmäterimyndigheten kan inte göra mycket åt stora fastigheter som redan finns, då det krävs att fastighetsägaren lämnar in en ansökan för att initiera en förrättning.

Stora fastighetsägare anser att fastighetsförvaltningen underlättas om det finns färre fastigheter att hålla reda på. Stora jord- och skogsbruksenheter underlättar brukningen, då ett stort företag kan drivas på fastigheten och större maskiner införskaffas, vilket medför att företaget blir effektivare.

En stor gatu- och parkmarksfastighet är klart bättre än att ha en stor mängd små fastigheter. I exempelvis Lunds kommun lades väldigt stora markområden samman, vilket senare har visat sig skapa nya problem. Det gäller att hitta en optimal storlek för fastigheterna.

7.6 Förbättringsförslag

Den nedre gränsen för en fastighets storlek är bättre definierad i lagtext, propositioner och genom rättspraxis än den övre. Förarbeten eller handboken till FBL ger inte någon klarhet i hur en fastighets övre storleksgräns ska bedömas. Det finns inte någon möjlighet att i efterhand lägga in ett tolkningsförslag i förarbetena, antingen måste lagen ändras eller får HD avgöra ett fall som ger vägledning. Det vore bra om det allmänna överklagade förrättningar i större utsträckning då skulle snart rättspraxis bildas.

Genom att komplettera registerkartan med redovisning av rättigheter och taxeringsenheter skulle lokaliserings- och utredningsproblemen underlättas. Detta skulle innebära att utredningsarbetena förenklades för lantmätaren vid förrättning. Det skulle även underlätta lokaliseringen för fastighetsägaren, Vägverket, ledningsägare, Länsstyrelsen m.fl. om rättigheterna var redovisade på registerkartan.

Uppgift om arealen för varje skifte skulle underlätta vid t.ex. fastighetstaxering och andelstalsberäkningar. Information om vilket delområde som berörs vid vilken förrättning skulle underlätta framtida utredningsarbete, då samtliga förrättningsakter inte behöver gås igenom när endast ett delområde är av intresse.

För att underlätta lokaliseringen av avtals servitut borde formkravet för denna typ av servitut skärpas. Ett krav på att avtalet ska innehålla en kartskiss borde införas samt ett krav på att avtals servitut ska skrivas in för att vara giltigt vid fastighetsöverlåtelse. Om alla servitut skrevs in skulle de inte missas lika lätt och en kartskiss skulle

underlätta lokaliseringen. Det vore optimalt om alla servitut var redovisade i den digitala registerkartan.

Den digitala registerkartan skulle kunna förbättras så att fastighetsbeteckningen går att få fram genom att trycka var som helst inom en fastighets yta. I dagsläget måste fastighetens id-punkt hittas för att fastighetsbeteckningen ska komma fram.

Förbättringar som tar bort alla problem som stora fastigheter skapar är dock en omöjlighet. Det faktum att stora fastigheter har en omfattande utbredning, som ställer till problem vid kartredovisning och att de ofta är innehållsrika går inte helt att arbeta bort. Förbättring av systemen skulle dock underlätta hanteringen av stora fastigheter mycket, då de flesta problem beror på att ett stort antal rättigheter, planer och taxeringsenheter ofta är knutna till dessa fastigheter.

Problemen med stora fastigheter skulle underlättas om fastigheterna delades upp i olika enheter. På 1980-talet fanns ett bidragssystem, som innebar att rabatt gavs på förrättningar där fastigheter utplånades. Bidragssystemet infördes främst för att minska antalet enheter i fastighetsregistret. Ett liknande bidragssystem skulle kunna införas för stora olämpliga fastigheter, där bidrag ges till åtgärder där mindre, mer lämpliga enheter bildas.

Skulle stämpelskatt tas ut även vid fastighetsreglering skulle det antagligen bildas färre stora fastigheter. Fastighetsreglering skulle inte längre vara lika ekonomiskt fördelaktigt för fastighetsägaren. Det skulle medföra att fastighetsägaren inte ansöker om att bilda stora fastigheter som är tveksamma ur lämplighetssynpunkt.

Ett annat alternativ är att istället ta bort eller sänka stämpelskatten för bl.a. skogsbolag som förvärvar skogsbruksfastigheter. För bolag är stämpelskatten 3 %, skulle den sänkas eller tas bort blir det inte lika fördelaktigt att fastighetsreglera, utan fastigheten kan istället förvärvas genom traditionellt köp.

