

# Allmänna intressen vid lantmäteriförrättningar

Hans Linderbert  
David Svantesson

Institutionen för Teknik och samhälle  
Avdelningen för Fastighetsvetenskap  
Lund Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

copyright © Hans Linderbert & David Svantesson, 2011

Författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 11/5231 SE

## Allmänna intressen vid lantmäteriförrättningar

### Common interests in cadastral procedures

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Hans Linderbert, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

David Svantesson, 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:**

Emma Bernvill, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Jakob Mattsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Allmänna intressen, lantmäteriförrättning, samråd

**Keywords:**

Common interests, cadastral procedure, consultation



## Abstract

The municipality, the cadastral authority and the county administrative board should together protect the common interests when a cadastral procedure takes place. In this thesis, the starting point has been the Real Property Formation Act, which clarifies when the cadastral authority should make contact with the municipality and the county administrative. In the legislation, there are guidelines for when the cadastral authority shall consult those who are concerned of the cadastral procedure and that they should inform about their decision from the cadastral procedure. A study has been made about the most ordinary common interests. The study has served as a foundation for a more detailed study about the legislation of common interests. In addition, an analysis of cases which concern common interests has been made.

A survey about the routines has been done in the regions of Scania and Blekinge. Every municipality, cadastral authority and the county administrative of Scania and Blekinge have been asked to answer questions about the routines in a survey. In order to get a good basis for the study, a literature study has been made. Finally, a number of interviews with the staff of concerned authorities have been implemented.

The result is a comparison between the intentions of the legislators and in which way the legislation is applied in practice. The comparison shows that there are some deficiencies in the application. There are indications which show that the dual review, which the legislation wants to apply on real property formation concerning common interests, is not fully used in practice. Deficiencies occur mainly when the cadastral authority has made a decision in a cadastral procedure and inform the municipality and the county administrative. There is room to make improvements in the documentation which has been completed during the cadastral procedure.

The protection of shores together with agriculture and forestry are two of the common interests that have been studied more profoundly in the report. It has also come to our knowledge that the assessment of general habitat protection may be difficult. A review of the legislation has been made and also an analysis of cases in our study area. The reason for this was to illustrate difficulties in the assessment of common interests and thus the importance of discussing them properly.



## Sammanfattning

Kommunen, lantmäterimyndigheten och länsstyrelsen ska gemensamt se till att de allmänna intressena skyddas vid lantmäteriförrättning. Utgångspunkten i arbetet har varit fastighetsbildningslagen som uttrycker i vilka fall lantmäterimyndigheten ska ta kontakt med kommunen och länsstyrelsen. I lagstiftningen finns både riktlinjer för när lantmäterimyndigheten ska samråda och delge beslut. En kartläggning har gjorts av de allmänna intressen som oftast diskuteras. Kartläggningen har sedan fungerat som utgångspunkt för den mer detaljerade studien av lagstiftningen kring de allmänna intressena. Det har även gjorts en analys av rättsfall inom området.

En enkätundersökning för hur rutinerna på detta område fungerar har gjorts i Skåne och Blekinge. Samtliga kommuner, lantmäterimyndigheter och länsstyrelser i Skåne och Blekinge har fått svara på frågor om hur rutinerna fungerar. För att få en grund till studien har en litteraturstudie gjorts. Avslutningsvis har ett antal intervjuer med personer på berörda myndigheter genomförts.

Resultatet är en jämförelse mellan lagstiftarens intentioner och hur lagstiftningen tillämpas i praktiken. Jämförelsen visar att det finns vissa brister i tillämpningen. Det finns indikationer på att den dubbla granskningen som lagstiftningen vill tillämpa vid lantmäteriförrättning som berör allmänna intressen inte används fullt ut i praktiken. Brister förekommer framförallt när lantmäterimyndigheten har beslutat i en förrättning och ska delge kommunen beslutet. Det finns även utrymme för förbättringar i den dokumentation som ska göras när en lantmäteriförrättning genomförs.

Strandskydd samt jord- och skogsbruk är de två allmänna intressena som granskats mer djupgående i rapporten. Det har dessutom framkommit att bedömningen av generella biotopskydd kan vara svår. En granskning av lagstiftningen på området har gjorts och rättsfall för berörda områden har också analyserats. Detta för att visa på vilka svårigheter som finns med att bedöma ett allmänt intresse och således också vikten av att dessa diskuteras.





## Förord

Likt en vårbloss i maj står då äntligen vårt examensarbete i full blom. Första fröet till detta arbete planterades redan hösten 2010 under överinseende av vår handledare. De hinder som funnits på vägen har övervunnits med hjälp av god handledning och hjälpsamma människor. De vi framförallt vill passa på att tacka är vår handledare Fredrik Warnquist, alla de som ställt upp på intervjuer och alla de som tagits sig tid att besvara vår enkät. Det har varit en inspirerande tid med många intressanta möten och mycket nyvunnen kunskap.

Studietiden är då efter fem år slut, men minnena finns kvar. Vi vill tacka alla våra studiekamrater för allt de tillfört denna upplevelse. Ett stort tack riktas också till personalen på avdelningen för Fastighetsvetenskap dels för hjälpen med examensarbetet, men även för att de gjort studietiden intressant och rolig.

Lund den 19 maj 2011

Hans Linderbert

David Svantesson



## Förkortningar

FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
MB	Miljöbalken (1998:808)
PBL	Plan- och bygglag (1987:10)
RF	Regeringsformen (1974:152)
VägL	Väglagen (1971:948)
BN	Plan- och byggnadsnämnden
FD	Fastighetsdomstolen
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
LM	Lantmäterimyndigheten
NJA	Nytt juridiskt arkiv



## Innehållsförteckning

1 Inledning .....	18
1.1 Bakgrund.....	18
1.2 Syfte .....	18
1.3 Frågeställningar.....	18
1.4 Metod .....	19
1.4.1 Litteraturstudie .....	19
1.4.2 Enkätundersökning.....	19
1.4.3 Intervjuer .....	19
1.5 Felkällor .....	19
1.6 Disposition .....	20
1.7 Avgränsningar .....	21
2 Allmänna intressen.....	23
2.1 Vad innebär allmänna intressen vid lantmäteriförrättning? .....	23
2.2 Vikten av ett allmänt intresse.....	23
2.3 Historik .....	24
3 Myndigheterna .....	27
3.1 Länsstyrelsen.....	27
3.1.1 Styrning.....	27
3.1.2 Organisation.....	27
3.1.3 Delegering.....	28
3.2 Lantmäterimyndigheten .....	30
3.3 Kommunen.....	30
3.3.1 Styrning.....	30
3.3.2 Organisation.....	30
3.3.3 Planering .....	31
4 Allmänna intressen för natur- och kulturvård .....	33
4.1 Kulturmiljövård.....	33
4.1.1 Fornminnen .....	33
4.1.2 Byggnadsminnen.....	33
4.1.3 Kyrkliga kulturminnen.....	33

## Allmänna intressen vid lantmäteriförrättningar

---

4.2 Riksintressen .....	34
4.2.1 Rennäring och yrkesfiske .....	34
4.2.2 Natur- och kulturmiljövård .....	34
4.2.3 Värdefulla ämnen .....	35
4.2.4 Produktionsanläggningar .....	35
4.2.5 Totalförsvaret .....	36
4.2.6 Inbördes prioritering .....	36
4.3 Områdesskydd.....	37
4.3.1 Nationalpark.....	37
4.3.2 Naturresevat .....	38
4.3.3 Biotopskydd .....	38
4.3.4 Strandskydd.....	39
5 Plan- och bygglagen.....	41
5.1 Bygglov och förhandsbesked .....	41
5.2 Översiktsplan .....	42
5.2.1 Syfte .....	42
5.2.2 Översiktsplanens påverkan på allmänna intressen .....	42
5.3 Den nya plan- och bygglagstiftningen .....	42
5.3.1 Allmänna intressen i nya PBL.....	42
5.3.2 Ändringar i översiktsplanering.....	43
6 Fastighetsbildningslagen .....	45
6.1 Samråd enligt FBL 4 kap 25 § .....	45
6.2 Hur ska samråd ske? .....	45
6.3 BN:s rätt att stoppa förrättning.....	45
6.4 BN:s bedömning .....	46
6.5 Underlag för bedömning .....	46
6.6 LM:s underrättelseskyldighet.....	47
6.7 BN:s rätt att överklaga .....	47
6.8 Länsstyrelsens rätt att överklaga .....	47
6.9 Skydd för allmänna intressen i FBL .....	48
6.9.1 FBL 3 kap 1 § varaktigt lämpad.....	48
6.9.2 FBL 3 kap 2 § särskilda bestämmelser .....	49
6.9.3 FBL 3 kap 5 § jord- och skogsbruksfastigheter .....	50

## Allmänna intressen vid lantmäteriförrättningar

---

6.9.4 FBL 3 kap 6 § skydd av jordbruksnäringen .....	52
6.9.5 FBL 3 kap 7 § skydd av skogsbruket .....	53
6.9.6 FBL 3 kap 8 § skydd av fiske .....	53
6.9.7 FBL 3 kap 9 § rationalisering av jordbruket .....	55
6.9.8 FBL 3 kap 10 § undantagsregel för jord- och skogsbruk .....	55
7 Lantmäteriförrättning .....	57
7.1 Fastighetsbildningsåtgärder vid lantmäteriförrättning .....	57
7.2 Beslutande myndighet och arbetsgång .....	57
7.3 Resonemang bakom lagstiftningen .....	57
7.4 Utredningsprocessen .....	59
7.4.1 Samråd mellan LM och länsstyrelsen i Skåne län .....	59
7.4.2 Situationer då samråd inte är nödvändigt .....	60
7.4.3 Samrådsunderlag och handläggning .....	60
8 Undersökning .....	61
8.1 Enkät .....	61
8.1.1 Allmänt .....	61
8.1.2 Enkäternas utformning .....	61
8.2 Enkät till BN .....	61
8.2.1 Samråd .....	61
8.2.2 Beslut .....	65
8.3 Enkät LM om länsstyrelsen .....	67
8.3.1 Samråd med länsstyrelsen .....	67
8.3.2 Beslutshandlingar till länsstyrelsen .....	69
8.4 Enkät LM om BN .....	71
8.4.1 Samråd med BN .....	71
8.4.2 Beslutshandlingar till kommunen .....	72
8.5 Enkät länsstyrelsen .....	73
8.5.1 Samråd med LM .....	73
8.5.2 Beslutshandlingar till länsstyrelsen .....	74
9 Rättsfall .....	77
9.1 Ö 1624-03 Göta HovR .....	77
9.2 Ö 4764-04 HovRfvs .....	78
9.3 NJA 1981:581 .....	80

## Allmänna intressen vid lantmäteriförrättningar

---

9.4 NJA 1981:1155 .....	81
10 Intervjuer.....	83
10.1 Henrik af Klinteberg 2011-02-15.....	83
10.2 Pontus Gunnarsson 2011-04-18 .....	84
10.3 Sven Gunnarsson 2011-03-15 .....	84
10.4 Rickard Persson 2011-04-15 .....	85
10.5 Martina Zelenkova-Olsson 2011-03-29 .....	87
11 Diskussion.....	89
11.1 Lagstiftningen .....	89
11.2 Rättsfall.....	90
11.2.1 Strandskyddsfallen .....	90
11.2.2 Jord- och skogsbruk .....	91
11.2.3 Rättsfallens relevans i undersökningsområdet .....	92
11.2.4 Egna tankar om jordbruket.....	92
11.3 Enkät till BN om samarbetet med LM .....	93
11.3.1 Samråd .....	93
11.3.2 Beslut .....	93
11.4 Enkät till LM om samarbetet med BN .....	94
11.4.1 Samråd .....	94
11.4.2 Beslut .....	95
11.5 Enkät till LM om samarbetet med länsstyrelsen .....	95
11.6 Enkät till länsstyrelsen om samarbetet med LM .....	96
12 Slutsats .....	97
13 Referenser .....	99
13.1 Litteratur .....	99
13.2 Handböcker .....	99
13.3 Offentligt tryck.....	99
13.4 Rättsfall .....	100
13.5 Elektroniska källor .....	100
13.6 Intervjuer.....	102
Bilaga.....	103





## 1 Inledning

### 1.1 Bakgrund

Allmänna intressen beskrivs i flera olika lagrum, bland annat FBL, MB och PBL. Intentionen med examensarbetet är att beskriva olika allmänna intressen i den omfattning att uppnå en god förståelse för vad som kan vara av allmänt intresse, och hur det ska hanteras med stöd av lagstiftningen. Exempel på olika allmänna intressen som kommer att beskrivas är skydd av områden enligt MB 7 kap, riksintressen, skydd av fornminnen, och allmänna intressen beskrivna i FBL 3 kap.

I FBL beskrivs bland annat skyldigheten för LM att i förrättningsförfarandet samråda med andra berörda myndigheter om tveksamheter uppkommer angående de allmänna intressena. Det finns också lagregler som anger att kända sakägare ska underrättas om beslut i förrättning som slutförts eller inställts, och de ska då ges möjlighet att besvära sig över förrättningsbeslutet. I detta examensarbete vill vi undersöka hur de allmänna intressena kontrolleras i lantmäteriförrättningar utom detaljplan av LM, BN och länsstyrelsen. BN:s och länsstyrelsens rätt att besvära sig över en lantmäteriförrättning finns också angivna i FBL. Inom detaljplan kan bara BN överklaga en lantmäteriförrättning då länsstyrelsen gör sin granskning vid framtagandet av detaljplanen. Om lantmäteriförrättningen istället äger rum utom detaljplan kan den överklagas av både BN och länsstyrelsen för att skydda de allmänna intressena.

Det är även intressant att veta hur organisationen ser ut hos LM, kommunen och länsstyrelsen och en översiktlig genomgång av den kommer också att göras i examensarbetet.

### 1.2 Syfte

Syftet med rapporten är att utreda och redovisa hur de allmänna intressena tillvaratas vid lantmäteriförrättningar.

### 1.3 Frågeställningar

- I vilken utsträckning skickas beslutshandlingar från lantmäteriförrättningar till länsstyrelsen för granskning av skydd för allmänna intressen?
- Vad granskar länsstyrelsen?
- I vilken utsträckning skickas beslutshandlingar från lantmäteriförrättningar till kommunerna för granskning av skydd för allmänna intressen?
- Vad granskar kommunerna?
- Vilka lagregler gäller och finns tillämpbar praxis från tidigare rättsfall?

- Vilka problem uppkommer om lagreglerna inte följs?
- Om det finns brister i hanteringen av de allmänna intressena, vad kan i så fall förbättras?
- Hur ser ansvarsfördelningen ut mellan länsstyrelsen och byggnadsnämnden angående allmänna intressen vid lantmäteriförrättningar?

## 1.4 Metod

### 1.4.1 Litteraturstudie

Till grund för den teoretiska delen i arbetet ligger en litteraturstudie. Det är främst litteratur kring lagstiftning, allmänna intressen och de olika myndigheterna som har studerats. Tolkningar av förarbeten till lagstiftning har främst studerats i LM:s egen handbok. Inom vissa områden har även förarbeten och rättsfall granskats. Underlag för allmänna intressen och myndigheternas sammansättning har kommit både från myndigheternas själva och facklitterära verk.

### 1.4.2 Enkätundersökning

En enkätundersökning har legat till grund för vissa av de avgränsningar som gjorts i arbetet. Enkäter har skickats till samtliga LM, BN och länsstyrelser i Skåne och Blekinge. Frågorna har anpassat efter vilken roll varje enskild myndighet har i processen vid granskning av de allmänna intressena. Frågorna och svaren på enkäten redovisas i kapitel åtta.

### 1.4.3 Intervjuer

För att komplettera och ytterligare utreda svaren på enkäterna har intervjuer med personer som arbetar för berörda myndigheter gjorts.

Personerna som valts för intervjuer har valts i samförstånd med vår handledare, och på inrådan av övriga intervjuade personer.

Frågorna till intervjuerna har gjorts framförallt för att komplettera enkätsvaren, men vissa frågor har även varit av mer allmän karaktär för att få varje persons syn på området. Under intervjuerna har anteckningar förts som den intervjuade har fått ta del av för eventuell komplettering.

## 1.5 Felkällor

De flesta svaren i enkäterna har varit ganska kortfattade och inte lämnat så mycket utrymme för tolkning. Dock har det funnits svar som varit mer svårtolkade, då har vi försök resonera oss fram till det som verkar mest rimligt när vi har gjort

sammanställningen. Men det finns ändå en risk att antingen vi som författare missuppfattat svaren eller att de som svarat har tolkat frågan fel.

Vid intervjuerna har vi försökt minimera risken för missförstånd genom att låta den intervjuade själv granska det material som antecknats i samband med intervjun. I tre av de fem intervjuerna har materialet också blivit kompletterat.

## 1.6 Disposition

Kapitel 2 – Allmänna intressen. Detta är en kort genomgång om hur man definiera ett allmänt intresse. Kapitlet innehåller också en kort historik om hur lagstiftningen kring de allmänna intressena växt fram.

Kapitel 3 – Allmänna intresse för natur- och kulturvård. Här presenteras de för rapporten mest relevanta allmänna intressena inom natur- och kulturvård.

Kapitel 4 – Myndigheterna. Myndigheter som berörs i detta arbete presenteras här. Presentationen innehåller en kort beskrivning om hur de är organiserade, hur de styrs och hur de styr.

Kapitel 5 – Plan- och bygglagen. De delar av PBL som påverkar lantmäteriförrättning utom plan beskrivs här. En kort redogörelse om vad de nya direktiven i lagen kommer att innebära görs också.

Kapitel 6 – Fastighetsbildningslagen. De delar av FBL som berör de allmänna intressena beskrivs här.

Kapitel 7 – Lantmäteriförrättning. I kapitlet beskrivs hur en lantmäteriförrättning går till, med en mer utförlig beskrivning av utredningsprocessen.

Kapitel 8 – Undersökning. Frågorna och svaren från de enkäter som sänts ut är sammanställda här.

Kapitel 9 – Rättsfall. Fyra rättsfall som ansetts relevanta för arbetet presenteras.

Kapitel 10 – Intervjuer. Här är de intervjuer som gjorts sammanställda.

Kapitel 11 – Diskussion. De frågor som kommit upp under arbetet diskuteras här.

Kapitel 12 – Slutsats. De slutsatser som vi kommit fram till i diskussionen presenteras.

## 1.7 Avgränsningar

Undersökningen som gjorts i examensarbetet är begränsad geografiskt till Blekinge och Skåne län. Grundtanken var att undersöka hur kontrollen av de allmänna intressena fungerar i Skåne, men då hade vi endast haft en länsstyrelse att arbeta med, därför valde vi att även ta med Blekinge. Blekinge valde vi på grund av närheten till Skåne och det faktum att det är ett relativt litet landskap med få kommuner. Enkäter har skickats till länsstyrelsen i Blekinge och Skåne län, samtliga statliga och kommunala LM i Blekinge och Skåne samt alla BN i Blekinge och Skåne. Enkäterna har anpassats efter var de skickats och fyra olika typer av enkäter har därför skickats ut – en till länsstyrelsen, två till LM och en till BN.

Intervjuerna har gjorts på grundval av rekommendationer och för att göra undersökningen så bra som möjligt. Här har det varit noga att höra personal från både kommunala och statliga LM, länsstyrelsen och BN.

Det har varit nödvändigt att begränsa vilka allmänna intressen som ska undersökas i examensarbetet. Därför tas endast områden utanför detaljplan upp i arbetet. Eftersom både BN och länsstyrelserna kan överklaga lantmäteriförrättningar utom detaljplan har där funnits en intressant jämförelseaspekt. Inom detaljplan kan bara BN överklaga lantmäteriförrättningar eftersom länsstyrelsen redan funnits med som kontroll vid framtagandet av detaljplanen. Att även undersöka områden med detaljplan skulle kräva en ordentlig genomgång av PBL och det skulle inte tiden ha räckt till.

Det ska även påpekas att genomgångarna av de olika typerna av allmänna intressen inte är uttömmande. Vi vill i första hand förmedla en bild av vikten av ett allmänt intresse och få en röd tråd som visar att det är undersökningen i arbetet som är det mest väsentliga. Exempelvis har vi inte valt att beskriva samtliga områdesskydd i MB 7 kap utan valt ut de vanligast förekommande bland svaren på enkäterna.



## 2 Allmänna intressen

### 2.1 Vad innebär allmänna intressen vid lantmäteriförrättning?

Vid lantmäteriförrättning ska förrättningslantmätaren klargöra vilka allmänna intressen som påverkar förrättningen och ta hänsyn till dessa då beslut ska tas. Fastighetsbildning är ett exempel på åtgärder vid lantmäteriförrättning och villkor för fastighetsbildning enligt FBL fungerar som riktlinjer då en avvägning ska göras mellan allmänna och enskilda intressen. Dessa villkor kan ses som en grundläggande förutsättning för att fastighetsbildningen ska få äga rum.<sup>1</sup> Lantmäteriförrättning och åtgärder som ingår beskrivs i kapitel 7.

De allmänna lämplighetsvillkoren finns i FBL 3 kap 1 § och aktualiseras alltid vid fastighetsbildning. Huruvida en fastighet är lämplig eller inte beror på vilket ändamål som föreligger. Lämplighetskravet varierar därför med typ av fastighet.<sup>2</sup> Fastighetsbildning ska inte ske för ett temporärt ändamål, utan ska vara varaktigt lämpad<sup>3</sup>. I kapitel 6 görs en studie av de allmänna intressena enligt lagparagraferna i FBL 3 kap.

### 2.2 Vikten av ett allmänt intresse

En relevant synpunkt är att belysa vilken betydelse de allmänna intressena har. Som framgår i avsnitt 2.3 förekommer de i olika lagrum.

De lagar som väger tyngst i svensk lagstiftning är de fyra grundlagarna. De är RF, successionsordningen, tryckfrihetsförordningen och yttrandefrihetsgrundlagen. Innehållet i övrig lagstiftning får inte strida mot grundlagarna.<sup>4</sup>

Den grundlag som är mest intressant för detta examensarbete är RF. Nedan följer ett utdrag ur RF 2 kap 15 § som handlar om egendomsskydd och allemansrätt.

*”RF 2 kap 15 §: Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.*

*Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till*

---

<sup>1</sup> Ekbäck, 2009 s. 24-25

<sup>2</sup> Ekbäck, 2009 s. 25-26

<sup>3</sup> Ekbäck, 2009 s. 32

<sup>4</sup> Sveriges riksdag

*värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.*

*Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning.*

*Alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan.”*

Första stycket i paragrafen är synnerligen intressant. Det innebär först och främst att en innehavare av egendom, exempelvis en fastighetsägare, har en tydlig äganderätt som innebär att ingen ska behöva acceptera att förlora sin egendom vare sig till någon enskild eller till det allmänna genom ett expropriationsförfarande. Det allra sista som nämns i första stycket öppnar dock upp för möjlighet till expropriation, nämligen om ”det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen”. Allmänna intressen är av stor betydelse för egendomsskyddet, men noteras bör förstås att de allmänna intressena ska vara angelägna.

### 2.3 Historik

Regler om nationalparker och naturminnesmärken infördes i svensk lagstiftning 1909 då den första naturskyddslagstiftningen trädde i kraft. Då infördes regler om nationalparker och naturminnesmärken.<sup>5</sup>

Betydelsen av att pröva allmänna mot enskilda intressen blev allt större i takt med samhällsutvecklingen och det blev allt viktigare att hushålla med mark och vatten. Under 1950-talet trädde en provisorisk strandlag i kraft och senare även en permanent. Förutbestämda strandskyddsområden innebar vid vissa förhållanden att bebyggelse inte fick uppföras där och att en ersättning utgick till fastighetsägare om marken uppenbart minskat i värde. Nästan samtidigt initierades en ny naturskyddslag som medförde några nya sätt för det allmänna att begränsa fastighetsägarens möjligheter att bruka sin fastighet.<sup>6</sup> Nedan följer några exempel på detta:

- Ett område eller naturföremål kunde förklaras som naturminne och blev därmed fridlyst.
- Naturparker kunde, med markägarens godkännande, instiftas för främjande av det rörliga friluftslivet. Markägarens godkännande behövdes dock inte om naturparksområdet blivit planlagt.
- Landskapsbildskyddet stärktes med hjälp av samrådsförfarandet i samband med tillkomsten av vissa arbetsföretag och förbud mot täktverksamhet.

