

Inställda Lantmäteriförrättningar

Richard Edenhofer Klang

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

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5215 SE

Copyright © Richard Edenhofer Klang 2010
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5215 SE

Inställda Lantmäteriförrättningar

Cancelled Cadastral Procedures

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Richard Edenhofer Klang, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, Professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Adam Bove, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Viktor Dalbert, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Madelene Gustafsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nina Johansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Lantmäterimyndighet, förrättning, inställa, prövning, beslut, villkor, hinder

Keywords:

Cadastral authority, cadastral procedure, cancel, adjudication, order, provision, impediment

Inställda Lantmäteriföretag

Abstract

When does the Swedish cadastral authority say no to cadastral procedure applications? The purpose of this thesis is to examine and describe which provisions in the Real Property Formation Act, the Joint Facilities Act and the Utility Easements Act that constitute impediments against carrying out cadastral procedures in practice.

Two different methods are used. *Method 1* implies searching for withdrawn and cancelled cadastral procedures in archives at nine cadastral authorities. *Method 2* catches up reflections from the cadastral authorities about impediment at different cadastral measures. The methods complement each other in such a way that method 1 gives a clear result for the more ordinary cadastral measures while method 2 gives better results for less ordinary cadastral measures, because the method also takes into consideration the relatively huge number of inquiries about cadastral procedures that are rejected before the cadastral authorities receive formal applications.

The result shows that the provisions in the Real Property Formation Act Chapter 3 Section 1-3 are in absolute majority to constitute impediment. At subdivision and reallocation, detailed development plan regulations, especially regulations about minimum lot size, often constitute impediment against carrying out according by applications.

The fact that the planning provision in the Real Property Formation Act Chapter 3 Section 2 is the most ordinary provision to constitute impediment has mainly to do with that the provision is clear and only leaves little room for judgement. Consequently, in borderline cases, the cadastral authority can relatively easily motivate that the provision is not fulfilled.

Inställda Lantmäteriföretag

Sammanfattning

När säger lantmäterimyndigheten nej vid ansökningar om lantmäteriförrättning? Examensarbetets syfte är att undersöka och redogöra för vilka villkor i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen som i praktiken utgör hinder mot att lantmäteriförrättningar kan genomföras.

Två olika metoder används. *Metod 1* innebär sökande efter återkallade och inställda förrättningar i nio lantmäterimyndigheters arkiv. *Metod 2* fångar upp lantmäterimyndigheternas reflektioner över hinder vid olika förrättningsåtgärder. Metoderna kompletterar varandra på så vis att metod 1 ger ett tydligt resultat för de vanligaste förrättningsåtgärderna medan metod 2 ger säkrare resultat för mindre vanliga förrättningsåtgärder eftersom metoden även tar hänsyn till den relativt stora mängd förfrågningar om lantmäteriförrättningar som avstyrks redan innan de inkommer till lantmäterimyndigheterna som formella ansökningar.

Resultatet visar att de allmänna lämplighets- och planvillkoren i fastighetsbildningslagen 3 kap. 1-3 §§ är i särklass vanligast att utgöra hinder. Vid avstyckning och fastighetsreglering (marköverföring) utgör detaljplanebestämmelser, framför allt bestämmelser om minsta tomtstorlek, ofta hinder mot att förrättningar kan genomföras enligt ansökan.

Det faktum att planvillkoret i fastighetsbildningslagen 3 kap. 2 § är det vanligaste villkoret att utgöra hinder har framför allt att göra med att villkoret är tydligt och endast lämnar lite utrymme för bedömning. I gränsfall får lantmäterimyndigheten således relativt lätt att motivera att villkoret inte är uppfyllt.

Inställda Lantmäteriföretag

Förord

När jag nu skriver detta förord är det snart fem år sedan jag för första gången såg en broschyr om landets lantmäteriutbildningar. Det dessförinnan svåra valet om jag skulle studera ekonomi, juridik eller matematik blev plötsligt lätt när jag upptäckt en utbildning med samtliga dessa ämnen. Valet föll på Lund och Skåne, där jag påbörjade utbildningen på Lantmäteriprogrammet, Lunds Tekniska Högskola, hösten 2006. Det är ett val som jag inte någon gång under dessa år känt att jag har ångrat.

När det under fjärde studieåret blev dags att fundera ut ett ämne för examensarbete hade Fredrik Warnquist på avdelningen Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, en idé att skriva om inställda lantmäteriförrättningar. Jag bokade in besök på totalt nio lantmäterikontor i Halland, Skåne och Östergötland för att få gräva i arkiv över inställda förrättningar.

Jag vill rikta ett stort varmt tack till alla på avdelningen Fastighetsvetenskap för hela utbildningstiden. Ett alldeles särskilt stort tack vill jag rikta till Fredrik Warnquist, min handledare i examensarbetet, för ett jättestort engagemang där Du alltid tagit Dig gott om tid att hjälpa mig under arbetets gång och kommit med många värdefulla synpunkter och idéer.

Jag vill även tacka alla på Lantmäteriet i Halmstad, Kristianstad, Linköping, Malmö och Ystad samt på de kommunala lantmäterimyndigheterna i Halmstad, Helsingborg, Linköping och Motala som hjälpt mig i mitt examensarbete. Ni är alldeles för många för att nämna alla vid namn, men jag är verkligen tacksam för att jag fått besöka Era kontor och för hjälpen att hitta allt material, för svar på utdelade enkäter, för hjälp med analys av resultat, för intressanta diskussioner och vänligt bemötande. Jag vill också tacka Er på fastighetsdomstolen, Linköpings, Malmö och Nacka tingsrätt, som besvarat frågor om fastighetsbildningsmål.

Det är med blandade känslor som studietiden i Lund nu är slut. Jag har haft en fantastisk tid och kommer att sakna både kurskamrater och föreläsare. Samtidigt väntar jag med spänning på att få komma ut i arbetslivet och få omsätta de teoretiska kunskaperna från lantmäteriutbildningen till verkligheten.

Lund den 14 oktober 2010

Richard Edenhofer Klang

Inställda Lantmäteriföretag

Förkortningar

Lagar m.m.

AL	Anläggningslag (1973:1149)
BL	Byggnadslag (1947:385)
BS	Byggnadsstadga (1959:612)
EIF	Elförordning (1994:1250)
EIL	Ellag (1997:857)
ESL	Lag (1987) om exploateringssamverkan
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBK	Fastighetsbildningskungörelse (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FBLS	Lag (1917:269) om fastighetsbildning i stad
FDK	Kungörelse (1971:549) om fastighetsdomstol
FDL	Lag (1969:246) om domstolar i fastighetsmål
FL	Förvaltningslag (1986:223)
JB	Jordabalk (1970:994)
JDL	Lag (1926:326) om delning av jord å landet
JFL	Jordförvärvslag (1979:230)
LAV	Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster
LBJ	Lag (1995:1649) om byggande av järnväg
LDF	Lag (1970:996) om förvärv i vissa fall av del av fastighet
LEK	Lag (2003:389) om elektronisk kommunikation
LL	Ledningsrättslag (1973:1144)
LVV	Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
MB	Miljöbalk (1998:808)
PBL	Plan- och bygglag (1987:10)
RB	Rättegångsbalk (1942:740)
SsF	Starkströmsförordning (2009:22)
SÄL	Lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt
UB	Utsökningsbalk (1981:774)
UknF	Förordning (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857)
VL	Vattenlag (1983:291)
VägL	Väglag (1971:948)
ÄB	Ärvdabalk (1958:637)
ÄktB	Äktenskapsbalk (1987:230)

Inställda Lantmäteriföretag

Innehållsförteckning

1. Inledning	19
1.1 Bakgrund	19
1.2 Syfte	20
1.2.1 Problemställningar	20
1.3 Metod	20
1.4 Avgränsningar	21
1.4.1 Förrättningsåtgärder och tidsintervall	21
1.4.2 Gällande lagstiftning	21
1.4.3 Återkallade ansökningar	21
1.4.4 Typfall – inställda ärenden	22
1.5 Disposition	22
1.6 Målgrupp	23
2. Handläggning på lantmäterimyndigheten	25
2.1 Ansökan	25
2.2 Utredning och beslut	25
2.2.1 Prövning	25
2.2.2 Samråd med myndigheter	26
2.2.3 Byggnadsnämnden gör planmässig bedömning	26
2.2.4 Inställande av förrättning enligt FBL 4:31	27
2.2.5 Inställande av förrättning efter återkallelse enligt FBL 4:32	27
3. Villkor vid lantmäteriförrättning	29
3.1 Fastighetsbildning	29
3.1.1 Översikt	29
3.1.2 Definition av fastighetsbildning	29
3.1.3 Allmänna lämplighets- och planvillkor	29
3.1.4 Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske	37
3.1.5 Undantagsbestämmelser	39

Inställda Lantmäteriförrättningar

3.1.6 Fastighetsbildning över kommungräns	40
3.1.7 Fastighetsreglering	40
3.1.8 Särskilda bestämmelser om samfälligheter	44
3.1.9 Särskilda bestämmelser om servitut	45
3.1.10 Avstyckning	50
3.1.11 Klyvning.....	51
3.1.12 Sammanläggning.....	54
3.2 Anläggningsförrättning	55
3.2.1 Bildande av gemensamhetsanläggning	55
3.2.2 Omprövning av gemensamhetsanläggning	59
3.2.3 Vägservitut.....	60
3.3 Ledningsförrättning.....	61
3.3.1 Ledningar för vilka LL är tillämplig	61
3.3.2 Villkor för bildande av ledningsrätt	62
4. Inställda förrättningar.....	65
4.1 Specifikt utvalda förrättningar	65
4.1.1 Avstyckning av fritidshus utan bygglov	65
4.1.2 Utökad tomtmark inom strandskyddsområde	66
4.1.3 Inget förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	66
4.1.4 Förenligt med DP, men inte varaktigt lämpade för sitt ändamål.....	67
4.1.5 Fastighetsreglering innebär fyra mils avstånd mellan skiften	68
4.1.6 Klyvning av jord- och skogsbruksfastighet.....	69
4.1.7 Minsta tomtstorlek – skafttomt	70
4.1.8 Blanda kvartersmark och allmän plats i ny fastighet	72
4.1.9 Avstyckning för bostad – på mark som enligt DP inte får bebyggas	73
4.2 Återkallade och inställda ärenden	76
4.2.1 Resultatets ursprung.....	76
4.2.2 Förrättningsåtgärder	77
4.2.3 Hinder – totalt	78
4.2.4 Hinder vid fastighetsreglering – marköverföring.....	79

Inställda Lantmäteriförrättningar

4.2.6 Hinder vid fastighetsreglering – samfälligheter	79
4.2.7 Hinder vid fastighetsreglering – servitut.....	79
4.2.8 Hinder vid avstyckning	80
4.2.9 Hinder vid klyvning	80
4.2.10 Hinder vid sammanläggning	80
4.2.11 Hinder vid anläggningsförrättning	81
4.2.12 Hinder vid ledningsrätt.....	81
4.3 Lantmäterimyndigheternas uppfattning om hinder	81
4.3.1 Resultatets ursprung.....	81
4.3.2 Förfrågningar som avstyrks innan formell ansökan inkommer	82
4.3.3 Ansökningar som ändras p.g.a. hinder	83
4.3.4 Ansökningar som återkallas p.g.a. hinder	83
4.3.5 Förrättningsåtgärder	84
4.3.6 Hinder vid fastighetsreglering – marköverföring.....	84
4.3.7 Hinder vid fastighetsreglering - samfälligheter.....	85
4.3.8 Hinder vid servitut	85
4.3.9 Hinder vid avstyckning	86
4.3.10 Hinder vid klyvning	87
4.3.11 Hinder vid sammanläggning	88
4.3.12 Hinder vid bildande av gemensamhetsanläggning.....	88
4.3.13 Hinder vid ledningsrätt.....	89
4.3.14 Genomförda förrättningar som är nära att inställas.....	89
4.4 Uppföljning av resultat.....	89
4.4.1 Totalt antal inkomna ärenden.....	89
4.4.2 Totalt antal avslutade förrättningar	90
4.4.3 Uppgifter från uppföljningsenkäten	90
4.4.4 Yttranden över planvillkoret i FBL 3:2 1st	91
5. Förrättningar inställda efter domstolsprocess	95
5.1 Domstol som finner hinder	95
5.2 Överklagande av förrättning	95

Inställda Lantmäteriförrättningar

5.2.1 Generellt.....	95
5.2.2 Överklagande av inställd förrättning.....	95
5.2.3 Överklagande av genomförd förrättning.....	95
5.3 Fastighetsbildningsmål.....	96
5.3.1 Vad som räknas till fastighetsbildningsmål	96
5.3.2 Fastighetsdomstolen och dess sammansättning	96
5.3.3 Domstolsprocessens inledande.....	96
5.3.4 Förberedelsesammanträde.....	96
5.3.5 Huvudförhandling	97
5.3.6 Indispositiva mål med officialprövning	97
5.3.7 Fastighetsdomstolens utslag.....	98
5.3.8 Hierarkin från och med den 2 maj 2011.....	99
5.4 Föremål för prövning	99
6. Diskussion	101
6.1 Bedömning av den statistiska säkerheten.....	101
6.1.1 Lokala skillnader.....	101
6.2. Förrättningsåtgärder	102
6.2.1 Fastighetsreglering - marköverföring.....	102
6.2.2 Fastighetsreglering – samfälligheter	102
6.2.3 Fastighetsreglering – servitut	103
6.2.4 Avstyckning	103
6.2.5 Klyvning	104
6.2.6 Sammanläggning.....	104
6.2.7 Anläggningsförrättning	104
6.2.8 Ledningsrätt	105
6.3 Åtgärder och villkor vid fastighetsbildningsmål.....	105
6.4 Återkoppling till problemställningar – slutsats	106
7. Referenser	109
7.1 Litteratur	109
7.2 Offentligt tryck.....	109

Inställda Lantmäteriförrättningar

7.3 Offentliga handlingar (lantmäteriförrättningar)	109
7.3.1 Förrättningar som endast används för statistik.....	110
7.4 Rättsfall	110
7.5 Myndigheter	110
7.6 Personer.....	111
Bilaga 1 – Lista över inställda förrättningar	113
Bilaga 2 – Enkät 1	119

Inställda Lantmäteriföretag

1. Inledning

1.1 Bakgrund

I Sverige sker ändringar i fastighetsindelningen m.m. genom lantmäteriförrättningar. Dessa ändringar föregås av ansökningar där sökandens yrkanden prövas mot särskilda villkor för respektive förrättningsåtgärd. Varje enskilt villkor utgör ett minimikrav. För att en förrättning ska genomföras i enlighet med ansökan måste varje tillämpligt villkor vara uppfyllt, såvida det inte finns uttryckliga undantagsbestämmelser. I de allra flesta fall anser lantmäterimyndigheten den, enligt ansökan önskade förrättningsåtgärden, förenlig med svensk lag och genomför förrättningen. I de fall lantmäterimyndigheten anser att hinder¹ föreligger ska förrättningen inställas om inte sökanden jämkar sin talan, d.v.s. ändrar sin ansökan i överensstämmelse med vad lagen tillåter.

Bestämmelsen i FBL 4:31 ger lantmäterimyndigheten möjligheten att inställa förrättningar tvångsvis. Möjligheten att inställa förrättningar tvångsvis tillkommer även domstolarna i de fall lantmäterimyndighetens beslut överklagas. I det senare fallet är det fråga om ett beslut att fastställa lantmäterimyndighetens inställandebeslut alternativt, om lantmäterimyndigheten genomfört förrättningen, att ärendet ska återvisas till lantmäterimyndigheten för inställande av förrättning. Det är emellertid relativt ovanligt att lantmäterimyndigheten inställer förrättningar tvångsvis. Det har att göra med bestämmelserna i FBL 4:32.

Bestämmelserna i FBL 4:32 innebär att lantmäterimyndigheten ska inställa en förrättning där ansökan har återkallats. Anser lantmäterimyndigheten att en önskad förrättningsåtgärd strider mot något villkor i lagen, så att förrättningen inte kan genomföras, har myndigheten enligt FL 7 §² skyldighet att ge sökanden möjlighet att återkalla ansökan p.g.a. att ett inställandebeslut enligt FBL 4:31 innebär merarbete som debiteras.

En ansökan om lantmäteriförrättning måste uppfylla vissa formkrav enligt FBL 4:8. Det första formkravet innebär att ansökan ska vara skriftlig. Det är emellertid mycket vanligt att en formell ansökan om lantmäteriförrättning föregås av kontakt, t.ex. telefonsamtal, med lantmäterimyndigheten³. Lantmäterimyndigheten kan redan i detta skede meddela att den önskade förrättningsåtgärden inte är genomförbar p.g.a. att något villkor i lag utgör hinder.

¹ Ej sådant hinder som enligt FBL 4:10 innebär att en ansökan ska avvisas.

² Enligt FL 7 § ska varje ärende där någon enskild är part handläggas så enkelt, snabbt och billigt som möjligt utan att säkerheten eftersätts.

³ Uppgiften grundar sig på samtal med ett flertal förrättningslantmätare på de lantmäterikontor jag besökt i och med examensarbetet.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka när lantmäterimyndigheten i praktiken säger nej till en ansökan om lantmäteriförrättning och redogöra för detta.

1.2.1 Problemställningar

- Vid vilka förrättningsåtgärder uppstår oftast hinder?
- Vilka villkor utgör ofta hinder vid ansökan om lantmäteriförrättning?
- Varför är något villkor det vanligaste villkoret att utgöra hinder?
- Vilka villkor är ofta föremål för prövning vid fastighetsbildningsmål?

Med anledning av resultaten i kapitel 4.2 - 4.3 reflekteras i kapitel 6.4 även över frågan om det inställs för få förrättningar.

1.3 Metod

För att uppnå huvudsyftet används två kompletterande metoder.

Metod 1 bygger på genomsökning av återkallade och inställda ärenden i arkiven på nio lantmäterikontor; Lantmäteriet i Halmstad, Kristianstad, Linköping, Malmö och Ystad samt de kommunala lantmäterimyndigheterna i Halmstad, Helsingborg, Linköping och Motala. Tvångsinställda förrättningar innehåller skäl till beslut som anger vilket villkor som inte är uppfyllt i det enskilda fallet. I återkallade ärenden finns i vissa fall yttranden från en kommunal byggnadsnämnd⁴ eller länsstyrelse där det framgår vilket villkor som inte anses uppfyllt i det enskilda fallet. Det kan också förekomma att anteckningar i ett dagboksblad ger liknande information. När det gäller ärenden som inte innehåller något av det som uppräknats tas i vissa fall kontakt med den förrättningslantmätare som handlagt det aktuella ärendet.

Metod 2 bygger på enkäter, som utgör en lätthanterlig form av intervjuer. Två olika enkäter används. *Enkät 1* (bilaga 2) har för avsikt att fånga upp ett antal förrättningslantmätares uppfattning om vilka villkor som oftast utgör hinder vid olika förrättningsåtgärder, medan *enkät 2* är tänkt att dels precisera resultaten av enkät 1 och dels ge en förklaring till varför resultatet ser ut som det gör. Utdelningen av enkäterna sker mer eller mindre slumpvis till några förrättningslantmätare på ett antal kontor. Metod 2 tar, till skillnad mot metod 1, hänsyn till de fall där lantmäterimyndigheten avråder sökanden att ansöka om lantmäteriförrättning.

⁴ Namnet på nämnden behöver inte nödvändigtvis vara *byggnadsnämnd*, utan kan variera. Vad som avses är en sådan kommunal nämnd som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet (se FBL 4:15 3st.).

För att besvara frågan varför ett visst villkor är det vanligaste villkoret att utgöra hinder har Lantmäteriet i Halmstad samt de kommunala lantmäterimyndigheterna i Linköping och Motala fått yttra sig över resultatet.

1.4 Avgränsningar

1.4.1 Förrättningsåtgärder och tidsintervall

I denna rapport behandlas inställda fastighetsbildningsförrättningar⁵, anläggningsförrättningar och ledningsförrättningar med ärendenummer 2005-2009⁶. Några andra förrättningsåtgärder behandlas inte. Bygglov och förhandsbesked behandlas kortfattat under FBL 3:1 och FBL 3:2 i kapitel 3, p.g.a. sambandet mellan t.ex. prövningen av uppförande av bostadshus och bildande av lämpliga bostadsfastigheter.

1.4.2 Gällande lagstiftning

Rapporten är skriven utifrån nu gällande lagstiftning. Läsaren bör observera att fastighetsplaner kommer att tas ur bruk från och med den 2 maj 2011. Samtidigt kommer fastighetsbildningsmålen i domstol att ändras på så sätt att alla fastighetsdomstolar lämnar tingsrätterna och utgår. Fastighetsbildningsmål kommer istället att flyttas till mark- och miljödomstolar och kommer således att handläggas av förvaltningsdomstolar istället för av allmänna domstolar. Högsta instans blir Mark- och miljööverdomstolen, Svea Hovrätt.

1.4.3 Återkallade ansökningar

Det faktum att sökanden återkallar sin ansökan kan ha flera möjliga orsaker; t.ex. att denne ångrat sig p.g.a. höga förrättningskostnader, att en styckningslott inte kunnat säljas till önskat pris, att ett sökt officialservitut istället lösts med ett avtalsservitut, att en sökt ledningsrätt istället lösts med ett arrende eller liknande. Dessa orsaker har gemensamt att de, om sökanden väljer att inte återkalla ansökan, inte utgör något skäl för lantmäterimyndigheten att inställa motsvarande förrättning tvångsvis med stöd av FBL 4:31. När det gäller återkallade ärenden, liksom förfrågningar till lantmäterimyndigheten utan formell ansökan, behandlas i denna rapport endast de fall som strider mot något i lag uppställt villkor och som kunnat leda till inställande med stöd av FBL 4:31.

⁵ Fastighetsbildning avser fastighetsreglering (marköverföring, servitut, samfälligheter), avstyckning, klyvning och sammanläggning.

⁶ Ärendenummer 2005-2009 innebär förrättningar som diarieförts 2005-2009, d.v.s. där ansökningar inkommit inom tidsintervallet.

1.4.4 Typfall – inställda ärenden

Utifrån avgränsningen i kapitel 1.4.3 samt vad som tidigare angivits i kapitel 1.1 utgår rapporten från fyra olika typfall.

1. Lantmäterimyndigheten avråder, vid telefonsamtal etc. utan att en formell ansökan inkommit, från att ansöka om lantmäteriförrättning p.g.a. att den önskade åtgärden möter hinder.
2. Ansökan återkallas sedan lantmäterimyndigheten meddelat att den önskade åtgärden möter hinder.
3. Förrättningen inställs tvångsvis av lantmäterimyndigheten.
4. Förrättningen överklagas och inställs efter domstolsprocess.

1.5 Disposition

Kapitel 2 – Handläggning på lantmäterimyndigheten. Kapitlet beskriver kortfattat viktiga delar av handläggningen, från det att en ansökan inkommer till det att en förrättning genomförs eller inställs.

Kapitel 3 – Villkor vid lantmäteriförrättning. I kapitlet presenteras villkor i FBL, AL och LL som vid en prövning av lantmäterimyndigheten måste anses uppfyllda för att en lantmäteriförrättning ska kunna genomföras.

Kapitel 4 – Inställda förrättningar. I kapitlets första del presenteras ett antal specifikt utvalda inställda förrättningar som bedömts som extra intressanta. Därefter presenteras resultaten från dels undersökningen av inställda förrättningar och dels inkomna enkätsvar från lantmäterimyndigheterna. I kapitlets sista del finns uppgifter som utgör en länk mellan resultaten i kapitel 4.2 - 4.3 och diskussionen i kapitel 6. Här finns bland annat yttranden från tre lantmäterimyndigheter.

Kapitel 5 – Inställande efter domstolsprocess. Kapitlet redogör för vem som kan överklaga en lantmäteriförrättning, hur överklagande går till, vad som gäller vid fastighetsbildningsmål samt vilka villkor och förrättningsåtgärder som ofta är föremål för domstolsprövning.

Kapitel 6 – Diskussion. I kapitlet analyseras resultat och uppföljning från kapitel 4. Slutsatser presenteras.

Kapitel 7 – Referenser.

Bilaga 1 – Lista över inställda förrättningar. Bilagan innehåller en lista med samtliga ärenden som legat till grund för resultatet kapitel 4.2. Förutom ärendenummer anges eventuell aktbeteckning, berörda fastigheter samt villkor och lagrum som utgjort hinder.

Bilaga 2 – Enkät 1. Bilagan innehåller de frågor som, i kapitel 1.3 *Metod*, beskrivs som *enkät 1*.

1.6 Målgrupp

Examensarbetet, som helhet, riktar sig framför allt till studenter på lantmäteriprogrammet. Delar av arbetet kan emellertid vara av visst intresse för lantmäterimyndigheter.

Inställda Lantmäteriföretag

2. Handläggning på lantmäterimyndigheten

2.1 Ansökan

En ansökan om lantmäteriförrättning ska enligt FBL 4:8 göras skriftligen. I ansökan ska det framgå vilken åtgärd sökanden önskar få utförd och för vilka fastigheter sökanden för sin talan. Ansökan ska vara undertecknad av sökanden alternativt av ett ombud till denne. Det ska också bifogas handlingar av betydelse för den önskade åtgärden, t.ex. köpehandling, överenskommelse om fastighetsreglering, bygglov, förhandsbesked, gåvohandling, koncessionsbeslut etc.

Om ovanstående inte är uppfyllt kan ansökan, efter föreläggande från lantmäterimyndigheten, kompletteras enligt bestämmelserna i FBL 4:9. När ansökan är inkommen anses förrättning vara påbörjad. Den pågår tills den antingen avslutas, inställs eller avvisas.⁷

Avvisning av ansökan görs enligt bestämmelserna i FBL 4:10. Det kan handla om att någon komplettering av ansökan inte gjorts efter föreläggande, att förskottsbetalning som krävts av lantmäterimyndigheten enligt FBL 4:9 inte erlagts, att samma åtgärd pågår i en annan förrättning eller att frågan om den önskade åtgärden redan har avgjorts i en tidigare inställd eller avvisad förrättning samtidigt som det inte framgår några nya skäl i ansökan.⁸

Endast den som är behörig får ansöka om lantmäteriförrättning. Vem som är behörig i respektive förrättningsåtgärd redogörs i kapitel 3. Är sökanden inte behörig är det inte en avvisningsgrund, utan en inställandegrund.

I fortsättningen när ansökningar nämns gäller det enbart fall då dessa är korrekta och inte har avvisats, om inget annat anges.

2.2 Utredning och beslut

2.2.1 Prövning

Lantmäterimyndigheten har enligt FBL 4:25 en skyldighet att utreda förutsättningarna för fastighetsbildning. Ansökningar prövas av lantmäterimyndigheten, som vid fastighetsbildning består av en förrättningslantmätare⁹, genom att önskade åtgärder prövas mot villkor uppställda i lag.

⁷ Handbok FBL (2010) s.265

⁸ Handbok FBL (2010) s.272-274

⁹ I enstaka fall består lantmäterimyndigheten av en förrättningslantmätare i kombination med två gode män enligt FBL 4:1 och som beslut gäller då vad som följer av FBL 4:17.

Enligt FL 4 § har lantmäterimyndigheten en skyldighet att genom rådgivning medverka till att sökandens yrkande, om möjligt, ska jämkas till överensstämmelse med vad lagen tillåter. Det är möjligt att ha flera yrkanden i en och samma ansökan. Om detta sker ska lantmäterimyndigheten göra en prövning i den ordning som följer av yrkandena.¹⁰ Vad lantmäterimyndigheten sedan kommer att handlägga fortsättningsvis är det alternativ som först uppfyller minimivillkoren för den önskade åtgärden.

Föreligger hinder så att samtliga villkor inte uppfylls ska en förrättning inställas i enlighet med FBL 4:31 (se kapitel 2.2.4).

2.2.2 Samråd med myndigheter

FBL 4:25 föreskriver att lantmäterimyndigheten vid behov ska samråda med de myndigheter, t.ex. länsstyrelse och kommunens byggnadsnämnd, som berörs av åtgärden. Det handlar om att utreda förutsättningarna för den önskade åtgärden och utreda om det föreligger hinder. Ett samråd kan ske i flera olika former. Det kan vara muntlig kontakt mellan förrättningslantmätaren och en tjänsteman från myndigheten, närvaro vid ett förrättningsammansträde eller så kan lantmäterimyndigheten kräva ett skriftligt yttrande från myndigheten.¹¹ Yttranden från länsstyrelse kan gälla FBL 3 kap. och yttranden från byggnadsnämnd kan gälla FBL 3:1-3.

Även om samråd ägt rum är det emellertid lantmäterimyndigheten som har beslutanderätten enligt bestämmelserna i FBL 4:17¹², vilket innebär att lantmäterimyndigheten inte behöver följa ett yttrande från samrådsmyndigheten¹³. Det gäller dock inte samrådsmyndighetens beslut efter prövning, enligt vad som följer av kapitel 2.2.3 nedan.

2.2.3 Byggnadsnämnden gör planmässig bedömning

När det gäller lantmäterimyndighetens oinskränkta beslutanderätt finns emellertid ett undantag. FBL 4:25a stadgar att i de fall ansökan rör ny eller befintlig bebyggelse ska den planmässiga bedömningen enligt bestämmelserna i FBL 3:3 göras av byggnadsnämnden. En formell prövning, med beslut, av byggnadsnämnden måste föregås av ett samråd där byggnadsnämnden avstyrker den i ansökan önskade åtgärden p.g.a. hinder i FBL 3:3. En prövning av byggnadsnämnden ska endast göras om lantmäterimyndigheten anser att alla andra villkor är uppfyllda.¹⁴ I AL 23 § och LL 21 § finns motsvarande bestämmelser vad gäller villkoren i AL 10-11 §§ respektive LL 9-10 §§.

¹⁰ Handbok FBL (2010) s.267

¹¹ Handbok FBL (2010) s.331-332

¹² Samma lagrum anger hur beslut fattas då gode män är närvarande.

¹³ Både länsstyrelse och byggnadsnämnd har dock möjlighet att överklaga enligt FBL 15:7-8.

¹⁴ Handbok FBL (2010) s.338-339

Ett beslut av byggnadsnämnden kan enligt FBL 4:25a överklagas till länsstyrelsen och länsstyrelsens beslut kan sedan överklagas hos regeringen.

2.2.4 Inställande av förrättning enligt FBL 4:31

Den prövning som görs av lantmäterimyndigheten, vad gäller fastighetsbildning, handlar om villkor i FBL, vilka presenteras i kapitel 3.1. Samtliga villkor, alternativt undantagsbestämmelser i vissa bestämda fall, måste vara uppfyllda för att en förrättning ska kunna genomföras. Motsvarande prövning vad gäller anläggningsförrättning och ledningsrätt handlar om villkor i AL respektive LL, vilka presenteras i kapitel 3.2 respektive 3.3.

När det vid en materiell prövning konstateras att ett villkor inte är uppfyllt, och inte heller eventuella undantagsbestämmelser, ska en förrättning inställas i enlighet med FBL 4:31.

***FBL 4:31** Om hinder mot fastighetsbildningen föreligger, skall lantmäterimyndigheten så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, skall han få tillfälle att göra det.*

Bestämmelsen i FBL 4:31 ger, vilket redan nämnts i kapitel 1.1, lantmäterimyndigheten möjlighet att inställa förrättningar mot sökandens och andra sakägares vilja. En skriftlig underrättelse med lantmäterimyndighetens inställandebeslut ska enligt FBL 4:33a lämnas till sakägare och andra som har rätt att överklaga beslutet¹⁵. Skäl till beslut samt hur man överklagar ska framgå av underrättelsen. En sådan underrättelse ska, enligt FBK 24 §, lämnas genast och senast inom en vecka efter den dag då beslutet meddelades.

2.2.5 Inställande av förrättning efter återkallelse enligt FBL 4:32

Inställelse av förrättning sker inte endast i de fall då lantmäterimyndigheten tvångsvis tar ett formellt inställelsebeslut, utan även efter att sökanden återkallat ansökan enligt bestämmelserna i FBL 4:32.

