

Uppdelade förrättningar vid exploatering

Lisa Nyström

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet

ISRN/LUTVG/TVLM 09/5193 SE

Copyright © Lisa Nyström

Fastighetsvetenskap vid LTH
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVG/TVLM 09/5193 SE

Uppdelade förrättningar vid exploatering

Divided real estate formation in development areas

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Lisa Nyström, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Sten Runqvist, Förrättningslantmätare, Lantmäteriet Göteborg

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, Professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Amelie Palmgren, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fastighetsbildning, Markexploatering, Preliminärfråga, Fullföljdsåtgärd, Fastighetsbildningslagen, Delbeslut

Keywords:

Property formation, Property development, Cadastral procedure, Property Establishment Law (FBL)

Uppdelade förrättningar vid exploatering

Abstract

When a new residential district is developed there is a complex process behind. The finance of the project is important for the property developer and they are dependent on the sales of the house lots. Therefore it is important to create properties early in the process. The owner can then raise a mortgage. Even though the plots are necessary in an early stage it is not always possible to establish boundary marks before the building process is finished. There are two methods for the surveyor to wait with the technical part of the property formation. One method gives the possibility to divide the cadastral procedure. Preliminary decisions signify that a decision can be made without all technicalities done and the cadastral procedure comes to a closure afterwards. When it comes to the other method the cadastral procedure is ended before the technical survey has been done. There is to certain extent confusion among surveyors when it comes to handling these kinds of cadastral functions.

The purpose of this thesis is to clarify the difficulties with property formations within land development areas. It is also aiming to decide when one of the two methods should be used. Interviews have been made with surveyors and representatives of construction companies where they have clarified their opinions. A small investigation has been made of cadastral functions. It demonstrates how the documents are written and give an idea of the consumed time.

The report clarifies which one of the two cadastral methods that should be used in what situation. Surveyors have been clear that the cadastral procedure should be made as one uniform if possible. When it comes to the documentary of the cadastral function the conclusions have been made that it must get more legible and comprehensible. One part of that is to round off the temporary areas in the preliminary decision. To make this kind of cadastral function more efficient measures are suggested.

Uppdelade förrättningar vid exploatering

Sammanfattning

När ett nytt radhus- eller villaområde tar sin form ligger en komplex markexploatering bakom. För exploitören är finansieringen av projektet väsentlig och den beror av en försäljning av fastigheterna. Det är därför viktigt att skapa fastigheter tidigt så köparen har möjlighet att söka lagfart och inteckna denna. Samtidigt är det inte alltid möjligt att utföra de tekniska arbeten som krävs innan byggprocessen är färdig. Risk finns då att gränspunkter förstörs. Det finns två möjligheter för förrättningslantmätaren att vänta med de tekniska åtgärderna. Den första metoden regleras i FBL 4:25 3 st, där möjlighet ges att dela upp förrättningen genom preliminärbeslut. Preliminärbeslut innebär att fastighetsbildningsbeslut får meddelas utan att tekniska arbeten, såsom utstakning har skett. Den andra metoden kallas fullföljdsåtgärd och bestämmelsen finns i FBL 4:27 2 st där det tydliggörs att tekniska göromål kan vänta till efter förrättningens avslut. Det råder en viss tveksamhet hos förrättningslantmätare hur dessa åtgärder ska hanteras och när de är mest lämpliga.

Syftet med rapporten är att tydliggöra problematiken med fastighetsbildningen i nyexploaterade områden där radhus eller fristående villor ska byggas. Det handlar även om att klargöra varför preliminärbeslut och fullföljdsåtgärd används och i vilka situationer åtgärderna kan vara lämpliga. Arbetet har också för avsikt att hitta strategier för att underlätta handläggningen. Intervjuer har hållits med förrättningslantmätare och företrädare från byggbolag, där de fått framföra sina synpunkter på förrättningsförfarandet. Preliminärbeslut och fullföljdsåtgärd med dess nackdelar och fördelar har förklarats. En mindre undersökning har gjorts av förrättningar där preliminärbeslut och fullföljdsåtgärd har används. Den visar hur redovisningen sker av förrättningarna samt ger en uppfattning om den fordrade tiden.

En uppdelad förrättning är tidskrävande och anses vara besvärlig vilket är ett stort problem. Finns det möjlighet bör fastighetsbildningen göras i en sammanhållen förrättning. De gånger det kan vara lämpligt med preliminärbeslut är då det är väsentligt för exploitören att registerenheter bildas tidigt, förrättningen innefattar många komplicerade åtgärder eller då terrängen är väldigt kuperad. Om de mätdata som inkommer till lantmätaren i samband med ansökan är tillräckligt bra och en säkerhet om att dessa ej kommer att ändras efter byggprocessen bör fullföljdsåtgärd användas. Det gäller även om detaljplanen är starkt restriktiv.

Vad gäller uppdelade förrättningar finns det en risk att den andra delen prioriteras bort eller att intresse saknas från exploitörens sida. En metod för att dessa inte ska glömmas bort bör skapas. Det krävs också att handläggningen effektiviseras. Möjlighet till det ges genom att en fullmakt skrivs under mellan exploitör och fastighetsägare där exploitören har rätt att företräda dessa. Då sakägarhanteringen blir enklare blir också handläggningen det. Vad gäller redovisningen av åtgärderna är det viktigaste att redovisningen är tydlig och förståelig. När det kommer till preliminära arealer bör dessa avrundas för att skapa en tydlighet om att de är temporära och kan komma att ändras. Det är också viktigt att exploitören är tydlig gentemot fastighetsköparen att arealen i kontraktet inte är fastställd.

Uppdelade förrättningar vid exploatering

Förord

Jag vill främst tacka Sten Runquist på Lantmäteriet i Göteborg som är initiativtagare till examensarbetet och har under arbetets gång varit till stor hjälp med sin handledning.

Ett stort tack till Fredrik Warnquist, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola som genom sin handledning har belyst problemställningar, fört mig in på rätt spår samt alltid varit uppmuntrande.

Jag vill även tacka Lantmäteriet i Göteborg som varit mycket hjälpsamma och gett mig möjlighet att utnyttja kontoret. Till sist vill jag rikta ett stort tack till alla som har tagit sig tid att svara på mina frågor och delat med sig av synpunkter som har varit ovärderliga för arbetet.

Malmö den 23 november 2009

Lisa Nyström

Innehållsförteckning

1	Inledning	13
1.1	Bakgrund	13
1.2	Syfte	13
1.2.1	Frågeställningar	13
1.3	Metod	14
1.4	Avgränsningar	14
1.5	Källkritik	15
2	Planer och bestämmelser.....	17
2.1	Plan- och bygglagens övergripande regler.....	17
2.2	Plan- och bygglagens medel.....	18
2.2.1	Översiktsplan	18
2.2.2	Detaljplan.....	19
2.2.3	Områdesbestämmelser	20
2.2.4	Fastighetsplan	21
2.2.5	Regionplan.....	21
2.2.6	Lovtyper.....	21
2.3	Tvångsregler.....	22
3	Markexploatering	23
3.1	Markexploateringens grunder.....	23
3.2	Exploateringsprocessens förlopp.....	24
3.3	Aktörer och intressenter	25
4	Fastighetspant	27
4.1	Panträttens grunder.....	27
4.2	Belåningsbara fastigheter vid nyexploatering	28
5	Fastighetsbildning	29
5.1	Fastighetsbildandets grunder.....	29
5.2	Lämplighetskrav	30
5.3	Förrättningsförfarandet.....	30
5.3.1	Ansökan.....	30
5.3.2	Samråd och sammanträde	30
5.3.3	Hänsynstagande till planer.....	31
5.3.4	Utmärkning	31
5.3.5	Förrättningshandlingar och beslut	32
5.4	Varför snabb fastighetsbildning?.....	32
6	Preliminärbeslut	33
6.1	En uppdelad förrättning.....	33
6.1.1	Tekniska åtgärder.....	33
6.1.2	Redovisningen	34
6.1.3	Tillståndsfrågan	34
6.1.4	Problem med preliminärbeslut.....	34
7	Fullföljdsåtgärd	37
7.1	En förrättning	37
7.1.1	Tekniska åtgärder.....	37
7.1.2	Redovisningen	37
7.1.3	Problem med fullföljdsåtgärd	38

Uppdelade förrättningar vid exploatering

8 Intervjuer	39
8.1 Exploatörer.....	39
8.2 Förrättningslantmätare.....	40
9 Förrättningsundersökning	45
10 Analys och diskussion.....	51
10.1 En förrättning	51
10.2 Tekniska avvikelser.....	52
10.3 Förrättningens avslutande.....	53
10.4 Effektivitet.....	54
10.5 Redovisningen	54
11 Slutsatser	57
Referenser	59
Bilaga 1: Intervjufrågor.....	61
Bilaga 2: Förrättningsgången	633

Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
IM	Inskrivningsmyndigheten
JB	Jordabalken (1970:994)
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
MB	Miljöbalken (1998:808)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition

1 Inledning

Inledningen ska snabbt få läsaren att förstå bakgrunden till arbetet, syftet med det och hur detta har utförts.

1.1 Bakgrund

Då ett nytt villa- eller radhusområde tar sin form ligger en markexploateringsprocess bakom. Exploateringen initieras när ett behov finns för nya bostäder. Det är många olika faktorer som spelar in och många intressen som ska tas hänsyn till. Exploateringen innebär planering, byggande och fastighetsbildande och det är en exploatör som bär ansvaret. Projektets finansiering är naturligtvis av väsentlighet för exploatören. Det kan krävas en tidig försäljning av fastigheterna för att exploateringen ska ha ekonomisk bärighet. När registerfastigheter är skapade har köparen möjlighet att belåna sin fastighet och köpet kan konstateras. Det innebär således att fastigheter behöver bildas i ett tidigt skede av exploateringen.

När nya fastigheter skapas genom fastighetsbildning innebär det både juridiska och tekniska åtgärder på marken. Vissa tekniska åtgärder såsom utstakning och utmärkning är önskvärda att göras så sent som möjligt i processen. Dels för att inte markeringar ska förstöras av anläggningsarbeten. För att lösa det finns det för lantmätaren två möjligheter att dela upp förrättningen:

- *Preliminärfråga.* Fastighetsbildningsbeslut meddelas som preliminärfråga utan att utstakning och utmärkning har skett. (FBL 4:25 3 st)
- *Fullföljdsåtgärd.* Förrättningen avslutas och gränsutmärkning sker som en teknisk fullföljdsåtgärd. (FBL 4:27 2 st)

Det är viktigt för förrättningslantmätaren att få en klarhet i hur man bör fastighetsbilda i nyexploaterade områden där förrättningarna är komplexa och intressena många. Det är också av väsentlighet att belysa de problem som kan uppstå både för lantmätaren, exploatören eller fastighetsägaren när förrättningar delas upp.

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att tydliggöra problematiken kring fastighetsbildande i nyexploaterade områden och klargöra varför preliminärfråga och fullföljdsåtgärd används och i vilka situationer åtgärderna kan vara lämpliga. Arbetet har också för avsikt att hitta strategier för att underlätta handläggningen.

1.2.1 Frågeställningar

- Vad bör man tänka på vid fastighetsbildandet av nyexploateringar?
- Vilka problem finns med preliminärbeslut?
- Vilka problem finns med fullföljdsåtgärd?
- Hur sker redovisningen i förrättningshandlingarna?
- Finns det metoder för att underlätta handläggningen?

1.3 Metod

Till att börja med krävs teoretisk kunskap om markexploatering och fastighetsbildning och en bakgrundsstudie har därför gjorts. Bakgrunden bygger på litteratur, lagar, förarbeten och lagkommentarer.

För att få en uppfattning om hur förrättningslantmätare väljer att bilda fastigheter vid nyexploatering och de problem som finns har intervjuer hållits med både kommunala och statligt anställda förrättningslantmätare. Intervjuer med exploatörer har också genomförts där deras syn på fastighetsbildandet har framkommit. Intervjuerna har utgått ifrån framarbetade intervjufrågor. En studie har gjorts av förrättningsakter där preliminäråtgärd eller fullföljdsåtgärd har använts. Detta för att få en klarhet i hur denna typ av förrättningar redovisas och en uppfattning om den fordrade tidsåtgången.

Bakgrundsmaterialet och det empiriska underlaget leder fram till analysen där de sammanställs och diskuteras. Här ges möjlighet att besvara de frågeställningar som ställts och uppfylla syftet med rapporten.

1.4 Avgränsningar

Med nyexploatering menas i denna rapport småhus och radhusområden där flera fastigheter blir resultatet efter fastighetsbildningen. Kommersiella exploatering med en eller få fastighetsägare är ej medtagna (exempelvis hyreshus). Detta för att syftet med rapporten bättre tillgodoses i områden med många fastigheter där nya gränser måste skapas och många intressen finns.

Avgränsning har gjorts till nyexploatering där exploatören har varit en stor och erfaren aktör på marknaden. Detta eftersom en sådan situation är mest förekommande.

Vad gäller den genomförda undersökningen har en geografisk avgränsning har gjorts till kommuner inom Lantmäteriet i Göteborgs verkningsområde.

Ett preliminärbeslut kan gälla både tekniska göromål och komplicerade värderingar. I den här rapporten ligger tyngdpunkten på tekniska åtgärder.

1.5 Källkritik

Analysen bygger till största delen på samtal med förrättningslantmätare och exploatörer. Svårigheten med ett intervjumaterial är att tolkningar kan göras och därmed även missuppfattningar. Samtliga intervjuer har utgått ifrån skrivna frågor men har utvecklats till fristående samtal och diskussioner. En tydlig jämförelse kan därför vara svår att göra.