8 Diskussion

Vid lämplighetsbedömningen av en fastighet ska hänsyn tas till areal, andelar i samfälligheter, rättigheter, fastighetstillbehör, användningssätt samt belägenhet i landet. Det är viktigt att hänsyn tas till helheten och att arealen inte blir den enda avgörande faktorn. I enkätundersökningen fanns det antydningar till att vissa lantmätare enbart ser till fastighetens areal vid lämplighetsbedömningen. Rättigheterna anses bara vara ett fastighetsregisterproblem som inte ska påverka lämplighetsprövningen.

Då lagtexten eller förarbeten inte ger någon entydig gräns för en fastighets storlek måste bedömning ske utifrån rättspraxis. Inom området finns inte många domstolsavgöranden som ger vägledning. Detta medför att lantmätaren får göra en självständig lämplighetsbedömning utifrån egen erfarenhet. Detta kan medföra att lantmätaren godkänner förrättning endast p.g.a. att det inte finns tydliga skäl i lagtexten till avslag. Detta leder till att lagen tillämpas på olika sätt, och vad som är en lämplig stor fastighet varierar beroende på vem som gör bedömningen.

Sakägaren får ofta sin vilja igenom trots att lämpligheten ibland kan vara tveksam, just för att det saknas skäl för avslag av förrättningen. Därmed saknar sakägaren skäl till att överklaga förrättningen. Detta är troligen en stor anledning till att rättspraxis inte finns i någon större utsträckning.

En fastighets nedre storleksgräns är ganska tydligt definierad i lagtext och genom rättspraxis. Den tydliga nedre definitionen av fastighets storlek och avsaknaden av en övre definition ger en antydning om att stora fastigheter inte anses vara ett lika stort problem. En uppsplittrad fastighetsindelning har av lagstiftaren ansetts vara ett större problem än att väldigt stora enheter bildas.

Problemen med stora fastigheter är kanske inte så stora att lagstiftningen behöver ändras. Anvisningar alternativ rättspraxis skulle dock medföra att lagen tolkades mer enhetligt och lämplighetsbedömningen skulle underlättas.

Olika fastighetstyper ställer till problem av olika typ och omfattning. Gatu- och parkmarksfastigheter upplevs som mest problematiska enligt enkätundersökningen. Att de ställer till mer problem än andra typer av fastigheter beror på deras ohanterliga form och att de är belägna inom tätbebyggt område. Inom tätorterna finns det ett större antal planer och rättigheter då marken utnyttjas intensivare.

Banverket, som förvaltar järnvägsfastigheterna i Sverige, upplever stora järnvägsfastigheter som mycket problematiska. Det är speciellt lokaliseringen av rättigheter som ställer till problem men det är inte det enda problemet. En anledning till att stora järnvägsfastigheter skapar problem är att de angränsar till ett stort antal fastigheter.

Jord- och skogsbruksfastigheter är belägna i områden där marken inte utnyttjas lika intensivt. Det medför att större enheter kan bildas utan att de blir ohanterliga.

Fördelarna med stora fastigheter är att förvaltningen underlättas då antalet fastighetsbeteckningar är färre. Större enheter kan bildas vilket rationaliserar brukandet. Den största anledningen till att det bildas stora fastigheter är att det finns ekonomisk vinning i att genom att genomföra fastighetsköp med fastighetsreglering och på så sätt undvika stämpelskatt.

I dagsläget behålls de stora fastigheterna eftersom det är en kostnad att dela upp dem. För att reducera antalet stora olämpliga fastigheter skulle därför bidragssystem kunna införas, som innebar att bidrag ges då stora olämpliga fastigheter delas upp i bättre enheter. Problemen med stora fastigheter är störst för fastighetsägaren. Det är därför mest skäligt att fastighetsägarna själva står för kostnaderna. Skattebetalarna ska inte belastas med denna kostnad när vinsterna till största delen tillfaller fastighetsägarna.

En sänkning av stämpelskatten för bolag skulle medföra att det inte blev lika attraktivt att använda fastighetsreglering istället för traditionellt fastighetsköp. På detta sätt skulle bildandet av stora fastigheter minska. Stämpelskatten är en inkomstkälla för staten och det är därför inte sannolikt att den helt tas bort. Om stämpelskatt infördes även vid fastighetsreglering skulle medföra att fastighetsreglering inte används enbart för att slippa stämpelskatt. Om det inte vore ekonomiskt fördelaktigt skulle det krävas att det fanns andra fördelar att bilda stora fastigheter och bildandet av stora olämpliga fastigheter skulle sannolikt minska.