***FBL 4:32** Vill sökanden hos lantmäterimyndigheten återkalla sin ansökan, skall han göra det skriftligen eller också muntligen vid sammanträde. Har annan sakägare ej fört talan vid förrättningen när återkallelsen sker, skall förrättningen genast inställas. I annat fall skall sakägare som fört talan vid förrättningen och som själv kunnat ansöka om åtgärden underrättas om återkallelsen. Om ej sådan sakägare begär att förrättningen fortsättes, skall den inställas...*

¹⁵ Undantag för vilka som omfattas av underrättelseskyldigheten framgår av FBL 4:33a 3st.

Inställda Lantmäteriförrättningar

Kravet i FBL 4:32, att annan sakägare måste ha fört talan för att en förrättning inte ska inställas vid återkallelse från sökanden, undantas vid avstyckning och klyvning enligt bestämmelser i FBL 10:8 2st respektive FBL 11:2 2st. Återkallar sökanden sin begäran om avstyckning eller klyvning, får förrättningen inte inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

Beslut om att inställa förrättning efter återkallelse behöver inte tas upp i protokoll, enligt FBK 8 § 3st, men ska dock framgå av förrättningsakten¹⁶. Bestämmelsen om underrättelse enligt FBK 24 § äger motsvarande tillämpning som vid inställande enligt FBL 4:31.

¹⁶ Handbok FBL (2010) s.372

3. Villkor vid lantmäteriförrättning

I detta kapitel beskrivs lagrum och villkor som prövas vid fastighetsbildning, anläggningsförrättning respektive ledningsförrättning. Avsikten med kapitlet är att ge förståelse för resultaten i kapitel 4.2 – 4.3.

Kapitlet behöver nödvändigtvis inte streckläsas, utan bör snarare läsas parallellt med resultaten i kapitel 4.2 – 4.3 efter behov. Villkor som är av särskilt intresse för detta examensarbete är det allmänna lämplighetsvillkoret i FBL 3:1 och planvillkoret i FBL 3:2.

3.1 Fastighetsbildning

3.1.1 Översikt

I FBL 1:1 finns en definition av fastighetsbildning. I FBL 3 kap. finns villkor som gäller all fastighetsbildning, d.v.s. fastighetsreglering, avstyckning, klyvning och sammanläggning. I FBL 5 kap. finns villkor för fastighetsreglering, vilket i FBL 6-7 kap. följs av särskilda villkor för samfälligheter respektive servitut. I FBL 10 kap. finns villkor för avstyckning, i FBL 11 kap. finns villkor för klyvning och i FBL 12 kap. finns slutligen villkor för sammanläggning.

3.1.2 Definition av fastighetsbildning

FBL 1:1

Fastighetsbildning innebär antingen att *fastighetsindelningen ändras*, att *servitut bildas, ändras eller upphävs* eller att en *byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet*.

Kravet på att fastighetsindelningen måste ändras innebär att en ansökan som innebär att en hel fastighet endast ändrar fastighetsbeteckning inte uppfyller villkoret.

3.1.3 Allmänna lämplighets- och planvillkor

FBL 3:1

Paragrafen innehåller de allmänna lämplighetsvillkoren. Enligt första stycket ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar *varaktigt lämpad för sitt ändamål*. Prövningen ska göras med utgångspunkt i markens avsedda användningsätt, utifrån vad sökanden har angivit som ändamål i ansökan, t.ex. bostadsändamål, jordbruksändamål, skogsbruksändamål eller industriändamål¹⁷.

¹⁷ Handbok FBL (2010) s.74-76

Vad gäller belägenhet ska hänsyn tas till såväl geografiska och topografiska förhållanden som till miljöaspekter. Det kan t.ex. handla om bedömning av huruvida omgivande buller och lukt är lämpligt vid nybildning för bostadsändamål. Huruvida nybildningen avser ny eller befintlig bebyggelse påverkar bedömningen. Vad gäller omfång inkluderar det, förutom areal, även fastighets andelar i samfälligheter¹⁸.

Vid bedömningen av huruvida en fastighet är varaktigt lämpad för sitt ändamål ska särskilt beaktas att fastigheten får en *lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område*. Bedömningen om en fastighet får en lämplig utformning görs med utgångspunkt i det avsedda ändamålet och med beaktande av naturförhållandena. Vid fastighetsbildning för bostadsändamål ska det normalt, i de fall det inte tillgodosetts genom servitut eller gemensamhetsanläggning, finnas en tomtplats med plats för bostadshus, parkering, trädgård, lek och utevistelse.¹⁹ Här finns stora likheter för vad som gäller för tomter enligt PBL 3:15. Hänsyn måste också tas till avstånd mellan två byggnader eller mellan byggnad och fastighetsgräns. I *Boverkets Byggregler*²⁰ finns regler om minsta avstånd om fyra meter mellan byggnad och tomtgräns respektive åtta meter mellan byggnader på olika fastigheter. Vidare framgår av PBL 17:4 3st att BS 39 § ska tillämpas för detaljplaner tillkomna före PBL. Där föreskrivs ett minsta avstånd om 4,5 meter mellan byggnad och tomtgräns.²¹

När det gäller bostadsfastigheter på landsbygden kan dessa ofta tillåtas mer mark än vad som kan anses som bostadstomt. Det kan t.ex. handla om jordbruksmark för minde djurhållning eller odling alternativt skogsmark för husbehovsved. Dessa större bostadsfastigheter *”bör ges sådan storlek och utformning att varje avsedd verksamhet kan bedrivas funktionellt inom avsett område”*.²²

Kravet på att en fastighet ska ha tillgång till behövliga vägar utanför sitt område innebär i princip inte mer än att det måste finnas en faktisk, inte rättslig, tillgång till väg²³. Finns befintlig enskild väg ska möjligheterna att tvångsvis ge fastigheten rätt till väg enligt AL beaktas²⁴. Finns endast en befintlig väg över grannfastigheten utan servitutsrätt, och utan fastighetsägarens medgivande av trafik på tomten, finns ingen faktisk tillgång till väg, utan en prövning för bildande av servitut får då göras²⁵. Krävs nyläggning eller omläggning av väg över annan fastighet ska den frågan lösas innan villkoret kan anses uppfyllt²⁶.

¹⁸ Handbok FBL (2010) s.78-80

¹⁹ Handbok FBL (2010) s.80-81.

²⁰ BBR (BFS 2002:19)

²¹ Handbok FBL (2010) s.81. Vid närmare placering finns bestämmelser om brandskydd.

²² Handbok FBL (2010) s.81-82. Se även FBL 3:5-7.

²³ Handbok FBL (2010) s.91

²⁴ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:1. Se även AL 42-42a §§.

²⁵ Handbok FBL (2010) s.91-92

²⁶ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:1

Om en fastighet ska användas för bebyggelse ska den kunna få *godtagbara anordningar för vatten och avlopp*. Hänsyn ska tas till miljölagstiftning, där bl.a. MB, LVV, LAV och PBL kan vara av betydelse. Lantmäterimyndigheten ska bedöma sannolikheten att en fastighet får godtagbara anordningar. Vidare kräver installation av en ny avloppsanläggning i regel tillstånd av miljönämnden, vilket kan förutsättas ha inhämtats om sökanden fått bygglov eller förhandsbesked.²⁷

I förarbetena till FBL 3:1 nämndes också en geologisk aspekt, som trots att den inte framgår av paragrafen ändå gäller. Byggnadsplatsen ska ha lämpliga grundförhållanden. Undersökningen av grundförhållandena kan göras med varierande noggrannhet från fall till fall, framför allt beroende på bebyggelsens art. Lantmäterimyndigheten kan inte konstatera att hinder mot fastighetsbildning föreligger enbart för att grundförhållandena är dåliga, däremot om det anses sannolikt att byggnationen inte kommer till stånd. Det skulle i sådana fall innebära att ändamålet med fastighetsbildningen inte skulle uppfyllas.²⁸

Lämplighetsprövning för bostadsändamål och bygglovsprövning är två olika prövningar som inte är direkt beroende av varandra. I praktiken anses dock en fastighet, där bygglov eller förhandsbesked nekats, i regel inte varaktigt lämpad för bostadsändamål.²⁹

I paragrafens andra stycke föreskrivs att fastighetsbildning inte får äga rum om den fastighet som ska nybildas, eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få *varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid*. Bestämmelsen syftar till att förhindra fastighetsbildning för endast tillfälliga behov, som i princip endast är av betydelse för den nuvarande fastighetsägaren. Vad gäller aktualitetskravet är det *”av mindre betydelse, om fastighetens avsedda användning är nära förestående eller inte. Även ganska långa dröjsmål kan godtas, om det kan antas att användningen så småningom kommer till stånd.”*³⁰

Fastighetsbildning får vidare inte äga rum om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör *tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning*. Bestämmelsen syftar främst på att nyttjanderättsupplåtelse i vissa fall kan vara lämpligare än fastighetsbildning, t.ex. då det rör sig om extensivt nyttjande av ett markområde för friluftsliv. Fastighetsbildning kan dock även i sådana fall godkännas, om sökanden är stat, kommun eller privaträttslig juridisk person och ändamålet är t.ex. naturvård eller fornminnesvård. Vidare bör, oavsett ägarförhållanden, anläggande av golfbana eller motionsområde i anslutning till hotell eller pensionat kunna rymmas inom de ändamål för vilka fastighetsbildning ska tillåtas.³¹

²⁷ Handbok FBL (2010) s.93-94

²⁸ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:1

²⁹ Warnquist, Fredrik – svar via e-post (2010-09-21).

³⁰ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:1

³¹ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:1

Paragrafens tredje stycke innehåller bestämmelser om tredimensionell fastighetsbildning, som sedermera kompletteras av bestämmelser i FBL 3:1a-1b. En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är *lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet*. Vid tillämpningen av första och andra styckena ska en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Av förarbetena framgår att *”tanken med bestämmelsen är att tredimensionella fastigheter skall bildas endast i klart befogade fall och att tredimensionell fastighetsbildning regelmässigt skall vara enbart ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m.”*³². Tredimensionell fastighetsbildning får således endast ske om det är lämpligare än t.ex. bildande av servitut.

FBL 3:1a

Paragrafen innehåller regler för tredimensionell fastighetsbildning. Vad som sägs nedan om tredimensionella fastigheter gäller även tredimensionella fastighetsutrymmen.

Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om den tredimensionella fastigheten är *avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan*. Den tredimensionella fastigheten ska *tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt*, vilket innebär bildande av gemensamhetsanläggning eller officialservitut³³.

Åtgärden måste vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning samt vara ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. *”Anläggningen måste alltså ha sådan karaktär att det är lämpligt att den utgör en särskild fastighet respektive delas upp på flera fastigheter. Bestämmelsen innebär bl.a. att det krävs att konstruktionen såväl från ett verksamhetsperspektiv som från ett förvaltningsperspektiv är anpassad för en indelning i flera ägareheter – fastigheter”*³⁴. En tredimensionell fastighet som är avsedd för bostadsändamål måste vara ägnad att omfatta *minst tre lägenheter*. Bestämmelserna i detta stycke gäller, enligt FBL 3:1b 3st, inte ifråga om ägarlägenhetsfastigheter.

I fråga om fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller, enligt FBL 3:1a 2st, dessutom att fastighetsbildning får ske endast om det är nödvändigt för att *trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen* och den tredimensionella fastigheten kan antas få *användning för sitt ändamål inom en nära framtid*³⁵. Det innebär att i de fall exploitören, som har för avsikt att uppföra byggnad

³² Prop. 2002/03:116 s.137

³³ Handbok FBL (2010) s.106

³⁴ Handbok FBL (2010) s.112

³⁵ Enligt FBL 4:25 2st ska lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen ska ha uppförts.

eller anläggning, inte är ägare till stamfastigheten är fastighetsbildningen nödvändig för att exploatören ska kunna upplåta panträtt för att genom lån finansiera byggnationen. Sökanden ska också ha fått bygglov, eller måste åtminstone kunna antas få bygglov. Vidare ska sökanden ”göra sannolikt att byggandet kommer att påbörjas under det närmaste året”.³⁶

FBL 3:1b

Paragrafen behandlar särskilda regler för *ägarlägenheter*, tredimensionella fastigheter som endast utgörs av en enda bostadslägenhet. Paragrafen innehåller tillägg och avvikelser till de villkor som följer av FBL 3:1a.

Fastighetsbildningen får ske endast om det står klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta *inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadsfastighet*. Det innebär att ägarlägenheter framför allt bildas i nyproducerade bostadshus. Det kan också bildas ägarlägenheter genom ombyggnad av t.ex. kontorsbyggnad eller hotell, då hotell inte räknas som bostadsändamål.³⁷ Tillåtligheten av att ombilda vårdboenden till ägarlägenheter torde variera beroende på om de boende har egna lägenheter eller om det mer är fråga om sjukhusinrättning med gemensam matsal. Om rummen på ett vårdboende skulle kunna hyras ut som vanliga hyresrätter torde det inte gå att ombilda till ägarlägenheter. Bostadslägenheter som stått tomma i minst åtta år innan fastighetsbildningsbeslutet kan bildas till ägarlägenheter.³⁸ Har en bostadslägenhet upplåtits till nyttjanderättshavare räknas emellertid själva upplåtelsen som användning och då saknar det betydelse om nyttjanderättshavaren bott i lägenheten³⁹. Vid fastighetsreglering som avser överföring av utrymme från en ägarlägenhet till en annan gäller inte åttaårsregeln.

Varje ägarlägenhet måste ingå i en *sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter*. I förarbetena framgår att ”vad som innefattas i en *”sammanhållen enhet”* får bestämmas mot bakgrund av omständigheterna i varje enskilt fall. Utgångspunkten är att fastigheterna inom enheten hör samman såväl fysiskt som rättsligt (gemensamma rättigheter i förhållande till andra fastigheter, m.m.). Avsikten är att en sammanhållen enhet i de aktuella fallen ska omfatta tre eller flera ägarlägenhetsfastigheter som är åtskilda i princip endast av sådan lägenhetsavskiljande samfällid egendom som fastigheterna har del i”.⁴⁰ Det kan t.ex. vara lägenhetsavskiljande väggar, bjälklag och trapphus⁴¹.

³⁶ Handbok FBL (2010) s.116-117

³⁷ Handbok FBL (2010) s.119-120

³⁸ Warnquist, Fredrik – föreläsning (2009-09-30) i kurs VFT011 Fastighetsbildning.

³⁹ Prop. 2008/09:91 s.136

⁴⁰ Prop. 2008/09:91 s.136

⁴¹ Handbok FBL (2010) s.120

FBL 3:2

Paragrafen behandlar framför allt de fall då fastighetsbildning sker inom detaljplanelagt område eller inom strandskyddsområde. Inom område med *detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser* får fastighetsbildning inte ske *i strid mot planen eller bestämmelserna*. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock *mindre avvikelser* göras.

Med detaljplaner likställs t.ex. gamla stadsplaner, byggnadsplaner och vissa avstyckningsplaner⁴² enligt PBL 17:4 och med områdesbestämmelser likställs gamla generalplaner enligt PBL 17:3. Vidare ska gamla tomtindelningar likställas med fastighetsplaner enligt PBL 17:11. Bestämmelser om detaljplaner och områdesbestämmelser finns i PBL 5 kap. och bestämmelser om fastighetsplaner finns i PBL 6:3-16.

Planbestämmelser att ta hänsyn till är t.ex. markanvändning, minsta tomtstorlek och markutnyttjande, d.v.s. hur stor del av fastighet som får bebyggas. Fastighetsbildning får inte ske för annat ändamål än vad som anges i detaljplanen. *”Om lantmäterimyndigheten finner att fastighetsbildningen strider mot plan eller bestämmelse, måste dessa i princip ändras för att åtgärden skall kunna genomföras. Någon möjlighet till dispens från detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser finns inte enligt PBL eller FBL”*.⁴³ Även om någon dispens från plan eller bestämmelse inte finns, måste emellertid lantmäterimyndigheten göra en tolkning när intentionerna i handlingarna ska tillämpas på marken. Utrymme för tolkning torde i regel vara som störst för områdesbestämmelser och minst för fastighetsplaner.

”Om fastighetsbildningen sker för nybebyggelse måste fastigheten vara bebyggbar med hänsyn till gällande egenskapsbestämmelser för att den ska uppfylla kravet på planöverensstämmelse. Exempelvis måste det vara möjligt att inom fastighetens areal placera en normalstor byggnad utan att denna kommer i konflikt med prickmark, ett angivet minimiavstånd till en fastighetsgräns eller någon annan egenskapsbestämmelse”.⁴⁴

Av de handlingar som följer med en detaljplan är det endast plankartans användnings- och egenskapsbestämmelser som är rättsligt bindande och det krävs också att bestämmelserna inte strider mot vad som följer av PBL 5 kap. Syftet med en detaljplan kan emellertid även framgå av plankartans illustrationslinjer, av planbeskrivning eller genomförandebeskrivning. I enkla fall inom planområde kan lantmäterimyndigheten ensam göra en prövning om ansökan uppfyller bestämmelserna i planen. I tveksamma fall och i situationer där planen är föråldrad bör lantmäterimyndigheten samråda med byggnadsnämnden.⁴⁵

⁴² Gällande avstyckningsplaner likställs med detaljplaner endast avstyckningsplaner som inte omfattas av förordnande enligt BL 168 §.

⁴³ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:2

⁴⁴ Handbok FBL (2010) s.139

⁴⁵ Handbok FBL (2010) s.132

Lantmäterimyndigheten kan tillåta fastighetsbildning som innebär mindre avvikelse från detaljplan om syftet med detaljplanen inte motverkas. I förarbetena till PBL 8:11, där motsvarande bestämmelse om mindre avvikelse finns för bygglov, angavs byggnation någon meter in på prickmark som exempel på mindre avvikelse. Eftersom grannar inte är sakägare vid lantmäteriförrättning, och således inte har någon möjlighet att överklaga, är det viktigt att tillämpa bestämmelsen om mindre avvikelse restriktivt.⁴⁶

I ett rättsfall från 1984, där ca 3 700 kvm av en fastighet önskades avstyckas till två fastigheter, menade Högsta Domstolen att det inte kan anses som mindre avvikelse att bilda en fastighet med en areal om 1 850 kvm när minsta tomtstorlek enligt detaljplan är 2 000 kvm.⁴⁷

Sambandet mellan FBL 3:1 och FBL 3:2, samt bygglov, framgår delvis av PBL 1:6. *För att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.* Lämplighetsprövning görs således redan i samband med planläggning utifrån bestämmelser i PBL 2 kap. Detta innebär inte att FBL 3:1 inte ska prövas vid ansökan om lantmäteriförrättning inom planområde, men prövningen behöver i regel inte göras lika omfattande. Om en plan är föråldrad ska en mer omfattande prövning av FBL 3:1 göras, liksom vid successiv fastighetsbildning som syftar till att få en bättre anpassning efter planen i de fall det är mycket svårt att uppnå total överensstämmelse med planen.⁴⁸

Gäller *naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning* än som ovan presenterats under FBL 3:2, ska fastighetsbildning ske så, att *syftet med bestämmelserna inte motverkas*. Bestämmelsen, som utgör paragrafens andra stycke, syftar framför allt på *strandskyddsbestämmelserna* som finns i MB 7:13-18h. Strandskyddet gäller enligt MB 7:13 vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar, enligt MB 7:14, land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen, men kan av länsstyrelsen utökas till 300 meter. Inom strandskyddsområde får, enligt MB 7:15, byggnader inte uppföras. Inte heller får t.ex. byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område. Förbudet i MB 7:15 gäller, enligt MB 7:16, i vissa fall inte om byggnationen inte avser bostadsändamål eller om det, enligt MB 7:17, är fråga om kompletteringsåtgärder som tillåts enligt meddelade föreskrifter från regeringen eller av regeringen bestämd myndighet. Enligt MB 7:18-18b kan länsstyrelsen lämna dispens i enskilda fall, efter särskilda bestämmelser i MB 7:18c-h, om det finns *särskilda skäl*. Har sådan dispens lämnats utgör bestämmelsen i FBL 3:2 2st inte något hinder.

⁴⁶ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:2

⁴⁷ NJA 1984 s. 60

⁴⁸ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:2

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man, enligt MB 7:18c, beakta om det område som upphävandet eller dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften eller om det genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Dispens kan t.ex. också medges för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Avstyckning av en redan befintlig byggnad där endast tomtplatsen ingår i styckningslotten torde sakna betydelse för strandskyddets syften, då varken allemansrättsligt tillgänglig mark eller livsvillkoren för djur- och växtlivet påverkas nämnvärt. Däremot bör stor restriktivitet iakttas *”vad gäller att tillskapa bostadstomter som innefattar områden närmast strandlinjen om risk föreligger för att område som tidigare har uppfattats möjliggöra fri passage vid stranden till följd av genomförd fastighetsbildning riskerar få ändrad markanvändning så att så inte längre blir fallet”*.⁴⁹

Undantag från FBL 3:2 2st kan också enligt FBL 3:2 3st medges av kommun eller länsstyrelse på lantmäterimyndighetens begäran. I detta fall handlar det dock endast om att tillåta själva fastighetsbildningen och inte om dispens från strandskyddet⁵⁰.

Andra områden än strandskyddsområden som omfattas av bestämmelserna i FBL 3:2 2st torde vara t.ex. nationalparker, naturreservat, biotopskyddsområden, skyddsområden för fornlämningar samt skyddsföreskrifter kring byggnadsminnen.⁵¹

FBL 3:3

Inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle *försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området*.

Villkoret innebär att det alltid görs en *planmässig bedömning* om detaljplan saknas. Kommunens byggnadsnämnd har vetorätt enligt FBL 4:25a⁵². När det gäller bedömningen är det intentionerna i samhällsplaneringen som ska beaktas. Den bedömningen görs framförallt med utgångspunkt i översiktsplanen, men även regional utvecklingsplanering, naturvårdsplanering etc. utgör bedömningsunderlag. Allmänna intressen enligt PBL 2 kap., den allmänna intresseavvägningen i PBL 1:5 och hushållningsreglerna i MB 3-4 kap. ska beaktas.⁵³

Det är endast de fall då det är själva fastighetsbildningen som medför en förändring som ska beaktas. Har en byggnad tillsammans med kringliggande mark tidigare

⁴⁹ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:2

⁵⁰ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:2

⁵¹ Handbok FBL (2010) s.154

⁵² Se kapitel 2.2.3.

⁵³ Handbok FBL (2010) s.189-190

utgjort en tomt, enligt PBL, uppkommer ingen förändring av byggnadens karaktär genom fastighetsbildningen som sådan.⁵⁴

FBL 3:4

Om fastighetsbildningen förutsätter att en *ny utfart till allmän väg anordnas*, alternativt att en *befintlig utfart tas i anspråk*, krävs *synnerliga skäl för fastighetsbildningen om väsentlig olägenhet därigenom skulle uppkomma för trafiken*.

Bedömningen sker främst utifrån trafiksäkerhetssynpunkt och bland annat ska alltför täta utfarter undvikas. Det är Trafikverket som enligt VägL 39 § ger tillstånd vid ny respektive ändrad anslutning till allmän väg. Enligt VägL 40-41 §§ har Trafikverket rätt att vidta åtgärder vid en redan befintlig utfart, t.ex. stänga utfarten eller förbjuda motortrafik. Det faktum att en fastighet har en olämplig utfart innebär många gånger att fastigheten som sådan är olämplig, d.v.s. att fastighetsbildningen möter hinder redan i FBL 3:1.⁵⁵

3.1.4 Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske

FBL 3:5

För att en *jord- eller skogsbruksfastighet* ska anses *lämpad för sitt ändamål* ska den ha sådan *storlek, sammansättning och utformning* att den medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett *godtagbart ekonomiskt utbyte*.

Det uppställs inte något uttryckligt krav på att brukaren ska få sin huvudsakliga utkomst genom det företag som bedrivs på fastigheten. För jordbruksfastigheter torde det emellertid vara utgångspunkten. För skogsbruksfastigheter ska hänsyn inte bara tas till virkesavkastning, utan även till avkastning från t.ex. jakt, fiske och bärplockning. En kombinerad jord- och skogsbruksfastighet bör bedömas efter vad som är dominerande. Är jordbruket att betrakta som bärkraftigt och utvecklingsbart ska fastigheten bedömas som jordbruksfastighet.⁵⁶

Vid bedömningen enligt ovanstående stycke ska hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Det kan t.ex. vara arbete i en tätort i den egna kommunen, alternativt i grannkommunen om det är pendlingsavstånd. Bedömningen ska göras i ett längre tidsperspektiv. *”Vad som skall prövas är om det allmänt sett finns förutsättningar att kombinera jord- eller skogsbruket med annan verksamhet. Det innebär att myndigheten inte behöver göra någon särskild prövning av sökandens lämplighet och förmåga att driva viss verksamhet”*.⁵⁷

⁵⁴ Handbok FBL (2010) s.190

⁵⁵ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:4

⁵⁶ Prop. 1993/94:27 s.30-31

⁵⁷ Prop. 1993/94:27 s.31

Särskild hänsyn ska tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Kravet på godtagbart ekonomiskt utbyte är således lägre i glesbygd.⁵⁸ Hänsyn ska också tas till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas.

FBL 3:6

Fastighetsbildning som berör en *jordbruksfastighet* får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon *olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen*. Bestämmelsen syftar till att förhindra delning av bärkraftiga familjejordbruk och ägosplittring. Det är framförallt landets livsmedelsförsörjning under kriser och i krig som ska skyddas. I detta skydd ingår inte skogsmark som ingår i en jordbruksfastighet.⁵⁹

Bestämmelsen syftar framförallt till de rationella jordbruksföretag som främst finns i Götalands och Svealands slättbygder. Vad som ska förhindras är t.ex. klyvningar som ger upphov till små och smala skiften.⁶⁰

FBL 3:7

Mark som är avsedd för *skogsbruk* får inte delas in på ett sådant sätt att *möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undgår försämring av någon betydelse*. Bestämmelsen syftar framför allt på storlek och arrondering. Med beaktande av skogspolitiska mål, produktionsmål och miljömål får en skogsbruksfastighet inte genomgå skadlig delning.⁶¹

I förarbetena nämns att en nybildad skogsbruksfastighet bör ha en årlig tillväxt om ca 200-250 kubikmeter skog. Detta innebär, p.g.a. boniteten, att storlekskravet skulle variera kraftigt mellan olika delar av landet. Emellertid nämns det i förarbetena vidare att inte alltför stor fokusering ska läggas kring dessa siffror, utan att det också måste ses till andra faktorer som t.ex. skiftesstorlek, skiftesform, topografi och befintliga vägsystem.⁶²

FBL 3:8

Fastighetsbildning, innebärande *uppdelning av fiske*, får inte ske på ett sådant sätt att det medför *olägenhet av någon betydelse för fiskevården*. Bestämmelsen gäller både bundet och fristående fiske, d.v.s. både det fall där fiske ingår i äganderätten till ett vattenområde och det fall då rätten till fiske och vattenområde skiljer sig åt.⁶³

⁵⁸ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:5

⁵⁹ Handbok FBL (2010) s.208-209

⁶⁰ Prop. 1993/94:27 s.34-35

⁶¹ Handbok FBL (2010) s.212

⁶² Prop. 1993/94:27 s.35-36

⁶³ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:8

Bestämmelsen kan hindra att det blir en alltför stor utökning av antalet fiske-rättsägare. Vidare går det genom bestämmelsen att, vid fastighetsbildning, lämna fisket orört.⁶⁴

Paragrafen innehåller ett undantag mot förbudet om uppdelning. Det ska då vara fråga om att tillgodose angelägna allmänna intressen alternativt vara av påtaglig betydelse för enskild sakägare.⁶⁵ Det får emellertid inte medföra avsevärd olägenhet för fiskevärden.

3.1.5 Undantagsbestämmelser

FBL 3:9

Paragrafen utgör en undantagsbestämmelse till FBL 3:1 och 3:5 och tillämpas först när dessa inte anses uppfyllda. Fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpade för sitt ändamål, såvida *fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig användning inte motverkas*.

Bestämmelsen underlättar en successiv förbättring av fastighetsbeståndet, då det i alla situationer inte går att uteslutande bilda lämpliga fastigheter. Det första rekvisitet, att fastighetsindelningen förbättras innebär att samtliga förbättringar av en fastighetsbildningsåtgärd ska vägas mot försämringarna, varpå en positiv nettoeffekt måste konstateras för att rekvisitet ska anses uppfyllt.⁶⁶ En positiv nettoeffekt ställer nödvändigtvis inte krav på att någon, i fastighetsbildningsåtgärden berörd, fastighet blir varaktigt lämpad för sitt ändamål⁶⁷. Rekvisitet kan t.ex. anses uppfyllt om en jordbruksfastighet blir mer lönsam än tidigare eller att en fastighet blir bättre anpassad, men inte helt anpassad, till en detaljplan än tidigare⁶⁸. Det innebär, trots att FBL 3:9 inte utgör ett undantag till FBL 3:2, att åtgärder som strider mot detaljplan i vissa fall ändå godkänns.

Det andra rekvisitet, att en mer ändamålsenlig användning inte motverkas, syftar till att åtgärden inte ska försvåra framtida fastighetsbildningsåtgärder. ”*Den omständighet som måste tilläggas störst betydelse vid prövningen är frågan om restfastigheten kan väntas få en ändamålsenlig användning i framtiden*”.⁶⁹

FBL 3:10

Paragrafen utgör en undantagsbestämmelse till FBL 3:6 och 3:7 och tillämpas först när dessa inte anses uppfyllda. Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från

⁶⁴ Handbok FBL (2010) s.215

⁶⁵ Handbok FBL (2010) s.219

⁶⁶ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:9

⁶⁷ Handbok FBL (2010) s.222

⁶⁸ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:9

⁶⁹ Handbok FBL (2010) s.223

allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som i FBL 3:6 och 3:7 föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

FBL 3:6 och 3:7 skyddar jord- och skogsbruk, medan andra samhällsintressen inte har något motsvarande skydd. I förarbetena till FBL 3:10 menade departementschefen att det inte är motiverat att genom bestämmelser i FBL prioritera jordbruk och skogsbruk framför andra näringar och samhällsintressen⁷⁰. Bestämmelsen i FBL 3:10 finns för att lösa kolliderande samhällsintressen. Det kan t.ex. vara bostäder, fritidsanläggningar, naturvårdsområden, industriella, kommunikationstekniska och kulturella anläggningar som står i strid med jord- och skogsbrukets intressen.⁷¹ Bestämmelsen kan ge möjlighet till fastighetsbildning i överensstämmelse med översiktsplan⁷².

3.1.6 Fastighetsbildning över kommungräns

FBL 3:11

Fastighetsbildning som *medför en ändring av kommungräns* får endast ske om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare. I många fall krävs medgivande från regering eller länsstyrelse.

3.1.7 Fastighetsreglering

FBL 5:3

Rätt att påkalla fastighetsreglering har ägare av en fastighet som berörs av regleringen. Denna rätt tillkommer inte den som endast är ägare till styckningslott⁷³.

Är det fråga om samfällad mark får en samfällighetsförening, efter beslut på föreningsstämma, påkalla fastighetsreglering under förutsättning att den samfällda marken står under föreningens förvaltning. Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas. Bestämmelsen ger t.ex. Trafikverket rätt att ansöka om fastighetsreglering för att åstadkomma en lämplig anpassning av fastighetsgränser utefter en ny allmän väg. Vidare kan kommun och länsstyrelse i vissa fall påkalla fastighetsreglering.

Lantmäterimyndigheten har, utan särskild ansökan, enligt FBL 7:10 rätt att ändra, upphäva eller bilda servitut om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsbildningsåtgärd och företas i samband med denna.

⁷⁰ Prop. 1969:128 s. B 183

⁷¹ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 3:10

⁷² Handbok FBL (2010) s.224

⁷³ NJA 1987 s. 730

FBL 5:4

Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att *lämpligare fastighetsindelning* eller *eljest mer ändamålsenlig markanvändning* vinnes samt att *fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter* som regleringen medför.