Vad gäller de studerade förrättningsakterna ska det tydliggöras att förutsättningarna dessa emellan är mycket olika och därför kan en rättvis jämförelse inte göras. Urvalet är för litet för att statistiska slutsatser ska kunna dras, bland annat med tanke på den geografiska avgränsningen. De ger dock en bra bild av förrättningsgången och dess redovisning.

Uppdelade förrättningar vid exploatering

2 Planer och bestämmelser

Kapitlet tar upp hur samhällsplaneringen styrs genom planer och bestämmelser. Det ska ge en förståelse för hur ett nytt område tar sin form.

2.1 Plan- och bygglagens övergripande regler

Planeringen handlar om hur mark och vattenområden ska användas för bebyggelsens infrastruktur och andra verksamheter. Exploatering som innefattar byggarbeten föregås av planering i någon form och den fysiska samhällsplaneringen styrs av bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10) samt miljöbalken (1998:808). Plan- och bygglagen behandlar planering och bevarande av markens användning, planeringens genomförande samt tillstånd för uppförande av byggnader och anläggningar.¹ Syftet med lagen är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en långsiktig hållbar miljö för människorna, i dagens samhälle och för kommande generationer (PBL 1:1). Kommunen har ett så kallat planmonopol och står för planläggningen. De ska även ta hänsyn till planering som sker på regional och central nivå. Olika samhällsintressen ska vägas mot varandra och mot enskilda intressen under processen som ska vara öppen och demokratisk. Planeringen behövs för att samordna privata och officiella investeringar.²

Planläggningen ska hela tiden ta hänsyn till hushållningsreglerna i MB 3 och 4 kap. Hushållningsreglerna syftar till att främja en långsiktig hushållning med våra naturresurser. Riksintressen ska skyddas, klargöra prioriteringar av olika intressen gällande markanvändningen samt ligga till grund för avvägningar mellan bevarande- och nyttjandeintressen.³ Miljökvalitetsnormerna som man finner i MB 5 kap ska också iaktas i planeringen. De är föreskrifter om en viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett område.⁴

¹ Didón

² Julstad, s. 62-63

³ Kalbro, s. 35-39

⁴ Boverket, s. 10

2.2 Plan- och bygglagens medel

De planformer som kommunen kan använda sig av enligt PBL är översiktsplan, detaljplan, områdesbestämmelser, fastighetsplan och regionplan. Det finns även möjlighet att använda sig av olika tillstånd såsom bygglov, rivningslov, marklov och förhandsbesked om bygglov.

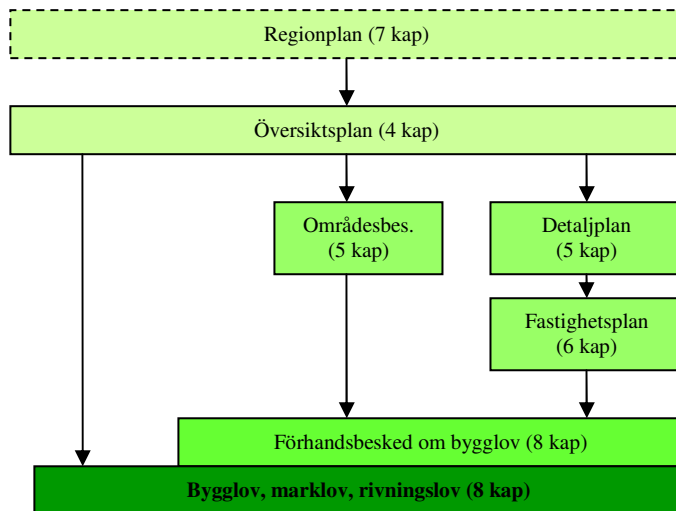


Fig. 1 PBLs plan- och tillståndssystem (Kalbro)

2.2.1 Översiktsplan

I alla kommuner ska en översiktsplan finnas där de övergripande planeringsfrågorna samt de allmänna intressena behandlas. Översiktsplanen fungerar som underlag för att ta fram detaljplaner, områdesbestämmelser och bygglov och den är därmed inte bindande. Den ska omfatta hela kommunen och reglerar en förändring av markanvändning och bebyggelse. I redan bebyggda områden regleras bevarande och förutsättningar för eventuella ändringar. Syftet är att precisera rättigheter och skyldigheter för att uppnå en lämplig samhällsutveckling med miljöhänsyn.⁵ Översiktsplanen måste revideras när nya förhållanden inträtt för att ständigt vara aktuell.⁶

⁵ Boverket, s 9

⁶ Julstad, s 65-66

2.2.2 Detaljplan

En detaljplan upprättas när det ska byggas i eller nära en tätort. Vare sig det är stort bebyggelsetryck, någon större byggnation som påverkar omgivande miljö eller då befintlig bebyggelse ska bevaras krävs det alltid en detaljplan. Planeringen är en metod för att pröva och utforma användningen av ett område. Det ger även fastighetsägare, myndigheter och andra berörda möjlighet till insyn och inflytande i planprocessen. Ett annat syfte är att rättigheter och skyldigheter fastslås för kommunen och fastighetsägarna. Detaljplanen syftar även till att tillståndsgivningen ska vara rationell och effektiv genom att grundläggande frågor klargörs tidigt under planarbetet.⁷

Bestämmelserna om detaljplanens innehåll och upprättande finns i PBL 5 kap. Detaljplan krävs i fyra situationer:

- Uppförande av ny sammanhållen bebyggelse.
- Ny byggnad som får betydande inverkan på sin omgivning.
- Enstaka byggnad om det är stor efterfrågan på bebyggelsemark.
- Bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang. (PBL 5:1)

Detaljplanen ska redovisa var och vad som får byggas inom planområdet. Den innehåller en karta och en beskrivning som tillsammans beskriver syftet och innehållet i planen och hur den ska verkställas. I planen ska anges vad som ska vara kvartermark och vattenområden samt dess användningsområde. Om kommunen är huvudman för allmän mark ska även detta anges. Kommunen är ofta huvudman för anläggande av gator, torg och parker och därmed skyldig att ställa i ordning dessa i takt med att planen genomförs. En detaljplan kan även reglera bygglövsplikten. Möjlighet finns att bestämma bl.a. hur byggnader ska användas, byggas eller placeras. Detaljplanen ger möjlighet att reglera markanvändningen och bebyggelsen i stor omfattning. Dock finns det restriktioner som innebär att planen inte får göras med detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till syftet med den (PBL 5:7 3 st). Planen måste också ta skälig hänsyn till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden (PBL 5:2).⁸ Planen har en genomförandetid på 5-15 år och det är under den tid planen är tänkt att genomföras. Under denna har markägare ovillkorlig rätt att bebygga enligt den antagna detaljplanen. De byggrätter som skapas i och med planen har ett ekonomiskt värde för fastighetsägaren. En byggrätt som inte är fullt utnyttjad kan anses vara väsentligt mer värdefull än en som redan är det. Inom ramarna för detaljplanen finns det möjlighet att göra bestämmelser som är bindande vid fastighetsindelningen. Det kan vara minsta tomtstorlek eller antal fastigheter. En fastighetsbildning kan i enkla fall ske innan planen vunnit laga kraft, förutsatt vissa villkor.⁹

⁷ Kalbro, s. 40

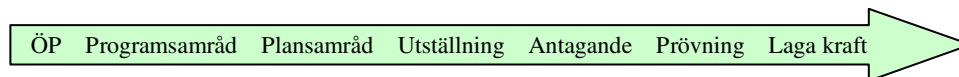
⁸ Kalbro, s. 45

⁹ Boverket, s. 9

Detaljplaneprocessen

Två mål ska tillgodoses då en detaljplan upprättas, dels medborgarinflytande, dels en effektiv planläggning. Med medborgarinflytande menas att alla som berörs av en plan ska få ett faktiskt inflytande vad gäller utförande och utformning av planen men också rättssäkerhet.¹⁰ Under processen kan sakägare och allmänheten ta del av förslaget och lämna synpunkter. En detaljplan prövas på olika sätt. Samråd är det första steget (PBL 5:20–22). Under samrådet har sakägare och andra intressenter möjlighet att framföra sina synpunkter samt få information från kommunen. Efter samrådet ska det hållas utställning där planförslaget ska vara tillgänglig för allmänheten i minst tre veckor (PBL 5:23). Under utställningstiden tas skriftliga synpunkter emot av kommunen (PBL 5:27) och om planen revideras väsentligt ska den ställas ut igen. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige (PBL 5:29). När planen har antagits kan den överklagas hos länsstyrelsen i enlighet med PBL 13 kap. Det kan den göras av de som senast utställningstiden framfört synpunkter (PBL 13:5). Om planförslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten finns det möjlighet att använda ett ”enkelt planförfarande”. Det måste då vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande.

Normalt förfarande



Enkelt förfarande

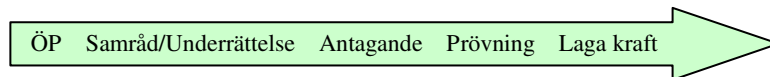


Fig. 2 Planprocessen (Boverket)

2.2.3 Områdesbestämmelser

Syftet med områdesbestämmelser är att visa hur den bebyggda miljön ska bevaras och utvecklas i en kommun. Den fungerar som ett komplement till översiktplanen där detaljplanen inte behövs. Områdesbestämmelser antas för att säkerställa syften i översiktplanen och för att tillgodose riksintressena enligt miljöbalken. Oftast behövs det enbart en översiktplan för att göra en detaljplan men om konkurrerande intressen finns kan områdesbestämmelser behövas. Möjlighet finns att reglera markanvändningen, bebyggelsens egenskaper eller administrativa frågor.¹¹ Områdesbestämmelser är liksom en detaljplan bindande men inte lika omfattande. De ger till skillnad från en detaljplan ingen direkt rätt att förvärva mark eller på annat sätt rätt att använda mark för ett bestämt ändamål.¹²

¹⁰ Boverket, s 21

¹¹ Boverket, s 9-10

¹² Julstad, s 84-85

2.2.4 Fastighetsplan

Syftet med en fastighetsplan är att lättare genomföra en detaljplan vad gäller fastighetsindelningen, rättigheter kopplade till fastigheterna samt klargöra behovet av gemensamhetsanläggningar. En fastighetsplan berör ett avgränsat område inom detaljplanen och får inte strida mot denna såvida det inte handlar om ”mindre avvikelser”. En fastighetsplan upprättas enbart vid behov. Frågor såsom markindelning, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar prövas men däremot inte bebyggelsestruktur. Fastighetsplanen är bindande för åtgärder enligt FBL, AL och LL. Om planen reglerar fastighetsindelningen krävs ett hänsynstagande av bestämmelserna i FBL 3 kap. På samma sätt ska det tas hänsyn till väsentlighet- och båtnadvillkoren i AL 5:5-6 då en gemensamhetsanläggning planeras eller nyttovillkoret i LL 6 § då en ledningsrätt regleras.¹³ Fastighetsplanen ger möjlighet att besluta om framtida fastighetsindelning. Det kan krävas en sådan om ägarstrukturen i ett område är splittrat eller om fastighetsindelningen är betydelsefull för att bevara en kulturmiljö.¹⁴ Det är oftast kommunen som tar initiativet till en fastighetsplan men även fastighetsägare har rätt att kräva att en plan upprättas om det inte är uppenbart onödigt. Handlingar som hör till en fastighetsplan är *plankarta*, *planbestämmelser*, *planbeskrivning* samt en *fastighetsförteckning* över fastighetsägarna.¹⁵

2.2.5 Regionplan

En regionplan kan omfatta flera kommuner där det krävs en samordning över mark- och vattenområdets användning. Den ska vara vägledande för kommunala översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser.¹⁶

2.2.6 Lovtyper

I PBL finns det tre lovtyper reglerade: *bygglov*, *rivningslov* och *marklov*. För att få uppföra en byggnad eller annan anläggning krävs det oftast tillstånd i form av bygglov. Bestämmelserna för bygglov regleras i PBL 8 kap. Grunden är att det råder generell bygglovsplikt men för områden inom detaljplan samt en- och tvåbostadshus gäller det särskilda bestämmelser (PBL 8:3-4). Kommunen kan genom detaljplanen minska eller utöka lovplikten. Den generella bygglovsplikten omfattar följande åtgärder (PBL 8:1):

- uppföra byggnader,
- göra tillbyggnader,
- använda byggnader för en väsentligt annat ändamål än tidigare,
- ändra byggnader som innebär att det inreds ytterligare en bostad, lokal för handel, hantverk eller industri.

¹³ Julstad, s 82-83

¹⁴ Boverket, s 138

¹⁵ Kalbro, s 54-56

¹⁶ Julstad, s 88

Det krävs även bygglov om man ska bl.a. anlägga idrottsanläggningar, tunnlar och berggrum, radio- och telemaster (PBL 8:2). Möjlighet finns att få ett förhandsbesked om ett framtida bygglov (PBL 8:34). Inom detaljplanelagt område krävs det rivningslov för att riva byggnader om det inte anges något annat i detaljplanen (PBL 8:8). Byggnader som det inte krävs bygglov för behöver inte heller rivningslov. Marklov innebär att åtgärder där markens höjdläge avsevärt förändras kräver tillstånd. En ansökan om bygglov, marklov, rivningslov ska lämnas in till kommunen med tillhörande handlingar.¹⁷

2.3 Tvångsregler

Det finns många intressen vad gäller användningen av våra markområden, både enskilda och allmänna. Mark kan behöva tas i anspråk för ändamål såsom vägar, grönområden, kommunal service etc. Då det handlar om allmänna intressen är det vanligast att någon annan än markägaren är ansvarig för den nya användningen. Ett markförvärv är då många gånger nödvändigt. Detta görs ofta genom frivilliga förvärv och då kan konflikter undvikas.¹⁸ Om det inte är möjligt har kommun, stat eller annan rätt att tvångsmässigt få tillgång till mark. Marken ska ha ett allmänt intresse samt vara beläget på en specifik plats som är av väsentlighet för dess syfte. Markägare som tvingas avstå från sin mark ska bli ekonomiskt ersatta. Det är i ExL de grundläggande bestämmelserna om ersättning till följd av markåtkomst finns.

