

Fastighetsbildning vid vatten

Per-Olof Swedmark

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska högskola
Lunds Universitet

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



ISRN LUTVDG/TVLM 07/5146 SE

Lunds Universitet
Lunds Tekniska Högskola
Fastighetsvetenskap
Box 118
221 00 Lund



Lund University
Lund Institute of Technology
Real Estate Science
P.O. Box 118
SE-221 00 LUND
SWEDEN

LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA
Lunds universitet

Fastighetsbildning vid vatten

Property formation around water

Examensarbete utfört av / Master of science Thesis by:
Per – Olof Swedmark

Opponent:
Björn Bergkvist

Handledare / Supervisors:
Kristofer Törngård, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator / Examiner:
Klas Ernald Borges, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Abstrakt

Examensarbetet undersöker hur vattenområden behandlas i förrättningar och utreder om fastighetsbildning i och vid vattenområden uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen. Det sällsynt att vattenområden behandlas i förrättningar och när en fastighet ligger i anslutning till en sjö eller ett vattendrag är det vanligt att en del av vattenområdet ingår i fastigheten. En inventering har genomförts där fyra olika kategorier av vattenområden undersökts. Förrättningsprotokollen har studerats för att se hur vattenområden behandlas när fastigheterna bildats. Undersökningen visar att sjöar och hav redovisas tydligt i förrättningsakten medan vattendrag och dammar inte redovisas lika grundligt i akten. Analysen visar att det finns faktorer som gör att vattenområden kan påverka fastigheters lämplighet i sin helhet både positivt och negativt. Vidare kan fastighetsindelningen bli mer eller mindre lämplig beroende på hur fastigheter vid sjöar och hav utformas.

Sökord: Fastighetsbildning, vattenområde, förrättningsakt och lämplighetsvillkor.

Keywords: Property formation, waterarea, cadastral dossier and suitable conditions.

Summary

The main purpose with this master thesis is to investigate how the below listed categories of waterareas is treated in cadastral procedure. To find property units around waterareas a digital map AutoKaVy is used. Through AutoKaVy it's possible to access the real property register where the cadastral dossiers are accessible in digital format. To describe how waterareas is treated in cadastral procedures the following is investigated in the cadastral dossier: cadastral map, description, cadastral record, application for cadastral procedure and the document of purchase. An acceptable accounting of waterareas in cadastral dossiers means that readers of cadastral dossiers will easily interpret that property contains a waterarea. The description how the waterareas is treated has it's foundation from the selected cadastral procedures. The basic idea is to give an approximate understanding how waterareas is treated in cadastral procedures. The investigation contains 32 cadastral procedures and one particularly chosen in Kalmarsund.

- **Lakes and sea** is presented in a very acceptable way in the cadastral dossiers when the waterareas is clearly illustrated in the cadastral maps and detailed presented in the description and the cadastral record.
- **Watercourse** is presented in an acceptable way in the cadastral dossiers because the cadastral maps illustrate the watercourses. The rest of the cadastral dossier contains very little information about the watercourse.
- **Dam** is not presented in an acceptable way in the cadastral dossiers because the dams isn't illustrated in the cadastral maps and commented in the cadastral dossiers.
- **Kalmarsund:** In this chosen cadastral procedure the property only contains water witch is presented in a very acceptable way in the cadastral dossier. The waterarea is clearly illustrated in the cadastral map and presented in the description, cadastral record and the application for cadastral procedure.

The master thesis shall answer the question if the property formation procedure in and around water fulfils the general suitable conditions in the law of property formation. The analysis shows that waterareas can have an affect on property's suitability both positively and negatively. The division into property units can become more or less suitable dependently how property is designed around lakes and sea. When property formation happens around lakes and sea the cadastral man should consider that provide the created property by the shore a waterarea. Then the created property by the shore will be more practical and functional. The analysis also shows that property with waterareas doesn't always have suitable size and design plus property along the shore can restrict the right of common access.

Förord

Jag vill tacka min handledare Kristofer Törngård från avdelningen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola, ni på statliga lantmäteriet i Malmö, lantmäteristudenten Oskar Berglund, Susanne Svensson och Torbjörn Svensson som bor på Villa Näckros (lycka till med nytillskottet) m.fl. Ni har alla hjälpt mig på vägen. Idén till examensarbetet fick jag efter läst en artikel av Gunilla Thorvaldsson i tidskriften *Nya lantmätaren*. Artikeln handlar om flytande boende i Kalmarsund där det bildats fastigheter i vattnet för bostadsändamål.

Per – Olof Swedmark

Lund den 3 februari 2007

Sammanfattning

Examensarbetets syfte är att utreda hur nedan listade kategorier av vattenområden behandlas i förrättningar. För att hitta fastigheter vid vattenområden används en digital karta AutoKaVy. Via AutoKaVy är det möjligt att nå fastighetsregistret där förrättningsakterna finns tillgängliga i digitalt format. För att beskriva hur vattenområden behandlas i förrättningar undersöks följande i förrättningsakten: förrättningskartor, fastighetsrätlig beskrivning, förrättningsprotokoll, ansökan, köpekontrakt och i fastighetsregistret undersöks om vattenarealen redovisas. En godtagbar redovisning av vattenområden i förrättningsakter innebär att läsare av förrättningsakter ska på ett enkelt sätt kunna tyda att fastigheter innehåller vattenområden. Beskrivningen av hur vattenområden behandlas utgår från de förrättningar som valts ut under inventeringen och tanken är att ge en ungefärlig uppfattning om hur vattenområden behandlas i förrättningar. Utredningen består av 32 st. förrättningar och en särskilt utvald i Kalmarsund.

- **Sjöar och hav** redovisas på ett mycket godtagbart sätt i förrättningsakterna då vattenområden åskådliggörs tydligt på förrättningskartorna samt redovisas utförligt i den fastighetsrättsliga beskrivningen och förrättningsprotokollets redogörelse / fastighetsbildningsbeslut.
- **Vattendrag och dammar** behandlas inte lika grundligt i förrättningsakterna delvis pga. att det är en kostnadsfråga om de ska mätas in och arealberäknas. Vattendrag kan påverka förrättningar pga. strandskydd vilket medför att vattendrag behandlas i förrättningarna. Vattendrag redovisas på ett godtagbart sätt i förrättningsakterna då förrättningskartorna åskådliggör vattendragen men utöver detta är informationen om vattendrag i förrättningsakterna ringa. Dammar redovisas inte på ett godtagbart sätt i förrättningsakterna då de för det mesta inte ritas ut på förrättningskartorna eller kommenteras i förrättningsakterna. Anledningen till detta är att dammar sällan påverkar fastighetsbildningen och då behandlas de inte vidare i förrättningen.
- **Kalmarsund:** I denna utvalda förrättning består fastigheten endast av vattenområde vilket redovisas på ett väldigt godtagbart sätt i förrättningsakten. Vattenområdet åskådliggörs tydligt på förrättningskartan samt redovisas i den fastighetsrättsliga beskrivningen, förrättningsprotokollets redogörelse samt ansökan. Utmärkande för denna förrättning är att användningssyftet för vattenområdet anges dvs. flytande bostäder.

Examensarbetet ska även besvara frågan om fastighetsbildning i och vid vattenområden uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen. Analysen visar att det finns faktorer som gör att vattenområden kan påverka fastigheters lämplighet i sin helhet både positivt och negativt. Vidare kan fastighetsindelningen bli mer eller mindre lämplig beroende på hur fastigheter vid sjöar och hav utformas. När fastighetsbildning sker vid sjöar och hav bör det övervägas att tillföra nybildade strandfastigheter vid strandlinjen vattenområden. Strandfastigheter blir då mer praktiska och funktionella. Analysen visar också bl.a. att fastigheter med vattenområde inte alltid har lämplig storlek och utformning samt att fastigheter vid stranden kan inskränka allemansrätten.

Innehållsförteckning

Abstrakt	4
Summary	6
Förord	8
Sammanfattning	10
1. Inledning.....	14
1.1 Bakgrund	14
1.2 Syfte	14
1.3 Metod	14
1.4 Avgränsning	15
1.5 Material och litteratur	15
1.6 Källor.....	15
2. Fastighet och vatten.....	16
2.1 Enskilt & allmänt vatten.....	17
2.2 Vattnets påverkan på fastigheter	17
2.2.1 Säker fastighetsbildning	18
3. Villa Näckros.....	20
3.1 Fastighetstillbehör	21
3.1.1 RH 1986:84 – Pontonbryggan.....	22
3.2 Detaljplan och bygglov	23
3.3 Vattenverksamhet.....	24
4. Villkor för fastighetsbildning.....	26
4.1 Allmänna lämplighetsvillkor.....	26
4.2 Allmänna planvillkor.....	27
4.2.1 Inom plan.....	27
4.2.2 Utanför plan.....	28
4.2.3 Bestämmelser	28
5. Utredning.....	30
5.1 Fastighetsbildning vid vattenområde	30
5.2 Utredning av undersökta förrättningar	31
5.2.1 Sjöar	31
5.2.2 Hav	33
5.2.3 Vattendrag	34
5.2.4 Dammar	35
5.2.5 Kalmarsund: Sjövillan 1	36
5.2.6 Planer och bestämmelser	37
6. Analys.....	38
6.1 Undersökta förrättningar	38
6.2 Lämpliga fastigheter vid sjöar och hav	39
6.2.1 Vattenområde	39
6.2.2 Omfång och utformning	41
6.2.3 Belägenhet.....	41
6.2.4 Allemansrätt	42
6.3 Villa Näckros.....	43
6.3.1 Fast eller lös egendom?	43
6.3.2 Konsekvenser om Villa Näckros är lös egendom	44
7. Förslag.....	46
7.1 Fastighetsbildning vid sjöar och hav	46
7.2 Gränser	47

8. Slutsats	48
8.1 Hur redovisas vattenområden i förrättningar	48
8.2 Vatten påverkar fastigheters lämplighet.....	48
8.2.1 Förslag och krav	49
9. Bilagor.....	50
9.1 Bilaga 1 Sjö – del 1/2	50
9.2 Bilaga 1 Sjö – del 2/2	51
9.3 Bilaga 2 Hav – del 1/2.....	52
9.4 Bilaga 2 Hav – del 2/2.....	53
9.5 Bilaga 3 – Vattendrag.....	54
9.6 Bilaga 4 – Dammar	55
9.7 Bilaga 5 – Figur.....	56
10. Källor.....	58
10.1 Litteratur.....	58
10.2 Elektroniska källor	58
10.3 Tidskrift.....	59
10.4 Detaljplan	59
10.5 Muntliga källor.....	59
10.6 Datorprogram	59
10.7 Övrigt	60

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Efter läst en artikel av Gunilla Thorvaldsson i tidskriften *Nya lantmätaren* om de avstyckade fastigheterna Sjövillan 1-3 i Varvsholmen i Kalmar kommun väcktes intresset för fastigheter och fastighetsbildning vid och i vatten. Fastigheterna avstyckades för bostadsändamål och består helt av vattenområde i Kalmarsund. Det är sällsynt att vattenområden behandlas i förrättningar. När fastighetsbildning sker vid vattenområden måste lämplighetsprövningen innefatta vattenområdets påverkan på nybildade fastigheter.

Inom fastigheten Sjövillan 1 ligger "sjövillan" Villa Näckros som är ett flytande boende med alla tänkbara förnödenheter. Detta är ett av många exempel på områden i och vid vatten som exploateras för att fler människor ska kunna bosätta sig vid vattnet. När en fastighet ligger i anslutning till en sjö eller ett vattendrag är det vanligt att en del av vattenområdet ingår i fastigheten. Andra förekommande vattenområden inom fastigheter är dammar eller en del av ett hav.

1.2 Syfte

Examensarbetets syfte är att utreda hur nedan listade kategorier av vattenområden behandlas i förrättningar.

- Sjöar
- Hav
- Vattendrag
- Dammar
- Kalmarsund: Sjövillan 1

Analysen ska besvara frågan om fastighetsbildning i och vid vatten uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen, ge förslag på vad som kan tänkas ingå i en lämplighetsprövning samt föreslå om särskilda krav kan ställas då fastighetsbildning sker vid vattenområde.

1.3 Metod

För att hitta fastigheter vid vattenområde användes AutoKaVy vilket är en digital karta som bl.a. visar fastighetsindelningen samt annan fastighetsinformation t.ex. dammar, vattendrag, byggnader mm. Från AutoKaVy är det möjligt att nå fastighetsregistret där förrättningsakterna finns tillgängliga i digitalt format. Tanken var att hitta förrättningar gjorda från 1930 – 2000 -talet med maximalt ett tioårsintervall mellan varje förrättning för varje kategori av vattenområde. Skillnader i tiden för hur vattenområden behandlats beskrivs i den mån det varit möjligt att hitta förrättningar i kronologisk ordning. Anledningen till att "luckor" existerar beror på att det inte finns någon sökhjälp i AutoKaVy för att hitta förrättningar gjorda ett visst år.

Fastighetsbildningslagens 3 kapitel om villkor för fastighetsbildning analyseras för att utreda om vattenområden kan inverka på fastigheters lämplighet. Litteraturstudier har genomförts och information om aktuella frågor t.ex. översvämningar har hämtats från Internet. Samtal med lantmätare förekom på statliga lantmäterimyndigheten i Malmö då skrivandet delvis skett här.

1.4 Avgränsning

Utredningen bygger främst på förrättningar gjorda i Skåne, ett fåtal från Stockholms kommun och en särskilt utvald i Kalmar kommun. Vidare undersöks enbart fastigheter bildade för bostadsändamål samt fritidsändamål. Analysen av fastighetsbildningslagen görs främst av 3 kap. 1-3 § där bestämmelser med anknytning till vattenområden behandlas.

1.5 Material och litteratur

Förutom kunskap och kurslitteratur från lantmäteriprogrammet i Lund har rapporter, faktablad, Internetsidor, lantmäteriets handböcker, en detaljplan, ett rättsfall och annan litteratur med information inom ämnet studerats.

1.6 Källor

Några regionala skillnader för hur vattenområden behandlas i förrättningar bör inte förekomma då riktlinjer ska vara samma oberoende var förrättningar sker. Beskrivningen av hur vattenområden behandlas utgår från de förrättningar som valts ut under inventeringen. Tanken är att ge en ungefärlig uppfattning för hur vattenområden behandlas i de nämnda kategorierna som står i syftet. Förutom de redovisade fastigheterna har många andra förrättningar lästs igenom då inventeringen genomfördes. Anledningen till att dessa inte redovisas beror på att året när förrättningen är gjord ligger nära de andra och innehållet påminner mycket om varandra. Vidare är undersökningen geografiskt avgränsad till Skåne samt Stockholmsområdet vilket kan innebära att vissa problem kring vattenområden inte identifieras t.ex. översvämningsrisk.

Wikipedia den fria encyklopedin har använts emellanåt för att söka information och definiera föremål. Wikipedia är ett öppet nätverk där användarna tillsammans skapar en encyklopedi genom att skriva artiklar de har kunskap om. ”Stickprover visar att Wikipedia i genomsnitt håller en god kvalitet på artiklarna, med en felfrekvens som är fullt jämförbar med kommersiella verk”¹.

¹ Wikipedia

2. Fastighet och vatten

Förarbetet till jordabalken dvs. Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970 studeras för att se om vattenområden behandlas i förslaget och i motiveringarna till paragraferna. Det första kapitlet i jordabalken handlar om "fastighet och dess gränser". Grunden för begreppet fastighet finns i jordabalken (hädanefter förkortad JB) 1 kap. 1 § som lyder fast egendom är jord och denna är indelad i fastigheter. Tidigare definition lydde att jord inte bara är själva jordytan med därtill hörande grund utan också träd och andra växter². Jord omfattar mark i vid bemärkelse t.ex. även vattentäckta områden³ och vanligtvis är fastigheter horisontellt avgränsade samt består av ett markområde. Fastigheter kan även bestå av ett mark- och vattenområde samt i sällsynta fall enbart av ett vattenområde. Att en fastighet är horisontellt avgränsad innebär att allt under och över mark- samt vattenytan ingår i fastigheten, om den inte är vertikalt avgränsad (eller urholkad) dvs. en tredimensionell fastighet. Om en fastighet består av vattenområde innebär detta att sjöbotten och vattnet mellan denna och vattenytan ingår i fastigheten.