Bestämmelsen innehåller det s.k. *båtnadsvillkoret*, som dock egentligen är ett *vinstvillkor*. Av förarbetena framgår att *"bara sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen bör beaktas vid den prövning som föranleds av båtnadsvillkoret. Att en fastighetsreglering av t.ex. befolkningspolitiska eller sociala skäl är önskvärd från allmän synpunkt, bör alltså inte påverka prövningen. Inte heller bör som fördel i detta sammanhang få räknas den omständigheten att regleringen kan tillfredsställa någon enskild fastighetsägares rent personliga önsknings i visst avseende. Den förbättring av fastighetsförhållanden som avses med båtnadsvillkoret torde enligt kommitténs mening i regel yttra sig i en höjning av fastighetsvärdena"*.⁷⁴ Vidare framgår att *"som fördel måste enligt kommittén räknas att skador på fastighetsindelningen hindras inträda"*.⁷⁵

Som *kostnad* räknas sakägarnas utgiftsposter, där eventuella bidrag inte ska inräknas. I begreppet *olägenheter* avses ekonomiska olägenheter som inte innebär direkta utgifter. Det kan, förutom värdeminskning på fastighet, t.ex. vara arbete vid avträde och tillträde. För att villkoret ska anses uppfyllt ska i praktiken den sammanlagda värdeökningen, båtnaden, överstiga kostnaden för lantmäteriförrättningen. Det innebär således att värdeökningen för den fastighet som tilldelas mark eller får ett servitut till förmån måste vara större än summan av motsvarande värdeminskning för den fastighet som avstår mark eller upplåter servitut och förrättningskostnaden. Förväntningsvärden ska beaktas vid värderingen.⁷⁶

Uttrycket *mer ändamålsenlig markanvändning* syftar till de fall då servitut bildas, eftersom servitut inte påverkar fastighetsindelningen och således inte kan uppfylla kravet på *lämpligare fastighetsindelning*.

Vad som hittills nämnts om paragrafen, dess första stycke, är dispositivt enligt FBL 5:18 1st 1p. Bestämmelsen prövas således enbart om det handlar om tvångsåtgärder och inte om ägarna till de inblandade fastigheterna är överens. Paragrafens andra stycke är däremot tvingande. Den bestämmelsen innebär att en åtgärd som uppfyller bestämmelserna i första stycket trots allt inte är tillåten om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs eller som kan väntas inom en nära framtid.

FBL 5:5

Paragrafen innehåller två villkor, dels att *sökandens fastighet måste förbättras* i det fall där sökanden är sakägare och dels ett *opinionsvillkor*. Kravet på att sökandens

⁷⁴ Prop. 1969:128 s. B 349

⁷⁵ Prop. 1969:128 s. B 350

⁷⁶ Handbok FBL (2010) s.422-423

fastighet ska förbättras gäller inte det fall då fastighetsreglering begärs för att en fastighet ska stämma bättre överens med detaljplan, fastighetsplan eller järnvägsplan. Undantag kan också gälla om sökanden är en samfällighetsförening. Förbättrings-kravet är dessutom dispositivt enligt FBL 5:18 1st 1p.

Opinionsvillkoret blir tillämpligt i två fall, dels då annan än sakägare begärt förrättningen och dels då sakägare begärt förrättningen samt regleringen p.g.a. bestämmelsen i FBL 5:4 2st måste göras mer omfattande än att sökandens fastighet förbättras. Åtgärden får i dessa två fall inte äga rum om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid lantmäterimyndighetens bedömning ska hänsyn tas till antalet sakägare liksom de skäl som åberopas. Vidare bör de ekonomiska konsekvenserna av regleringen tillmätas avgörande betydelse.⁷⁷ Störst hänsyn tas till dem som har störst nytta av regleringen, d.v.s. till de som får bära den största kostnaden⁷⁸.

Enligt paragrafens tredje stycke finns ett undantag till opinionsvillkoret i de fall då fastighetsreglering är synnerligen angeläget. Till dessa situationer räknas t.ex. nyanläggning av allmän väg liksom bebyggelsebehov inom tätorter.⁷⁹

FBL 5:6

Om syftet med regleringen kan uppnås genom olika alternativ ska det alternativ väljas som *föranleder minst olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras*. Vad som är vägledande torde vara en strävan efter att uppnå ett så bra nettoresultat som möjligt. Hänsyn ska tas till såväl ekonomiska som sociala intressen. Vidare ska hänsyn inte bara tas till fastighetsägare utan också till nyttjanderättshavare, fordringsägare med förmånsrätt etc.⁸⁰ Bestämmelsen är dispositiv enligt FBL 5:18 1st 2p.

FBL 5:7

Bestämmelsen utgör ett *byggnadsskydd* och innebär att mark med byggnad som finns på en fastighet inte får regleras till en annan fastighet eller samfällighet. Undantag görs då byggnaden tillhör innehavare av servitut eller nyttjanderättshavare liksom om en byggnad endast har obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning samtidigt som väsentlig olägenhet inte uppkommer för sakägare.

Bestämmelsen hindrar att en fastighetsägare tvångsvis blir av med sitt bostadshus liksom det minimerar risken att en ägare till en tredimensionell fastighet skulle tvingas avstå någon del av sin fastighet. Bestämmelsen gäller endast byggnader, inte

⁷⁷ Prop. 1969:128 s. B 363

⁷⁸ Handbok FBL (2010) s.428

⁷⁹ Handbok FBL (2010) s.428

⁸⁰ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 5:6

andra anläggningar.⁸¹ Genomförande av detaljplan, som kräver att såväl mark som byggnad regleras, sker med stöd av att det underlättar en mer ändamålsenlig fastighetsindelning⁸². Bestämmelsen är dispositiv enligt FBL 5:18 1st 2p. Enligt bestämmelser i FBL 5:8a och 5:8b bortses från skyddet i vissa bestämda fall.

FBL 5:8

Paragrafen innehåller två villkor. Det första innebär att varje fastighet som berörs av regleringen ska få sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det *ändamål* vartill den är avsedd att användas. Till skillnad från andra villkor innehåller FBL 5:8 ett skydd för varje ingående fastighet som innebär att den inte ska behöva försämrats i alltför stor utsträckning. Bestämmelsen hindrar att en fastighet ombildas för annat ändamål än den tidigare haft eller är avsedd för enligt plan.⁸³

Paragrafens andra villkor innebär att en fastighet inte får ändras så att dess *graderingsvärde* minskar väsentligt eller ökar i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som menas med en fastighets graderingsvärde framgår av FBL 5:9. Enkelt uttryckt är det fråga om en fastighets värde i obebyggt skick och där fastighetens eventuella olika ändamål värderas var för sig, schablonmässigt efter vad som är normal beskaffenhet, och sedan summeras ihop till vad som blir fastighetens graderingsvärde.

Vid bedömningen av om en graderingsvärdeminskning är väsentlig kan möjligen viss ledning ges av vad som gällde enligt de gamla lagarna JDL och FBL. En jord- eller skogsbruksfastighets storlek skulle i sådana fall tillåtas minska med 5 % och övriga fastigheter med 10 %. För att genomföra en detaljplan skulle en storleksförändring om 25 % kunna tillåtas. I förarbetena⁸⁴ till FBL framfördes att vad som tillåtits enligt JDL och FBL inte kan anses vara väsentligt. De redovisade siffrorna får således gälla som en undre gräns. I ett rättsfall från 1998 godkände Högsta Domstolen en graderingsvärdeminskning om 12 % vid upphävande av ett servitut och framförde samtidigt att en fastighetsägare i ett sådant fall bör tåla ett större ingrepp än vid avstående av mark⁸⁵. Vidare bör en liten fastighet få minskas med större procentuell andel än en stor, då den faktiska arealminskningen är mindre. Bedömningen om avsevärd olägenhet uppkommer vid graderingsvärdeökning syftar till att hindra att någon drabbas av hög ersättningskyldighet i och med graderingsvärdeökningen.⁸⁶

Bestämmelserna i FBL 5:8 är dispositiva enligt FBL 5:18 1st 3p. Enligt bestämmelser i FBL 5:8a och 5:8b bortses också vid tvångsförrättning från skyddet i vissa bestämda

⁸¹ Handbok FBL (2010) s.433-434

⁸² Handbok FBL (2010) s.436

⁸³ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 5:8

⁸⁴ Prop. 1969:128 s. B 381

⁸⁵ NJA 1998 s. 62

⁸⁶ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 5:8

fall. Paragrafens bestämmelser utgör inte heller hinder mot förordnande enligt FBL 8 kap. att en fastighet eller del av en fastighet ska avstås genom inlösen.

FBL 5:8a

Mark som enligt detaljplan ska användas som *allmän plats* för vilken kommunen är huvudman, och som skulle kunna inlösas enligt PBL 6:17, får överföras via fastighetsreglering utan hinder av FBL 5:7 och 5:8.

FBL 5:8b

Mark som enligt LBJ får inlösas för *järnvägsändamål* får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av FBL 5:7 och 5:8. Om en fastighet genom detta delas i och med en järnvägsfastighet kan fastighetsägaren enligt FBL 5:8c begära att den del av fastigheten som inte kan användas, tillsammans med fastigheten i övrigt eller självständigt, ska överföras till järnvägsfastigheten.

FBL 5:20 (JFL)

Om fastighets graderingsvärde ökas med mer än vad som är möjligt tvångsvis enligt FBL 5:8, d.v.s. med stöd av överenskommelse enligt FBL 5:18 1st 3p., ska i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning.

JFL, som gäller förvärv av lantbruksegendom, är en sådan lag som kräver tillstånd till förvärv. JFL 6 § uppställer villkor för att en juridisk person ska få förvärvstillstånd.

3.1.8 Särskilda bestämmelser om samfälligheter

FBL 6:1

För ändamål av *stadigvarande betydelse* för flera fastigheter får samfällighet bildas, om inte ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt. Kravet på stadigvarande betydelse innebär enligt förarbetena att *”samfälligheten alltid måste vara till nytta för fastigheterna som sådana. Därmed hindras att samfälld mark avsätts enbart i syfte att tillfredsställa fastighetsägarnas rent personliga behov och önskningar”*⁸⁷. Kravet innebär också att fastighetsbildningen inte heller får grundas på temporära förhållanden. Att ett ändamål kan tillgodoses bättre på annat sätt innebär t.ex. att rätten till enskild väg bör lösas genom servitut eller gemensamhetsanläggning istället för genom samfällighet.⁸⁸

Enligt paragrafens andra stycke får samfällighet inte bildas för andra fastigheter än sådana för vilka det är av *väsentlig betydelse* att ha del i samfälligheten.

⁸⁷ Prop. 1969:128 s. B 501

⁸⁸ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 6:1

Samfälligheten ska således fylla ett påtagligt behov för deltagande fastigheter.⁸⁹ Kravet på väsentlig betydelse är dispositivt enligt FBL 6:3 1st, till skillnad mot kravet på stadigvarande betydelse.

FBL 6:2

För en skog som är uppdelad i skiften, vilket hindrar tillfredsställande utnyttjande av skogen, får en samfällighet bildas för skogsbruksändamål om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Mark som regleras från en enskild fastighet måste dessutom vara väsentligen utan betydelse för fastighetens behov av skogsprodukter. Bestämmelsen är dispositiv enligt FBL 6:3 2st.

FBL 6:2a

Av mark som ingår i samverkansområdet för en exploateringssamfällighet enligt ESL får särskilda samfälligheter bildas, om det behövs för att genomföra sådan samverkan.

FBL 6:4

Om särskilda skäl föreligger, får en samfällighet uppdelas i nya samfälligheter. Bestämmelsen syftar till äldre samfälligheter som innehåller mark som inte längre bör utgöra en enhet. Om delar av en samfällighet utgör delar var för sig finns möjlighet att dela in samfälligheten därefter.⁹⁰

3.1.9 Särskilda bestämmelser om servitut

JB 14:1

Om det är ägnat att *främja en ändamålsenlig markanvändning*, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att *i visst hänseende nyttja* eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut). Servitut får avse endast *ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten* och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Paragrafen uppställer ett antal rekvisit som alla måste vara uppfyllda, oavsett om det rör sig om avtalsservitut eller officialservitut⁹¹. Rekvisitet att *främja en ändamålsenlig markanvändning* innebär ett krav på att servitutet måste medföra en positiv nettoeffekt. Servitutet måste bota en brist på den härskande fastigheten och nyttan för den härskande fastigheten måste vara större än belastningen på den

⁸⁹ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 6:1

⁹⁰ Handbok FBL (2010) s.598

⁹¹ Bestämmelsen i JB 14:1 3st gäller inte JB 14:1 1-2st.

tjänande fastigheten. Det sammanlagda värdet av fastigheterna ska öka i och med servitutet. Kravet på en positiv nettoeffekt behöver emellertid inte vara uppfyllt i det enskilda fallet, utan det räcker att servitutet typiskt sett medför en positiv nettoeffekt.⁹²

Rekvisitet att ägaren till den härskande fastigheten har rätt att *i visst hänseende nyttja* den tjänande fastigheten innebär att ett servitut inte får innebära ett totalt ianspråktagande av hela, eller del av, den tjänande fastigheten⁹³. I rättsfallet NJA 1996 s. 776 som gällde servitut, vilket skulle medge rätt för ägaren till fastigheten Turingen 5:19 att anlägga del av en travbana på grannfastigheten Turingen 19:2 för träning av hästar, framförde Högsta Domstolen följande: *”Den huvudsakligen på Turingen 5:19 belägna travbanan skulle enligt servitutsupplåtelsen sträcka sig ca 30 meter in på Turingen 19:2. Travbanans södra kurva skulle komma att ligga ca 20 meter från den södra fastighetsgränsen på Turingen 19:2. Servitutet skulle i och för sig kunna begränsas till att avse endast den mark som tas i anspråk av själva travbanan. I praktiken torde emellertid ägaren av Turingen 19:2 vara avskuren från all användning av den del av område a som skulle inneslutas av travbanan. Det nu sagda leder till slutsatsen att en servitutsupplåtelse, oavsett hur den utformas i nu berört hänseende, skulle leda till att fastigheten Turingen 19:2 skulle komma att nyttjas inte efter fastighetsgränsen utan efter servitutsgränsen. Servitutet har visserligen preciserats att avse endast ett visst speciellt ändamål. Som framgår av det redan sagda skulle emellertid servitutet i praktiken innebära att ägaren av Turingen 19:2 avskars från all användning av område a till förmån för grannfastigheten Turingen 5:19. Ett sådant totalt ianspråktagande bör inte tillåtas genom servitutsupplåtelse”*.⁹⁴

Vad som utgör gränsen för ett totalt ianspråktagande är omdiskuterat och har vid flera tillfällen varit föremål för prövning av Högsta Domstolen. I ett rättsfall från år 1933 godkände Högsta Domstolen uppförande av byggnad på annans fastighet som servitut, som undantag från kravet på *i visst hänseende*⁹⁵. Vidare finns fall som uppfattas som totalt ianspråktagande, som att anlägga och nyttja väg på annans fastighet. Servitut som innebär ensamrätt på viss befogenhet har dock accepterats i praxis.⁹⁶ Kravet på att det inte får vara fråga om ett totalt ianspråktagande måste också härledas till bestämmelsen i JB 1:1 2st som innebär att *sämjedelning är utan verkan*. Att tillåta servitut som skulle innebära totalt ianspråktagande skulle innebära att två fastighetsägare genom ett avtalsservitut i praktiken skulle kunna kringgå att endast lantmäterimyndigheten får ändra fastighetsindelningen.

Rekvisitet att servitut får avse endast *ändamål av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten* innebär att servitut inte får tillgodose ett endast tillfälligt

⁹² Nilsson & Sjödin (2003) s.28

⁹³ Nilsson & Sjödin (2003) s.28

⁹⁴ NJA 1996 s. 776

⁹⁵ NJA 1933 s. 359

⁹⁶ Nilsson & Sjödin (2003) s.30

behov.⁹⁷ En enskild ägares personliga intresse av ett servitut ska således inte beaktas, utan snarare ska utgångspunkten vara den genomsnittlige fastighetsägaren. Servitut som bildas genom fastighetsreglering får enligt FBL 7:1 2st inte tidsbegränsas, men kan dock begränsas till att gälla så länge servitutsändamålet inte tillgodoses på annat sätt. När det gäller vägservitut finns enligt AL 50 § möjligheten att tillfälligt få rätt att nyttja väg på annan fastighet.

FBL 7:1

Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av *väsentlig betydelse* för fastighets ändamålsenliga användning. Rekviritet innebär att *”servitutet ska ha ett positivt värde av viss storlek”*⁹⁸. Det innebär också en skärpning av kraven i FBL 5:4, framför allt p.g.a. att kravet på väsentlig betydelse är en tvingande bestämmelse och således måste uppfyllas även i de fall där sakägare är överens. Vid bedömningen av om ett servitut är av väsentlig betydelse ska ingen hänsyn tas till eventuellt befintliga avtalservitut.

Liksom rekviritet i JB 14:1, att servitutet ska främja en ändamålsenlig användning, torde kravet på väsentlig betydelse innebära att servitutet måste bota en brist på den härskande fastigheten samt att en positiv nettoeffekt måste uppstå. Skillnaden är att det görs en prövning i varje enskilt fall huruvida ett servitut är av väsentlig betydelse.

Ägaren till tjänande fastighet kan inte tvångsvis åläggas skyldighet att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Är ägarna till härskande och tjänande fastighet överens begränsas istället underhållsskyldigheten av bestämmelser i JB 14:1 2st. Vidare kan ägare till tjänande fastighet endast ta på sig underhållsåtgärder och inte rena driftsåtgärder. I praktiken innebär det att underhållsmomentet måste vara dominerande i förhållande till driftmomentet.⁹⁹

Servitut får inte bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut ska gälla endast så länge ändamålet inte tillgodosätts på annat sätt som särskilt anges.

FBL 7:2

Paragrafen innehåller specifika förbud mot bildande av servitut. Servitut får inte bildas som avser skogsfång. Servitut får inte heller bildas för rätt att dra fram ledning eller annan anordning för de fall då ledningsrättslagen är tillämplig¹⁰⁰. Avser servitut vattenverksamhet får det endast bildas om det kan upplåtas med stöd av MB 28:10 samt att tillstånd meddelats antingen enligt VL¹⁰¹ eller MB alternativt att det är

⁹⁷ Nilsson & Sjödin (2003) s.40

⁹⁸ Handbok FBL (2010) s.614

⁹⁹ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 7:1

¹⁰⁰ Se LL 2 §.

¹⁰¹ Lagen upphörde att gälla den 1 januari 1999.

uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom verksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Paragrafen innehåller också en bestämmelse som innebär att servitutsåtgärder som kan genomföras med stöd av annan lag inte får genomföras *som fristående åtgärd* genom fastighetsreglering. Bestämmelsen syftar framför allt på att vägservitut, som fristående åtgärd, ska bildas enligt AL 49 §. Ingår det i ansökan annan fastighetsbildningsåtgärd ska servitutet vara av betydelse för den andra åtgärden. Bestämmelsen hindrar inte att servitut, som kan bildas genom expropriation eller liknande, bildas enligt FBL.¹⁰²

FBL 7:3

Paragrafen innehåller dels bestämmelser om ändring av servitut och dels avgränsningar av upphävande av servitut. Ändring av servitut kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt nya eller ändrade föreskrifter därav. Bestämmelsen gäller i första hand lokaliserade servitut och kan t.ex. innebära att samma rättighet flyttas till annan del av tjänande fastighet. Servitutet får inte flyttas till annan fastighet och får inte heller genom ändrade föreskrifter ges annat innehåll. För olokaliserade servitut kan särskilt område anvisas där servitutet får utövas.¹⁰³

Upphävande av servitut genom fastighetsreglering får begränsas till att avse viss i servitutet ingående befogenhet, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras. Bestämmelsen ger möjlighet till lokal begränsning av ett servitut liksom till att upphäva rätten att t.ex. framföra tunga fordon på väg¹⁰⁴.

FBL 7:4

Paragrafen innehåller två alternativa villkor för att ett servitut ska få *ändras*. Det första villkoret innebär att för att ett servitut ska få ändras krävs att det *hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten* eller dess användning i enlighet med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen.

Det andra villkoret innebär att om *ändrade förhållanden* inträtt efter servitutets tillkomst, får servitutet ändras, om det skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.

Villkoren gäller, enligt FBL 7:6, inte om ändring av servitut görs vid fastighetsreglering som avser ändring i fastighetsindelningen om ändring av servitut är av betydelse för regleringen. Villkoren gäller inte heller om ändringen meddelats i

¹⁰² Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 7:2

¹⁰³ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 7:2

¹⁰⁴ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 7:2

en fastighetsplan¹⁰⁵. Har ett nytt servitut bildats vid fastighetsreglering kan ett tidigare servitut, om det inte kan utövas jämsides med det nya, ändras enligt FBL 7:7. Vidare är villkoren dispositiva enligt FBL 7:8.

FBL 7:5

Om sådan olägenhet som nämns ovan i FBL 7:4 1st inte kan undanröjas genom ändring får servitut *upphävas*. Servitut får även upphävas om det p.g.a. ändrade förhållanden inte längre behövs för den härskande fastigheten eller om nyttan med servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten liksom det fall då ett servitut måste anses övergivet.

Det ställs inte något krav på att olägenheten måste ha uppstått efter servitutets tillkomst. Bestämmelsen ger möjlighet att upphäva servitut som hindrar planläggning.¹⁰⁶

Bestämmelsen i FBL 7:5 gäller, enligt FBL 7:6, inte om upphävande av servitut görs vid fastighetsreglering som avser ändring i fastighetsindelningen om upphävande av servitutet är av betydelse för regleringen. Bestämmelsen gäller inte heller om upphävandet meddelats i en fastighetsplan. Har ett nytt servitut bildats vid fastighetsreglering kan ett tidigare servitut, om det inte kan utövas jämsides med det nya, upphävas enligt FBL 7:7. Vidare är bestämmelsen i FBL 7:5 dispositiv enligt FBL 7:8.

När det gäller avtalsservitut, där det visar sig att villkoren i JB 14:1 inte var uppfyllda vid upplåtelse tidpunkten och inte heller kommit att uppfyllas efter detta, är det inte fråga om något giltigt servitut och således finns inget servitut som kan upphävas.¹⁰⁷

FBL 7:9

Paragrafen innehåller bestämmelser om ändring och upphävande av servitut som tillkommit genom andra lagar än FBL. Servitut som avser vattenverksamhet och som tillkommit med stöd av MB 28:10 får ändras eller upphävas endast om åtgärden inte medför olägenhet av någon betydelse för verksamheten. Servitut som tillkommit genom annan lagstiftning än FBL och reglerna om vattenverksamhet i MB får ändras eller upphävas endast om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. Servitut som tillkommit genom expropriation kan ändras eller upphävas utan hänsyn till dessa begränsningar.¹⁰⁸

¹⁰⁵ Fastighetsplaner kommer att tas bort, varför motsvarande från och med den 2 maj 2011 istället kommer att gälla för detaljplaner.

¹⁰⁶ Handbok FBL (2010) s.634-635

¹⁰⁷ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 7:5

¹⁰⁸ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 7:9

3.1.10 Avstyckning

FBL 10:1

Genom avstyckning kan i första hand viss ägovidd av en fastighets enskilda mark avskiljas för att utgöra en fastighet för sig alternativt ingå i sammanläggning. Det uppställs inte något krav på att en styckningslott endast måste bestå av ett enda område, skifte, däremot kan den inte ha avskiljts från mer än en fastighet¹⁰⁹. Innan avstyckning får ske från sänjellott måste sänjedelningen legaliseras enligt ÄULL.

Bildande av s.k. *andelsfastigheter* sker genom avstyckning av fastighets andel i samfällighet. I vissa fall finns också möjlighet att genom avstyckning bilda s.k. *fiskefastigheter*, d.v.s. fastigheter som endast består av rätt till fiske¹¹⁰.

FBL 10:2

Enligt paragrafen kan samfällighet eller viss del av samfällighet avstyckas. Svarar någon i samfälligheten deltagande fastighet för inteckning ska lantmäterimyndigheten, i de fall där borgenärer med panträtt i sådan fastighet inte godkänner avstyckning utan inbetalning, besluta om inbetalning som motsvarar värdet av fastighetens andel i den mark som ska avstyckas. Fördelning av inbetalat belopp sker enligt FBL 5:16. Besväras fastighet av gemensam inteckning krävs dessutom medgivande från fastighetsägare och fordringshavare som i JB 22:11 krävs för relaxation. Medgivande krävs inte om avstyckningen är *väsentligen utan betydelse*, d.v.s. om det avstyckade området saknar ekonomisk betydelse för panttätthavare.

FBL 10:3

Första stycket innehåller bestämmelser för det fall då styckningsfastigheten är upplåten med *tomträtt*. Tomträtt kan endast gälla i hel fastighet och för att avstyckning ska få ske krävs att det mellan fastighetsägaren och tomträtthavaren slutits avtal om inskränkning av området för tomträten till att avse en av styckningsdelarna samt att ansökan om inskrivning av tomträtsavtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

Andra stycket innehåller bestämmelser för de fall där avstyckning avser område för *jord- eller skogsbruk*. Avstyckning får i dessa fall inte ske utan att fråga om förvärvstillstånd enligt JFL har underställts tillståndsmyndigheten, d.v.s. länsstyrelsen eller i vissa fall Jordbruksverket.

FBL 10:6

Ansökan om avstyckning får göras av ägare till styckningsfastighet, alternativt om styckningslott förvärvats, av ägare till stamfastighet eller av förvärvare av

¹⁰⁹ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 10:1

¹¹⁰ Handbok FBL (2010) s.705

styckningslott. Finns flera ägare till hel, eller del av, fastighet måste samtliga ägare ansöka om avstyckning.

Ansökan om avstyckning måste enligt JB 4:7 göras inom sex månader från det att en köpehandling för styckningslott upprättats. Köpet är annars ogiltigt, vilket innebär att en ny köpehandling måste upprättas. Motsvarande bestämmelser gäller enligt JB 4:28 och 4:29 även för byte och gåva.

Återkallar sökanden sin begäran om avstyckning får förrättningen inte inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och denne underlåtit att framställa sådant yrkande. Ett yrkande om fortsatt handläggning av förrättning hindras inte av bestämmelsen i JB 4:7.

3.1.11 Klyvning

FBL 11:1

Fastighet som innehas med samäganderätt får på ansökan av delägare genom klyvning uppdelas i lotter vilka kan bilda fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning. Samfälligheter, inklusive de fall där de utgör gemensam ägovidd eller endast gemensam mark för fastigheter som saknar enskild mark, kan inte klyvas¹¹¹. Klyvning får inte ske efter ideella andelar om fastigheten har en enda ägare och inte heller får fastigheten klyvas om den innehas med samäganderätt och andelarna inte är fixerade, vilket kan vara fallet för ett enkelt bolag¹¹².

Vid klyvning utlägges särskild lott för varje delägare som yrkar det. Gemensam lott utlägges för de delägare som begär detta. För sådana delägare som inte framställt särskilt yrkande utlägges gemensam lott. Enligt FBL 11:6 kan en klyvningslott för en delägare utgöras av endast andel i samfällighet. Om en fastighet inte kan uppdelas enligt delägarnas yrkanden utlägges gemensam lott i den omfattning som krävs med hänsyn till FBL 3 kap. När lantmäterimyndigheten tar beslut om vilka som eventuellt ska tilldelas gemensam lott måste hänsyn tas till bestämmelsen i FBL 11:7.¹¹³

Bestämmelserna i föregående stycke gäller emellertid inte vid fastighetsreglering, som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, om det är av betydelse att fastighet klyves. Klyvning kan i detta fall vidtas utan ansökan och således även utan kravet i FBL 11:3 1st att klyvning endast får ske om någon lott kan utläggas enligt framställt yrkande. Istället äger bestämmelserna i FBL 5:4 motsvarande tillämpning.

¹¹¹ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 11:1

¹¹² Handbok FBL (2010) s.759

¹¹³ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 11:1

FBL 11:2

Bestämmelsen reglerar det fall då någon förvärvat andel i fastighet. Klyvning får då ske om det i fångeshandlingen¹¹⁴ bestämts att andelen ska utbrytas. Såväl förvärvaren som fångesmannen får begära klyvning.

Har det i fångeshandlingen inte bestämts att andelen ska utbrytas innehar förvärvaren fastigheten med samäganderätt med de andra deltagarna, enligt JB 4:8. Det innebär att FBL 11:1 istället blir tillämplig. Har det i fångeshandlingen bestämts att andelen ska utbrytas måste, enligt JB 4:7, ansökan om klyvning göras inom sex månader från att fångeshandlingen upprättades för att fånet ska anses giltigt.

När det gäller andelsförvärv som gjorts beroende av utbrytning finns ett antal fall som är ogiltiga och således inte kan läggas till grund för klyvning. Dessa är bodelning enligt ÄktB 13:5 2st, arvskifte enligt ÄB 23:3 3st samt vissa associationsrättsliga förvärv¹¹⁵.

Återkallar sökanden sin begäran om klyvning får förrättningen inte inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och denne underlåtit att framställa sådant yrkande. Ett yrkande om fortsatt handläggning av förrättning hindras inte av bestämmelsen i JB 4:7.

FBL 11:3

Paragrafen innehåller fyra olika villkor. Klyvning får ske *endast om någon lott kan utläggas enligt framställt yrkande*. Detta gäller även yrkande om gemensam lott.¹¹⁶

En fastighet som besväras av *tomträtt* får klyvas endast om det mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren slutits avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av klyvningsdelarna samt att ansökan om inskrivning av tomträttsavtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

En fastighet med *byggnad eller annan anläggning* får klyvas endast om delningen kan utföras på sådant sätt att det inte innebär avsevärd olägenhet för delägare att byggnaden eller anläggningen tillförs dennes lott. Vid bedömningen är det endast ekonomiska olägenheter som ska beaktas och ingen hänsyn tas till om någon delägare inte säger sig behöva viss byggnad eller anläggning. Förhållandet mellan likvidbeloppets storlek, underhållskostnader och delägarnas ekonomiska situation har betydelse vid bedömningen av huruvida avsevärd olägenhet för någon delägare föreligger.¹¹⁷ Enligt förarbetena framgår också att *”om delägaren inte motsätter sig att byggnad eller anläggning tillförs honom, kan en sådan anordning inte anses oskäligt betungande för honom”*¹¹⁸, vilket i praktiken gör bestämmelsen dispositiv.

¹¹⁴ Fång = köp, byte eller gåva

¹¹⁵ Se LDF 1-2 §§.

¹¹⁶ Se dock undantaget i FBL 11:1.

¹¹⁷ Handbok FBL (2010) s.767

¹¹⁸ Prop. 1969:128 s. B 686

Klyvning har företräde framför försäljning enligt SÄL, utom i det fall domstol förordnat att utbjuda fastighet till försäljning för delägarnas gemensamma räkning. Har sådant förordnande skett får klyvning endast ske om försäljning inte kommit till stånd.¹¹⁹

FBL 11:4

När fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfälld mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna får *graderingsvärdet* för varje lott inte *väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde* eller i sådan omfattning överstiga samma andel att *avsevärd olägenhet* uppkommer för delägare. Bestämmelsen är dispositiv enligt FBL 11:9 1st.

Vad som menas med en fastighets graderingsvärde framgår av FBL 5:9 och beskrivs i denna rapport kortfattat under FBL 5:8. Vid bedömningen av villkoret i FBL 11:4 ska samma grunder för bedömningen göras som i FBL 5:8. Bedömningen om avsevärd olägenhet uppkommer vid graderingsvärdeökning syftar till att hindra att någon drabbas av hög ersättningsskyldighet i och med graderingsvärdeökningen.¹²⁰

Enligt tidigare gällande lagstiftning har avstyckning, eller liknande åtgärd, kunnat ske från andel i fastighet. Har detta skett ska hänsyn tas till detta och således görs ett undantag från beräkningen av delägarnas andelar.¹²¹

FBL 11:6

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering och överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas även vid klyvning, när det gäller förhållandet mellan klyvningslotterna. Till skillnad mot motsvarande bestämmelse vid avstyckning, FBL 10:5, går det inte att bilda andelsservitut för en klyvningslott¹²². Andelar i samfälld mark regleras istället genom bestämmelser i FBL 11:4.

Mark som på grund av beskaffenheten eller läget inte kan värderas med tillräcklig säkerhet eller som har så lågt värde att kostnaderna för delning av marken inte står i rimligt förhållande till värdet får avsättas som samfälld för klyvningslotterna, även om det inte är tillåtet enligt FBL 6:1.