¹⁷ Kalbro, s 57-61

¹⁸ Julstad

3 Markexploatering

Syftet med kapitlet är att ge en förståelse för hur och varför ett nytt område skapas. Genom att förstå markexploateringsprocessen förstår man också bakgrunden till varför man måste fastighetsbilda under ibland komplicerade former.

3.1 Markexploateringsgrunder

Markexploatering är ett begrepp som innebär att markanvändningen förändras och ny bebyggelse i ett område uppförs i syfte att förbättra och förnya markanvändningen. Varje exploatering är unik och processen måste anpassas till de enskilda förhållanden som råder. Det är många aktörer och intressenter som är inblandade i den utveckling som går från idé till ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen leder till att markanvändningen låses under lång tid framöver och dessutom handlar det om stora värden. När exploateringen tillika handlar om ett markområde där det finns stora samhällsintressen skapar det nästan undantagsfritt motstridiga intressen om såväl målet som de medel som ska användas. Det krävs då en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Detta görs främst genom kommunens planarbete.¹⁹

Markexploatering sker både inom bebyggda och obebyggda områden. Priset på ett bebyggt markområde är generellt sett högre än på obebyggd mark och det ställs därför högre krav på ekonomisk vinst. En risk med redan bebyggd mark är att en eventuell förorening kan innebära höga saneringskostnader. Många gånger består ett exploateringsområde av flera olika fastigheter och ägare. Det är ofta flera markägare som omfattas av en exploatering i ett redan bebyggt område jämfört ett obebyggt. Ägarförhållanden och fastighetsindelningen kan behöva anpassas.²⁰ För att markanvändningen ska kunna förändras är alltså markförvärv nödvändiga. Det kan handla om att den befintliga fastighetsindelningen är olämplig i förhållande till den tänkta användningen. Fastighetsförvärv är nödvändigt om en nuvarande fastighetsägare varken har intresse eller möjlighet att utnyttja fastigheten enligt den planerade markanvändningen.²¹ Ägarförhållanden är en av de två faktorer som påverkar upplägget av projektet, den andra är exploatörens roll i detaljplanarbetet.²²

Exploateringsavtal och markanvisningsavtal är ett komplement till PBL och ytterligare överenskommelser mellan kommunen och exploatören kan göras genom dessa. Ett exploateringsavtal gäller mellan kommunen och exploatören om denne är ägare till marken som ska bebyggas. Det har till syfte att påverka detaljplanens genomförande.

¹⁹ Kalbro, s 30-35

²⁰ Kalbro, s 108

²¹ Sjödin, s. 16

²² Kalbro, s 25

3.2 Exploateringsprocessens förlopp

För att en markexploatering ska kunna komma till stånd kräv ett långt arbete före själva byggandet. Nedan redovisas hela processens gång från idé till färdigbyggt område.²³

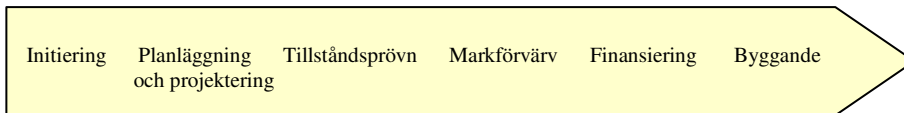


Fig. 3 Exploateringsprocessens förlopp

- **Initiering**
Det är främst två skäl som leder fram till att ett exploateringsprojekt initieras. Dels då ett markområde utnyttjas ineffektivt och någon vill använda marken på ett bättre sätt, dels då det finns ett behov av mark för ett visst ändamål och man försöker hitta mark för att uppnå syftet. Initiativet kommer från antingen fastighetsägaren eller kommunen. Fastighetsägaren kan ha behov av ny bebyggelse eller ha i syfte att sälja fastigheten vidare i samband med exploateringen. Kommunen kan genom en markanvändningsplan peka ut ett område som lämpligt för ett visst ändamål. Initiativet kan också tas av någon som har ett behov av ny bebyggelse, exempelvis ett byggföretag.
- **Planläggning och projektering**
Planläggning handlar om att mark avgränsas för olika ändamål och ramar ges för bebyggelsens utformning och omfattning. Skisser görs och en detaljplan utformas. Som tidigare nämnts är det kommunen som ansvarar för planeringen. Projektering innebär den tekniska konstruktionen samt den arkitektoniska utformningen av byggnader och anläggningar. Ritningar och beskrivningar upprättas. Exploatorn, som är den som har beställt bebyggelsen och anläggningarna, har ansvaret för projekteringen. Om planläggnings- och planeringsarbete kan ske parallellt är det lättare att samordna detaljplaner och utformningen av anläggningar och bebyggelse.
- **Tillståndsprövning**
Det är nödvändigt att reglera markanvändningen i vissa fall. Man kan då hindra större miljöförstörningar, att en byggnad har en estetiskt olämplig utformning eller att värdefulla grönområden tas i anspråk. Reglering är också nödvändig för att en nödvändig samordning ska komma till stånd, där exempelvis vägar, va-system och grönområden ska byggas. Det är huvudsakligen kommunerna som svarar för tillståndsprövningen.

²³ Kalbro, s. 18-21

- **Makförvärv**
Det krävs ofta ändringar i ägar- och fastighetsförhållanden då markanvändningen ska förändras. Det kan vara aktuellt då den ursprungliga fastighetsägaren inte har något intresse eller förutsättning att själv bygga. Marken måste då överlåtas till en eventuell exploatör. Det kan också krävas ägarbyten om fastighetsindelningen behöver förändras.
- **Finansiering**
Det krävs stora investeringar vid en markexploatering. De finansieras genom största delen lånade pengar. I kap 4 *Fastighetspant* nedan redovisas finansieringen närmare.
- **Byggande**
Exploatören har ansvaret för uppförandet av bebyggelsen. Ofta måste entreprenörer och konsulter anlitas för att utföra projektering och byggnadsarbeten.

3.3 Aktörer och intressenter

Markexploateringen berörs som tidigare nämnt av olika parter. De viktigaste listas nedan.²⁴

- **Kommunen**
Kommunen är inblandad i exploateringsprocessen i flera avseenden. De olika rollerna kan innebära en bättre samordning men det kan också skapa problem då kommunen kan ha svårigheter att hålla isär dess olika intressen. Dessa roller kan kommunen ha i processen:
 1. Kommunen fungerar som myndighet och kan genom planläggning och tillståndsprövning avgöra hur marken ska användas.
 2. Kommunen kan vara markägare.
 3. Kommunen eller kommunala bolag kan vara exploatör och låta uppföra bebyggelse för t.ex. bostäder, kontor och skolor.
 4. Kommunen har ett serviceansvar för teknisk infrastruktur som gator, vatten och avlopp.
- **Fastighetsägare, byggherrar**
Det är oftast fastighetsägaren som är exploatör. De kan vara enskilda personer, privata företag eller offentliga organ.
- **Byggentreprenörer**
De som utför byggnationen är de av exploatören beställda entreprenörerna.
- **Konsulter**
Specialkompetens i övrigt kan behövas och då anlitas konsulter som exempelvis jurister, ekonomer, arkitekter, projektörer.

²⁴ Kalbro, s. 21-25

Uppdelade förrättningar vid exploatering

- **Byggmaterialindustrin**
Byggmaterialindustrin har en stor ekonomisk inverkan i byggnadsprocessen där de många olika branscherna (cement, VVS, byggskivor, etc.) karaktäriseras av ett fåtal företag.
- **Finansiärer**
Byggprojektet kräver stort ekonomiskt kapital och flera kreditinstitut är därför inblandade, främst banker, kreditmarknadsföretag och försäkringsbolag.
- **Huvudmän för gemensamma anordningar**
För att nybyggnationen ska fungera måste det finnas kollektiva anordningar av olika slag. Kommunen har oftast ansvaret för allmänna platser såsom gator, grönområden, lekplatser etc. De är också skyldiga att iordningställa och driva allmänna va-anläggningar. Ansvaret och driften för exempelvis gator kan läggas över på fastighetsägarna i form av en gemensamhetsanläggning. Vägverket svarar för allmänna vägar.
- **Rättighetshavare i fastigheter**
Det kan finnas andra rättighetshavare än fastighetsägaren i området, tex hyresgäster, servitutshavare eller arrendatorer som har ett intresse i markexploateringen.
- **Grannar, intresseorganisationer, kommuninvånare**
En markexploatering kan påverka både grannar, intresseorganisationer och kommuninvånare i både positiv och negativ bemärkelse. Närliggande fastigheter kan få tillgång till en förbättrad service i form av en bättre väg eller ett nytt fritidsområde. Grannarna kan påverkas negativt i form av buller, avgaser eller att ett strövområde blir mindre.
- **Myndigheter**
Då en exploatering berör flera kommuner är det länsstyrelsen som agerar samordnare och det är deras ansvar att riksintressen inte motverkas. Det är lantmäterimyndigheten som fattar beslut om fastighetsbildningen, inrättandet av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Domstolarna har en viktig funktion då tillståndsbeslut kan överklagas och prövas i domstol.

4 Fastighetspant

Syftet är att ge en bakgrund till hur och varför panträtt finns och behövs i fastigheter samt varför belåningsbara fastigheter, och därmed fastighetsbildning krävs tidigt i exploateringsprocessen.

4.1 Panträttens grunder

Fastigheter utgör en viktig roll som panträttsobjekt. Möjlighet finns att pantsätta sin fastighet och denna utgör då säkerhet för ett banklån. Ett lån är nästan alltid en nödvändighet för att finansiera ett fastighetsförvärv eller byggprojekt. Reglerna behandlas i JB 6 kap och enligt bestämmelserna måste fastighetsägare som vill pantsätta sin egendom ansöka om inteckning i fastigheten på ett visst belopp (JB 6:1). Inteckningen beviljas av IM och som bevis på detta erhålls ett pantbrev på samma belopp som inteckningen. En fastighet kan pantsättas då pantbrev lämnas in till en borgenär för att utgöra säkerhet för fastighetsägarens fordran. För att borgenären ska kunna styrka själva fordran krävs dels det traderade pantbrevet men också att ett skuldebrev upprättas.²⁵

För att panträtt ska kunna lämnas måste rekvisiten i JB 6:2 uppfyllas. Pantsättningen ska vara gjord av fastighetens civilrättslige ägare. För att inte pantbrevet ska vara utan värde för borgenären måste det vara knutet till en fordran samt en förpliktelse genom pantförskrivning som normalt görs i skuldebrevet. Till sist ska pantbrevet överlämnas till borgenären.²⁶

En fastighetsförvärvare är skyldig att söka lagfart (JB 20:1) och denna är ett bevis på att fastighetsägaren är rätt ägare och utgör därmed grund för fastighetskrediten. En person som ännu inte har fått lagfart har rätt att pantsätta sin fastighet, då genom köpehandlingen. Vad som krävs är att det redan finns pantbrev i fastigheten som den nya ägaren kan använda. Däremot finns det ingen möjlighet att få nya inteckningar beviljade utan lagfart (JB 22:1). Då ansökan om inteckning beviljas debiteras stämpelskatt på 2 % av köpeskillingen.

Vilande lagfart kan ges om förvärvet är beroende av myndighets tillstånd.²⁷ Hur mycket en kreditgivare kan förvänta sig få ut på sin panträtt beror på hur stor inteckningsramen anses vara. Inteckningsramen är pantbrevets grundbelopp plus tillägg (JB6 6:3).

²⁵ Grauers, s. 22-23

²⁶ Jensen, s. 46-51

4.2 Belåningsbara fastigheter vid nyexploateringar

När det kommer till nybyggnation så används oftast byggnadskreditiv som finansiering. Det är en tillfällig kredit som disponeras under tiden det byggs. Pengar betalas ut i samma takt som krävs för att byggnationen ska fortgå och ränta betalas för den kredit som utnyttjas. När byggnationen är klar förflyttas byggnadskrediten till en fast kredit där det långsiktiga lånebehovet har bedömts.²⁹

Som tidigare nämnt krävs det en fastighet för att denna ska kunna fungera som säkerhet för ett lån. Möjligheten för en exploatör att sälja de fastigheter denne har bebyggt beror på om köparen har möjlighet att få lån. Det krävs därför att fastigheter bildas tidigt i exploateringsprocessen och köparen blir ägare till en registerenhet. Om en fastighetsbeteckning finns och köpehandlingar som är kopplade till denna nybildad fastighet är undertecknade är det möjligt att söka lagfart. Har man fått lagfart finns det möjlighet att skaffa in-teckningar och därmed pantbrev. Detta kan vid preliminärbeslut ske redan innan fastighetsbildningen är avslutad.

²⁷ Grauers, s. 295-304

²⁸ Sigbladh, s 103

²⁹ Jensen, s 35

5 Fastighetsbildning

Syftet med detta kapitel är att ge en förståelse för hur en fastighet bildas och vilka lagregler som hanterar detta.

5.1 Fastighetsbildandets grunder

När markanvändningen förändras betyder det oftast att fastighetsindelningen och ägarstrukturen också behöver anpassas, dels i initieringsfasen men också vid projektets slutförande då området kanske ska delas in i mindre friliggande fastigheter. Nya fastigheter skapas eller ombildas enligt fastighetsbildningslagen. Nybildning kan endast ske på tre olika sätt, avstyckning, klyvning eller sammanläggning. Vanligaste metoden för att skapa villaområden är avstyckning. Med hjälp av fastighetsreglering kan fastigheter ombildas.