Propositionen till JB behandlar den länge omdiskuterade frågan huruvida vattenområde ska anses vara samfällt eller delat med stranden. Diskussioner förekommer också om styckningslotters rätt till vattenområde vid avstyckningar. Anledningen till frågorna ovan har varit omdiskuterade beror på att äldre lantmäteriförrättningarna sällan ger någon upplysning om vattenområde medförts. I propositionen står det att vattenområde anses delat mellan ägölotterna vid stranden och i avstyckningar anses vattenområde ingå².

I JB 1 kap. 3 § står det att en lagligt bestämd gräns har den sträckning som utvisas på marken och om utmärkning inte gjorts bestäms gränsen med ledning av förrättningskarta samt handlingar. Om gräns inte blivit lagligt bestämd gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen, JB 1 kap. 4 §. I motiveringen till dessa regler har propositionen inte behandlat hur gränser markeras i vattenområden utan enbart på mark. Fastighetsgränser som skapas idag ska vara klart definierade genom att de på marken markeras med gränspunkter av olika slag. Gränsmarkeringar brukar finnas i gränsernas brytpunkter och är redovisade med koordinatangivelse på förrättningskartan. Då det inte är möjligt att markera ut en gräns pga. fastighetens beskaffenhet får gränsen redovisas enbart på karta eller i andra förrättningshandlingar⁴. Eftersom det är svårt att sätta ut fixerade gränspunkter i vatten brukar dessa enbart redovisas på förrättningskartan.

Om en gräns i vattenområde inte kan bestämmas med ledning av JB 1 kap. 3 § eller 4 § tillämpas JB 1 kap 5 § vars syfte är att bestämma gränsen. JB 1 kap. 5 § anger att om gräns i vattenområde ej kan bestämmas med ledning av 3 § eller 4 § har gränsen sådan sträckning att till varje fastighet föres den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand. Dock kan JB 1 kap. 5 § även användas vid fastighetsbildning för att tilldela fastigheter vattenområde. Regeln innebär att vattenområdet inte har några bestämda gränspunkter och någon exakt koordinatredovisning⁵ vilket medför att en precis vattenareal inte kan bestämmas. Då propositionen skrevs behandlades frågan om okänd sträckning av gräns i enskilt vatten byar emellan. Förslaget blev att till varje by som låg vid vatten skulle den delen av vattenområdet närmast dess strand tillfalla byn.

² Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970

³ Folke Grauers: 32 Kort översikt

⁴ Barbro Julstad: 2.3.3 Gränser

⁵ Barbro Julstad: 2.6.1 Enskilt vatten

Propositionen behandlar situationen då strandlinjen förskjutits via landhöjning eller sjösänkning och stadgar principen om orubbliga gränser. Detta innebär att den tidigare strandlinjen dvs. tillkomsten av gränsen är avgörande var gränsen går i den mån strandlinjen går att styrka via kartor eller annat tillförlitligt sätt. Vidare har fastighetsägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattenområdet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare icke lider skada eller olägenhet av betydelse, JB 1 kap. 6 §.

2.1 Enskilt & allmänt vatten

Det är vanligt att en del av en sjö eller hav ingår i fastigheter som ligger vid strandnära lägen. Andra förekommande vattenområden inom fastigheter är dammar eller en del av ett vattendrag. Vattenområdet utanför strandlinjen behöver dock inte tillhöra fastigheten vid stranden utan vattenområdet kan tillhöra någon annan fastighet eller vara samfällt. Det finns två typer av vattenområden, enskilt- och allmänt vattenområde. Skillnaden är att allmänt vatten inte ingår i fastighetsindelningen medan enskilt vatten ingår. Allmänt vatten finns i haven och i följande sjöar Vänern, Vättern, Hjälmaren, Storsjön i Jämtland. Vidare har allmänt vattenområde ingen enskild ägare utan staten anser sig vara ägare. Allmänt vatten är allmänt tillgängligt och det är bl.a. tillåtet att fiska där men rätten att fiska i enskilt vatten tillhör fastighetsägaren om vatten och fiske utgör en sammanhållen äganderättslig enhet⁶. Om JB 1 kap. 5 § tillämpas när fastigheter ligger vid havet eller vid nämnda sjöar dras alltså fastighetsgränsen mot det allmänna vattenområdet.

Allmänt vatten regleras i JB 1 kap. 2 § i vilken det står att allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område finns särskilda bestämmelser. Dessa finns i *lagen om gräns mot allmänt vattenområde* och huvudregeln är att till fastigheter hör:

- Allt vatten inom trehundra meter från fastlandet eller från ö som är minst 100 meter lång. Om djupkurvan för 3 meters djup ligger längre från land än 300 meter följer gränsen djupkurvan.
- Allt vatten som har förbindelse med öppna havet endast genom vatten enligt ovanstående avgränsning

2.2 Vattnets påverkan på fastigheter

Cirka 426 000 byggnader ligger inom 100 meter från stranden vilket motsvarar 14 procent av Sveriges byggnader samt 30 procent av alla fritidshus⁷. Stranden är gränsen mellan land och vatten i hav, sjöar och floder⁸. Landområdet närmast sjö eller hav kan också benämnas strand och här gillar människor att bo för att det skapar välmående och ökad trivsel. Boende vid havet och sjöar är uppskattat eftersom närhet till vatten skapar livsnjutning och bidrar till vacker utsikt samt goda möjligeter till friluftsliv. Vidare kan vattenområden bidra till att fastigheter blir mer attraktiva på fastighetsmarknaden.

Men boende vid vattenområden innebär inte enbart positiva effekter utan de boende kan drabbas av negativa effekter t.ex. översvämning vilket innebär att vatten täcker ytor utanför den normala gränsen för sjö, vattendrag eller hav⁹. I Sverige orsakas översvämningar främst

⁶ Barbro Julstad: 2.6.3 Fiske

⁷ Ny Teknik: Husbåt blir sjövilla

⁸ Nationalencyklopedin: Strand

⁹ Räddningsverket: Vad är översvämning

av stor vattentillförsel till sjöar och vattendrag från kraftigt regn eller snösmältning¹⁰. SMHI har i ett faktablad sammanställt kända översvämningsområden i hela Sverige och kartan visar att riskerna är störst i södra samt mellersta Sverige.

Varje kommun upprättar en översiktsplan vilken ska redovisa vilka miljö och riskfaktorer som bör beaktas vid beslut om användningen av mark och vatten. I denna bedömning utgör översvämningsskartering ett viktigt underlag i riskhanteringen. Västerås kommun har t.ex. kopplat översvämningsskarteringen till fastighetsregistret så kontakt med fastighetsägare kan tas vid behov.

2.2.1 Säker fastighetsbildning

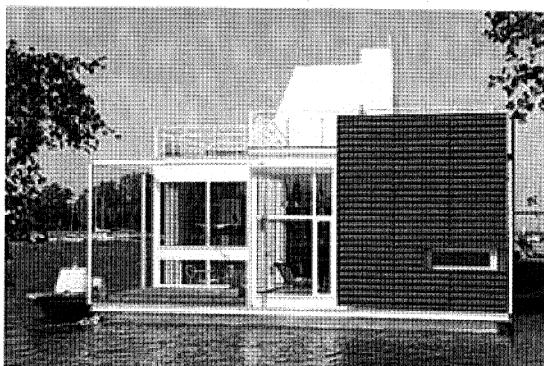
På universitetet i New South Wales på School of Surveying and Spatial Information Systems i Australien har professor J. M. Rüeger skrivit en artikel om säker fastighetsbildning. Artikeln handlar om hur olika typer av faror kan lindras vid fastighetsbildning. Processen startar med en identifiering av möjliga faror genom att ha samråd med sakkunniga t.ex. kommun och boende i det aktuella området. Vid samrådet behandlas riskinformation t.ex. översvämningssrisker, hastighet på vägar, utfarter, synfält på gator, kriminalitet osv. Därefter upprättas kartor över lämpliga och olämpliga områden att bilda fastigheter i. Placeras fastigheter i ett lämpligt område kan detta mildra effekterna av naturliga faror t.ex. översvämning och reducera eller helt ta bort onaturliga faror t.ex. tjuvar. Naturliga faror kan givetvis inte kontrolleras men deras påverkan kan minskas om en platsanalys genomförs innan fastighetsbildning påbörjas. Vidare kan betryggande kommunikationer för säker evakuering och tillgänglighet i nödfallssituationer till fastigheter ytterligare mildra effekter av naturliga faror¹¹.

¹⁰ SMHI: Översvämningar i Sverige – Orsaker till översvämning

¹¹ J. M. Rüeger - Guidelines for safe subdivision design

3. Villa Näckros

Flytande villor och husbåtar är en relativt ny boendeform i Sverige och förutom boende planeras även satsningar på flytande lyxhotell samt kontor. Vid Varvsholmen i Kalmar pågick ett planeringsarbete för att omvandla området till en mer modern stadsdel med bostäder och verksamheter. Kommunen ansåg att detta var en bra plats att testa flytande boende på och upprättade därefter Sveriges första detaljplan för flytande villaboende.



Figur 1: Villa Näckros

Under våren 2005 bildades fastigheterna Sjövillan 1-3 helt bestående av ett vattenområde på 14 * 14 m. För fastigheterna bildades servitut för landgång och ledning samt gemensamhetsanläggning för garage, förråd och miljöhus. Från en nybyggd pir har varje vattenfastighet en landgång och via denna sker försörjning med vatten, avlopp, tele, el mm. Inom fastigheten Sjövillan 1 har bostaden Villa Näckros placerats (se figur 1). I dagsläget finns det inget boende på de andra två fastigheterna dvs. Sjövillan 2 & 3 men det finns planer på att bygga ytterligare två flytande bostäder. Villa Näckros är 12.1 * 12.1 m och är lika stor som ett vanligt hus med 177 m² boendeyta fördelade på tre halvplan. Vidare har Villa Näckros en altan på 30 m² vid vattennivån och en terrass på taket på 100 m². Företaget *Modern Marine Homes* bygger och levererar sjövillan som en komplett flytande permanentbostad vägandes 165 ton till minimipriset 3,3 miljoner kronor och då är den inte färdigredd. När sjövillan är färdigbyggd bogseras den till boendeplatsen.

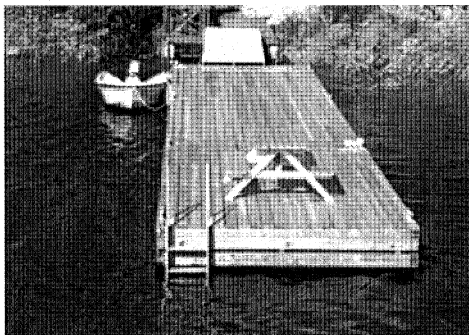
Villa Näckros ligger förtöjd vid kajen med hjälp av tre pålar som går ner i sjöbottnen vid sjövillans hörnor. I dagsläget sitter Villa Näckros fast vid pålarna med "tampar" dvs. vanligt rep, men repet ska ersättas med svetsade spännband. Sjövillan ska varsamt följa vattennivån med hjälp av spännbanden och pålarna. Det är fullt möjligt att ta loss "tamparna" och meningen är att spännbanden också ska kunna lösgöras efter installationen. Villa Näckros har flyttats tre gånger med bogsering pga. diverse arbeten sen den placerades vid Varsholmen. Vidare har Torbjörn Svensson som bor på Villa Näckros tillsammans med sin fru Susanne Svensson själv flyttat Villa Näckros med en vanlig båt och under riktigt bra väderförhållanden går sjövillan även att flytta med en eka. För att flytta Villa Näckros ska vatten, avlopp, tele, el mm kopplas loss vilket tar ungefär en timme och är relativt lätt. När dessa förnödenheter är bortkopplade kopplas spännbanden av och därefter är Villa Näckros redo att förflyttas. Villa Näckros förflyttas enklast genom bogsering och för detta krävs inga tillstånd utan endast en godkänd bogserbåt med godtagna certifikat. Villa Näckros går även förtöja utan pålar genom att använda rep och bojar vid en annan kaj¹². Detta är en unik möjlighet för de med flytande boende och kan vara ett smidigt alternativ istället för att hitta ett nytt hus eller sjövilla. I åtanke bör man ha att det är en kostnadsfråga att förlägga en sjövilla på en annan plats, kostnader för bogsering och anslutningar för vatten, avlopp, tele, el mm måste finnas eller etableras.

¹² Susanne Svensson och Torbjörn Svensson, boende på Villa Näckros

Flytande boende har väckt stort intresse och har blivit ett intressant boendalternativ vid t.ex. städernas övergivna kajer samt även i översvänningsdrabbade områden. Planeringsarbete pågår i flera av Sveriges kommuner i bl.a. Solna, Nacka och även utomlands i Danmark samt i Nederländerna där förberedelser för en flytande stad sker. En fråga som väckt stort intresse under planeringsarbetet är om flytande bostäder kan anses vara fastighetstillbehör eftersom detta är en viktig förutsättning för inteckningsmöjligheter. Vid ett seminarium i Kalmar under 2005 konstaterades att "allt tyder på att en sjövilla kan anses vara tillbehör till en fastighet"¹³.

3.1 Fastighetstillbehör

Fast egendom är jord vilken är indelad i fastigheter och till fastigheter hör fastighetstillbehör. Fastigheter består inte enbart av mark utan vissa tillbehör kan vara rättsligt knutna till fastigheten och bli en del av denna. Jordabalkens 2 kap. 1 § 1 st. reglerar vad som är allmänna fastighetstillbehör. I paragrafen står att till en fastighet hör byggnader, ledningar och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Om egendomen inte är fast egendom är den lös egendom¹⁴.



Figur 2: Pontonbrygga

Det finns ingen definition på byggnad i JB eller skattelagstiftningen men i skatteverkets handbok för fastighetstaxering 2005 beskrivs gränsdragningen mellan byggnad och anläggning. En byggnad behöver inte vara en husbyggnad men byggnaden måste bestå av någon form av byggnadskonstruktion. Anläggningar saknar detta särdrag och ska avse något som tillförts fastigheten men kan bortföras igen. T.ex. bedömdes en brygga att vara en konstruktion utan att ha karaktären av ett "hus" RÅ 1949 ref 40¹⁵.

Den grundläggande förutsättningen för att ett föremål ska bli fastighetstillbehör är att föremålet har tillförts fastigheten av fastighetsägaren vilket kallas kongruenskravet. Vidare måste föremålet vara på sin rätta eller slutgiltiga plats¹⁶. Föremålet ska finnas direkt på eller i marken inom fastighetens gräns (dock kan föremål utanför fastighetsgränsen vara tillbehör om fastigheten har servitutsrätt). Det inte nödvändigt att föremålet ska vara sammanfogat med marken, en oljecistern kan t.ex. anses vara tillbehör då den kvarhålls på fastigheten genom sin tyngd.

Med stadigvarande bruk menas att en byggnad eller dylikt skall vara på fastigheten för permanent bruk dvs. inte tillfälligt. Vidare är det "installatörens" subjektiva avsikt som avgör om byggnaden mm. ska vara där för permanent bruk¹⁷. Någon exakt tidsgräns kan inte uppställas då ett föremål inte behöver finnas på fastigheten en längre tid för att bli fastighetstillbehör. Det viktiga är att fastighetsägarens avsikt är en långvarig placering¹⁸. Om ett föremål är fast förankrat i marken är det mer sannolikt att föremålet anbragts för permanent bruk men även lösa föremål t.ex. en pontonbrygga kan vara fastighetstillbehör om

¹³ Gunilla Thorvaldsson - Nya lantmätaren/Bo på vattnet

¹⁴ Ingemar Persson: Kap X: 1.2 Olika egendomslag

¹⁵ Skatteverket: Skrivelse 050302 Dnr 130 9471-05/111 - Husbåtar

¹⁶ Ulf Jensen: Kap XX: 2.3 Tillförande

¹⁷ Folke Grauers: 331 Allmänna fastighetstillbehör

¹⁸ Ulf Jensen: Kap XX: 2.4 Allmänna fastighetstillbehör

kravet på stadigvarande bruk är uppfyllt RH 1986:84¹⁹. En pontonbrygga är en flytande brygga förankrad med rep eller kättingar. I modern rättspraxis är det nästan enbart argument om stadigvarande bruk som används då bedömningar görs om ett föremål är fastighetstillbehör²⁰.