FBL 11:7

Klyvning ska genomföras på det sätt som medför *minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer*. Detta innebär att det i vissa fall kan vara mest praktiskt att

¹¹⁹ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 11:3

¹²⁰ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 11:4

¹²¹ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 11:4

¹²² Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 11:6

genomföra en klyvning efter tidigare sämjedelning, då det kan underlätta det tekniska arbetet och begränsa kostnaderna. Finns flera likvärdiga alternativ, och om inte delägarna kommer överens, kan lantmäterimyndigheten låta lottning avgöra.¹²³

3.1.12 Sammanläggning

FBL 12:1

Fastigheter som har *samma ägare* och *innehas med lika rätt* får sammanläggas till en fastighet. Har fastigheterna fler än en ägare krävs att varje fastighetsägare äger lika stor andel av varje enskild fastighet som ska ingå i sammanläggningen. Bestämmelsen gäller också då styckningslott eller klyvningslott ska ingå i sammanläggning.

FBL 12:2

En fastighet som ägs av någon som är gift och är dennes giftorättsgods får inte sammanläggas med en fastighet som är samma makes enskilda egendom¹²⁴. Äger makar fastigheter var och en för sig kan de sammanläggas enligt särskilda bestämmelser i FBL 12:2 2st, som bland annat kräver skriftligt avtal om att äga var sin bestämda andel i den nybildade fastigheten samt om denna andel är giftorättsgods eller enskild egendom.

FBL 12:3

Fastighet får inte ingå i sammanläggning om någon *genom avtal eller annan rättshandling tillförsäkrats rätt att återtaga eller lösa fastighet*, om denne inte lämnat medgivande till sammanläggningen. Det finns ett antal begränsningar mot att tillskapa sådana rättigheter. Enligt JB 4:4 och 4:28 finns bestämmelser som vid köp och gåva antingen ogiltigförklarar eller tidsbegränsar sådana villkor i två år.

Fastighet som besväras av tomträtt får inte sammanläggas med annan fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning. Sammanläggning får inte heller ske, om icke fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om utvidgning av området för tomträtten till att avse hela den nybildade fastigheten och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning. Två fastigheter, som var för sig besväras av tomträtt, får inte heller sammanläggas¹²⁵.

FBL 12:4

För att en fastighet ska få ingå i sammanläggning krävs att ägaren har lagfart på fastigheten eller att ansökan om lagfart förklarats vilande och hinder mot bifall till

¹²³ Handbok FBL (2010) s.776-777

¹²⁴ Vad som är giftorättsgods respektive enskild egendom framgår av ÄktB 7 kap.

¹²⁵ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 12:3

ansökningen inte föreligger om sammanläggningen genomförs. Bestämmelsen gäller även styckningslott och klyvningslott som inte överlåts.

För att en fastighet ska få ingå i sammanläggning krävs dessutom att inte talan om bättre rätt eller lösningsrätt till fastigheten väckts. Rätten får inte heller på annat sätt vara tvistig. Fastigheten får t.ex. inte heller vara utmätt, enligt de bestämmelser som följer av FBL 12:4 2st.

FBL 12:5

Besväras mer än en fastighet som ska sammanläggas av beviljad eller sökt *inskrivning* får sammanläggning i princip endast ske om ingen fastighet besväras av andra inskrivningar än sådana som gäller i samma inbördes ordning i den andra fastigheten, eller de andra fastigheterna, som ska sammanläggas. Bestämmelsens syfte är att skydda panträttshavare mot att få sämre säkerhet. Dock kan s.k. *särinskrivningar* ge möjlighet att genomföra sammanläggning som inte uppfyller nämnda förutsättningar.

Panträttshavare, eller andra rättighetshavare som inskrivningen avser, kan också på grundval av inskrivningsmyndighetens förslag till företrädesordning lämna medgivande till sammanläggning om inte ovannämnda förutsättningar föreligger. Medgivande krävs, enligt FBL 12:6 2st, inte om lantmäterimyndigheten finner att det är *väsentligen utan betydelse* för rättighetshavares säkerhet att förslaget till företrädesordning tillämpas.

I FBL 12:6 finns undantag för vad som ska tillämpas enligt FBL 12:5. Inskrivning av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft ska inte beaktas om rättigheten rör mark som inte ska ingå i sammanläggningen¹²⁶. Det ska inte heller tas någon hänsyn till inskrivning som begärts dödad eller relaxerad, under förutsättningen att sammanläggningen inte skulle hindra sådan inskrivning¹²⁷.

3.2 Anläggningsförrättning

3.2.1 Bildande av gemensamhetsanläggning

AL 1 §

Anläggning som är gemensam för flera fastigheter kan inrättas om den tillgodoser ändamål av *stadigvarande betydelse* för deltagande fastigheter. Det innebär att en anläggning inte endast ska uppfylla ett tillfälligt behov för enskilda fastighetsägare, utan medföra en fastighetsanknuten nytta.¹²⁸ Dock medges undantag enligt AL 47 § att, om särskilda skäl föreligger, ansluta en fastighet till en gemensamhetsanläggning som avser väg.

¹²⁶ Se JB 7:27.

¹²⁷ Bonde et al. (2009) avsnitt FBL 12:5

¹²⁸ Handbok AL (2010) s.20

Exempel på anläggningar är väg, parkeringsplats, gårdsutrymme, lekplats, brygga, tvättstuga, soprum, samlingslokal och anläggning för vattenförsörjning eller avlopp.¹²⁹ AL är inte tillämplig på anläggningar som kan bildas genom andra lagar än FBL och inte heller allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

AL 5 §

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av *väsentlig betydelse* att ha del i anläggningen. Bestämmelsen är dispositiv enligt AL 16 § 1st 1p. Saknas överenskommelse mellan ägare till de fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggning avser villkoret både det fall att en fastighet ska tvångsanslutas mot fastighetsägarens vilja och det fall då en fastighetsägare önskar ansluta sin fastighet mot annan fastighetsägares vilja. För att det ska anses vara av väsentlig betydelse för en fastighet att ha del i gemensamhetsanläggning ska det finnas ett påtagligt behov att ha del i densamma. Det innebär i regel att ändamålet med anläggningen inte får ha tillgodosetts på annat sätt. I de fall den egna anläggningen är sliten eller strider mot planer, bestämmelser eller myndighetsbeslut föreligger undantag, liksom i de fall där en gemensam anläggning skulle innebära en påtaglig förbättring.¹³⁰

Bestämmelsen ska inte tillämpas om det i en fastighetsplan har meddelats bestämmelser om en gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.¹³¹

AL 6 §

Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om *fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför*. Bestämmelsen utgör ett *båtnadsvillkor*, egentligen ett *vinstvillkor*, som motsvarar FBL 5:4 med de skillnaderna att bestämmelsen i AL är tvingande samt att hänsyn inte endast ska tas till ekonomiska fördelar utan även till sociala fördelar.

Att inte endast fastigheternas värdeökning, utan även sociala fördelar, ska beaktas har att göra med att lagstiftaren velat underlätta möjligheterna att förbättra t.ex. gårdsmiljöer. Som fördel räknas emellertid inte en enskild fastighetsägares rent personliga intressen, utan fördelen ska knytas till fastigheten som sådan. Till kostnader räknas fastighetsägarnas utgiftsposter, med avdrag för eventuella statsbidrag. Olägenhet avser värdeminskning på fastigheten samt t.ex. arbete vid utförande och drift. Anledningen till att bestämmelsen gjorts tvingande är framför allt att skydda fordringshavare.¹³²

¹²⁹ Handbok AL (2010) s.21

¹³⁰ Handbok AL (2010) s.39-41

¹³¹ I och med att fastighetsplaner tas bort kommer detta undantag från och med den 2 maj 2011 istället att börja gälla för detaljplaner.

¹³² Handbok AL (2010) s.52-54

Bestämmelsen ska inte tillämpas om det i en fastighetsplan har meddelats bestämmelser om en gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.¹³³

AL 7 §

Gemensamhetsanläggning får inte inrättas, om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt *motsätter sig åtgärden* och har *beaktansvärda skäl* för det. Vid denna prövning, av *opinionsvillkoret*, ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen och således också kommer få ta de största kostnaderna.

Hänsyn tas inte bara till fastighetsägare, utan även till hyresgäster och bostadsrättshavare. Hyresgästerna företräds av den eller de organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för berörda fastigheter eller, om förhandlingsordning inte gäller, riksorganisation av hyresgäster eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna (hyresgästorganisation). Bostadsrättshavare företräds av bostadsrättsföreningens styrelse.¹³⁴

Undantagsvis gäller opinionsvillkoret inte om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget, sett till allmänna intressen, t.ex. om gemensamhetsanläggning förutsatts i plan.¹³⁵

AL 8 §

I de fall det finns mer än ett lokaliseringsalternativ eller utförande ska gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med *minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad*. Dock får en åtgärd vidtas för att underlätta framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande av anläggningen, om det medför endast ringa ökning av kostnaden.

Bestämmelsen är dispositiv, enligt AL 16 § 1st 2p i de fall den innebär skydd för enskilt intresse.

AL 9 §

Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas *i strid mot planen eller bestämmelserna*. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock *mindre avvikelser* göras. Bestämmelsen äger motsvarande tillämpning som FBL 3:2 och LL 8 §. Enligt förarbetena innebär det *"inte bara att fastställda planlinjer skall följas utan också att*

¹³³ I och med att fastighetsplaner tas bort kommer detta undantag från och med den 2 maj 2011 istället att börja gälla för detaljplaner.

¹³⁴ Handbok AL (2010) s.58-59

¹³⁵ Handbok AL (2010) s.63

*anläggningen skall vara ändamålsenlig från de synpunkter som ligger till grund för planen*¹³⁶.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning, än som avses i föregående stycke, ska anläggning inrättas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Även denna bestämmelse äger motsvarande tillämpning som FBL 3:2 och LL 8 §. Undantag kan, om det finns särskilda skäl, medges av kommun eller länsstyrelse på lantmäterimyndighetens begäran¹³⁷.

AL 10 §

Inom områden som inte omfattas av detaljplan, får en gemensamhetsanläggning inte inrättas, om anläggningen skulle *försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området*. Bestämmelsen, som innebär en *planmässig bedömning*, äger motsvarande tillämpning som FBL 3:3 och LL 9 §. Samråd ska enligt AL 21 § ske med byggnadsnämnden. Finner nämnden att tillåtligheten kan ifrågasättas ska ärendet, enligt AL 23 § 1st, hänskjutas till nämnden för prövning. Nämndens beslut är bindande för lantmäterimyndigheten, enligt AL 23 § 3st¹³⁸.

AL 11 §

Gemensamhetsanläggning får inte inrättas om *olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse*, såvida inte anläggningen är till *övertvägande nytta från allmän synpunkt*. Bestämmelsen syftar till att skydda nya allmänna intressen som tillkommit efter planläggning och som inte skyddas av AL 9 §, eller där förhållandena efter planläggning åtminstone ändrats. Vidare utgör AL 11 § en komplettering till den planmässiga bedömningen enligt AL 10 §. Liksom för AL 10 § har kommunens byggnadsnämnd vetorätt enligt AL 23 §. Nämndens prövning torde dock i regel inrikta sig på AL 10 §¹³⁹.

AL 12 §

Mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet, om det inte orsakar *synnerligt men* för fastigheten. Större utrymme får dock inte tas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas tvångsvis enligt AL 5 §¹⁴⁰. Bestämmelsen är dispositiv enligt AL 16 § 1st 2p.

¹³⁶ Prop. 1973:160 s.195

¹³⁷ Se AL 9 § 3-6st. Länsstyrelsens beslut kan i vissa fall överklagas hos regeringen.

¹³⁸ Byggnadsnämndens beslut kan överklagas hos länsstyrelsen och länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen. Beslut från högsta instans är bindande för lantmäterimyndigheten, se AL 23 § 2-3st.

¹³⁹ Handbok AL (2010) s.78-79

¹⁴⁰ Handbok AL (2010) s.83

Även om synnerligt men uppkommer är fastighet skyldig att avstå utrymme om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Om ägaren begär det ska dock fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten ska endast den delen inlösas.

AL 18 §

Rätt att begära anläggningsförrättning har ägaren av en fastighet som ska delta i anläggningen, ägaren av en fastighet som enligt en detaljplan helt eller till viss del ska användas för allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller för trafikaneläggning som är gemensam för flera fastigheter, kommunen samt hyresgästorganisation. Samma rätt som tillkommer fastighetsägare gäller också ägare av tomträtt eller byggnad, eller anläggning, på ofri grund.¹⁴¹ En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämma, begära en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning. Länsstyrelsen kan begära förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt. Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas. Vidare finns bestämmelser i VägL 20a § och 25 § 3st samt LBJ 2:12 som reglerar möjligheten för Trafikverket att begära anläggningsförrättning. Avslutningsvis får en samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen om exploateringssamverkan begära anläggningsförrättning som syftar till att genomföra sådan samverkan.

3.2.2 Omprövning av gemensamhetsanläggning

AL 35 §

Omprövning av ett anläggningsbeslut som vunnit laga kraft är ett undantag mot att beslut gäller för framtiden. För att ett anläggningsbeslut ska få omprövas krävs att det, efter anläggningsbeslutet vunnit laga kraft, inträtt *ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan*. Det ska alltså inte endast till en annan bedömning av de fakta som fanns vid tiden för anläggningsbeslutet. Dock kan omprövning tillåtas om ägarna till deltagande fastigheter är överens om att lägga ner anläggningen, framför allt om den inrättats utan tvång. Ny förrättning får också äga rum om det i tidigare avgörande föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid gått ut eller om i annat fall ett klart behov av omprövning framkommit. Inte heller utgör AL 35 § något hinder mot en ny förrättning om den tidigare förrättningen inställts. Villkoren i AL 5-11 §§ ska prövas vid eventuell ny förrättning. Vid båtnadsprövning enligt AL 6 § ska det nya alternativet i princip jämföras med en situation utan gemensamhetsanläggning.¹⁴² Är det t.ex. fråga om att ansluta nya fastigheter till en gemensamhets-

¹⁴¹ Handbok AL (2010) s.128. Se även AL 2 §.

¹⁴² Handbok AL (2010) s.212-216

anläggning och medför detta ökad belastning för fastighet som upplåter utrymme, prövas även AL 12 §.

Vid en omprövningsförrättning får inte beslutas sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggning eller fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt. Bestämmelsen tillämpas först efter det att bestämmelsen i föregående stycke samt villkoren i AL 5-11 §§ anses uppfyllda. För en anläggning som med bibehållen delägarkrets inte uppfyller AL 6 §, båtnadsvillkoret, anses inte omprövning medföra avsevärd olägenhet från varken allmän eller enskild synpunkt.¹⁴³

Vad gäller byggnadsnämndens vetorätt enligt AL 23 §, behöver medgivande inte hämtas om omprövningen inte påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt.

3.2.3 Vägservitut

AL 49 §

Är det av *väsentlig betydelse* för att tillgodose fastighets behov av väg, kan upplåtas rätt för fastighet att bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg. Kravet på väsentlig betydelse är detsamma som för fastighetsbildningsservitut i FBL 7:1 och för inrättande av gemensamhetsanläggning enligt AL 5 §. Upplåtelse av rätt att bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg får ske endast om sådan upplåtelse av särskilda skäl är *lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning*. Servitut kan vara att föredra t.ex. om det gäller en kort vägsträcka i ett större vägsystem eller vid ett extensivt nyttjande där vägbehovet för fastigheten som sådan uppstår mycket sällan, möjligen ett par gånger per år.¹⁴⁴

En servitutsupplåtelse som uppfyller föregående stycke får likväl inte ske om servitutet medför *synnerligt men* för den upplåtande fastigheten eller för annan fastighet som har rätt att använda vägen.

Genom bestämmelser i AL 50 § kan servitut i vissa fall bildas för att tillgodose fastighets tillfälliga behov av väg.

¹⁴³ Handbok AL (2010) s.219

¹⁴⁴ Handbok AL (2010) s.263-264

3.3 Ledningsförrättning

3.3.1 Ledningar för vilka LL är tillämplig

LL 2 §

I paragrafen räknas samtliga ledningar upp, för vilka lagen är tillämplig. Lagen gäller för *ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät*¹⁴⁵ för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål. Lagen gäller, enligt LL 2a §, även för tunnlar, kulvertar, rör och andra liknande anordningar, om anordningen skall användas för att senare dra fram dessa, i detta stycke nämnda, ledningar. En anordning, t.ex. telestation, basstation, radiostation och radiolänkstation, som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör ledning skall vid tillämpningen av LL anses som ledning¹⁴⁶.

Lagen gäller för *elektrisk starkströmsledning*¹⁴⁷ för vilken *koncession*¹⁴⁸ fordras eller som behövs för sådana ledningar som avses i föregående stycke. Det sistnämnda innebär att ledningsrätt kan bildas för sådana ledningar som t.ex. förser ett elektroniskt kommunikationsnät med ström. Lagen gäller, enligt LL 2a §, även för tunnlar, kulvertar, rör och andra liknande anordningar, om anordningen skall användas för att senare dra fram dessa, i detta stycke nämnda, ledningar. I UknF finns undantag från koncessionsplikt för olika interna nät, t.ex. uppsamlingsnät för vindkraftparker. Ledningsrätt kan inte upplåtas för dessa.¹⁴⁹

Lagen gäller för *vatten- eller avloppsledning* som ingår i allmän va-anläggning, förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet, gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enstaka fastighets husbehov.

Lagen gäller för ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som tillgodoser ett allmänt behov, gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.

I ledning ingår, enligt LL 3 §, sådana för dess ändamål erforderliga anordningar som transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör.

Om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av AL är LL inte tillämplig.

¹⁴⁵ Se definition av elektronisk kommunikationsnät i LEK 1:7.

¹⁴⁶ Handbok LL (2010) s.24

¹⁴⁷ Se EIL 1:3 samt SsF 2 § om skillnad mellan starkströmsledning och svagströmsledning.

¹⁴⁸ Se EIL 2 kap. samt EIF 1-3 §§ vad som gäller för koncession.

¹⁴⁹ Handbok LL (2010) s.19-20

3.3.2 Villkor för bildande av ledningsrätt

LL 6 §

Ledningsrätt får inte upplåtas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.

Vid prövningen om lämpligheten bör tillgodoses på annat sätt tas ingen hänsyn till frivilliga uppgörelser eller möjligheten till expropriation, utan endast till alternativa möjligheter för ledningsdragning. Av förarbetena framgår att *”det kan förhålla sig så att den sträckning av ledning som sökanden begär inte är den enda som lämpar sig. Den ledande principen måste vara att det alternativ skall väljas som vållar minst skada. Det kan också förekomma att de motstående enskilda intressena är av större styrka. I så fall får sökandens intresse av att ta mark i anspråk för ledningsändamål vika”*.¹⁵⁰ Vid den intresseavvägning som görs tas inte enbart hänsyn till ekonomiska intressen, utan även till ideella värden¹⁵¹.

Bestämmelsen i LL 6 § är, enligt LL 14 § 1st, dispositiv såvitt den innebär skydd för enskilt intresse. Vidare utgör, enligt LL 11 §, bestämmelsen inget hinder om koncession har meddelats, utan då ska koncessionsbeslutet följas. Inte heller ska LL 6 § tillämpas om det, enligt LL 6a §, i en fastighetsplan har meddelats bestämmelser om en ledningsrätt och ledningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid¹⁵².

LL 7 §

Ledningsrätt får inte upplåtas i strid mot vad som av *säkerhetsskäl är särskilt föreskrivet* för ledningens framdragande. Bestämmelsen syftar framför allt till föreskrifter för elektriska starkströmsledning samt olje- och gasledning på grund av risken för person- och sakskador. Föreskrifterna kan gälla en lednings tekniska beskaffenhet men också vad som vid placering gäller gentemot omgivningen.¹⁵³ Har koncession meddelats utgör bestämmelsen inget hinder, enligt LL 11 §.

LL 8 §

Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas *i strid mot planen eller bestämmelserna*. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock *mindre avvikelser* göras. Bestämmelsen i LL 8 § äger motsvarande tillämpning som FBL 3:2 och AL 9 §.

¹⁵⁰ Prop. 1973:157 s.132

¹⁵¹ Handbok LL (2010) s.36-37

¹⁵² I och med att fastighetsplaner tas bort kommer denna bestämmelse att utgå den 2 maj 2011. Motsvarande kommer därefter istället att gälla för detaljplaner.

¹⁵³ Handbok LL (2010) s.40

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning än som avses i föregående stycke, ska ledningsrätt upplåtas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Även denna bestämmelse äger motsvarande tillämpning som FBL 3:2 och AL 9 §. Undantag kan, om det finns särskilda skäl, medges av kommun eller länsstyrelse på lantmäterimyndighetens begäran¹⁵⁴.

Har koncession meddelats utgör, enligt LL 11 §, bestämmelserna i LL 8 § inget hinder. Dock ska bestämmelserna ändå tillämpas om det i ett koncessionsbeslut finns mer än ett lokaliseringalternativ¹⁵⁵.

LL 9 §

Inom område som inte omfattas av detaljplan, får ledningsrätt inte upplåtas om upplåtelsen skulle *försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området*. Bestämmelsen äger motsvarande tillämpning som FBL 3:3 och AL 10 §. *”I synnerhet när det gäller utrymmeskrävande ledningar, t.ex. elektriska stamnätsledningar och rörledningar för oljetransport och andra tekniska anordningar som behövs för en lednings funktion, t.ex. transformatorer och pumpstationer, måste hänsyn tas till kommande planläggning och till markens ändamålsenliga användning i övrigt”*.¹⁵⁶

Samråd ska enligt LL 19 § ske med byggnadsnämnden. Finner nämnden att tillåtligheten kan ifrågasättas ska ärendet, enligt LL 21 § 1st, hänskjutas till nämnden för prövning. Nämndens beslut är bindande för lantmäterimyndigheten, enligt LL 21 § 4st.¹⁵⁷

Har koncession meddelats utgör, enligt LL 11 §, bestämmelserna i LL 9 § inget hinder.

LL 10 §

Ledningsrätt får inte upplåtas, om *olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse*, såvida inte upplåtelsen är till *övervägande nytta från allmän synpunkt*. Bestämmelsen äger motsvarande tillämpning som AL 11 §. Liksom för LL 9 § har kommunens byggnadsnämnd vetorätt enligt LL 21 §. Den torde emellertid vara begränsad till de fall då LL 10 § utgör ett komplement till LL 9 §, d.v.s. i de fall där detaljplan saknas¹⁵⁸.

¹⁵⁴ Se LL 8 § 3-6st. Länsstyrelsens beslut kan i vissa fall överklagas hos regeringen.

¹⁵⁵ Handbok LL (2010) s.43

¹⁵⁶ Handbok LL (2010) s.46

¹⁵⁷ Byggnadsnämndens beslut kan överklagas hos länsstyrelsen och länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen. Beslut från högsta instans är bindande för lantmäterimyndigheten, se LL 21 § 3-4st.

¹⁵⁸ Handbok LL (2010) s.47

Inställda Lantmäteriförrättningar

Har koncession meddelats utgör, enligt LL 11 §, bestämmelserna i LL 10 § inget hinder.

4. Inställda förrättningar

4.1 Specifikt utvalda förrättningar

I kapitel 4.2 presenteras statistik över samtliga inställda förrättningar som hittats på de nio lantmäterikontor som ingått i undersökningen. I kapitel 4.1.1 – 4.1.9 presenteras nio inställda förrättningar, en från varje lantmäterikontor. Dessa förrättningar innehåller antingen prövning och skäl till inställandebeslut eller yttrande från samrådsmyndighet.

Långa avsnitt är citerade, med avsikten att förrättningarna exemplifierar flera vanliga skäl till att förrättningar inställs. Den nionde och sista förrättningen (kapitel 4.1.9) som tas upp överklagades och innehåller även fastighetsdomstolens utslag och skäl.

Resterande del av examensarbetet kräver inte att läsaren läser kapitel 4.1.

4.1.1 Avstyckning av fritidshus utan bygglov

Ansökan¹⁵⁹ gällde avstyckning från fastigheten Valdemarsvik Gräsmarö 1:3. Styckningslotten skulle enligt ansökan innefatta ett befintligt fritidshus på en ö, Röskär. Bygglov för fritidshuset saknades.

Avgörande blev en prövning av FBL 3:3, enligt FBL 4:25a, som till slut avgjordes av regeringen som framförde följande: *”Av handlingarna framgår att det aktuella området inom Röskär varit bebyggt sedan 1964 eller 1965 med en bod för fiskets behov. Denna byggnad har sedan byggts till eller om. Byggnaden har enligt uppgift använts som bostad sedan någon gång på 1960-talet. Bygglov för ändrad användning av byggnaden har dock, enligt vad som framgår av handlingarna, inte lämnats. Länsstyrelsen har angett att styrelsen vid sin prövning har haft att utgå från byggnadens nuvarande användningssätt.*

Regeringen tar först upp frågan om prövning i detta ärende ska utgå från byggnadens nuvarande användningssätt. Det normalt bygglovskrävande ändrade användningssättet skulle i så fall inte bara få fortsätta utan också kunna utgöra grund för ytterligare åtgärder som kan medföra konsekvenser för samhällsplaneringen och som inte är önskvärda. Regeringen finner inte att den omständigheten att preskription inträtt vad gäller möjligheten att ingripa mot det förändrade användningssättet i sig innebär att den tidigare boden ska betraktas som bostadshus vid den prövning som nu är aktuell (jfr RÅ 1995 ref. 42).

Vid prövningen i övrigt finner regeringen, med hänsyn till att det råder stor efterfrågan på mark att bebygga i området och vad som ovan anförts om allmänna

¹⁵⁹ Ärendenummer E05588, Akt nr: 0563-08/31, Lantmäteriet, Linköping

*intressen samt till vad kommunen anfört, att miljö- och byggnämnden får anses ha haft tillräckliga stöd för sin bedömning att den sökta fastighetsbildningen inte kan tillåtas...*¹⁶⁰

Förrättningen inställdes.

4.1.2 Utökad tomtmark inom strandskyddsområde

Ansökan¹⁶¹ gällde fastighetsreglering berörande Skurup Örmölla 9:38 och Skurup Örmölla s:20 och innebar överföring av mark om ca 20-25 kvm från samfällighet till bostadsfastighet inom strandskyddsområde.

Länsstyrelsen i Skåne yttrade sig enligt följande: *"Inom strandskyddsområde skiljer man på tomt och fastighet. Tomten är det område där markägaren kan hävda en privat zon, där allmänheten inte har rätt att vistas. Utanför tomtplatsen eller hemfridszonen gäller allemansrätten. En tomtplats är inte samma sak som en fastighet och den behöver inte sammanfalla med fastighetsgränser.*

Fastigheten ingår också i det högexploaterade kustområde som enligt 4 kap 1 § MB i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det inte möter något hinder med det rörliga friluftslivets intressen och om det inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Kustzonen är hårt bebyggelseexploaterad och det är därför angeläget att bibehålla och där så är möjligt utvidga de områden som är allemansrättsligt tillgängliga.

*Den föreslagna fastighetsregleringen skulle innebära att allemansrättsligt tillgänglig mark övergår till tomtmark. Överföring av mark till tomtmark är inte förenlig med strandskyddets intentioner varför Länsstyrelsen anser att den sökta fastighetsregleringen inte bör ske.*¹⁶²

Ansökan återkallades och förrättningen inställdes.

4.1.3 Inget förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Ansökan¹⁶³ gällde avstyckning från fastigheten Höör Stampen 17 för bostadsändamål, där sökanden hade för avsikt att uppföra ett bostadshus på den obebyggda styckningslotten.

Miljö- och Byggnämnden, Höörs kommun, hänvisade till det negativa förhandsbesked om nybyggnad av enbostadshus som efter överklagande beslutats av Länsstyrelsen i Skåne där följande framkom: *"Någon storlek på byggnationen har*

¹⁶⁰ Ärendenummer E05588, Akt nr: 0563-08/31, Lantmäteriet, Linköping

¹⁶¹ Ärendenummer M082514, Lantmäteriet, Ystad

¹⁶² Ärendenummer M082514, Lantmäteriet, Ystad

¹⁶³ Ärendenummer M092134, Lantmäteriet, Kristianstad

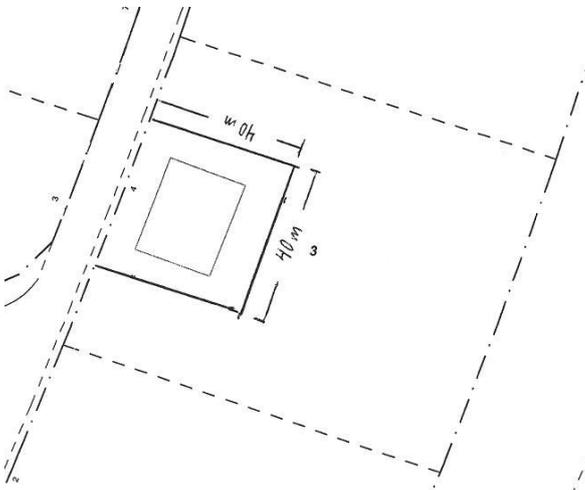
inte angetts i ansökan. Planen innehåller ingen bestämmelse som hindrar uppförande av två enbostadshus på fastigheten. Förutsatt att byggnationen uppfyller kraven som planen ställer på storlek och utformningen, kan det inte anses föreligga några hinder för byggnation enligt planbestämmelserna. Fråga i ärendet blir således om förslaget uppfyller kraven i 3 kap. PBL.

Föreslagen åtgärd att uppföra ytterligare ett bostadshus på fastigheten är främmande för hur bebyggelsen i övrigt ser ut i det aktuella området, och kan inte anses vara en lämplig utformning av bebyggelse på en fastighet av den aktuella storleken. Att tillåta uppförande av ytterligare ett bostadshus på fastigheten får även anses ha prejudicerande effekt inom området, vilket kan leda till andra liknande ansökningar. Detta i sin tur kan leda till att området förtätas och därmed förlorar sin ursprungliga karaktär. Mot denna bakgrund kan föreslagen åtgärd inte anses förenlig med kraven i 3 kap. PBL...¹⁶⁴

Ansökan återkallades och förrättningen inställdes.

4.1.4 Förenligt med DP, men inte varaktigt lämpade för sitt ändamål

Ansökan¹⁶⁵ gäller avstyckning av ett område om 40 x 40 meter från fastigheten Helsingborg Opalen 3 (se *figur 1*) för industriändamål (lager och uppställningsplats). Opalen 3 är en industrifastighet som omfattar 8 500 kvm. Fastigheten är bebyggd med en ca 500 kvm stor lagerhall, vilken enligt ansökan ingår i styckningslotten.



Figur 1 Önskad avstyckning från Helsingborg Opalen 3.¹⁶⁶

Stadsbyggnadskontoret i Helsingborgs stad framförde följande som förslag till byggnadsnämnden: "Fastigheten omfattas av detaljplan för Väla södra industri-

¹⁶⁴ Ärendenummer M092134, Lantmäteriet, Kristianstad

¹⁶⁵ Ärendenummer M067579, Lantmäterimyndigheten, Helsingborgs stad

¹⁶⁶ Ärendenummer M067579, Lantmäterimyndigheten, Helsingborgs stad

område, etapp II, vilken vann laga kraft den 28 april 1989. Detaljplanen reglerar att området får användas för kontor- och industriändamål. Fastigheterna får bebyggas till 50 % och bebyggelse får ej placeras närmre gatan än 8 meter. Som syfte för upprättandet av detaljplanen anges bland annat behovet av i första hand små- och medelstora industri- eller kontorsfastigheter.

Ansökan innebär att en del av Opalen 3 skulle avstyckas. Styckningslotten skulle få en areal om ca 1 600 m² med en ungefärlig utbredning på 40 x 40 meter. Styckningslotten skulle bli omgiven av den ursprungliga stamfastigheten på tre sidor.