---

<sup>5</sup> Norell (1983) s.15

<sup>6</sup> Norell (1983) s. 15



Om markägaren kunde påvisa att det vid bildande av kulturminne och naturpark rådde ”uppenbara missförhållanden” angående byggrätten till marken, hade markägaren rätt att kräva att marken skulle inlösas om synnerligt men uppkom.<sup>7</sup> Under 1970-talet skulle ersättning utgå till markägaren enligt ordalydelsen ”om pågående markanvändning avsevärt försvåras eller mark tas i anspråk”<sup>8</sup>.

I mitten av 1960-talet förstärktes naturvårdsintressena ytterligare i samband med att det tillkom en naturvårdslag och begreppet naturreservat introducerades. Naturreservat var ett bättre skydd än naturpark eftersom markägarens tillstånd inte var aktuellt i detta fall. Strandskyddet ingick nu även i naturvårdslagen och det blev tillståndspliktigt att göra uttag från exempelvis grustäkter med undantag för husbehov.<sup>9</sup>

En ny fastighetsbildningslag trädde i kraft 1970. I förarbetena till lagen diskuterades möjligheten att inte tillåta fastighetsbildningsåtgärder som stred mot allmänna intressen. Dock ansågs inte det förslaget kunna förordas då det inte skulle överensstämma med fastighetsbildningens roll som ett rättsligt förfarande och LM skulle få behörigheter som egentligen borde ligga på planmyndigheten.<sup>10</sup>

Naturvårdslagen ändrades 1974 och från att tidigare varit koncentrerad kring skyddet av landskapsbilden, riktades nu istället fokus åt att skydda även naturmiljön i sin helhet. Konceptet med naturvårdsområden infördes och liknade ett naturreservat med mindre begränsningar. Naturvårdsområden fick inte gå så långt att de medförde en försvårad pågående markanvändning. Det fanns istället möjlighet att föreskriva att markägaren var tvungen att acceptera olika åtgärder, som exempelvis röjning och plantering på dennes mark. Det var tidigare inte möjligt då skyddet enbart gällde landskapsbilden.<sup>11</sup> Nu blev även obligatoriskt för arbetsföretag att samråda om det skulle innebära påtaglig inverkan på naturmiljön. Tidigare fanns enbart rekommendationer för samråd om landskapsbilden uppenbart skulle förändras. Angående strandskyddet så infördes en strandskyddszon på 100 meter vid alla stränder. Här fick inga anläggningar uppföras som kunde utgöra hinder mot allmänheten. Länsstyrelsen hade dessutom möjlighet att utöka skyddet till 300 meter vid behov.<sup>12</sup>

Allmänna intressen fick under 1980-talet ännu större betydelse i lagstiftningen. PBL infördes 1987. Allmänna intressen togs upp i ett enskilt kapitel som handlade om grundläggande bestämmelser, vilket tydliggjorde att de skulle beaktas vid planläggning och beslut om lov<sup>13</sup>. Samma år kom naturresurslagen som innehöll bestämmelser om grundläggande hushållning med mark och vatten och som skulle

---

<sup>7</sup> Norell (1983) s.15

<sup>8</sup> Norell (1983) s.16

<sup>9</sup> Norell (1983) s.16

<sup>10</sup> Prop. 1969:128 del B sida 99-101

<sup>11</sup> Norell (1983) s.16

<sup>12</sup> Norell (1983) s. 17

<sup>13</sup> Prop. 1985/86:1 s.110

gälla parallellt med Plan- och bygglagen. Här redogjordes mer noggrant vilka allmänna intressen som skulle vara i fokus, nämligen de som var väsentliga för att upprätthålla ett hållbart uttag av naturresurser, främja natur och kultur samt ett funktionellt samhällsbyggande.<sup>14</sup>

1988 trädde lagen om kulturminnen i kraft och lagen gäller än idag. Den hade till uppgift att reglera bevarandet av kulturarvet och klargjorde att det var en nationell angelägenhet.<sup>15</sup>

En betydelsefull förändring skedde 1999, då MB infördes. I och med införandet upphävdes femton lagar däribland ovan nämnda Vattenlagen, Naturvårdslagen och Naturresurslagen. Informationen som funnits i dessa lagar ingick nu istället i den nya lagstiftningen och alla verksamheter fick nu rätta sig efter samma grundförutsättningar.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Prop.1985/86:3 s.41-42

<sup>15</sup> Riksantikvarieämbetet (1)

<sup>16</sup> Regeringskansliet (1) s.1-2

## 3 Myndigheterna

### 3.1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsen arbetar med att koordinera statlig verksamhet och att i sitt län verkställa de beslut som fattats av regering och riksdag. För att länet ska utvecklas så bra som möjligt behöver avvägningar göras mellan enskilda och allmänna intressen och det verkar länsstyrelsen för. Arbetsområdet är brett och några exempel på uppgifter är landsbygdsfrågor, integration och skydd av kulturmiljöer.<sup>17</sup>

#### 3.1.1 Styrning

Länsstyrelsen är en förvaltningsmyndighet och står i ett principiellt lydheidsförhållande till regeringen, men de har självständig beslutanderätt. Denna beslutanderätt återfinns i stadgarna.<sup>18</sup>

*”RF 12 kap 2 Ingen myndighet, inte heller riksdagen eller en kommuns beslutande organ, får bestämma hur en förvaltningsmyndighet i ett särskilt fall ska besluta i ett ärende som rör myndighetsutövning mot en enskild eller mot en kommun eller som rör tillämpningen av lag.”*

Alltså får inte regeringen påverka enskilda beslut, de styr istället förvaltningsmyndigheterna genom normgivning. Det innebär att länsstyrelsens arbete styrs av de lagar som riksdagen beslutar och de förordningar som regeringen utfärdar. Förordningarna innehåller bland annat instruktioner om vad som är myndighetens huvuduppgifter, ledning och organisation i stort, medelsförvaltning och revision, anställningar, överklagande av myndighetens beslut. Ett annat styrinstrument är budgetpropositionen och övriga riksdagsbeslut om anslag och specifikationer i regleringsbrev som ger länsstyrelsen dess ekonomiska ramar för verksamheten. Även om regeringen inte får påverka förvaltningsmyndigheter i enskilda beslut, övervakar de sina intressen genom att i många fall vara högsta besvärinstans.<sup>19</sup>

#### 3.1.2 Organisation

I länsstyrelsens organisation har landshövdingen som regeringens företrädare i länet ett övergripande ansvar. I länsstyrelsens ledning sitter förutom landshövdingen också länsöverdirektören. Den senare ser till att länsstyrelsens dagliga arbete fungerar och biträder landshövdingen med det övergripande ansvaret. När landshövdingen inte är i tjänst ersätts denne av länsöverdirektören.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Länsstyrelsen i Skåne län (1)

<sup>18</sup> SOU 1997:38 s. 16-17

<sup>19</sup> SOU 1997:38 s. 16-17

<sup>20</sup> Länsstyrelsen i Skåne län (2)

Länsstyrelsen har en struktur som medför att landshövdingen är direkt ansvarig inför regeringen. Det finns ett insynsråd som fungerar som företrädare för det allmänna och där ledamöterna har olika typer av kompetens mot till exempel näringsliv, infrastruktur, miljö och hållbar utveckling.<sup>21</sup>

### 3.1.3 Delegering

*”RF 12 kap 4 § Förvaltningsuppgifter kan överlämnas åt kommuner.*

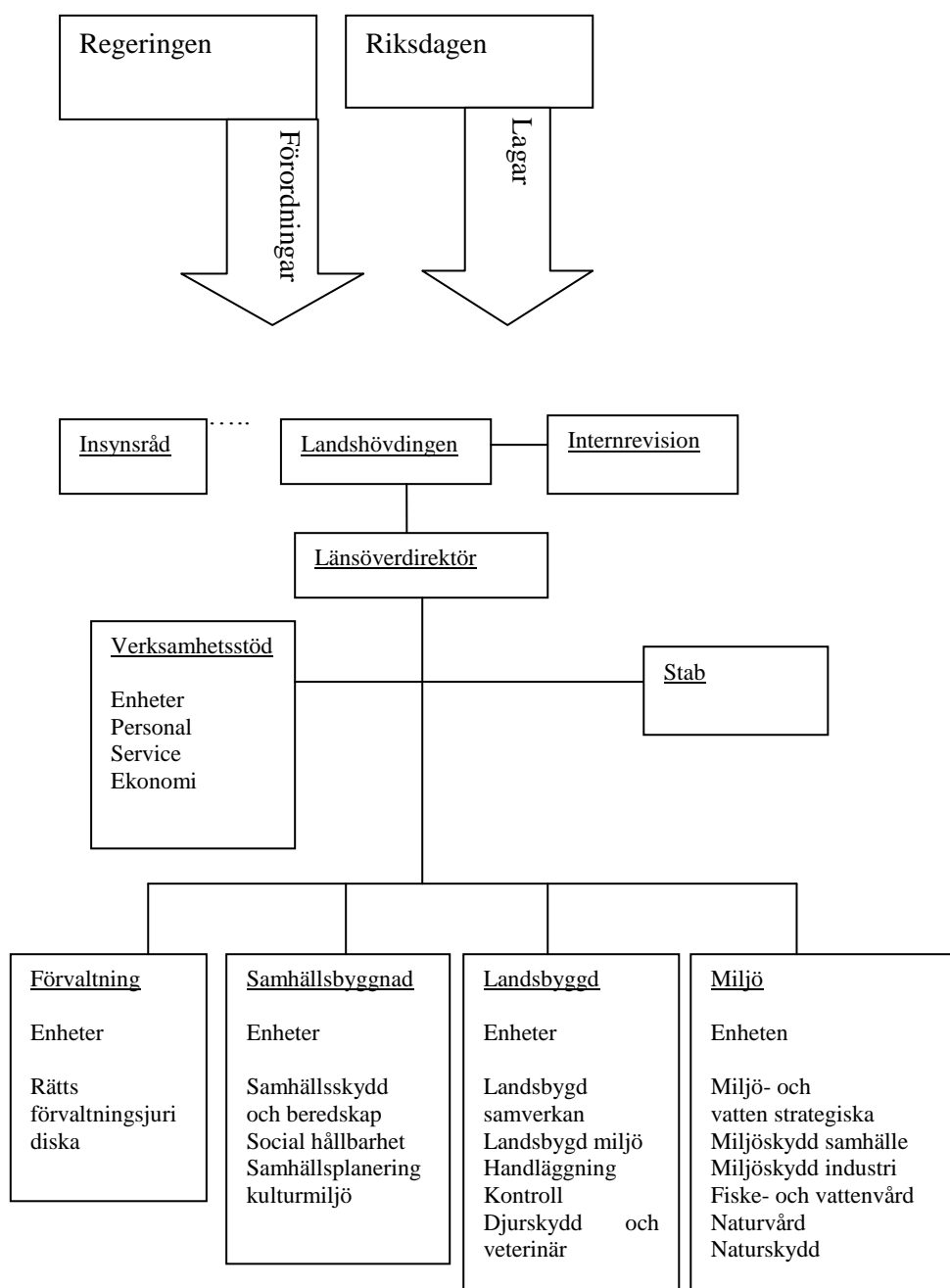
*Förvaltningsuppgifter kan även överlämnas åt andra juridiska personer och enskilda individer. Innefattar uppgiften myndighetsutövning, får ett överlämnande göras endast med stöd av lag.”*

Denna lag ger länsstyrelsen rätt att delegera över vissa arbetsuppgifter på kommunerna istället. En kommun kan, efter länsstyrelsens tillåtelse, få behörighet att pröva bestämmelserna för exempelvis strandskydd. Fördelningen av ansvar mellan myndigheterna måste framgå klart.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Länsstyrelsen i Skåne län (3)

<sup>22</sup> Naturvårdsverket (2) s. 4



Figur 1 – Schema över länsstyrelsens struktur.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Länsstyrelsen i Skåne län (4)

## 3.2 Lantmäterimyndigheten

LM är en statlig myndighet under socialdepartementet. De är precis som länsstyrelsen en förvaltningsmyndighet. LM arbetar bland annat för en ändamålsenlig fastighetsindelning och att informera om fastigheter och geografi.<sup>24</sup>

LM är uppbyggt av fyra divisioner – Fastighetsbildning, Informationsförsörjning, Inskrivning och Metria. Längre upp i hierarkin finns en direktion med bland annat en generaldirektör och chefer för de olika divisionerna.<sup>25</sup>

Division Fastighetsbildning finns på ungefär 90 olika orter i landet och bedriver arbete för att upprätthålla en ändamålsenlig fastighetsindelning. Ändringar i fastighetsindelningen kommer till stånd genom lantmäteriförrättningar.<sup>26</sup>

## 3.3 Kommunen

En kommun är en offentligrättslig juridisk person, vilket innebär att det är en myndighet med behörighet och ansvar som andra juridiska personer saknar. Att vara folkbokförd, äga fast egendom eller vara taxerad till kommunalskatt medför medlemskap i en kommun. Medlemmar i kommun får till exempel rätt att besvära sig över kommunala beslut i en förvaltningsdomstol.<sup>27</sup>

### 3.3.1 Styrning

Förr styrdes kommunen genom lekmanaförvaltning då förtroendevalda svarade för både fastställanden och verkställighet. Men denna styrelseform har försvunnit, och förvaltningsorganisationen har vuxit. Med en större organisation kan inte politikerna ta alla detaljbeslut utan styrningen sker genom anslag i budgeten. En form av budgetstyrning där verksamheten ska bedrivas så bra som möjligt med de pengar som tilldelas i budgeten. Politikerna som företräder de olika nämnderna måste kunna sakfrågorna mycket väl för att kunna styra och företräda verksamheten.<sup>28</sup>

### 3.3.2 Organisation

I Sverige finns 290 olika kommuner. Högst upp i kommunens hierarki är kommunfullmäktige. De väljs vart fjärde år och väljer ut kommunstyrelsen, som har till uppgift att behandla och verkställa beslut. I nämnderna finns representanter för olika politiska partier och varje nämnd arbetar mot sitt verksamhetsområde.<sup>29</sup> Kommunallagen är den lag som reglerar hur kommunens organisation ska struktureras.<sup>30</sup>

---

<sup>24</sup> Lantmäteriet (1)

<sup>25</sup> Lantmäteriet (2)

<sup>26</sup> Lantmäteriet (3)

<sup>27</sup> Nerd (1995) s. 11

<sup>28</sup> Nerd (1995) s. 15

<sup>29</sup> Nationalencyklopedin (2)

<sup>30</sup> Nationalencyklopedin (3)

Inom kommunen arbetar både tjänstemän och politiker. Politikerna är förtroendevalda och ska representera kommuninvånarna, medan tjänstemännen sköter förvaltningsarbetet. För att kunna fatta beslut ska underlag tas fram och beredas och det ingår som uppgift i förvaltningsarbetet. Tjänstemän kan ha på delegation av en nämnd att vara beslutsfattare, men kan inte ta beslut i viktiga politiska ärenden utan det är rådgivningsbiten som är mer väsentlig då de har god sakkunskap inom sitt arbetsområde.<sup>31</sup>

### 3.3.3 Planering

Kommunstyrelsen har, näst efter kommunfullmäktige i ordningen, ansvar för hela planverksamheten. Utfärdande av bygglov, marklov och rivningslov ligger på kommunens ansvar och även den fysiska planeringen i kommunen. Lagstiftningen i PBL reglerar bestämmelserna över kommunens tre planinstrument - översiktsplan, områdesbestämmelse och detaljplan. Dessa planer godkänns av kommunfullmäktige.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Nerd (1995) s. 26

<sup>32</sup> Nerd (1995) s. 51-52





## 4 Allmänna intressen för natur- och kulturvård

Nedan beskrivs delar av de intressen som finns för natur – och kulturvård. De har indelats under tre olika huvudrubriker – Kulturmiljövård, Riksintressen och Områdesskydd.

### 4.1 Kulturmiljövård

Kulturmiljövården är ett viktigt instrument för bevarande av kulturarvet. I lagstiftningen konkretiseras kulturmiljövården framför allt i Kulturminneslagen, där till exempel fornminnen, byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen beskrivs. Kulturmiljövården berör även bland annat jord- och skogsbruk men hänsynsreglerna kring skyddet av kulturmiljön i stort finns beskrivet i annan lagstiftning. Vad gäller tillsynen över kulturmiljövården så är länsstyrelsen ansvarig i länet medan Riksantikvarieämbetet har en övergripande uppsikt över hela landet.<sup>33</sup>

#### 4.1.1 Fornminnen

Fornminnen beskrivs i Kulturminneslagens 2 kap och behandlar fornlämningar och fornfynd. Det kan exempelvis vara lämningar av bostäder, färdvägar, borgenruiner, gravar med mera<sup>34</sup>. Skyddet för fasta fornminnen innebär att de inte får skadas och att ett så stort område som behövs ska finnas runtomkring fornminnet för att det inte ska komma till skada. Ett sådant område kallas fornlämningsområde. I flera fall berörs fornlämningsområden av markexploateringar och då aktualiseras skyddsreglerna. Om ett fast fornminne påverkas vid markexploatering krävs länsstyrelsens tillstånd för att verksamheten ska fortgå.<sup>35</sup>

#### 4.1.2 Byggnadsminnen

Kulturminneslagens 3 kap behandlar byggnader med ett särskilt kulturhistoriskt värde. Reglerna är även tillämpliga för trädgårdar och parker eller liknande anläggningar av kulturhistoriskt värde. Lagen ska under lång tid ge skydd och eftertänksamma bedömningar ska göras för att avgöra det kulturhistoriska värdets betydelse. Bestämmelserna ska ge indikationer på hur byggnaderna ska skyddas och länsstyrelsen kan, om särskilda skäl finns, bevilja undantag från skyddsbestämmelserna.<sup>36</sup>

#### 4.1.3 Kyrkliga kulturminnen

Med kyrkliga kulturminnen menas kyrkobyggnader, kyrkoinventarier, kyrkotomter och begravningsplatser med ett kulturhistoriskt värde och de regleras i Kulturminneslagens 4 kap. Reglerna säger att kyrkliga anläggningar som byggts före 1940 inte får förändras utan länsstyrelsens medgivande. Riksantikvarieämbetet har

---

<sup>33</sup> Nationalencyklopedin (1)

<sup>34</sup> Lag om kulturminnen m.m. 2 kap 1§

<sup>35</sup> Riksantikvarieämbetet (2)

<sup>36</sup> Riksantikvarieämbetet (3)

även pekat ut några nyare anläggningar som inte utan tillstånd får röras. Kravet på länsstyrelsens godkännande gäller även kyrkliga inventarier av kulturhistoriskt värde.<sup>37</sup>

## 4.2 Riksintressen

Om ett område anses vara angeläget ur nationell synpunkt för ett särskilt samhällsintresse kan det bli ett riksintresse. Det finns flera anledningar till varför ett område blir ett riksintresse. Det kan dels vara för att bevara sällsynta naturvärden men även ett område som är intressant för exploatering av vägar, järnvägar, energianläggningar, totalförsvaret och så vidare, kan bli ett riksintresse.<sup>38</sup>

I lagstiftningen regleras riksintressen i MB 3 kap och 4 kap. I MB 4 kap anges endast områden som är av riksintresse för natur – och kulturvärden. Platsernas namn och belägenhet listas upp direkt i lagrummet även om dess placering är grovt generaliserad. Syftet är att översiktsplanen ska användas som redskap för att närmare begränsa området i fråga. I MB 3 kap gäller riksintressena inte enbart bevarande utan också möjligheter till exploatering av områden. Däremot är reglerna i detta kapitel allmänt hållna och beskriver enbart orsakerna till varför ett område kan vara av riksintresse.<sup>39</sup>

Nedan följer en genomgång av de paragrafer i MB 3 kap som behandlar riksintressen.

### 4.2.1 Rennäring och yrkesfiske

*”MB 3 kap 5 § Mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringarnas bedrivande.*

*Områden som är av riksintresse för rennäringen eller yrkesfisket skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.”*

Inom områden som är av riksintresse enligt ovanstående paragraf får inte ingrepp som påtagligt kan komplicera rennäring, yrkesfiske eller vattenbruk göras. Med yrkesfiske menas att försörjningen åtminstone till stor del beror på inkomsterna från fisket. Vattenbruk kan exempelvis vara fiskeodlingar.<sup>40</sup>

### 4.2.2 Natur- och kulturmiljövård

*”MB 3 kap 6 § Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med*

---

<sup>37</sup> Riksantikvarieämbetet (4)

<sup>38</sup> Boverket (1)

<sup>39</sup> Boverket (1)

<sup>40</sup> Prop. 1997/98:45 del 2 sida 31-32

*hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.*

*Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.”*

Naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv består av många olika indelningar. Inom naturvården kan det anses viktigt att bevara en del av fågellivet eller en sällsynt flora. I kulturmiljövårdens intresse kan det handla om att bibehålla gamla kvarlämningar från ett tidigare odlingslandskap. Aspekter som kan vara viktiga för friluftslivet är till exempel goda möjligheter till camping, vintersport och fritidsfiske.<sup>41</sup>

Ett exempel på frågor som bör besvaras vid diskussion kring riksintresse kan vara hur stor mångfalden är bland naturtyper och biotoper och om det kan finnas några utrotningshotade arter i området. För det allmänna friluftslivet ska faktorer som naturupplevelser och friluftsverksamhet spela in samt vilken tillgänglighet som allmänheten har till området.<sup>42</sup>

#### 4.2.3 Värdefulla ämnen

*”MB 3 kap 7 § Mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra utvinningen av dessa.*

*Områden som innehåller fyndigheter av ämnen eller material som är av riksintresse skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket. ”*

I den mån det förekommer mineralråvaror i marken eller under sjö- och havsbotten täcks de av denna paragraf. Den gäller dock inte växande skog. Det ska finnas en samhällsekonomisk nytta i att utvinna denna typ av mineral för att skyddet ska gälla. För att kunna uppfylla kriterier för att utgöra riksintresse krävs att utvinning är väsentlig för landets försörjningsberedskap. Där dessa resurser finns att tillgå kan inte kommunen eller statliga myndigheter tillåta verksamheter som kan hindra utvinningsmöjligheter från utvinningskällan i fråga.<sup>43</sup>

#### 4.2.4 Produktionsanläggningar

*”MB 3 kap 8 § Mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.*

---

<sup>41</sup> Prop. 1997/98:45 del 2 sida 32

<sup>42</sup> Prop. 1997/98:45 del 2 sida 33

<sup>43</sup> Prop. 1997/98:45 del 2 sida 33

*Områden som är av riksintresse för anläggningar som avses i första stycket skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.”*

Läge och beskaffenhet är det centrala för ovan nämnda paragraf. Det är framförallt de förutsättningarna som avgör lämpligheten för om en anläggning är essentiell för samhällets funktion. Ett särskilt utpekad område kan vara mer lämpligt än andra på grund av att en viss bristfällig naturresurs finns i högre halt än normalt i just det området. Det kan också vara så att de fysiska förutsättningarna i övrigt är mer lämpade än annars, det kan till exempel finnas goda djuphamnsförutsättningar. Ett annat exempel kan vara att kommunikationer av olika slag underlättas på grund av naturliga passager i terräng och vegetation.<sup>44</sup>

#### 4.2.5 Totalförsvaret

*”MB 3 kap 9 § Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen.*

*Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.”*

Totalförsvarets intressen ska bevakas genom att planering av andra närliggande verksamheter inte påtagligt får skada försvarets ändamålsenliga aktiviteter. Att förslagsvis bygga bostäder i närheten av försvarets skjutbanor skulle innebära inskränkningar för försvaret. Hänsyn måste då tas till de boende så att de inte drabbas av olägenheter i form av buller.<sup>45</sup>

#### 4.2.6 Inbördes prioritering

*”MB 3 kap 10 § Om ett område enligt 5-8 §§ är av riksintresse för flera oförenliga ändamål, skall företräde ges åt det eller de ändamål som på lämpligaste sätt främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. Behövs området eller del av detta för en anläggning för totalförsvaret skall försvarsintresset ges företräde.*

*Beslut med stöd av första stycket får inte strida mot bestämmelserna i 4 kap.”*

Vid en bedömning av vilket riksintresse som ska prioriteras skall förtur ges åt det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till områdets egenskaper. Hänsyn ska tas till ekologiska, kulturella, sociala och samhällsekonomiska aspekter. Sveriges

---

<sup>44</sup> Prop. 1997/98:45 del 2 sida 34

<sup>45</sup> Prop. 1985/86:3 sida 168-169

internationella förpliktelser anses vara betydande vid val av riksintresse. Noteras kan även att totalförvaret har företrädde i konkurrens med andra eventuella riksintressen.<sup>46</sup>

Riksintressens betydelse aktualiseras vid de tillfällen som markanvändning ska ändras och inverkar således inte på pågående markanvändning. Det ska också påtalas att det bara är då markanvändningen ändras av beslutande myndighet som frågan om riksintresse kommer på tal och beslutsfattaren avgör då om ett område är av riksintresse eller inte. Enligt huvudregeln kan inte godkännande beviljas för verksamhet som uppenbarligen skadar ett riksintresse.<sup>47</sup>

### 4.3 Områdesskydd

Som nämnts tidigare finns det olika typer av områdesskydd som regleras enligt MB 7 kap. Nedan följer redogörelser för några av de som betraktats som mest väsentliga för examensarbetet.