Idag finns inget rättsfall som avgjort frågan om flytande bostäder är fastighetstillbehör dock ger rättsfallet RH 1986:84 om pontonbryggan viss ledning i frågan. Möjlighet finns även att testa frågan via beslut om fastighetsbestämning vilket kanske blir aktuellt i framtiden.

3.1.1 RH 1986:84 – Pontonbryggan

Rättsfallet handlar om en fastighet i Göteborg benämnd Ryssjan där det anlagts en småbåtshamn med bl.a. tre pontonbryggor. Ryssjan ägdes av Albin Marin AB tills fastigheten överläts 1979 till AB Zymos vilket var ett närstående bolag till Albin Marin AB. 1980 försattes Albin Marin AB i konkurs och därefter sålde konkursförvaltaren konkursboets tillgångar till Åke E m.fl. Tvisten handlar om att Zymos anser att pontonbryggorna är tillbehör till Ryssjan som förvärvats genom köpet 1979. Åke E och hans medparter anser att pontonbryggorna är lös egendom och har tillsammans med konkursboets övriga egendom förvärvats av Åke E m.fl. av konkursboet.

Pontonbryggorna används för småbåtshamnen. De är fast förankrade med grova kättingar och har legat i vattnet i 10 år utan att tagits upp på land för underhåll eftersom detta sker i vattnet. Förankringarna kan brytas genom ett enkelt handgrepp vilket lösgör bryggorna helt.

Göteborgs tingsrätt

Albin Marin AB har i ett brev till Zymos före överlåtelsen av fastigheten förklarat att bryggorna inte ingått i överlåtelsen. I brevet underrättade Albin Marin AB Zymos att bryggorna var bokförda som inventarier och ingick därför inte i köpet. Tingsrätten anser att allt talar för att de i transaktionens deltagande ansett att bryggorna inte skulle ingå i överlåtelsen samt att de inte ansett att bryggorna utgjorde tillbehör till Ryssjan. ”Zymos kan vid sådant förhållande ej göra gällande rätt till bryggorna på grund av köpeavtalet även om bryggorna skulle vara att anse som tillbehör till fastigheten”.

Rådmannen Ogvall var skiljaktig och yttrade att bryggor normalt utgör tillbehör till fastighet. Bryggorna i detta fallet skiljer sig ifrån traditionella därför att det är möjligt att flytta på dom. Bryggorna har dock inte flyttats under de 10 åren de funnits på Ryssjan och ”de är otvivelaktigt anbragda där för stadigvarande bruk”. Bryggorna är enligt Ogvall fastighetstillbehör till Ryssjan och vid en överlåtelse av fastigheten innebär detta att bryggorna medföljer om de inte undantagits från överlåtelsen. Därefter motiverar Ogvall bl.a. genom ett hyreskontrakt och konkursbouppteckningen varför han tycker att bryggorna ingått i överlåtelsen. Ogvalls slutsats är att Åke E m.fl. inte har visat att bryggorna undantogs vid försäljningen av Ryssjan. Därmed har AB Zymos bättre rätt till bryggorna än Åke E m.fl.

Zymos yrkade att hovrätten skulle fastställa att Zymos hade bättre rätt än Åke E m.fl. till pontonbryggorna.

¹⁹ Folke Grauers: 331 Allmänna fastighetstillbehör

²⁰ Ulf Jensen: Kap XX: 2.1 Reglers syfte

Hovrätten för västra Sverige

Vad som ingår i fastighetsköpet avgörs med ledning av bestämmelserna i JB 2 kap. och köpekontraktet. Överlåtelse ska omfatta tillbehören till fastigheten såvida inte parterna träffat en annan överenskommelse. Bryggor utgör normalt tillbehör till fastighet och med hänsyn till hur pontonbryggorna är förankrade och då de otvivelaktigt är anbragda för stadigvarande bruk finner hovrätten att dessa är fastighetstillbehör till Ryssjan. Vid en samlad bedömning finner hovrätten att Åke E m.fl. inte förmått visa att bryggorna undantagits vid försäljningen av Ryssjan. Zymos har därmed bättre rätt till bryggorna.

Högsta domstolen beslutade att inte meddela prövningstillstånd.

3.2 Detaljplan och bygglov

Byggnadsnämnden ansvarar för plan- och byggverksamheten i kommunen och ska bl.a. verka för en god byggnadskultur och en god stads- och landskapsmiljö, ansvara för planeringen av naturvård, upprätta förslag till detaljplaner, pröva frågor om bygglov mm²¹. För att uppföra byggnader och andra anläggningar krävs det att en ansökan om bygglov skickas till byggnadsnämnden och förutsättningen att bygglov ska beviljas är att åtgärden inte strider mot gällande detaljplan.

Detaljplaner upprättas för att testa markens lämplighet för bebyggelse och planen ska ge en samlad bild av markanvändningen samt hur miljön avses förändras eller bevaras. En detaljplan skall redovisa utformningen och användningen av gator och allmänna platser samt användningssättet för kvartermark och vattenområden. Användningen av vattenområden kan vara antingen för enskilt eller allmänt ändamål. Vidare kan mark och vattenanvändningen preciseras vid behov t.ex. byggnaders användning, placering, utformning mm. Plan och bygglagen ger möjlighet till att reglera utfyllnaden och byggande i vatten och avsikten med detta är att avgränsa vattenområdena från landområdena så vattnet hålls öppet. Syftet är även att trygga vattnets användbarhet för kommunal verksamhet, friluftsanläggningar, energiproduktion mm.

Huvudändamålet vatten i detaljplaner har beteckningen W och minimikravet är att vattnet måste tillhöra en av huvudkategorierna: öppet vattenområde, teknisk anläggning eller hamn. Preciserings av användningen kan göras genom att tillägga en versal efter W och detta markerar att vattenområdet t.ex. är ett vindkraftverk, småbåtshamn eller bostäder i husbåt (WB). Vidare ska dessa anläggningar beskrivas i planen.

Detaljplanen ska innehålla de bedömningar som gjorts om planen är förenlig med de grundläggande bestämmelserna i MB 3-5 kap. om hushållning med mark- och vattenområden, särskilda bestämmelser med mark och vatten för vissa områden i landet samt miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning²².

²¹ Lunds kommun hemsida: Byggnadsnämnden

²² Boverket 1 kap. Detaljplan

3.3 Vattenverksamhet

Alla arbeten i vattenområden benämns vattenverksamhet och regleras i MB 11 kap. Med vattenverksamhet menas bl.a. uppförande, ändring, lagning och utrivning av dammar eller andra anläggningar i vattenområden. Ansökan om tillstånd prövas av miljödomstolen och samråd sker med länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet för vattenverksamhet. För att bedriva vattenverksamhet måste verksamhetsutövaren ha rådighet över vattnet där verksamheten sker. Enligt *Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet* har var och en rådighet över vattnet som finns inom hans fastighet och rådighet kan även upplåtas till någon annan av fastighetsägaren. En annan förutsättning för att bedriva vattenverksamhet är att fördelarna från allmän och enskild synpunkt måste överväga kostnader och olägenheter från verksamheten.

4. Villkor för fastighetsbildning

I detta kapitel beskrivs främst bestämmelser med anknytning till vatten som senare analyseras i kapitel 6. Delar av informationen nedan är hämtad från Lantmäteriets Handbok FBL från avsnittet villkor för fastighetsbildning.

4.1 Allmänna lämplighetsvillkor

De allmänna lämplighetsvillkoren i tredje kapitlet fastighetsbildningslagen ska uppfyllas vid fastighetsbildning. Villkoret för att en fastighet ska anses vara lämplig enligt FBL 3 kap. 1 § 1 st. är att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Vidare ska fastigheten ha en lämplig utformning, tillgång till vägar och anordningar för vatten och avlopp om fastigheten ska användas för bebyggelse. Vid fastighetsbildning görs en prövning av de berörda fastigheterna om de kan bli lämpliga för sitt ändamål. Nedan beskriva bestämmelser ingår i lämplighetsprövningen enligt FBL 3 kap. 1 §.

Vattenområde

När en strandfastighet bildas ska en bedömning göras om enskilt vattenområde bör tillföras styckningslotten eller fortsätta tillhöra stamfastigheten. Beroende på om styckningslotten har något behov av att använda vattenområdet t.ex. för bryggor, båthus mm. kan styckningslotten tillföras vattenområde. I bedömningen prövas både styckningslottens och stamfastighetens behov av vattenområde och frågan därefter blir hur stort vattenområde styckningslotten samt stamfastigheten ska ha, antingen ett bestämt område eller enligt reglerna i JB 1 kap 5 §.

Omfång och utformning

Fastighetens omfång och utformning handlar om fastighetens storlek samt att utformningen anpassas efter fastighetens avsedda användning och naturförhållanden. En fastighet för bostadsändamål ska innehålla en lämplig tomtplats med normala tomtplatsfunktioner t.ex. plats för lek, utevistelse, trädgårdsyta och parkeringsutrymme. Om tomtplatsfunktionerna inte ryms inom fastigheten kan dessa tillgodoses t.ex. via gemensamhetsanläggning. Faktorer som berör bedömningen om en bostadsfastighet har lämplig storlek är bl.a. befintlig bebyggelses karaktär och närmiljö, efterfrågan och tillgång på mark för bebyggelse, behovet av olika funktioner samt det rörliga friluftslivets art och omfattning. I denna bedömning ingår även utformningen av vattenområden.

Det har förekommit diskussioner i fastighetsbildningskommittén om att begränsa arealen på bebyggelsefastigheter främst för att marktillgången ska utnyttjas effektivt och för att allmänhetens tillgång till rörligt friluftsliv inte ska hindras eller försvåras. Bedömningen blev att det inte var möjligt att ange några exakta normer för hur stora bebyggelsefastigheter bör få vara utan fastighetsbildningsmyndigheten måste avgöra från fall till fall vad som anses rimligt. Den vägledande principen blev att marken måste vara väsentlig för bostadstomtens karaktär för att tilläggas fastigheten²³. Med detta menas t.ex. att "en fastighet för bostadsändamål innehåller primärt mark som väsentligen har bostadstomts karaktär". Annan mark kan dock behöva ingå i fastigheten för att göra den lämplig, t.ex. en bostadsfastighet på landsbygden kan förutom bostadstomt innehålla mark för näringsverksamhet, hobbyverksamhet eller djurhållning. När en fastighet innehåller sådana kompletterade områden ska dessa vara utformade så verksamheten kan bedrivas funktionellt. Om en fastighet utformas fel eller innehåller för stora kompletterande områden finns risken att fastigheten blir

²³ En kommentar till fastighetsbildningslagen: Allmänna lämplighets och planvillkor sid. 40

alldeles för vidträckt. Detta kan leda till att vissa delar av fastigheten kommer användas mycket sällan och därmed är inte fastigheten stadigvarande utnyttjad.

I lagstiftningen före FBL fanns det krav att en fastighets ägor skulle vara samlade men numera finns inga sådana särskilda bestämmelser²⁴. Frågan ingår numera i bedömningen av lämplig utformning och grundsyftet är att fastigheterna ska vara hanterliga i fastighetssystemet för att undvika problem genom splittrade eller för stora fastigheter. Då fastigheterna är hanterliga är risken mindre att framtida förrättningar försvåras och möjligheterna är större att anpassa fastighetsindelningen efter nya behov.

Belägenhet

Med fastighetens belägenhet menas dess läge och placering. Då ett bostadshus uppförs måste de topografiska och geografiska förhållandena vara goda. Även miljön runtomkring tomtplatsen måste beaktas t.ex. om det finns vattendrag eller miljöfarlig verksamhet som kan tänkas inverka på fastighetens lämplighet.

Varaktigt lämpad

Kravet på varaktigt lämpad innebär att fastighetens ändamål tidsmässigt ska vara långsiktigt, tillfälliga behov utgör ingen grund för fastighetsbildning. Detta varaktighetskrav innebär att fastigheten ska användas för sitt ändamål en viss utsträckning i tiden. Vidare måste tidsperspektivet vara rimligt med hänsyn till förändringarna i samhället och kraven på varaktighet kan inte ställas högre än vad som motsvaras av samhällsutvecklingen.

Slutgiltigt skick

Vid en lämplighetsprövning bedöms fastighetens slutliga skick och i bedömningen ska hänsyn tas till vad som är fast egendom och andra anläggningar inom fastigheten. Även servitut och delaktighet i gemensamhetsanläggningar skall beaktas.

4.2 Allmänna planvillkor

4.2.1 Inom plan

FBL 3 kap. 2 § handlar om planvillkor och är kopplat till samhällsplaneringen vilket innebär att fastighetsbildningen måste överensstämma med gällande planer och andra bestämmelser. Planer och bestämmelser kopplade till examensarbetet utgörs främst av detaljplan och naturvårdsföreskrifter och huvudregeln är att fastighetsbildning inte får strida mot detaljplanen samt att naturvårdsföreskrifter inte får motverkas. Mindre avvikelser får dock göras om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas²⁵.

Hänsynsreglerna i MB prövas bl.a. vid planläggningen och dessa består av ett antal övergripande principer om hänsyn till miljön som kontrolleras innan en åtgärd eller verksamhet ska få tillstånd att påbörjas²⁶. Till en början måste man skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet, dvs. kunskapskravet²⁷. Försiktighetsprincipen föreskriver att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att

²⁴ Lantmäteriets Handbok FBL – Funktionskrav och storlek

²⁵ Barbro Julstad: 4.4.2 Planvillkor

²⁶ Bertil Bengtsson: 6.2 Hänsyns- och avvägningsregler

²⁷ MB 2 kap. 2 §

verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön²⁸. Bäst lokalisering för en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde innebär att det skall väljas ut en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet skall kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön²⁹.

Det åligger lantmäterimyndigheten att pröva om fastighetsbildningen uppfyller kraven i FBL 3 kap. 2 §³⁰. Lantmätaren kontrollerar t.ex. att tomtstorlek, fastighetens ändamål och lokalisering överensstämmer med angivna bestämmelser i detaljplanen. I de enkla fallen där planen följs behövs ej samråd hållas men om det råder tvksamheter om fastighetsbildningen överensstämmer med planer eller bestämmelser bör samråd med byggnadsnämnden ske.

4.2.2 Utanför plan

FBL 3 kap. 3 § handlar om fastighetsbildning som sker utanför detaljplan och enligt reglerna får fastighetsbildning inte ske, ”om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området”³¹. Detta innebär att innan fastighetsbildningen genomförs måste en planmässig bedömning ske. Kraven i den planmässiga bedömningen innebär att intentionerna i samhällsplaneringen ska iakttas, allmänna intressen ska beaktas samt en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen genomföras³². Underlaget utgörs i första hand av översiktsplanen, men bedömningen kräver även kännedom om olika markrelaterade bestämmelser och ställningstaganden om det aktuella området. Lantmäteriet ska därför samråda med myndigheter ansvariga för olika ställningstaganden kring markanvändningen och uppstår plan- och bebyggelsefrågor skall samråd ske med kommunens byggnadsnämnd. När fastighetsbildning sker för ny eller befintlig bebyggelse görs den planmässiga bedömningen av byggnadsnämnden som även är ansvariga för att lämpligt beslutsunderlag tas fram. I många fall behövs ingen prövning då fastighetsbildningen tillåts direkt vid samrådet.