Många av problemen med stora fastigheter är inte specifika för stora fastigheter. De blir dock mer omfattande ju större en fastighets omfång är. Genom att förbättra redovisningen av rättigheter skulle de stora fastigheterna bli lättare att hantera då lokalisering av rättigheter medför merarbete. Enbart en förbättring av redovisningen skulle inte helt ta bort problemen som stora fastigheter skapar. Det skulle kosta mycket pengar och ta lång tid att genomföra alla förbättringsåtgärder.

Det är ett faktum att stora fastigheter medför vissa problem. Problemen är dock inte så omfattande att det skulle bli lönsamt att vidta åtgärder för att eliminera dessa problem. Det skulle emellertid behöva införas en vägledning för bedömningen av stora fastigheters lämplighet. Det sker idag ingen enhetlig bedömning.

9 Slutsatser

I lagstiftningen finns ingen definierad gräns för hur stor en fastighet får bli. Frågan har inte i någon större utsträckning behandlats i domstol. Det enda lagtexten säger är att en fastighet ska ha en lämplig utformning. Vid lämplighetsprövning ska inte bara hänsyn tas till fastighetens mark- och vattenområden, utan även till andelar i samfälligheter, rättigheter, fastighetstillbehör, användningssätt och belägenhet i landet.

Uttrycket lämplig utformning är ett ganska vagt begrepp som ger utrymme till stor tolkningsfrihet för lantmätaren vid fastighetsbildning. Att det inte finns några enhetliga riktlinjer gör att lämplighetskravet tolkas på olika sätt i olika delar av landet.

Stora fastigheter finns trots att de inte är lämpliga. Lantmäterimyndigheten kan bara påverka fastighetsbildningen när fastighetsägaren ansöker om förrättning. Förbättringsåtgärder innebär en merkostnad för fastighetsägarna och de stora fastigheterna behålls därför som de är.

En fastighet är för stor då den inte uppfyller kraven som ställs i FBL. Bedömningen av en fastighets lämplighet måste göras i varje enskilt fall och därför kan inte en arealgräns sättas. Är problemen med fastigheten större än fördelarna kan inte fastigheten anses vara lämplig. I norra Sverige, där marken inte utnyttjas lika intensivt som i södra Sverige, kan större fastigheter bildas.

Ett stort skäl till att stora fastigheter bildas är för att slippa stämpelskatt. Jord- och skogsbruksfastigheter får lämpligare brukningsenheter och marken kan brukas effektivare. Det finns även förvaltningsmässiga skäl till bildandet av stora fastigheter. Det är lättare att förvalta färre fastigheter.

Enkätundersökningen visar att de största problemen stora fastigheter för med sig är lokalisering av rättigheter, försvårade utredningsarbeten, kartredovisning, problem vid taxering, lokalisering av taxeringsenheter samt redovisning i fastighetsregistret.

Stora gatu- och parkmarksfastigheter och järnvägsfastigheter är de fastighetstyper som skapar flest problem. Jord- och skogsbruksfastigheter medför minst problem. Banverket är de som upplever att problemen med stora fastigheter som störst.

Stora fastigheter medför problem. Problemen är dock inte så omfattande att det skulle bli lönsamt att vidta åtgärder för att eliminera alla dessa problem. Det mest uppseendeväckande är att lämplighetsbedömningen inte är enhetlig. För att en enhetlig bedömning av stora fastigheters lämplighet ska kunna ske behövs en vägledning för hur lagen ska tolkas.