Avstyckning

Den vanligaste åtgärden för att bilda nya fastigheter är avstyckning enligt FBL 10 kap. En styckningslott avskiljs från en befintlig fastighet, stamfastigheten, och en ny fastighet bildas (FBL 10:1). En avstyckning sker efter ansökan av fastighetens ägare (FBL 10:6 1 st) och den ska lämnas in till Lantmäterimyndigheten inom sex månader från det att köpeavtalet är undertecknat (JB 4:7). Styckningslottens utformning ska stämma med de förutsättningar som är uppställda i köpehandlingarna. Det går att komma ifrån detta om överenskommelse sker inom förrättningen. En sådan överenskommelse måste vara skriftlig och får endast innebära små justeringar i förhållande till köpehandlingens (FBL 10:8). Om det krävs större förändringar måste ett nytt köpeavtal upprättas för att förrättningen ska kunna ha köpehandlingens som grund. Köparen måste söka lagfart på sitt förvärv.³⁰

Klyvning

Klyvning innebär att en fastighet som ägs av flera personer gemensamt blir uppdelad. En person kan begära att få sin andel utbruten till ett särskilt utrymme. Klyvningen innebär att hela fastigheten delas upp till nya fastigheter och ursprungsfastigheten klyvs därför. Klyvningsåtgärden innebär att äganderätten till en andel i den samägda fastigheten automatiskt omvandlas till äganderätt till en nybildad fastighet. Någon ansökan om lagfart krävs inte. Bestämmelserna hittas i FBL 11 kap.³¹

Sammanläggning

I FBL 12 kap hittas bestämmelserna gällande den tredje och sista nybildningsformen, sammanläggning. Hela fastigheter kan då sammanlänkas till en ny fastighet. I en sammanläggning kan en klyvninglott eller avstyckningslott innefattas. Krav är att fastigheterna har samma ägare och innehas med samma rätt.³²

³⁰ Julstad, s 102-107

³¹ Julstad, s 107-109

³² Julstad, s 109-110

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering innebär ombildning av redan befintliga fastigheter där en del eller en hel fastighet överförs till en annan. Bestämmelserna finns i FBL 5-9 kap och innefattar också bildande av marksamfällighet och servitut samt ändring av dessa. Fastighetsreglering sker generellt sett genom överenskommelse men kan i vissa fall genomföras tvångsvis.

5.2 Lämplighetskrav

Allmänna lämplighetskrav enligt FBL 3 kap ska uppfyllas och fastighetsbildning får inte ske i strid med gällande planer och bestämmelser. Det är upp till lantmäterimyndigheten att se till att bestämmelserna följs och de är av tvingande natur. Varje fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål (FBL 3:1). Vid prövningen av fastighetsbildningen ska det tas hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar. För att en fastighet som ska användas för boende ska betraktas som lämplig krävs det att tillgång finns till behövliga vägar, vatten och avloppsanordningar. En avvägning ska också göras mellan enskilda och allmänna intressen.³³

5.3 Förrättningsförfarandet

5.3.1 Ansökan

Det krävs en ansökan om fastighetsbildning för att en förrättning ska komma till stånd. Den som har rätt att ansöka om fastighetsbildning beror på vilken åtgärd som önskas. Gäller det avstyckning kan ansökan göras av både fastighetsägaren och köparen (FBL 10:6) medan det enbart är fastighetsägaren som har rätt att ansöka om sammanläggning (FBL 12:8). I exploateringsområden där ny bebyggelse för bostäder är planerat är det dels detaljplanen, dels exploatörens framarbetade material som lämnas in tillsammans med anmälan om fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten startar därefter upp ett förrättningsärende.

5.3.2 Samråd och sammanträde

Samråd sker med byggnadsnämnden, länsstyrelsen, etc. för att information som kan vara viktig i förrättningen ska iakttas. Sammanträde sker med sakägarna (FBL 4:14 1 st). Detta för att alla som är berörda av förrättningen ska komma till tals och få yttra sig. En förrättning kräver inte sammanträde om det inte finns hinder mot fastighetsbildningen eller där det inte råder motstridiga intressen (FBL 4:14 2 st).

³³ CD Fastighetsbildning\ Villkor för fastighetsbildning\ Allmänna lämplighetsvillkor

5.3.3 Hänsynstagande till planer

Fastighetsbildning som sker i ett område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får inte göras i strid med dessa. Mindre avvikelser kan dock få förekomma om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Fastighetsgränserna måste följa avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats, markens ändamål måste stämma och tomtstorlekar måste följas.³⁴ Olika detaljplaner kan variera i utförlighet där en mer detaljrik plan kan innehålla fastigheter utsatta i exakt läge.

5.3.4 Utmärkning

Nya gränser tillkommer vanligast genom fastighetsbildning enligt FBL. Ny gränsdragning kan innefatta momenten utstakning, utmärkning samt upprättande av karta och beskrivning. Dessa tekniska åtgärder kan påverka förrättningsbeslutet. Varje gräns som tillkommer genom fastighetsbildning skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning (FBL 4:27 1 st 1 p) och det är upp till Lantmäterimyndigheten att bedöma vad som är behövligt. Utstakning görs oftast med hjälp av tråkappar, dels för att tillfälligt visa var på marken en föreslagen eller beslutad fastighetsbildningsåtgärd innebär, dels för att ligga till grund för eventuell utmärkning. Om det inte råder några tveksamheter kring var gränsen ska gå kan det inte anses nödvändigt med utstakning.

Utmärkning syftar främst till att tydliggöra nya gränserns läge på marken. Gränser ska kunna utvisas och rekonstrueras vid senare tillfällen. Utstakning och utmärkning ska normalt ske innan fastighetsbildningsbeslut meddelas så att ändringarna kan hänvisas i karta och beskrivning för att vara tydliga.³⁵ Utmärkningen sker oftast med metallrör eller andra gränsmärken i brytpunkterna. Dessa ska redovisas i förrättningshandlingarna som också innehåller karta (FBL 4:28).

Vid större fastighetsbildningar kan det vara problematiskt att synkronisera exempelvis utsättning av gränser med anläggningsarbetet. Om man i ett tidigt skede gör fastighetsbildningen helt färdig och därmed också utmärkning finns det risk att gränserna efter anläggningsarbetet inte är synkroniserade med förrättningsbeslutet. Fara finns också att markeringar blir förstörda eller förflyttas om en byggnation pågår och stora maskiner arbetar i området. Viktigt är att fastighetsgränserna är anpassade till omgivningen och förhåller sig lämpligt till intilliggande anläggningar, exempelvis en väg. Detta kan vara ett stort problem vid områden där små marginaler gäller, exempelvis i ett radhusområde.

³⁴ Julstad, s. 81

³⁵ Andreasson, s. 46

5.3.5 Förrättningshandlingar och beslut

När ett beslut har tagits ska det ange de skäl som avgörandet grundar sig på (FBL 4:17). När förrättningens alla göromål har utförts ska ett avslutningsbeslut tas (FBL 4:29). Förrättningshandlingar ska alltid vara tydliga där syftet med ansökan och vad som har åtgärdats ska visas. De handlingar som ska finnas är förrättningskarta, teknisk beskrivning, fastighetsrättslig beskrivning och protokoll samt olika bilagor såsom ansökan.

5.4 Varför snabb fastighetsbildning?

Ofta ligger kravet på snabbt framställda registerenheter hos exploatören. Exploatören är beroende av tidig försäljning av styckningslotterna för att kunna finansiera projektet. Fastighetsbildningen skapar möjligheter för ägaren att pantsätta och belåna fastigheten och därmed kan en köpeskilling överlämnas. Det kan även ligga i köparens intresse. Finns det fastigheter kan köpet kännas lite mer definitivt, samt att möjlighet då finns att klara av den ekonomiska delen gällande lån. En rådande högkonjunktur ökar trycket på hela byggbranschen där investeringar ökar markant och fastighetspriser stiger. Hela exploateringsprocessen påverkas av inblandade parter som bevakar och framhäver sina intressen. Så länge en högkonjunktur råder och stor efterfrågan på nya bostäder finns är byggbranschen och exploatören i ständig framgång. Kravet på att få snabba fastigheter bildade överensstämmer då med hela processens förlopp.

6 Preliminärbeslut

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar ej utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande (FBL 4:25 3 st).

6.1 En uppdelad förrättning

Att avgöra en förrättning som en preliminärfråga innebär att fastighetsbildningsbeslut får meddelas utan att tekniska göromål, såsom utstakning, har skett. Ett preliminärbeslut ska likställas med ett fastighetsbildningsbeslut trots att förrättningen inte är avslutad.³⁶ Som tidigare nämnt kan det vara av väsentlighet att skapa fastigheter tidigt i en exploateringsprocess. Genom att besluta om fastighetsbildning med preliminärbeslut ges möjlighet att skapa registerenheter utan att göra exempelvis utmärkningen. Tekniska åtgärder såsom utstakning och utmärkning är beroende av att de flesta anläggningsarbeten är gjorda. Fastigheterna ska placeras lämpligt i förhållande till anläggningar och markeringar ska undvikas att förstöras. Det är inte bara tekniska åtgärder som är anledning till att en förrättning görs med preliminärbeslut utan det kan också handla om värderingar. Rör det sig om större värderingar eller ett fall där två parter inte är överens om ersättningen kan det vara ett alternativ. En förutsättning för preliminärfråga är att preliminärbeslutet särskilt ska kunna överklagas (FBL 15:3). Nedan i *Fig. 4* redovisas förrättningsförfarandet. Ett mer detaljerat schema kan studeras i Bilaga 2.

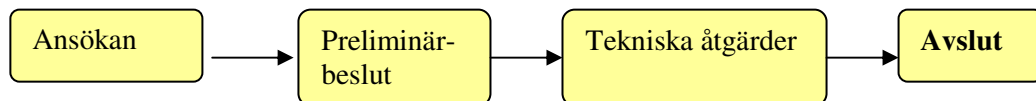


Fig 4. Gången vid preliminäråtgärd

6.1.1 Tekniska åtgärder

Fastighetsbildningsbeslut som innebär att utstakning och utmärkning sker efter att beslut meddelats ska tydligt visa vilken ändring i fastighetsindelningen som avses. Fastläggandet av gränserna kan grunda sig på plantolkning (detaljplan, fastighetsplan, situationsplan, nybyggnadskarta) och ofta är koordinater och numeriska data framtaget som underlättar beslutsfattandet. Om det inte finns kan man utgå ifrån tidigare fastighetsbildning eller husutsättning för att kunna skapa karta och beskrivning. Förekommer det inte någon sådan data finns möjlighet att tillräcklig information ges genom grafisk redovisning på karta och beskrivningar av gränssträckningar. Arealuppgifter ska då anges som preliminära och kompletteras senare under förrättningen.

³⁶ Prop. 1969:128, del B s. 265

Om en förrättning som meddelas med preliminärfråga vinner laga kraft kan registrering begäras. Den kan dock inte avslutas om inte utstakning har skett i överrensstämmelse med beslutet.³⁷ Sakägare och byggnadsnämnden ska underrättas om att fastighetsbildningsbeslutet meddelats som preliminärfråga.

6.1.2 Redovisningen

Vad gäller redovisningen av en förrättning med preliminärbeslut sker det i ett förrättningsärende. Detta för att minimera handläggningstiden. Förrättningshandlingarna resulterar ofta i två kartor, en med och en utan gränspunkter. Beskrivningen ska kompletteras med exakta arealer för de fastigheter som ändras i förhållande till det tidigare beslutet.³⁸ I lantmäteriets interna förrättningsexempel rekommenderas det att två beskrivningar görs. Det skrivs två protokoll, ett efter preliminärbeslutet är taget och ett när hela förrättningen avslutas. Det ska också i protokollen förklaras varför preliminäråtgärd har använts.³⁹ Viktigast med redovisningen är att det ska vara tydligt att det handlar om en preliminär åtgärd där exempelvis arealer kan komma att justeras.

6.1.3 Tillståndsfrågan

I en traditionell förrättning innefattar alltid det slutgiltiga fastighetsbildningsbeslutet ett yttrande om tillståndsfrågan om inte ett särskilt tillståndsbeslut har lämnats. Det avgörs alltså om förrättningen är tillåten eller ej med hänsyn till villkoren i FBL. Ett preliminärbeslut innefattar aldrig ett generellt ställningstagande gällande tillåtligheten. Tillståndsbeslutet måste avgöras särskilt för att preliminärbeslutet ska slutligen gälla. Förrättningsantmätaren ska beakta de risker det medför att dela upp förrättningen där handläggningstiden förlängs. En förrättning som delas upp medför alltid vissa olägenheter och därför ska preliminärbeslut enbart användas vid komplicerade förrättningar och är därmed inte avsedd för det stora flertalet fall.⁴⁰

6.1.4 Problem med preliminärbeslut

För att preliminärbeslut ska kunna användas krävs att det är lämpligt. Att meddela fastighetsbildningsbeslut innan alla tekniska göromål eller värderingar är gjorda kan vara till olägenhet för sakägare. Det kan vara svårt som sakägare att veta om man ska godta ett beslut eller ej innan exempelvis en värdering har skett. Sakägare kan ha svårt att ta ställning till åtgärder innan de vet hur det slutgiltiga beslutet kommer att se ut. I förarbetena diskuteras det att de finansiella frågorna bör avgöras tidigt då dessa har stor betydelse för sakägare och kan vara till betydelse för deras ställningstagande gällande förrättningen.⁴¹ Konsekvenserna av beslutet måste kunna överblickas. Återkallelse kan inte ske efter det att preliminärbeslutet vunnit laga kraft.⁴²

³⁷ CD Fastighetsbildning\ Handbok FBL\ 4.25 Utredning och beslut

³⁸ CD Fastighetsbildning\LM Handledning\Flik13. Specialrutiner preliminärfråga

³⁹ Insikten, Användarstöd Trossen, Förrättningsexempel 10

⁴⁰ Prop 1969:128, del B s. 265

⁴¹ Prop 1969:128, del B s. 270

⁴² Prop 1969:128, del B s. 273

Lantmäterimyndigheten ska göra en avvägning mellan de fördelar som uppnås genom att göra beslutet till en preliminärfråga och de eventuella nackdelar som de kan medföra.⁴³ Det innebär också att den ska vara mer ekonomiskt fördelaktigt än en traditionell förrättning. Enligt FBL 15:3 2 st ska en ändamålsenlig handläggning främjas, vilket också styrks genom rättsfall NJA 1974 s. 597.