Det är stadsbyggnadskontorets uppfattning att ansökan inte strider mot gällande detaljplan. Trots detta kan ändå konstateras att styckningslotten skulle få avsevärt mindre areal än andra fastigheter inom området. Strävan bör vara att fastigheter mindre än 2 000 m² inte bör medges. Vidare skulle den återstående stamfastigheten få en utbredning som avsevärt försvårar en rationell användning av densamma... ”¹⁶⁷

Ansökan återkallades och förrättningen inställdes.

4.1.5 Fastighetsreglering innebär fyra mils avstånd mellan skiften

Ansökan¹⁶⁸ gällde att fastighetsreglera hela fastigheten Motala Marlingstorp 1:1, om ca 106 ha, till Motala Rocklunda 7:1 för jord- och skogsbruksändamål. Avståndet mellan fastigheterna var ca fyra mil.

Länsstyrelsen i Östergötland kom med följande yttrande: *”Marlingstorp ligger i storleksordningen ca fyra mil från Rocklunda. Det bedöms vara en lång väg för att kunna bedriva jord- och skogsbruk gemensamt på ett effektivt sätt. Brukandet av Marlingstorp kräver därmed relativt långa resor mellan fastigheterna, något som inte är rationellt. Länsstyrelsen gör bedömningen att det är olämpligt att fastighetsreglera Marlingstorp 1:1 i Tjällmo till Rocklunda 7:1 i Fornåsa. Det går inte att bilda en ändamålsenlig fastighet med så avlägsna skiften som föreslås. [...]*

Fastighetsbeteckningar är uppbyggda av fyra led: registerområde, trakt, block och enhet. Varje registerområde (kommun) är indelad i trakter. Av fastighetsbeteckningen framgår därigenom var fastigheten ligger. Genom att inte alls iaktta komponenten Trakt vid fastighetsbildning riskerar man producera fastighetsbeteckningar som helt tappar sitt geografiska sammanhang och inte längre fyller en av sina viktiga funktioner... ”¹⁶⁹

Ansökan återkallades och förrättningen inställdes.

¹⁶⁷ Ärendenummer M067579, Lantmäterimyndigheten, Helsingborgs stad

¹⁶⁸ Ärendenummer 2009-0143, Lantmäterimyndigheten, Motala kommun

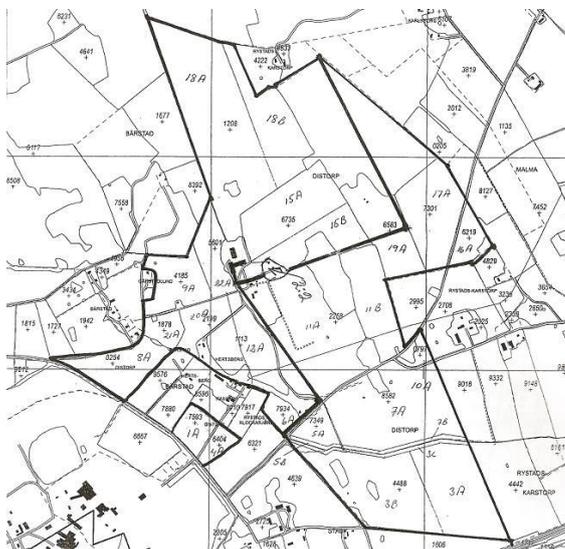
¹⁶⁹ Ärendenummer 2009-0143, Lantmäterimyndigheten, Motala kommun

4.1.6 Klyvning av jord- och skogsbruksfastighet

Ansökan¹⁷⁰ gällde klyvning av fastigheten Linköping Distorp 2:1 (se figur 2), en jord- och skogsbruksfastighet som enligt taxeringsuppgifterna bestod av 175 ha åker, 31 ha skog, 17 ha bete och resterande övrig mark. På fastigheten fanns sex ekonomibyggnader och produktionen bestod av slaktsvinsuppfödning och växtodling. Dessutom fanns nötdjur som skötte fastighetens betesmarker. På fastigheten fanns också totalt fem bostadshus, varav två obeboeliga. Antalet delägare till fastigheten var tre, varav endast en önskade klyva fastigheten. Dennes andel av fastigheten var 7/15.

Länsstyrelsen i Östergötland yttrade sig enligt följande: *"Distorp 2:1 är en väl arronderad jordbruksgård väl lämpad för nuvarande produktion. Gårdens åkerareal är tillräckligt stor för att ta hand om gödseln från gårdens djurhållning inklusive den mottagning av våminnehåll från Scans slakteri som görs. En delning av fastigheten skulle omöjliggöra att hela mängden gödsel och våminnehåll kan spridas på en av klyvningslotterna.*

Förslaget till klyvning så som det lämnats innebär nämligen att en av lotterna får alla egentliga ekonomibyggnader med plats för djurhållning. Den andra lotten får mangårdsbyggnader och brunn med pumphus för den gemensamma vattenförsörjningen. Förslaget till klyvning med delning rakt genom gårdscentrum som det är presenterat är djupt olycklig. En klyvning som ger förutsättningar för djurhållning på båda delarna ger otillräcklig volym för en lönsam djurhållning.



Figur 2 Önskad klyvning av Linköping Distorp 2:1.¹⁷¹

Enligt 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen skall ny- eller ombildade fastigheter bli varaktigt lämpade för sitt ändamål. Länsstyrelsen finner att en klyvning i två eller tre

¹⁷⁰ Ärendenummer 2006-0054, Lantmäterimyndigheten, Linköpings kommun

¹⁷¹ Ärendenummer 2006-0054, Lantmäterimyndigheten, Linköpings kommun

delar av Distorp försvårar nuvarande produktionsinriktning och lotterna var för sig blir inte varaktigt lämpade för sitt ändamål.

Enligt 3 kap 5 § fastighetsbildningslagen skall en jordbruksfastighet för att anses lämpad för sitt ändamål ha sådan storlek att det medger det företag som skall bedrivas på fastigheten ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Enligt Länsstyrelsens mening försvårar en klyvning avsevärt denna möjlighet.

Enligt 3 kap 6 § fastighetsbildningslagen får fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Länsstyrelsen uppfattar att föreslagen klyvning innebär olägenhet för befintligt jordbruksföretag på Distorp.

Enligt 3 kap 7 § fastighetsbildningslagen får inte skogsmark delas på ett sådant sätt att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undgår försämring av någon betydelse. Förslaget till klyvning omfattar även en delning av skogsmarken på fastigheten. Normalt brukar man räkna med 30-40 ha skogsmark för att ett rationellt skogsbruk ska kunna bedrivas. Eftersom den totala skogsarealen på Distorp är på gränsen till att ett ekonomiskt skogsbruk kan bedrivas finner länsstyrelsen att även denna punkt talat emot en klyvning...¹⁷²

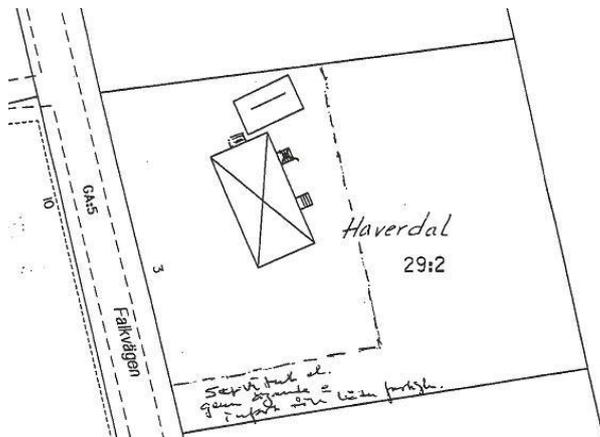
Ansökan återkallades och förrättningen inställdes.

4.1.7 Minsta tomtstorlek – skafttomt

Ansökan¹⁷³ gäller avstyckning från fastigheten Halmstad Haverdal 29:2. Fastigheten har en areal om 1 759 kvm och är bebyggd med ett äldre fritidshus. På den obebyggda styckningslotten avser sökanden uppföra ett nytt fritidshus. Enligt detaljplanen för området tillåts en minsta tomtstorlek om 900 kvm. Förstahandyrkandet innebär att styckningslotten (skafttomt) får en areal om ca 830 kvm medan stamfastigheten får en areal om ca 930 kvm inklusive servitutsområde/gemensamt utfartsområde om ca 100 kvm (se figur 3). Sökanden har också ett andrahandsyrkande som innebär att det befintliga fritidshuset rivs och att en ny fastighetsgräns kan bildas vinkelrätt mot Falkvägen.

¹⁷² Ärendenummer 2006-0054, Lantmäterimyndigheten, Linköpings kommun

¹⁷³ Ärendenummer Nk1 20041080, Akt nr: 1380K-9246, Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun



Figur 3 Önskad avstyckning från Halmstad Haverdal 29:2. ¹⁷⁴

Av lantmäterimyndighetens skäl till beslut framgår följande: "Från tomtarealen har i första alternativet även frånräknats skaftvägen. I kommentar (Norstedts juridik) till plan- och bygglagen 8 kap 11 § framhålls att vid bedömning av om minimiarealen uppfylls "skall givetvis den del av fastigheten som ligger i vägmark inte räknas in i fastighetens areal". Ett sådant synsätt skall rimligen också tillämpas för ianspråktagen vägmark inom kvartersmark. Marken är i dessa fall likväl som annan vägmark ockuperad av den faktiska användningen för vägändamål och bör analogt härmed vid bedömningen av minimiarealen inte räknas in i fastighetens areal.

Det bör i detta sammanhang beaktas att oaktat en infartsväg tillhör skafttomtsfastigheten, upplåts över annan fastighet som servitut eller utgör en gemensamhetsanläggning så bör bedömningen av om minimiarealen är uppfylld ge samma resultat. Det skall t ex inte vara möjligt att laborera och få upp arealen genom att välja det "skaftalternativ" som ger mest tomtareal. Det faktiska markutnyttjandet är trots allt detsamma i de nämnda tre fallen.

Man kan t ex föreställa sig det fallet att en skaftväg på grannens fastighet regleras över till en för liten tomt för att denna därigenom skall nå upp till minimiarealen.

LM konstaterar dels att en arealavvikelse föreligger redan från början dels att närmare 100 kvm av tomtarealen åtgår till utfartsväg över tomtmarken (alt 1) dels att för smala tomter med hopträngd bebyggelse tillskapas.

En eventuell avstyckning innebär att den tillåtna bygggrätten fördubblas. BN anser att detaljplanens syfte att ge en luftig, naturanpassad bebyggelsemiljö motverkas...¹⁷⁵

Förrättningen inställdes¹⁷⁶.

¹⁷⁴ Ärendenummer Nk1 20041080, Akt nr: 1380K-9246, Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun

¹⁷⁵ Ärendenummer Nk1 20041080, Akt nr: 1380K-9246, Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun

4.1.8 Blanda kvartersmark och allmän plats i ny fastighet

Ansökan¹⁷⁷ gällde avstyckning av ett område om 3 300 kvm för bostadsändamål från fastigheten Laholm Skummeslöv 3:165. Tre bostadsfastigheter om vardera 1 100 kvm skulle bildas. Gällande detaljplan från 1959 angav planbestämmelsen barnkoloni för området. Samtidigt fanns ett förslag till ny detaljplan för området.

Som skäl till beslut anförde lantmäterimyndigheten följande: *”Om förslaget till detaljplan blir antaget anser lantmäterimyndigheten att avstyckning inte kan ske med köpet som grundhandling. Området är enligt förslaget planlagt för bostadsändamål, gemensam kvartersmark och allmän plats (natur). Att ”blanda” kvartersmark och allmän plats i en ny fastighet får anses strida mot planen (3 kap 2 § FBL). Om området skulle avstyckas får fastigheten lämplighetsprövas som exploateringsfastighet vilket är ett begrepp som i huvudsak gäller utanför planlagt område. Avstyckning för exploateringsändamål inom detaljplan torde endast vara möjligt om fastighetsbildningen är ett naturligt led i exploateringen. Är så inte fallet skulle det innebära en ”diskvalifikation” av planen att genomföra fastighetsbildningen. Området utgör exempelvis inget storkvarter enligt planförslaget och kan inte anses vara ett naturligt led i exploateringen. Området är därmed inte lämplig som exploateringsfastighet och fastighetsbildningen strider mot 3 kap 1 § FBL.*

Att avstycka området i två delar, en för bostadsändamål och en för övrig mark, skulle strida mot 3 kap 1 § FBL då delen med ”övrig mark” inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål...¹⁷⁸

Sökanden hade även ett andra- och tredjehandsyrkande, där tredjehandsyrkandet var att avstyckningen skulle ske för barnkoloniändamål.

Lantmäterimyndigheten gjorde följande bedömning i sitt skäl till beslut: *”I planen finns inga bestämmelser om minsta tomstorlek eller andra begränsande regler för hur fastigheten får uppdelas. Visserligen har planens syfte knappast varit att dela upp fastigheten i flera enheter men lantmäterimyndigheten finner ändå, till skillnad mot kommunen, att yrkandet inte strider mot planen.*

Helt klart är dock att planen får anses föråldrad och att därmed en mer ingående lämplighetsprövning enligt 3 kap 1 § FBL är motiverad.

En fastighet för barnkoloniändamål om endast 3.300 m² kan inte anses vara varaktigt lämpad för sitt ändamål i synnerhet som planändring av området pågår. Yrkandet strider således mot 3 kapitlet 1 § FBL.

¹⁷⁶ Fastighetsdomstolen, Halmstads Tingsrätt, fastställde lantmäterimyndighetens beslut i Mål nr F 285-05 men höll inte med om att väg inte ska inräknas i tomtemark.

¹⁷⁷ Ärendenummer N05150, Akt nr: 1381-07/64, Lantmäteriet, Halmstad

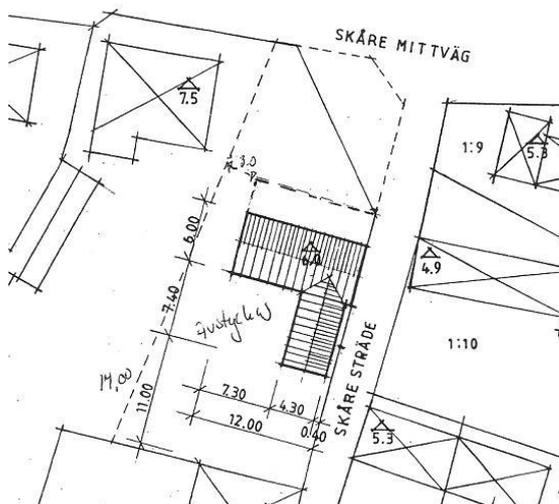
¹⁷⁸ Ärendenummer N05150, Akt nr: 1381-07/64, Lantmäteriet, Halmstad

*Någon möjlighet att genomföra avstyckning av området finns inte.*¹⁷⁹

Förrättningen inställdes.

4.1.9 Avstyckning för bostad – på mark som enligt DP inte får bebyggas

Ansökan¹⁸⁰ gällde avstyckning för bostadsändamål från Trelleborg Skåre Fiskeläge 1:3 samt fastighetsreglering av samfällad mark till styckningslotten (se figur 4). För området gäller detaljplan från år 1959. Den obebyggda styckningslotten utgörs i detaljplanen endast av punktprickad mark och kryssad kvartersmark, d.v.s. av mark som inte får bebyggas respektive mark som endast får bebyggas med uthus och dylikt. Trots detta har byggnadsnämnden beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus.



Figur 4 Önskad avstyckning från Trelleborg Skåre Fiskeläge 1:3 och fastighetsreglering berörande styckningslotten och samfällad mark.¹⁸¹

I skäl till beslut anförde lantmäterimyndigheten: *”En bostadsfastighet som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas med bostadshus kan inte anses vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.*

Fastighetsbildningen strider mot gällande detaljplan. Fastighetsbildning enligt ansökan kan inte anses vara en mindre avvikelse i FBL:s mening. Bygglov har visserligen beviljats och i 3 kap 2 § 2st FBL finns en bestämmelse om fastighetsbildning med stöd av särskilt medgivande. I detta fall är det dock 3 kap 2 § 1st FBL

¹⁷⁹ Ärendenummer N05150, Akt nr: 1381-07/64, Lantmäteriet, Halmstad

¹⁸⁰ Ärendenummer M091116, Akt nr: 1287-2664, Lantmäteriet, Malmö

¹⁸¹ Ärendenummer M091116, Akt nr: 1287-2664, Lantmäteriet, Malmö

*som är tillämplig och där finns ingen bestämmelse om rättsverkan av något särskilt medgivande till att uppföra en planstridig byggnad...*¹⁸²

Förrättningen inställdes.

Lantmäteriets beslut överklagades till fastighetsdomstolen som i sitt utslag gick emot lantmäterimyndighetens beslut. Fastighetsdomstolens resonemang, som till stor del omkullkastar både teorin om mindre avvikelse i FBL 3:2 och lantmäterimyndighetens beslutanderätt inom detaljplanelagt område, har kritiserats av Lantmäteriet i Malmö¹⁸³. P.g.a. detta, samt att fastighetsbildningsmålet framför allt gäller FBL 3:2 1st, citeras fastighetsdomstolens skäl och utslag nedan.

Fastighetsdomstolen inhämtade yttrande från byggnadsnämnden i Trelleborg, där byggnadsnämnden samtyckte till avstyckningen. Fastighetsdomstolen framförde följande som skäl till utslag: *”Det är uppenbart att den aktuella avstyckningen strider mot detaljplanen. Den skulle komma att omfatta mark som enligt planen inte får bebyggas med bostadshus överhuvudtaget. I detaljplanen är byggrätten för bostadshus i den gamla delen av fiskeläget i princip anpassad till de bostadsbyggnader som fanns vid planens upprättande. Planen kan därför i den delen betraktas som en bevarandeplan. Av byggnadsnämndens yttrande och det granskningsyttrande som ligger till grund för bygglovet framgår att den omständigheten att det tidigare funnits ett hus på platsen samt att den nya bebyggelsen anpassats till omgivningen haft betydelse för byggnadsnämndens bedömning. En byggnad på den föreslagna platsen har bedömts ligga helt inom ramen för detaljplanens bevarandesyfte. Planens syfte har uppenbarligen inte tolkats utifrån hur det omsatts i konkreta planbestämmelser för det berörda området utan det har bedömts ur ett mer övergripande perspektiv. Nämnden har medgett avvikelse från detaljplanen och beviljat bygglov, vilket förutsätter att avvikelsen bedömts som sådan mindre avvikelse förenlig med planens syfte som avses i 8 kap. 11 § 6 st. plan- och bygglagen (PBL).*

Frågan är då om den omständigheten att byggnadsnämnden i detta fall beviljat bygglov för ett bostadshus på den tilltänkta styckningslotten, utgör tillräckligt skäl för att även vid prövning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (FBL) betrakta avvikelsen på samma sätt. Genom tillkomsten av PBL och ändringar i FBL har kraven på samordning av planmässiga bedömningar enligt bygglagstiftningen och fastighetsbildningslagstiftningen stärkts. För bebyggelse utom plan har detta kommit till uttryck i 4 kap. 25a § FBL. Genom den bestämmelsen har byggnadsnämnden fått ett avgörande inflytande på den planmässiga bedömningen av fastighetsbildning för bebyggelse utanför detaljplan. När det gäller bedömningar inom detaljplan kan noteras att bestämmelserna i 3 kap. 2 § FBL har utformats med motsvarande bestämmelser i 8 kap 11 § PBL som förebild. I bostadsutskottets betänkande över följdlagstiftningen till PBL (BoU 1986/87:4 s. 33) uttalar utskottet att begreppet

¹⁸² Ärendenummer M091116, Akt nr: 1287-2664, Lantmäteriet, Malmö

¹⁸³ Lantmäteriet, Malmö – Diskussion med Henrik af Klinteberg (2010-08-25).

”mindre avvikelser från detaljplan” i relevanta delar bör bedömas på samma sätt vid såväl prövning av fastighetsbildning som prövning av bygglov.

Den samordning som eftersträvas i den aktuella lagstiftningen, vilket gett byggnadsnämndens planmässiga bedömning företräde i vart fall för bebyggelse utom detaljplan, bör normalt även inom plan leda till samma bedömning beträffande möjligheten att uppföra viss bebyggelse och för fastighetsbildning för samma bebyggelse. En sådan ståndpunkt vinner stöd även i rättspraxis före tillkomsten av PBL, bl.a. i rättsfallet NJA 1978 s.261. Kravet på samordnad bedömning bör dock inte kunna göras gällande vid grova överträdelser av vad som enligt lagstiftning och praxis rymms inom begreppet ”mindre avvikelser som inte motverkar syftet med planen”.

Lagstiftarens uppfattning om vad som kan godtas som mindre avvikelser har närmare utvecklats i förslag till ändringar i PBL (prop. 1989/90:37 s.51-57). Här uttalas att en av de bärande principerna i PBL är att värna om och öka medborgarinflytandet i fråga om närmiljöns utformning och att detta bl.a. har tagit sig uttryck i att den enligt tidigare praxis vida möjligheten att ge dispens från planbestämmelser i princip avskaffades med PBL och ersattes med en möjlighet att ändra detaljplaner genom s.k. enkelt planförfarande. Det framhölls att den grundvalen för PBL inte får urholkas. Befogenheten att avvika från en detaljplan har därför sina klara gränser, vilket motiveras främst med tanke på medborgarinflytandet.

I propositionen ovan klargörs också att vid en prövning av en fråga om mindre avvikelser ska ordet mindre inte uppfattas synonymt med liten i absolut mening utan avvikelserna ska bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i övrigt i det enskilda fallet. Vidare anges att avvikelsernas art och storlek måste relateras till skalan och karaktären hos miljön. Miljöns karaktär får inte förändras.

Genom det beviljade bygglovet har detaljplanens bestämmelser avseende hur marken får bebyggas blivit utan verkan ifråga om den bebyggelse för vilken avstyckning söks. Även om avstyckning inte medges kommer den tilltänkta styckningslotten att kunna användas som tomtplats för bostadsbebyggelse. En avstyckning medför i praktiken inte någon ytterligare konflikt med planen utöver vad som det beviljade bygglovet inneburit. Bedömningen av avstyckningens tillåtelse i det nu aktuella fallet skulle därför kunna jämföras med situationen att den avser en pågående och tillåten markanvändning även om den står i strid med detaljplanen. I analogi med vad som gäller i de situationer som avses i 3 kap. 2 § 2st FBL borde därför avstyckning kunna medges. Även kravet på samordnad bedömning enligt såväl PBL som FBL beträffande möjligheterna till mindre avvikelser förenliga med planens syfte utgör ett starkt skäl för en sådan bedömning. Det framstår som särskilt angeläget att den enskilde om möjligt inte drabbas av att myndigheter gör olika bedömningar i likartade frågor.

På grund av vad som anförts ovan finner fastighetsdomstolen att den sökta avstyckningen kan betraktas som en mindre avvikelse från detaljplanen som inte

*motverkar dess syfte. Vid en sådan bedömning kvarstår inte heller hinder mot den utifrån de av LM anförda skälen enligt 3 kap. 1 § FBL. LM:s beslut skall därför undanröjas och förrättningen visas åter till LM för fortsatt handläggning.*¹⁸⁴

4.2 Återkallade och inställda ärenden

4.2.1 Resultatets ursprung

Samtliga resultat i kapitel 4.2 bygger på metod 1 (kapitel 1.3). Sökning bland återkallade och inställda förrättningar har gjorts i arkiv på nio lantmäterikontor i Halland, Skåne och Östergötland. Undersökningen gäller fastighetsbildning, anläggningsförrättningar och ledningsrätter, samt är begränsad till ärendenummer 2005-2009¹⁸⁵. Resultatet bygger på totalt 115 inställda förrättningar, som förutom av ett fåtal tvångsinställda förrättningar utgörs av inställda förrättningar där ansökan återkallats p.g.a. hinder.

Ingen hänsyn till ansökningar som inte blir av

Resultatet i kapitel 4.2 tar endast hänsyn till återkallade (formella) ansökningar och tvångsinställda förrättningar. Ingen hänsyn tas således till de fall där lantmäterimyndigheten avstyrker lantmäteriförrättning innan en formell ansökan inkommit.

Ingen hänsyn till ändrade ansökningar

Enligt FBL 4:31 kan hinder i vissa fall undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, d.v.s. ändrar sin ansökan så att hinder inte längre föreligger. Resultatet i kapitel 4.2 tar ingen hänsyn till dessa fall.

Flera åtgärder i en förrättning

Vid förrättningar som innehåller flera förrättningsåtgärder och som har fallit på ett villkor, har detta villkor redovisats som hinder i båda de tabeller som visar respektive förrättningsåtgärd. I tabellen över vilka villkor som totalt sett oftast utgör hinder redovisas villkoret dock endast en gång.

Bedömning av hinder vid flera yrkanden

Samtliga villkor som i en förrättning har antytts utgöra hinder har redovisats som hinder. Vid förrättningar som innehåller flera yrkanden har varje enskilt yrkande räknats som en ansökan. Det innebär att ett och samma villkor som utgjort hinder i mer än ett yrkande redovisas som hinder mer än en gång. Däremot redovisas för varje ärende, oavsett antalet yrkanden, varje ingående förrättningsåtgärd endast en gång.

¹⁸⁴ Mål nr F 9020-09, Fastighetsdomstolen, Malmö Tingsrätt

¹⁸⁵ En förrättning i kapitel 4.1 (NK1 20041080, Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun) ligger utanför tidsintervallet och är därför inte med i statistiken.

Negativt förhandsbesked för uppförande av enbostadshus

För de ansökningar som återkallats p.g.a. att sökanden fått negativt förhandsbesked om uppförande av bostadshus har FBL 3:1, i alla fall utom ett, redovisats som hinder (vilket innebär totalt åtta fall). En fastighet anses i sådana fall, även om det är fråga om två parallella prövningar, i praktiken inte varaktigt lämpad för bostadsändamål.

Övriga grunder för bedömning

I de fall en ansökan strider mot både detaljplan och fastighetsplan redovisas i detta kapitel endast att den, som ett enda villkor, strider mot plan. En mer utförlig redovisning, med bland annat mer specifikt urskiljande av olika villkor i ett och samma lagrum, över varje enskild inställd förrättning finns i bilaga 1.

Villkoren i första och andra stycket i FBL 3:1 redovisas endast som villkoret i paragrafens första stycke, att en fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Detta beror på att det alltför många gånger varit svårigheter att utläsa vilket av villkoren som utgjort hinder.

Villkoren i FBL 3:3 redovisas endast som planmässig bedömning. Även i detta fall har det delvis varit svårt att utläsa vilket av paragrafens tre villkor som utgjort hinder. En specificering av de olika villkoren har dock, i de flesta ärenden, gjorts i bilaga 1.

4.2.2 Förrättningsåtgärder

Tabell 1 Förrättningsåtgärder där hinder uppstår.¹⁸⁶

Förrättningsåtgärd	Antal
Avstyckning	64
Fastighetsreglering (marköverföring)	40
Anläggningsförrättning (inkl. vägservitut)	6
Klyvning	6
Fastighetsreglering (servitutsåtgärd)	2
Ledningsrätt	1
Sammanläggning	1
Fastighetsreglering (samfällighetsåtgärd)	0

Det inbördes förhållandet mellan inställda förrättningsåtgärder, liksom det totala antalet inställda förrättningar i förhållande till genomförda förrättningar, analyseras i kapitel 6.

¹⁸⁶ Ursprung: se bilaga 1.

4.2.3 Hinder – totalt

Tabell 2 Villkor som vid summering av samtliga undersökta förrättningsåtgärder utgör hinder.¹⁸⁷

Villkor/hinder	Lagrum	Antal
Strider mot plan	FBL 3:2 1st	48
Fastighet ej varaktigt lämpad för sitt ändamål	FBL 3:1	31
Planmässig bedömning	FBL 3:3	19
Strandskydd	FBL 3:2 2st	15
Ej väsentlig betydelse	AL 49 §	4
Ej godtagbart ekonomiskt utbyte	FBL 3:5	3
Ej skäl för omprövning	AL 35 §	3
Ej förvärvstillstånd (FBL 5:20)	JFL 6 §	3
Olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen	FBL 3:6	2
Ej behörig sökande	FBL 10:6	2
Omfattar mindre än tre bostadslägenheter	FBL 3:1a	1
Har inom de senaste åtta åren använts som bostad	FBL 3:1b	1
Försämrade möjligheter att ekonomiskt utnyttja skog	FBL 3:7	1
Olägenhet av betydelse för fiskevården	FBL 3:8	1
Ej båtnad (vinst)	FBL 5:4	1
Ej medgivande från panträttshavare*	FBL 5:16	1
Ej väsentlig betydelse	FBL 7:1	1
Ej båtnad (vinst)	AL 6 §	1
Opinion mot GA	AL 7 §	1
LL ej tillämplig	LL 2 §	1
Utmätning av hel fastighet	UB 14:3	1

* Det faktum att panträttshavare inte lämnar medgivande är i sig ingen inställandegrund, men kan ändå utgöra bakomliggande orsak till återkallelse av ansökan.

Resultatet i tabell 2 visar det sammanlagda resultatet av undersökta inställda lantmäteriförrättningar gällande fastighetsreglering (marköverföring, samfälligheter och servitut), avstyckning, klyvning, sammanläggning, anläggningsåtgärder och ledningsrätt.

I kapitel 4.4 finns yttranden över resultatet från ett antal lantmäterimyndigheter. Resultatet, tillsammans med resultaten i övriga kapitel 4.2 samt 4.3, analyseras vidare i kapitel 6.

I kapitel 4.2.4 - 4.2.12 redovisas resultaten för varje enskild förrättningsåtgärd.

¹⁸⁷ Ursprung: se bilaga 1.

4.2.4 Hinder vid fastighetsreglering – marköverföring

Tabell 3 Villkor som utgör hinder vid fastighetsreglering (marköverföring).¹⁸⁸

Villkor/hinder	Lagrum	Antal
Strider mot plan	FBL 3:2 1st	16
Strandskydd	FBL 3:2 2st	10
Fastighet ej varaktigt lämpad för sitt ändamål	FBL 3:1	8
Planmässig bedömning	FBL 3:3	7
Ej förvärvstillstånd	JFL 6 §	3
Ej godtagbart ekonomiskt utbyte	FBL 3:5	1
Olägenhet av betydelse för fiskevården	FBL 3:8	1
Ej båtnad (vinst)	FBL 5:4	1
Ej medgivande från panträttshavare*	FBL 5:16	1
Utmätning av hel fastighet	UB 14:3	1

* Det faktum att panträttshavare inte lämnar medgivande är i sig ingen inställandegrund, men kan ändå utgöra bakomliggande orsak till återkallelse av ansökan.

I kapitel 4.4.4 samt 6.4 analyseras varför planvillkoret är vanligast att utgöra hinder. Vidare analyseras i kapitel 6.2.1 varför villkoren i FBL 3 kap. är så mycket vanligare att utgöra hinder än specialbestämmelserna i FBL 5 kap.

4.2.6 Hinder vid fastighetsreglering – samfälligheter

Det finns inga ärenden att redovisa.

4.2.7 Hinder vid fastighetsreglering – servitut

Tabell 4 Villkor som utgör hinder vid fastighetsreglering (servitut).¹⁸⁹

Villkor/hinder	Lagrum	Antal
Strider mot plan	FBL 3:2 1st	1
Ej väsentlig betydelse	FBL 7:1	1

I kapitel 6.2.3 analyseras framför allt varför antalet inställda servitutsåtgärder, enligt tabell 4, är så få. Resultatet i tabell 13 i kapitel 4.3.5 visar på att lantmäteri-myndigheternas uppfattning är att hinder uppstår betydligt oftare än vad tabell 4 tyder på. I kapitel 6.2.3 analyseras vad denna väsentliga skillnad kan bero på.

¹⁸⁸ Ursprung: se bilaga 1.

¹⁸⁹ Ursprung: se bilaga 1.

4.2.8 Hinder vid avstyckning

Tabell 5 Villkor som utgör hinder vid avstyckning.¹⁹⁰

Villkor/hinder	Lagrum	Antal
Strider mot plan	FBL 3:2 1st	30
Fastighet ej varaktigt lämpad för sitt ändamål	FBL 3:1	24
Planmässig bedömning	FBL 3:3	14
Strandskydd	FBL 3:2 2st	5
Ej behörig sökande	FBL 10:6	2
Ej godtagbart ekonomiskt utbyte	FBL 3:5	1
Olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen	FBL 3:6	1

I kapitel 4.4.4 samt 6.4 analyseras varför planvillkoret i FBL 3:2 är vanligast att utgöra hinder. Dessutom analyseras i kapitel 6.2.4 även varför FBL 3:1, relativt sett, kan tänkas vara vanligare att utgöra hinder vid avstyckning än vid fastighetsreglering.