#### 4.3.1 Nationalpark

Nationalparker regleras i MB 7 kap 2-3 §§ och i Nationalparksförordningen (1987:938).

En eller flera landskapstyper i naturligt tillstånd ska vara representerade i ett större förutbestämt område och gemensamt för nationalparker är att de ska vara belägna på mark som ägs av staten.<sup>48</sup>

Skyddet för nationalparker är starkt och beslutas av regeringen. Expropriationslagen är tillämplig utifall staten behöver göra fastighetsförvärv för att försäkra sig om att kunna bilda nationalparker. Naturligtvis måste det finnas ett angeläget allmänt intresse att bilda nationalparken. Förvaltare av nationalparker utses av Naturvårdsverket och särskilda föreskrifter meddelas efter samråd med länsstyrelsen.<sup>49</sup>

I Sverige finns 29 nationalparker. De första etablerades 1909 och den senaste, Kosterhavets nationalpark, installerades i september 2009.<sup>50</sup> En av de första nationalparkerna var Abisko som är ett av de mest artrika fjällområdena, med många sällsynta djur- och växtarter<sup>51</sup>.

---

<sup>46</sup> Prop. 1997/98:45 del 2 sida 35

<sup>47</sup> Boverket (1)

<sup>48</sup> Prop. 1997/98:45 del 2 sida 69-70

<sup>49</sup> Prop. 1997/98:45 del 2 sida 69-70

<sup>50</sup> Regeringskansliet (2)

<sup>51</sup> Länsstyrelsen i Norrbottens län

### 4.3.2 Naturresevat

Reglerna om naturresevat finns i MB 7 kap 4-8 §§. För att skydda särskilt värdefulla naturområden bildas naturresevat och som ägare till ett naturresevat kan till exempel staten, bolag, privatpersoner och stiftelser stå<sup>52</sup>.

Syftet med att naturresevat infördes var att det skulle bli färre typer av skydd och att de tillsammans skulle inrymmas inom begreppet naturresevat. Naturvårdsområden skulle nu istället också benämnas som naturresevat.<sup>53</sup>

Det finns olika anledningar till att naturresevat inrättas. De mest förekommande är bevarande av värdefulla naturmiljöer och biologisk mångfald. Andra ändamål är att upprätthålla friluftslivsmiljöer och skydd för sällsynta djur- och växtarter. Ansvariga för tillkommandet av naturresevat är länsstyrelsen och kommunerna.<sup>54</sup>

Markägaren kan bli inskränkt av olika bestämmelser för området och vilka föreskrifter som gäller beror på områdets karaktär. En markägare kan till exempel få minskad möjlighet till jakt och fiske på sin mark, bedriva täkter, stängsla och använda bekämpningsmedel. Dessutom kan länsstyrelsen besluta att visst underhåll krävs inom området, till exempel röjning.<sup>55</sup>

Om det i ett område, som är påtänkt som naturresevat, skulle uppstå eventuella faror för områdets karaktär kan ett interimistiskt förbud meddelas av länsstyrelsen mot särskilda åtgärder i området. Det innebär att förbudet gäller i väntan på att ett naturresevat blir inrättat och är tidsbegränsat. Tillstånd krävs då från länsstyrelsen för att genomföra aktuell åtgärd, till exempel föryngringsavverkning.<sup>56</sup>

### 4.3.3 Biotopskydd

Biotopskyddsområden regleras i MB 7 kap 11 § och kan bildas för olika ändamål. Några exempel beskrivs nedan.

- *Alléer* består av lövträd planterade i rad och fungerar som varaktiga miljöer för olika arter. De är ofta placerade i öppna lägen med fördelen att mängden ljus är god, vilket medför att flertalet djur- och växtarter kan leva där.<sup>57</sup>
- *Småvatten och Våtmarker* uppgår till högst en hektar och kan till exempel vara kärr, mörkelgravar och dammar. Våtmarkerna fungerar som kvävefällor avseende näringen som läcker ut från åkrarna och kväveföreningar omvandlas till kvävgas. En stor del av denna typ av småvatten har försvunnit på grund av

---

<sup>52</sup> Naturvårdsverket (1) s. 4

<sup>53</sup> Prop. 1997/98:45 del 1 sida 71-72

<sup>54</sup> Naturvårdsverket (1) s. 5

<sup>55</sup> Naturvårdsverket (1) s. 7-8

<sup>56</sup> Naturvårdsverket (1) s. 13

<sup>57</sup> Miljösamverkan Sverige s.10-11

rationaliseringar inom jordbruket, klimat samt geologiska och hydrologiska förutsättningar. Därför är det viktigt med åtgärder som syftar till att skydda denna levande biotop.<sup>58</sup>

- *Källor med omgivande våtmark i jordbruksmark* kan vara den våtmark som uppstår då grundvatten rinner ut i terräng. Våtmarken ska omfatta högst en hektar och källorna håller ofta låga temperaturer och är rika på mineraler. Något som även kännetecknar denna typ av biotop är att de oftast inte är frusna vintertid. Omgivningen kan vara gynnsam för olika växtarter men det skiftar beroende på hur höga halter av mineraler som finns vid källan.<sup>59</sup>
- *Odlingsrösen i jordbruksmark* är stensamlingar som från början använts i jordbruket. I odlingsrösen finns ett gott mikroklimat som är till stor nytta för många insekter och reptiler. Insekter är sin tur viktig föda för exempelvis fåglar.<sup>60</sup>
- *Åkerholmar* är små öar i åkermark och omfattar som mest en halv hektar. De består ofta av morän eller liknande och är framförallt en kvarlevnad av gammal ängs- och betesmark. De har ofta ett bra mikroklimat eftersom de exponeras väl för ljus och värme.<sup>61</sup>

Dispens mot biotopskydd kräver särskilda skäl. Det kan till exempel ges till förmån för större exploateringar som är nödvändiga för allmänt syfte. Ett sådant ändamål kan vara större vägar eller järnvägar. Vidare kan det exempelvis ges för att möjliggöra forskning eller för att främja hälsa.<sup>62</sup>

#### 4.3.4 Strandskydd

Strandskyddet är ett allmänt skydd som gäller oberoende av om området är särskilt värdefullt ur ett naturvärdesperspektiv eller inte. Huvudregeln är att skyddet ska gälla 100 meter från strandkanten och det gäller både på land och i vatten. Länsstyrelsen kan om nödvändigt besluta att skyddet ska gälla 300 meter från strandkanten om det krävs för att intentionen med strandskyddet ska efterlevas.<sup>63</sup>

Inom ett strandskyddsområde finns olika föreskrifter som måste följas om inte dispens meddelats. Det är inte tillåtet att utföra nybyggnation eller ändra befintlig sådan så att dess ändamålsenliga användning förändras. Det är även förbjudet att förbereda för sådana byggnationer och att sätta upp anläggningar och anordningar som medför att allmänhetens rätt till området inskränks. Växt- och djurlivet får inte påtagligt ta skada. Det finns dock anläggningar som kan undantas från reglerna.

---

<sup>58</sup> Miljösamverkan Sverige s. 26-27

<sup>59</sup> Miljösamverkan Sverige s. 15-16

<sup>60</sup> Miljösamverkan Sverige s. 18-19

<sup>61</sup> Miljösamverkan Sverige s. 37-38

<sup>62</sup> Miljösamverkan Sverige s. 12-13

<sup>63</sup> Naturvårdsverket (2) s. 3

Ekonomibyggnader och andra anordningar som används inom jordbruk, skogsbruk och fiske kan godtas, villkorat att det är av betydelse för fastighetens ändamål.<sup>64</sup>

Dispens kan ges mot strandskyddet om det föreligger särskilda skäl. Beslut om det tas av antingen länsstyrelsen eller kommunen på delegation av länsstyrelsen.<sup>65</sup>

Regelverket kring strandskyddsbestämmelser finns i MB 7 kap 13-18 §§. Syftet med att ha ett strandskydd är att värna om den hållbara utvecklingen för framtida generationer. Att bevara attraktiva stränder innebär att bevara ett starkt allmänt intresse och bidrar med en högre kvalitet för området i fråga. Lagstiftningen har förändrats sedan införandet av MB då det ansetts vara viktigt att förtydliga kraven på dispenser, eftersom de brister som fanns hade kunnat leda till försvagande av strandskyddet successivt.<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> Naturvårdsverket (2) s. 3

<sup>65</sup> Naturvårdsverket (2) s. 4

<sup>66</sup> Prop. 2008/09:119 sida 32-33



## 5 Plan- och bygglagen

I detta examensarbete begränsas genomgången av PBL till hur de allmänna intressena påverkas utom detaljplan. Nedan följer en redogörelse för översiktsplanens betydelse i utomplansfallen. Utgångspunkten är lagtexten i enlighet med plan- och bygglagstiftningen från 1987. Längre fram i kapitlet görs även en kort jämförelse med bestämmelserna om översiktsplanering i den nya PBL som trädde i kraft 2011-05-02.

PBL 2 kapitlet reglerar hur de allmänna intressenas ska skyddas vid planläggning och lovgivning.

*”PBL 2 kap 1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.*

*Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked skall bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap 3 § miljöbalken skall miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Lag (1998:839).”*

### 5.1 Bygglov och förhandsbesked

Bygglov ska beviljas för att möjliggöra viss byggnation och anläggning. Om ändamålet med en byggnad ska ändras eller invändiga och utvändiga tillbyggnader ska göras krävs också bygglov i en del situationer.<sup>67</sup>

Faktorer som påverkar om åtgärden är bygglovspliktig är dels om fastigheten är belägen inom eller utom detaljplan och om den ligger på landet eller inom tätbebyggt område. Om det är till förmån för areella näringar behövs inte bygglov utom detaljplan för byggnader och anläggningar.<sup>68</sup>

Ett förhandsbesked är en förenklad bygglovsprövning. Kommunen gör då inte en komplett bygglovsprövning utan meddelar i förtydlig om det är tillåtligt att uppföra byggnad eller anläggning. Förhandsbeskedet innebär att kommunen i två år binder upp sig vid sitt beslut om tillstånd till byggnation eller anläggande getts och kan då inte neka prövat bygglov i för de delar som förhandsbeskedet gäller.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup> Länsstyrelsen i Gotlands län

<sup>68</sup> Länsstyrelsen i Gotlands län

<sup>69</sup> Länsstyrelsen i Gotlands län

## 5.2 Översiktsplan

### 5.2.1 Syfte

En översiktsplan ska finnas i varje kommun och vara informativ i syfte att främja användningen av mark och vatten inom kommunen<sup>70</sup>. Allmänna intressen ska gynnas enligt målsättningen med den politik som bedrivs av kommunfullmäktige. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, men ska fungera som ett sorts riktmärke för framtida planering och lovgivning där allmänna intressen ska tillgodoses på lämpligt sätt.<sup>71</sup>

### 5.2.2 Översiktsplanens påverkan på allmänna intressen

Enligt PBL 4 kap 9 § ska länsstyrelsen lämna ett granskningsyttrande som beskriver huruvida länsstyrelsen och kommunen är överens om skyddet för de allmänna intressena eller inte. Det är betydelsefullt i informationssyfte, eftersom det ger en indikation på vilken betydelse översiktsplanen ska ges vid olika typer av aktioner från det allmänna. Om det inte föreligger överensstämmelse mellan länsstyrelsen och kommunen i frågan så fungerar inte översiktsplanen som vägledande vid mer juridiskt bindande åtgärder som exempelvis kontroll av överklagade bygglov utanför detaljplanerade områden.<sup>72</sup>

Översiktsplanen bör fungera som ett hjälpmedel för andra myndigheter då de ska fatta beslut i enlighet med till exempel MB. Den kan vara ett bra verktyg för att underlätta en god kommunikation mellan stat och kommun vid inverkan av till exempel riksintressen och landsbygdsutvecklingen. En avvägning mellan allmänna intressen görs vid bedömning av ingrepp som kräver medgivande. Målet är att finna det alternativ som ger bästa möjliga, hållbara utveckling. Om det utslag som myndigheten kommit fram till inte ges understöd av översiktsplanen förutsätts det finnas en beskriven orsak till varför avvikelser tillåts.<sup>73</sup>

## 5.3 Den nya plan- och bygglagstiftningen

### 5.3.1 Allmänna intressen i nya PBL

Den nya PBL medför vissa förändringar som berör reglerna kring allmänna intressen. I dagsläget är reglerna allmänt hållna och en grundläggande innebörd av reglerna är att avvägning mellan motstående intressen ska beaktas i varje enskilt fall. Kommunerna skiljer sig från varandra avseende exempelvis geografiska förutsättningar, storlek och organisation så mycket och det är av vikt att reglerna hålls allmänna. Det är samtidigt angeläget att balansera reglerna så att de blir tillräckligt konkreta för att kunna tillämpas på ett bra sätt. Därför behöver det, enligt

---

<sup>70</sup> Boverket (2)

<sup>71</sup> Prop. 1985/86:1 sida 123

<sup>72</sup> Länsstyrelsen i Skåne län (5) s.10-11

<sup>73</sup> Länsstyrelsen i Skåne län (5) s. 10

propositionen till nya PBL, göras vissa förtydliganden bland annat att det bara är PBL som avses vid en prövning av allmänna och enskilda intressen och även vilken typ av ärende som lagen ska tillämpas på. Det ska beskrivas om ärendet berör planläggning, lovgivning, förhandsbesked etc.<sup>74</sup>

### 5.3.2 Ändringar i översiktsplanering

Enligt propositionen till nya PBL ska översiktsplanen få en starkare ställning än tidigare. För att upprätthålla en hållbar utveckling ska kommunen klargöra hur kommunala och regionala mål, betydelsefulla planer och program ska överensstämma med översiktsplanen. Anledningen till att översiktsplanen behöver utvecklas är behovet av att möta fler tidsenliga samhällsfrågor och att det sker samverkan på olika nivåer med utgångspunkt i frågor om miljö, ekonomi och sociala aspekter. Som exempel tas upp att det är nödvändigt att agera för ett bättre klimat. Syftet med översiktsplanen behöver därför förtydligas för att kunna utgöra ett bättre underlag vid beslutsfattande.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Prop. 2009/10:170 sida 159-160

<sup>75</sup> Prop. 2009/10:170 sida 173-176



## 6 Fastighetsbildningslagen

### 6.1 Samråd enligt FBL 4 kap 25 §

Vid fastighetsbildning är det nödvändigt att LM samråder med andra myndigheter för att allmänna intressen tillgodoses och det regleras i FBL 4 kap 25 §. Det är främst vid fastighetsbildning som samrådet är tillämpligt, men det kan även bli aktuellt när man ska utreda en nybildad eller ombildad fastighets utformning. Skyldigheten att samråda inskränker inte LM:s självständiga bestämmanderätt. Den innebär bara att nödvändiga kontakter bör tas som är lämpliga för handläggningen.<sup>76</sup>

### 6.2 Hur ska samråd ske?

Det är upp till LM att välja den samrådsform som är mest lämplig, men det finns två faktorer att beakta vid val av samrådsform. Först att se till att en fullgod kontakt med myndigheterna nås, men även att samrådet inte är orimligt kostsamt eller tar för lång tid. Det kan ofta räcka med muntligt samråd med berörd myndighet, men vid mer komplicerade frågor kan förrättningslantmätaren kalla till ett förrättningsammansammanträde. Möjligheten att yttra sig skriftligt kan också vara ett alternativ.<sup>77</sup>

### 6.3 BN:s rätt att stoppa förrättning

I FBL kap 4 § 25a finns villkoren för när BN ska ta beslut om en förrättning kan genomföras. BN ska göra den planmässiga bedömningen i enlighet med FBL 3 kap 3 § för ny eller befintlig bebyggelse.<sup>78</sup>

För områden utanför planlagt område får inte åtgärden genomföras om den skulle strida mot FBL 3 kap 3 §. Om BN vid samrådet har synpunkter på tillåtligheten att genomföra fastighetsbildningen enligt denna paragraf, ska LM lämna över bedömningen av detta till BN. LM kan inte heller besluta om att åtgärden inte kan genomföras på grund av FBL 3 kap 3 §, med endast samrådet som underlag. Detta måste grundas på ett formellt beslut från BN. Detta för att sökande ska kunna överklaga beslutet på rätt sätt till länsstyrelsen och regeringen.<sup>79</sup>

För att få hänskjuta ett ärende till BN för prövning måste LM tidigare ha prövat att åtgärden är tillämplig enligt övriga bestämmelser i FBL 3 kap. Till exempel ska FBL 3 kap 1 § som beskriver de allmänna lämplighetsvillkoren och FBL 3 kap 2 § som bland annat innehåller regler om strandskydd uppfyllas. Det ska endast vara frågan om planvillkoren i FBL 3 kap 3§ som ska vara kvar att pröva när LM hänskjuter

---

<sup>76</sup> Handbok FBL (2010) s. 331

<sup>77</sup> Handbok FBL (2010) s. 331-332

<sup>78</sup> Handbok FBL (2010) s. 338

<sup>79</sup> Handbok FBL (2010) s. 338-339

ärendet till BN. Prövningen kan därför inte göras i samband med samråd utan detta utgörs av två moment, samråd och hänskjutning var för sig.<sup>80</sup>

BN:s beslut kan antingen vara ett rent medgivande, ett avslag eller ett medgivande förbundet med villkor. Ett medgivande går inte att överklaga, medan ett vägrat medgivande eller ett medgivande förbundet med villkor går att överklaga hos länsstyrelsen.<sup>81</sup>

## 6.4 BN:s bedömning

Bestämmelser om fastighetsbildning utom detaljplan beskrivs i:

*”FBL 3 kap 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.”*

BN gör en planmässig bedömning. Fastighetsbildningen bör inte motverka de övergripande strukturerna som kommunen kommit fram till i sin översiktsplan för området och inte heller motverka den regionala och sektoriella planering som kan finnas i området. Det kan handla om naturvårdsplanering och jord- och skogsbrukets utveckling.<sup>82</sup>

Ett annat lagrum som blir relevant vid en planmässig bedömning är PBL 2 kap som innebär att man ska ta hänsyn till de allmänna intressena vid fastighetsbildning. Där får även bestämmelserna i MB betydelse eftersom de gäller parallellt. PBL 1 kap 5 § reglerar avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen vid planläggning.<sup>83</sup>

## 6.5 Underlag för bedömning

Som nämnts tidigare ingår kommunens översiktliga planering i den planmässiga bedömningen, och även andra mer övergripande regionala planer. De riktlinjer som finns för hela riket går att finna i MB. Då är det främst hushållningsreglerna i MB 3 och 4 kap som ska beaktas vid BN:s bedömning och de fungerar som vägvisare vid bedömning av vilken användning som är bäst för vissa mark- och vattenområden.<sup>84</sup>

När FBL 3 kap 3 § tillämpas måste BN separera, dels det som kan uppkomma genom fastighetsbildning och även det som sker oavsett om fastighetsbildning skulle äga rum eller inte.<sup>85</sup>

---

<sup>80</sup> Handbok FBL (2010) s. 339

<sup>81</sup> Handbok FBL (2010) s. 340

<sup>82</sup> Handbok FBL (2010) s. 189

<sup>83</sup> Handbok FBL (2010) s. 189-190

<sup>84</sup> Handbok FBL (2010) s. 190

<sup>85</sup> Handbok FBL (2010) s. 190

## 6.6 LM:s underrättelseskyldighet

När en lantmäteriförrättning avslutas, inställs eller får överklagas särskilt enligt FBL 15 kap 2 § måste de sakägare som LM har kännedom om underrättas enligt FBL 4 kap 33a §. Underrättelsen ska vara skriftlig och det gäller även om de som får överklaga tagit del av beslutet muntligt vid till exempel ett sammanträde. Med skriftlighet avses dels vanliga brev men om möjligheten finns går det även bra med elektroniska meddelanden.<sup>86</sup>

LM:s beslut i förrättningen och ledning om hur ett eventuellt överklagande går till kan förväntas finnas i underrättelsen. Handlingar som bör ingå är protokoll, karta och beskrivning. Är beslutshandlingarna väldigt omfattande eller sakägarna många kan man begränsa innehållet i beslutet. Om LM på detta sätt begränsar innehållet i beslutet bör det i underrättelsen finnas uppgifter om var sakägarna kan få fullständig information om förrättningsresultatet.<sup>87</sup>

Både BN och länsstyrelsen har rätt att överklaga lantmäteriförrättning utom detaljplan<sup>88</sup>. Nedan görs en beskrivning av BN:s och länsstyrelsens besvärskrifter som regleras närmare i FBL 15 kap 7 och 8 §§.

## 6.7 BN:s rätt att överklaga

FBL 15 kap 7 § ger BN rätt att överklaga samtliga tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut inom fyra veckor från det att beslutet meddelades. Om LM tillbakavisat en ansökan från BN enligt FBL 15 kap 2§ kan BN överklaga inom tre veckor. Beslut om fastighetsbestämning och gränsutmärkning kan dock inte överklagas av BN.<sup>89</sup>

Om kommunen äger en fastighet som sedermera berörs av lantmäteriförrättning kan de också besvara sig över beslutet på samma sätt som andra sakägare<sup>90</sup>.