4.2.3 Bestämmelser

Strandskydd

Vid hav, sjöar samt vattendrag råder strandskydd med syftet att trygga tillgången på allemansrättsliga tillgängliga stränder och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Strandskyddet tillkom 1950 och infördes för att säkra allmänhetens möjligheter till friluftsliv. 1994 utvidgades syftet till att bevara stränderna för att skydda den biologiska mångfalden³³. Det generella strandskyddet omfattar ett område 100 m inåt och utåt från strandlinjen och när det behövs kan området utökas till högst 300 m för att tillgodose syftet med skyddet. Strandskyddet innebär att fastighetsägarens möjligheter till att förfoga över området inskränks genom att byggnader inte får uppföras eller ändras inom skyddsområdet så de kan tillgodose ett annat ändamål. Vidare får inte anläggningar eller andra anordningar utföras så att allmänheten hindras att beträda ett område där de annars skulle färdas fritt eller så livsvillkoren försämras för växt och djurlivet. Reglerna för strandskyddet gäller såväl inom och utanför detaljplan men kan efter särskilt beslut upphöra att gälla inom område med detaljplan. När sådana områden inte längre omfattas av detaljplan

²⁸ MB 2 kap. 3 §

²⁹ MB 2 kap. 6 § (Träder i kraft 2007-01-01)

³⁰ Handbok FBL: 3.2.1 Planer

³¹ FBL 3 kap. 3 §

³² Handbok FBL: 3.3 Hänsyn till planering där detaljplan saknas/Planmässig bedömning

³³ Proposition 1993/94:229, Strandskydd, s 14

börjar strandskyddet automatiskt gälla utan att särskilt beslut tas ³⁴. Samråd om naturskyddsbestämmelser sker med länsstyrelsen som har det primära ansvaret att hantera frågor om strandskydd. Den som vill ansöka om dispens ifrån strandskyddet måste ta reda på om det är kommunen eller länsstyrelsen som beslutar i det aktuella fallet eftersom länsstyrelsen kan delegera ut dispensärenden till kommunen ³⁵. Dispens från strandskyddets nämnda begränsningar får endast meddelas om det finns särskilda skäl.

Allemansrätt

Allemansrätten är en sedvanerätt dvs. dess regler finns inte i lagen men är ändå bindande för enskilda personer och myndigheter. Naturen ska vara tillgänglig för alla och MB 7 kap. 1 § föreskriver att alla som utnyttjar allemansrätten ska visa hänsyn och varsamhet i sitt umgänge med naturen. Allemansrätten innebär att människor får röra sig fritt i naturen med vissa begränsningar som framgår av brottsbalken. Det är t.ex. inte tillåtet att ta olovlig väg över annans tomt eller plantering som kan skadas därav, ta växande träd eller annat material ³⁶. Ett överskridande av allemansrätten kan innebära åtal för olaga intrång eller skadegörelse. Inom vattenområden tillåter allemansrätten att färdas på enskilt vatten i sjöar, vattendrag och kustområden samt förtöja båtar vid stränder som inte utgör tomtmark. Det är även tillåtet att ro, segla, simma, åka motorbåt och gå på isen utanför strandägarens bostadshus. Allemansrätten tillåter dock inte fiske ³⁷.

³⁴ MB 7 kap. 15 §

³⁵ Naturvårdsverket - strandskydd

³⁶ Brottsbalken 12 kap. 2 och 4 §

³⁷ Barbro Julstad: 7.4 Allemansrätt, Bertil Bengtsson: 5:5 Allemansrätt på vattenområde, NE: Sedvanerätt

5. Utredning

5.1 Fastighetsbildning vid vattenområde

För att beskriva hur vattenområden behandlas i förrättningar har fyra olika kategorier av vattenområden och en särskilt utvald fastighetsbildning undersökts. De fyra kategorierna är: sjöar, hav, vattendrag och dammar. Den utvalde fastighetsbildningen är avstyckningen i Kalmarsund och hela undersökningen utgörs av totalt 33 st. förrättningar. Dessa är oftast gjorda för bostadsändamål och består mest av avstyckningar samt några fastighetsregleringar. Förrättningarna redogörs kort nedan.

Förrättningar vid: Sjö

- 4 st. vid Ringsjön, Höörs kommun
- 3 st. vid Ivösjön, Kristianstads kommun
- 1 st. vid Vombsjön, Eslövs kommun
- 1 st. vid Görvälh, Stockholms kommun

Sjö definieras som större, mer eller mindre permanent vattensamling i en naturlig sänka i jordytan³⁸. Avstyckningarna omfattar både mark- och vattenområde samt är gjorda mellan 1928 – 1995.

Förrättningar vid: Hav

- 4 st. vid Östersjön
- 2 st. vid Öresund
- 1 st. vid Kattegatt

Med hav menas det vattenområde som omger kontinenterna, en avgränsad del av detta är t.ex. Östersjön³⁹. Förrättningarna är gjorda i Skåne och Stockholms kommun mellan 1945 – 2003 och fastigheterna har gränser ute i havet eller vid strandlinjen.

Förrättningar vid: Vattendrag

- 1 st. vid Grimstoftabäcken, Sjöbo kommun
- 1 st. vid Björkaå, Sjöbo kommun
- 1 st. vid Braån, Svalövs kommun
- 1 st. vid Maabäcken, Hörby kommun
- 1 st. vid Lödde å, Lomma kommun
- 1 st. vid Orderbäcken, Höganäs kommun

Förrättningarna är gjorda mellan 1970 – 2004 och gemensamt för dessa är att vattendraget ingår i den berörda fastigheten.

³⁸ Nationalencyklopedin: Sjö

³⁹ Bonniers Svenska ordbok: Hav

Förrättningar vid: Damm

Tio förrättningar har undersökts och dessa har gjorts i Skåne på landsbygden mellan 1965 – 2003. Gemensamt för fastigheterna är att en damm ligger helt inom fastigheten. Damm definieras som en liten vattensamling framställd på konstgjort sätt⁴⁰ och i undersökningen är de minst 60 m² och max 640 m².

Förrättningen i: Kalmarsund

Under våren 2005 i Kalmar kommun bildades fastigheterna Sjövillan 1-3 och dessa består helt av vattenområde i Kalmarsund samt avstyckades för bostadsändamål. Avstyckningarna är ämnade för sjövillor dvs. flytande hus och då examensarbetet rör frågor kring dessa undersöks förrättningen för att beskriva hur vattenområdet mm. behandlats.

5.2 Utredning av undersökta förrättningar

Beskrivningen av hur vattenområden behandlats utgår från de förrättningar som valts ut under inventeringen och tanken är att ge en ungefärlig uppfattning för hur vattenområden behandlats i de nämnda kategorierna. För att beskriva hur vattenområdet behandlas i förrättningarna studeras följande i förrättningsakterna: *förrättningskarta, fastighetsrätlig beskrivning, redogörelse och fastighetsbildningsbeslut i förrättningsprotokoll, ansökan och köpekontrakt* (i utredningen är *fastighetsrätlig beskrivning* benämnt *beskrivning och förrättningsprotokoll* benämnt *protokoll*) I fastighetsregistret undersöks om vattenarealen redovisas samt om det finns anmärkning vid arealredovisningen då vattenarealen inte är redovisad. De undersökta förrättningarna sammanställs sedan i ordningsföljd i bilagorna 1-4 där behandlingen av vattenområdet kort sammanfattas. Under nedanstående kategorier följer en utredning för hur vattenområden behandlats i de undersökta förrättningsakterna.

5.2.1 Sjöar

Genomgående för alla undersökta avstyckningar är att förrättningsakterna redovisar en exakt vattenareal för styckningslotten. Trots detta redovisar inte fastighetsregistret vattenarealen för fyra av de nio fastigheterna. Detta kan bl.a. bero på olika riktlinjer genom åren för hur arealerna redovisas i fastighetsregistret. Vid dessa tillfällen kan det vara så att enbart fastighetens totalareal registrerades eller att redovisning av vattenareal inte ansågs nödvändig⁴¹. Då vattenarealen i fastighetsregistret redovisas överrensstämmer arealen med förrättningsakternas angivna areal över vattenområdet. I samtliga fall då arealen inte redovisas i fastighetsregistret finns det ingen anmärkning under informationsgruppen areal i fastighetsregistret att vattenområdet ej är redovisat.

I inventeringen var det enklast att hitta avstyckningar gjorda ungefär 1930 och vattenarealen för dessa redovisas oerhört sällan i fastighetsregistret. Avstyckningar mellan 1940 – 1950 - talet var också enkla att hitta och vattenarealen för dessa redovisas sällan. Först från 1960 - talet blir det normalt att fastighetsregistret redovisar vattenarealen. I inventeringen påträffades ingen förrättning från 1970 -talet och framåt där vattenarealen inte redovisats i fastighetsregistret.

⁴⁰ Bonniers Svenska ordbok: Damm, Nationalencyklopedin: Damm

⁴¹ Elisabeth Cedergren: 2006-10-03, Lantmäteriet Malmö

Förrättningskartorna till samtliga nio avstyckningar visar att styckningslotten består av vattenområde och övriga ägoslag. Generellt sett är förrättningskartorna över vattenområdet välgjorda där strandlinjer och gränser i vattenområdet är tydligt utritade. Till de tidiga avstyckningarna från 1930 -talet ingår ej någon koordinatförteckning till gränspunkterna på kartan. I sådana förrättningar kan det t.ex. stå att gränsen ska gå mot samfällt vattenområde eller t.ex. 30 m från strandlinjen. Från 1940 -talet blir det vanligare att förrättningskartorna innehåller en koordinatförteckning vilken även omfattar gränspunkterna ute i vattenområdet. Enligt förrättningskartorna har alla gränser varit ommarkerade ute i vattenområden, vidare har inga andra märken t.ex. bojar hittats.

En avstyckningsbeskrivning, numera benämnt beskrivning anger vilka typer av ägoslag styckningslotten består av samt ägoslagets areal. Till alla nio avstyckningar samt i inventeringens samtliga förrättningar anger beskrivningarna att styckningslotterna består av ägoslaget vattenområde samt dess exakta areal. I enstaka fall anger beskrivningen enbart en totalareal av t.ex. tomtmark, dock står det vid sidan om att utav denna areal utgörs X hektar/m² av vattenområde.

Protokollen behandlar vattenområden mer ingående i förrättningarna från 1930 – 1960 -talet. Under dessa år beskriver protokollet att avstyckningen omfattar ett utvisat vattenområde enligt förrättningskarta eller annan beskrivning samt vad som medföljer det avstyckade området. Det vanligaste som medföljer vid de nio avstyckningarna är andelar i samfällt fiske eller fiskerätt inom det avstyckade området. Vissa protokoll nämner att styckningslotten ska omfatta vatten och grund. Protokollen till avstyckningarna under 1990 -talet behandlar inte vattenområdet och anger endast att fastighetsbildning skall ske enligt karta och beskrivning. Däremot behandlas naturvårdsföreskrifter i stort sett alltid t.ex. strandskydd om det inte tagits bort via detaljplan.

Till några av avstyckningarna mellan 1930 – 1960 -talet innehåller förrättningsakten en redogörelse vilket i stort sett är en sammanfattning av beskrivning och protokoll. I redogörelsen ingår ibland en liten utredning huruvida stamfastigheten har äganderätt till vatten och grund i sjöar samt fiske. Detta gör styckningslottens rättigheter till vatten och fiske säkrare om de ingår i det avstyckade området. I redogörelsen redovisas arealen på områdets medföljande ägoslag och i vissa fall redovisas en ungefärlig areal.

Köpekontrakten innehåller endast information om vattenområden i tre av de nio avstyckningarna. I två köpekontrakt står det att fiskerätt ingår i det försålda området. Övrigt som skrivits ner i köpekontraktet är, till området ska höra visst vattenområde enligt avstyckningskarta, av arealen utgörs X hektar av vattenområde och tomtgräns i sjön ska stå i linje med utsatta gränspunkter. Dessa övriga punkter är onödiga tillägg i köpekontrakten då fastighetsbildning sker enligt karta med koordinatförteckning och beskrivning med angiven vattenareal. Vidare innehåller ansökningarna om förrättningar ingen information om fastigheters vattenområde.

5.2.2 Hav

I samtliga undersökta förrättningsakter som redovisar fastigheter med gränser ute i havet finns en vattenareal angiven för fastigheten. Vattenarealen redovisas inte i fastighetsregistret för en avstyckning från 1945, men för resten av de undersökta förrättningarna gjorda från 1970 -talet och framåt finns vattenarealen inskriven i fastighetsregistret. De redovisade vattenarealerna i förrättningsakterna överensstämmer med de inskrivna i fastighetsregistret. Förrättningskartorna åskådliggör vattenområdet tydlig då de innehåller namn på havet, strandlinjer, teckenförklaring eller beskrivning. Vidare är gränserna i haven koordinatangivna men omarkerade.

I undersökningen finns tre fastigheter med tydliga gränser längs stranden som blivit tilldelade vattenområde enligt JB 1 kap. 5 § eller motsvarande lagrum i äldre JB 12 kap. 4 §. Arealen för tilldelade vattenområden enligt JB 1 kap. 5 § redovisas inte i någon av de undersökta förrättningsakterna och ej heller i fastighetsregistret. I ett fall finns det en anmärkning i fastighetsregistret om att vattenarealen inte är redovisad. Anledningen till vattenområden enligt JB 1 kap. 5 § inte arealredovisas kan bero på att gränserna är komplicerade att fastställas pga. strandlinjers utformning. Vattenområden redovisas därför dåligt på förrättningskartorna till dessa fastigheter.

Beskrivningarna till samtliga av de undersökta fastigheterna med gränser ute i havet redovisar ägoslaget vattenområde och dess areal. För fastigheter med tilldelat vattenområde står det i beskrivningen att med det avstyckade området följer vattenområdet utanför stranden enligt JB 12 kap. 4 § eller att lotten erhåller vattenområde i t.ex. Östersjön enligt JB 1 kap. 5 §.

Protokoll som tillhör fastigheter med gränser ute i havet redogör endast i ett fall tydligt att vattenområde ingår i fastigheten, t.ex. till de avstyckade ägolotterna skulle höra vattenområde och grund enligt kartans visning. Övriga protokoll anger bl.a. att strandskydd och detaljplaner ej motverkas samt fastighetsbildning sker enligt karta och beskrivning. För fastigheterna med gräns längs stranden står det i protokollet att fastigheten tilldelats vattenområde. När gamla JB gällde står det att styckningslotten omfattar X hektar fastmark, vartill kommer grund och vatten därutöver inom gränser enligt reglerna i JB 12 kap. 4 § eller med det avstyckade området följer vattenområdet utanför stranden. I protokollen då nya JB gäller står det kort att lotten erhåller vattenområde i t.ex. Österjön enligt JB 1 kap. 5 §.

Redogörelser ingår till förrättningarna gjorda mellan 1945 – 1960 -talet. Denna innehåller information huruvida strand och vattenområde eller grund och vatten tillhör styckningslotten samt ungefärlig areal av vattenområdet.

Ett köpekontrakt nämner att vattenområde utanför stranden skall medfölja enligt de äldre bestämmelserna i JB. Övriga köpekontrakt samt alla de undersökta ansökningarna innehåller ingen information om fastigheternas vattenområde.

5.2.3 Vattendrag

I undersökningen påträffades endast en förrättningsakt i vilken arealen på vattendraget redovisats och denna är ej införd i fastighetsregistret. Detta vattendrag är tydligt utritat med två sidor och trots att det i undersökningen finns ytterligare vattendrag noggrant redovisade med två sidor på förrättningskartan har arealen för dessa inte räknats ut. Övriga vattendrag är endast utritade med en linje och kan således inte uppmätas. Om vattendrag mäts in noggrant med två sidor på senare tid blivit en kostnadsfråga eftersom mättningskostnaderna belastar den som ansöker om förrättning⁴². Då vattendragen inte påverkar förrättningen på något särskilt sätt anses det inte nödvändigt att låta sakägaren bekosta mätningen. Detta kan förklara att det är vanligt att vattendrag redovisas förenklat med en linje på förrättningskartan eller inte alls. Storleken på vattendraget och var förrättningen sker kan inverka på om det anses nödvändigt att redovisa vattendraget. En liten å långt från bostadshuset på landet är svårt att motivera varför redovisning måste ske medan ett större vattendrag t.ex. Lödde å anses mer befogad att redovisa. Eftersom de flesta fastighetsbildningarna är gjorda för bostadsändamål och det råder strandskydd vid vattendragen påverkar vattendraget fastighetsbildningen. Därmed måste vattendraget beaktas i förrättningen men redovisas inte fullständig på förrättningskartan pga. kostnadsskäl.