Om arealförändringar uppkommer mellan de preliminära och de definitiva arealerna krävs att avvikelserna hamnar inom FBL 4:27 1 st, dvs tolkningsmånen eller ritnoggrannheten. I lantmäteriets interna förrättningsexempel ges utrymme för relativt stora förändringar mellan preliminärbeslutets arealer och de slutgiltiga. Skillnaderna uppgick uppemot 40 kvm eller förändringar närmare 4 %. Detta är inget definitivt men det kan dock ses som en vägledning.⁴⁴ Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen. Men bara om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som inte står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomförs i full överensstämmelse med beslutet. Annars krävs fastighetsreglering.⁴⁵ Om fastighetsreglering behövs ska det göras en bedömning om det krävs en ny anmälan eller om förändringen inte medför något avsteg från ansökan. Har ytterligare fastighetsägare tillkommit innan förrättningen avslutats måste de delges ansökan eller biträda den. Visar det sig vid utstakning och utmärkning att avvikelserna är mer påtagliga behövs en mer utförlig redovisning i både karta och beskrivning. Det kan då bli aktuellt med en kompletterande fastighetsreglering.⁴⁶

Om fastigheterna ägs av exploatören bör beslut om kostnadsfördelning normalt meddelas i samband med det första fastighetsbildningsbeslutet. Därigenom kan komplikationer undvikas till följd av att fastigheterna byter ägare före förrättningens avslutande.⁴⁷

⁴³ Zeteo, lagkommentarer FBL 4:25

⁴⁴ Insikten, Användastöd Trossen, Förrättningsexempel 10

⁴⁵ CD Fastighetsbildning\Handbok FBL\4.25 Utredning och beslut

⁴⁶ Insikten, Användarstöd Trossen, Förrättningsexempel 10, Kommentarer

⁴⁷ CD Fastighetsbildning\LM Handledning\Flik13. Specialrutiner preliminärfråga

Uppdelade förrättningar vid exploatering

7 Fullföljdsåtgärd

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket. (FBL 4:27 2 st)

7.1 En förrättning

I normalfallet ska både utstakning och utmärkning ske innan en förrättning avslutas. Om det är lämpligt finns möjlighet att utföra de tekniska åtgärderna efter förrättningens avslutande och det kallas då för fullföljdsåtgärd.

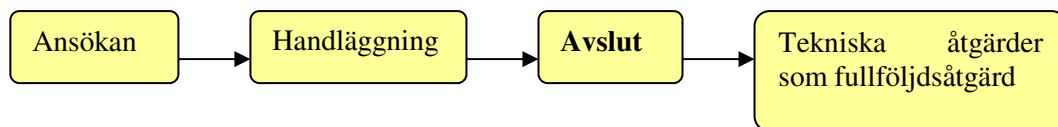


Fig. 5. Gång vid fullföljdsåtgärd

7.1.1 Tekniska åtgärder

Behovet att vänta med utstakning och utmärkning kan uppstå då anläggningsarbeten pågår och det finns risk att redan utsatta markeringar förstörs. De tekniska åtgärderna är i viss utsträckning säsongsberoende och tidskrävande och kan därför motverka att inteckningsbara fastigheter skapas i ett tidigt skede av exploateringsprocessen. Fullföljdsåtgärd kan anses vara lagligen bestämd. Om fullföljdsutmärkning inte kan ske enligt fastighetsbildningsbeslutet måste fastighetsreglering, eller vid mindre avvikelse, fastighetsbestämning ske enligt FBL 14:5-6. En kanadensisk undersökning visar att gränser där utmärkning gjordes vid fastighetsbildningstillfället var ca 60 % av gränsmärkena intakta efter exploateringen. Inom områden där utmärkning hade skett som fullföljdsåtgärd var utfallet i genomsnitt 73 %.⁴⁸ Enligt förarbetena är det onödigt att göra beslutet till ett preliminärbeslut om det enbart handlar om att undvika utmärkning av gräns vars läge inte har blivit slutligt avgjort och istället bör fullföljdsåtgärd användas. Utmärkningen samt bestämningen av gränser bör alltså kunna uppskjutas till efter förrättningens avslutande, om det anses lämpligt.⁴⁹

7.1.2 Redovisningen

Det ska framgå av förrättningshandlingarna hur utmärkningen har utförts. Anteckningar ska göras i förrättningsprotokollet innan avslutande och sakägare ska skriftligen underrättas i god tid.⁵⁰ Det är viktigt för att sakägare ska kunna föra särskild talan mot beslutet. Efter förrättningens avslutande ska den nya tekniska beskrivningen bifogas förrättningshandlingarna. Det ska inte råda några tvivel om var fastighetsgränsen ska gå trots att utstakning sker efter beslutet.

⁴⁸ Andreasson, s. 173

⁴⁹ CD Fastighetsbildning\Handbok FBL4.27 Gränsåtgärder

⁵⁰ Zeteo, lagkommentarer FBL 4:27

7.1.3 Problem med fullföljdsåtgärd

Vid förrättningar där utstakning sker efter att ett beslut meddelats kan det lätt inträffa avvikelser. Sådana avvikelser kräver rättelse av utstakning och det kan ofta medföra betydande arbete. Utstakning som avviker från fastighetsbildningsbeslutet i obetydlig mån ska inte behöva rättas om rättelsen skulle medföra oskäligen kostnader i jämförelse till betydelsen för sakägarna. Det är därför viktigt att fullföljdsåtgärder redovisas i förrättningshandlingarna.⁵¹ Om avvikelsen inte är obetydlig krävs en fastighetsreglering och det kräver att en ny förrättning startas.

För att en fullföljdsåtgärd ska göras krävs att man vid förrättningens start har ett bra grundmaterial med goda mätdata att utgå ifrån. Det finns gällande fullföljdsåtgärd inget utrymme att ändra gränserns lägen. De definitiva arealerna har registrerats innan utmätningen och därför bör en säkerhet finnas att inga större avvikelser kommer att inträffa.

⁵¹ Prop. 1969:128, del B, s 279

8 Intervjuer

Huvuddelen i den empiriska studien bygger på intervjuer med förrättningslantmätare anställda vid både statliga och kommunala lantmäterimyndigheten samt företrädare för exploatörer. Intervjuerna har utgått ifrån framarbetade frågor som redovisas i Bilaga 1.

8.1 Exploatörer

För att få en klarhet i hur förrättningsförfarandet påverkar exploatören och vilka synpunkter de har på förrättningsförfarandet har intervjuer hållits med Stig Bolander från NCC och Karin Ramkvist från JM. Båda dessa är anställda som lantmätare och har därför en mycket god inblick i den fastighetsrättsliga problematiken. Nedan redovisas en sammanställning av deras synpunkter.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning lämnas in till Lantmäterimyndigheten så fort detaljplanen är fastställd. I ansökan bifogas ritningar som kan vara bygglovsritningar och oftast även nybyggnadskarta eller fastighetskarta.

Önskemål gällande förrättningen

I områden där radhus och villaområden ska byggas ser exploatören helst att förrättningen görs som preliminärfråga. Det är därefter upp till lantmätaren att på bästa sätt lägga upp förrättningen. Det är exploatörens kunder som kommer med kravet att fastigheterna ska vara klara och utsatta tidigt. En kontinuerlig dialog finns mellan exploatör, lantmätare och kund om vad som kommer att ske och när.

Karin Ramkvist ser helst att tomter är markerade då det är dags för inflyttning. Stig Bolander menar att utsättningen kan göras långt efter att inflyttning har skett. Det nämns också att tomternas baksida bör sättas ut först, det vill säga under byggnationen. Gräns mot gata bör inte sättas ut förrän toppbeläggning är lagd. Detta för att undvika att gränsmarkeringar förstörs eller förflyttas.

Avvikelse

Vad gäller villafastigheter anses en godtagbar avvikelse mellan preliminär och slutlig gräns vara cirka 0,5 meter. Då avviker inte fastighetens areal mer än ett par kvadratmeter. Exploatörens egna utsättare är på plats då lantmäteriet ska göra utsättningar för att undvika större avvikelse än nödvändigt.

För att minska irritation hos köpare önskas det att förrättningslantmätaren avrundar de preliminära areorna nedåt. Det är tomtstorlekarna i fastighetskartan som blir till preliminära arealer och om sedan vid förrättnings avslutande det visar sig att de avviker så är chanserna mindre att fastighetsköpare är missnöjda med arealen. I köpekontraktet finns det en klausul som innebär att köparen ska kunna godta en mindre avvikelse på fastighetens areal. En av exploatörerna har fastslagit denna godtagbara avvikelse till 5 %.

8.2 Förrättningslantmätare

Intervjuerna med förrättningslantmätare har gjorts i syfte att klargöra hur de ser på fastighetsbildande vid nyexploateringar och hur dessa hanteras praktiskt. Det är också intressant att få en klarhet i vilken problematik som finns vad gäller förrättningar gjorda som preliminäråtgärd eller där teknisk fullföljsåtgärd använts. Alla intervjuer har utvecklats till fria samtal där svaren på frågorna har fördjupats eller andra spørsmål och problem har uppkommit. I det följande klargörs deras åsikter och erfarenheter.

Ansökan

Vad gäller ansökan om förrättningen skiljer det något mellan kommunala och statliga lantmäterimyndigheten. De statligt anställda menade att ansökan inkom efter att detaljplanen vunnit laga kraft. I den kommunala verksamheten varierar detta något och ansökan kommer ibland in innan detaljplanen. Detta är vanligast när kommunen äger exploateringsfastigheten. Då ansökan kommer in innan en detaljplan har vunnit laga kraft ska det inte råda några tvivel om att detaljplanen kommer att fastslås.

Utgångspunkten för att ta ett beslut är främst detaljplanen men också nybyggnadskarta gjord av exploatören eller andra ritningar, såsom bygglovsritningar. Lantmätaren utgår då ifrån att grundmaterialet och mätdata stämmer.

Det nämns också att sammanträde ofta hålls i förrättningens initieringsfas. Då ges det plats för exploatören att lämna sina synpunkter kring fastighetsbildningen och det är lantmätarens uppgift att informera exploatören om de olika alternativ som finns.

Varför preliminärfråga?

Det visar sig att exploatören nästan undantagsvis är initiativtagare till att en förrättning sker med preliminärbeslut och det är upp till dem att motivera varför det krävs. Enligt flera lantmätare handlar det ofta om självändamål som kan vara omotiverade. Exploatörens motiv till att göra förrättningen till en preliminärfråga är att snabba registerenheter ska skapas för att därefter kunna sälja vidare fastigheterna.

En orsak till att lantmätaren är den som tar initiativ till att preliminärbeslut tas kan vara en resursfråga. Vid en högkonjunktur kommer det in många ansökningar och exploatörerna vill att det ska gå så snabbt som möjligt. Då lantmäteriet inte har extra resurser under en högkonjunktur kan det vara nödvändigt att starta upp förrättningen och få de nödvändigaste åtgärderna gjorda.

Kuperad terräng kan vara ett annat motiv till att använda sig av preliminärbeslut. Att bebygga i starkt kuperad terräng kan innebära att svåra markarbeten görs och de tänkta gränserna kan behöva korrigeras.

En annan anledning kan vara att stor osäkerhet finns vad gäller placeringen av va, ga och elektriska ledningar. Vad gäller gemensamhetsanläggningar gäller det att vara tydlig med äganderätten och det är viktigt att veta när övergången från exploatören till fastighetsägarna ska ske.

Problem med preliminärbeslut

Tydligt är att olika lantmätare uppfattar preliminäråtgärd olika. Generellt sett anses det vara en komplicerad och tidskrävande åtgärd och finns möjlighet att utföra förrättningen samlad görs detta. Det uppfattas som man gör två förrättningar med mycket dubbelarbete.

Exploatörens intresse svalnar kraftigt efter att den första delen av förrättningen är gjord. Detta då registrerade fastigheter redan existerar och försäljning är därför möjlig. När det kommer till den andra, avslutande delen är det de nya fastighetsägarna som pressar på antingen exploatören eller lantmäterimyndigheten om att utstakning och utmärkning ska ske. Det är viktigt för de nya fastighetsägarna att fastställa var deras gräns går. Fall finns där exploatören har satt ut häckar eller liknande redan innan köparna har flyttat in. Då bör intresset för utstakning minska för tomtägarna. En annan lantmätare förstår problematiken men har inte stött på den. Dels då ärendet ligger kvar i ärendehanteringssystemet, dels då administrationen hanterar och påminner om äldre ärenden som ligger och väntar på beslut. Det är upp till lantmätaren att ha kontroll på att den andra delen av förrättningen avslutas. Ofta har också mätingenjören vetskap om när utstakningen ska göras. Omsättning av personal på kontoret kan också leda till att den andra delen av förrättningen faller i glömska då den ansvariga förrättningslantmätaren lämnar kontoret. Om det går längre tid än tre år kanske man bör fundera på om förrättningen ska avslutas, med risk för att en fastighetsreglering senare krävs.

Ett problem kan uppstå då de slutliga arealerna visar sig vara mindre än de preliminära. Om inte exploatören är tydlig gentemot kunden att det handlar om preliminära arealer från start kan en konflikt dessa emellan uppstå. Lantmäteriet står utanför den. De flesta exploatörer har erfarenhet och de är väl medvetna om att vara tydliga gentemot köparen. Några enstaka lantmätare ansåg inte detta.