## 6.8 Länsstyrelsens rätt att överklaga

Länsstyrelsens rätt att överklaga tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut finns i FBL 15 kap 8 §. Genom sin rätt att besvara sig mot beslut i lantmäteriförrättning har de möjlighet att kontrollera att de allmänna intressena blir tillgodosedda, i första hand är det fastighetsbildning enligt FBL 3 kap som kan överklagas. Länsstyrelsen ska i sitt överklagande ta ställning till om LM:s bedömning skett i enlighet med FBL och därefter motivera varför LM:s beslut är felaktigt.<sup>91</sup>

---

<sup>86</sup> Handbok FBL (2010) s. 376-377

<sup>87</sup> Handbok FBL (2010) s. 377

<sup>88</sup> Handbok FBL (2010) s. 376

<sup>89</sup> Handbok FBL (2010) s. 889

<sup>90</sup> Handbok FBL (2010) s. 889

<sup>91</sup> Handbok FBL (2010) s. 890

Precis som i fallet med BN kan inte länsstyrelsen överklaga en fastighetsbestämning eller gränsutmärkning då det allmänna intresset vid en sådan fastighetsbildningsåtgärd inte är av betydelsefull vikt. Om förrättning sker inom detaljplan och marken inte ska användas för jordbruksändamål kan länsstyrelsen inte heller överklaga fastighetsbildning. Där är det istället BN som ansvarar för den planmässiga efterlevelsen. Länsstyrelsen fungerar istället som en kontroll under framtagandet av detaljplanen. Det ska dock poängteras att om en fastighetsbildningsåtgärd inom detaljplan påverkar område utanför detaljplan så ska länsstyrelsen kontrollera skyddet för de allmänna intressena.<sup>92</sup>

## 6.9 Skydd för allmänna intressen i FBL

Nedan görs en genomgång av de lagar i FBL 3 kap som främst behandlar allmänna intressen vid fastighetsbildning.

### 6.9.1 FBL 3 kap 1 § varaktigt lämpad

*”1 § Fastighetsbildning ska ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får inte 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. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.”*

Den inledande paragrafen i FBL 3 kap beskriver de allmänna lämplighetsvillkoren. De kan ses som en sorts grundkrav för att fastighetsbildning ska få äga rum.<sup>93</sup>

Vid fastighetsbildning på landsbygden får bostadsfastigheter enligt de nya riktlinjerna innehålla en viss areal mark utöver bostadstomten. Det kan vara mark för viss näringsverksamhet eller hobbyverksamhet för till exempel mindre djurhållning eller odling. Detta gäller även för skogsmark som kan omvandlas till betesmark eller för uttag av ved för eldning.<sup>94</sup>

För att en bostadsfastighet med extra mark ska tillåtas måste den vara utformad och ha en sådan storlek att varje avsedd verksamhet kan skötas ändamålsenligt inom åsyftat område. En bedömning om hur mycket skogs- eller jordbruksmark som kan ingå måste göras.<sup>95</sup>

---

<sup>92</sup> Handbok FBL (2010) s. 890-891

<sup>93</sup> Handbok FBL (2010) s. 71

<sup>94</sup> Handbok FBL (2010) s. 81-82

<sup>95</sup> Handbok FBL (2010) s. 82



Det är viktigt att väga in de miljömässiga faktorerna vid fastighetsbildning. Natur- och kulturvärden kan beröras om en fastighetsbildning medför en utökning av tomtarealen i syfte att göra fastigheten mer attraktiv. Det kan exempelvis finnas biotoper i skogs- och jordbrukslandskap som riskerar att påverkas och fastighetsbildning bör inte ske i dess absoluta närhet eftersom djur- och växtliv då kan störas. Andra områdesskydd enligt MB 7 kap ska också beaktas vid fastighetsbildning.<sup>96</sup>

### 6.9.2 FBL 3 kap 2 § särskilda bestämmelser

*”2 § 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. Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning än som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så, att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt medgivande får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, utgör det som nu har sagts inte hinder mot fastighetsbildning som behövs för att medgivandet ska kunna utnyttjas. Om det finns särskilda skäl, får undantag medges från andra stycket första meningen.*

*Frågan om undantag prövas på lantmäterimyndighetens begäran av*

*1. länsstyrelsen, om undantaget avser fastighetsbildningens förenlighet med bestämmelser*

*om strandskydd och motsvarar ett sådant fall som avses i 7 kap 18 a § miljöbalken,*

*2. kommunen, om undantaget avser fastighetsbildningens förenlighet med bestämmelser*

*om strandskydd i ett fall som inte omfattas av 1, eller*

*3. länsstyrelsen eller, efter länsstyrelsens förordnande, kommunen i övriga fall.*

*Att regeringens tillåtelse behövs i vissa fall följer av 7 kap 29 § miljöbalken.*

*En kommuns beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos länsstyrelsen.*

*Länsstyrelsens beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos regeringen.”*

Syftet med naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser får inte motverkas genom fastighetsbildning. Till en sådan åtgärd måste sakägaren i sådant fall få ett godkännande. Länsstyrelsens uppgift här är att övervaka att de föreskrifter och bestämmelser som finns för området följs. Naturvårdsföreskrifter regleras i MB kap 7 som handlar om områdesskydd och angående särskilda bestämmelser kan det exempelvis hänvisa till bestämmelser i VägL. Det kan vara komplicerat att definiera vad som menas med ”naturvårdsföreskrifter och särskilda bestämmelser” men det bör i princip vara så att det krävs ett separat beslut om att särskilda bestämmelser ska

---

<sup>96</sup> Handbok FBL (2010) s. 85-86

gälla inom ett utpekad område.<sup>97</sup> I Handbok FBL görs en uppräknig av de bestämmelser som är aktuella:

**”Miljöbalken**

- Nationalpark
- Naturreservat
- Kulturresevat
- Naturminne
- Biotopskyddsområde
- Djur- och växtskyddsområde
- Strandskyddsområde
- Miljöskyddsområde
- Vattenskyddsområde
- Natura2000-område

**Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd**

- Skyddsområde för ytvattentäkter och enskilda grundvattentäkter (40 § 5)

**Kulturminneslagen**

- Skyddsområden för fornlämning (2 kap 2 §). Även om de är skyddade innan ett det finns ett särskilt beslut om det innefattas de i begreppet ”särskilda bestämmelser”
- Skyddsföreskrifter i närheten av en fornlämning (2 kap 9 § och 23 §)
- Skyddsföreskrifter omkring ett byggnadsminne (3 kap 2 §)

**Väglagen**

- Byggnadsförbud inom ett vägområde (48 §)
- Byggnadsförbud inom ett visst avstånd (mer än 12 meter) från ett vägområde utanför detaljplan (47 §)
- Lagen om byggande av järnväg
- Byggnadsförbud inom järnvägsmark m.m. (3 kap 2 §)

**Anläggningslagen**

- Förordnanden avseende trafiksäkerhet (56 §)<sup>98</sup>

**6.9.3 FBL 3 kap 5 § jord- och skogsbruksfastigheter**

*”5 § För att en jordbruksfastighet skall anses lämpad för sitt ändamål skall den ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen härav skall hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig*

---

<sup>97</sup> Handbok FBL (2010) s. 153-154

<sup>98</sup> Handbok FBL (2010) s. 154

*verksamhet på orten. Särskild hänsyn skall tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Hänsyn skall också tas till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas.*

*Första stycket gäller även i fråga om en skogsbruksfastighet.”*

Vid ny- eller ombildning av fastigheter ska särskilda lämplighetsvillkor för jord- och skogsbruksfastigheter beaktas. Då FBL 3 kap 5 § tillämpas ska hänsyn tas till den jord- och markpolitik som råder vid tillfället. Det är länsstyrelsens uppgift att kontrollera om den landsbygdsolitik som statsmakten slagit fast efterlevs.<sup>99</sup>

Bakgrunden till FBL 3 kap 5 finns i prop. 1993/94:27 s. 14 ff. Huvuddragen i den handlar om att lantbruksnäringen inte ensam kan ge den sysselsättning och ekonomiska tillskott som krävs för en levande landsbygd. En kombination av olika verksamheter eftersträvas med jordbruk, skogsbruk, annat eget företagande och tjänst. Det finns ett ökat intresse för att bo och bruka en mindre fastighet på landet samtidigt som en stor del av inkomsten kommer från någon annan verksamhet, vilket ska främjas i större utsträckning än tidigare. Intresset för fritidsboende på landet ökar vilket är positivt men det får inte ske på bekostnad av helårsboendet. Sammanfattningsvis ska mer småskaliga och flexibla lösningar ges större möjlighet vid fastighetsbildning än vad som tidigare har varit fallet.<sup>100</sup>

Mer konkret finns det vissa ekonomiska begränsningar för när det är möjligt att ny- eller ombilda en jordbruks- eller skogsbruksfastighet. Den verksamhet som ska bedrivas på jordbruksfastigheten måste ge ett godtagbart ekonomisk utbyte. Det innebär att brukarens huvudsakliga inkomst bör komma från denna verksamhet. Förutsättningarna ser olika ut för olika delar av landet och därför är det inte alltid möjligt att uppfylla detta ekonomiska krav. Det är därför möjligt att göra avsteg från huvudprincipen i syfte att göra det mer attraktivt att flytta till landsbygden. Avsteg kan göras om det finns möjligheter till kombinerad verksamhet, om det ökar sysselsättningen i glesbygden eller om det leder till ett bättre bevarande av natur- och kulturmiljö. Ett minimikrav är dock att fastigheten ger ett icke obetydligt bidrag till brukarens livnäring.<sup>101</sup>

För en ren skogsbruksfastighet har man en lite annorlunda utgångspunkt. Ett alltför delat skogsbestånd är inte att föredra och därför finns ett skydd i FBL 3 kap 7 §. Vid en lämplighetsbedömning är det inte enbart avkastningen från virkesproduktion som ska bedömas utan även möjligheten till jakt och fiske. Miljömålen ser dessutom lite annorlunda ut för skogsmark. Riktlinjerna för produktionen är att ”skogen och skogsmarken ska nyttjas effektivt och ansvarsfullt så att den ger en uthålligt god avkastning”. Produktionen ska därför jämföras med de miljömässiga målen i syfte att skapa en hållbar utveckling för skogsmarken.<sup>102</sup>

---

<sup>99</sup> Handbok FBL (2010) s. 197

<sup>100</sup> Handbok FBL (2010) s. 197-198

<sup>101</sup> Handbok FBL (2010) s. 200-201

<sup>102</sup> Handbok FBL (2010) s. 199-201

#### 6.9.4 FBL 3 kap 6 § skydd av jordbruksnäringen

*”6 § Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.”*

FBL 3 kap 6 § handlar om det allmänna intresset av att skydda jordbruksnäringen som kan påverkas när mindre jordbruksenheter bildas. Med hjälp av nämnda paragraf kan det undvikas att jordbruksenheterna blir för små eller på annat sätt svårbrukade och därmed kan till exempel stabila jordbruksfastigheter bevaras i godtagbar storlek. Skyddet för de allmänna intressena förstärks och kan sätta stopp för fastighetsbildning som skulle vara legitim enligt FBL 3 kap 5 §. Vid krissituationer, exempelvis om landet skulle hamna i krig, är livsmedelsförsörjningen essentiell och då är det viktigt att produktionsfaktorerna är bra vid landets jordbruksfastigheter.<sup>103</sup> Nedan beskrivs fyra situationer då de allmänna intressena ges företräde mot de enskilda intressena.

- En fastighetsbildningsåtgärd får inte splittra en stabil och utvecklad lantbruksenhet. Ett klyvnings- eller styckningsförfarande får inte missgynna utnyttjandet av ett byggnadsbestånd. Vid bedömningen tas hänsyn till sysselsättningsgraden, inkomster och huruvida fastigheten hållits i gott skick.<sup>104</sup>
- Rationella heltidsföretag i Götaland, Svealand och delar av Norrland som är av betydelse för landets eller landsdelens livsmedelsförsörjning riskerar nästan alltid att ta skada av till exempel ett klyvningsförfarande<sup>105</sup>.
- Bostadshuset får inte styckas av från bärkraftiga jordbruksenheter. På icke bärkraftiga jordbruksenheter får det bedömas från fall till fall om det är lämpligt att stycka av bostadshuset. Mer ingripande avstyckningar får inte göras på en bärkraftig jordbruksenhet. Vid bedömningen måste hänsyn tas till avstånd mellan brukningscentrum och avstyckad lott. Jämvikten mellan antalet djur och arealen ska inte heller störas.<sup>106</sup>

---

<sup>103</sup> Handbok FBL (2010) s. 208

<sup>104</sup> Handbok FBL (2010) s. 208

<sup>105</sup> Handbok FBL (2010) s. 209

<sup>106</sup> Handbok FBL (2010) s. 210

- Arronderingen får inte försämras avsevärt på grund av en fastighetsbildningsåtgärd. Det är viktigt med bra behandlingsytor och klart markerade fastighetsgränser.<sup>107</sup>

### 6.9.5 FBL 3 kap 7 § skydd av skogsbruket

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

På samma sätt som FBL 3 kap 6 § skyddade de allmänna intressena rörande jordbruk är FBL 3 kap 7 § ett skydd för skogsbruket. Den ställer krav på behandlingsytornas utformning och storlek och det finns även förbud mot skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Skogstillgångarna i landet ska tas tillvara på ett ändamålsenligt sätt samtidigt som hänsynen till miljön inte åsidosätts. För detta har man satt upp tre riktmärken för storlek och arrondering. Tillväxten för skog avseende skogsbruksfastigheter ska vara 200-250 m<sup>3</sup> per år, vid slutavverkning ska det finnas en möjlig behandlingsyta om minst tre hektar och fem hektar om det gäller gallring. Det ska därutöver finnas en skiftesbredd om minst 150 meter.<sup>108</sup>

Arronderingen av skogsmark får inte försämras så att möjligheterna att utnyttja den ekonomiskt blir sämre. Behandlingsytorna behöver därför anpassas utifrån storlek och form. Terrängförhållanden kan vara en faktor som avgör hur små behandlingsytorna får vara.<sup>109</sup>

Skogsmark får inte delas upp så den inte uppnår de skogspolitiska målen, produktionsmålet och miljömålet. Exakt hur stor skogsareal en ny- eller ombildad skogsfastighet ska ha i det enskilda fallet är svårt att ange. Skogsfastigheterna ska vara så stora att det går att bedriva ett rationellt skogsbruk och skogsägarna ska kunna lägga ner rimliga resurser för att sköta den. Detta är en bra utgångspunkt, men aspekter som skiftesstorlek och skiftesform, topografi och befintliga vägsystem ska också vägas in i bedömningen, när storleken på fastigheten ska bedömas. En annan synpunkt som också ska vägas in är natur- och kulturmiljöhänsynen.<sup>110</sup>

### 6.9.6 FBL 3 kap 8 § skydd av fiske

*”8 § Fiske får ej uppdelas genom fastighetsbildning på sätt som medför olägenhet av någon betydelse för fiskevården. Uppdelning får dock ske, om den är nödvändig för att möjliggöra en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen och icke medför avsevärd olägenhet för fiskevården.*

---

<sup>107</sup> Handbok FBL (2010) s. 210

<sup>108</sup> Handbok FBL (2010) s. 211

<sup>109</sup> Handbok FBL (2010) s. 211

<sup>110</sup> Handbok FBL (2010) s. 212-213

*Ingår fiske i äganderätten till vattenområde och föreligger enligt första stycket hinder mot fastighetsbildningsåtgärd beträffande området, får bestämmas att fastighetsbildningen icke skall omfatta fisket, om fastighetsbildningen är av synnerlig vikt för en lämplig fastighetsindelning eller i övrigt av betydande allmänt intresse. Även om fastighetsbildningen ej är av den betydelse som nu angivits, får sådan bestämmelse meddelas, om vattenområdet är gemensamt för flera fastigheter.”*

Ett annat allmänt intresse som har ett speciellt skydd i FBL är fisket i de enskilda vattendragen i Sverige. Fiske i enskilda vattendrag tillkommer enligt huvudregeln fastighetsägaren genom enskilt fiske. I FBL finns dels bundet fiske som beskrivs i FBL 2 kap 3 § och fristående fiske enligt FBL 1 kap 4 §. Enligt FBL 1 kap 4 § är fristående fiske fast egendom som kan likställas med mark. Bundet fiske är knutet till vattenområdet och medföljer vid en fastighetsbildningsåtgärd. En enskild fiskerätt kan exempelvis vara ägande av fiskefastighet, innehav av nyttjanderätt till fiske, andel i samfällighet till fiske eller urminnes hävd och kan vara bundet eller fristående fiske. I övrigt finns regler om fiske i Fiskelagen 8-18 §§ och i förordningen om fiske enligt 2 kap 2-4 §§.<sup>111</sup>

Fiskevård är en term som sammanfattar de åtgärder som finns för att främja ett ”rikt allsidigt sammansatt fiskebestånd”. Det finns möjlighet att hejda en utökning av antalet fiskerättsägare om det skulle innebära betydande olägenhet för fiskevården och en annan möjlig åtgärd kan vara att lämna fisket intakt vid en fastighetsbildning.<sup>112</sup>

Om det finns risk för missförhållande vid uppdelning av fiskerättigheter bör samråd ske med fiskerikonsulenten på länsstyrelsen. Eventuella förvaltare av samfällighetsföreningar och fiskvårdsområden bör också ges möjlighet att yttra sig. Endast en uppdelning av fisket på flera fastigheter innebär inte automatiskt att det är skadligt. Fiske för husbehov ska vara möjligt för varje fastighet utan att fisket överutnyttjas och därmed uppkommer en möjlighet att förhindra bildande av för små fiskeenheter som skulle kunna vara skadliga för fisket i sig.<sup>113</sup>

Om olägenhet uppkommer vid uppdelning av fiske kan det ändå bli aktuellt att genomföra åtgärden, om det är behövligt för att gagna en angelägen ändring i fastighetsindelningen samtidigt som den inte innebär en avsevärd olägenhet för fiskevården. För att en förändring i fastighetsindelningen ska klassas som angelägen bör hänsyn tas till hur allmänna intressen påverkas eller om åtgärden för enskilda sakägare är av påtaglig betydelse.<sup>114</sup>

---

<sup>111</sup> Handbok FBL (2010) s. 215-216

<sup>112</sup> Handbok FBL (2010) s. 215-216

<sup>113</sup> Handbok FBL (2010) s. 218-219

<sup>114</sup> Handbok FBL (2010) s. 218-219

### 6.9.7 FBL 3 kap 9 § rationalisering av jordbruket

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

I FBL 3 kap 9 § finns möjlighet att göra vissa avsteg från kraven i FBL 3 kap 1 § och FBL 3 kap 5 §. Lydelsen av paragrafen innebär att resultatet från förrättningen ska bedömas ur ett helhetsperspektiv. Det ska uppstå en positiv nettoeffekt, till exempel att en jordbruksfastighet får en mer lönsam drift. Det kan då accepteras att det uppstår fastigheter som inte är varaktigt lämpade för sitt ändamål, om det innebär en större förbättring för övriga fastigheter. Kravet på hur stor förbättringen ska vara är större vid nybildning än vid ombildning av fastigheter.<sup>115</sup>

Ett villkor för att realisera fastighetsbildning med stöd av denna paragraf är att det inte får upphäva effekten av en mer ändamålsenlig indelning. Åtgärden får alltså inte försämrå möjligheterna till ytterligare fastighetsbildningsåtgärder. Uppkomsten av fastigheter som inte är varaktigt lämpade är inte optimalt, därför måste det bedömas om de kan få en ändamålsenlig användning i framtiden.<sup>116</sup>

Motivet med denna lag är att möjliggöra en successiv rationalisering av jordbruket<sup>117</sup>.

### 6.9.8 FBL 3 kap 10 § undantagsregel för jord- och skogsbruk

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

Detta är en undantagsregel från bestämmelserna i FBL 3 kap 6 § och FBL 3 kap 7 §. Syftet med regeln är att ge andra näringar och samhällsintressen samma möjligheter som jord- och skogsbruket. Fastighetsbildningsåtgärder som är positiva för det allmänna ska alltså kunna genomföras i strid med skyddsreglerna. Främst är det behovet av bostäder och industrier, kommunikationstekniska eller kulturella anläggningar, men även fritidsanläggningar och naturreservat som får en likvärdig prioritet. I första hand är ändamålet med bestämmelsen att göra fastighetsbildning genomförbar som gynnar översiktsplanens syften med hur marken ska användas på bästa sätt.<sup>118</sup>

---

<sup>115</sup> Handbok FBL (2010) s. 222

<sup>116</sup> Handbok FBL (2010) s. 223

<sup>117</sup> Prop. 1969:128 del B sida 175

<sup>118</sup> Handbok FBL (2010) s. 224





## 7 Lantmäteriförrättning

### 7.1 Fastighetsbildningsåtgärder vid lantmäteriförrättning

Vid en lantmäteriförrättning handläggs olika typer av åtgärder. Fastighetsbildning kan ske genom nybildning eller ombildning. Nybildning innefattar tre olika åtgärder – avstyckning, klyvning och sammanläggning. Nybildade fastigheter måste vara lämpliga för sina ändamål enligt FBL:s bestämmelser och det får inte heller föreligga planstridighet.<sup>119</sup> Vid ombildning av fastigheter används åtgärden fastighetsreglering. Då sker ingen nybildning av fastigheter, det är enbart befintliga fastigheter som förändras. Fastighetsreglering kan bland annat omfatta överföring av mark till och från fastigheter, bildande och överföring av andelar i samfällighet och upprättande av servitut.<sup>120</sup> I en lantmäteriförrättning handläggs även åtgärder som berör anläggningslagen<sup>121</sup> och ledningsrättslagen<sup>122</sup>.

### 7.2 Beslutande myndighet och arbetsgång

Lantmäteriförrättningar handläggs hos LM som är en statlig myndighet, men även kommuner kan ha en kommunal LM. Förfarandet inleds med att fastighetsägare som är i behov av fastighetsbildningsåtgärd ansöker om lantmäteriförrättning hos LM. Förrättningslantmätaren, som handlägger förrättningen, kontrollerar vilka förutsättningar som gäller för förrättningens genomförande och informerar vid behov sakägarna om dessa. Förrättningslantmätaren för protokoll under förrättningens gång över vad som utträttats.<sup>123</sup>

När förrättningen är genomförd ska förrättningslantmätaren ta beslut och där ska beskrivas hur fastighetsindelningen ändrats på grund av förrättningen<sup>124</sup>.