Lomma Borgeby 11:8 har i fastighetsregistret under informationsgruppen areal en anmärkning: *ej arealredovisat vattenområde*. Inom fastigheten rinner Lödde å vilket kan förklara att anmärkning gjorts då vattenarealen inom fastigheten inte är obetydlig.

På förrättningskartorna är vattendragen tydligt utritade med bägge dess sidor eller med en linje. Endast avstyckningen vid Braån redovisar vattendraget oriktig på förrättningskartan. Vattendraget är tydligt utritat med två sidor då stamfastigheten bildades. När sedan avstyckningen genomfördes var enbart en sida av vattendraget utritat på förrättningskartan vilket gör att delen av vattendraget inom styckningslotten inte syns. De tidiga förrättningskartorna innehåller pilar vilket visar strömningsriktningen på vattendraget och vanligtvis är strömningsriktningen utritad för de större vattendragen. De senare förrättningskartorna på 1990 -talet och framåt innehåller en mer komplett redovisning av vattendraget då namn på vattendraget eller teckenförklaring medföljer.

Endast en beskrivning redovisar arealen på fastighetens vattendrag dock som ägoslaget avrösningsjord vilket betyder *icke odlingsbar mark* t.ex. väg eller dike⁴³. Av en annan beskrivning framgår det att fastigheten ska innehålla vattenområde i Lödde å, dock ingen arealuppgift. Resterande beskrivningar innehåller inga upplysningar om fastigheternas vattendrag.

Även i protokollen är informationen angående vattendrag mycket begränsad. Det som behandlats är områdets beskaffenhet kring vattendraget eller att fastighetsbildningen berör strandskyddsbestämmelser. Ett servitut rörande rätt till vatten i Lödde å för bevattning till förmån för stamfastigheten nämns också.

Köpekontrakten behandlar inte vattendragen men uppger i en förrättningsakt att stamfastigheten har rätt att anlägga vattenledning för bevattning från Lödde å. Vidare har en ansökan i ett fall nämnt att överföringen av mark även omfattar vatten i Lödde å.

⁴² Cecilia Önnevik: 2006-10-14, Lantmäteriet Malmö

⁴³ Elisabeth Cedergren: 2006-10-03, Lantmäteriet Malmö

5.2.4 Dammar

De tre första av de tio undersökta förrättningsakterna redovisar arealen på dammen inom fastigheten och dessa förrättningar är gjorda mellan 1965 – 1972. Fastighetsregistret redovisar en av dessa arealer och den stämmer överens med förrättningsaktens redovisade areal. Fastighetsregistret innehåller inte några anmärkningar om att dammarna ej är arealredovisade för de undersökta fastigheterna.

Fem av de tio undersökta förrättningskartorna redovisar dammen tydligt. På dessa förrättningskartor är dammen tydligt utritad och kartorna innehåller teckenförklaring eller beskrivning som gör att dammen lätt kan tolkas. Om teckenförklaring eller beskrivning saknas vilket det gör på två förrättningskartor kan det vara svårt att tolka att fastigheten innehåller en damm. Då kan den uppfattas som ett annat ägoslag t.ex. åker eller betesmark. Tre förrättningskartor redovisar inte dammarna alls. Det ena fallet gäller Sjöbo Övedskloster 2:41 som genom fastighetsreglering erhöll ett område innehållande damm. När samma fastighet sju år senare fick ytterligare mark genom fastighetsreglering visar förrättningskartan att tidigare erhållet område innehåller dammen som saknats på förra förrättningskartan. Detta kan bero på att registerkartan har uppdaterats och då läggs den nya informationen in på förrättningskartan⁴⁴. Som nämnts tidigare under kategorin vattendrag är det en kostnadsfråga om alla detaljer ska mätas in vid en förrättning.

Informationen om dammar är begränsad i förrättningsakterna. Om arealen för dammen redovisas i förrättningsakten finns den i beskrivningen som ägoslaget vattendamm, damm eller vatten. Protokollen har innehållit kommentarer om dammen då den använts till verksamhet t.ex. kräftodling, sakägare begärt att damm skall ingå i styckningslotten eller beskrivning av tomtplatsen ingår. Två köpekontrakt har innehållit information om dammen t.ex. att styckningslotten innehåller en damm eller betalning av dammen. Vidare har ingen ansökan innehållit kommentarer om dammen.

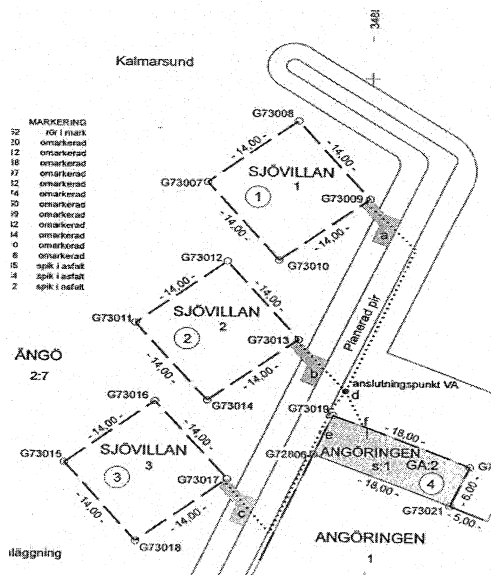
Huvudanledningen till att dammar inte redovisas i de undersökta förrättningarna beror på att dammar inte brukar inverka på bedömningen om fastigheten utgör en lämplig bostadsfastighet. Vidare är det sällsynt att strandskydd finns vid dammar. När bedömningen gjorts att dammen inte inverkar på fastighetsbildningen behandlas ej dammen vidare i förrättningen.

⁴⁴ Sten Jönsson: 2006-10-03, Lantmäteriet Malmö

5.2.5 Kalmarsund: Sjövillan 1

På förrättningskartan är vattenområdets namn utskrivet dvs. Kalmarsund vilket tydliggör att de nybildade fastigheterna endast består av vatten (se figur 3). Vidare är den planerade piren och fastighetsgränserna, vilka är koordinatbestämda och ommarkerade, utritade på kartan. Beskrivningen och fastighetsregistret redovisar en totalareal samt land- och vattenareal för styckningslotterna.

Protokollet nämner bl.a. att styckningslotterna bildas för bostadsändamål och är lämpliga för detta samt att stamfastigheten är en kommunägd vattenfastighet vars lämplighet inte förändras genom åtgärden. Fastighetsbildningen överensstämmer med gällande detaljplan i vilken flytande bostäder får uppföras på de nybildade fastigheterna. Vidare redogör ansökan att fastigheterna styckas för bostadsändamålet sjövillor.



Figur 3: Förrättningskarta

Miljödomstolen har givit tillstånd till vattenverksamhet enligt reglerna i MB 11 kap. För detta har Kalmar kommun i sin ansökan till miljödomstolen beskrivit förhållanden i Varvsholmen där avstyckningarna skett. Saker som bl.a. behandlats är huruvida åtgärderna stämmer överens med översiktplanen och detaljplan, meteorologiska och hydrologiska förhållanden, vattendjup, klimat längs kustzonen, strömmar mm. De föreslagna anläggningarna dvs. sjövillorna beskrivs i en separat del där mått, höjd, djupgående mm. anges. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer bl.a. vattengenomströmningen i det berörda området i Kalmarsund. Vidare anger fiskeverket vissa skadeförebyggande åtgärder i vattenområdet.

I detaljplanen har användningen av vattenområdet där sjövillorna ska förläggas preciserats till: bostäder, flytande på vatten med minsta avstånd 5 m mellan bostäderna med beteckningen (WB). När detaljplanen för Varvsholmen upprättades testades bl.a. hänsynsreglerna i MB vilka inte bedömdes strida mot planens syfte. Strandskyddet är upphävt genom en stadsplan fastställd 1972. Detaljplanen beskriver att sjövillorna ska flyta på vattnet och följa vattnets nivåförändringar vilket kräver ett vattendjup på minst 2.2 m för att klara lågvatten. Vidare innehåller detaljplanen vidtagna åtgärder för att undvika avkörningar och fall ner i vattnet kring sjövillorna samt bullernivåerna i området⁴⁵.

⁴⁵ Detaljplan över Varvsholmen i Kalmar, Kalmar kommun

5.2.6 Planer och bestämmelser

Det är sällsynt att de undersökta förrättningarna gjorts inom planlagt område. Endast en förrättning har gjorts inom detaljplan (se kapitel 5.2.5) och två förrättningar har gjorts inom byggnadsplan dvs. föregångaren till detaljplanen. Den ena byggnadsplanen innehåller information att området består av sjöar samt deras storlek och hur lång strandlinjen är. Den andra byggnadsplanen saknar information om vattenområdet. Då förrättningar gjorts inom planlagt område anger protokollet att fastighetsbildningen överrensstämmer med planen. Vidare är det ovanligt att planer upprättats i något av de undersökta områdena efter att förrättningar skett.

De flesta av de undersökta förrättningarna har gjorts utanför tätbebyggt område vilket brukar innebära att fastighetsbildningen sker utanför planlagt område. Till dessa förrättningar anger protokollen att detaljplan saknas eller att området är beläget utanför antagen detaljplan. Då den planmässiga bedömningen genomförs brukar lantmätaren samråda med kommun och byggnadsnämnd. Detta för att t.ex. förhöra sig om att det inte finns intentioner att exploatera det aktuella området och om vägar, vatten och avlopp kan anordnas till fastigheten. Bedömningen innefattar även fastighetens tomtstorlek och utformning⁴⁶. De undersökta protokollen anger att fastighetsbildningen inte strider mot bestämmelserna i 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen. Gällande samråd kommenteras att byggnadsnämnd och länsstyrelse inte haft något att erinra mot fastighetsbildningen.

Strandskydd och allemansrätt

Strandskyddet kommenteras i protokollen till de förrättningar gjorda på 1970 -talet och framåt trots att det börja gälla 1950. I dessa protokoll står det t.ex. att strandskydd och allemansrätt ej motverkas. Några av protokollen innehåller kommentarer att byggnadsnämnd eller länsstyrelse inte haft något att erinra mot fastighetsbildningen vilket kanske gjort att vidare ställning till strandskyddet inte behövt tas i fastighetsbildningen. Gällande dammarna har inget strandskydd upprättats omkring dessa.

⁴⁶ Carin Nilsson: 2006-12-08, Lantmäteriet Malmö

6. Analys

6.1 Undersökta förrättningar

De olika kategorierna av vattenområden behandlas på olika sätt i undersökningen. Detta märks tydligast på hur mycket information förrättningsakterna innehåller om vattenområdena. Vattenområden i sjö- och havskategorin åskådliggörs tydligt på förrättningskartorna samt redovisas utförligt i beskrivning och protokoll (dock ritas inte gränserna ut för tilldelade vattenområden enligt JB 1 kap. 5 §). I dessa två kategorier redovisas vattenområden grundligt då det är lätt att tyda att vattenområden ingår i fastigheterna.

Information om vattendrag är mycket begränsad i förrättningsakterna men detta kompenseras av att förrättningskartorna redovisar vattendraget tydligt. En rutinerad kartläsare har inga problem att utläsa vattendrag på tidiga förrättningskartor och numera ingår teckenförklaring och namn på vattendragen vilket förtydligar vattendragen ytterligare på förrättningskartorna. Generellt sett kan man alltid bedöma att ett vattenområde ingår i fastigheter till sjö-, hav- och vattendragskategorin.

Information om dammar är också begränsad i förrättningsakterna. Fram till 1970 -talet redovisas dammar tydligt både på förrättningskartan och i beskrivningen. Därefter varierar det hur detaljerat dammar redovisas i förrättningsakterna. Vissa förrättningskartor redovisar dammen tydligt och då dammen redovisas otydligt på förrättningskartan innehåller protokollet information om att en damm ingår i fastigheten. Detta kan dock vara en ren tillfällighet. Det är svårt att bedöma hur dammar behandlas i förrättningar då de redovisas i vissa förrättningar och inte i andra vilket förklarades av kostnadsfrågan och påverkan av lämplighetsbedömningen.

Undersökningen visar att vattenområdet behandlas på ett utförligt sätt i den utvalda förrättningen i Kalmarsund. I denna förrättning anges även användningssyftet för vattenområdet dvs. flytande bostäder. Förrättningen är unik och det borde vara självklart att definiera användningen av vattenområdet då fastigheten endast består av vattenområde. Ingen av de andra undersökta förrättningsakterna definierar användningen av vattenområde dock består dessa fastigheter av både land- och vattenområde.

En godtagbar redovisning av vattenområde i förrättningsakter innebär att läsaren av en förrättningsakt ska på ett enkelt sätt kunna tyda att fastigheter innehåller vattenområden. Detta uppfylls enklast om vattenområden ritas ut på förrättningskartan men även då information om vattenområdet skrivs in i beskrivningen eller i protokollet när fastighetsbildning sker. Ungefärlig sträckning på vattendraget inom fastigheten samt namnet på vattendraget kan noteras. Finns en damm inom fastigheten kan läget inom fastigheten samt om dammen används till en verksamhet eller annat noteras. Om det finns något användningssyfte med vattenområdet bör detta noteras. Detta förtydligar och ger information om att vattenområden förekommer inom fastigheter.

Anmärkningar i fastighetsregistret görs sällan om att vattenområden ej är arealredovisat. I hela undersökningen innehåller fastighetsregistret endast 2 st. anmärkningar av 23 möjliga, en i havskategorin och en i vattendragskategorin. Anmärkningar har gjorts på 1990 -talet och har använts då fastigheter erhållit vattenområde enligt regeln i JB 1 kap. 5 § eftersom det är svårt att uppskatta hur stort vattenområdet är. Anmärkningar bör finnas i fastighetsregistret om

fastigheter innehåller en betydande vattenareal oavsett vilken typ av vattenområde det rör sig om. I annat fall bör inte fastighetsregistret belastas av anmärkningar.

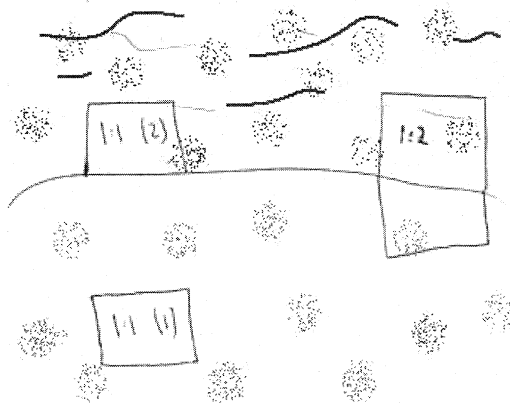
6.2 Lämpliga fastigheter vid sjöar och hav

6.2.1 Vattenområde

Då lantmäteriets handbok FBL inte definierar vad en strandfastighet är utgår examensarbetets innehåll från tidigare nämnd definition i kapitel 2.2. Således är en strandfastighet lokaliserad på landområdet vid strandlinjen eller nära strandlinjen vilket förklaras genom figur 4. Detta innebär att bedömningen avser två situationer.

- *Situation 1:* Den nybildade fastigheten 1:2 ligger *vid* strandlinjen. Denna fastighet har tillförts vattenområde och består således av ett område som innehåller mark och vatten.
- *Situation 2:* Den nybildade fastigheten 1:1 (1) ligger *nära* strandlinjen. Tillförs denna fastighet vattenområde består fastigheten av två områden, ett landområde 1:1 (1) samt vattenområde 1:1 (2).