Det framlades också att en stor fara finns med många digitala kartor från olika aktörer. Har beslut fattats enligt en karta och ett vägbygge sker efter en annan är det stor risk att man i efterhand måste fastighetsreglera.

Avvikelse

De intervjuade har liknande uppfattning om vad en godtagbar avvikelse mellan ett preliminärbeslut och slutgiltigt beslut anses vara. Man talar om kartnoggrannhet, att förändringen inte ska vara synlig för ögat eller en avvikelse under 0,5 m. Någon annan menar 1-5 meter där 1-2 meter är vanligt. De specifika siffrorna varierar naturligtvis beroende på kartans skala. När det kommer till gemensamhetsanläggningar har de mjukare gränser. Det gäller också gräns som går mot mark med allmän plats-karaktär.

Det nämns att det råder en förändring gällande mätningen. Tidigare har mycket små förändringar gällande preliminärbeslut tillåtits. Detta ändrar sig och fastighetsbildningen blir mer och mer juridisk och mindre teknisk, därmed tillåts större avvikelser. När det kommer till preliminäråtgärd ska en stor avvikningsgrad vara möjlig så länge den överensstämmer med planen.

Fullföljdsåtgärd

När det kommer till fullföljdsåtgärd krävs det tillräckligt bra projektering med mätta gränser för att ett beslut ska kunna tas. De tekniska åtgärderna görs i efterhand och man använder sig av samma tekniska procedur som vid återutsättning. Det är inte att rekommendera att använda sig av fullföljdsåtgärd i ett område med kuperad terräng. Det kan vara svårt att förutse hur naturen kommer att anpassa sig till de tänkta gränserna, eller tvärt om.

Ett svalt intresse hos exploatören gällande den tekniska fullföljden råder liksom preliminärbeslutets andra del och problematiken är densamma.

Fakturering sker innan fullföljden är åtgärdad. Detta dels för att exploatören ska få en totalkostnad tidigt, dels för att faktureringen lätt glöms bort om detta inte görs

Tekniska åtgärder

Går det att markera direkt görs det men det är inte möjligt i exploateringsområden där mycket markarbete kvarstår. Då markeras det inte förrän det är färdigbyggt. Mätningjörerna är ofta tillgängliga i exploateringsområdet, framför allt då kommunen är exploatör, och om det råder inflyttning i etapper och utstakning dröjer kan de visa nyinflyttade var gränser går.

När det kommer till gränser som ska gå i byggnader, exempelvis radhus, kan det räcka med bygglovshandlingarna för att ett beslut ska kunna tas.

Redovisningen

Metoderna för redovisningen varierar mellan olika förrättningslantmätare och det gäller även de preliminära arealerna. De som avrundar är fast beslutna om att detta är korrekt då preliminära arealer inte bör vara så pass fastställda att möjlighet finns att missuppfatta dessa. Det talas om en noggrannhet som ej bör understiga 10-tal meter. De lantmätare som inte avrundar sina arealer verkar göra detta för att minska arbetsbördan. Om dessa preliminära arealer stämmer överens med det slutgiltiga behöver de inte redigeras. Någon nämner att exakta arealer redovisas i preliminärbeslutet då de grundläggande mätdata är så pass bra att ändringar sällan behöver göras. Dock nämns det att detta inte är tanken med ett preliminärbeslut.

Preliminärbeslutet redovisas i beskrivningen och en ny beskrivning bör göras då de slutgiltiga arealerna fastställts. Tidigare gjordes det bara överstrykning av de preliminära arealerna i beskrivningen. Numera skrivs oftare en extra beskrivning. Den ska innefatta de definitiva arealerna och de nya fastighetsägarna. Det nämns att det kan vara riskabelt att inte redigera de preliminära arealerna om dessa skulle hamna på villovägar och förvirra. Det skrivs alltid ett nytt protokoll. Viktigt är också hur kartan

ska se ut. Det bör inte innefatta några koordinater eller längdmått utan enbart grova arealer. Det ska synas att det handlar om ett preliminärbeslut som inte är slutligen fastställt. Viktigast är att redovisningen är tydlig och förståelig.

Vad gäller fullföljdsåtgärd tillkommer det alltid en teknisk beskrivning och denna redovisas i ett tilläggsärende.

Effektivitet

Samtliga lantmätare ser helst att en exploateringsfastighet bildas till att börja med och det görs i en enskild förrättning. Detta för underlätta handläggningen då sakägarantalet minskar och onödiga rättigheter tas bort, såsom en samfällighet som ej är i bruk.

Ett råd som ofta ges till exploatören är att en fullmakt ska skrivas som ger exploatören rätt att företräda de nya tomtägarna en viss tid framöver. Om detta görs slipper lantmätaren underrätta alla sakägare, som kan vara många, då bland annat avslutningsbeslutet tas. Det är exploatören som ska stå för allt som innebär exploateringen och däribland förrättningen.

Har detaljplanen i området få restriktioner är det att rekommendera att exploatören utvecklar ett förslag där gemensamhetsanläggningar och dylikt placeras.

Andra tankar

När enbart gemensamhetsanläggning skapas kan det ske genom preliminäråtgärd. Det råder en diskussion kring om det kan vara lämpligt att göra detta när oklarheter finns kring hur många som ska delta, eller var exakt geografiskt den ska ligga. Oftast bildas dock gemensamhetsanläggning i ett eget ärende. Då gemensamhetsanläggning har bildats i ett exploateringsområde är det ofta så att exempelvis bolagsmän från exploateringsbolaget är medlemmar i samfällighetens styrelse. Denna lämnas därefter över till de boende i området då hela förrättningen är avslutad.

Uppdelade förrättningar vid exploatering

9 Förrättningsundersökning

För att få en större förståelse för hur förrättningar i nyexploaterade områden kan se ut, vilka problem som kan uppstå och hur de redovisas har en mindre undersökning av förrättningshandlingar gjorts. Jag har valt att inte titta på förrättningar som har varit väldigt komplicerade och innefattat många olika åtgärder. Förrättningar där preliminäråtgärd eller fullföljdsåtgärd har använts men fokus inte har legat på fastighetsbildningen och de tekniska göromålen har också valts bort.

Denna undersökning har inte till syfte att vara till något statistiskt underlag utan enbart ge en större förståelse för problematiken och redovisningen av den här typen av lantmäteriförrättningar. Detta eftersom underlaget är för litet samt att det kan vara problematiskt att bedöma och jämföra förrättningar då alla har en individuell karaktär och är mångfasetterade. Nedan redovisas de valda lantmäteriförrättningarna med dess aktnummer som rubrik. Det som utreds närmare är vad ansökan gällde, vilken fastighetsrättslig metod som använts, dess tidsåtgång samt redovisningen i förrättningshandlingarna. Reflektioner kring varje förrättning framförs också.

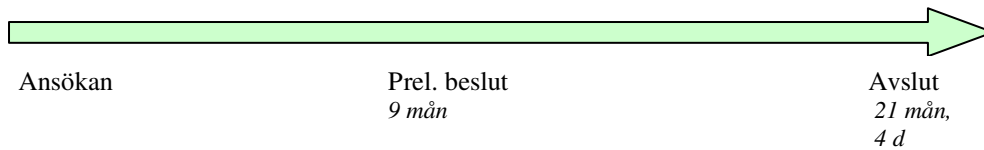
1402-155

Partille Ugglum 6:172 m.fl. (preliminäråtgärd)

Förrättningen innefattade fastighetsreglering, sammanläggning och avstyckning. Rad- och parhus anlades på styckningslotterna där JM var ansvarig exploatör. Fullmakt för JM att företräda fastighetsägarna har upprättats. En anläggningsåtgärd och ledningsåtgärd gjordes efter det att byggnaderna hade färdigställts gällande kör- och gångtytor, belysning, distributionsnät för vatten, spillvatten och dagvatten, miljöhus/elcentral/förråd samt tillträdesanordningar för tak. Ansökan till denna (*akt nr 1402-208*) kom in samtidigt som den gällande fastighetsregleringen. Det var dock tydligt att den önskades avslutas efter byggnationen. Tydligt är att det handlade om en preliminär åtgärd från start. Gällande redovisningen hade det varit önskvärt med en extra fastighetsrättslig beskrivning efter avslutande. I den beskrivning som finns är de preliminära arealerna överstrukna och ersatta med de fastställda, vilket gjorde det något kladdigt. Protokollen är båda tydliga där det första står att det handlar om en preliminär åtgärd och den andra att förrättningen är avslutad.

- **Tidsåtgång:**
 - Ansökan 2003-10-02
 - Protokoll 2004-07-02 (preliminärbeslut)
 - 2004-08-04 (omprövning av servitut)
 - 2005-07-06 (avslutningsbeslut)
 - Teknisk beskrivning 2004-09-29
 - 2005-05-19

Uppdelade förrättningar vid exploatering



Det har gått 12 mån 3 dagar mellan preliminärbeslut till det att avslutningsbeslut togs. Det skiljer som mest 5 m² mellan de preliminära arealerna och de definitiva.

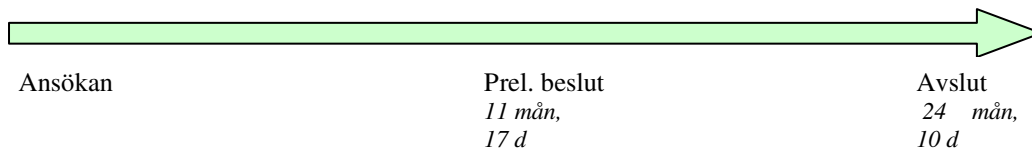
1419-108

Tjörn Toftenäs 1:123 m.fl. (preliminärbeslut)

Förrättningen gäller avstyckning om 57 fastigheter i ett område kallat "Havsporten". Det är NCC som är exploatör och de har upprättat en situationsplan som preliminärbeslutet bygger på. Fullmakt finns för exploatören att företräda fastighetsägarna i lantmäteriärendet. I aktbilaga BE (beslut) hittar man de preliminära arealerna överstrukna och redigerade. I protokollet PR 2 skrivs att preliminärbeslut fattades 2001-04-20.

- **Tidsåtgång:**

Ansökan	2000-05-03
Protokoll	2001-04-20 (preliminärbeslut)
	2003-05-13 (avslutningsbeslut)
Teknisk beskrivning	2003-01-22



12 mån och 23 dagar har gått mellan preliminärbeslut och avslutningsbeslut. Arealerna har som mest ändrats med 35 m². Detta är mycket stora ändringar. Det ursprungliga syftet med fastighetsbildningen har trots ändringen uppfyllts. Denna förändring var möjlig på grund av en fri detaljplan med liten styrning.

1402-272

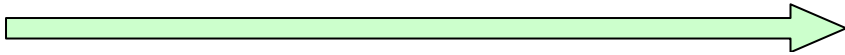
Partille Öjersjö 1:7 m.fl. (fullföljdsåtgärd, delvis preliminärbeslut)

Ärendet gäller en fastighetsreglering, avstyckning samt ledningsrättsåtgärd där syftet är att skapa fastigheter avsedda för helårsbostäder. Detaljplan och förslag på fastighetsplan finns i området som kallas "Brasgård". Förrättningen är delvis gjord som preliminärfråga, men det gäller enbart fördelningen av förrättningskostnader. Därför har inga avvikande arealer och inte heller cirkaarealer redovisats i beskrivningen utan det är enbart meningen "alla arealuppgifter är preliminära" som är överstruken. I den tekniska beskrivningen visar det sig att flera markeringar inte är utsatta. I både protokoll PR1 och PR2 klargörs det att vissa gränspunkter kommer att ske med fullföljdsåtgärd. I PR2 avslutas förrättningen. Det finns bara en teknisk beskrivning och inget nytt ärende är upplagt vilket bör innebära att fullföljdsåtgärd tillkommer.

Uppdelade förrättningar vid exploatering

- **Tidsåtgång:**

Ansökan	2007-05-21
Protokoll	2007-07-09 (preliminärbeslut)
	2008-07-08 (avslutningsbeslut)
Teknisk beskrivning	2007-11-06



Ansökan	Prel. beslut	Avslut	Fullföljd?
	1 mån, 19 d	25 mån, 18 d	

Tiden mellan preliminärbeslut och avslut är 12 mån.

Teknisk fullföljsåtgärd bör tillkomma och då har hela processen överstigit 2,5 år.

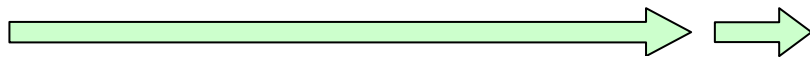
1402-234

Partille Hultet 1:2 m.fl. (fullföljsåtgärd)

Förrättningen gäller en fastighetsreglering, ledningsrättsåtgärd och avstyckning. Det är Partille kommun som har gett Granova Exploatering AB ansvaret att bygga helårsbostäder i "Hålsjöområdet". Det står tydligt i protokollet att utmärkning av gräns kommer att verkställas efter förrättningens avslutande på grund av att utbyggnad av gata m.m. pågår. Förrättningen har en andra del där fullföljden är redovisad med ny teknisk beskrivning, ny sakägarförteckning, nya köpebrev och nytt dagboksblad. Om fullmakt hade skrivits mellan exploatören och fastighetsägarna finns en möjlighet att förrättningslantmätaren hade fått en lägre arbetsbelastning.

- **Tidsåtgång:**

Ansökan	2005-11-04
Protokoll	2006-09-11 (avslutningsbeslut)
Teknisk beskrivning	2006-08-21
	2006-11-06 (teknisk fullföljd)



Ansökan	Avslut	Fullföljd
	10 mån, 7 d	12 mån, 2 d

Tiden mellan beslut avslutningsbeslutet och tekniska fullföljden är knappt 2 månader. Här går det att diskutera om fullföljden var nödvändig. Frågan kvarstår gällande varför fullföljd användes och hur mycket som tjänades på det. Om man hade väntat två månader hade förrättningen kunnat göras enskilt.