### 7.3 Resonemang bakom lagstiftningen

När FBL infördes och de organisatoriska delarna vid en LM skulle förtydligas diskuterades begreppet *förrättningslantmätare*. Anledningen var att fastighetsbildningsåtgärder ansågs få mer betydelse i städerna med hänvisning till en utökad urbanisering. Termen lantmätare ansågs i större utsträckning behandla fastighetsbildning på landsbygden. För att ytterligare försäkra sig om att en lantmäteriförrättning skulle främja en god fastighetsindelning diskuterades möjligheten för förrättningslantmätaren att använda sig av sakkunnig då till exempel svårare värderingsfrågor uppstod som en förbättringsåtgärd.<sup>125</sup>

---

<sup>119</sup> Julstad (2005) s. 100-102

<sup>120</sup> Julstad (2005) s.101

<sup>121</sup> Julstad (2005) s. 141

<sup>122</sup> Julstad (2005) s. 157

<sup>123</sup> Julstad (2005) s. 133-134

<sup>124</sup> Julstad (2005) s. 134

<sup>125</sup> Prop. 1969:128 del B sida 203-204

LM ska klargöra vilka som är sakägare i en lantmäteriförrättning. När FBL infördes förklarades att det var av stor vikt att göra detta i inledningsfasen av en förrättning. Därför gällde det att vara noggrann med att ha en aktuell sakägarförteckning. Det var även behövt att sökande av förrättningen uppgav vilka som påverkades av fastighetsbildningen i den mån att denne hade möjlighet att ta reda på detta.<sup>126</sup>

En viktig del av en lantmäteriförrättning är sammanträdet. Sammanträdet ansågs ha två viktiga funktioner. Dels skulle sakägare i förrättningen informeras om de förutsättningar som förelåg. Sakägarna skulle även få tillfälle att yttra sig och delges de uppgifter som är av vikt för förrättningens eventuella fortskridande. För att sammanträde inte skulle behöva hållas fick inga motstridiga intressen föreligga. Departementschefen framhöll dock i propositionen till FBL att om det råde minsta tveksamhet skulle inte förrättningslantmätaren underlåta att sammanträda med sakägare.<sup>127</sup>

Protokoll, beskrivning och karta är tre viktiga delar för att en lantmäteriförrättning ska bli fullständig. Vid FBL införande diskuterades protokollets utformning och målet var att nå ett mer överensstämmande förfarande med exempelvis domstolsväsendet.<sup>128</sup> I ersättningsfallen kunde det vara av stor betydelse att beräkna förändringar i fastighetens areal och kartan fungerade då som ett översiktligt hjälpmedel. Kartans noggrannhet skulle vara i relation till ändamålet med förrättningen, det var viktigt att den blev så kostnadseffektiv och rättsäker som möjligt. Om det fanns flera olika ändamål med en förrättning kunde en större noggrannhet tillämpas för att passa olika ändamål. Vad avsåg beskrivningen var den nödvändig exempelvis för redovisningen av överförd areal och genomförd utstakning med redogörelse för koordinatbeteckningar.<sup>129</sup>

För ett tydligt slutförande av lantmäteriförrättningen skulle ett avslutningsbeslut lämnas av LM. De som berördes av förrättningen skulle delges om att den var avslutad för att de skulle ha möjlighet att övervaka sina intressen och kunna besvara sig mot beslutet inom en viss tid.<sup>130</sup>

---

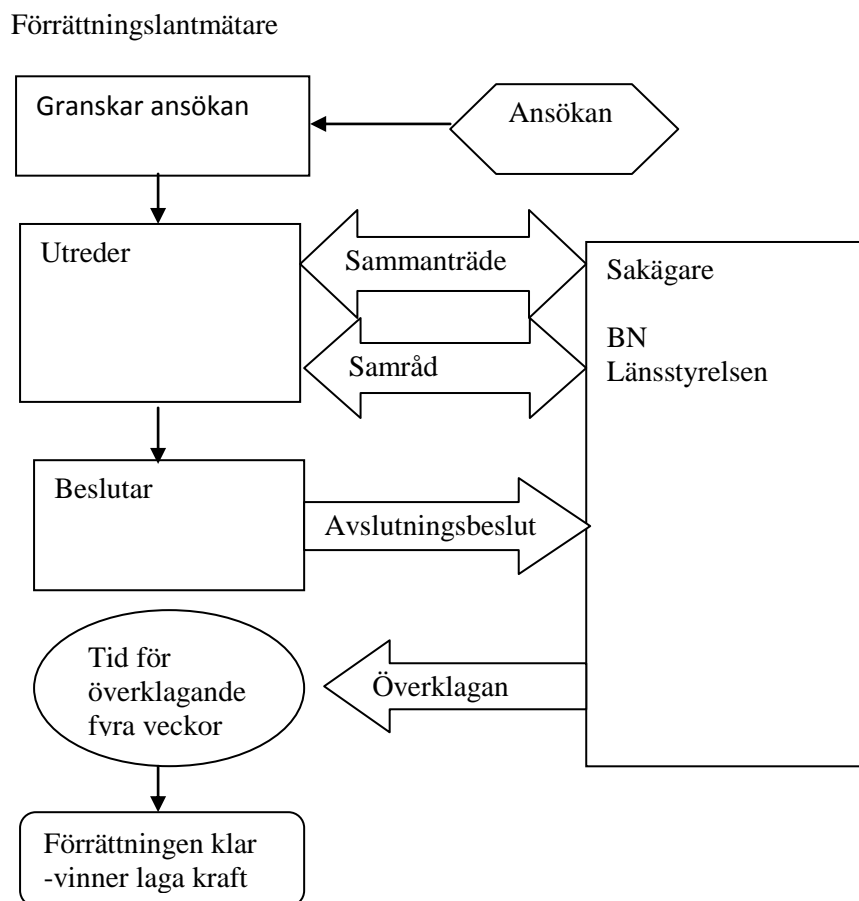
<sup>126</sup> Prop. 1969:128 del B sida 227

<sup>127</sup> Prop. 1969:128 del B sida 235-237

<sup>128</sup> Prop. 1969:128 del B sida 239

<sup>129</sup> Prop. 1969:128 del B sida 283-287

<sup>130</sup> Prop. 1969:128 del B sida 289



Figur 2 - Generell arbetsgång vid lantmäteriförrättning.

## 7.4 Utredningsprocessen

LM och länsstyrelsen i Skåne län har tillsammans utarbetat ett dokument om hur samråd ska ske. Eftersom undersökningen i detta examensarbete är gjord i Skåne och Blekinge län följer en genomgång av de principer för samråd som LM och länsstyrelsen i Skåne tagit fram.

### 7.4.1 Samråd mellan LM och länsstyrelsen i Skåne län

I dokumentet framgår några olika situationer då samråd ska ske. Det är bland annat nödvändigt då lantmäteriförrättningen påverkas av att annan lagstiftning än FBL kräver samråd, till exempel MB.<sup>131</sup>

<sup>131</sup> Länsstyrelsen i Skåne län och Lantmäteriet Skåne län s. 4

En annan anledning är inverkan på de allmänna intressena som finns under länsstyrelsens ansvar.<sup>132</sup>

Övriga fall där det behövs samråd mellan LM och länsstyrelsen är då en åtgärd ska tillåtlighetsprövas och där LM behöver länsstyrelsens stöd som statens representant för statliga sektorsmyndigheter i länet samt när länsstyrelsens granskningsyttrande strider mot kommunens åsikt vid frågor om allmänna intressen i översiktsplanen.<sup>133</sup>

### 7.4.2 Situationer då samråd inte är nödvändigt

Om kommunen redan gjort en bedömning av de allmänna intressena behövs inget samråd. Det är inte heller nödvändigt om förrättningslantmätaren anser att ärendet inte medför någon uppenbar risk för skada för de allmänna intressena. I dokumentet spaltas upp ett flertal exempel på situationer då samråd inte är behövligt och nedan följer några av dem.

- Då åtgärden sker inom område med detaljplan. Om området skulle påverka jordbruksmark, områdesskydd enligt MB eller fornminnen behövs dock samråd.
- När onyttiga servitut ska upphävas.
- Om förändringar sker avseende andelstalet eller medverkan i en gemensamhetsanläggning för en fastighet.
- Då en ledningsrätt ska tillskapas befintliga ledningar och anläggningar.<sup>134</sup>

### 7.4.3 Samrådsunderlag och handläggning

För att underlätta samrådsprocessen behöver LM bistå med olika handlingar. Material som förväntas vara med är en översiktskarta med där fastigheter i ärendet är utpekade, skrivelse om upplysning av ansökan och sökande, fastighetsbildningens syfte, vilket allmänintresse som berörs av pågående markanvändning och hur det påverkas samt en karta där förslaget har ritats in och beskrivits.<sup>135</sup>

Normal handläggningstid hos länsstyrelsen är fyra veckor. Det förutsätter att samrådet är skriftligt och räknas från det datum då ärendet kom in till länsstyrelsen. Det finns även möjlighet för förrättningslantmätaren att begära en skyndsam handläggning. Då rekommenderas att länsstyrelsen har minst två veckor på sig att handlägga ärendet.<sup>136</sup>

---

<sup>132</sup> Länsstyrelsen i Skåne län och Lantmäteriet Skåne län s. 4

<sup>133</sup> Länsstyrelsen i Skåne län och Lantmäteriet Skåne län s. 4

<sup>134</sup> Länsstyrelsen i Skåne län och Lantmäteriet Skåne län s. 9

<sup>135</sup> Länsstyrelsen i Skåne län och Lantmäteriet Skåne län s. 8

<sup>136</sup> Länsstyrelsen i Skåne län och Lantmäteriet Skåne län s. 8

## 8 Undersökning

### 8.1 Enkät

#### 8.1.1 Allmänt

Fyra olika enkäter om samråds- och beslutsrutiner har skickats ut i Skåne och Blekinge. De olika enkäterna har gått ut till BN eller motsvarande i alla de berörda kommunerna, till både statliga och kommunala LM och båda länsstyrelserna för de berörda regionerna. Till LM utgick två olika enkäter, en om hur samarbetet med länsstyrelsen fungerar och den andra om hur de arbetar mot BN. Totalt skickades 58 enkäter ut varav 38 var till BN, 18 till LM och 2 till länsstyrelserna. Syftet var att få en bild av hur samarbete mellan LM och länsstyrelsen/BN fungerar vid lantmäteriförrättningar som berör allmänna intressen. Med enkäterna bifogades svarsbrev, en kort presentation av upphovsmännen bakom enkäten och en beskrivning av syftet med enkäten (se bilaga). Enkätutskicket gjordes endast i en omgång.

#### 8.1.2 Enkäternas utformning

Enkäterna bestod av elva frågor vardera, och var uppdelade i två olika delar. Den första delen handlade om hur samrådsförfarandet sköts och den andra om hur delgivningen av beslutet fungerar. Två av frågorna på enkäten var utformade som flervalsfrågor medan övriga nio var frågor som skulle ge kortare skriftliga svar.

En brist i enkätutskicket har varit att utskicket till LM inte varit tillräckligt tydligt. Enkäten som handlade om hur de arbetar mot länsstyrelsen har besvarats i stor utsträckning, medan den som handlar om arbetet mot BN knappt har blivit besvarad. Detta trots att de har skickats i samma brev. Antagligen har det inte tillräckligt tydligt framgått att det handlade om två olika enkäter.

### 8.2 Enkät till BN

På denna enkät har 25 av de 38 tillfrågade BN svarat.

#### 8.2.1 Samråd

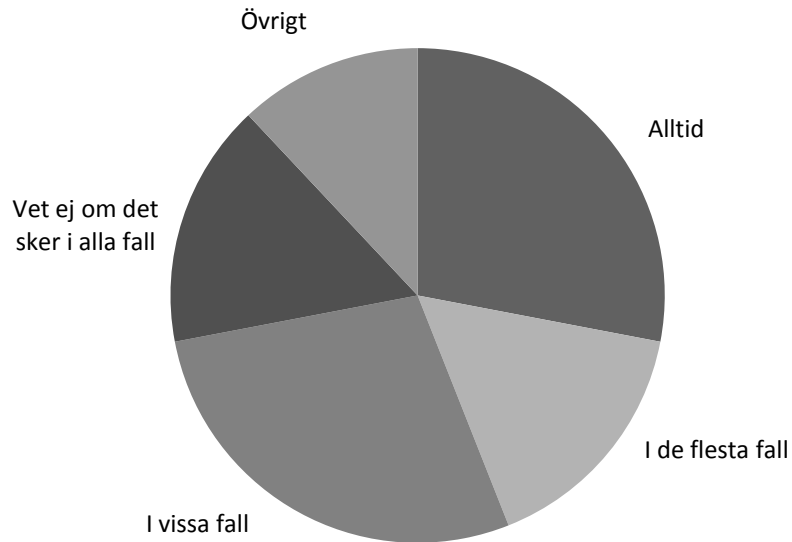
Fråga 1.

**Upplever ni att samarbetet med LM fungerar bra i samband med förrättningar som berör allmänna intressen? Är kommunikationen bra under hela processen?**

Här har 22 av 25 svarat bra eller ja, medan övriga tre svarar att det fungerar mestadels bra, att de får knapphändig information om vad LM gör och att det fungerar bättre efter påtryckningar. Det är alltså 88 % som är nöjda med samarbetet med LM.

Fråga 2.

**Samråder LM med er i alla ärenden eller bara i vissa fall?**



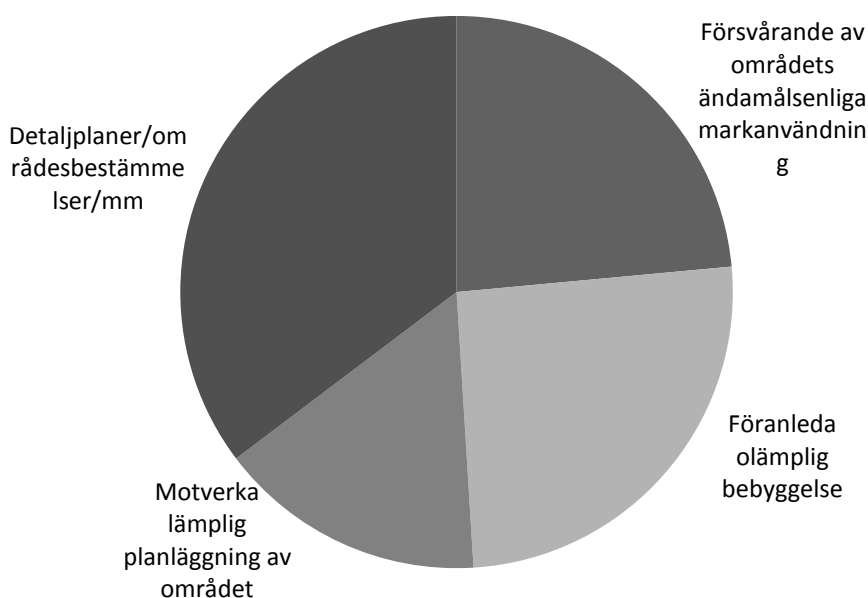
*Figur 3 – Samrådsfrekvens LM och BN*

7 av 25 svarade att LM samråder med dem i alla fall, 7 stycken har svarat i vissa fall, 4 stycken svarar att det sker i de flesta fall, 4 stycken har svarat att de inte vet om det sker i alla fall. Övriga svar som endast tagits upp en gång är: där det enligt lag behövs, ej samråd vid nya detaljplaner, alla som innebär nytt ändamål för fastighet.

Fråga 3.

Vilken/vilka är de vanligaste villkoren man samråder kring?(Kryssa de vanligaste)

- **Försvårande av områdets ändamålsenliga markanvändning**
- **Föranleda olämplig bebyggelse**
- **Motverka lämplig planläggning av området**
- **Detaljplaner/områdesbestämmelser/mm**



Figur 4 – Mest förekommande typ av samråd

5 av 25 har kryssat i samtliga alternativ, 6 stycken har angett att detaljplaner är det man samråder mest omkring, 2 stycken anger att olämplig bebyggelse är vanligast och en har svarat att strandskydd avvikelse från plan är det mest diskuterade.

Resterande har kryssat två eller tre alternativ, 6 av de 10 som svarat på detta vis har angett detaljplaner/områdesbestämmelser mm som ett av alternativen, 6 stycken har angett olämplig bebyggelse, 7 stycken har angett att de samråder mest kring att en förrättning kan försvåra en ändamålsenlig markanvändning, 3 stycken anger att motverkande av lämplig planläggning av området är vanligast.

Sammanfattningsvis så är det 18 stycken som angett detaljplaner/områdesbestämmelser/mm som det man samråder mest om. 13 stycken har svarat olämplig bebyggelse, 12 stycken anger ändamålsenlig markanvändning och 8 stycken svarar att motverkandet av lämplig planläggning är vanligast.

Fråga 4.

**Hör det till rutinerna att konsultera en tredje instans, t.ex. Boverket, som gör att det tar längre tid? (Sker det i varje fall, vartannat fall eller mer sällan?)**

10 av 25 har svarat nej på denna fråga, 13 stycken har svarat sällan eller nästan aldrig, av de som svarat sällan har 2 stycken angett att de konsulterar Swedavia (ägar, driver och utvecklar flygplatser). Övriga svar som angetts en gång på enkäten är: andra förvaltningar/avdelningar inom kommunen, länsstyrelse och miljöförvaltning.

Fråga 5

**Finns det några utarbetade principer och rutiner om hur samråd ska skötas med LM? Beskriv gärna dem i så fall.**

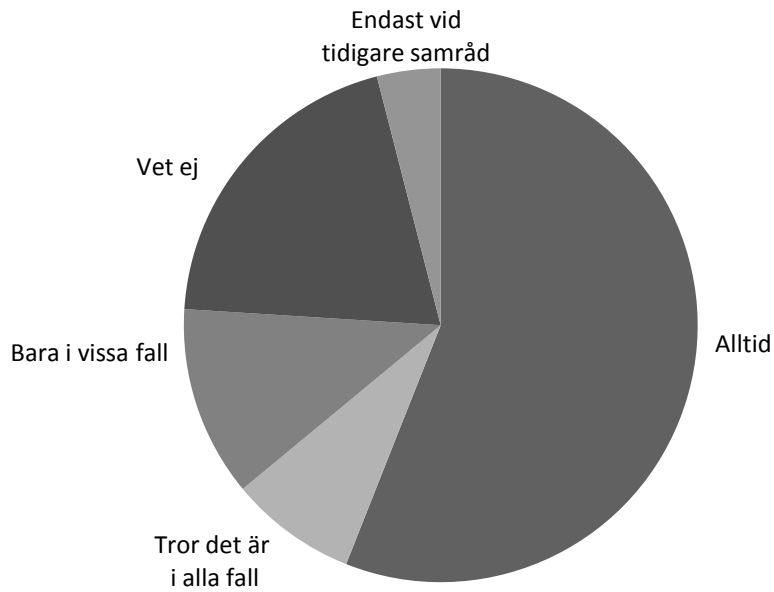
7 av 25 svarar att de inte har några tydliga rutiner, 7 stycken svarar att de har någon form av checklista eller standarddokument som gäller mellan BN och LM, 5 stycken anger att de ligger på delegation hos tjänstemännen att avgör när samråd behövs, 5 stycken anger att de har möten med LM någon gång i månaden för att gå igenom de förrättningar som är aktuella.



### 8.2.2 Beslut

Fråga 1

**Underrättas ni om beslut i alla ärenden eller bara i vissa fall?**

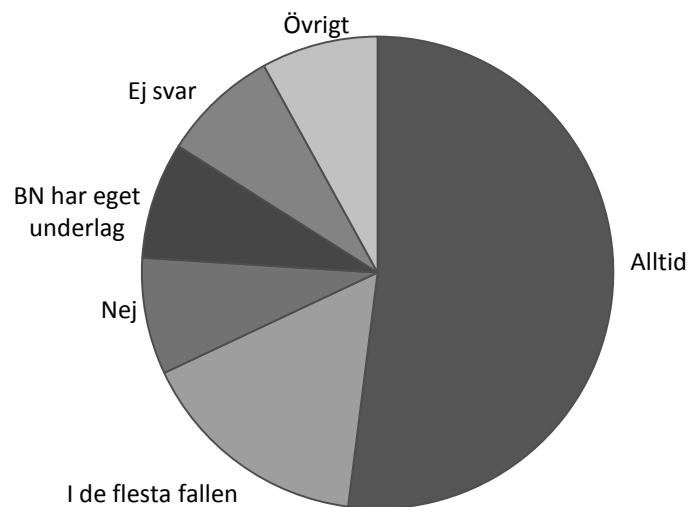


*Figur 5 – Underrättelse om beslut till BN*

14 av 25 uppger att de underrättas om alla beslut, 5 stycken vet ej, 3 stycken underrättas bara i vissa fall, 2 stycken tror att det är alla, medan en svarar att de underrättas om det varit samråd tidigare.

Fråga 2.

**Får BN alltid in de dokument som behövs för att kontrollera om de allmänna intressena berörs?**



*Figur 6 – Dokument till BN*

13 av 25 anser att de får in alla dokument som behövs, 4 st. svarar att de får in dem i de flesta fallen, 2 stycken svarar nej, 2 stycken anger att BN har eget underlag, 2 stycken har inte svarat alls . Övriga svar som angivits en gång vardera: har egna rutiner för hur detta sköts, tjänstemännen har det på delegation.

Fråga 3.

**Om inte vilka dokument saknas oftast?(kryssa de/det som oftast saknas)**

- **Karta**
- **Protokoll**
- **Beskrivning**
- **Annat.....**

Här har 14 av 25 inte svarat på frågan, 5 stycken har svarat att inget saknas, 2 stycken har svarat att beskrivningen brukar saknas. Övriga svar som angetts

en gång vardera är: karta och beskrivning, karta och protokoll, förtydligande av kartan och syftet med förrättningen brukar saknas.

Fråga 4.

**Sker det ofta att BN själv får hämta in kompletterande uppgifter?**

Här har samtliga svarat att det aldrig behövs eller att det sker väldigt sällan.

Fråga 5.

**Hur många av de förrättningar som kommer in överklagas, för att man anser att de allmänna intressena inte är tillgodosedda?**

13 av 25 svarar att det sker mycket sällan eller nästan aldrig, 6 stycken säger att det aldrig har hänt och 6 stycken har inte svarat.

### **8.3 Enkät LM om länsstyrelsen**

På den här enkäten har 8 av de 13 tillfrågade LM i Skåne och Blekinge svarat.

#### **8.3.1 Samråd med länsstyrelsen**

Fråga 1.

**I vilken utsträckning samråder ni med länsstyrelsen vid förrättning utom detaljplan/områdesbestämmelser? Vid ungefär hur många av de förrättningar som en förrättningslantmätare handlägger per år samråder denne med länsstyrelsen?**

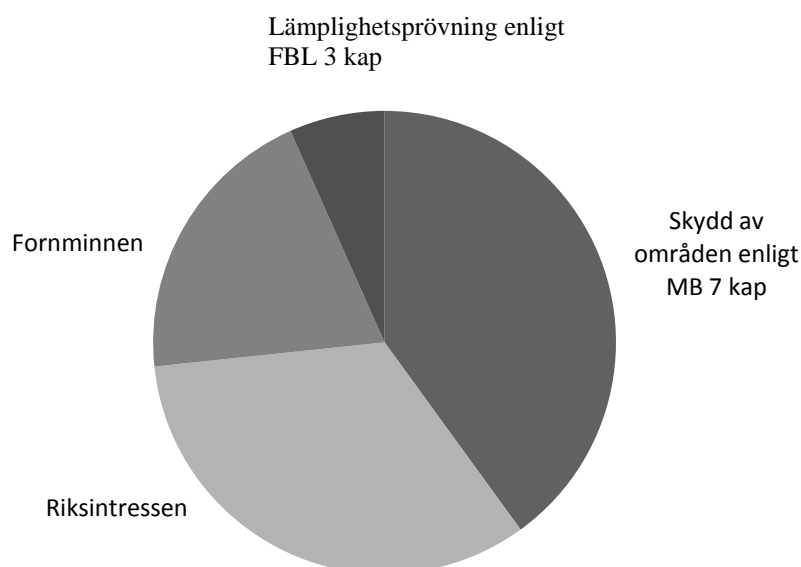
Kommunala LM nämner endast ett fåtal ärenden i intervallet 2-5 förrättningar per år. En kommunal LM svarar att det endast är ett fåtal per år, medan en annan kommunal LM har svarat att det kan uppgå till tio förrättningar per år.

Enligt svaren från statliga LM uppgår samråden om förrättningar utom detaljplan till mellan 15-25 förrättningar per år. I något fall har en statlig LM svarat 25/150 förrättningar, vilket ger 16,67 %. En statlig LM har svarat att det rör sig om mellan 30-50% av alla förrättningar per år.

Fråga 2.

**Vilken/vilka är de vanligaste frågorna ni samråder kring?(Kryssa de vanligaste)**

- Skydd av områden enligt MB 7 kap. Vilken typ av skydd rör det sig då oftast om?
- Fornminnen
- Riksintressen
- Annat



*Figur 7 – Samrådsfrekvens LM och länsstyrelsen*

På den här frågan går det att välja flera svarsalternativ. 6 av 8 kontor svarar skydd av områden enligt MB 7 kapitlet. Bland svaren förekommer främst att områdesskydden gäller strandskydd, naturreservat, biotopskyddsområde. 5 av 8 kontor svarar riksintressen, 3 av 8 kontor svarar fornminnen och ett av kontoren svarar lämplighetsprövning enligt FBL 3 kap.

Fråga 3.