10 Litteraturförteckning

Böcker och artiklar

- Cervin, U. och Jensen U. (1996) *Mark- och Miljörätt* (11:e upplagan) Stockholm: Nordstedts Juridik AB.
- Didón, L.U. m.fl. (1987) *Plan- och bygglagen - En kommentar* Stockholm: Norstedts Förlag AB
- Julstad, B. (2003) Fastighetsbegreppet i Sverige. I: Lantmäteriverket (2003) *Fastighetsbegreppen i de nordiska länderna* (s83-109). Lantmäteriverket.
- Julstad, B. (2000) *Fastighetsindelning och markanvändning* (2:a upplagan). Göteborg: Nordstedts Juridik.
- Landahl, T. och Nordström, O (1991) *Fastighetsbildningslagen. En kommentar.* (2:a upplagan) Stockholm: Nordstedts Juridikförlag.
- Lantmäteriverket (2005) *Rekommendationer – Fastighetsbildning som rör skogsmark*, Dnr 401-2005/1284 Lantmäteriverket
- Lantmäteriverket (2003) *Information om Sveriges fastigheter* Gävle: Lantmäteriverket
- Lantmäteriverket (2001) *Yttrande över Fastighetsreglering berörande fastigheterna Åsbyggeby 8:45 och Grååsen 1:18 I Gävle kommun*, Dnr 4002-2000/1877
- Lantmäteriverket (1996) *Handbok Fastighetsbildningslagen-Häfte 1* Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket (1995) *Handbok Fastighetsbildningslagen-Häfte 6* Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket (1994) *Handbok Fastighetsbildningslagen-Häfte 5* Gävle: Lantmäteriverket.
- Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet (2004) *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering: LMV-Rapport 2004:3* Gävle: Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet
- Nilsson, L. (2000) *Servitut – En handbok* Stockholm: Nordstedts Juridik AB
- Oredsson, S. (1969) *Järnvägarna och det allmänna - Svensk järnvägspolitik fram till 1890* Lund: Rahms Boktryckeri AB
- Rodhe, K. (1941) *Om fastighetsindelningen och dess betydelse*. Uppsala: Lundequistska bokhandeln.
- Sohlberg, G. & B.-M. (2001) *Kunskapens former* Stockholm: Liber AB
- Wiedersheim-Paul, F. och Eriksson, L. T. (1994) *Att utreda, forska och rapportera* Malmö: Liber-Hermonds

Propositioner och SOU

- Proposition 2002/03:116 *Tredimensionell fastighetsindelning*
- Proposition 1993/94:27 *Om ändringar i fastighetsbildningslagen*
- Proposition 1989/90:151 *Fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m.*
- Proposition 1969:128 *Fastighetsbildningslagen*
- SOU 1963:68 *Betänkande fastighetsbildningslagen*

Rättsfall

- Gävle tingsrätt, Fastighetsdomstolen, mål nr F 797-00, utslag 2001-09-10
- HovR för nedre Norrland, rotel 5, mål nr Ö 445-01, utslag 2004-02-09

Svea HovR, avd 14, mål nr Ö 3698-98, UÖ 33, utslag 1998-12-03

Förrättningsakter

1280K-475/1971 till 1280K-478/1971

1281K-8696:C2823

Otryckta källor

Bovin, L., Fråga besvarad per mejl 2005-10-25, *Lantmätare Stadsbyggnadskontoret, Helsingborg*

Falck, H., Fråga besvarad per mejl 2005-10-19, *Lantmätare Malmö stad, Malmö*

Ivarsson, G., Fråga besvarad per mejl 2005-10-20, *Lantmätare Lantmäterimyndigheten, Falun*

Johnsson, R., Intervju 2005-10-26, *Lantmätare Stadsbyggnadskontoret, Lund*
Lantmäteriverket (2005-10-03) *Utdrag ur fastighetsregistret över fastigheter över 15 000ha*

Lantmäteriverkets hemsida (2005-09-20)

http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=5234

Lantmäteriverkets hemsida, (2005-10-18)

http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Entrance.aspx?id=25

Lantz A., Intervju 2005-08-23, *Mark- och exploateringskontoret, Lunds kommun*

Lantz, G., Intervju 2005-08-23, *Mark- och exploateringskontoret, Lunds kommun*

Norrlin, S., Fråga besvarad per mejl 2005-10-14, *Lantmäterimyndigheten i Jönköpings län, Vetlanda*

Renström, L., Intervju 2005-08-22, tidigare arbetat på Banverket Region Syd, *Mark- och exploateringskontoret, Lunds kommun*

Wallenberg, P. Fråga besvarad per mejl 2005-10-17, *Malmö stad, Malmö*

Wernfledt, A. Fråga besvarad per mejl 2005-09-27, *Banverkets huvudkontor fastighetssektionen, Borlänge*