4.2.9 Hinder vid klyvning

Tabell 6 Villkor som utgör hinder vid klyvning.¹⁹¹

Villkor/hinder	Lagrum	Antal
Strider mot plan	FBL 3:2 1st	3
Fastighet ej varaktigt lämpad för sitt ändamål	FBL 3:1	2
Omfattar mindre än tre bostadslägenheter	FBL 3:1a	1
Har inom de senaste åtta åren använts som bostad	FBL 3:1b	1
Ej godtagbart ekonomiskt utbyte	FBL 3:5	1
Olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen	FBL 3:6	1
Försämrade möjligheter att ekonomiskt utnyttja skog	FBL 3:7	1

Klyvning är en relativt ovanlig förrättningsåtgärd. I kapitel 6.2.5 analyseras framför allt motsvarande resultat i tabell 19 i kapitel 4.3.10. En viktig utgångspunkt vid analysen är att klyvning handlar om förhållandevis stora förändringar för enskilda fastigheter.

4.2.10 Hinder vid sammanläggning

Tabell 7 Villkor som utgör hinder vid sammanläggning.¹⁹²

Villkor/hinder	Lagrum	Antal
Strider mot plan	FBL 3:2 1st	1

¹⁹⁰ Ursprung: se bilaga 1.

¹⁹¹ Ursprung: se bilaga 1.

¹⁹² Ursprung: se bilaga 1.

Sammanläggning är en ovanlig förrättningsåtgärd. I kapitel 6.2.6 görs en mindre omfattande analys av framför allt motsvarande resultat i kapitel 4.3.11.

4.2.11 Hinder vid anläggningsförrättning

Tabell 8 Villkor som utgör hinder vid anläggningsförrättning.¹⁹³

Villkor/hinder	Lagrum	Antal
Ej väsentlig betydelse	AL 49 §	4
Ej skäl för omprövning	AL 35 §	3
Ej båtnad (vinst)	AL 6 §	1
Opinion mot GA	AL 7 §	1

Varken AL 35 § eller AL 49 § gäller bildande av gemensamhetsanläggning. Hinder vid bildande av gemensamhetsanläggning framgår med större tydlighet i kapitel 4.3.12. Det är framför allt villkor vid bildande av gemensamhetsanläggning som analyseras i kapitel 6.2.7 och 6.3.

4.2.12 Hinder vid ledningsrätt

Tabell 9 Villkor som utgör hinder vid ledningsrätt.¹⁹⁴

Villkor/hinder	Lagrum	Antal
LL ej tillämplig	LL 2 §	1

Villkoret i LL 2 § är det absolut vanligaste hindret gällande ledningsrätt, vilket framgår tydligt av motsvarande resultat i kapitel 4.3.13. I kapitel 6.2.8 analyseras varför hinder sällan uppstår vid ledningsrätt.

4.3 Lantmäterimyndigheternas uppfattning om hinder

4.3.1 Resultatets ursprung

Samtliga resultat i kapitel 4.3 bygger på enkät 1, metod 2 (kapitel 1.3), d.v.s. på totalt 15 förrättningslantmätarens uppfattning om hinder. De har endast svarat för sig själva.

Hänsyn till ansökningar som inte blir av

Resultatet i kapitel 4.3 tar inte bara hänsyn till återkallade ansökningar och tvångsinställda förrättningar, utan även till de fall där förfrågningar om lantmäteriförrättning föregått ansökan och där lantmäterimyndigheten avstyrkt p.g.a. hinder.

¹⁹³ Ursprung: se bilaga 1.

¹⁹⁴ Ursprung: se bilaga 1.

Hänsyn till ändrade ansökningar

Enligt FBL 4:31 kan hinder i vissa fall undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, d.v.s. ändrar sin ansökan så att hinder inte längre föreligger. Resultatet i kapitel 4.3 tar även hänsyn till dessa fall.

Ingen inbördes rangordning av lagrum

Flera av tabellresultaten i kapitel 4.3 redovisar vilka lagrum som oftast utgör hinder vid olika förrättningsåtgärder. Frågorna var utformade så att ett godtyckligt antal lagrum kunde väljas för varje förrättningsåtgärd. Vid flera ifyllda lagrum efterfrågades ingen rangordning mellan lagrummen.

Vägservitut

På grund av enkätens utformning presenteras vägservitut tillsammans med servitut som bildas genom fastighetsreglering och inte tillsammans med anläggningsåtgärder. Resultatet blir således inte helt jämförbart med motsvarande resultat i kapitel 4.2.

Omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning

Den fråga som i enkäten gällde vilka villkor som oftast utgör hinder för gemensamhetsanläggning innehöll inte AL 35 § som svarsalternativ (även om möjligheten fanns att lägga till egna lagrum). Det är troligt att frågan har uppfattats att gälla enbart hinder vid bildande av gemensamhetsanläggning. Således blir resultatet inte helt jämförbart med motsvarande resultat i kapitel 4.2.

4.3.2 Förfrågningar som avstyrks innan formell ansökan inkommer

Tabell 10 Antal förfrågningar om lantmäteriförrättning som avstyrks per år på grund av hinder och som görs innan eventuell formell ansökan inkommer till lantmäterimyndigheten.¹⁹⁵

Antal förfrågningar som avstyrks per år	Antal
0-2	3
3-5	4
6-8	2
9-11	4
12-14	1
15-17	1
> 17	0

¹⁹⁵ Ursprung: se metod 2, enkät 1.

Inställda Lantmäteriförrättningar

Resultatet i tabell 10, i kombination med resultaten i tabell 11-12 i kapitel 4.3.3 - 4.3.4 ligger till grund för analysen i kapitel 6.1 om vilken av metoderna 1 och 2 som bör tillmätas störst betydelse vid olika förrättningsåtgärder.

4.3.3 Ansökningar som ändras p.g.a. hinder

Tabell 11 Antal ansökningar som ändras (sökanden jämkar sin talan enligt FBL 4:31) per år på grund av hinder.¹⁹⁶

Antal ändrade ansökningar per år	Antal
0-2	9
3-5	5
6-8	1
9-11	0
12-14	0
15-17	0
> 17	0

Resultatet i tabell 11, i kombination med resultaten i tabell 10 och 12 i kapitel 4.3.2 respektive 4.3.4 ligger till grund för analysen i kapitel 6.1 om vilken av metoderna 1 och 2 som bör tillmätas störst betydelse vid olika förrättningsåtgärder.

4.3.4 Ansökningar som återkallas p.g.a. hinder

Tabell 12 Antal ansökningar som återkallas per år på grund av hinder.¹⁹⁷

Antal återkallade ansökningar per år	Antal
0-2	13
3-5	2
6-8	0
9-11	0
12-14	0
15-17	0
> 17	0

Resultatet i tabell 12, i kombination med resultaten i tabell 10-11 i kapitel 4.3.2 - 4.3.3 ligger till grund för analysen i kapitel 6.1 om vilken av metoderna 1 och 2 som bör tillmätas störst betydelse vid olika förrättningsåtgärder.

¹⁹⁶ Ursprung: se metod 2, enkät 1.

¹⁹⁷ Ursprung: se metod 2, enkät 1.

4.3.5 Förrättningsåtgärder

Tabell 13 En rangordning 1-8, där 1 är vanligast att hinder uppstår och 8 är minst vanligt har gjorts.¹⁹⁸

Förrättningstyp	Medelvärde	Medianvärde	Typvärde
Avstyckning	1,7	1,5	1
Fastighetsreglering (marköverföring)	1,8	2,0	2
Servitut*	3,3	3,0	3
Gemensamhetsanläggning*	4,7	5,0	5
Klyvning	5,4	6,0	6
Ledningsrätt	6,3	6,5	7
Fastighetsreglering (samfälligheter)	6,3	6,5	8
Sammanläggning	6,8	7,0	8

* Vägsservitut enligt AL ingår förmodligen i servitut och inte i gemensamhetsanläggning. Enkätens utformning var något otydlig i detta avseende.

I tabell 13 har lantmäterimyndigheterna rangordnat förrättningsåtgärder efter hur ofta hinder uppstår. Tabellen används, i kombination med motsvarande tabell 1 i kapitel 4.2.2, vid analysen i kapitel 6.1 - 6.2.

4.3.6 Hinder vid fastighetsreglering – marköverföring

Tabell 14 Lagrum som utgör hinder vid fastighetsreglering (marköverföring).¹⁹⁹

Lagrum - Hinder vid fastighetsreglering (marköverföring)	Antal
FBL 3:1	11
FBL 3:2	11
FBL 3:5	4
FBL 3:6	4
FBL 3:3	3
FBL 3:7	3
FBL 5:8	3
FBL 5:4	1

Motsvarande resultat i kapitel 4.2.4 visar att planvillkoret i FBL 3:2 är vanligast att utgöra hinder. I kapitel 4.4.4 samt 6.4 analyseras varför planvillkoret är vanligast. Vidare analyseras i kapitel 6.2.1 varför villkoren i FBL 3 kap. är så mycket vanligare att utgöra hinder än specialbestämmelserna i FBL 5 kap.

¹⁹⁸ Ursprung: se metod 2, enkät 1. Resultatet bygger på svar från 13 förrättningslantmätare.

¹⁹⁹ Ursprung: se metod 2, enkät 1. Se även kapitel 4.3.1.

Kommentarer från lantmäterimyndigheterna

- Det vanligaste är att den sökta förrättningsåtgärden strider mot plan (FBL 3:2) eller gäller ett för stort område (FBL 5:8).
- Vanligast är att efterfrågad fastighetsbildning strider mot strandskyddet (FBL 3:2).
- Skogen på den ena fastigheten blir för liten, vilket innebär skadlig delning (FBL 3:7).

4.3.7 Hinder vid fastighetsreglering - samfälligheter

Tabell 15 Lagrum som utgör hinder vid fastighetsreglering (samfälligheter).²⁰⁰

Lagrum - Hinder vid fastighetsreglering (samfälligheter)	Antal
FBL 3:1	6
FBL 3:2	4
FBL 6:1	4
FBL 3:3	1
FBL 5:4	1

Samfällighetsåtgärder är mycket ovanliga. I kapitel 6.2.2 görs en mindre omfattande analys.

Kommentarer från lantmäterimyndigheterna

- Sällan förekommande. Det faller på förvaltningen ibland. Till 95 % regleras samfälld mark utan problem. Det är sällan som delägarna har synpunkter.
- Det brukar inte vara FBL som orsakar återkallelse, sökanden hittar andra lösningar.
- Det går ofta att lösa på annat sätt. Ofta är det förvaltningen som det vill göras något om. Gemensamhetsanläggning kan bildas istället.

4.3.8 Hinder vid servitut

Tabell 16 Lagrum som utgör hinder vid servitut.²⁰¹

Lagrum - Hinder vid servitut	Antal
FBL 7:1	12
FBL 3:1	4
JB 14:1	2
FBL 3:1b	1
FBL 3:2	1

²⁰⁰ Ursprung: se metod 2, enkät 1. Se även kapitel 4.3.1.

²⁰¹ Ursprung: se metod 2, enkät 1. Se även kapitel 4.3.1.

Inställda Lantmäteriförrättningar

Motsvarande resultat i tabell 4 i kapitel 4.2.7 visar på att det finns få inställda servitutsåtgärder, medan lantmäterimyndigheternas uppfattning, enligt tabell 13 i kapitel 4.3.5, är en annan. I kapitel 6.2.3 analyseras framför allt vad detta kan bero på.

Servitutsrekvisit

Tabell 17 Servitutsrekvisit som utgör hinder.²⁰²

Servitutsrekvisit	Antal
Väsentlig betydelse (FBL 7:1)	10
Ändamål av stadigvarande betydelse för härskande fastighet (JB 14:1)	6
Främja en ändamålsenlig markanvändning (JB 14:1)	1
I visst hänseende nyttja (JB 14:1)	1

Kommentarer från lantmäterimyndigheterna

- Det är ofta fråga om reglering av avtalsservitut (villaservitut, utsikt etc.)
- Väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1 är vanligt samt att ändamålet kan uppfyllas på annat sätt än genom fastighetsbildning (FBL 3:1). Avtalsservitut är många gånger mer passande för sökandens yrkanden.

4.3.9 Hinder vid avstyckning

Tabell 18 Lagrum som utgör hinder vid avstyckning.²⁰³

Lagrum - Hinder vid avstyckning	Antal
FBL 3:1	14
FBL 3:2	12
FBL 3:3	3
FBL 3:6	3
FBL 3:5	2
FBL 3:7	1

Motsvarande resultat i tabell 5 i kapitel 4.2.8 visar på att planvillkoret i FBL 3:2 är vanligast att utgöra hinder. I kapitel 6.2.4 analyseras bland annat varför FBL 3:1, enligt undersökningarna, är relativt vanligare att utgöra hinder vid avstyckning än vid fastighetsreglering.

Kommentarer från lantmäterimyndigheterna

- Vanligast är FBL 3:2. Näst vanligast är FBL 3:1.
- Hinder på grund av detaljplan eller strandskydd är vanligast (FBL 3:2).

²⁰² Ursprung: se metod 2, enkät 1. Se även kapitel 4.3.1.

²⁰³ Ursprung: se metod 2, enkät 1. Se även kapitel 4.3.1.

Inställda Lantmäteriförrättningar

- Om detaljplan saknas är FBL 3:1 vanligast.
- Vanligast är att efterfrågad fastighetsbildning strider mot strandskydd (FBL 3:2).
- Vanligast är att bygglov eller förhandsbesked saknas (FBL 3:1) eller att strandskydd hindrar (FBL 3:2).
- Styckningslotten är lämplig, men inte stamfastigheten (FBL 3:1) och man kan inte motivera avstyckningen med undantagsbestämmelserna i FBL 3:9. Det är också vanligt att det strider mot plan och att sökandena inte vill ansöka om planändring (FBL 3:2).

4.3.10 Hinder vid klyvning

Tabell 19 Lagrum som utgör hinder vid klyvning.²⁰⁴

Lagrum - Hinder vid klyvning	Antal
FBL 3:1	9
FBL 3:2	3
FBL 3:5	3
FBL 11:4	3
FBL 3:6	2
FBL 11:1	2
FBL 3:3	1
FBL 3:7	1
FBL 11:3	1

En viktig utgångspunkt vid analysen i kapitel 6.2.5 är att klyvning i regel handlar om förhållandevis stora förändringar för enskilda fastigheter.

Kommentarer från lantmäterimyndigheterna

- Fastigheternas lämplighet oftast hinder (FBL 3:1). Samma prövning görs som vid avstyckning.
- Det brukar inte vara FBL som orsakar återkallelse, utan sökandena hittar andra lösningar.

²⁰⁴ Ursprung: se metod 2, enkät 1. Se även kapitel 4.3.1.

4.3.11 Hinder vid sammanläggning

Tabell 20 Lagrum som utgör hinder vid sammanläggning.²⁰⁵

Lagrum - Hinder vid sammanläggning	Antal
FBL 12:4	4
FBL 3:2	3
FBL 12:1	3
FBL 3:1	2
FBL 12:2	1

Sammanläggning är en ovanlig förrättningsåtgärd. I kapitel 6.2.6 görs en mindre omfattande analys.

Kommentarer från lantmäterimyndigheterna

- Inskrivningsmyndighetens yttrande.
- Sällan använt. Ersatt av fastighetsreglering.
- Fastighetsreglering används oftast istället för sammanläggning.
- Sammanläggning är väldigt ovanligt.

4.3.12 Hinder vid bildande av gemensamhetsanläggning

Tabell 21 Lagrum som utgör hinder vid bildande av gemensamhetsanläggning.²⁰⁶

Lagrum - Hinder vid bildande av gemensamhetsanläggning	Antal
AL 1 §	7
AL 5 §	7
AL 6 §	6
AL 7 §	1
AL 8 §	1
AL 9 §	1

I kapitel 6.2.7 analyseras framför allt varför väsentlighetsvillkoret i AL 5 §, som är ett dispositivt villkor, ofta utgör hinder.

Kommentarer från lantmäterimyndigheterna

- Det är viktigt att inte tvinga med en fastighet (AL 5 §).
- Opinionsvillkoret i AL 7 § är oftast av mindre betydelse på grund av att beaktansvärda skäl krävs.
- Ansökan om gemensamhetsanläggning återkallas ofta på grund av att kostnaden för förrättningen är för hög och processen för omständig.

²⁰⁵ Ursprung: se metod 2, enkät 1. Se även kapitel 4.3.1.

²⁰⁶ Ursprung: se metod 2, enkät 1. Se även kapitel 4.3.1.

4.3.13 Hinder vid ledningsrätt

För ledningsrätt har inga svarsalternativ med lagrum uppställts, utan endast en uppmaning att kommentera hinder. I Kapitel 6.2.8 analyseras framför allt varför hinder sällan uppstår för ledningsrätt.

Kommentarer från lantmäterimyndigheterna

- Det har inte gällt sådana ledningar som omfattas av ledningsrättslagen (LL 2 §).
- Ledningar som LL inte är tillämplig på (LL 2 §).
- Ledningen har inte varit en sådan ledning som går att bilda ledningsrätt för (LL 2 §).
- Sökanden vill använda LL för privata ledningar där istället servitut ska bildas (LL 2 §).
- Det finns bättre placering. AL är tillämplig (LL 6 §).
- Det saknas u-område i detaljplan (LL 8 §).
- I de fall ledningsrätt har återkallats har sökanden ändrat sig och hittat andra lösningar.

4.3.14 Genomförda förrättningar som är nära att inställas

På en fråga, som besvarades av 12 förrättningslantmätare, hur många förrättningar som genomförs varje år och hur många av dessa som är nära att behöva inställas blev det sammanlagda svaret 440 respektive 41 förrättningar, d.v.s. ca 9 %.

4.4 Uppföljning av resultat

Avsikten med detta kapitel är att komplettera med sådana uppgifter som är av betydelse för att, i kapitel 6 *Diskussion*, kunna besvara problemställningarna i kapitel 1.2.1. Bland annat innehåller kapitel 4.4 viss statistik över totalt inkomna ärenden och fördelning mellan olika förrättningsåtgärder för avslutade förrättningar. Dessutom innehåller kapitlet yttranden, från Lantmäteriet i Halmstad samt de kommunala lantmäterimyndigheterna i Linköping och Motala, varför planvillkoret i FBL 3:2 1st skulle kunna vara det villkor som oftast utgör hinder.

4.4.1 Totalt antal inkomna ärenden

I tabell 22 nedan framgår totalt antal inkomna ärenden år 2009 för de kommunala lantmäterimyndigheterna i Halmstad, Helsingborg, Linköping och Motala.

Inställda Lantmäteriförrättningar

Tabell 22 Inkomna ärenden år 2009.²⁰⁷

Kommunal lantmäterimyndighet	Antal
Halmstad	140
Helsingborg	120
Linköping	175
Motala	86

I kapitel 6.4 används siffrorna i tabell 22 för att analysera balansen mellan inställda och genomförda förrättningar.

4.4.2 Totalt antal avslutade förrättningar

I Lantmäteriets digitala arkivsök, där sökningen begränsades till år 2005-2009, blev fördelningen av förrättningsåtgärder bland avslutade förrättningar i Hallands, Skåne och Östergötlands län enligt tabell 23.

Tabell 23 Fördelning av avslutade förrättningar i Hallands, Skåne och Östergötlands län år 2005-2009.²⁰⁸

Åtgärd	Hallands län	Skåne län	Östergötlands län
Fastighetsreglering	2 249	6 192	2 344
Avstyckning	1 908	4 131	1 716
Klyvning	40	104	91
Sammanläggning	31	83	47
Anläggningsförrättning	500	1 065	508
Ledningsrätt	281	679	414

I kapitel 6.2 och 6.4 används siffrorna i tabell 23 vid analys kring varför hinder uppstår oftare vid vissa förrättningsåtgärder än andra.

4.4.3 Uppgifter från uppföljningsenkäten

Med hjälp av enkät 2 har uppgifter inhämtats för att få viss klarhet i vid vilka situationer FBL 3:1 utgör hinder, när undantagsbestämmelsen i FBL 3:9 tillämpas samt hur stor del av alla inkomna ansökningar som gäller inom respektive utanför detaljplanelagt område.

Vid avstyckning utgör FBL 3:1 hinder t.ex. p.g.a. att förhandsbesked saknas, tillgång till väg saknas, styckningslott ligger för nära hästhage eller p.g.a. olämplig

²⁰⁷ Lantmäteriet, Gävle

²⁰⁸ ARKEN – Lantmäteriets digitala arkivsök

utformning eller storlek. Vid fastighetsreglering utgör FBL 3:1 hinder t.ex. p.g.a. olämplig utformning. Det är då ofta restfastigheten som berörs.²⁰⁹

Undantagsbestämmelsen i FBL 3:9 tillämpas framför allt vid fastighetsreglering (marköverföring). Vid andra åtgärder tillämpas bestämmelsen mera sällan.²¹⁰

För formella ansökningar på de kommunala lantmäterimyndigheterna gäller ca 50-65 % områden som omfattas av detaljplan.²¹¹

4.4.4 Yttranden över planvillkoret i FBL 3:2 1st

Som uppföljning för framför allt resultatet i tabell 2 i kapitel 4.2.3 har Lantmäteriet i Halmstad samt de kommunala lantmäterimyndigheterna i Linköping och Motala fått yttra sig över planvillkoret i FBL 3:2 1st, som enligt undersökningen visat sig vanligast att utgöra hinder, utifrån frågeställningarna nedan.

Varför utgör FBL 3:2 1st (att det strider mot plan) det vanligaste hindret vid ansökan om fastighetsbildning?

- Är villkoret det strängaste i lagen?
- Är det lättast att säga nej när det finns en plan att hänvisa till?
- Känner sökanden till att det finns en detaljplan?
- Om sökanden inte känner till att det finns en detaljplan, varför gör han/hon inte det? Är planen för otillgänglig etc.?
- Om sökanden känner till att det finns en detaljplan, varför görs då en ansökan som strider mot planen? Är det generellt sett för svårt att utläsa bestämmelserna i en detaljplan? Känner sökanden till begreppet ”mindre avvikelse” och hoppas för mycket på att det ska gå att genomföra som mindre avvikelse? Tar sökanden helt enkelt en chansning, d.v.s. att han/hon egentligen inte tror att det ska vara genomförbart men ansöker ändå, t.ex. för att kostnaden för ett återkallat ärende är så pass liten i jämförelse med den vinst som kan göras om förrättningen mot förmodan skulle gå att genomföra? Förhoppningar om ny detaljplan/planändring?

Yttrande från Lantmäteriet i Halmstad

”Att gradera lagens olika villkor i hur stränga de är inte nödvändigt. Ställs det villkor ska de uppfyllas.

Det som kan inverka på hur vanligt ett visst hinder (uppfyllelse av ett villkor) är snarare hur tydligt det går att avläsa avsikten med villkoret. Ju mer inslag av bedömning som inryms i desto större mån kan resultatet variera. Oftast är det tydligt om en fastighetsbildningsåtgärd strider eller inte strider mot t ex en detaljplan.

²⁰⁹ Ursprung: se metod 2, enkät 2.

²¹⁰ Ursprung: se metod 2, enkät 2.

²¹¹ Ursprung: se metod 2, enkät 2 samt undersökning på lantmäterimyndigheten, Motala kommun.

Däremot har det visat sig i den faktiska tillämpningen att det inte är lika klart huruvida en viss avvikelse kan betraktas som en "mindre avvikelse" (mer om detta nedan).

Bebyggelsetryck och efterfrågan är ju som störst inom detaljplanlagda områden (därför upprättas planer). Det är därför en av orsakerna till att vi har många lantmäteriärenden i sådana områden och att en viss del av dessa inte går att genomföra.

En stor del av sakägarna har troligen inte tillräcklig kunskap om detaljplaner och hur de ska läsas. Det är därför viktigt att såväl lantmäteriet som byggnadsnämnden lämnar den information som sökanden behöver. Jag tror att det är i undantagsfall att sökanden verkligen känner till regelverket och försöker "chansa". En del "större exploatörer" känner naturligtvis till spelreglerna till viss del men de använder andra metoder än chansning för att komma fram.

Mindre avvikelse eller inte har blivit en stor fråga. Avsikten med denna möjlighet är att den ska användas med försiktighet och återhållsamhet. I praktiken finns dock en tendens hos många kommuner att godta förhållandevis stora avvikelser. Ofta säkert med anledning av att resurser saknas för att utföra de planändringar som egentligen är nödvändiga. Detta leder till ett särskilt problem för Lantmäteriet som utan hinder av hur kommunen agerat i frågan kan antingen göra en annan bedömning och vägra fastighetsbildning eller gå på kommunens linje och genomföra".²¹²

Yttrande från Lantmäterienheten, Motala kommun

"Plankravet i 3:2 1:a stycket FBL är i och för sig inte strängare än något annat krav. Alla relevanta villkor måste ju vara uppfyllda. Däremot är det ju ett tydligt villkor, det framgår oftast av planbestämmelserna om den önskade förrättningen är tillåten eller inte. 3:1 och 3:3 har ju mera av bedömningsmoment i sig men vi tror (hoppas) att detta inte betyder att LM ser mildare på dessa.

Vi tror att det ligger mycket i de tre sista frågorna. Detaljplaner och vad de innebär är inte alltid så välkända bland allmänheten. Vi har stött på folk som trott att samma plan gäller för hela Motala, t.ex. att det bara skulle finnas en bestämmelse om minsta tomstorlek för småhus i hela tätorten. Vi tror också att fastighetsägare ibland har en skev bild av vad "mindre avvikelse" innebär. Det förväxlas ibland med "dispensbegreppet" som fanns i byggnadslagen som gällde före PBL. Då kunde man göra stora avsteg från detaljplanen genom ett dispensförfarande. "Mindre avvikelse" är betydligt snävare och om den begärda åtgärden inte ryms inom det begreppet måste man ändra planen för att genomföra förrättningen".²¹³

²¹² Lantmäteriet, Halmstad – Svar via e-post 2010-10-05.

²¹³ Lantmäterimyndigheten, Motala kommun – Svar via e-post (2010-10-11)

Yttrande från Kommunlantmäteriet i Linköping

”När det gäller om villkoret är det strängaste eller inte i lagen har vi ingen åsikt om däremot är vi överens om att lagparagrafen är tydlig och relativt lätt att tolka.

Finns det en plan att hänvisa till är det väldigt enkelt att säga nej om åtgärden skulle strida mot planen. Sen finns det ju alltid svårbedömda fall så där kan man ju behöva fundera och samråda först.

Sökanden känner ofta till att det finns en plan om man har förrättningar inom tätorter däremot vet de sällan vilka bestämmelser som gäller eller vad som faktiskt står på plankartan. Att hitta planer är ganska omständligt och det kan dessutom vara väldigt svårt att se var på planen den egna fastigheten ligger. Det är nog en kombination av kunskapsbrister hos sökanden, otillgänglig plan, komplicerade beskrivningar och dålig information på hemsidan om var planen finns mm. Väldigt få vet vad de ska titta efter om de väl har hittat planen, de vet inte heller vad de olika bestämmelserna betyder. Än mindre vet de vad t.ex. mindre avvikelse är. Det finns alltid människor som tror man kan göra som man vill med sin fastighet. Har den sökande frågat oss i tidigt skede och vi svarat tydligt så får vi sällan in ansökan om att man vill få det prövat i alla fall. Som sagts tidigare är det inte alltid svart eller vitt och då kan vi vara vaga i våra svar men då säger vi ofta att de ska lämna in en ansökan så att vi kan göra en prövning. P.g.a. vår ekonomiska verklighet kan vi i dessa fall inte göra prövningen bara på en förfrågan. Vi måste ju ta betalt för våra tjänster”²¹⁴

²¹⁴ Lantmäterimyndigheten, Linköpings kommun – Svar via e-post (2010-10-14)

Inställda Lantmäteriföretag

5. Förrättningar inställda efter domstolsprocess

5.1 Domstol som finner hinder

I de tre typfall som hittills har presenterats är det lantmäterimyndigheten som antingen formellt eller informellt inställt förrättningar. I sådana situationer finns det ofta mer eller mindre missnöjda sökanden och sakägare. Har lantmäterimyndigheten genomfört förrättning i enlighet med ansökan kan det finnas missnöjda sakägare. Dessutom kan t.ex. kommun eller länsstyrelse vara missnöjda med lantmäterimyndighetens beslut att genomföra förrättning.

Nedan presenteras vilka som har möjlighet att överklaga en lantmäteriförrättning samt hur processen i fastighetsdomstolen går till. Kapitlets utgångspunkt är ärenden som inställs efter domstolsprocess. Både de fall då lantmäterimyndigheten inställt förrättningar tvångsvis och genomfört förrättningar enligt ansökan presenteras.

5.2 Överklagande av förrättning

5.2.1 Generellt

Enligt FBL 15:6 1st ska skrivelse med överklagande ges in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från den dag då förrättningen inställts²¹⁵. Enligt FBL 15:6 4st kan förrättningen överklagas av sakägare eller av annan än sakägare, om denne ålagts att betala förrättningskostnaderna.

5.2.2 Överklagande av inställd förrättning

Om en förrättning har begärts av länsstyrelse eller kommun har de som sökande, enligt FBL 15:9 1st, samma rätt som sakägare att överklaga. Motsvarande rätt gäller enligt 2st förvärvare vid expropriation och liknande tvångsförvärv, t.ex. Trafikverket.

5.2.3 Överklagande av genomförd förrättning

Lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut kan, enligt FBL 15:7, överklagas av kommunens byggnadsnämnd på samma villkor som gäller för sakägare. Det är dock endast villkoren i FBL 3:1-3 som kan överklagas i byggnadsnämndens fall.

Länsstyrelsen kan, enligt FBL 15:8 1st, överklaga fastighetsbildningsbeslut de anser strida mot bestämmelser till förmån för allmänt intresse, d.v.s. villkoren i FBL 3 kap. Länsstyrelsens rätt att överklaga gäller emellertid inte, enligt FBL 15:8 2st, inom område som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser om åtgärden endast

²¹⁵ Möjligheten att överklaga försvinner vid godkännande av förrättning, enligt FBL 15:11.

rör mark som enligt planen eller bestämmelserna är avsedd för annat än jordbruksändamål.

5.3 Fastighetsbildningsmål

5.3.1 Vad som räknas till fastighetsbildningsmål

Mål som överklagas enligt bestämmelserna i 15 kap FBL, fastighetsbildningsmål, prövas, enligt FBL 15:1, av den fastighetsdomstol inom vars domkrets den eller de berörda fastigheterna är belägna. Förutom fastighetsbildningsförrättningar räknas också bland annat anläggningsförrättningar och ledningsförrättningar till fastighetsbildningsmål.²¹⁶

5.3.2 Fastighetsdomstolen och dess sammansättning

En fastighetsdomstol är en tingsrätt med särskild sammansättning, som enligt 1 § 1st FDL ska finnas i varje län²¹⁷. Domstolen består, enligt 3 § FDL, av två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot (lantmätare) och två nämndemän.²¹⁸ Ordförande i domstolen är en av de lagfarna ledamöterna.

5.3.3 Domstolsprocessens inledande

En process i fastighetsdomstolen inleds med att den som överklagar lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut, klaganden²¹⁹, inom fyra veckor från lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut ger in skrivelse med överklagande till lantmäterimyndigheten. När någon sakägare har överklagat får, enligt FBL 15:11 1st, lantmäterimyndighetens beslut inte ändras till nackdel för annan sakägare utan att denne har fått tillfälle att yttra sig.

Förberedelse i målet inleds i regel med att en eventuell motpart föreläggs att lämna in ett svaromål, där det antingen framgår att klagandens yrkande medges eller bestrids. Om motparten bestrider yrkandet ska grunder för bestridandet anges i enlighet med RB 42:7.²²⁰

5.3.4 Förberedelsesammanträde

När ett skriftligt svaromål kommit in till fastighetsdomstolen ska, enligt RB 42:9 3st, förberedelsesammanträde hållas. Syftet med förberedelsen är, enligt RB 42:6 2st,

²¹⁶ Detta följer av AL 30-31 §§ samt LL 28-29a §§.