**I vilka fall tar ni hellre diskussionen internt?**

De flesta av svaren är att samråd sker med länsstyrelsen så fort osäkerhet uppstår i förrättningen. Ett kontor har svarat att strandskydd prövas med förhandsbesked och ett annat kontor prövningen av FBL 3 kap 5-7 §§. Ett av kontoren har även svarat med frågetecknen.

Fråga 4.

**Vilken är anledningen till att dessa frågor sköts internt istället?**

4 av 8 kontor har svarat på frågan och bland svaren nämns att det finns riktlinjer från länsstyrelsen att snabba på handläggningen, att man använder sig av principalsamråd, att det finns en liten landsbygd i området och även en bra översiktsplan samt om lämpligheten inte uppenbart strider mot de allmänna intressena.

Fråga 5.

**Om samråd med länsstyrelsen är nödvändigt, räcker det med något extramöte eller behöver en tredje instans kopplas in, t.ex. Boverket, som gör att det tar längre tid?**

4 av 8 kontor svarar att tredje instans inte kopplas in utan att samråd här bara sker med länsstyrelsen. Ett kontor har svarat att samråd sker sällan eller aldrig med tredje instans, medan 3 av 8 kontor har svarat med frågetecknen.

Fråga 6.

**Finns det några utarbetade principer och rutiner om hur samråd ska skötas med kommuner och länsstyrelsen? Beskriv gärna dem i så fall.**

Alla kontor utom ett har svarat att det finns principer för samråd.

### **8.3.2 Beslutshandlingar till länsstyrelsen**

Fråga 1.

**I vilken utsträckning skickar ni beslutshandlingar till länsstyrelsen vid förrättning utom detaljplan/områdesbestämmelser? Hur stor andel av det totala antalet förrättningar?**

En stor del av svaren talar om att beslutshandlingar skickas till länsstyrelsen då samråd skett och vid förtida registrering. Det är även ett kontor som nämner fastighetsbildning i strid mot principalsamråd. Ett kontor säger att det sker i mycket få fall och endast där länsstyrelsen varit inblandad från början, medan ett annat kontor nämner att de alltid skickar in beslutshandlingar till länsstyrelsen vid förrättning utom detaljplan.

Två kontor har beskrivit hur många förrättningar som skickas in till länsstyrelsen. Ett kommunalt kontor svarar att det sker i ca 2-3 ärenden/år, medan ett statligt kontor att det händer i ca 15-20% av ärendena, eller 30 förrättningar, per år.

Fråga 2.

**Vilka handlingar skickar ni då in?**

De handlingar som skickas in enligt samtliga kontor är karta, beskrivning och protokoll. Ett kontor nämner att hela förrättningsakten skickas in. Andra handlingar som nämns av några kontor är dagboksblad och länsstyrelsens samrådssvar.

Fråga 3.

**Om så inte är fallet, använder man sig av andra kommunikationsvägar istället? Ex meddelar man länsstyrelsen muntligt eller via exempelvis e-post?**

3 av 8 kontor svarar nej på den här frågan, men 2 av 8 kontor nämner att e-post används. Ett kontor uppger att det kan förekomma en muntlig dialog som sedan förs in i dagboksbladet. Övriga två har inte svarat på frågan.

Fråga 4.

**Vilken/vilka är de vanligaste anledningarna till att länsstyrelsen överklagar lantmäteriförrättning?(Kryssa de vanligaste)**

- Skydd av områden enligt MB 7 kap. Vilken typ av skydd rör det sig då oftast om?.....
  
- Fornminnen
- Riksintressen
- Annat

Svaren på frågan är olika. 3 av 8 kontor förklarar att de aldrig varit med om något överklagande från länsstyrelsen i de här frågorna, medan 2 av 8 kontor svarar ”Annat”. 2 av 8 kontor talar om skydd av områden, riksintressen och fastighetsbildning enligt FBL 3:1–3:7. Ett kontor nämner att det är ovanligt men att det hände att strandskydd överklagades förut då strandskyddsfallen inte hamnade hos BN.

Fråga 5.

**Hur mycket längre tid beräknas ett ärende som överklagats ta i genomsnitt? Här räcker det att uppskatta ungefärligt. Skriv gärna anledningen till varför det tar så lång tid också?**

4 av 8 kontor svarar på frågan att de inte vet hur lång tid det tar, medan 3 av 8 kontor säger att det tar ca 12-15 månader. Ett kontor nämner intervallet 1/2-1 år.

## 8.4 Enkät LM om BN

På den här enkäten svarade endast 4 av de 13 tillfrågade LM. Eftersom de är så få har sammanställningarna av svaren lite annorlunda form. Det ansågs inte vara tillräckligt med underlag för att beskriva hur stor andel som svarat vad på en specifik fråga. Av den anledning förklaras istället hur vart och ett av kontoren har svarat.

### 8.4.1 Samråd med BN

Fråga 1.

**I vilken utsträckning samråder ni med kommuner vid förrättning utom detaljplan/områdesbestämmelser? Vid ungefär hur många av de förrättningar som en förrättningslantmätare handlägger per år samråder denne med kommunen?**

Ett kontor svarar att det sker i 25/150 fall. Två andra kontor säger att BN underrättas om samtliga eller nästan samtliga ärenden samråder om det är nödvändigt. Ett av de kontoren nämner att det görs planmässig bedömning och strandskydd enligt FBL 3 kap 2–3 §§. Ett annat kontor har svarat att de träffar kommunen och går igenom de förfrågningar som kommit in om byggnationer och planer.

Fråga 2.

**Vilken/vilka är de vanligaste villkoren man samråder kring?(Kryssa de vanligaste)**

- Försvårande av områdets ändamålsenliga markanvändning**
- Föranleda olämplig bebyggelse**
- Motverka lämplig planläggning av området**
- Detaljplaner/Områdesbestämmelser/mm**

De vanligaste villkoren det samråds kring är föranledande av olämplig bebyggelse och detaljplaner. Ett av kontoren nämner att det samråds lika mycket kring alla villkor enligt FBL 3 kap 3 §.

Fråga 3.

**I vilka fall tar ni hellre diskussionen internt?**

Ett av kontoren talar om att det samråds vid tvekan. Ett annat kontor säger att ändamålsenlig användning används av kommunen som schablon för att förhindra avstyckning trots att bygglov kanske redan finns

Fråga 4.

**Vilken är anledningen till att dessa frågor sköts internt istället?**

Ett av kontoren har svarat att det tas en diskussion innan ärendet skjuts till BN.

Fråga 5.

**Om samråd med kommunen är nödvändigt, räcker det med något extramöte eller behöver en tredje instans kopplas in, t.ex. Boverket, som gör att det tar längre tid?**

Svaren på frågan är genomgående att det inte finns någon tredje part utan att det endast samråds med kommunen.

Fråga 6.

**Finns det några utarbetade principer och rutiner om hur samråd ska skötas med kommuner? Beskriv gärna dem i så fall.**

Ett säger att det finns principer för samråd, ett annat att underrättelse om samråd sker om det är nödvändigt och ett tredje kontor att det inte finns några principer för samråd ännu.

#### **8.4.2 Beslutshandlingar till kommunen**

Fråga 1.

**I vilken utsträckning skickar ni beslutshandlingar till kommunen vid förrättning utom detaljplan/områdesbestämmelser? Hur stor andel av det totala antalet förrättningar?**

Tre av kontoren säger att de skickar samtliga beslutshandlingar, medan ett kontor nämner att de skickar mycket få förrättningar och enbart i de fall där kommunen är sakägare.

Fråga 2.

**Vilka handlingar skickar ni då in?**

Samtliga kontor svarar att de skickar in karta, beskrivning och protokoll.

Fråga 3.

**Om så inte är fallet, använder man sig av andra kommunikationsvägar istället? Ex meddelar man kommunen muntligt eller via exempelvis e-post?**

Ett av kontoren har svarat att e-post används som kommunikationsväg.

Fråga 4.

**Vilken/vilka är de vanligaste anledningarna till att kommunen överklagar lantmäteriförrättning?(Kryssa de vanligaste)**

- Försvarande av områdets ändamålsenliga markanvändning**



- Föranleda olämplig bebyggelse**
- Motverka lämplig planläggning av området**
- Detaljplaner/Områdesbestämmelser/mm**

Ett kontor svarar att det aldrig skett något överklagande kring ovanstående alternativ. Ett annat har angett att det vanligast av alternativen är försvårande av områdets ändamålsenliga markanvändning och ett tredje kontor har svarat motverkande av lämplig planläggning och detaljplaner.

Fråga 5.

**Hur mycket längre tid beräknas ett ärende som överklagats ta i genomsnitt? Här räcker det att uppskatta ungefärligt. Skriv gärna anledningen till varför det tar så lång tid också?**

Två kontor har svarat på frågan och båda har svarat att det tar ett år.

## **8.5 Enkät länsstyrelsen**

På denna enkät har båda de tillfrågade länsstyrelserna svarat.

### **8.5.1 Samråd med LM**

Fråga 1.

**Upplever länsstyrelsen att samarbetet med LM fungerar bra i samband med lantmäteriförrättningar som berör allmänna intressen? Är kommunikationen bra under hela processen?**

Båda de tillfrågade länsstyrelserna anser att samarbetet och kommunikationen med LM fungerar bra.

Fråga 2.

**Händer det ofta att ni gemensamt med LM tidigt i förrättningsprocessen tar ett beslut om att ett samråd inte är nödvändigt?**

En av de tillfrågade länsstyrelserna svarar att det inte händer, medan den andra länsstyrelsen svarar att det sker i 50 % av fallen.

Fråga 3.

**Sket det ofta att lantmäteriförrättningar överklagas på grund av motstridiga allmänna intressen? (Sket det i varje fall, vartannat fall eller mer sällan?)**

Den ena länsstyrelsen svarar att det inte händer ofta och den andra tillfrågade länsstyrelsen svarar att det sker mer sällan.

Fråga 4.

**Vilken/vilka är de vanligaste frågorna man samråder kring?(Kryssa de vanligaste)**

- Skydd av områden enligt MB 7 kap. Vilken typ av skydd rör det sig då oftast om?**
- Fornminnen**
- Riksintressen**
- Annat**

Den ena länsstyrelsen svarar skydd av områden enligt MB 7 kap. Den andra länsstyrelsen svarar skydd av områden (biotopskydd i jordbruksmark) och fornminnen.

Fråga 5.

**Hör det till rutinerna att konsultera en tredje instans, t.ex. Boverket, som gör att det tar längre tid? (Sker det i varje fall, vartannat fall eller mer sällan?)**

Båda länsstyrelserna svarar att det inte hör till rutinerna att konsultera tredje instans.

Fråga 6.

**Finns det några utarbetade principer och rutiner om hur samråd ska skötas med LM? Beskriv gärna dem i så fall.**

En av länsstyrelserna säger att det finns principalsamråd och den andre säger att det går via lagen.

Fråga 7.

**Finns det någonting med dessa principer som inte fungerar?**

En av länsstyrelserna säger att principerna kan behövas bli mer detaljerade och den andra länsstyrelsen säger att det inte finns något som inte fungerar.

### **8.5.2 Beslutshandlingar till länsstyrelsen**

Fråga 1.

**Får länsstyrelsen alltid in de dokumenthandlingar som behövs för att kontrollera om de allmänna intressena berörs?**

En av länsstyrelserna säger att det är ytterst sällan som handlingarna är ofullständiga medan den andra länsstyrelsen inte anser att de alltid får in alla nödvändiga handlingar.

Fråga 2.

**Om inte vilka dokument saknas oftast?(kryssa de/det som oftast saknas)**

- Karta**
- Protokoll**
- Beskrivning**
- Annat.....**

Den ena länsstyrelsen svarade inte på frågan och den andra länsstyrelsen svarade att beskrivningen från ärendet var det som oftast saknades och även inventering av berörda biotopskydd (generella biotopskyddet i jordbruksmark) samt uppgifter för att bedöma påverkan på jordbruksnäringen.

Fråga 3.

**Sker det ofta att länsstyrelsen själv får hämta in kompletterande uppgifter?**

Den ena länsstyrelsen svarar att de ofta får hämta kompletterande uppgifter medan den andra säger att det inte är ofta som de behöver hämta in kompletteringar.

Fråga 4.

**Hur stor andel av de lantmäteriförrättningar som kommer in överklagas, för att ni anser att de allmänna intressena inte är tillgodosedda?**

Båda länsstyrelserna talar om att det sker i mycket få fall.

Fråga 5.

**Hur lång tid tar det i genomsnitt att processa ett sådant ärende i fastighetsdomstolen?**

Båda länsstyrelserna svarar att de inte vet hur lång tid det tar att processa den typen av ärenden.



## 9 Rättsfall

Här presenteras fyra rättsfall som berör allmänna intressen. Rättsfallen har valts ut för att de handlar om de allmänna intressena som verkar vara mest aktuella för vårt undersökningsområde. Detta baseras på de intervjuer som gjorts och de enkätsvar som inkommit. Därför kommer de att ge en bra bild om vad länsstyrelsen och LM samråder kring. Anledningen till att det är länsstyrelsen och LM:s samråd som exemplifieras är att samrådet med BN handlar om planer och framtida bebyggelse. Detta är en mer individuell bedömning från kommun till kommun.

De två första rättsfallen handlar om skyddet för jord- och skogsbruksfastigheter. Det har framkommit i intervjuer att det inte finns några tydliga riktlinjer för hur detta ska bedömas. En anledning till detta är att de relativt nya bestämmelserna som kom 1991 och 1994 inte har varit uppe för granskning i högsta domstolen. Dessa två hovrättsavgöranden ger i alla fall en bild av hur enskilda och allmänna intressen ska ställas mot varandra.

De två sista rättsfallen handlar om strandskydd. Det ska framför allt visa svårigheterna med att bedöma när dispens från strandskyddet kan beviljas och när det inte kan beviljas. Båda fallen handlar om fastighetsbildning inom strandskyddat område utom detaljplan och båda har prövats av HD och därmed har prejudicerande verkan. Det mest intressanta med ärendena är att HD i ena fallet valt att tillåta fastighetsbildning, medan man i det andra fallet sagt att åtgärden strider mot strandskyddsbestämmelserna.

### 9.1 Ö 1624-03 Göta HovR

Genom fastighetsreglering skulle ungefär 5 ha överföras från Sibbetorp 2:28, som var en skogsfastighet, till Sibbetorp 2:26 i Mönsterås kommun. Intentionen med fastighetsbildningsåtgärden var att bilda en fastighet för ändamålet bostad inklusive en rörelse med mindre växt- och djurhållning och för att kunna tillägna sig ved och virke för hushållsbehov. Fastigheten skulle därmed bli större än en konventionell bostadsfastighet och även innehålla viss skogsmark. Det var precis vad sökande strävade efter då de ville ha en fastighet de kunde påverka till miljö, sysselsättning och även få ett visst ekonomiskt utbyte.

Länsstyrelsen ansåg att köpet skulle bedömas ur skogsproduktionssynvinkel. Även om överföringsområdet betraktas som en bostadsfastighet, vilket även kan inkludera mark för mindre djurhållning, mindre odling eller viss näringsverksamhet strider det mot bestämmelserna i FBL 3 kap 1 §. Skogsmark ska inte tillföras en bostadsfastighet om det inte är frågan om marginalområden som är utan betydelse för skogsbruket.

**FD:** I målet har framkommit att sökande sålde hela 2:27 och för att sedan köpa tillbaka en del av densamma. Åtgärden genomfördes i två separata förrättningar överföring av hela 2:27 till 2:28 för att sedan reglera över en del av det sålda området. FD ansåg att om åtgärden genomförts i samma förrättning så hade bestämmelserna i FBL 3 kap 9 § blivit aktuella. Nackdelen med överföring av ett par hektar skogsmark till 2:26 hade uppvägs av fördelarna med att överföra huvuddelen av 2:27 till 2:28. Detta är inte sökandes fel utan berodde på dålig rådgivning. Därför bedöms detta som en förrättning och då anser FD att åtgärden är lämplig. Länsstyrelsens överklagan lämnas utan bifall.

Länsstyrelsen besvärade sig i hovrätten och menade att stridighet även förelåg mot FBL 3 kap 7 §.

**HovR:** Enligt FBL 3 kap 1 § skall fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fastigheten ska även få en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar.

Paragrafen fick genom lagstiftning år 1990 en något jämkad betydelse. Avsikten med detta var att skapa möjligheter för att bilda bostadsfastigheter som inrymmer mark för viss näringsverksamhet samt för hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller odling. En liknande jämkning gjordes också av FBL 3 kap 7 § år 1994. För att det här skulle bli möjligt att bilda mindre jordbruks- och skogsbruksfastigheter.

En hänvisning gjordes också till yttranden från departementschefen i Proposition ”1993/94:27 Ändringar anförde departementschefen bl.a. följande (sid 14 f):

Landsbygdsutveckling måste alltså i högre utsträckning än tidigare bygga på människors boende och på åtgärder som gör det mera attraktivt att bo på landsbygden. Detta kan åstadkommas genom att den enskilde ges större möjlighet att självständigt äga och bruka mark och genom att han får större frihet att anpassa sin fastighet till egna särskilda önskemål. Detta intresse får sedan vägas mot andra allmänna och enskilda intressen. – I glesbygdsområden skall kunnas ställas lägre krav på en jordbruks- eller skogsfastigheters ekonomiska ändamålsenlighet. En förutsättning för detta skall dock vara att fastighetsbildningen främjar bosättningen och sysselsättningen på orten”.

Med departementschefens uttalande som stöd och med en sammanvägning av övriga omständigheter i fallet bedömer HovR att regleringen bör tillåtas.

## 9.2 Ö 4764-04 HovRfvs

Fastigheten Stenåsen 1:40 i Karlstads kommun bestod av 173 hektar mark fördelad på 95 hektar åker, 74 hektar skog, 3 hektar impediment och 1 hektar övrig mark. Ett

boningshus, en ladugård inrättad för mjölkproduktion och mindre ekonomibyggnader låg också på fastigheten.

Till LM ansökte fastighetsägaren om att avstycka en mindre del av fastigheten. Genom fastighetsbildningen skulle det skapas en fastighet med ändamålet helårsbostad förenad med mindre djurhållning. Styckningslotten skulle komma att innefatta styckningsfastighetens samtliga byggnader. Där ingick dels bostadshus men även ekonomibyggnader med tomtmark som till ytan uppgick till strax under en hektar. Vägar och ett område med en omfattning på cirka åtta hektar, som mestadels bestod av betesmark, skulle även tillkomma styckningslotten. Sökande skulle utnyttja stamfastigheten som ett komplement till de övriga fastigheter han ägde. Brukningscentrum för övriga fastigheter ligger tre mil från den aktuella fastigheten. Det faktum att stamfastigheten efter avstyckning skulle sakna ekonomibyggnader tänkte sökande åtgärda genom att bygga en omkring 200 m<sup>2</sup> stor maskinhall .

Länsstyrelsen besvärade sig över fastighetsbildningsbeslutet eftersom de ansåg att det innebar stridighet mot FBL 3 kap 6 § med motiveringen att det inte blir ett normalt användande av fastigheten när ägaren av stamfastigheten bodde tre mil ifrån densamma. Om brukningscentrum skiljdes från resterande fastighet skulle det innebära en skada för jordbruksnäringen. De ansåg även att Stenåsen 1:40 vid tidpunkten var mer lämplig för mjölkproduktion än för spannmålsodling.

Sökande anförde då att ladugårdsbyggnaderna var från slutet av 1960- eller början av 1970-talet och mycket nedgångna. Att bedriva en rationell mjölkproduktion skulle kräva mycket stora investeringar, som inte skulle täckas av mjölkproduktionen på gården. Det faktum att bostaden ligger en bit från brukningsenheten ser inte sökande som något hinder, idag krävs stora och dyra maskiner för att bedriva ett rationellt jordbruk, detta medför att jordbruken behöver större arealer att bruka som då ofta kan ligga en bit ifrån varandra. Det kommer även att uppföras en maskinhall på fastigheten för maskinparken. Avstyckningslotten kommer passa alldeles utmärkt för sitt tänkta ändamål, som hästgård eller annan mindre djurhållning.

**FD:** Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får enligt FBL 3 kap 6 § inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Åtgärder som slår sönder bärkraftiga och utvecklade jordbruksenheter anses medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Till exempel när en avstyckning eller klyvning medför att befintligt byggnadsbestånd inte kan utnyttjas fullt ut. Byggnaden som avses här är 35 år och i normalt skick för sin ålder, den är försedd med konventionella båsplatser för cirka 50 uppbundna kor. Kostnaden för att upprusta ladugårdsbyggnaden till vad som idag anses som bra standard uppgår enligt sökande till 2 000 000 kr. Länsstyrelsen uppskattar att kostnaden för denna upprustning snarare ligger omkring 1 500 000.

Vad som är ägnat att medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen bedöms del med utgångspunkt från rådande jordbrukspolitiska riktlinjer, men även omständigheterna i det enskilda fallet ska bedömas. Inträdet i EU har medfört att nya

bidragsformer har införts, och att det svenska jordbruket blivit del av en internationell marknad. Några följer av detta är att jordbruket blivit mer mekaniserat för en effektivare produktion, men det har även lett till att mindre arbetskrävande produktion blivit mer intressant, t.ex. spannmålsproduktion på distans.

I det enskilda fallet finns det inget egentligt behov av en mangårdsbyggnad med tillhörande ekonomibyggnader. För även om avstyckningen inte genomförs kommer marken att brukas med inriktning mot spannmålsodling, vilket leder till att underhållet på byggnaderna blir ännu mer eftersatt. Tillsammans med det faktum att det skulle krävas stora investeringar för att få igång mjölkproduktion på fastigheten anser FD att avstyckningen kan genomföras.

**HovR:** När förutsättningarna för fastighetsbildning och den olägenhet den kan medföra för jordbruksnäringen ska bedömas ska man inte se till vem som för tillfället äger och brukar fastigheten. Stenåsen 1:40 är en av de största enheterna i området, som i framtiden kan fungera som en centralpunkt för övriga fastigheter i området. Fastigheten skulle i framtiden kunna kompletteras med omkringliggande mark. Dessutom anser både jordbruksverket och länsstyrelsen att fastigheten är bättre lämpad för mjölkproduktion än för spannmålsodling. Det går att driva mjölkproduktion på fastigheten med ett godtagbart ekonomiskt utbyte även om viss modernisering måste ske. För att stamfastigheten efter avstyckning skall fungera rationellt krävs omfattande investeringar i bostads- och ekonomibyggnader. Med detta som bakgrund upphäver HovR FD:s och LM:s beslut. Avstyckningen beviljas inte.

### 9.3 NJA 1981:581

En tomtbit 100 meter öster om en mangårdsbyggnad som fanns på fastigheten Baggbo 2/1 i Stora Tuna kommun förvärvades och enligt ansökan om avstyckning skulle ändamålet vara fritidsbostad. Området var obebyggt och beläget vid Norån. LM beslöt att inställa förrättningen och motiverade beslutet med att utomplansbestämmelser och strandskydd gällde. Området var tätbebyggt och det var inte aktuellt med planläggning av området vid tillfället. Både strandskyddet och principerna för allmän planläggning skulle troligtvis inte bevilja bebyggelse vid Norån. BN hade avslagit en förhandsförfrågan från sökande att bebygga tomten med fritidsbostad. Stridighet ansågs föreligga enligt FBL 3 kap 2 § och FBL 3 kap 3§.

**FD:** Ärendet överklagades till FD med motivet att bebyggelse redan fanns i närliggande områden och att strandskyddsbestämmelserna därmed inte var tillämpliga. Att tätbebyggelse förelåg kunde också ifrågasättas. Länsstyrelsen och BN yttrade att inställningsbeslutet var korrekt och FD ansåg att bestämmelser gällande vid prövningen skulle tillämpas. FD ansåg att LM utslag var riktigt och fastställde inställningsbeslutet.