Bilagor

Bilaga 1 Största fastigheterna i Sverige

| Kommun | Traktnamn | Block | Enhet | Totalareal (ha) |
|------------|-----------------------------------|-------|-------|--------------------|
| SORSELE | KRONOÖVERLOPPSMARKEN | 1 | 1 | 342618 |
| STORUMAN | KRONOÖVERLOPPSMARKEN | 3 | 1 | 286529 |
| GÄLLIVARE | GÄLLIVARE KRONOÖVERLOPPSMARK | 2 | 1 | 268904 |
| KIRUNA | KARESUANDO KRONOÖVERLOPPSMARK | 1 | 1 | 185402 |
| GÄLLIVARE | STORLANDET | 5 | 1 | 177294 |
| ARJEPLOG | ARJEPLOGS KRONOÖVERLOPPSMARK | 1 | 1 | 176877 |
| SORSELE | SORSELESKOGEN | 1 | 1 | 144486 |
| KIRUNA | JUKKASJÄRVI KRONOÖVERLOPPSMARK | 1 | 1 | 140103 |
| ARJEPLOG | ARJEPLOGS SKOLBORD | 1 | 2 | 111663 |
| PITEÅ | PITE KRONOPARK | 1 | 57 | 108101 |
| BODEN | GRANKÖLEN | 1 | 3 | 105324 |
| JOKKMOKK | UDTJATRÄSK | 1 | 1 | 95760 |
| STORUMAN | STORUMANSKOGEN | 1 | 1 | 93297 |
| ÖVERKALIX | ÄNGESÅN | 10 | 1 | 84814 |
| BERG | HELAGS | 1 | 1 | 83328 |
| PAJALA | MUONIONALUSTA | 5 | 1 | 81879 |
| GÄLLIVARE | VETTASJOKI | 6 | 1 | 77860 |
| GÖTEBORG | KÄRR | 1 | 2 | 77089 |
| ÄRE | TÄVELDALEN | 1 | 1 | 76551 |
| ÄLVDALLEN | STORBO | 1 | 17 | 70150 |
| GÖTEBORG | ÄLVSBORG | 655 | 390 | 62105 |
| MÖLNDAL | SJÖVALLA | 1 | 214 | 61432 |
| STRÖMSUND | KLUMPVATTENFJÄLL | 1 | 1 | 60593 |
| ARVIDSJAUR | MALMESLIDEN | 1 | 96 | 60401 |
| HÄRJEDALEN | LJUSNEDAL | 1 | 1 | 60018 |
| VILHELMINA | ÖVRELANDET | 1 | 1 | 58748 |
| ÅSELE | ÅSELESKOGEN | 1 | 1 | 57289 |
| BERG | TOSSÅSFJÄLL | 1 | 1 | 57234 |
| JOKKMOKK | VARJISÄVATTNEN | 4 | 1 | 57128 |
| LUDVIKA | SÅFSEN | 2 | 1 | 55550 |
| STRÖMSUND | ORRNÄSFJÄLL | 1 | 1 | 54699 |
| ÄLVDALLEN | LOKA | 35 | 5 | 53793 |
| ÖVERTORNEÅ | ÖVERTORNEÅ | 1 | 1 | 53123 |
| JOKKMOKK | VARJISÄVATTNEN | 4 | 34 | 52686 |
| ÄRE | TRANRIS | 1 | 1 | 51963 |
| JOKKMOKK | MAJTUM | 1 | 14 | 50990 |
| RÄTTVIK | ORE | 1 | 2 | 50762 |
| VILHELMINA | ALLMÄNNINGSSKOGEN | 1 | 1 | 50676 |
| PAJALA | ALLMÄNNINGSSKOGEN | 1 | 1 | 49238 |
| JOKKMOKK | PAKKO | 6 | 1 | 48028 |