De undersökta fastigheterna i sjö- och havskategorin har tillförts ett bestämt vattenområde och ett fåtal fastigheter har tillförts ett vattenområde enligt JB 1 kap 5 §. Dessa fastigheter ligger vid strandlinjen dvs. situation 2 och används främst för bostadsändamål eller fritidsändamål. Protokollen till dessa fastigheter innehåller ingen motivering eller om särskilt behov förelegat till varför styckningslotten tillförts vattenområde. Ett fåtal fastigheter har fiskerätt i det försålda området vilket kan motivera att vattenområde medföljt.



Figur 4: Två situationer

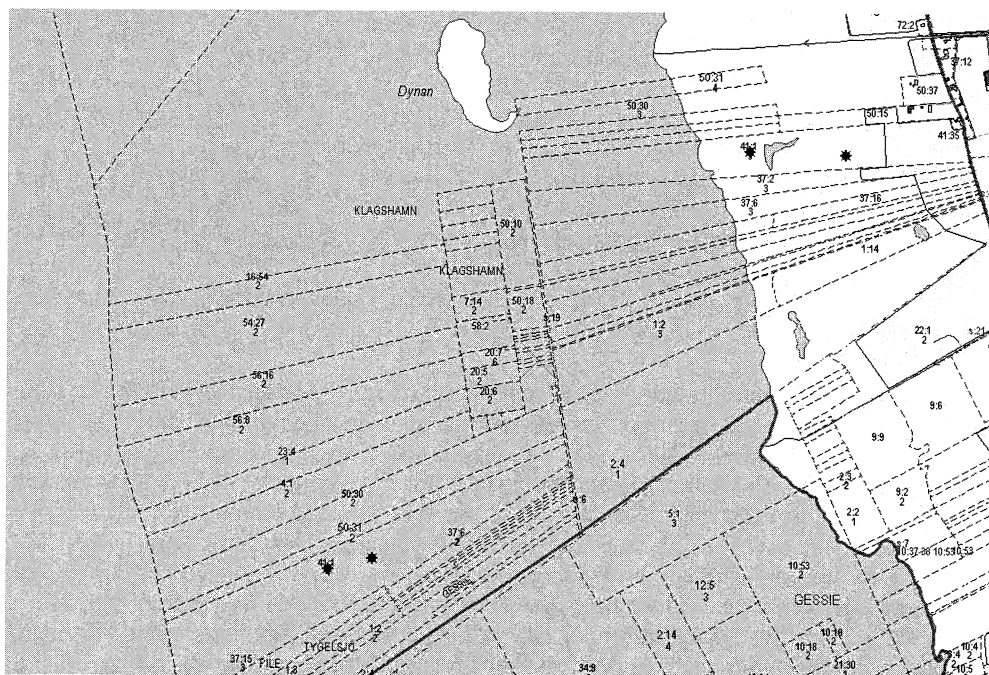
Behov av vatten – fastighetsbildning vid strandlinje

Att en strandfastighet saknar vattenområde bör inte göra fastigheten mindre lämplig för bostadsändamål. Frågan är om strandfastigheter blir lämpligare av vattenområde och om nybildade fastigheter vid stranden borde tillföras vattenområde. Det mest självklara motivet till varför strandfastigheter ska innehålla vattenområde är kanske för att det är naturligt. Med ett vattenområde är möjligheterna större att utnyttja strandfastigheter t.ex. bryggor och båtplatser utförs smidigare då servitut eller nyttjanderättsavtal inte behövs. Strandfastigheter blir mer praktiska och funktionella med ett vattenområde både för nuvarande och framtidens ägare. Fastighetsägaren bör känna en trygghet då användandet av vattenområdet bestäms av fastighetsägaren. Risken är då mycket mindre att markanvändningen vid vattenområdet utanför tomtplatsen plötsligt förändras t.ex. om vattenområde inte ingår i en strandfastighet kan intilliggande fastighetsägare bestämma sig för att uppföra en brygga eller förtöja sin båt inom sitt vattenområde. Vidare finns det även ekonomiska aspekter att beakta eftersom strandfastigheter med vattenområde bör vara mer attraktiva på fastighetsmarknaden. Det finns många positiva effekter av att tillföra nybildade strandfastigheter vattenområde men det är

parterna i förrättningen som avgör om vattenområde ska ingå. Det är inte möjligt för lantmätare att tvinga en säljare att låta ett vattenområde ingå i styckningslotten eller tvinga en köpare att ett vattenområde ska ingå i köpet av strandfastigheten. Lantmätaren kan upplysa om dessa positiva egenskaper samt låta parterna enas och om det finns möjlighet att tillföra nybildade strandfastigheter vattenområde bör detta övervägas vid fastighetsbildningen.

Behov av vatten – fastighetsbildning nära strandlinje

Då strandfastigheter bildas nära strandlinjen är frågan om dessa fastigheter har något behov av ett separat vattenområde och om fastigheterna blir lämpligare av detta. Det finns även fördelar för denna typ av strandfastighet då servitut och nyttjanderätter inte behövs. Dock är det inte bara behovet av ett vattenområde som ska beaktas vid fastighetsbildningen utan fastighetsindelningen i sin helhet ska vara lämplig. Då vattenområde tilldelas strandfastigheter utan koppling till stranden skapas det osammanhängande fastigheter och en äganderättsligt splittrad fastighetsindelning (se figur 5). Vidare förgås möjligheten att tilldela en nybildad fastighet vid strandlinjen vattenområdet utanför om det redan tillhör en annan fastighet längre upp på stranden. När inventeringen utfördes påträffades ibland osammanhängande fastigheter som bilden nedan visar.

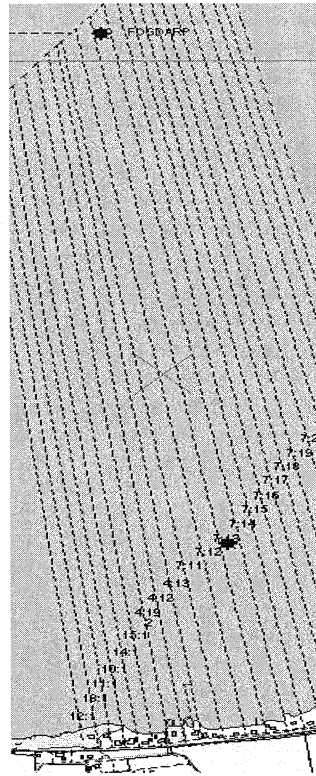


Figur 5: Osammanhängande fastighetsindelning

6.2.2 Omfång och utformning

I undersökningen ingår fastigheten Höör Fogdarp 4:13 som bildades 1928. Fastigheten används för permanentboende och innehåller ett enskilt vattenområde som är ca 2300 m långt och 20-50 m brett med fiskerätt. Av fastighetens totala areal 66 720 m² består 64 320 m² av vatten vilket motsvarar 96 %. Detta är en av många fastigheter runt Ringsjöns strand med ett mycket stort vattenområde och ett fåtal fastighetsägare äger fiskerätten inom sitt vattenområde (se figur 6).

Vattenområdet inom Höör Fogdarp 4:13 är inte lämpligt utformat då det inte kan vara anpassat för någon verksamhet eftersom det borde vara svårt att bedriva lönsamt fiske inom ett långt och smalt vattenområde. Vidare är det för stort för att vara till hobbyfiske. Storleken och utformningen bidrar till att vattenområdet blir alldeles för vidsträckt och svårutnyttjat vilket leder till att vissa delar av området inte används särskilt ofta. Därmed kan området inte anses vara stadigvarande utnyttjat och anpassat efter fastighetens avsedda användning. Då det finns strandfastigheter med ett alldeles för stort vattenområde är det lämpligare att göra ett samfällt vattenområde av vad som anses utgöra överflödigt vatten inom fastigheterna längs stranden. Att skapa ett samfällt vattenområde leder förmodligen inte till att vattnet utnyttjas mer men fastigheterna längs stranden får då en mer normal utformning och storlek samt fastighetsindelningen i sin helhet blir bättre.



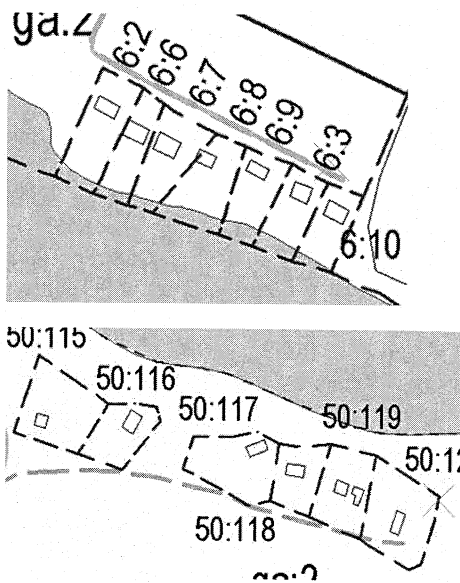
Figur 6: Fastighetsindelning vid Ringsjön

6.2.3 Belägenhet

Översvämningar har senaste tiden blivit ett problem då högre vattennivåer kan orsaka stora skador på bebyggelse och fastigheter. I värsta fall kan en översvämning innebära en katastrof om byggnader, möbler mm. förstörs vilket kan medföra att fastighetsägare inte längre kan bo kvar på fastigheten. Detta innebär att fastigheter kan bli olämpliga för sitt ändamål om översvämningarna är omfattande. Om fastigheter ska vara varaktigt lämpliga för sitt ändamål får det inte finnas överhängande risker för översvämning. När fastigheter bildas bör lämplighetsprövningen innefatta översvänningsrisker och det är lantmätarens ansvar att beakta detta eftersom denne bildar fastigheten. Genom att innefatta översvänningsrisken i fysik planering kan fastigheter placeras och utformas så översvänningsrisken blir liten. Lantmätaren kan då utgå från planerna där riskerna för översvämningar testats. I annat fall bör lantmätaren ta ansvar och kontrollera om det finns översvänningsrisker innan fastighetsbildning sker. Detta kan innebära samråd med kommunen eller samtal med boende i området. Visar det sig t.ex. att ett vattendrag har stigit där fastigheter ska bildas bör lantmätaren vidta åtgärder. I värsta fall kan detta innebära att förrättningen ställs in eller krav att lägga byggnader på säkert avstånd från vattendraget. Vidare kan permanenta eller temporära vallar antingen av jord, grus, pallbarriär byggas vilket minskar risken att fastigheten skadas av översvämningar.

6.2.4 Allemansrätt

Den undersökta fastigheten Eslöv Harlösa-Hjälmaröd 6:9 ingår i undersökningen samt ingår i en förrättning där fem fastigheter belägna vid Vombsjön avstyckades för fritidsändamål (se figur 7, översta bilden). Förrättningsprotokollet uppger att områdena är bebyggda och till fullo ianspråktagna som tomtplatser samt inhägnade och att åtgärden inte strider mot 15 § i naturvårdslagen. Paragrafen innehåller bestämmelsen om strandskydd. De nya fastigheterna bildar en samlad bebyggelsegrupp som sträcker sig ca 170 m längs stranden och fritidshuset ligger ca 25 – 30 m från strandlinjen. Inom detta område blir allemansrätten helt utsläckt eftersom strandområdet blir tomtmark då fritidshuset ligger riktigt nära stranden. Det är märkligt att förrättningen genomfördes då den strider mot strandskyddet som ska trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv. *Figur 7: Utsläckt (ovan) och tillgodosedd (undre) allemansrätt*



För att tillgodose allemansrätten när fastigheter bildas vid strandlinjen kan helt enkelt en landremsa längs stranden lämnas kvar då fastighetsbildningen sker (se figur 7, understa bilden). Denna lösning har föreslagits av byggnadsnämnden i Bromölla kommun när fastigheten Bromölla Näsum 10:15 bildades. Lösningen är inte helt optimal eftersom fastigheten delas upp i två områden (land och vatten) vilket medverkar till att fastighetsindelning i sin helhet blir sämre. Nedan presenteras en bättre lösning.

För att tillgodose allemansrätten när fastigheter bildas vid strandlinjen samt beakta fastighetsindelningen kan en tomtplatsavgränsning läggas in på fastigheten. En tomtplatsavgränsning ligger en bit från strandlinjen upp på fastigheten och ska göra det möjligt för allmänheten att använda området mellan strandlinjen och tomtplatsavgränsning. Inom detta område får inte fastighetsägaren uppföra anläggningar eller på annat sätt hindra allmänheten att beträda området. Fastigheter kan då bildas vid strandlinjen utan att inskränka allemansrätten och tilldelas ett vattenområde samtidigt som fastighetsindelningen beaktas. När samlade bebyggelsegrupper skapas i strandnära områden är det även viktigt att tänka på att områden lämnas fria mellan fastigheter och hus längs stranden så passager ner till vattnet möjliggörs.

Även om ovanstående metoder tillämpas kan människor uppleva att de gör intrång på annans mark eller stör andra människor pga. husen placerats för nära stranden. Det är sällsynt att tomtplatsavgränsningen används i förrättningar och tyvärr är det svårt för allmänheten att veta om det förekommer en tomtplatsavgränsning eftersom inga markeringar eller skyltar sätts ut i området. Många strand- och kustnära områden har exploaterats under 1930 – 1960-talet och för att inte försämra allemansrätten ytterligare bör nybildade fastigheter utformas efter allmänhetens behov av friluftsliv. Även om det inte finns något påtagligt behov av friluftsliv vid tidpunkten för fastighetsbildningen ska hänsyn tas till framtidens eventuella behov.

6.3 Villa Näckros

6.3.1 Fast eller lös egendom?

En viktig ekonomisk förutsättning för att köpare ska ha råd att köpa en sjövilla är möjligheten till att upplåta panträtt i fastigheten. Panträtt upplåts i fast egendom men även i skepp och skeppsbyggen registrerade i det svenska fartygsregistret⁴⁷. Det har förekommit diskussioner om sjövillor är fast eller lös egendom men även att de är fartyg. Meningen med kapitlet är att reda ut om sjövillan Villa Näckros i Kalmar kan vara ett fastighetstillbehör samt besvara frågan om denna är ett fartyg. För att utreda ovan ställda fråga har en telefonintervju gjorts den 8 januari 2007 med Susanne Svensson och Torbjörn Svensson som bor på Villa Näckros. Rättsfallet RH 1986:84 om pontonbryggan har också studerats (se kapitel 3.1.1).

Byggnad eller fartyg

Fartyg är benämningen på ett transportmedel till sjös och juridiskt sett betecknas ett fartyg med större längd än 12 meter och bredare än 4 meter som ett skepp. Om måtten inte uppfylls är fartyget en båt. Alltså både skepp och båt är i juridisk mening ett fartyg men panträtt kan enbart upplåtas i skepp. Villa Näckros uppfyller måtten för ett skepp, frågan är följaktligen om den kan vara ett fartyg. Den juridiska definitionen på ett fartyg lyder "allt som framförs på vatten och är utrustat med eget framdrivningssystem samt möjlighet att påverka sin kurs"⁴⁸.

Villa Näckros har framförts på vatten då den bogserades till sin plats på Varvsholmen och möjligheten att påverka kursen sker via ett roder som kan hängas på vid bogsering. Dock saknar Villa Näckros eget framdrivningssystem och kan därmed ej vara ett fartyg. Grundtanken är att Villa Näckros inte ska ha ett eget framdrivningssystem men det är fullt möjligt att bygga till ett. Villa Näckros är en således en byggnad och nästa fråga blir om denna kan betraktas att vara fastighetstillbehör enligt reglerna i JB.

Kongruenskravet

Kongruenskravet får anses vara uppfyllt även om fastighetsägaren kanske inte personligen kan placera Villa Näckros på sin plats eftersom detta kräver bogsering. Det är på beställning av fastighetsägaren Villa Näckros bogseras till sin plats.