**HovR:** Beslutet överklagades till HovR och HovR hade en annan uppfattning i ärendet än FD. Meningen med strandskydd var enligt HovR att bevara allmänhetens



tillgång till bad och friluftsliv vid stränderna. Terrängen vid Noråns strand bestod av igenvuxen strand, lågt vattendjup samt en stenig botten. Området var även beläget på ett sådant sätt att det inte skulle vara av betydelse för bad och friluftsliv. Angående tätbebyggelsen i området ansåg HovR att den förekom i så liten omfattning att krav på detaljplan inte skulle föreligga. Fritidsbebyggelse skulle vara ett lämpligt ändamål i området och det hade inte framkommit att problem skulle uppkomma för jordbruksnäringen. Därför beslutade HovR att avstyckningen skulle tillåtas.

**HD:** Ärendet överklagades till HD som meddelade prövningstillstånd. HD lade vid prövningen vikt vid FBL 3 kap 2 § 2st. Förutsättningarna för de närliggande obebbyggda strandområdena ansågs kunna påverkas negativt avseende ett ostört friluftsliv. Dessutom menade HD att det inte enbart gick att ta hänsyn till de förhållanden som gällde vid tidpunkten, utan även hur området skulle påverkas längre fram i tiden. HD bedömde att det saknades anledning att pröva FBL 3 kap 3 §. Därför skulle avstyckningen inte tillåtas enligt HD.

#### 9.4 NJA 1981:1155

Andelar i ett område av fastigheten Karsnäs 1:1 i Vists socken förvärvades. Området omfattade ca 26 000 m<sup>2</sup> och resten av Karsnäs 1:1 samt en annan fastighet i samma socken, Ringsnäs 1:1. Fastigheterna ingick i Bjärka Säby gods vid östra stranden av sjön Stora Rängen. Karsnäs 1:1 och Ringsnäs 1:1 sambrukades av arrendatorn på Ringsnäs 1:1.

Genom fastighetsreglering skulle Karsnäs 1:1 överföras till Ringsnäs 1:1 förutom det nämnda område som förvärvats. Ändamålet med området som skulle undantas var fritidsbostad tillsammans med fårskötsel och landskapsvård.

LM valde att ställa in förrättningen. Enligt då gällande byggnadsstadgan 29 § var det fråga om utomplansbestämmelser för det angivna området. Vid Stora Rängen gällde även ett strandskydd om 150 meter. I det fall nämnda fastighetsreglering skulle genomförts hade Ringsnäs 1:1 blivit en hållbar jordbruksfastighet, men Karsnäs 1:1 och Ringsnäs 1:1 utgjorde vid tidpunkten före fastighetsregleringen inte självständigt ”bestående bärkraftiga jordbruksfastigheter”. På grund av de förhållanden som existerade vid tidpunkten kunde endast ändamålen bostad, naturvård eller eventuellt jordbruksändamål för fåravel komma i fråga. Bostadsändamål kunde enligt LM inte vara aktuellt med hänsyn till storleken på området. Naturvårdsändamål var inte lämpligt på grund av att förvärvaren utgjordes av en person. LM förklarade att enligt FBL 3 kap 9 § skulle fastigheten kunna bildas trots att den var olämplig om fastighetsindelningen förbättrades och det inte skedde någon motverkan mot ändamålsenlig markanvändning som helhet. LM menade dock att ”Ringsnäs 1:1 och Karsnäs 1:1 redan utgjorde en brukningsenhet” och därför kunde inte fördelarna överväga nackdelarna med en fastighetsreglering av den typ som angivits i ansökan.

**FD:** Ärendet överklagades till FD. FD gjorde bedömningen att fastighetsbildning trots allt skulle kunna genomföras enligt reglerna i FBL 3 kap 9 §, men större delen

av Karsnäs 1:1 låg inom område med strandskyddsförordnande. Inom ett sådant område skulle tillgången till bad och friluftsliv tryggas för allmänheten och enligt FBL 3 kap 2 § 2 st. fick inte syftet med dessa bestämmelser motverkas. Riskerna fanns att allmänhetens tillgång till bad och friluftsliv skulle förhindras om fastighetsbildningen genomfördes och FD avslog därför överklagan.

**HovR:** Besvär anfördes till HovR. HovR menade att den förbättring som uppkom för Ringsnäs 1:1 som jordbruksfastighet genom fastighetsreglering övervägde nackdelarna, som innebar att en orimligt stor bostadsfastighet bildades i närheten av en stad i ett tilltalande fritidsområde. HovR ansåg, liksom FD, att FBL 3 kap 9 § var tillämplig, men med tanke på strandskyddsförordnandet var det risk att framtida användning påverkades och därför krävdes restriktivitet vid allokering av mark för fritidsbostadsändamål. Även om området vid tillfället inte var attraktivt för bad och friluftsliv så var det viktigt att allmänheten i framtiden inte skulle hindras. HovR nämnde också att förhindrande av allmänhetens fria tillträde tenderade att öka då jordbruksmark överfördes till fritidsbostad. Besvären lämnades utan bifall med hänvisning till lagrummet i FBL 3 kap 2 § 2st.

**HD:** Ärendet överklagades till HD som valde att pröva fallet. HD redogjorde för att fördelarna med fastighetsregleringen övervägde de nackdelar som uppkom för det rörliga friluftslivet och FBL 3 kap 9 var därmed tillämplig. Angående strandskyddsförordnandet menade HD att det i det här fallet inte finns stridighet mot FBL 3 kap 2 § 2st. HD ansåg att den del av strandområdet som skulle ingå i det förvärvade området var ganska begränsat och att marken i det aktuella området ”av ålder hävdats som gårdsmiljö i anslutning till den egentliga tomtplatsen”. Det skulle därför inte vara av särskild betydelse för det allmänna friluftslivet om fastighetsregleringen skedde. HD ansåg därför att fastighetsregleringen skulle tillåtas.

## 10 Intervjuer

Intervjuer har gjorts med nedanstående:

- Henrik af Klinteberg, Fastighetsrättslig expert på Lantmäteriet i Malmö.
- Pontus Gunnarsson, Jurist på Stadsbyggnadsförvaltningen i Lund.
- Sven Gunnarsson, Pensionerad Fastighetsrättslig expert på Lantmäteriet i Malmö.
- Rickard Persson, Planhandläggare på länsstyrelsen i Skåne län.
- Martina Zelenkova-Olsson, Lantmäterichef på Lunds kommun.

### 10.1 Henrik af Klinteberg 2011-02-15

Henrik af Klinteberg arbetar dels som förrättningslantmätare (FLM) och dels som fastighetsrättslig expert. Utöver detta utbildar han inom LM. Detta innebär att han har egna ärenden, främst av mer tvistig natur och juridiskt svåra samt har rådgivning till kollegor inom framförallt chefsområdet samt löser uppgifter såsom yttranden och processföring i domstol direkt för överlantmätaren.

Lagstiftningen runt FBL 3 kap och de allmänna intressena är en ramlagstiftning. Detta innebär att det inte bara går att läsa av lagtext utan frågorna måste vara en levande process. Detta kräver regelbundna signaler från de myndigheter som på ett direkt sätt företräder de olika allmänna intressena. LM är en statlig myndighet men har i fall med allmänna intressen en mer samordnande roll.

LM i Skåne har förra året 2010 tid tillsammans med länsstyrelsen tagit fram nya rutiner hur samrådsförfarandet skall ske. Det har funnits ett stort behov av att se över frågan på grund av organisatoriska upplägg inom både LM och länsstyrelsen. Bland annat har LM under en period haft en centralt placerad person som gjort många bedömningar när samråd med länsstyrelsen skall ske och inte. Detta i kombination med att länsstyrelsen under många år inte kommit med tydliga signaler har gjort att den kunskapen om de allmänna intressena har sjunkit i organisationen.

Konsekvensen som blir när lagstiftningen inte följs är att statens syfte med marken bli åsidosatt. Riktlinjer om att bevara produktiv mark urholkas och de enskildas intressen får en alltför stor inverkan på hur marken används.

Länsstyrelsen kan överklaga förrättningar där de anser att LM gjort felaktiga bedömningar. Även i efterhand kan länsstyrelsen genom extraordinära rättsmedel, såsom återställande av försutten tid etc., i vissa fall angripa tidigare fastighetsbildningsbeslut från LM om det skett något formellt misstag.

På frågan om han ville se någon förändring i praxis eller lagstiftning svarade af Klinteberg att i huvudsak fungerar beaktandet av de allmänna intressena på ett bra

sätt. Lagreglerna i FBL 3 kap är ramlagstiftning. Detta innebär att det inte finns några exakta instruktioner angående hur LM skall göra sina bedömningar. LM måste göra olika avväganden och för att fastighetsbildningsprocessen skall vara effektiv måste dessa bedömningar ske mycket schablonmässigt. Bland annat är det svårt att göra avgränsningar mellan stora bostadsfastigheter på landet (hästgårdar) och mindre jordbruksenheter. LM har visst stödmaterial och arbetar med att ta fram sådant. Det samrådsdokument som 2010 togs fram tillsammans med länsstyrelsen har också inneburit ett stöd för att öka kunskapen om allmänna intressen. Det vore dock bra om det fanns mer genomarbetade instruktioner från LM centralt om hur olika bedömningar skall göras.

### **10.2 Pontus Gunnarsson 2011-04-18**

Pontus Gunnarsson arbetar som jurist på Stadsbyggnadsförvaltningen inriktad mot intern rådgivning. Förvaltningen har fått det delegerat till sig att sköta utredningen av de fastighetsbildningsåtgärder som inkommer till kommunen och dessa går på remiss till bygglövschefen som i sin tur granskar dem. De fastighetsbildningsärenden som kommer in hanteras på samma sätt som ett bygglövsärende. Frågor av mer komplicerad art skickas vidare för att tas upp på BN sammanträde och då ett ärende granskas hos BN kontrolleras först översiktsplanen där de allmänna intressena finns med. Därefter görs en avvägning mellan det enskilda intresset i att fastighetsbilda mot till exempel de naturvärden som finns i översiktsplanen.

Vid beslut skickar LM bara själva beslutet och inte hela akten. Handlingarna får BN istället in inför ett yttrande. Detta blir då ett ärende hos BN som avslutas med att LM underrättas om BN:s ståndpunkt.

BN och LM i Lund har inga riktlinjer eller principer om hur dessa ärenden ska hanteras. En gång i veckan hålls istället ett möte där de förrättningar som kan vara av intresse för kommunen går igenom. En av fördelarna med att ha en kommunal LM är att en bra dialog kan föras sinsemellan hela tiden. Alla större exploateringar sköts som projekt där LM och kommunen samarbetar under hela projektet. Det gör det lättare att ta fram bra lösningar tidigt i processen. Vad som dock är viktigt att komma ihåg är att LM beslut är helt fristående från BN och vice versa.

### **10.3 Sven Gunnarsson 2011-03-15**

Sven Gunnarsson började som lantmätare i Kristianstad län med placering i Simrishamn. Han arbetade i slutet av 90-talet som distriktslantmätare i Skåne län och hade då ett övergripande ansvar för kontrollen av att de allmänna intressena tillgodosågs vid lantmäteriförrättningar. Han har även suttit i BN i Simrishamn.

Det skedde en omorganisation i början av 70-talet i samband med införandet av FBL. Tidigare skulle alla förrättningar fastställas av länsstyrelsen eller överlantmätaren. Införandet av FBL innebar att ansvaret för avvägning mellan enskilda och allmänna intressen skulle ligga hos den enskilde lantmätaren. Den enskilde lantmätaren fick nu befogenhet att själv fastställa förrättningen. De allmänna intressena har blivit mycket

bättre dokumenterade på senare tid. Exempelvis finns det en bättre förteckning över strandskydd och fornminnen som oftast förekommer i samband med förrättningar.

När det gäller kommunernas samarbete med LM rekommenderas sökanden av fastighetsbildning att först ansöka om bygglov för att få med kommunerna i förfarandet i ett tidigt skede. Denna möjlighet är inte ett alternativ vid samarbete med länsstyrelsen. Det är dock sällan så att länsstyrelsen överklagar förrättningar på grund av allmänna intressen eftersom förrättningslantmätaren har god tillgång på information om dem.

På frågan om vilka problem som kan uppstå om lagstiftningen inte följs svarade Sven Gunnarsson att problem uppkommer om en förrättning genomförs och det på ett sent stadium upptäcks att ett allmänt intresse av betydelse, till exempel ett fornminne, inte tagits med i förrättningen. Länsstyrelsen måste då granska ärendet och det kan det innebära att handläggningen tar längre tid än normalt. I värsta fall måste förrättningen inställas och mycket av det arbetet som gjorts med förrättningen är gjort arbete.

Regelverket fungerar bra överlag då FBL är en ramlagstiftning. Det innebär att lagstiftningen inte ändrats betydligt sedan införandet. Bedömningen har dock med tiden blivit annorlunda eftersom den följer den rådande politiken. Från att tidigare bedrivit en livsmedelspolitik med hög effektivitet i jordbruket som mål, inriktar man sig numera istället på att få en levande landsbygd. Tolkningen av FBL 3 kap 5-7 §§ kan i vissa fall vara problematisk. Det största problemet med lagstiftning är dock paragrafen FBL 4 kap 25a § som handlar om kommunens överklagbara vetorätt. Regeln medför att förrättningen riskerar att stannas upp och går ärendet till en högre instans kan det ta upp till ett år innan förrättningen kan genomföras. Den situationen är inte handläggningsekonomiskt bra.

FBL fungerar överlag bättre än jorddelningslagen som var dess föregångare. I jorddelningslagen användes bland annat begreppet tätbebyggelseområde som var ett svårtolkat begrepp. Reglerna om tätbebyggelse innebar att bevisbördan låg på byggherren. Det medförde att det var upp till byggherren att bevisa om tätbebyggt område förelåg eller inte.

### **10.4 Rickard Persson 2011-04-15**

Rickard Persson arbetar som planhandläggare på enheten för samhällsplanering på länsstyrelsen. De bevakar de allmänna intressena som samrådspart enligt FBL 4 kap 25a § och verkar som sakägare vid fullföljserätt enligt FBL 15 kap 8 §. Länsstyrelsens fullföljserätt avser FBL 3 kapitlet. Till enheten för samhällsplanering inkommer ca 100 ärenden/år som berör allmänna intressen. De vanligaste ärendena handlar om fornminnen, olika former av områdesskydd enligt MB, t.ex. naturreservat, strandskydd eller biotopskydd samt landsbygdsfrågor. Länsstyrelsen har en hierarkisk beslutsstruktur. Frågor som det råder oenighet i hamnar högre upp i hierarkin. Systemet har både för- och nackdelar. Fördelen är att det bedömningen inte ligger hos den enskilde handläggaren utan beslut är taget av myndigheten. Nackdelen är att det

blir mer tidsåtgång om ärendet ska delegeras högre upp i hierarkin. Om ett ärende ska avstyrkas så tar länsarkitekten beslut om detta.

Rickard Persson säger att med det utarbetade principalsamrådet har länsstyrelsen framförallt tillmötesgått önskemål från LM om att sätta tidsgränser för samrådet och medverka till att LM kan förkorta processen efter att ett förrättningsbeslut är taget genom att godkänna förrättningen i ett särskilt beslut. Genom att LM har tillhandahållit ett digitalt underlag och fortfarande gör den första sällningen vad gäller underrättelser vid beslut har effektiviteten på båda myndigheterna kunnat förbättras och det leder i sin tur till en mycket bättre service till de som söker om förrättningar, dvs. enskilda. Grunderna i principalsamrådet har funnits muntligt mellan myndigheterna även tidigare, men då omsättningen på personal är större idag än förut, både på LM och på länsstyrelsen, behövs ett skriftligt dokument att luta sig emot. Enheten för samhällsplanering sysslar för det mesta med granskning av detaljplaner. Vid fastighetsbildning har länsstyrelsen en mer begränsad roll i förhållande till den processdrivande myndigheten, dvs. LM. Länsstyrelsens samråd med LM gäller endast de allmänna intressena, inte de enskilda.

Angående lagstiftningen så är hästgårdar en svår fråga. Det är svårt att skilja på länsstyrelsens och BN:s roller eftersom BN har ansvar för den översiktliga planeringen där de kan ange minsta storlek för de hästgårdar som kan bildas. Länsstyrelsen har i sin tur ansvar för att de begränsningar som finns i FBL 3:5–3:7 följs. Propositionen till FBL stämmer inte riktigt överens med hur det ser ut i Skåne idag eftersom Skåne inte har glesbygd på samma sätt som i övriga landet. Dessutom har Skåne de bästa jordbruksmarkerna i Sverige så det är hård konkurrens om marken.

Rickard Persson anser att FBL ibland kan vara svår att relatera till den förändring som skedde när PBL infördes 1987. Genom att kommunen fick planmonopol är det i detaljplanelagt område tydligt att fastighetsbildning sker som plangenomförande och länsstyrelsens roll är i det sammanhanget utagerad redan i planprocessen. När fastighetsbildning sker inom detaljplanelagt område utgör normalt sett inte länsstyrelsen samrådspart (undantaget gäller jordbruksmark). När det gäller ansvarsfördelningen för bevakning av de allmänna intressena utanför detaljplanelagt område är bilden mer komplicerad och Rickard Persson anser att det finns utrymme för förbättringar i FBL avseende detta. Både kommunen och länsstyrelsen utgör samrådspart i en process där LM är drivande. Vem som gör vad och vem som bevakar vad är ibland lite otydligt, och det hade inte skadat, menar Rickard Persson, om det tydliggjordes mer i processen. För närvarande hoppas länsstyrelsen på fler tillfällen till dialog mellan kommun, länsstyrelse och LM.

Problem som enligt Rickard Persson kan uppstå i handläggningen vid kontrollen av de allmänna intressena vid fastighetsbildning, är ibland de ofullständiga motiveringarna till varför en fastighet genom förrättning skulle vara lämplig. Länsstyrelsen har inte som kommunen, eller LM möjligheten att i de flesta fall besöka platsen och bilda sig en uppfattning om fastighetsbildningens påverkan på olika

skydd. Länsstyrelsens roll i processen är inte heller sådan, enligt Rickard Perssons tolkning av FBL, att det är länsstyrelsen som äger frågorna kring de allmänna intressena och de avvägningar en förrättningslantmätare måste göra enligt FBL 3 kap. Länsstyrelsen utgör en samrådspart, men för att kunna vara en bra sådan, krävs ofta ett mer utförligt material än det som alltid tillhandahålls. Länsstyrelsen har väldigt svårt för, att inom de överenskomna tidsgränserna för samråd, göra en självständig utredning i frågan om fastighetsbildningens lämplighet. Det är, enligt Rickard Perssons uppfattning, inte heller syftet med FBL, utan det är LM som är processägare.

Ett exempel på svåra fall är biotopskydden som är generella, dvs. inte utpekade på kartor. Då är förrättningslantmätaren på plats och kan göra en bedömning av biotopskyddet när de är ute och har syn. Det kan därför vara rimligt, enligt Rickard Perssons uppfattning, att information om detta i ett ev. samråd, tillfogas ärendet. Länsstyrelsen har inte resurser att självständigt inventera biotopskydd på plats och därför skulle det vara bra om det fanns generella riktlinjer för hur biotopskydd ska bedömas vid fastighetsbildning. Men eftersom LM äger frågan är detta ett initiativ som gärna får komma från dem.

En annan fråga som har förändrats de senaste åren är strandskyddslagstiftningen. Numera provas strandskydd inom 100 meter av kommunerna i Skåne. Länsstyrelsen är då överprövande instans vid eventuella överklaganden och kan därför inte uttala sig tidigare i processen. Strandskyddet i Skåne är inte längre generellt som i övriga Sverige utan numera fastställt i kartor. Att det finns två olika instanser som ska hantera ett områdesskydd skapar förvirring och Rickard Persson anser att detta är ytterligare ett skäl till att det framöver krävs, om inte förändringar i lagstiftningen, så ett utökat och förbättrat samarbete mellan myndigheterna. Det är också i enlighet med regeringens politiska inriktning, exemplifierat med den nya PBL som träder i kraft den 2 maj 2011 att lagstiftningen ska vara överskådlig för den enskilde sökanden och dubbelprövning ska undvikas.

### **10.5 Martina Zelenkova-Olsson 2011-03-29**

Martina Zelenkova-Olsson arbetar som lantmäterichef på den kommunala LM i Lund. Hon tror inte det är någon större skillnad på hur man arbetar med de allmänna intressena på det statliga och de kommunala LM. De allmänna intressena är bland det första som kontrolleras då en ansökan om en lantmäteriförrättning inkommer.

Hos BN i Lund har tjänstemännen det på delegation att granska allmänna intressen vid förrättningar. Att det ligger på delegation hos tjänstemännen är en fördel eftersom de arbetar med dessa frågor varje dag. Vid samråd med länsstyrelsen används de riktlinjer som tagits fram av LM och länsstyrelsen. Tidigare sköttes dessa frågor genom distriktslantmätaren som granskade de förrättningar som kunde bli aktuella för länsstyrelsen.

## Allmänna intressen vid lantmäteriförrättningar

---

Kontakten med BN anser Zelenkova-Olsson är mer formell än den med länsstyrelsen. BN vill ofta ha en formell underrättelse via posten, medan det till länsstyrelsen ofta räcker med ett e-postmeddelande.

Vad gäller beslutshandlingar så skickas bara underrättelse till BN om att beslut tagits. Till länsstyrelsen skickar man alla handlingar om man samrått i ärendet tidigare eller vid ett förtida godkännande. På frågan om det fanns något som kunde göras annorlunda tyckte hon att det hade varit bra om man hade haft någon form av principalsamrådsdokument med kommunen också.

De vanligaste frågorna man samråder med länsstyrelsen om är lämpliga jordbruksfastigheter och riksintressen. Ibland rör det sig även om fornminnen men här finns bra kartor som visar var fornminnen är belägna. På frågan om hur FBL 4 kap 25a § fungerar svarade Zelenkova-Olsson att det inte var några problem på deras kontor, eftersom de istället rekommenderar sökande att ansöka om ett förhandsbesked. Problem som annars kan uppstå är vem som ska stå för kostnaden för denna granskning. Man vill inte gärna lägga in kostnaden i förrättningen för en granskning som BN har gjort.

Det kan vara svårt med bedömningen när man bildar fastigheter med tillhörande jordbruksmark om ändamålet är att anses som jordbruk eller bara en bostadsfastighet. Rekommendationerna om hur mycket jordbruksmark som ska finnas på fastigheten för att den ska klassas som en jordbruksfastighet stämmer inte riktigt med hur man bedriver jordbruk idag.



## 11 Diskussion

### 11.1 Lagstiftningen

Under de intervjuer som gjorts har vissa synpunkter på lagstiftningen framförts, både vad gäller utformningen av FBL 3 kap men även vilken roll FBL 4 kap 25a § har. Det är främst ansvarsfördelningen i FBL 3 kap som vållar vissa problem. Kommunerna fick med införandet av nya PBL ett större inflytande i och med att de fick planmonopol. I FBL 3 kap är det inte lika tydligt om vem som ska bedöma vad. Ansvaret för avvägningen i FBL 3 kap 3 § ligger på kommunen, medan bedömningen av FBL 3 kap 5-7 §§ ligger på länsstyrelsen. Detta kan leda till osäkerhet om vem som egentligen är samrådspart vid till exempel bedömning om en mindre jordbruksfastighet är lämplig eller ej. Länsstyrelsen har som nämnts tidigare ansvaret för riktlinjerna för jord- och skogsbruk i FBL 3 kap 5-7 §§, medan kommunen ansvarar för översiktsplanerna där de kanske dragit upp riktlinjer för just denna typen av fastigheter i sin kommun. Vid framtagande av översiktsplaner är länsstyrelsen med och lämnar granskningsyttrande på de planer som kommunen tar fram. Har kommunen och länsstyrelsen samma uppfattning om hur de allmänna intressena ska behandlas får översiktsplanen självklart ett stort inflytande. Har de däremot olika uppfattning är inte översiktsplanen lika vägledande. Dessutom är det inte rimligt att redan vid översiktsplaneringen känna till alla fastighetsbildningsåtgärder som kan bli aktuella. För att undvika missförstånd är det viktigt att översiktsplanen görs så tydlig som möjligt. Då kan LM tidigt se vilka kontakter som man behöver ta och om det kan föreligga hinder för fastighetsbildning. Detta har även uttryckts i propositionen till den nya PBL, att översiktsplanen ska få ett större inflytande.