Stora fastigheter – fördelar och begränsande faktorer

| | | | | |
|---------------|---------------------------------|-----|-----|-------|
| ÄLVDALEN | ÖJVASSELN | 19 | 1 | 44891 |
| ÄLVDALEN | ÅSEN | 61 | 1 | 44405 |
| PAJALA | SUORSA | 2 | 1 | 43296 |
| ÅRE | SÖSJÖFJÄLL | 1 | 1 | 42750 |
| STRÖMSUND | BASTUNÄSFJÄLL | 1 | 1 | 42734 |
| PAJALA | KENGISSKOGEN | 1 | 1 | 42059 |
| HÄRJEDALEN | RUTFJÄLLET | 1 | 1 | 41733 |
| KROKOM | MURFJÄLL | 1 | 1 | 41306 |
| KIRUNA | PARAKKA | 26 | 9 | 40975 |
| LJUSDAL | BESPARINGSSKOGEN | 1 | 1 | 40584 |
| DOROTEA | BORGA | 1 | 1 | 39599 |
| ÄLVDALEN | FULUFJÄLLET | 1 | 1 | 38459 |
| HÄLLEFORS | HÄLLEFORS | 9 | 1 | 38067 |
| JOKKMOKK | GÖRJEÅ | 4 | 1 | 37988 |
| KROKOM | STENFJÄLL | 1 | 1 | 37879 |
| STRÖMSUND | MELLANSKOGSFJÄLL | 1 | 1 | 37764 |
| GÄLLIVARE | RÄNETRÄSK | 5 | 51 | 37331 |
| VILHELMINA | VILHELMINASKOGEN | 1 | 1 | 37267 |
| LJUSDAL | TANDSJÖ | 7 | 1 | 36642 |
| STORUMAN | ALLMÄNNINGSSKOGEN | 1 | 1 | 36588 |
| HALLSTAHAMMAR | EKLÖVSMOSSEN | 1 | 1 | 36439 |
| GÄLLIVARE | LINA | 3 | 1 | 36257 |
| BODEN | BRÄNDBERGET | 3 | 1 | 35683 |
| KROKOM | GÅXSJÖFJÄLL | 1 | 1 | 35349 |
| LYCKSELE | BJURBÄCKSLANDET | 1 | 1 | 35176 |
| GÖTEBORG | ÄLVSBERG | 655 | 393 | 34396 |
| PAJALA | NARKEN | 15 | 1 | 34095 |
| SORSELE | MATSORLIDEN | 1 | 1 | 31728 |
| VANSBRO | HAGA | 24 | 12 | 30201 |
| SORSELE | ALLMÄNNINGSSKOGEN | 1 | 1 | 29396 |
| ÄLVSBYN | BORGFORS KRONOPARK | 1 | 5 | 27656 |
| JOKKMOKK | JOKKMOKKS KRONOÖVERLOPPSMARK | 18 | 1 | 27366 |
| KROKOM | VINKLUMPFJÄLL | 1 | 1 | 27279 |
| GÄLLIVARE | STORLANDET | 5 | 5 | 27011 |
| ARVIDSJÄUR | LJUSTRÄSK | 2 | 1 | 26471 |
| JOKKMOKK | SUOKSÄIVE | 5 | 1 | 26434 |
| ARVIDSJÄUR | AKKAJÄUR | 1 | 1 | 26389 |
| LAXÅ | LAXÅSKOGEN | 1 | 116 | 26253 |
| KROKOM | ÄLDFJÄLL | 1 | 1 | 26166 |
| STORUMAN | JÅVAN | 4 | 1 | 26082 |
| ÅRE | SKÄCKERFJÄLL | 1 | 1 | 25272 |
| HÄRJEDALEN | RISBRUNN | 3 | 6 | 25012 |
| STORUMAN | GIRJESÅLANDET | 1 | 1 | 24465 |
| BODEN | KLOKEN | 2 | 4 | 23648 |
| GÄLLIVARE | NATTAVAARA | 46 | 1 | 22975 |
| HÄRJEDALEN | TÄNNÄS KYRKBY | 44 | 1 | 22642 |
| PAJALA | KERÄNTÖJÄRVI | 7 | 1 | 22585 |