Rätta eller slutgiltiga plats

En slutgiltig plats för Villa Näckros men även andra sjövillor anses inte finnas då det finns för många faktorer som tvingar eller möjliggör förflyttning. Dessa faktorer är t.ex. repareringsbehov, kommunala arbeten med hamnen eller helt enkelt en tänkbar flytt till en annan sjötomt. Villa Näckros befinner sig däremot på rätt plats eftersom platsen är avsedd för sjövillan då fastighetsbildning har skett efter detaljplan och el, VA mm finns tillgängligt. Men det kan finnas mer än en rätt plats för en sjövilla, ty många kommuner letar efter ställen att förlägga flytande boende på.

Stadigvarande bruk

Om spännbanden hade varit otagbara hade förflyttning av Villa Näckros inte varit möjlig utan ingrepp vid spännbanden och därmed hade sjövillan varit bunden vid sin plats. Men eftersom Villa Näckros är så enkel att flytta medför detta att rekvisitet för stadigvarande bruk kan ifrågasättas. Dock har pontonbryggan ansetts vara för stadigvarande bruk i rättsfallet RH 1986:84. Därför måste rättsfallet beaktas när bedömning görs huruvida Villa Näckros ska

⁴⁷ Sjöfartsverket - Inteckningar

⁴⁸ Wikipedia - Fartyg

anses vara fastighetstillbehör eller inte eftersom pontonbryggorna har likheter med Villa Näckros. De gemensamma egenskaperna är att båda föremålen är fast förankrade men kan lösgöras relativt enkelt. Skillnaden är att pontonbryggan legat på samma ställe i 10 år och underhåll sker i vattnet. Villa Näckros har inte legat på samma ställe utan har flyttats tre gånger bl.a. pga. arbeten i hamnen.

Bedömning

Det som talar för att Villa Näckros inte är fastighetstillbehör är att den är transportabel och kan förflyttas på ett enkelt sätt samt är så flexibel att den är funktionsduglig på andra platser. Vidare har den ingen slutgiltig plats och fler än en rätt plats. Pontonbryggorna är lika enkla att förflytta, har fler än en rätt plats samt är funktionsdugliga på andra platser.

Då hovrätten finner att pontonbryggor är för stadigvarande bruk bör även Villa Näckros uppfylla rekvisitet för stadigvarande bruk då Villa Näckros är fast förankrad och grundtanken bakom att köpa ett boende otvivelaktigt måste vara en långsiktig satsning. Att området är förberett för flytande boende genom, fastighetsbildning, detaljplan samt fasta anslutningar till VA, el mm bör förstärka avsikten att bo i Villa Näckros på tomtplatsen långsiktigt. Därmed bör Villa Näckros betraktas som fastighetstillbehör.

6.3.2 Konsekvenser om Villa Näckros är lös egendom

Fastighetens lämplighet

Kravet på att fastigheten ska vara varaktigt lämplig för sitt ändamål dvs. bostadsändamål är tveksamt om det kan uppfyllas då boendet flyttas enkelt. Villa Näckros har flyttats tre gånger vilket lett till att fastigheten inte innehåller ett boende och därmed används inte fastigheten för sitt ändamål. Under tiden Villa Näckros är placerad utanför fastigheten t.ex. pga. arbeten är denna tillfälligt olämplig för sitt ändamål tills Villa Näckros återplacerats. Även fastighetens slutgiltiga skick kan påverkas då denna bedömning tar hänsyn till vad som är fast egendom inom fastigheten. Om Villa Näckros inte anses vara fastighetstillbehör kommer endast lös egendom finnas på fastigheten. Då kan fastighetens jämföras med en campingplats eller ett område för husvagnar. Ett alternativ till fastighetsbildning är att skapa ett bostadsarrande på vattnet.

Bankens säkerhet

Villa Näckros är pantsatt i Föreningssparbanken i Kalmar. Detta tyder på att banken bedömt att Villa Näckros är ett fastighetstillbehör och därmed säkerhet för lånet. Skulle Villa Näckros senare bedömas att vara lös egendom utgör inte Villa Näckros längre säkerhet för lånet eftersom fastighetspanten endast gäller i fast egendom. Bankens säkerhet för lånet försvinner även om Villa Näckros transporteras bort från fastigheten. Men oavsett om Villa Näckros klassas som fast eller lös egendom kan den fortfarande forslas bort. Förslagsvis kan sjövillor konstrueras med de rätta måtten för ett skepp, möjlighet att styra via ett roder samt eget framdrivningssystem. Det skulle möjliggöra pantsättning via fartygsregistret och möjligtvis göra pantsättningen säkrare.

7. Förslag

Under inventeringen påträffades fastigheter som består av flera områden vid sjöar och hav och dessa fastigheter medverkar till en sämre fastighetsindelning. Därför presenteras ett förslag hur fastigheter vid sjöar och hav kan utformas. Grunden för förslaget vilar i tanken att en lämplig fastighetsindelning vid sjöar och hav innebär att det inte bör finnas vattenområden som tillhör fastigheter utan koppling till stranden. Vidare måste givetvis parterna i förrättningen godkänna utformningen. Förslaget är en slags kompromisslösning mellan ”omfång och utformning” och lämplig fastighetsindelning. T.ex. kan förslaget innebära att en fastighet tillförs ett något för stort vattenområde då fastighetsindelningen i sin helhet blir lämpligare.

7.1 Fastighetsbildning vid sjöar och hav

När en fastighet vid strandlinjen bildas finns det två sätt att tilldela den vattenområde, antingen enligt reglerna i JB 1 kap. 5 § eller ett bestämt område (se bilaga 5 figur 1).

Mot allmänt vatten

T.ex. en fastighet ligger vid strandlinjen och består av ett område som innehåller mark och vatten. Om markområdet vid strandlinjen skiljs helt från stamfastighetens strandlinje pga. en avstyckning är det lämpligt att styckningslotten erhåller hela vattenområdet utanför strandlinjen. Då kommer inte stamfastigheten bestå av två stycken osammanhängande områden. Ligger gränsen för det allmänna vattenområdet tre hundra meter utanför stranden kan JB 1 kap. 5 § tillämpas. Även om styckningslotten är liten och vattenområdet utanför stranden anses vara för stort för styckningslotten bör ändå lotten tilldelas vattenområdet eftersom fastighetsindelningen blir lämpligare.

Då en mindre del av markområdet vid strandlinjen skiljs från stamfastigheten men denne fortfarande har mark utefter stranden bör en avvägning göras huruvida JB 1 kap. 5 § ska tillämpas eller ett bestämt område ska tilldelas styckningslotten. Om det tilldelade vattenområdet enligt JB 1 kap. 5 § inte skulle vara proportionerligt med styckningslottens markareal är det lämpligare att tilldela styckningslotten ett bestämt vattenområde med hänsyn till lottens storlek och behov av vattenområdet.

Då gränsen för det allmänna vattenområdet ligger längre än tre hundra meter från strandlinjen bör en avvägning göras ifall JB 1 kap. 5 § ska tillämpas. Vattenområden kan vara långgrunda och i dessa situationer är det bättre att bestämma att tilldela fastigheter ett lagom stort vattenområde med hänsyn till dess storlek och användning. Kvarvarande vattenområde mellan fastighetsgräns och allmänt vatten kan göras samfällt för alla strandfastigheter.

Enskilt vatten

Enskilt vatten kan sträcka sig flera kilometer ut från strandlinjen. t.ex. från Ringsjöns ena strand till den motsatta är det över 6000 m enskilt vatten. När strandtomter bildas vid sådana vattenområden är det inte rimligt att tillämpa JB 1 kap. 5 § utan det är lämpligare att tilldela fastigheterna ett lagom stort vattenområde med hänsyn till dess storlek och användning. Resterande vattenområde i en sjö kan göras samfällt för fastigheter längs stranden.

7.2 Gränser

På sjötomter och vissa fastigheter med vattenområde kan fastighetsgränserna inte markeras ut på vanligt sätt. I Varvsholmen i Kalmar är fastighetsgränserna omarkerade och koordinatangivna. Lantmäterimyndigheten kan vid behov utvisa fastighetsgränserna med hjälp av bojar samt pinnar då Kalmarsund fryser. Att fastighetsgränserna är synliga i vatten är lika viktigt som att ha utsatta gränser på ett jordstycke. Om en sjövilla varit på land och sedan ska placeras i rätt läge igen är det hjälpsamt med gränser i vattnet. Vidare visar gränser i vatten allmänheten att de inte kan åka fram till en sjövilla utan att visa hänsyn till de boende.

Det finns olika alternativ att markera och utvisa fastighetsgränser i vatten. Vid grunt vatten är det lätt att markera gränser med träpålar vilket givetvis även går på djupt vatten. Det är dock dyrare och svårare att markera gränser med långa träpålar då särskild utrustning krävs. För att skydda träpålarna mot vattnets påfrestningar är de behandlade med ett skyddande ytskikt. Ett billigare alternativ är flytbojar men tyvärr fixeras de inte vid ett läge utan följer vattnets rörelser. Vidare kan gränser markeras ut på sjöbotten men detta är inte särskilt praktiskt då gränsen kan vara svår att se vid grumligt eller djupt vatten.

Alternativt kan excentrisk gränsmarkering användas vilket innebär att en punkt sätts vid sidan om gränsens egentliga läge ⁴⁹. Till gränsmarkeringen hör information om hur många meter och väderstreck den riktiga gränsen ligger. Förslagsvis kan en markering sättas ut t.ex. på kajen där sjövillor förtöjs. Problem uppstår dock när en markering ska representera en gränspunkt längre ut i vattnet då det är svårt att uppskatta enbart med ögat var gränsen går.

⁴⁹ Handbok – Geodesi/Markering – Excentrisk markering

8. Slutsats

8.1 Hur redovisas vattenområden i förrättningar

Sjöar och hav

Efter undersökt och sammanställt de undersökta förrättningarna är min uppfattning att vattenområden behandlas på ett komplett sätt i sjö- och havskategorin. Sjöar och hav redovisas på ett mycket godtagbart sätt i förrättningsakterna då vattenområden åskådliggörs tydligt på förrättningskartan samt redovisas utförligt i den fastighetsrättsliga beskrivningen och förrättningsprotokollets redogörelse/fastighetsbildningsbeslut. (Dock ritas inte gränserna ut för tilldelade vattenområden enligt JB 1 kap. 5 §).

Vattendrag och dammar

Vattendrag och dammar behandlas inte lika grundligt i förrättningsakterna delvis pga. att det är en kostnadsfråga om de ska mätas in och arealberäknas. Därför brukar vattenarealen inte redovisas i förrättningsakterna och därmed inte i fastighetsregistret. Vattendrag kan påverka förrättningar pga. strandskydd vilket medför att vattendrag behandlas i förrättningarna. Det är vanligt att vattendrag ritas ut förenklat på förrättningskartorna med namn och teckenförklaring. Vattendrag redovisas därför på ett godtagbart sätt i förrättningsakterna då förrättningskartorna redovisar vattendragen men utöver detta är informationen om vattendragen i förrättningsakterna ringa.

Dammar redovisas inte på ett godtagbart sätt i förrättningsakterna då de för det mesta inte ritas ut på förrättningskartorna eller kommenteras i förrättningsakterna. Anledningen till detta är att dammar sällan påverkar fastighetsbildning och då behandlas de inte vidare i förrättningarna.

Kalmarsund

I denna utvalda förrättning består fastigheten endast av vattenområde vilket behandlas på ett mycket godtagbart sätt i förrättningsakten. Vattenområdet redovisas på förrättningskartan, fastighetsrättsliga beskrivningen, förrättningsprotokollets redogörelse samt ansökan. Utmärkande för denna förrättning är att användningssyftet för vattenområdet anges dvs. flytande bostäder.

8.2 Vatten påverkar fastigheters lämplighet

Vattenområden har inte medverkat till att de undersökta fastigheterna blivit mindre lämpliga för sitt ändamål. Däremot finns det faktorer som gör att vattenområde kan påverka fastigheters lämplighet i sin helhet både positivt och negativt. Vidare kan fastighetsindelningen bli mer eller mindre lämplig beroende på hur fastigheter vid sjöar och hav utformas.

Positivt

När fastighetsbildning sker vid sjöar och hav bör det övervägas att tillföra nybildade strandfastigheter vid strandlinjen vattenområden. Strandfastigheterna blir då mer praktiska och funktionella både för nuvarande och framtidens fastighetsägare. Vidare bör fastighetsägare känna trygghet i markanvändningen vid vattenområdet. Vattenområden bör även skapa ökad attraktivitet på fastighetsmarknaden och trivsel för fastighetsägaren.

Negativt

Undersökningen visar att fastigheter med vattenområde inte alltid har lämplig storlek och utformning. Om det finns överhängande risker för översvämning kan inte fastigheter anses vara varaktigt lämplig för sitt ändamål. Vidare visar undersökningen att fastigheter vid stranden kan inskränka allemansrätten. Då en strandfastighet består av ett land- och vattenområde är fastigheten osammanhängande och medverkar till en sämre fastighetsindelning.

8.2.1 Förslag och krav

Då de positiva effekterna är stora av att tilldela nybildade strandfastigheter vid strandlinjen ett vattenområde borde detta övervägas i lämplighetsprövningen. Storleken på vattenområden bör vara i relation till fastigheters markareal samt fastigheters behov och användning av vattenområdet vid fastighetsbildningen. En lämplig fastighetsindelning vid sjöar och hav innebär enligt förslaget i kapitel 7 att det inte bör finnas vattenområden som tillhör fastigheter utan koppling till stranden. Tillhör vattenområdet fastigheten vid strandlinjen erhålls en äganderättsligt bättre, mer sammanhållen och lämpligare fastighetsindelning.

Tomtplatsavgränsningar ska användas när fastigheter bildas i områden där allmänheten ska ha tillträde. Vidare ska lantmätare undersöka översvämningsrisker när fastighetsbildning sker vid vattenområde om detta inte redan undersökts via planer.