²¹⁷ Se FDK 1 § var alla fastighetsdomstolar i landet är belägna.

²¹⁸ Hur dessa utses, samt undantag till denna sammansättning, framgår av FDL 3 §.

²¹⁹ I överklagade mål benämns parterna *klagande* och *motpart*. I tvistemål benämns parterna *kärande* och *svarande*.

²²⁰ Heuman (2009) s.28-29. Litteraturen beskriver dispositiva tvistemål, men förfarandet torde vara detsamma vid fastighetsbildningsmål.

bland annat att klarlägga parternas yrkanden och invändningar samt de omständigheter som parterna åberopar till grund för sin talan, i vad mån parterna är oense om åberopade sakförhållanden samt om det finns förutsättningar för förlikning eller annan samförståndslösning. Domstolen ska, om det enligt RB 42:17 1st är lämpligt med hänsyn till målets beskaffenhet och övriga omständigheter, verka för att förlika parterna och det är domstolen som lägger fram förlikningsförslag²²¹.

I dispositiva tvistemål, vilket inte inkluderar fastighetsbildningsmål, är det så att om ena parten uteblir från ett förberedelsesammanträde, och har denne av domstolen meddelats om följderna av att utebli, kan målet avgöras genom s.k. tredskodom i enlighet med RB 44:2 1st. Motsvarande gäller, enligt RB 44:4 1st, vid huvudförhandling. Är det kändan som uteblir ska käromålet, enligt RB 44:8 1st, ogillas. Är det svaranden som uteblir ska tredskodomen, enligt RB 44:8 2st, grundas på kändans yrkande²²².

Tredskodom är inte möjlig vid fastighetsbildningsmål. Parterna behöver inte inställa sig hos fastighetsdomstolen utan utslag kan meddelas ändå, enligt FBL 16:6.²²³

5.3.5 Huvudförhandling

Huvudförhandling i ett mål hålls, enligt FDL 10 §, vid syn eller på sådan plats att minsta möjliga kostnader uppstår. Vid huvudförhandlingens början ska, enligt FDL 11 §, ordföranden eller annan ledamot kort redogöra för saken och de yrkanden som framställts i målet. Ett mål kan avgöras utan huvudförhandling, enligt bestämmelser som framgår av RB 42:18, eller med huvudförhandling. En huvudförhandling kan vidare hållas i förenklad form eller som vanlig huvudförhandling.²²⁴

5.3.6 Indispositiva mål med officialprövning

Fastighetsbildningsmål är indispositiva mål och innehåll officialprövning. Dock ska fastighetsdomstolen, enligt RB 17:3, hålla sig inom ramen för vad som yrkats av parterna. I dispositiva tvistemål får endast omständigheter som åberopats av parterna inräknas. I fastighetsbildningsmål får däremot domstolen på eget initiativ inhämta beslutsunderlag i form av t.ex. förrättningshandlingar, detaljplan m.m. utan att det åberopats av parterna.²²⁵

²²¹ Heuman (2009) s.33

²²² Det finns en möjlighet att inom en månad söka återvinning vid tredskodom, vilket framgår av RB 44:10-11.

²²³ Nacka Tingsrätt (fastighetsdomstol) – Svar via e-post från fastighetsråd Cecilia Undén (2010-10-15).

²²⁴ Heuman (2009) s.33-34. Se även FDL 4 §.

²²⁵ Malmö Tingsrätt (fastighetsdomstol) – Föreläsning av fastighetsråd Torsten Sojdelius (2010-10-01) i kurs *VFTN05 Fastighetsbildningsprocessen*.

Officialprövningen innebär att lagens tvingande bestämmelser inte kan kringgås. Har lantmäterimyndigheten i ett fastighetsbildningsbeslut inställt en förrättning och detta har överklagats av sökanden, kan sökanden vara ensam part i målet. Fastighetsdomstolen har då att pröva de villkor som lantmäterimyndigheten inte ansett uppfyllda, under förutsättning att yrkandet är att undanröja lantmäterimyndighetens beslut på de grunder att villkoren ska anses uppfyllda. På motsvarande sätt kan, då det är två parter i domstolen, tvingande bestämmelser inte kringgås genom att någon part för sin talan på felaktigt sätt, under förutsättning att lantmäterimyndigheten inställt förrättningen²²⁶.

5.3.7 Fastighetsdomstolens utslag

Om parterna inte kan komma överens blir det fastighetsdomstolen som får avgöra. Är domstolen oenig blir det omröstning där, enligt 12 § FDL, ordföranden först får säga sin mening följt av i tur och ordning; den andre lagfarne ledamoten, den tekniske ledamoten och sist nämndemännen. Vid omröstning ska, enligt RB 16:3, den mening gälla som omfattas av mer än hälften av rättens ledamöter, eller i annat fall den mening som fått hälften av rösterna och där ordförandens röst ingår. Fastighetsdomstolens avgörande sker, enligt FBL 16:10 1st, genom *utslag*²²⁷.

Fastighetsdomstolens utslag ska, enligt FBL 16:10 1st, grundas på vad som förekommit vid syn eller annan förhandling och vad handlingarna innehåller i övigt. Utslaget får, som nämnts ovan, endast i bestämda fall gå utanför vad som åberopats av parterna.

Har lantmäterimyndigheten genom ett fastighetsbildningsbeslut inställt en förrättning och anser även fastighetsdomstolen att förrättningen ska inställas, fastställer fastighetsdomstolen i sitt utslag lantmäterimyndighetens beslut. Har lantmäterimyndigheten genomfört en förrättning enligt ansökan och anser fastighetsdomstolen att förrättningen ska inställas, undanröjer fastighetsdomstolen lantmäterimyndighetens beslut och återvisar ärendet till lantmäterimyndigheten för ny handläggning i enlighet med FBL 16:12 1st.

Fastighetsdomstolen kan inte i sitt utslag besluta att inställa förrättningen, utan detta kan endast göras av lantmäterimyndigheten, vilket följer av FBL 2:2 1st. De föreskrifter som meddelas av fastighetsdomstolen är i princip bindande för lantmäterimyndigheten, men kan i vissa fall frångås om det uppstår nya eller ändrade omständigheter av betydelse²²⁸.

²²⁶ I fallet med två parter torde processledning medföra att detta problem inte uppstår. Bestämmelser om processledning vid förberedelse finns i RB 42:8 2st och vid huvudförhandling i RB 43:4 2st.

²²⁷ Skillnaden mellan utslag och dom är att det är fyra veckors klagotid på ett utslag och tre veckors klagotid på en dom.

²²⁸ Handbok FBL (2010) s.859-860

Inställda Lantmäteriförrättningar

Fastighetsdomstolens utslag kan överklagas till hovrätten och hovrättens utslag kan sedan överklagas till Högsta Domstolen.²²⁹

5.3.8 Hierarkin från och med den 2 maj 2011

Från och med den 2 maj 2011 kommer fastighetsdomstolarna att försvinna, varpå fastighetsbildningsmålen flyttas från allmänna domstolar till förvaltningsdomstolar. Första instans blir mark- och miljödomstol, vilka det kommer att finnas fem stycken av i landet. Andra och sista instans blir Mark- och miljööverdomstolen, Svea Hovrätt.

5.4 Föremål för prövning

Följande fördelning av fastighetsbildningsmål gällde för Skåne län år 2005-2009:

Tabell 24 Fördelning av inkomna överklaganden gällande fastighetsbildningsmål i Skåne län år 2005-2009.²³⁰

Åtgärd	2005	2006	2007	2008	2009
Nybildning	9	8	3	7	12
Fastighetsreglering	16	17	13	21	31
Fastighetsbestämning	5	4	4	6	6
Anläggningsförrättning	23	13	14	10	22
Ledningsrätt	3	7	4	6	13
Räkning	14	6	7	7	24
Summa	71	55	45	57	104

I tabellens siffror ingår, förutom överklaganden som gäller inställande/genomförande av förrättning, också ersättningsfrågor.

Vad gäller nybildning är det nästan uteslutande avstyckningsärenden. Klyvning och sammanläggning handlar om något enstaka ärende per år.²³¹

Fastighetsrådet på Nacka Tingsrätt menar att *”det som överklagas hos oss när det gäller inställda förrättningar är enligt min uppfattning i huvudsak inställda avstyckningar. Grunden är normalt att det strider mot detaljplan”*.²³²

²²⁹ Se FBL 17-18 kap.

²³⁰ Malmö Tingsrätt (fastighetsdomstol) – Föreläsning av fastighetsråd Torsten Sojdelius (2010-10-01) i kurs *VFTN05 Fastighetsbildningsprocessen*.

²³¹ Malmö Tingsrätt (fastighetsdomstol) – Svar via e-post från fastighetsråd Torsten Sojdelius (2010-10-14).

²³² Nacka Tingsrätt (fastighetsdomstol) – Svar via e-post från fastighetsråd Cecilia Undén (2010-10-15)

Inställda Lantmäteriförrättningar

När det gäller frågan vilka villkor som ofta är föremål för prövning framför man följande på Linköpings tingsrätt: *”Relativt vanligt är att vi ska pröva enligt 3 kap. 1 § FBL första stycket om fastighetsbildningen innebär att fastigheten blir varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar alternativt enligt andra stycket i samma lagrum att fastigheten inom överskådlig tid får en varaktig användning. När anläggningslagen är föremål för prövning gäller det ofta att pröva det s.k. väsentlighetsvillkoret respektive båtnadsvillkoret enligt 5 och 6 §§ AL.”*²³³

²³³ Linköpings tingsrätt (fastighetsdomstol) – Svar via e-post från rådmann Anders Lindberg (2010-10-07).

6. Diskussion

6.1 Bedömning av den statistiska säkerheten

De flesta ärenden som ligger till grund för resultaten i kapitel 4.2 innehåller yttranden från byggnadsnämnd eller länsstyrelse. Ett yttrande från byggnadsnämnd kan endast avse FBL 3:1-3 medan ett yttrande från länsstyrelse kan avse FBL 3 kap.

Återkallade ärenden som innehåller yttranden är lättare att fastställa varför de återkallats än ärenden som inte innehåller yttranden. Med anledning av detta finns en risk för att villkoren i FBL 3 kap. är överrepresenterade i resultaten i kapitel 4.2 i förhållande till verkligheten. Resultaten i kapitel 4.3 visar dock också på att villkoren i FBL 3 kap. är absolut vanligast att utgöra hinder, vilket tyder på att resultaten i kapitel 4.2 ändå förmodligen är rimliga.

Resultatet i kapitel 4.2 bygger på 115 inställda förrättningar. Delas dessa upp efter förrättningsåtgärder torde endast statistiken för avstyckning och fastighetsreglering vara någorlunda tillförlitlig, då statistiken för övriga åtgärder bygger på så få förrättningar att slumpen har stor inverkan på resultatet.

Det är, enligt tabell 10 och 12 i kapitel 4.3.2 respektive 4.3.4, vanligare att förfrågningar om lantmäteriförrättning avstyrks innan formella ansökningar inkommer än att förrättningar inställs efter återkallelse eller tvångsinställande. Resultaten i kapitel 4.3 skulle därav kunna sägas vara av större betydelse än resultaten i kapitel 4.2. Resultatet i kapitel 4.3 har dock vissa svagheter. Det bygger på förhållandevis få förrättningslantmätarens uppfattning om hinder, men framför allt var enkät 1 utformad på ett sådant sätt att svaren blev mer opreciserade än motsvarande resultat i kapitel 4.2. Ett eller flera lagrum kunde anges som hinder för respektive förrättningsåtgärd och ingen inbördes rangordning krävdes mellan dessa.

Sammanfattningsvis torde det bästa resultatet för avstyckning och fastighetsreglering erhållas i kapitel 4.2 medan det bästa resultatet för övriga åtgärder torde erhållas i kapitel 4.3. Diskussionen i resterande del av kapitel 6 bygger på denna utgångspunkt.

6.1.1 Lokala skillnader

Undersökningen visar på lokala skillnader, men antalet förrättningar för varje enskilt kontor är i de flesta fall för få för att några säkra slutsatser kan dras.

Samtliga lantmäterimyndigheter som bidragit med material till detta examensarbete får anses representera ”normala” områden av landet och torde ge representativa resultat för större delen av landet. Det är mer osäkert huruvida resultatet i detta arbete är representativt för framför allt landets storstadsområden, glesbygder i norra delen av landet och delar av Dalarna.

6.2. Förrättningsåtgärder

Avstyckning och fastighetsreglering (marköverföring) är enligt tabell 1 i kapitel 4.2.2 de i särklass vanligaste åtgärderna vid inställda förrättningar. Detta styrks ytterligare av resultatet i tabell 13 i kapitel 4.3.5. Att hinder uppstår oftast vid dessa förrättningsåtgärder torde ha sin förklaring i att dessa åtgärder, enligt tabell 23 i kapitel 4.4.2, också är de i särklass vanligaste åtgärderna vid ansökan om lantmäteri-förrättning.

6.2.1 Fastighetsreglering - marköverföring

Resultatet i tabell 3 i kapitel 4.2.4 över vilka villkor som oftast utgör hinder vid fastighetsreglering får anses tydligt. Planvillkoret i FBL 3:2 1st är betydligt vanligare än andra villkor. Motsvarande resultat i tabell 14 i kapitel 4.3.6 visar på att FBL 3:1 och FBL 3:2 skulle utgöra hinder ungefär lika ofta. De kommentarer som lämnats av att antal förrättningslantmätare i anslutning till tabellen tyder emellertid på att FBL 3:2 skulle vara vanligare. Det faktum att tabellresultatet inte bygger på någon rangordning av lagrummen gör resultatet något svårtolkat. Eftersom resultatet under alla omständigheter inte talar emot att FBL 3:2 skulle kunna vara det vanligaste lagrummet att utgöra hinder anser jag att det saknas anledning att ifrågasätta resultatet i tabell 3 i kapitel 4.2.4. Planvillkoret i FBL 3:2 1st är med största sannolikhet det vanligaste villkoret att utgöra hinder vid fastighetsreglering.

FBL 3:1 är enligt undersökningarna relativt vanligare att utgöra hinder vid avstyckning än vid fastighetsreglering. Detta torde delvis ha sin förklaring i att undantagsbestämmelsen i FBL 3:9 framför allt tillämpas vid fastighetsreglering.

En intressant observation i ovan nämnda tabeller är att trots specialbestämmelserna för fastighetsreglering i FBL 5 kap., kanske framför allt FBL 5:4 och FBL 5:8, är det i princip endast villkoren i FBL 3 kap. som visat sig utgöra hinder. En förklaring torde rimligen vara att i princip samtliga villkor i FBL 5 kap. är dispositiva och endast har som avsikt att utgöra skydd vid tvångsåtgärder, vilket av resultaten att döma verkar vara sällan förekommande.

6.2.2 Fastighetsreglering – samfälligheter

Resultatet i tabell 1 i kapitel 4.2.2 visar att det i undersökningen inte hittats några inställda samfällighetsåtgärder. Resultatet i tabell 15 i kapitel 4.3.7 visar att FBL 3:1, FBL 3:2 och FBL 6:1 torde vara de vanligaste lagrummen att utgöra hinder. Detta resultat torde, med beaktande även av resultatet i tabell 13 i kapitel 4.3.5, bygga på väldigt få ansökningar och förfrågningar. Resultatet är således något osäkert.

6.2.3 Fastighetsreglering – servitut

En intressant observation av tabell 1 i kapitel 4.2.2 och tabell 13 i kapitel 4.3.5 är att resultaten skiljer sig väsentligt åt vad gäller servitut. Endast en inställd förrättning gällande fastighetsbildningsservitut (dock fyra förrättningar gällande vägservitut enligt AL) har observerats i lantmäterimyndigheternas arkiv, medan inställda servitutsåtgärder av lantmäterimyndigheterna har rangordnats till en ohotad tredjeplats gällande de vanligaste förrättningsåtgärderna.

Förklaringarna kan vara flera. Jag anser det inte rimligt att ifrågasätta det tydliga resultatet för servitut i tabell 16-17 i kapitel 4.3.8. Dock inkluderar det eventuellt vägservitut enligt AL, vilket torde ha en viss inverkan på varför servitut uppfattas vanligare av lantmäterimyndigheterna än vad som framgår av resultatet i tabell 4 i kapitel 4.2.7. Andra möjligheter är att jag inte uppmärksammat samtliga förrättningar som inställts p.g.a. hinder eller att just undersökningsmaterialet för detta examensarbete, inte innehållit fler förrättningar gällande servitut.

Jag anser emellertid att den troligaste förklaringen finns i tabell 10-12 i kapitel 4.3.2 – 4.3.4. Enligt dessa resultat är det betydligt fler förfrågningar om lantmäteriförrättning som avstyrks, innan de inkommer som formella ansökningar, än förrättningar som återkallas eller tvångsinställs. Det kan i sådana fall handla om fall då lantmäterimyndigheten förklarar att det överhuvudtaget inte är möjligt att bilda servitut, men framför allt torde det för servitut kunna handla om fall då lantmäterimyndigheten föreslår för sökanden att avtalsservitut bör bildas istället för officialservitut. Resultaten i tabell 4 i kapitel 4.2.7 samt tabell 16-17 och kommentarerna i kapitel 4.3.8 ger stöd för denna teori, eftersom väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1 enligt tabellerna är det vanligaste villkoret att utgöra hinder vid servitutsåtgärder.

6.2.4 Avstyckning

Resultatet i tabell 5 i kapitel 4.2.8 visar att planvillkoret i FBL 3:2 1st är det vanligaste villkoret att utgöra hinder, följt av det allmänna lämplighetsvillkoret i FBL 3:1. Med beaktande av att det handlar om en tämligen stor mängd ärenden torde resultatet vara riktigt. Resultatet i tabell 5 emotsägs något av resultatet i tabell 18 i kapitel 4.3.9, men styrks istället något av kommentarerna från lantmäterimyndigheterna i samma kapitel. Med beaktande av resonemanget i kapitel 6.1 får resultatet i kapitel 4.3.9 ses som så att det åtminstone inte talar emot resultatet i tabell 5. Planvillkoret får således anses vara det vanligaste hindret vid avstyckning.

Av ovannämnda tabeller kan konstateras att det är villkoren i FBL 3 kap. som utgör hinder och endast i enstaka fall FBL 10:6, d.v.s. att sökanden inte är behörig att ansöka om avstyckning.

Det faktum att resultatet mellan FBL 3:2 1st och FBL 3:1 är jämnare vid avstyckning än vid fastighetsreglering torde delvis ha sin förklaring i att man vid fastighetsreglering ofta utgår ifrån två redan lämpliga fastigheter. Därigenom torde det inte i

samma utsträckning som vid nybildning (om)bildas fastigheter som inte är lämpliga. Dessutom tillämpas undantagsbestämmelsen i FBL 3:9 framför allt vid fastighetsreglering.

6.2.5 Klyvning

Resultaten i tabell 1 i kapitel 4.2.2 och tabell 6 i kapitel 4.2.9 visar att klyvning är en ovanlig åtgärd bland inställda förrättningar. Resultatet är vidare otydligt. Resultatet i tabell 19 i kapitel 4.3.10 är däremot mycket tydligt och visar att FBL 3:1 är det lagrum som oftast utgör hinder.

Klyvning handlar i regel om förhållandevis stora förändringar för enskilda fastigheter. Att FBL 3:1 är det villkor som oftast utgör hinder torde vara mycket rimligt. Ansökningar om klyvning av normalstora bostadsfastigheter i detaljplanelagda områden torde rimligen inte alltför ofta inkomma till lantmäterimyndigheten och vid förekommande fall torde ansökan i sådana fall inte bara strida mot planvillkoret utan även det allmänna lämplighetsvillkoret. Handlar det om något större fastigheter och fastigheter utanför detaljplanelagda områden innebär klyvning ofta en halvering av fastighets areal, vilket rimligen inte alltid är lämpligt.

Förutom villkoren i FBL 3 kap. bör observeras framför allt graderingsvärdeskyddet i FBL 11:4.

6.2.6 Sammanläggning

Enligt tabell 1 i kapitel 4.2.2 och tabell 13 i kapitel 4.3.5 är sammanläggning mycket ovanligt förekommande. Resultaten i tabell 7 i kapitel 4.2.10 samt tabell 20 i kapitel 4.3.11 är således mycket osäkra. Vad som emellertid kan uppmärksammas är villkoren i FBL 12:1 och FBL 12:4.

6.2.7 Anläggningsförrättning

Resultaten i tabell 8 i kapitel 4.2.11 och tabell 21 i kapitel 4.3.12 skiljer sig väsentligen åt. En förklaring till det är med största sannolikhet att den enkät som legat till grund för resultatet i tabell 21 inte innefattade AL 35 § eller AL 49 § som svarsalternativ (även om möjlighet fanns att ange andra lagrum än de uppställda alternativen). Just dessa villkor visar sig, enligt tabell 8, oftast utgöra hinder vid anläggningsförrättning, även om antalet förrättningar är för få för att dra några säkra slutsatser.

Resultatet i tabell 21 bygger med stor sannolikhet endast på frågan vilka villkor som oftast utgör hinder vid bildande av gemensamhetsanläggning. I dessa fall är det tydligt att AL 1 §, AL 5 § och AL 6 § är de lagrum som oftast utgör hinder. En intressant aspekt över detta är att väsentlighetsvillkoret i AL 5 § är dispositivt, men

ändå ofta utgör hinder. Detta talar för att det inte är sällan som sakägare är oense vid bildande av gemensamhetsanläggning.

6.2.8 Ledningsrätt

Resultaten i tabell 1 i kapitel 4.2.2 och tabell 9 i kapitel 4.2.12 visar att endast en enda förrättning gällande ledningsrätt, som inställts p.g.a. hinder, uppmärksammats. Motsvarande resultat i tabell 13 i kapitel 4.3.5 och kommentarerna i kapitel 4.3.13 visar visserligen också att åtgärden sällan inställs p.g.a. hinder, men däremot är det mycket tydligt att det är LL 2 § som utgör hinder vid de tillfällen då ledningsrätt inte kan bildas, d.v.s. att LL inte är tillämplig för den aktuella ledningen.

Anledningen till att antalet förrättningar, som inställts p.g.a. hinder, är få torde framför allt ha sin förklaring i att LL utformats för att ledningar för det allmännas intresse ska kunna bildas. Dessutom torde antalet inkomna ansökningar vara få p.g.a. möjligheten för ledningshavare och fastighetsägare att istället komma överens om nyttjanderättsavtal, något som är ekonomiskt fördelaktigt för fastighetsägare då inte endast ett engångsbelopp utgår.

6.3 Åtgärder och villkor vid fastighetsbildningsmål

En sammanvägning av tabell 24 i kapitel 5.4 och alla synpunkter i samma kapitel tyder på att avstyckning, fastighetsreglering och anläggningsförrättning skulle kunna vara ungefär lika vanligt vid fastighetsbildningsmål. Osäkerheten är dock stor. Det är viktigt att observera att ersättningsfrågor ingår i siffrorna i tabell 24, vilket för dessa tre åtgärder endast förekommer vid fastighetsreglering och anläggningsförrättning.

Anledningen till att avstyckning är vanligt torde framför allt vara att åtgärden är mycket vanligt förekommande vid ansökan om lantmäteriförrättning. Vid fastighetsreglering och anläggningsförrättning torde det (förutom att fastighetsreglering är en mycket vanligt förekommande åtgärd) antingen handla om att sakägare är oense, och att man vill få rätt gentemot sin granne i domstol, eller att man är flera som tillsammans kan överklaga en lantmäteriförrättning.

En intressant observation är att antalet inställda anläggningsförrättningar är relativt få (tabell 1 i kapitel 4.2.2 samt tabell 13 i kapitel 4.3.5) medan antalet fastighetsbildningsmål är många. Det torde ha sin förklaring i att lantmäterimyndigheten i regel anser villkoren i AL uppfyllda, att sakägare ofta är osams och så många att det är sannolikt att någon överklagar samt att fastighetsdomstolen och högre instanser fastställer lantmäterimyndighetens beslut. Att fastighetsmålen i första hand skulle gälla endast ersättning är en annan möjlig förklaring.

Att det är lagrummen FBL 3:1, FBL 3:2, AL 5 § och AL 6 §, vilka är de som framhålls i kapitel 5.4, som ofta är föremål för prövning stämmer väl överens med

resultaten i kapitel 4.2 och 4.3 respektive ovanstående resonemang i kapitel 6.2.7 och 6.3.

6.4 Återkoppling till problemställningar – slutsats

För att uppfylla examensarbetets syfte uppställdes i kapitel 1.2.1 följande problemställningar:

- Vid vilka förrättningsåtgärder uppstår oftast hinder?
- Vilka villkor utgör ofta hinder vid ansökan om lantmäteriförrättning?
- Varför är något villkor det vanligaste villkoret att utgöra hinder?
- Vilka villkor är ofta föremål för prövning vid fastighetsbildningsmål?

Dessutom uppställdes som problemställning om det inställs för få förrättningar.

Resultaten i kapitel 4.2. och 4.3 visar, enligt resonemanget ovan i kapitel 6.2, att hinder oftast uppstår vid avstyckning och fastighetsreglering samt att planvillkoret i FBL 3:2 1st är det vanligaste villkoret att utgöra hinder vid fastighetsreglering, avstyckning och totalt sett.

Anledningen till att planvillkoret i FBL 3:2 1st är vanligast att utgöra hinder framgår av lantmäterimyndigheternas yttranden i kapitel 4.4.4. Det handlar framför allt om att villkoret är tydligt, vilket gör det lätt för lantmäterimyndigheterna att säga nej om ansökan strider mot detaljplan. Bestämmelsen om mindre avvikelser ska tillämpas restriktivt, vilket gör att bedömningsmomentet blir förhållandevis litet. Det allmänna lämplighetsvillkoret i FBL 3:1 lämnar betydligt större utrymme för bedömning.

En intressant aspekt gällande planvillkoret är att sökanden egentligen aldrig borde ha så bra vetskap om huruvida en ansökan ska beviljas eller inte som när det finns en plan. Att villkoret trots detta är vanligast att utgöra hinder måste, förutom eventuella kunskapsbrister hos sökanden, ha sin förklaring i att planer både är otillgängliga och svåra att utläsa bestämmelser från.

Vilka villkor som ofta är föremål för prövning vid fastighetsbildningsmål diskuteras ovan i kapitel 6.3. Det handlar framför allt om lagrummen FBL 3:1, FBL 3:2, AL 5 § och AL 6 §.

Frågan om det inställs för få lantmäteriförrättningar går det endast att spekulera kring eftersom ingen analys av genomförda förrättningar gjorts.

Det kan konstateras att det har hittats 115 förrättningar som inställts p.g.a. hinder. Det måste tas i beaktande att ett antal inställda förrättningar som saknar skriftlig information om att de inställts p.g.a. hinder inte har hittats. Det måste vidare tas i beaktande att det måste finnas ett antal pågående förrättningar med ärendenummer 2005-2009 som kommer att inställas. Framför allt måste det tas i beaktande alla de

Inställda Lantmäteriförrättningar

fall där lantmäteriförrättning avstyrks innan någon formell ansökan inkommer till lantmäterimyndigheten.

Även med ovanstående i beaktande är antalet förrättningar som inställts p.g.a. hinder relativt få. Utgår man från tabell 22 i kapitel 4.4.1 och tar ett genomsnitt av tabellens siffror skulle det innebära ett genomsnitt på 130 inkomna ansökningar per lantmäterikontor och år, vilket förmodligen är lågt räknat. Det skulle innebära 1 170 inkomna ansökningar på nio kontor per år, vilket på fem år skulle vara 5 850. Inställande av 115 ärenden av 5 850 innebär att ca 2 % av alla ärenden inställs p.g.a. hinder. Denna siffra har givetvis stor osäkerhet, men eftersom antalet inkomna ärenden med största sannolikhet är lågt räknat behöver 2 % inte vara orimligt lågt i förhållande till verkligheten.

Möjligen kan den största anledningen till att FBL 3:1 mer sällan än FBL 3:2 1st utgör hinder också vara av avgörande betydelse för frågeställningen om det inställs för få förrättningar, d.v.s. att det finns ett stort utrymme för bedömning.

En intressant aspekt är att lantmäterimyndigheten vid tveksamma fall, enligt FBL 4:25, ska inhämta yttranden från byggnadsnämnd och länsstyrelse. Det innebär att, trots att lantmäterimyndigheten har beslutanderätt utom i de fall som följer av FBL 4:25a, det i praktiken inte är lantmäterimyndigheten som avgör svårbedömda fall när det handlar om FBL 3 kap. Således är det inte den myndighet som har den största kompetensen inom fastighetsbildning som i praktiken avgör gränsfallen. Om det innebär att det inställs för få eller för många förrättningar är dock svårt att avgöra.

Hur ska då lantmäterimyndigheten hantera en svårbedömd situation där byggnadsnämnd och länsstyrelse säger ja, d.v.s. varför ska lantmäterimyndigheten då säga nej? Det faktum att det finns villkor uppställda i lag samt att det också enligt lag är lantmäterimyndigheten som i de flesta fall har beslutanderätt ger enligt min uppfattning inte stöd för något annat än att lantmäterimyndigheten ska fatta ett eget beslut. T.ex. finns i planvillkoret i FBL 3:2 inte någon bestämmelse om dispens då byggnadsnämnden tillåter fastighetsbildning.

Någon slutsats att det inställs för få förrättningar kan inte dras. Däremot kan det lätt konstateras att det inställs få förrättningar.

Inställda Lantmäteriföretag

7. Referenser

7.1 Litteratur

Bonde, Fredrik, Dahlsjö, Anders & Julstad, Barbro (Version den 1 juli 2009, Zeteo). *Fastighetsbildningslagen: en kommentar*. Stockholm: Norstedts juridik

Handbok AL: [lagtillämpning]. (Version 2010-03-15). Gävle: Lantmäteriet

Handbok FBL: [lagtillämpning]. (Version 2010-01-04). Gävle: Lantmäteriet

Handbok LL: [lagtillämpning]. (Version 2010-01-20). Gävle: Lantmäteriet

Heuman, Lars (2009). *Process- och straffrätt för juridisk översikt kurs*. 22. uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Nilsson, Leif I. & Sjödin, Eije (2003). *Servitut: en handbok*. 2. uppl. Stockholm: Norstedts juridik

7.2 Offentligt tryck

Prop. 1969:128 *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969*

Prop. 1973:157 *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till ledningsrättslag m.m.; given den 12 oktober 1973*

Proposition 1973:160 *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.; given den 28 september 1973*

Proposition 1993/94:27 *om ändringar i fastighetsbildningslagen*

Proposition 2002/03:116 *Tredimensionell fastighetsindelning*

Proposition 2008/09:91 *Ägarlägenheter*

7.3 Offentliga handlingar (lantmäteriförrättningar)

Ärendenummer E05588, Akt nr: 0563-08/31, Lantmäteriet, Linköping

Ärendenummer M067579, Lantmäterimyndigheten, Helsingborgs stad

Ärendenummer M082514, Lantmäteriet, Ystad

Ärendenummer M091116, Akt nr: 1287-2664, Lantmäteriet, Malmö

Ärendenummer M092134, Lantmäteriet, Kristianstad

Ärendenummer Nk1 20041080, Akt nr: 1380K-9246, Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun

Ärendenummer N05150, Akt nr: 1381-07/64, Lantmäteriet, Halmstad

Ärendenummer 2006-0054, Lantmäterimyndigheten, Linköpings kommun

Ärendenummer 2009-0143, Lantmäterimyndigheten, Motala kommun

7.3.1 Förrättningar som endast används för statistik

Se bilaga 1.

7.4 Rättsfall

Mål nr F 285-05, Halmstads Tingsrätt

Mål nr F 9020-09, Malmö Tingsrätt

NJA 1933 s. 359

NJA 1984 s. 60

NJA 1987 s. 730

NJA 1996 s. 776

NJA 1998 s. 62

7.5 Myndigheter

Lantmäteriet, Gävle

Lantmäteriet, Halmstad. Besök den 16-17 september 2010.