Stora fastigheter – fördelar och begränsande faktorer

| | | | | |
|------------|-------------------|-----|-----|-------|
| ARJEPLOG | DELLIKNÄS | 1 | 1 | 22453 |
| KROKOM | GRUBBDALSFJÄLL | 1 | 1 | 22297 |
| MALUNG | MALUNG | 2 | 8 | 21814 |
| BODEN | BRÄNNBERG | 1 | 34 | 21665 |
| ÄNGE | SNÖBERG | 1 | 32 | 21427 |
| ÄRE | ANARISSET | 1 | 1 | 21339 |
| ARVIDSJAUR | STORBRÄNNAN | 1 | 1 | 20963 |
| GÖTEBORG | JÄRNBROTT | 166 | 11 | 20862 |
| GÄLLIVARE | LEIPIPIR | 1 | 1 | 20769 |
| STORUMAN | RÖNNLIDEN | 1 | 3 | 20716 |
| PAJALA | OHTANAJÄRVI | 12 | 1 | 20480 |
| ÖVERKALIX | TÖREFORS | 3 | 3 | 20368 |
| MALÅ | MALÅDALEN | 3 | 1 | 19779 |
| HÄRJEDALEN | ÄNGERSJÖ | 10 | 11 | 19676 |
| ÖVERTORNEÅ | EKFORS | 2 | 2 | 19673 |
| STRÖMSUND | ANKARVATTNET | 1 | 1 | 19623 |
| MALÅ | SKÄPPTRÄSKÅHEDEN | 3 | 1 | 19516 |
| VILHELMINA | KÅL | 1 | 33 | 19351 |
| ÅSELE | HÖGÅSEN | 3 | 1 | 19345 |
| TORSBY | HÖLJES | 1 | 342 | 19206 |
| ÅSELE | STORBERGET | 1 | 1 | 19146 |
| ÄLVSBY | STORFORS | 4 | 6 | 18938 |
| PAJALA | LIMINKAJÄRVI | 6 | 1 | 18708 |
| KALIX | SMÅSEL | 2 | 1 | 18585 |
| GÖTEBORG | JÄRNBROTT | 166 | 10 | 18491 |
| OVANÅKER | VOXNA | 65 | 1 | 18475 |
| STRÖMSUND | HÄLLVATTNET | 2 | 19 | 18440 |
| STORUMAN | ALLMÄNNINGSSKOGEN | 2 | 1 | 18395 |
| LULEÅ | HOVLÖS | 6 | 1 | 18102 |
| LYCKSELE | LÖPAREN | 1 | 1 | 17964 |
| OCKELBO | ROSTMUREN | 1 | 70 | 17869 |
| ARVIDSJAUR | BJÖRKBERGET | 1 | 1 | 17584 |
| SKELLEFTEÅ | SMÄTRÄSKHEDEN | 4 | 1 | 17444 |
| LYCKSELE | NORDANÅS | 2 | 1 | 17429 |
| MALUNG | TRANSTRAND | 1 | 8 | 17386 |
| LYCKSELE | RÅMEN | 1 | 1 | 17282 |
| STRÖMSUND | SVANINGEN | 1 | 25 | 17260 |
| ARVIDSJAUR | JERFOLANDET | 1 | 1 | 16978 |
| ARVIDSJAUR | BRÄNNLIDEN | 2 | 1 | 16681 |
| ÄLVDALEN | IDRE | 81 | 5 | 16671 |
| ARVIDSJAUR | LÅNGDALEN | 1 | 1 | 16670 |
| STRÖMSUND | GRUNDSJÖ | 1 | 23 | 16516 |
| GAGNEF | BJÖRBO | 22 | 10 | 16310 |
| VILHELMINA | MALGOMAJLANDET | 1 | 1 | 16114 |
| ARVIDSJAUR | JUNKABERGET | 1 | 1 | 16060 |
| ÄRE | SÅ | 1 | 27 | 16031 |
| ARVIDSJAUR | LOMTRÄSKVATTNET | 1 | 1 | 15934 |
| ORSA | ORSA | 1 | 14 | 15814 |

Stora fastigheter – fördelar och begränsande faktorer

| | | | | |
|--------------|--------------|---|---|-------|
| SORSELE | ARVLIDEN | 1 | 1 | 15772 |
| DOROTEA | BLAIKFJÄLLET | 1 | 1 | 15676 |
| MORA | SOLLERÖN | 1 | 4 | 15633 |
| ARVIDSJAUR | VISTÅSEN | 1 | 1 | 15594 |
| DEGERFORS | NORRBODA | 5 | 2 | 15512 |
| LYCKSELE | ÖRÅLANDET | 1 | 1 | 15492 |
| PITEÅ | ÅTRÄSK | 8 | 1 | 15298 |
| ÖRNSKÖLDSVIK | STAVRO | 1 | 5 | 15057 |

Bilaga 2 Enkät angående stora fastigheter

Instruktion

- Fyll i alla bakgrundsuppgifter så noga som möjligt.
- Svara på varje flervalsdelfråga genom att endast ange ett svarsalternativ.
- Skriv utförligt på de öppna frågorna.
- Kom med egna synpunkter under rubriken *Övrigt*.

Bakgrundsuppgifter

Namn: _____
Arbetsplats: _____
Telefonnummer: _____
E-post: _____

Flervalsfrågor

1. Nedan finns exempel på områden där stora fastigheter kan skapa problem. Hur upplever du problemet? (1 = inget problem, 4 = stort problem)

| | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a) Redovisningen i fastighetsregistret | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b) Lokalisering av rättigheter | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c) Vid fastighetstaxering | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d) Samtidigt pågående förrättningar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e) Vid utredningsarbeten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f) Traktnamn har försvunnit | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g) Kartredovisning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

2. För vilken typ av fastigheter har du stött på problem med storleken?

| | Ofta | Ibland | Aldrig |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a) Jordbruksfastigheter | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b) Skogsfastigheter | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c) Järnvägsfastigheter | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d) Park- och gatumarksfastigheter | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e) Övriga: _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Öppna frågor

3. Beskriv det problem stora fastigheter för med sig gällande...

a) fastighetsregistret?

b) lokalisering av belastningar/rättigheter?

c) problem vid taxering/många taxeringsenheter?

d) problem med samtidigt pågående fastighetsbildningsförrättningar?

e) svårigheter vid utredningsarbeten, traktnamn försvunnit, svårlokaliserat mm?

f) kartredovisning?

g) övriga problem? Exemplifiera.