9. Bilagor

9.1 Bilaga 1 Sjö – del 1/2

Fästighetsbildning vid sjö						
Årtal	Redovisad vattenareal IFR	Redovisad vattenareal i akt	Stämmer vattenareal IFR med redovisad areal i akt	Karta över vattenområde	Gräns OIM-område	Beskrivning
1928	Nej, ingen anmärkning	Ja	Ja	Ja	OIM Enligt karta. Ingen koordinat	Beskrivning över ägostyrkning anger fastighetens areal. Arealens areal ingår. X- och Y-koordinat av vattenområde i B-sjön
1939	Nej, ingen anmärkning	Ja	Ja	Ja	OIM Mot kommittéens vattenområde enligt karta. Ingen koordinat	Ausstyrningsbeskrivning anger ägoslag vattenområde och areal
1939	Ja	Ja	Ja	Ja	OIM D:s s 4 sjuvattningens omfattar 30 m från strandlinje enligt karta. Ingen koordinat	Ausstyrningsbeskrivning anger ägoslag vattenområde och areal
1947	Nej, ingen anmärkning	Ja	Ja	Ja	OIM Koordinatföreteckning	Ausstyrningsbeskrivning anger ägoslag del av lösönsjön och areal
1953	Nej, ingen anmärkning	Ja	Ja	Ja	OIM Koordinatföreteckning	Beskrivning anger ägoslag vattenområde och areal
1956	Ja	Ja	Ja	Ja	OIM Enligt karta. Ingen koordinat	Beskrivning anger ägningens vattenområde och areal
1981	Ja	Ja	Ja	Ja	OIM Koordinatföreteckning	Ausstyrningsbeskrivning anger ägoslag vattenområde och areal
1987	Ja	Ja	Ja	Ja	OIM Koordinatföreteckning	Beskrivning anger ägoslag vattenområde och areal
1995	Ja	Ja	Ja	Ja	OIM Koordinatföreteckning	Beskrivning anger akt inom stuekiosollottens areal i närheten av vattenområde

9.2 Bilaga 1 Sjö – del 2/2

Fastighetsbildning vid sjö	Protokoll	Redoviselse	Köpekontrakt
Ägareteckning TI ID akt 12-DOJ-115 Höör Fugletp 4:13			
Avstyckning akt 12-BOJ-120 Höör Klinta 5:25	Anger att fastigheten ska omfattas ett område med gräns ute i R-sjön. Medföljer andelar i samfällt vattenområde och fiske	Anger area på tomt och vattenområde	
Avstyckning akt 11-NA-S-438 Dromölla Klagscorp 3:10	Syckningen omfattar även vatten och grund utanför området till en bredd av 30 m från strandlinjen. Avdel i samfällt fiske i Vombsjön	Redovisar ungefärlig area av vattenområde Rätt till annat samfällt fiske I VOSJÖN	
Avstyckning akt 11-NA-S-554 Bromölla Åskeskära 7:2	Till stamfastighet hör vatten och grund		
Avstyckning akt 12-BOJ-1803 I Höör klinta 17:2	Till området skulle väsent vattenområde nära utanför dess strand i Ringsjön enligt avstyckningskarta	Vattenområde medföljer enligt utvisade gränser	Till området sk allhörs visat vattenområde enligt avstyckningskarta Svavelsalt och fiskerätt
Avstyckning akt 12-BOJ-833 Höör Bostökloster 15:31	Fiskerätt som eventuellt åberöper det försälda området	Av arealen utgörs X hektar utav vattenområde	Av arealen utgörs X hektar utav vattenområde i Ringsjön
Avstyckning akt 01-JÄP-1106 Järfälla Grövån 1:87	Avstyckningen avser området på kartan. Ensamrätt till fisket inom tilldelat vattenområde	Redovisar ungefärlig area av vattenområde	
Avstyckning akt 1285-745 Esböv Harlösa-Hällmaröd 6:9	Nämner att fastigheten är belägen vid Vombsjön. Sinder ej mot 18 och 19 § Naturvårdslag (Sit and skydd och naturvårdsområde) Fastighetsbildning sker enligt karta och beskrivning		Tomtgräns i sjön ska stå i linje med utsatta gränspunkter
Avstyckning akt 1182-222 Bromölla Niszum 10:16	Strandkydd och allemansrätt motvarar ej Fastighetsbildning sker enligt karta och beskrivning		

9.3 Bilaga 2 Hav – del 1/2

Fastighetsbildning vid havet

Ärta	Gräns vid strand eller hav	Redovisac vattenareal IFR	Redovisad vattenareal i ak:	Fedovisad vattenareal i ak:	Stämmer vattenareal IFR med redovisad vattenareal i ak:	Gräns 2D/3D-omakerad	Beskrivning
1945	Gräns i Färet	Nej	Ja	Ja	Ja	OM Ingen koordinat	Avspektringsbeskrivning avger ägoslag vattenområde och areal
Höganäs Skäret 10:1 (Skärlerukan, Kattegat)							
1954	Gräns vid strand	Nej	Ingen anmärkning	Nej	Nej	-	Ivader, avslutade området eller vattenområde: Utanför stranden (124,40 äldre bestämmelse)
Lomma Örneby 2:15 (Lommabukten, Öresund)							
1963	Gräns vid strand	Nej	Ingen anmärkning	Nej	Nej	-	Ivader, avslutade området eller vattenområde: Utanför stranden (124,40 äldre bestämmelse)
Avst. ak: 12-SRU-1171 Höganäs Bunnby-Bräcke 3:17 (Öresund)							
1971	Gräns i Färet	Ja	Ja	Ja	Ja	OM Ingen koordinat	Avspektringsbeskrivning avger ägoslag vattenområde och grund och areal
Avst. ak: 01-EBU-1831 Morrtälje Kudöva 145 (Kudöväjaren, Stockholm)							
1981	Gräns i Färet	Ja	Ja	Ja	Ja	OM Koordinat/teckning	Beskrivning avger ägoslag vattenområde och areal
Avst. ak: 01-TOR-687 Ninåshamn Ören 1:05 (Svardsfjärden, Stockholm)							
1993	Gräns vid strand	Nej	Ingen anmärkning	Nej	Nej	OM Koordinat/teckning	Lotten omfattar vattenområde Östersjön enligt 15:UB
Avst. ak: 1264-324 Sluus Djupac 1:98 (Östersjön)							
2004	Gräns i Färet	Ja	Ja	Ja	Ja	OM Koordinat/teckning	Beskrivning avger ägoslag vatten och areal
Kjuning ak: 06-0425 Hantinge Gudboda 2:272 (Majas udde, Stockholm)							

9.4 Bilaga 2 Hav – del 2/2

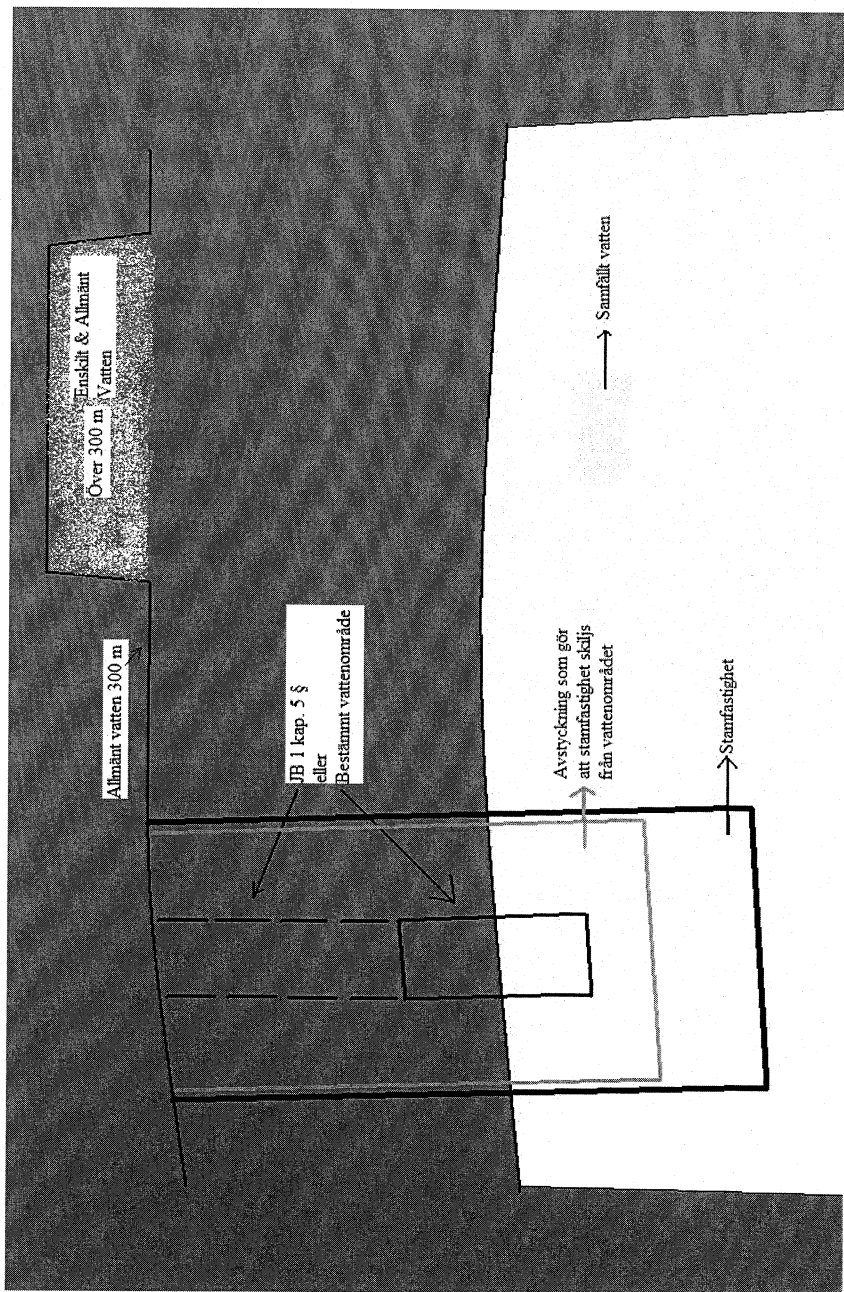
Fastighetsbildning vid havet

	Protokoll	Redogörelse	Köpekontrakt
Avstyckning akt 12:BRU-613 Högenäs Skäret 104 (Skälderuken, Kattegat)	Märmer av avstyckningen avser strandmark	Styckningslotten omfattar ca 0,3 hektar vattenläck mars till havs	
Avst. Sml akt 12:F.E-395 Lomma Örnarup 12:4 (Lommasbukten, Öresund)	Med det avstyckade området följer vattenområdet utanför stranden (12:4 JB äldre bestämmelse)	Strand och vattenområde tillhör styckningslotten	Vattenområde utanför stranden följer med enligt reglerna 12:4 JB (äldre bestämmelse)
Avstakt 12:BL-1171 Högenäs Bruvby-Bräcke 3:17 (Öresund)	Styckningslotten omfattar 1 hektar fastmark var till kommer grund och vatten därutöver inom gränsen enligt reglerna 12:4 JB (äldre bestämmelse)	Styckningslotten omfattar även grund och vatten	
Avstakt 01:B.J-331 Norrällt Kajdoka 1:5 (Kajdovalläden, Stockholm)	Till de avstyckade ägoblotens skulle hita vattenområde och grund enligt kartans visning		
Avstakt 01:TOF-587 Nymäskarn Ören 1:05 (Evdalsjärden, Stockholm)	Strandstyggd motverkas ej.		
Avstakt 12:4-324 Skurup Djupäck 1:98 (Östersjön)	Strandstyggd motverkas ej.		
Kilving akt 01:36-04/36 Hälinge Guldroda 2:272 (Vajals udde, Stockholm)	Lotten erhåller vattenområde i översjön enligt 15 JB		
	Motverkar ej DP Enligt karta och beskrivning		
	Byggsplansgäller, men i protokollet står Detalplan		

9.6 Bilaga 4 – Dammar

Fastighetsbildning vid dammar														
Årtal	Storlek (m)	Redovisad vattenareal IFR	Redovisad vattenareal IFR	Stämmer vattenareal IFR med redovisad areal i akt	Karta över vattenområde	Beskrivning	Protokoll	Köpekontrakt						
1965	50*30	Nej/ingen	Ja	Ja	Jä, Förenklad, raka gränser.	Redovisar ygr: ägcslag vattendamm med areal.								
1970	40*30	Nej/ingen	Ja	Ja	Jä, noggrant, tydligt	Redovisar ygr: ägcslag damm med areal.	Saknas							
1972	70*40	Ja	Ja	Ja	Jä, noggrant, tydligt	Redovisar ygr: ägcslag vatten med areal.								
1976	50*30	Nej/ingen	Nej		Jä, utan reccenförklaring									
1993	20*30	Nej/ingen	Nej		Ine tydligt									
1994	80*80	Nej/ingen	Nej		Jä, utan reccenförklaring									
1995	30*25	Nej/ingen	Nej		Ine tydligt									
1997	60*80	Nej/ingen	Nej		Jä, utan reccenförklaring									
2000	30*30	Nej/ingen	Nej		Ine tydligt									
2003	90*40	Nej/ingen	Nej		Jä, noggrant, tydligt									

9.7 Bilaga 5 – Figur



Figur 1: Förslag på utformning av fastigheter vid sjöar och hav

10. Källor

10.1 Litteratur

Bengtsson, Bertil, 1999, *Speciell fastighetsrätt miljöbalken*, sjunde upplagan, Uppsala, Iustus förlag, ISBN 91-7678-381-2

Boverket, 2004, *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*, upplaga 4:3, Kalmar, Lenanders Grafiska AB, ISBN 91-7147-699-7

Domstolsverket, 1987, *Rättsfall från hovrätterna 1986 RH*, upplaga 1:1, Stockholm, Allmänna Förlaget, ISBN 91-38-82162-1

Grauers, Folke, 2001, *Fastighetsköp*, femtonde upplagan, Lund, Juristförlaget, ISBN 91-544-0019-8

Jensen, Ulf, 2001, Fast egendom. I: Strömholm, Stig (red), *Svensk rätt - en översikt*, kap XX. 1: a upplaga, Uppsala, Iustus Förlag, ISBN 91-7678-441-X

Julstad, Barbro, 2005, *Fastighetsindelning och markanvändning*, upplaga 3:1, Stockholm, Norstedts Juridik AB, ISBN 91-39-10674-8

Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970 (Jordabalken)

Landahl, Tore & Nordström, Olof, 1973, *Kommentar till fastighetsbildningslagen*, Stockholm, PA Norstedt & Söners Förlag, ISBN 91-1-737042-6

Lantmäteriets Handbok FBL – Digitalt format via Coreport på statliga lantmäteriet i Malmö

Malmström, Sten, Györki, Iréne & Sjögren A, Peter, 2002, *Bonniers Svenska ordbok*, upplaga 8, Stockholm, Albert Bonniers Förlag AB, ISBN 91-0-057704-9

Persson, Ingemar, 2001, Förmögenhetsrätt. I: Strömholm, Stig (red), *Svensk rätt – en översikt*, kap X, 1: a upplaga, Uppsala, Iustus Förlag, ISBN 91-7678-441-X

Statens Lantmäteriverk, 1993, *Handbok till mätningskungörelsen / Geodesi, Markering*, Gävle, Trycksam AB, ISBN 91-7774-041-6

10.2 Elektroniska källor

Byggnadsnämnden i Lunds kommun

<http://www.lund.se/templates/Page.aspx?id=1297> [27 mars 2007]

J. M. Rüeger, Artikel - *Guidelines for safe subdivision design*, oktober 2001

<http://www.gmat.unsw.edu.au/currentstudents/ug/projects/GREENWOOD/greenwood.htm>
[28 mars 2007]

Nationalencyklopedin
www.ne.se

Naturvårdsverket

Allmänna råd 97:1 Strandskydd/Tillämpning av naturvårdslagens bestämmelser enligt 15, 16, 16a §§

http://www.naturvardsverket.se/dokument/lagar/allmrad/ardok/skannade_ar/ar_97_1.pdf
[28 mars 2007]

Ny Teknik – Husbåt blir sjövilla

<http://www.nyteknik.se/art/33826> [27 mars 2007]

Räddningsverket– *Vad är översvämning?*

http://www.srv.se/templates/SRV_Page_____2053.aspx [27 mars 2007]

Sjöfartsverket - *Inteckning*

http://www.sjofartsverket.se/templates/SFVXPage_____1681.aspx [27 mars 2007]

Skatteverket - *Husbåtar*

<http://www.skatteverket.se/rattsinformation/skrivelser/2005/skrivelser20050302a.4.18e1b10334ebe8bc80005074.html> [27 mars 2007]

Sveriges Meteorologiska och Hydrologiska Institut, *Översvämningar i Sverige – Faktablad nr 21, Juni 2004*

http://www.smhi.se/sgn0102/n0205/faktablad_oversvam.pdf [28 mars 2007]

Wikipedia – Den fria encyklopedin

<http://sv.wikipedia.org/wiki/Portal:Huvudsida> [27 mars 2007]

10.3 Tidskrift

Nya lantmätaren nr 05/06

Artikel – Bo på vattnet av Gunilla Thorvaldsson

10.4 Detaljplan

Detaljplan för entréområdet norr om Varvsgatan på varvsholmen i Kalmar, Kalmar kommun, Samhällsbyggnadskontoret i Kalmar 2003-11-13, DNR 2003-2050

10.5 Muntliga källor

Telefonintervju den 8 januari 2007

Susanne Svensson, Tecomatic AB.

Torbjörn Svensson, Tecomatic AB vilket är ett av fyra företag som utvecklat Villa Näckros.

Statliga lantmäteriet i Malmö

Carin Nilsson: Den 6 oktober 2006

Cecilia Önnevik: Den 8 oktober 2006

Elisabeth Cedergren: Den 4 oktober 2006

Sten Jönsson: Den 6 oktober 2006

10.6 Datorprogram

AutoKa-Vy v.3.02

Kartserie: Skåne M och Stockholm AB

10.7 Övrigt

Fastighetsregistret: Kalmar SJÖVILLAN 1