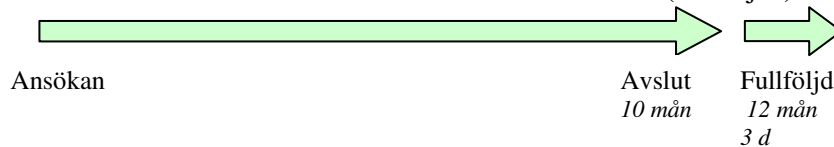
1402-292

Partille Öjersjö 1:5 m.fl. (fullföljsåtgärd)

Förrättningen gäller avstyckning om 18 fastigheter som föregicks av fastighetsreglering samt ledningsrättsåtgärd. Partille kommun är exploatör och en fastighetsplan har utformats. I protokollet står att tekniska arbeten och värderingar kan vänta till efter fastighetsbildningsbeslutet är taget om så är lämpligt. Det är dock inte tydligt att fullföljsåtgärd säkerligen kommer att göras. En notering på kartan (uppförd 2008-01-28) finns som säger "Rättelse-komplettering av längdmått Öjersjö 1:110 och 1:111", daterat 2008-03-31. Det är otydligt om rättelsen kan likställas med fullföljsåtgärden. Möjlighet finns att denna rättelse innefattar den tekniska fullföljden och då tillkommer ingen åtgärd. Om så är fallet har lantmätaren frångått från principen att ett nytt hjälpärende ska skapas och tydlig redovisning ska ske.

- **Tidsåtgång:**

Ansökan	2007-03-21
Protokoll	2008-01-28 (avslutningsbeslut)
Teknisk beskrivning	2007-11-26
	2008-03-31 (fullföljd?)



Om det antas att rättelsen innebär fullföljsåtgärden ska tar det cirka 2 mån mellan avslut och fullföljden.

1419-292

Tjörn Store Dyrön 1:414 m.fl. (fullföljd fastighetsreglering)

Förrättningen innebär en fastighetsreglering där Stora Dyrön 1:414–1:423 bildas för helårsbostäder. Det är tydligt i protokollet att utmärkning av gränser ska ske genom teknisk fullföljsåtgärd. Ytterligare en fastighetsreglering gjordes kort efter förrättningen (*Akt nr: 1419-470*), där justering av tomtgränser gjordes. Justeringen hade rymts inom ett preliminärbeslut.

- **Tidsåtgång:**

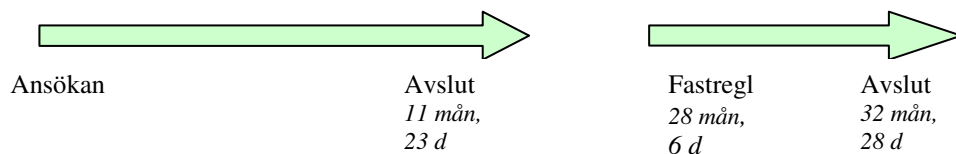
Ansökan	2003-02-07
Protokoll	2004-01-30 (avslutningsbeslut)
Teknisk beskrivning	2003-11-11

Fastighetsreglering akt. nr. 1419-470

Ansökan	2005-06-13
Protokoll	2005-11-11 (avslutningsbeslut)
Teknisk beskrivning	2005-11-11

Hänvisning görs här till förrättning 1419-292 och fastighetsregleringen innefattar även det som skulle innebära fullföljsåtgärden i denna. Därför tillkommer ingen teknisk fullföljsåtgärd.

Uppdelade förrättningar vid exploatering



Förrättningen tog sammanlagt cirka 2,5 år och kan anses vara en lång och utdragen process. Här hade det varit mer fördelaktigt att använda sig av preliminäråtgärd. Det är svårt att veta hur förutsättningarna såg ut i förrättningens start och varför man valde att göra förrättningen med hjälp av teknisk fullföljd istället för preliminäråtgärd. Både exploitören och förrättningslantmätaren hade vunnit på att använda sig av preliminäråtgärd och därmed en förrättning istället för två enskilda förrättningar.

Uppdelade förrättningar vid exploatering

10 Analys och diskussion

I det här kapitlet analyseras och diskuteras resultatet av intervjuerna och förrättningsundersökningen.

10.1 En förrättning

En förrättning som görs med preliminärbeslut är en lång och utdragen process och därmed kostsam. Lantmätaren upplever generellt sett att det är en besvärlig och tung metod som undviks om möjligt. Trots att det är exploatören som står för förrättningskostnaderna kan det diskuteras om det står i relation till lantmätarens arbetsbörda. Att använda sig av preliminärbeslut kan vara ett led i ett sakägarorienterat myndighetsutövande. Det är som tidigare nämnt exploatören som initierar preliminäråtgärden och det är främst till deras fördel som den används. Detta bör iaktas och exploatörens behov ska lantmätaren vara lyhörd inför. Att man då i vissa fall kan få bortse ifrån att en ändamålsenlig handläggning ska främjas kan ibland anses vara nödvändigt. Frågan är om en sakägarorienterad handläggning väger tyngre än en ekonomiskt fördelaktig förrättning? Det ska noteras att den part som är drivande inte alltid är exploatören utan dess kunder, de framtida fastighetsägarna. Exploatören vill tillfredställa de framtida fastighetsägarna och driver därmed på lantmätaren i hopp om att förrättningen ska gå snabbt. Det bör alltid reflekteras både av lantmätaren och exploatören om det verkligen är nödvändigt att få registerenheter tidigt och i sådant fall hur tidigt? Priset kan vara en dyr och utdragen process. Tydligt är att förrättningslantmätaren blir påverkad av de ekonomiska intressena. Om lantmätaren försöker åstadkomma en snabb förrättning kan det ifrågasättas om beslutet är förhastat och därmed felaktigt.

Vad gäller tiden mellan preliminärbeslutet och det slutliga beslutet ligger genomsnittet på cirka ett år. Åtgången är naturligtvis beroende av många olika faktorer. Det kan handla om arbetsbelastningen eller tidsplaneringen på lantmäterikontoret, om det finns mätresurser att tillgå men kanske främst exploateringsprocessens omfattning och längd. När det kommer till preliminärbeslut tas ett beslut relativt snabbt och därefter kommer det en väntan på att de tekniska åtgärderna ska kunna utföras. I jämförelse med fullföljdsåtgärd där hela förrättningen avslutas på en gång och det enbart är utsättning och utmärkning som väntar till efter förrättningen. Trots att undersökningen inte har något statistiskt underlag visar det att tidsförhållandet mellan färdiga registerenheter och förrättningens längd kan vara stor. Det tar cirka tre månader längre tid att skapa registerenheter när fullföljdsåtgärd används jämfört med preliminärbeslut. Däremot kan hela förrättningsprocessen bli betydligt mycket längre med preliminäråtgärd (cirka ett år). Detta beror på att i de förrättningar där preliminärbeslut används är från start med komplicerade och omfattande. Hanläggningstiden är därför längre men den är också längre på grund av att dubbelarbete kan krävas av förrättningslantmätaren.

Att preliminärbeslut anses vara tidskrävande och komplicerat kan anses vara dess största problem och det är alltid att rekommendera att genomföra en förrättning som en sammanhållen. Om detta inte är möjligt är fullföljsåtgärd att rekommendera. Då krävs dock bra grundläggande mätdata.

10.2 Tekniska avvikelser

Det har tydliggjorts att fullföljsåtgärd bör användas när tydliga mätdata finns och det råder säkerhet om att gränsen inte kommer förändras efter att de tekniska åtgärderna har gjorts. Skulle det ske en avvikelse mellan det fastighetsrättsliga beslutet och den verkliga situationen krävs en fastighetsreglering. Ett nytt ärende måste startas vilket kräver en ansökan. Det innebär också en insats från exploatören eller fastighetsägarna. Risken att en fastighetsreglering behövs kan anses vara det största problemet med en förrättning som görs med hjälp av fullföljsåtgärd. Om det krävs kan processen bli mycket lång, längre än det hade blivit om preliminärbeslut använts. Ett preliminärbeslut ger större utrymme för förändringar och avvikelser. Fullföljsåtgärd bör enbart användas då man är säker på att gränsen inte kommer att avvika vilket kan vara en svår bedömning att göra. Handlar det endast om att undvika utmärkning av gräns vars läge inte blivit slutligen avgjort kan det anses onödigt att använda sig av preliminärbeslut.

Ett problem som kan uppstå är om fastighetsägaren får en mindre fastighet än vad som står i kontraktet. Vissa exploatörer har klausuler i kontrakten där en mindre avvikelse måste godtas av köparen. Exempel finns där avvikelser har blivit fastslagna till 5 % och hur en avvikelse över denna ska ersättas. Det råder då inga tvivel om vad som menas med mindre avvikelse. Det finns även de exploatörer som inte skriver in några arealer i sina kontrakt utan enbart hänvisar till en situationsplan. Detta kan vara en bra metod då missuppfattningar gällande arealen inte görs av köparen. En svårighet kan dock vara att hantera köparens inställning innan köpehandlingarna skrivs under om stark önskan finns att få en konkret arealuppgift. Viktigt är att det finns en tydlighet från exploatörens sida att arealerna kan komma att förändras. De preliminära arealerna som redovisas i förrättningsaktens protokoll bygger på ansökningshandlingarna. Lantmätaren har möjlighet att avrunda dessa nedåt. Detta för att undvika framtida konflikter mellan köpare och exploatör efter förrättningen.

Fullföljsåtgärd är som tidigare nämnt bra om det finns ett grundmaterial som är noggrant med exakta koordinater angivna. En säkerhet på det digitala materialet måste finnas. Uppfattningen hos förrättningslantmätarna är att detta generellt sett är väldigt bra. Dessutom måste man känna tillförlit till exploatören samt ha en bra uppfattning om hur områdets topografi ser ut. I de allra flesta nyexploateringar råder komplicerade förhållanden och anläggningsarbeten kan leda till att gränserna måste anpassas. Möjlighet finns att göra beslutet till en preliminärfråga där fler åtgärder inryms och avvikelser kan få större utrymme. Nyexploateringar i tätbebyggda områden har ofta detaljplaner som är hårt styrda. Förrättningen bygger på denna och här finns inga möjligheter för exploatören att avvika allt för mycket från planen.

Lantmätaren borde då ha en starkare garanti på att avvikelser inte sker och fullföljdsåtgärd kan därför användas. Det kan anses vara viktigt att inte sätta något exakt mått på vilken avvikelse som är tillåten. Tillåtna avvikelser kan anses vara kartnoggrannhet eller avvikelser som ej är synliga för ögat. Kartskalan kan variera men kanske främst är det förutsättningarna. Fastighetsbildningen kan leda till stora förändringar för att uppnå en fastighetsrättsligt hållbar situation. Om syftet uppnås bör större förändringar än ”ej synliga för ögat” kunna godtas. Juridiken spelar en större roll än tekniken i många avseenden.

10.3 Förrättningens avslutande

Har ett preliminärbeslut gjorts finns det inte längre något behov från exploatörens sida att helt avsluta förrättningen. Huvudsyftet med förrättningen är gjord då registerenheter och möjlighet för fastighetsägarna att söka fastighetspant finns. Det finns därför inget egentligt intresse från exploatören att avsluta förrättningen. Detta gäller inte bara preliminärbeslutets andra del utan också den tekniska fullföljdsåtgärden. Då förrättningen tidigare har pressats av exploatören eller de nya fastighetsägarna är det lätt att den efter ett preliminärbeslut blir bortglömd. Den här delen av förrättningen är även lågprioriterad hos lantmäteriet på grund av att det brådskande elementet inte längre finns. Visserligen avslutas inte förrättningar som väntar på att tekniska åtgärder ska göras i Lantmäterimyndighetens ärendehanteringssystem men det kan vara svårt att upptäcka dessa. För att dra denna problematik till sin spets kan det diskuteras om framtida fastighetsägare kan bli tvingade att ansöka om fastighetsbestämning för att gränsmarkeringar ej har utförts. Möjlighet finns att det är vad som kan behövas för att förrättningen återigen ska tas upp. Den här problematiken kan inte anses vara vidsträckt eller ens existera men det är dock en viktig aspekt av de konsekvenser som kan uppstå med ett minskat intresse i förrättningen. Stora exploatörer med tidigare erfarenhet har rutin vad gäller den här typen av förrättningar. De är väl medvetna om att en sista faktura kan inkomma och en önskan att denna ska fås så snabbt som möjligt finns. Då har exploatören en bättre ekonomisk överblick. För att undvika att dessa förrättningsärenden glöms bort kan lantmäterikontoret hitta metoder för att hantera dessa. I dagsläget finns metoder där den administrativa avdelningen har en överblick på äldre ärenden och påminner förrättningslantmätaren om dessa. Ett annat system kan vara ett meddelande som handläggaren får varje gång en inloggning i ärendehanteringssystemet sker om en viss tid har förlöpt. Ett sådant påminnelse-system kan medföra att de tekniska åtgärderna inte blir bortglömda.

Ett annat problem som är nämnvärt gäller då byggstopp inträffar. En möjlighet finns att det uppstår problem om förrättningen inte har avslutats. Förflyter det lång tid mellan den första delen av förrättningen och den avslutande bör förrättningslantmätaren fundera över om de tekniska åtgärderna ska göras trots att anläggningsarbetet inte är färdigt. Det är därefter upp till exploatören eller fastighetsägarna att ansöka om en fastighetsreglering om detta krävs.