4. Vad finns det för skäl till att man bildar/behåller dessa stora fastigheter?

5. Vad anser du vara fördelarna med stora fastigheter?

6. Ge gärna exempel på stora fastigheter som skapat problem hos er?

(ange fastighet, aktnr i fastighetsregistret och kort kommentar och bifoga gärna materialet)

7. Övriga kommentarer

Vi önskar enkäten i retur **senast den 7 oktober 2005** till adress:

Tekniska Högskolan
Avd för Fastighetsvetenskap
Helena och Åsa
Box 118
221 00 Lund

Bilaga 3 Mottagare av enkät

Siffran efter företagets namn visar hur många enkäter som besvarats.

Statliga lantmäterimyndigheter

| | |
|---------------|----------|
| Borlänge | 0 |
| Falun | 0 |
| Gävle | 0 |
| Göteborg | 1 |
| Halmstad | 2 |
| Härnösand | 1 |
| Jönköping | 1 |
| Kalmar | 0 |
| Karlskrona | 1 |
| Karlstad | 1 |
| Kiruna | 1 |
| Linköping | 1 |
| Luleå | 0 |
| Malmö | 2 |
| Mora | 0 |
| Nyköping | 1 |
| Stockholm | 0 |
| Sveg | 2 |
| Umeå | 1 |
| Uppsala | 0 |
| Visby | 0 |
| Västerås | 0 |
| Vänersborg | 0 |
| Växjö | 0 |
| Ystad | 0 |
| Östersund | 2 |
| <u>Örebro</u> | <u>0</u> |

Antal ställen som svarat: 13 av 27

Kommunala lantmäterimyndigheter

| | |
|---------------|----------|
| Göteborg | 0 |
| Helsingborg | 3 |
| Hässleholm | 3 |
| Jönköping | 0 |
| Karlstad | 0 |
| Linköping | 1 |
| Lund | 1 |
| Malmö | 1 |
| Norrköping | 0 |
| Stockholm | 1 |
| Uppsala | 1 |
| Västerås | 0 |
| Växjö | 1 |
| <u>Örebro</u> | <u>1</u> |

Antal ställen som svarat: 9 av 14

Exploateringskontor/Fastighetskontor

| | |
|---------------|----------|
| Göteborg | 0 |
| Helsingborg | 1 |
| Hässleholm | 0 |
| Jönköping | 0 |
| Karlstad | 0 |
| Linköping | 0 |
| Lund | 1 |
| Malmö | 0 |
| Norrköping | 0 |
| Stockholm | 0 |
| Uppsala | 0 |
| Västerås | 1 |
| Växjö | 0 |
| <u>Örebro</u> | <u>1</u> |

Antal ställen som svarat: 4 av 14

Banverket

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Huvudkontoret, Borlänge | 0 |
| Mellersta banregionen, Gävle | 0 |
| Norra banregionen, Luleå | 0 |
| Södra banregionen, Malmö | 1 |
| Västra banregionen, Göteborg | 1 |
| <u>Östra banregionen, Sundbyberg</u> | <u>3</u> |

Antal ställen som svarat: 3 av 6

Skogsbolag

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Korsnäs AB | 0 |
| Stora Enso, Gävle | 0 |
| Sveaskog, Stockholm | 0 |
| <u>Svenska Cellulosa AB, Tännålen</u> | <u>0</u> |

Antal ställen som svarat: 0 av 4

Skatteverket avd fastighetstaxering

| | |
|-------------------|----------|
| Borås | 1 |
| Skövde | 1 |
| Solna | 0 |
| <u>Vänersborg</u> | <u>1</u> |

Antal ställen som svarat: 3 av 4

Övriga

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Fortifikationsverket, Eskilstuna | 0 |
| Naturvårdsverket, Stockholm | 1 |
| Statens fastighetsverk, Östersund | 0 |
| <u>Statens fastighetsverk, Umeå</u> | <u>0</u> |

Antal ställen som svarat: 1 av 4