Lantmäteriet, Kristianstad. Besök den 13 september 2010.

Lantmäteriet, Linköping. Besök den 21-23 juni 2010.

Inställda Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriet, Malmö. Besök den 25-26 augusti 2010.

Lantmäteriet, Ystad. Besök den 1-2 september 2010.

Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun. Besök den 16-17 augusti 2010.

Lantmäterimyndigheten, Helsingborgs stad. Besök den 6-7 september 2010.

Lantmäterimyndigheten, Linköpings kommun. Besök den 7-8 juni 2010.

Lantmäterimyndigheten, Motala kommun. Besök den 14 juni 2010.

Linköpings Tingsrätt

Malmö Tingsrätt

Nacka Tingsrätt

7.6 Personer

Warnquist, Fredrik. Universitetsadjunkt. Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet

Inställda Lantmäteriföretag

Inställda Lantmäteriförrättningar

Bilaga 1 – Lista över inställda förrättningar

Tabell B. 1 Lista över inställda förrättningar. Se sammanställning i kapitel 4.2. Eventuella aktnummer står inom parantes under respektive ärendenummer.

Ärendnr.	LM/kommun	Åtgärd	Berörda fastigheter	Villkor/Hinder	Lagrum
N05150 (1381-07/64)	LM Halmstad Laholm	Avstyckning (tre olika yrkanden)	Skummeslöv 3:165	Ej varaktigt lämpad för ändamål Strider mot detaljplan	3 x FBL 3:1 FBL 3:2 1st
N05204	LM Halmstad Laholm	Avstyckning Fastighetsreglering (marköverföring)	Nyby 1:24 Nyby 1:46 Nyby 1:47 Nyby 1:51 Nyby 1:52 Nyby 1:53 Nyby 1:59	Ej varaktigt lämpad för ändamål	FBL 3:1
N05891	LM Halmstad Laholm	Avstyckning	Skummeslöv 9:14	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
N06379 (1380K-9412)	LM Halmstad Halmstad Hylte	Fastighetsreglering (marköverföring)	(Ha) Pickelsbo 1:8 (Ha) Pickelsbo s:1 (Ha) Pickelsbo s:2 (Hy) Steningsbo s:1	Olägenhet för fiskevården (Ålfiske)	FBL 3:8
N06768	LM Halmstad Falkenberg	Avstyckning	Skrea 5:41	Strider mot detaljplan (Minsta tomtstorlek)	FBL 3:2 1st
N07883	LM Halmstad Laholm	Fastighetsreglering (marköverföring) Avstyckning	Elestorp 7:195 Elestorp 7:569 Elestorp 7:75 Elestorp 7:79	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
N08244	LM Halmstad Laholm	Avstyckning	Fagotten 39	Strider mot fastighetsplan (tomtindelning)	FBL 3:2 1st
N08284	LM Halmstad Falkenberg	Avstyckning	Skällentorp 8:35	Ej varaktigt lämpad för ändamål	FBL 3:1
N08426	LM Halmstad Hylte	Fastighetsreglering	Saraböke 3:1 Saraböke 3:3	Strandskydd	FBL 3:2 2st
N08472	LM Halmstad Laholm	Fastighetsreglering (marköverföring)	Lagaholm 5:1 Lagaholm 5:4	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
N08942	LM Halmstad Laholm	Avstyckning	Dansbygget 1:2	Ej varaktigt lämpad för ändamål (Buller från vindkraftverk) (Tomterna för små)	FBL 3:1
M05472	LM Kristianstad Osby	Fastighetsreglering (marköverföring)	Ebbarp 1:12 Ebbarp 1:132	Ej varaktigt lämpad för ändamål Strandskydd Motverkar lämplig planläggning	FBL 3:1 FBL 3:2 2st FBL 3:3
M051318 (1256-626)	LM Kristianstad Östra Göinge	Anläggningsåtgärd (omprövning)	Snarrarp ga:1	Ej ändrade förhållanden Ej båtnad Opinion (motsätter sig ändring)	AL 35 § AL 6 § AL 7 §
M081417 (1272-502)	LM Kristianstad Bromölla	Fastighetsreglering (marköverföring)	Edenryd 14:2 Edenryd 14:25	Strider mot detaljplan (delar av marken utlagd som parkmark i byggnadsplanen)	FBL 3:2 1st
M092134	LM Kristianstad Höör	Avstyckning	Stampen 17	Negativt förhandsbesked för nybyggnation av bostadshus (PBL) (Ej lämplig bostadsfastighet)	(FBL 3:1)
E05458	LM Linköping Finspång	Avstyckning	Mullsätter 1:4	Strandskydd	FBL 3:2 2st
E05487	LM Linköping Finspång	Fastighetsreglering (marköverföring)	Ångenäs 1:1 Ångenäs 1:7	Strandskydd	FBL 3:2 2st
E05514	LM Linköping Vadstena	Avstyckning	Sjögården 13	Ej varaktigt lämpad för ändamål (för liten areal) Strider mot detaljplan	FBL 3:1 FBL 3:2 1st

Inställda Lantmäteriförrättningar

Tabell B. 2 Lista över inställda förrättningar. Se sammanställning i kapitel 4.2. Eventuella aktnummer står inom parentes under respektive ärendenummer.

Ärendenr.	LM/kommun	Åtgärd	Berörda fastigheter	Villkor/Hinder	Lagrum
E05588 (0563-08/31)	LM Linköping Valdemarsvik	Avstyckning	Gräsmarö 1:3	Motverkar lämplig planläggning	FBL 3:3
E05782	LM Linköping Ydre	Klyvning	Flodlycka 1:3 Flodlycka 1:4 Flodlycka 1:7	Ej varaktigt lämpad för ändamål	FBL 3:1
E05858	LM Linköping Finspång	Fastighetsreglering (marköverföring)	Bonäs 1:2 Bonäs 1:11	Strandskydd	FBL 3:2 2st
E06283	LM Linköping Vadstena	Anläggningsåtgärd (vägservitut)	Huvudstad 5:6 Tegellöten 1:1	Ej väsentlig betydelse	AL 49 §
E06742	LM Linköping Söderköping	Fastighetsreglering (marköverföring)	Söderköping 2:37 Söderköping 2:42	Exekutiv försäljning av hela fastigheten 2:42 (UB 12:65), varpå den som återoppar annat förvärv förlorar sin rätt	UB 14:3
E07182	LM Linköping Söderköping	Avstyckning	Lagnö 2:29	Ej varaktigt lämpad för ändamål Strandskydd Motverkar lämplig planläggning	FBL 3:1 FBL 3:2 2st FBL 3:3
E0869	LM Linköping Valdemarsvik	Fastighetsreglering (marköverföring)	Stora Ålö 4:27 Stora Ålö 4:6	Strandskydd	FBL 3:2 2st
E08120	LM Linköping Ydre	Avstyckning	Ryds-Hulu 1:1	Bygglov för uppförande av ersättningsbyggnad medgav ej bostadshus (PBL) (Ej lämplig bostadsfastighet)	(FBL 3:1)
E08646	LM Linköping Åtvidaberg	Fastighetsreglering (marköverföring)	Solvik 2:11 Högboda 4:1	Ej varaktigt lämpad för ändamål (delas av väg) Strandskydd	FBL 3:1 FBL 3:2 2st
Saknas [E0960]	LM Linköping Valdemarsvik	Fastighetsreglering (marköverföring)	Kärnhult 1:3 Skrickerum 3:1	Inget tillstånd till ökning av graderingsvärde (FBL 5:20) (ej förvärvstillstånd)	JFL 6 §
E09105	LM Linköping Mjölby	Avstyckning Fastighetsreglering	Skänninge 3:2 Sunnanå 2:5	Motverkar lämplig planläggning	FBL 3:3
M05290 (1230-736)	LM Malmö Staffanstorps	Avstyckning	Grevie 3:11	Negativt förhandsbesked (PBL) (Ej lämplig bostadsfastighet)	(FBL 3:1)
M061216	LM Malmö Kävlinge	Avstyckning	Hofterup 4:3	Försvarar områdets ändamålsenliga användning, Föranleder olämplig bebyggelse, Motverkar lämplig planläggning	FBL 3:3
M061769	LM Malmö	Avstyckning	Lilla Harrie 16:25	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
M062136	LM Malmö Svalöv	Fastighetsreglering (marköverföring)	Trä 3:85 Trä 2:10	Strandskydd	FBL 3:2 2st
M062536	LM Malmö Svedala	Fastighetsreglering (marköverföring)	Svedala 204:3 Svedala 204:5	Motverkar lämplig planläggning	FBL 3:3
M07158	LM Malmö	Avstyckning	Sallerup 51:5	Motverkar lämplig planläggning	FBL 3:3
M07418	LM Malmö Svedala	Avstyckning	Vinninge 12:2	Planmässig bedömning	FBL 3:3
M072126	LM Malmö Kävlinge	Avstyckning	Hofterup 2:20	Försvarar områdets ändamålsenliga användning, Motverkar lämplig planläggning	FBL 3:3
M072305	LM Malmö Kävlinge	Avstyckning	Löddeköpinge 12:54	Föranleder olämplig bebyggelse	FBL 3:3
M072480	LM Malmö Kävlinge	Avstyckning	Hofterup 2:81	Försvarar områdets ändamålsenliga användning, Motverkar lämplig planläggning	FBL 3:3
M072908	LM Malmö Eslöv	Fastighetsreglering (marköverföring)	Högseröd 8:3 Högseröd 10:21 Högseröd 10:24	Strandskydd	FBL 3:2 2st

Inställda Lantmäteriförrättningar

Tabell B. 3 Lista över inställda förrättningar. Se sammanställning i kapitel 4.2. Eventuella aktnummer står inom parentes under respektive ärendenummer.

Ärendenr.	LM/kommun	Åtgärd	Berörda fastigheter	Villkor/Hinder	Lagrum
M08482 (1231-528)	LM Malmö Burlöv	Fastighetsreglering (marköverföring)	Åkarp 6:28 Åkarp 6:29	Strider mot detaljplan (strider mot ändamål enligt stadsplan)	FBL 3:2 1st
M081748	LM Malmö Vellinge	Avstyckning Fastighetsreglering (marköverföring)	Vellinge 21:7 Vellinge 21:7 Vellinge s:15	Ej varaktigt lämpad för ändamål (Buller och avgaser från väg) (Tomten för liten) Planmässig bedömning	FBL 3:1 FBL 3:3
M081937 (1233-1882)	LM Malmö Vellinge	Fastighetsreglering (marköverföring) (två olika yrkanden)	Räng 4:3 Räng 5:277 Räng 53:1	Ej varaktigt lämpad för ändamål Strider mot områdes- bestämmelser Motverkar lämplig planläggning Ej godtagbart ekonomiskt utbyte	2 x FBL 3:1 FBL 3:2 1st FBL 3:3 FBL 3:5
M09473	LM Malmö Kävlinge	Fastighetsreglering (bildande av servitut)	Barsebäcks Fiskeläge 1:1 Barsebäcks Fiskeläge 1:13	Strider mot detaljplan Ej väsentlig betydelse	FBL 3:2 1st FBL 7:1
M09481 (1233-1921)	LM Malmö Vellinge	Avstyckning	Gåsen 1	Strider mot fastighetsplan (tomtindelning)	FBL 3:2 1st
M09540	LM Malmö Burlöv	Fastighetsreglering (marköverföring)	Arlöv 19:18 Arlöv 19:139	Strider mot fastighetsplan (tomtindelning)	FBL 3:2 1st
M091116 (1287-2664)	LM Malmö Trelleborg	Avstyckning Fastighetsreglering (marköverföring)	Skåre Fiskeläge 1:3 Skåre Fiskeläge 1:3 Samf. (ej reg.) mark	Ej varaktigt lämpad för ändamål Strider mot detaljplan (bostadshus får ej uppföras)	FBL 3:1 FBL 3:2 1st
M092769	LM Malmö	Avstyckning	Stora Harrie 45:3	Ej varaktigt lämpad för ändamål	FBL 3:1
Saknas	LM Malmö Vellinge	Avstyckning	Östra Grevie	Strider mot detaljplan (byggnadsplan)	FBL 3:2 1st
M051881	LM Ystad	Fastighetsreglering (marköverföring)	Nybrostrand 21:12 Köpinge 21:30	Motverkar lämplig planläggning	FBL 3:3
M052013 (1291-2026)	LM Ystad Simrishamn	Avstyckning	Skepparp 12:3	Ej varaktigt lämpad för ändamål Strandskydd	FBL 3:1 FBL 3:2 2st
M06535	LM Ystad Ystad	Avstyckning	Hagestad 25:4	Planmässig bedömning	FBL 3:3
M06751	LM Ystad Simrishamn	Avstyckning	Grevlunda 5:25	Strandskydd	FBL 3:2 2st
M06758	LM Ystad Simrishamn	Avstyckning	Brantevik 36:44	Strider mot detaljplan (stadsplan)	FBL 3:2 1st
M061453 (1286-1754)	LM Ystad Ystad	Klyvning	Löderup 1:68	Strider mot detaljplan (minsta tomtstorlek)	FBL 3:2 1st
M062251	LM Ystad Ystad	Fastighetsreglering (marköverföring)	Hagestad 38:13 Hagestad 47:6	Strider mot områdes- bestämmelser	FBL 3:2 1st
M062910	LM Ystad Ystad	Avstyckning	Fortet 2	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
M07204 (1270-1185)	LM Ystad Tomelilla	Fastighetsreglering (marköverföring)	Tryde 67:104 Tryde 67:105	Ej båtnad (vinst)	FBL 5:4
M07327	LM Ystad Sjöbo	Fastighetsreglering (marköverföring)	Assmåsa 4:56 Ellestad 1:15	Inget tillstånd till ökning av graderingsvärde (FBL 5:20) (ej förvärvstillstånd)	JFL 6 §
M07844	LM Ystad Skurup	Fastighetsreglering (marköverföring)	Gyllen 1:15 Hjulstorp 1:9 Tegelladan 1:2 Tegelladan 1:18	Inget tillstånd till ökning av graderingsvärde (FBL 5:20) (ej förvärvstillstånd)	JFL 6 §
M07920	LM Ystad Simrishamn	Avstyckning	Attusa 1:72	Ej behörig sökande, p.g.a. för gammal köpehandling (JB 4:7)	FBL 10:6

Inställda Lantmäteriförrättningar

Tabell B. 4 Lista över inställda förrättningar. Se sammanställning i kapitel 4.2. Eventuella aktnummer står inom parentes under respektive ärendenummer.

Ärendenr.	LM/kommun	Åtgärd	Berörda fastigheter	Villkor/Hinder	Lagrum
M071723	LM Ystad Simrishamn	Fastighetsreglering (marköverföring)	Gyllebo 1:71 Gyllebo 1:360	Ej medgivande från panträtts- havare, kan således inte utplåna Gyllebo 1:360 genom frgl	FBL 5:16
M072269	LM Ystad Simrishamn	Klyvning	Grevlunda 18:72	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
M072895	LM Ystad Simrishamn	Fastighetsreglering (marköverföring)	Sandby 3:76 Sandby 22:54	Strider mot detaljplan (byggnadsplan)	FBL 3:2 1st
M081105	LM Ystad Ystad	Avstyckning	Nybrostrand 26:14	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
M081388	LM Ystad Sjöbo	Anläggningsåtgärd (omprövning)	Vollsjö Ängavägs vägsamfällighet	Ej skäl för omprövning	AL 35 §
M081485	LM Ystad Tomelilla	Avstyckning	Benestad 1:8	Planmässig bedömning	FBL 3:3
M081582	LM Ystad Simrishamn	Avstyckning	Viks Fiskeläge 14:21	Negativt förhandsbesked (PBL) (ej lämplig bostadsfastighet)	(FBL 3:1)
M081739	LM Ystad Simrishamn	Avstyckning	Baskemölla 93:3	Strider mot fastighetsplan (tomtindelning)	FBL 3:2 1st
M081762	LM Ystad Simrishamn	Fastighetsreglering (marköverföring)	Stiby 16:72 Stiby 16:73	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
M082514	LM Ystad Skurup	Fastighetsreglering (marköverföring)	Örmölla 9:38 Örmölla s:20	Strandskydd	FBL 3:2 2st
M09364	LM Ystad Sjöbo	Avstyckning	Hemmestorp 26:2	Negativt förhandsbesked (PBL) (ej lämplig bostadsfastighet)	(FBL 3:1)
M09591	LM Ystad Simrishamn	Avstyckning	Brantevik 36:21	Strider mot detaljplan (stadsplan)	FBL 3:2 1st
M09667	LM Ystad Sjöbo	Avstyckning	Åsum 37:9	Olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen	FBL 3:5 FBL 3:6
Nk1 2004- 1080 (1380K- 9246)	KLM Halmstad	Avstyckning	Haverdal 29:2	Strider mot detaljplan (minsta tomtstorlek)	FBL 3:2 1st
20061113	KLM Halmstad	Avstyckning	Gullbrandstorp 1:16	Strider mot detaljplan (minsta tomtstorlek)	FBL 3:2 1st
Nk1 2006- 1154	KLM Halmstad	Avstyckning	Breared 1:109	Strider mot detaljplan Ej behörig sökande	FBL 3:2 1st FBL 10:6
Nk1 2007- 1108	KLM Halmstad	Avstyckning	Särdal 25:1	Ej beviljat bygglov (PBL) (Ej lämplig bostadsfastighet)	(FBL 3:1)
N076059	KLM Halmstad	Avstyckning	Breared 1:134	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
N076092	KLM Halmstad	Klyvning	Haverdal 18:25	Strider mot detaljplan (minsta tomtstorlek)	FBL 3:2 1st
N076121	KLM Halmstad	Avstyckning	Dukaten 1	Strider mot fastighetsplan (tomtindelning)	FBL 3:2 1st
N076148	KLM Halmstad	Avstyckning	Eketånga 2:157	Strider mot detaljplan (minsta tomtstorlek i byggnadsplan)	FBL 3:2 1st
N076164	KLM Halmstad	Klyvning	Eskadern 2	Strider mot 3D-bestämmelser (mindre än tre bostads- lägenheter) Strider mot särskilda villkor för ägarlägenheter (har inom de senaste åtta åren använts som bostadslägenhet, samt ingår ej i sammanhållen enhet om minst tre lägenheter)	FBL 3:1a FBL 3:1b
N086055 (1380K- 9432)	KLM Halmstad	Avstyckning	Trönninge 11:168	Strider mot detaljplan (minsta tomtstorlek)	FBL 3:2 1st

Inställda Lantmäteriförrättningar

Tabell B. 5 Lista över inställda förrättningar. Se sammanställning i kapitel 4.2. Eventuella aktnummer står inom parentes under respektive ärendenummer.

Ärendenr.	LM/kommun	Åtgärd	Berörda fastigheter	Villkor/Hinder	Lagrum
N086108 (1380K-9475)	KLM Halmstad	Anläggningsåtgärd (vägservitut)	Tiarp 11:1 Tiarp 11:2	Ej väsentlig betydelse	AL 49 §
N086126	KLM Halmstad	Avstyckning	Strömme 2:5 Strömme 2:8	Ej varaktigt lämpad för ändamål (utformning/areal) Strandskydd	FBL 3:1 FBL 3:2 2st
N086141	KLM Halmstad	Avstyckning	Kunden 5	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
N096019	KLM Halmstad	Anläggningsåtgärd (vägservitut)	Amböke 1:16 Amböke 1:17 Amböke 1:37	Ej väsentlig betydelse	AL 49 §
N096116	KLM Halmstad	Avstyckning Fastighetsreglering (marköverföring)	Spånstad 1:12 Spånstad 1:25	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
N096135 (1380K-9592)	KLM Halmstad	Fastighetsreglering (marköverföring)	Tylösand 2:146 Tylösand 2:232	Strider mot detaljplan (minsta tomstorlek)	FBL 3:2 1st
Mk2 20-05-0061	KLM Helsingborg	Avstyckning	Inga 8	Strider mot fastighetsplan	FBL 3:2 1st
M067531	KLM Helsingborg	Avstyckning	Förgyllaren 5	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
M067555	KLM Helsingborg	Avstyckning	Görarp 1:52	Ej varaktigt lämpad för ändamål Föranleder olämplig bebyggelse	FBL 3:1 FBL 3:3
M067579	KLM Helsingborg	Avstyckning	Opalen 3	Ej varaktigt lämpad för ändamål (liten areal & olämplig utformning)	FBL 3:1
M077511	KLM Helsingborg	Fastighetsreglering (marköverföring)	Bronsen 1 Planteringen 4:1	Strider mot fastighetsplan och detaljplan	FBL 3:2 1st
M077517	KLM Helsingborg	Fastighetsreglering (marköverföring)	Mandeln 4 Planteringen 1:90	Strider mot fastighetsplan och detaljplan	FBL 3:2 1st
M077597	KLM Helsingborg	Avstyckning	Utvålinge 19:1	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st
M077599	KLM Helsingborg	Fastighetsreglering (marköverföring)	Slipen 16 Slipen 17	Strider mot detaljplan (fastighetsgräns mitt i q-märkt byggnad)	FBL 3:2 1st
2005-0019	KLM Linköping	Anläggningsåtgärd (Vägservitut)	Karlemåla och kyrkön 1:37 Karlemåla och kyrkön 1:38	Ej väsentlig betydelse	AL 49 §
2005-0193	KLM Linköping	Fastighetsreglering (marköverföring)	Ryckelösa 2:28 Ryckelösa 2:30	Planmässig bedömning	FBL 3:3
2006-0054	KLM Linköping	Klyvning	Distorp 2:1	Ej varaktigt lämpad för ändamål Ej godtagbart ekonomiskt utbyte Olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen Möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undgår försämring av betydelse	FBL 3:1 FBL 3:5 FBL 3:6 FBL 3:7
2006-0165	KLM Linköping	Anläggningsåtgärd (omprövning)	Flemma 1:24 Flemma 1:32 Flemma 1:35 Flemma 1:36 Flemma 1:37	Ej ändrade förhållanden etc.	AL 35 §
2006-0184	KLM Linköping	Avstyckning	Gammeltorp 1:1	Negativt förhandsbesked (PBL) (uppförande av tre bostadsfastigheter olämpligt p.g.a. flygbuller) (Ej lämplig bostadsfastighet)	(FBL 3:1)
2007-0049	KLM Linköping	Avstyckning	Bölnorp 2:59	Strider mot detaljplan	FBL 3:2 1st

Inställda Lantmäteriförrättningar

Tabell B. 6 Lista över inställda förrättningar. Se sammanställning i kapitel 4.2. Eventuella aktnummer står inom parentes under respektive ärendenummer.

Ärendenr.	LM/kommun	Åtgärd	Berörda fastigheter	Villkor/Hinder	Lagrum
2007-0059	KLM Linköping	Avstyckning	Överstad 1:2	Negativt förhandsbesked för uppförande av bostadshus (PBL) (Ej lämplig bostadsfastighet)	(FBL 3:1)
2007-0082	KLM Linköping	Ledningsrättsåtgärd	Eldvakten 5	LL ej tillämplig (koncession krävs ej)	LL 2 § 2p.
2007-0120	KLM Linköping	Fastighetsreglering (marköverföring)	Karlemåla och kyrkön 1:3 Karlemåla och kyrkön 1:13	Strider mot detaljplan (överföring av allmän platsmark till bostadsfastighet)	FBL 3:2 1st
2007-0167	KLM Linköping	Avstyckning	Distorp 2:2	Ej varaktigt lämpad för ändamål	FBL 3:1
2007-0178	KLM Linköping	Avstyckning	Ryckelösa 2:28	Negativt förhandsbesked (PBL) (Avslogs i väntan på beslut var Ostlänken skulle lokaliseras, planmässig bedömning)	(FBL 3:3)
2008-0118 (0580K-104/08)	KLM Linköping	Avstyckning	Ekot 9	Strider mot fastighetsplan (tomtindelning) samt detaljplan	FBL 3:2 1st
E097008	KLM Linköping	Avstyckning	Staby 12:102	Strider mot detaljplan (byggnadsplan)	FBL 3:2 1st
2006-0023	KLM Motala	Sammanläggning	Dynudden 22:5 Dynudden 22:7	Strider mot detaljplan (befintlig bebyggelse innebär för stor sammanlagd byggnadsyta enligt stadsplan)	FBL 3:2 1st
2009-0039	KLM Motala	Avstyckning	Taggsvampen 4	Strider mot detaljplan (en av styckningsdelarna omfattar endast mark som inte får bebyggas)	FBL 3:2 1st
2009-0096	KLM Motala	Fastighetsreglering (marköverföring)	Karlsby 33:1 Karlsby 34:1	Strandskydd	FBL 3:2 2st
2009-0143	KLM Motala	Fastighetsreglering (marköverföring)	Rocklunda 7:1 Marlingstorp 1:1	Ej varaktigt lämpad för ändamål (skulle innebära ett avstånd på fyra mil mellan fastighets olika skiften)	FBL 3:1

Bilaga 2 – Enkät 1

Enkätundersökning

Examensarbete – Inställda lantmäteriförrättningar

Denna enkät har som syfte att fånga upp de ansökningar som återkallas på grund av att lantmätaren ber sökanden återkalla ansökan på grund av att lantmätaren anser att ansökan möter hinder i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen eller ledningsrättslagen. Den ska också fånga upp de fall då en formell ansökan inte inkommit till Lantmäteriet, utan där en motsvarande förfrågan endast görs via telefon etc. och lantmätaren meddelar att det inte är genomförbart.

Vänligen svara endast för dig själv, inte för kontoret.

Ringa in det alternativ som ligger närmast till hands på frågorna 1-3.

Fråga 1

Hur många gånger per år får du som förrättningslantmätare via telefon etc. (d.v.s. ingen formell ansökan) förfrågan om fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt, varefter du förklarar att det inte är möjligt p.g.a. att det strider mot något villkor i FBL, AL eller LL?

0-2 ggr 3-5 ggr 6-8 ggr 9-11 ggr 12-14 ggr 15-17 ggr 18-20 ggr >20 ggr

Fråga 2

Hur många gånger per år återkallar sökanden sin ansökan p.g.a. att du som förrättningslantmätare meddelat att ansökan strider mot något villkor i FBL, AL eller LL?

0-2 ggr 3-5 ggr 6-8 ggr 9-11 ggr 12-14 ggr 15-17 ggr 18-20 ggr >20 ggr

Fråga 3

Hur många gånger per år ändrar sökanden sin ansökan p.g.a. att du som förrättningslantmätare meddelat att ansökan strider mot något villkor i FBL, AL eller LL? (Frågan gäller ej ändring p.g.a. ofullständig ansökan)

0-2 ggr 3-5 ggr 6-8 ggr 9-11 ggr 12-14 ggr 15-17 ggr 18-20 ggr >20 ggr

Inställda Lantmäteriförrättningar

Fråga 4

Vad utgör oftast hinder enligt frågorna 1-3?

Sätt siffrorna 1-8 (1 = vanligast, ..., 8 = ovanligast)

Avstyckning Fastighetsreglering (marköverföring) Servitut
 Samfällighet Klyvning Sammanläggning
 Gemensamhetsanläggning Ledningsrätt

Fråga 5

Vilka villkor i FBL, AL och LL är de vanligaste orsakerna till att ansökningarna återkallas/ändras enligt fråga 1-3? Ringa in ett eller flera lagrum/villkor, som enligt din mening är vanligast att utgöra hinder, för varje nedan angiven fastighetsbildningsåtgärd m.m.

Avstyckning:

FBL 3:1 FBL 3:1a FBL 3:1b FBL 3:2 FBL 3:3 FBL 3:5
FBL 3:6 FBL 3:7 FBL 10:6 FBL 10:8a FBL 10:9

Annat lagrum, nämligen: FBL_____

Eventuell kommentar/förtydligande (t.ex. om något lagrum du ringat in innehåller flera villkor, vilket villkor är då vanligast att utgöra hinder): _____

Fastighetsreglering - marköverföring:

FBL 3:1 FBL 3:1a FBL 3:1b FBL 3:2 FBL 3:3 FBL 3:5
FBL 3:6 FBL 3:7 FBL 5:3 FBL 5:4 FBL 5:5 FBL 5:7

FBL 5:8 Annat lagrum, nämligen: FBL_____

Eventuell kommentar/förtydligande (t.ex. om något lagrum du ringat in innehåller flera villkor, vilket villkor är då vanligast att utgöra hinder): _____

Inställda Lantmäteriförrättningar

Servitut:

FBL 3:1 FBL 3:1a FBL 3:1b FBL 3:2 FBL 3:3 FBL 3:5
FBL 3:6 FBL 3:7 FBL 5:3 FBL 5:4 FBL 5:5 FBL 5:7
FBL 5:8 FBL 7:1 FBL 7:3 FBL 7:4 FBL7:5
JB 14:1 AL 49§ Annat lagrum, nämligen: FBL_____

Eventuell kommentar/förtydligande (t.ex. om något lagrum du ringat in innehåller flera villkor, vilket villkor är då vanligast att utgöra hinder): _____

Vilket/vilka rekvisit i JB 14:1 samt FBL 7:1 utgör oftast hinder? (sätt kryss)

- Främja en ändamålsenlig markanvändning
- I visst hänseende nyttja
- Ändamål av stadigvarande betydelse för härskande fastighet
- Väsentlig betydelse

Samfällighet:

FBL 3:1 FBL 3:1a FBL 3:1b FBL 3:2 FBL 3:3 FBL 3:5
FBL 3:6 FBL 3:7 FBL 5:3 FBL 5:4 FBL 5:5 FBL 5:7
FBL 5:8 FBL 6:1 FBL 6:2 FBL 6:4

Annat lagrum, nämligen: FBL_____

Eventuell kommentar/förtydligande (t.ex. om något lagrum du ringat in innehåller flera villkor, vilket villkor är då vanligast att utgöra hinder): _____

Inställda Lantmäteriförrättningar

Klyvning:

FBL 3:1 FBL 3:1a FBL 3:1b FBL 3:2 FBL 3:3 FBL 3:5
FBL 3:6 FBL 3:7 FBL 11:1 FBL 11:2 FBL 11:3
FBL 11:4 FBL 11:6 FBL 11:7 Annat lagrum, nämligen: FBL_____

Eventuell kommentar/förtydligande (t.ex. om något lagrum du ringat in innehåller flera villkor, vilket villkor är då vanligast att utgöra hinder): _____

Sammanläggning:

FBL 3:1 FBL 3:1a FBL 3:1b FBL 3:2 FBL 3:3 FBL 3:5
FBL 3:6 FBL 3:7 FBL 12:1 FBL 12:2 FBL 12:3
FBL 12:4 FBL 12:5 Annat lagrum, nämligen: FBL_____

Eventuell kommentar/förtydligande (t.ex. om något lagrum du ringat in innehåller flera villkor, vilket villkor är då vanligast att utgöra hinder): _____

Gemensamhetsanläggning:

AL 1§ AL 5§ AL 6§ AL 7§ AL 8§ AL 9§ AL 10§
AL 11§ AL 12§ Annat lagrum, nämligen: AL_____§

Eventuell kommentar/förtydligande (t.ex. om något lagrum du ringat in innehåller flera villkor, vilket villkor är då vanligast att utgöra hinder): _____

Inställda Lantmäteriförrättningar

Ledningsrätt:

I vilka situationer har det förelegat hinder gällande ledningsrätt? Vänligen förklara:

Fråga 6

Ungefär hur många förrättningar handlägger du varje år (ansökan beviljas)? _____

Ungefär hur många av dessa bedömer du som nära att inte beviljas, enligt de kriterier som tagits upp i denna enkät? _____

Eventuell kommentar/förtydligande: _____

Var jobbar du?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Lantmäteriet, Halmstad | <input type="checkbox"/> Halmstads kommun |
| <input type="checkbox"/> Lantmäteriet, Kristianstad | <input type="checkbox"/> Helsingborgs stad |
| <input type="checkbox"/> Lantmäteriet, Linköping | <input type="checkbox"/> Linköpings kommun |
| <input type="checkbox"/> Lantmäteriet, Malmö | <input type="checkbox"/> Motala kommun |
| <input type="checkbox"/> Lantmäteriet, Ystad | |

Stort tack för din medverkan!

Richard Edenhofer Klang