10.4 Effektivitet

Det har tydligt framgått att en förrättning som görs med preliminäråtgärd ofta är tidskrävande och kostsam. Åtgärder krävs för att effektivisera processen och framför allt underlätta handläggningen. En redan väl inarbetad metod är att skapa en exploateringsfastighet. Trots att detta är en välanvänd metod kan det vara värt att påpeka dess effektiva sätt att minska arbetsbelastningen. Exploateringsfastigheten bildas i en separat förrättning innan den ”riktiga” startas. Detta för att minska antalet sakägare och rensa ut rättigheter som inte är nödvändiga.

En annan möjlighet till att effektivisera handläggningen är att exploatören ordnar fullmakt där möjlighet ges att företräda fastighetsägarna. Då har förrättningslantmätaren enbart en part som ska underrättas. Problem med detta kan vara att exploatören får en starkare roll än vad som är tänkt och fastighetsägarna har svårt att komma till tals. En balansgång mellan exploatör och fastighetsägare måste konstant finnas. Problematiken kan inte anses vara speciellt stor då det är i exploatörens intresse att få nöjda kunder. För att minimera ett eventuellt problem där framtida fastighetsägare inte kommer till tals bör deras problem lyftas fram vid den slutgiltiga tekniska utmärkningen. Då kan det vara lämpligt att ha med en platschef som ofta har en god idé om de redan inflyttade personernas problem och vilja.

10.5 Redovisningen

I dagsläget varierar metoden för hur redovisningen görs gällande preliminärbeslut. Bland de studerade förrättningarna har många visat sig vara otydliga. De riktlinjer som finns på Lantmäteriets interna nätverk menar att två beskrivningar bör göras, en med de preliminära arealerna och en med de slutgiltiga. Det verkar som om dessa följs i större utsträckning än tidigare men det är långt ifrån likriktat här. Anledningen till att dessa nyligen har kommit upp är att en osäkerhet har funnits bland förrättningslantmätare om hur preliminäråtgärder ska hanteras. Faran med två separata beskrivningar kan vara att missförstånd kan uppstå där de preliminära arealerna tros vara de slutgiltiga om dessa inte korrigeras. Om tydlighet finns i denna beskrivning, att arealerna är preliminära och kommer att fastslås inom en snar framtid bör inte problemet uppstå.

Det råder skiljaktig mening kring om de preliminära arealerna bör avrundas eller ej. Om ingen avrundning görs och de efter avslutningsbeslutet är desamma behöver inte en redigering göras. För förrättningslantmätaren kan detta underlätta handläggningen. Namnet preliminär antyder en osäkerhet och detta bör synas. Arealerna torde avrundas för att inte missuppfattningar ska uppstå. Är arealerna avrundade tydliggörs att de är temporära.

När det kommer till kartorna ska det först göras en när preliminärbeslut tas, sedan ytterligare en vid avslutningsbeslutet. Det är viktigt att den första kartan varken innefattar längdmått eller definierade gränspunkter. Detta för att även här tydliggöra

att det handlar om ett preliminärbeslut som inte är fastställt. Samtliga koordinater tillkommer i den slutgiltiga kartan.

Redovisningen av teknisk fullföljsåtgärd anses generellt sett vara god och tydlig. Det råder inte några oklarheter kring hur eller när de tekniska åtgärderna ägt rum då en teknisk beskrivning bifogas. Det som skulle kunna vara tydligare är protokollet, där syftet med fullföljsåtgärden bör redovisas och uttryckligt klargöra att denna kommer att äga rum. I många förrättningshandlingar står det enbart att ”tekniska arbeten kan vänta till efter avslutande om så är lämpligt”. Det bör vara tydligare att de definitiva ska göras. Man minskar därmed oklarheter hos sakägarna och efterföljande förrättningslantmätare.

11 Slutsatser

Nedan presenteras de slutsatser som har kunnat dras från studien där problematik konkretiseras och förslag på insatser ges.

Fastighetsbildningar i nyexploaterade områden är komplicerade och det är inte alltid lätt att veta hur man som förrättningslantmätare ska hantera handläggningen av den typen av åtgärder. För att klargöra problematiken och hur denna bör hanteras redovisas åtgärder nedan.

Det ska tydliggöras i vilka situationer preliminäråtgärd och fullföljdsåtgärd bör användas. Förrättningslantmätarens handläggningsfrihet samt ett kundorienterat arbetssätt kan påverka riktlinjerna. Huvudregeln bör dock se ut som sådan:

Tillfällen där preliminäråtgärd bör användas:

- Exploateringsområden där det är väldigt viktigt för exploitören att registerenheter finns innan byggprocessen är färdig.
- Komplicerade och tidskrävande förrättningar som innefattar många olika åtgärder.
- Terrängen är kuperad eller svår.
- Komplicerade värderingar (som ej har hanterats närmare i den här rapporten).

Tillfällen där fullföljdsåtgärd bör användas:

- Bra mätdata ligger som grund till att skapa exakta fastigheter.
- En säkerhet finns att inga korrigeringar behövs göras efter ett beslut.
- När exploateringen är i ett område som har en starkt restriktiv detaljplan.

Att en uppdelad lantmäteriförrättning är lång, besvärlig och dyr kan anses vara dess största problem. Det är därför alltid att rekommendera att en förrättning görs som en sammanhållen om möjligt. Eftersom exploitören är den som initierar en förrättning som preliminärfråga är det av stor vikt att klargöra behovet för en uppdelad förrättning och om det verkligen är nödvändigt. Till detta ska en kundorienterad handläggning vägas in.

När ett avslutningsbeslut tas och detta avviker från preliminärbeslutet kan det uppstå konflikt mellan exploitören och fastighetsägarna. Exploitören måste vara tydlig gentemot köparen att arealerna i kontraktet kan komma att ändras och skriva tydlig klausul angående detta. Alternativet kan också vara att helt undvika arealer i kontraktet utan istället hänvisa till ett område på en karta.

För att undvika att den andra delen av förrättningen inte ska glömmas bort bör metoder hittas så detta inte inträffar. Det gäller både preliminäråtgärd och fullföljdsåtgärd. Ett enkelt system kan innebära att påminnelse ges till handläggaren i ärendehanteringssystemet när det har förflutit en viss tid.

Uppdelade förrättningar vid exploatering

Möjlighet att effektivisera handläggningen finns och bör utnyttjas. Att skapa en exploateringsfastighet för att rensa ut ej nödvändiga rättigheter är en självklarhet. En annan metod är upprättandet av en fullmakt där exploitören har möjlighet att företräda fastighetsägarna. Det underlättar handläggningen eftersom sakägarantalet minskar drastiskt. Vad gäller utstakning och utmätning bör man vänta så lång tid som möjligt. Då minskar risken att behöva upprepa den tekniska åtgärden.

Förrättningshandlingarna ska vara tydliga och det gäller också de temporära arealerna i preliminärbeslutet. Dessa bör avrundas trots att det kan innebära merarbete för förrättningslantmätaren. En förrättning som görs med preliminärbeslut bör redovisas med två beskrivningar, en med preliminärbeslutet och en med det slutgiltiga beslutet. Då måste det vara tydligt att uppgifterna i den första beskrivningen inte är definitiva.

Referenser

Offentliga tryck

Proposition 1969:128 *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighets-bildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969.*

Rättsfall

NJA 1974 s. 597

Databaser

CD Fastighetsbildning 2008:2 (Norstedts Juridik AB)

Insikten (Lantmäteriets intranät)

Zeteo (Norstedts Juridik AB)

Tryckta källor

Andreasson, Kristin (2008), *På gränsen till framtiden – Möjligheter till koordinatbestämda fastighetsgränser*, Lunds Tekniska Högskola, Lund

Boverket (2002), *"Boken om detaljplan och områdesbestämmelser"*, Karlskrona: Boverket

Didón, Lars Uno m fl (1997), *Plan- och bygglagens grunder*, Nordstedts Juridik AB, Stockholm

Grauers, Folke (2007), *Fastighetsköp*, Juristförlaget i Lund

Jensen, Ulf (2007), *Panträtt i fast egendom*, Iustus förlag, Uppsala

Julstad, Barbro (2004), *Fastighetsindelning och markanvändning*, Norstedts Juridik AB, Stockholm

Kalbro, Thomas (2007), *Markexploatering – Juridik, ekonomi, teknisk och organisation*, Norstedts Juridik AB, Stockholm

Sigbladh, Roland m.fl. (2008), *Kredithandboken – En praktisk vägledning i kreditarbetet*, Nordstedts Juridik, Vällingby

Victorin, Anders mfl (2008), *Allmän Fastighetsrätt*, Iustus förlag, Uppsala

Westerlund, Staffan (1992), *Grunderna i mark och planlagstiftningen*, Naturskyddsföreningen, Västervik

Muntliga källor

Ingrid Angelöw, förrättningslantmätare Lantmäteriet Göteborg, intervju, 2009-10-23

Stig Bolander, lantmätare NCC, telefonintervju, 2009-10-20

Mats Jerkrot, förrättningslantmätare Göteborgs stad, intervju, 2009-10-22

Crister Lorin, förrättningslantmätare Lantmäteriet Göteborg, intervju, 2009-10-23

Annica Montelius, förrättningslantmätare Malmö stad, intervju, 2009-10-03

Peter Olsson, förrättningslantmätare Malmö stad, intervju, 2009-10-03

Karin Ramkvist, lantmätare JM, telefonintervju, 2009-10-20

Rose-Marie Winsenius, förrättningslantmätare Göteborgs stad, intervju, 2009-10-22

Bilaga 1: Intervjufrågor

Till förrättningslantmätaren:

- När kommer ansökan om fastighetsbildning in till er och vad är första steget?
- Hur stor andel av de förrättningar som sker i nyexploaterade områden används fullföljdsåtgärd och preliminärfråga?
 - om de kombineras, varför?
- Hur stor förändring ska det vara mellan gränser på karta (prel el fullf) och i verkligheten för att en ny förrättning krävs? Ger preliminärfråga rätt till större förändringar än fullföljdsåtgärd?
- Om man vid en förrättning tvingas till fastighetsregering, skapas ett nytt ärende/ny förrättning?
- Hur sker redovisningen av förrättningar gjorda med fullföljdsåtgärd eller preliminärfråga?
- Kan det vara lätt att glömma bort ärenden som väntar på fullföljdsåtgärd?
- Hur hade du gjort i följande situationer:
 - Hus är byggda men vägar kommer att asfalteras och ev läggas om efter ca 0,5 år?
 - Fastighetsplan finns att utgå ifrån men ingen byggnation har påbörjats?
 - I ett småhusområde där nyblivna fastighetsägare har erlagt köpeskilling för en tomt på 200 kvm. Det visar sig efter förrättningen att tomten pga byggen av tex vägar har blivit 180 kvm. Vad görs? Är det någon skillnad om det är allmän plats eller kvartersmark (kommunalt huvudmannaskap eller ga)?
- Hur tidsrapporteras det vid en fullföljdsåtgärd där utmärkning sker efter förrättningens avslutande? I efterhand eller görs en uppskattning av tidsåtgången innan åtgärden utförs?
- Hur redovisar du preliminärbeslut samt fullföljdsåtgärd i protokoll och beskrivning? Enbart notering eller helt ny PR & BE?
- Avrundas arealerna i preliminärbeslutet?

Uppdelade förrättningar vid exploatering

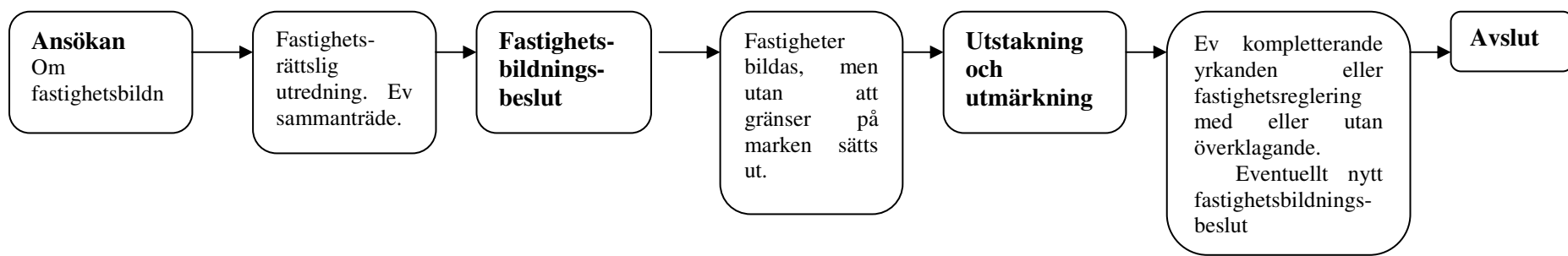
- Skulle det vara ett alternativ att inte använda sig alls av fullföljdsåtgärd eller preliminärfråga, utan istället två förrättningar, exempelvis avstyckning och ga-bildande?
- Hur är det generella samarbetet med exploatören gällande information om tid för utstakning, vägbyggen etc.
- Kan du säga något om en generell tidsåtgång mellan preliminärbeslut och avslutande samt avslutande och fullföljdsåtgärd?
- Regleras preliminära arealer medvetet om exploatören så önskar?
- Har du något praktiskt exempel på där någon av åtgärderna har använts? Varför valdes den ena eller andra åtgärden?

Till exploatören:

- När under exploateringsprocessen kommer ni in med ansökan gällande fastighetsbildning?
- Sker det en dialog mellan LM och er gällande tex tid av förrättning, vägbyggen etc?
- När i exploateringsprocessen anser du att förrättningen bör ske?
- Pondera att en nybliven fastighetsägare i ett nyexploaterat område har erlagt köpeskilling för en tomt på 200 kvm. Efter förrättningen visar det sig att tomten bara blev 180 kvm. Hur hanteras det?
- Anges arealer exakt, ca eller ges hänvisning till karta i kontrakten?

Bilaga 2: Förrättningsgången

Preliminäråtgärd



Fullföljdsåtgärd