Vilken roll har FBL 4 kap 25a §? Många förrättningar innefattar någon form av byggnad eller anläggning som kräver bygglov, till exempel avstyckning för nybyggnation. På grund av detta verkar det som att förrättningslantmätaren i många fall istället råder sökande att ansöka om förhandsbesked eller bygglov innan förrättningsprocessen inleds. Det har bland annat fördelen att sökande får ett besked tidigt i processen. FBL 4 kap 25a § har den utformningen att alla andra frågor ska vara prövade innan kommunen gör sin planmässiga bedömning. Risken finns att förrättningen som då kan vara ganska långt framskriden stannar av. En annan synpunkt som framförts är att det oavsett hur beslutet från BN ser ut, kommer kostnaden för den planmässiga bedömningen som BN gör, att inkluderas i kostnaden för lantmäteriförrättning.

Anledningen till varför BN på detta sätt ska kunna stoppa förrättningen i ett så sent skede av processen tror vi är för att LM verkligen ska ta kontakt med BN. Det blir ett incitament för LM att ta kontakt med BN och samråda vid tveksamheter i den planmässiga bedömningen.

Sedan kan man diskutera huruvida detta är bra eller inte. Vi ser det som ganska positivt att man använder sig av förhandsbesked eller bygglov i början av processen. Risken finns att detta skulle kunna ersätta förfarandet med FBL 4 kap 25a §. I ett

förhandsbesked är det bara tillåtligheten att uppföra en byggnad eller anläggning som bedöms, medan en förrättning kan påverka mycket mer än så. Sen kan vi tycka att en dubbel granskning som görs av samma myndighet är lite onödig. I praktiken blir det nog ofta så att BN och LM nöjer sig med bygglovets eller förhandsbeskedet. Därför hade det kanske varit bättre om lagstiftningen tillät BN att göra en granskning av hela den föreslagna förrättningen i samband med bygglovsansökan. Det skulle bli mycket tydligare för alla parter om ett positivt förhandsbesked eller bygglov innebar att BN godkände de delar av förrättningen som de har rätt att påverka. Vi tror inte heller att skyddet för de allmänna intressena skulle bli sämre. Det innebär bara att kommunen får göra en lite mer omfattande granskning vid en bygglovsansökan, vilket gör att man får rutiner för denna typ av granskning. Skulle det trots allt bli så att BN missar något så har länsstyrelsen fortfarande möjlighet att överklaga. BN:s möjlighet att överklaga kunde man sedan begränsa till att bara omfatta de ärenden där kommunen inte redan lämnat ett positivt förhandsbesked eller bygglov. Då skulle incitamentet för LM att ta kontakt med BN tidigt i processen fortfarande finnas kvar.

## 11.2 Rättsfall

### 11.2.1 Strandskyddsfallen

Av vår enkätundersökning och våra intervjuer förstod vi att strandskydd var ett av de mer aktuella områdesskydden enligt MB 7 kapitlet. Vi fick även veta att det i Skåne numera fungerade på ett sådant sätt att strandskyddet 100 meter från vattendrag inte var generellt, utan utpekade i karta.

Två av rättsfallen som beskrivits i arbetet, NJA 1981:581 och NJA 1981:1155, behandlar bland annat frågorna om strandskydd och är av intresse för att visa att bedömningen av allmänna intressen kan se olika ut.

Som beskrivits tidigare i examensarbetet får, om dispens inte meddelats, nybyggnation inte ske så att ändamålet förändras med markanvändningen inom ett strandskyddsområde. Det gäller också förberedande av nybyggnation som medför att allmänhetens rätt till ett område inskränks eller att växt – och djurliv får försämrade levnadsförutsättningar.

I rättsfallet NJA 1981:581 för HovR ett resonemang kring tillgången på bad och friluftsliv för allmänheten. Stranden ansågs inte ha betydelse ur den aspekten och området låg på ett sådant sätt att tillgängligheten var begränsad. De menade att fritidsbostad skulle vara lämpligt i området. HD ansåg däremot i samma fall att det inte enbart kunde tas hänsyn till förhållandena vid tidpunkten. Man skulle även beakta hur området skulle påverkas längre fram i tiden. De närliggande obebyggda områdena skulle också riskera att ta skada.

HovR gjorde bedömningen i rättsfallet NJA 1981:1155 FBL 3 kap 9 § förvisso var tillämplig, men att strandskyddsförordnandet riskerade att påverkas i framtiden. Området var visserligen inte vid tillfället attraktivt för bad och friluftsliv, men allmänhetens framtida tillträde skulle inte inskränkas och det fanns indikationer på att

riskan för sådana situationer ökade då jordbruksmark överfördes för fritidsbostadsändamål. I detta fall bedömde HD att området var begränsat och att tomtplatsen hävdats som gårdsmiljö på grund av ålder. Sammantaget medförde inte fastighetsregleringen begränsningar för det allmänna friluftslivet och skulle därför tillåtas. HD ansåg även att FBL 3 kap 9 § var tillämplig.

Om de två fallen ska sägas att de på många sätt kan ha skiljt sig åt, men det är ändå intressant att jämföra bedömningarna från HovR och HD. Det går att diskutera i vilka fall ett område är begränsat för det allmänna friluftslivet och dispens mot strandskydd då kan godtas. Vilken betydelse har regelverket i FBL 3 kap 9 § om undantag för en förbättrad fastighetsindelning som helhet? Hur långt fram i tiden är det rimligt att bedöma framtida utveckling?

Låt säga att strandskyddsdispensen inte gällde någon form av byggnation, utan enbart till exempel överföring av mark för jordbruksändamål mellan två jordbruksfastigheter. En sådan situation hade möjligtvis varit ännu mer tveksam vad gäller bedömningen av hur det nya ändamålet skulle påverka en framtida utveckling för området. En annan aspekt är hur en sådan åtgärd skulle påverka strandskyddet vid tidpunkten för lantmäteriförrättningen. För den enskilde förrättningslantmätaren kan vara svårt att avgöra, även om det finns generella riktlinjer.

### 11.2.2 Jord- och skogsbruk

Som nämnts tidigare i arbetet finns det vissa problem med hur lagstiftningen i FBL 3 kap ska tolkas. Rättsfallen är inte prejudicerande på samma sätt som ett HD-avgörande men det är ändå intressant att se hur de olika domstolarna resonerar kring lagstiftningen. Sedan har vi även försökt dra vissa paralleller mellan rättsfallen och vårt eget undersökningsområde.

I Ö 4764-04 visas på hur svår avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen är att göra. FD går på linjen om att den enskildes intresse ska få ett starkt inflytande. De väger då in hur utvecklingen inom jordbruket ser ut och vilka förutsättningar den aktuella fastigheten har att användas på samma sätt som den ursprungliga avsikten var. Slutsatsen blir att den enskildes önskemål i detta fall är i linje med den utvecklingen som kan förväntas inom jordbruket. HovR är av en annan uppfattning och gör bedömningen att den enskildes önskemål inte ska få ett så stort inflytande. De poängterar vikten av att se till vad som är mest lämpligt för fastigheten oavsett vem som äger den.

Detta är en svår avvägning. Vad är egentligen mest lämpligt för fastigheten, och hur stort inflytande ska den enskilde fastighetsägaren egentligen ha i denna typen av avvägning? Vad är varaktigt lämpligt för den enskilda fastigheten? Här försöker de olika instanserna ta ställning till hur framtiden kommer se ut för just denna fastighet. Åt vilket håll kommer utvecklingen att gå? Kommer framtidens jordbruk bara bestå av storbruk där de äldre och mindre brukningscentrumen spelat ut sin roll? Detta är den uppfattningen som FD har, medan HovR tror att det finns en framtid att utveckla även mindre jordbruk till att bli lönsamma. Det är självklart svårt att säga vad som är

rätt eller fel. Dessutom behöver det som är rätt för vissa delar av landet inte stämma för hela landet. Vissa riktlinjer hade ändå inte varit fel för att bedömningen ska bli mindre beroende av den enskilde tjänstemannens uppfattning.

### 11.2.3 Rättsfallens relevans i undersökningsområdet

I rättsfallet Ö 1624-03 finns det två avgörande faktorer för att domen ser ut som den gör. Dels är det uttalandet om att de enskilda intressena ska få ett större inflytande vid en fastighetsbildning, men även det faktum att det handlar om glesbygd. Skulle en liknande bedömning kunna bli aktuellt i vårt undersökningsområde? Det är troligen mer tveksamt. Som framkommit i intervjuerna kan man knappt tala om glesbygd i Skåne. Det enskilda intresset har fått en starkare ställning i FBL 3 kap, men fortfarande så har produktiva jord- och skogsbruksenheter ett ganska starkt skydd, speciellt utanför glesbygdsområdena. I detta fall handlade det om produktiv skogsmark som skulle styckas av för att bilda en bostadsfastighet. Man kan nog konstatera att det hade varit betydligt svårare att genomföra det i Skåne.

Hur ser strandskyddet ut för vårt undersökningsområde? All mark i Skåne som berörs av strandskydd finns utpekad i kartor. Dessutom ligger rätten att ge dispens för vanligt strandskydd på kommunen istället för hos länsstyrelsen. Vi tror att kommunens utökade ansvar vid bedömning av strandskydd är positivt. Det kommer antagligen att korta ner handläggningstiderna vid dispensansökan, eftersom BN antagligen har en bättre kännedom om hur kommunen ser ut än länsstyrelsen. För att dra en parallell till rättsfallen tror vi även att kommunen lättare kan se om den framtida användningen av områden kan ta skada av en eventuell dispens, då det är hos BN den lokala planeringen finns.

### 11.2.4 Egna tankar om jordbruket

Vår egen uppfattning är att jordbruket har tagit två huvudinriktningar det handlar antingen om det mindre, nischade, jordbruket med till exempel gårdsbutiker och hästverksamhet, eller storbruket som drivs som ett företag med ett antal anställda. Denna utveckling verkar lagstiftaren också ha tagit hänsyn till. Lagstiftningen på området är således bra, men någon form av riktlinjer likt de som finns för skogsbruket kunde vara bra. De hade kunnat tjäna som riktmärke när möjligheten att bilda mindre fastigheter med kombinationsverksamhet diskuteras. Hur dessa riktlinjer skulle kunna se ut är svårt att säga. Vårt förslag är att man utgår från begreppet huvudsaklig inkomst eller för glesbygd icke obetydligt bidrag till brukarens försörjning. Låt säga att man utgår från att det är en hästgård som ska bildas, och från medelinkomsten för de som arbetar med detta, och gör avdrag för eventuella sidoverksamheter. Därefter görs en uppskattning av hur mycket pengar en häst genererar. Med detta som underlag skulle man sedan kunna räkna ut hur många hästar som behövs för att uppnå målet, och då också hur mycket mark som behövs för att föda upp dessa. Då får man fram ett schablonvärde som kan anpassas efter övriga omständigheter. Eftersom vi inte räknat på det så vet vi inte om det är rimligt att göra på detta viset.

## 11.3 Enkät till BN om samarbetet med LM

### 11.3.1 Samråd

Överlag verkar det som att BN tycker att samarbetet med LM fungerar bra. Att hela 88 % är positiva till LM vid denna allmänna fråga visar inte minst på detta. En viktig aspekt för att BN ska känna att samarbetet fungerar är att de informeras om vad LM gör i kommunen. Så oavsett om kommunerna har svarat att LM samråder alltid med dem, i de flesta fall eller i vissa fall så visar det att BN är informerad om vad som händer i kommunen. Så här är det väl främst de fyra BN som svarat att de inte vet om det sker i alla fall som man borde titta närmare på. Detta kan man då koppla till frågan som handlar om det finns några utarbetade principer och rutiner om hur samråd ska skötas med LM. 7 av 25 svarar att de inte har några utarbetade principer eller rutiner om hur samrådet med LM ska skötas. Det kan vara så att BN känner att de har så pass bra kommunikation med LM att detta inte behövs, men det kan också vara så att de som saknar tydliga rutiner eller principer inte har en lika god överblick på vad som händer i kommunen. Detta kan också utläsas av att svaren från de BN, som inte riktigt vet om LM alltid samråder med dem, är med bland de kommuner som anger att de inte har några utarbetade principer och riktlinjer.

Vidare i enkäten har BN fått ange det man samråder mest kring. Att det är områdesbestämmelser och detaljplaner som man samråder mest med LM om känns ganska väntat. Eftersom kommunen har planmonopolet så bör LM samråda med BN vid minsta tveksamhet inom detaljplan. Övriga villkor handlar mer om fastighetsbildning utom detaljplan här har kommunens planering inte samma inflytande. Detta kan vara en anledning till att det inte samråds lika mycket kring dessa frågor.

### 11.3.2 Beslut

Med på enkäten fanns även en del som handlade om beslutet från LM och de beslutshandlingar som de bör skicka till BN.

De allra flesta, 14 av 25, BN underrättas alltid om beslut som tagits av LM i kommunen, men det är 7 av de svarande som är osäkra på om de underrättas om alla beslut. Bland dessa ingår ingen BN där det finns en LM i kommunen, vilket känns naturligt eftersom man kan anta att det är lättare att ha en dialog med LM om det finns ett kontor i kommunen. De flesta BN som är osäkra på om de underrättas om beslut anger i samrådsdelen att de har rutiner kring samrådsförfarandet. Men eftersom de är osäkra på om de underrättas om beslut kan det vara så att de inte har rutiner och riktlinjer för detta. Det kan vara så att BN känner att de viktiga frågorna för dem tas upp vid ett samråd och man därför inte behöver ha in underrättelsen. Detta är inte i linje med lagstiftarens avsikt då det är ganska tydligt i FBL 4 kap § 33a att alla som har rätt att överklaga ska ta del av beslutet, även om de informerats vid ett samråd.

Det är därför riskabelt för LM att inte underrätta, då det kan bli frågan om återställande av försutten tid.

För att BN ska kunna göra en korrekt granskning är det viktigt att de får in alla relevanta handlingar och det handlar då främst om karta, protokoll och beskrivning. På frågan om BN får de dokument som behövs för att kontrollera om de allmänna intressena berörs, har 13 av 25 svarat att så är fallet. 4 stycken har svarat att de får det i de flesta fall och 2 stycken har svarat nej. Det kan vara så att det är brist på kommunikation och riktlinjer som gör att alla dokument inte kommer in. För precis som i fallet med underrättelser verkar det fungera bäst för de BN som har en LM i kommunen. Exakt hur man ska tolka svaren som lyder att BN har eget underlag är svårt att avgöra. Möjligen har frågan missuppfattats, för det kan inte vara lätt att bedöma om de allmänna intressena berörs utan att få in dokument från LM om hur förrättningen ser ut.

Slutligen så har BN fått svara på hur ofta de överklagar en förrättning för att de allmänna intressena inte är tillgodosedda. 13 av de 19 som svarade angav att det sker mycket sällan och övriga sex som svarat säger att det aldrig har hänt. Detta kan tyda på att man utreder frågorna innan det når så långt eller motsatsen att de inte granskas i tillräcklig omfattning. Eftersom de flesta kontoren trots allt verkar ha rutiner för både hur samrådet sköts och att man får in beslutshandlingar så är det väl mer troligt att frågorna blir ordentligt utredda innan de kommer till detta steg i processen.

### **11.4 Enkät till LM om samarbetet med BN**

Svårigheten i att utvärdera denna enkät är att vi inte fått in så många svar som vi hoppats på. Vi får vara självkritiska och fundera över hur vi kunde varit mer tydliga med att det var två enkäter som skulle besvaras. Det ska ändå nämnas att vi fått in några svar och det är därför svårt att säga varför vi fått färre svar på denna enkät jämfört med den andra enkäten till LM. På grund av den låga svarsfrekvensen väljer vi här att göra lite jämförelser med svaren vi fått på enkäten till BN. Det kommer att ge ett lite bättre underlag att föra en diskussion kring.

#### **11.4.1 Samråd**

På frågan i vilket utsträckning LM och BN samråder vid förrättning utom detaljplan/områdesbestämmelser verkar det som om det samråds, eller att BN åtminstone underrättas i de allra flesta fall. Samma sak gäller vanligaste villkoren man samråder kring. LM har liksom BN uppgett detaljplaner och olämplig bebyggelse som de vanligaste villkoren. Detta är ju fullt naturligt, men det bekräftar ändå det som tidigare nämnts att man vill informera BN tidigt när detaljplaneläggningen berörs.

Det bekräftas också i båda enkäterna att det finns en brist på klara rutiner och riktlinjer kring samrådsförfarandet. Två av tre LM svarade att det inte finns några klara principer för samråd och cirka hälften av BN svarade samma sak.

### 11.4.2 Beslut

I beslutsdelen av enkäten handlar den första frågan om i vilken utsträckning beslutshandlingar skickas till BN. Tre av fyra LM skickar samtliga beslutshandlingar, medan det fjärde endast skickar beslutshandlingar när kommunen är sakägare. På frågan om BN fick underrättelse om alla beslut visste 14 av 25 kontor att de fick det. Det har tagits upp tidigare i diskussionen men här kan man även se att det i alla fall finns en LM som inte skickar beslutshandlingar i alla fall. Sammantaget tyder detta på att det kan finnas brister i systemet när ett beslut tagits. Då kan man fråga sig varför beslutshandlingarna inte skickas, eller som 4 av 25 BN svarat att de inte ens får en underrättelse om beslut i alla fall, när det är tydligt uttryckt i lagstiftningen att underrättelse ska ske. Det innebär inte mycket extrajobb för LM då de ändå ska underrätta alla sakägare om beslut. En anledning kan vara att ett eventuellt överklagande tar långt tid att processa, men eftersom det är så få förrättningar som faktiskt överklagas är inte detta så troligt. En annan anledning kan vara att BN litar på att LM utgår från BN:s synpunkter när beslut fattas, och därför inte vill ha in handlingarna.

### 11.5 Enkät till LM om samarbetet med länsstyrelsen

Till LM har som tidigare nämnts skickats två olika enkäter, en som handlar om samråd och beslutshandlingar till länsstyrelsen och en till BN som behandlar samma situationer.

En av frågeställningarna vi vill besvara med examensarbetet är i vilken utsträckning beslutshandlingar i en lantmäteriförrättning skickas till länsstyrelsen för kontroll av skyddet för de allmänna intressena och vi valde att skicka ut enkäter till LM i Skåne och Blekinge.

Genom svaren på enkäterna till LM kan vi se en koppling mellan om samråd skett med länsstyrelsen i förrättningen och om beslutshandlingar sedan skickats till länsstyrelsen för kontroll. Flera av svaren visar att beslutshandlingar skickas i de fall där ett samråd ägt rum och då skickas karta, beskrivning och protokoll från förrättningsakten. En LM nämner också att hela förrättningsakten skickas till länsstyrelsen. Det ger en indikation på att om samråd skett görs en fullständig uppföljning och att de allmänna intressena kontrolleras i det berörda undersökningsområdet. Dessutom framgår det av svaren att LM vid minsta osäkerhet i förrättningen väljer att samråda med länsstyrelsen.

Andra intressanta jämförelser som kan utläsas från svaren på enkäterna är skillnader mellan kommunala och statliga LM. Överlag har de flesta kommunala LM svarat att det samråds ett fåtal gånger per förrättningslantmätare och år, medan statliga LM generellt svarat att det rör sig om mellan 15-25 förrättningar per förrättningslantmätare och år. Det som vi bedömer är den mest rimliga förklaringen till skillnaderna är att de statliga kontoren betjänar större upptagningsområden.

De vanligaste orsakerna till att samråd behövs med länsstyrelsen är enligt enkätsvaren att det i området där förrättningen äger rum finns riksintressen och fornminnen. Dessutom kan det finnas områden som skyddas enligt MB 7 kap som till exempel naturreservat, strandskydd och biotopskydd samt prövning av FBL 3 kap som är vanligt förekommande.

För att ytterligare belysa frågan om de vanligaste orsakerna till samråd ställdes även frågan om vilken den vanligaste orsaken var till att länsstyrelsen överklagade en lantmäteriförrättning. Det som nämndes då var delvis det som tagits upp i ovanstående stycke nämligen riksintressen, skydd av områden och FBL 3:e kapitlet. En del kontor svarade dock att de aldrig varit med om något överklagande från länsstyrelsen och det kan tyda på att samrådet mellan LM och länsstyrelsen fungerat bra och att förrättningarna kontrollerats.

### **11.6 Enkät till länsstyrelsen om samarbetet med LM**

Båda de tillfrågade länsstyrelserna har svarat på enkäten och vad som först ska sägas är att båda länsstyrelserna anser att kommunikationen och samarbetet med LM fungerar på ett bra sätt. Det har dock framkommit i enkäten att en del kan förbättras. En indikation på att det sker förbättringsåtgärder är till exempel det utarbetade principalsamrådet mellan länsstyrelsen och LM i Skåne län.

Angående eventuella överklaganden av lantmäteriförrättningar på grund av motstridiga allmänna intressen så har båda länsstyrelserna svarat att det är ovanligt vilket kan tyda på att samrådet har fungerat bra. En av länsstyrelserna har svarat att det händer att de inte får fullständiga beslutshandlingar och att det då är beskrivningen i ärendet som oftast saknas. Det har även framkommit i intervjudelen att länsstyrelsen har svårt att själva göra fullständiga utredningar av förrättningar och därför behövs bra underlag för att de ska kunna fungera som en bra samrådspart. Generella bestämmelser för hur bedömningen av allmänna intressen ska se ut i en förrättning kan vara lämpligt för att underlätta arbetet. Ett exempel som också nämndes i intervjudelen är fallet med de generella biotopskydden som kan vara svårbedömda.

På frågan om vilken som är den vanligaste anledningen till samråd förekommer bland svaren skydd av områden enligt MB 7 kap och fornminnen. Jämfört med enkäten till LM får hänsyn tas till att länsstyrelsen har översikt över länet som helhet och LM endast över sitt upptagningsområde.



## 12 Slutsats

Med hjälp av enkäter ville vi undersöka i vilken utsträckning beslutshandlingar från en lantmäteriförrättning skickas för kontroll av de allmänna intressena. Som framgår i diskussionen kan det, vad gäller samarbetet mellan LM och BN, finnas en del brister. Det är svårt att från detta material peka ut en enda orsak till detta och antagligen finns det inte bara en orsak.

Vi har inte funnit att det skulle finnas något gemensamt principalsamråd mellan LM och BN i undersökningsområdet, men tror att ett dokument som redovisar generella grunddrag för hur samråd ska ske och vilka beslutshandlingar som bör skickas till BN skulle underlätta arbetsgången. Det framgår dessutom i regeringens proposition *Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m.* att regeringen anser att det bör finnas ett principalsamråd mellan BN och LM där det beskrivs i vilka fall som BN ska bli underrättad<sup>137</sup>.

Som framkommit bland enkätsvaren fungerar kommunikationen bra mellan länsstyrelsen och LM. Generellt samråder LM så fort det finns tveksamheter i förrättningen. Problemet här är snarare dokumentationen då både intervjuerna och enkätsvaren visar på att ett bättre underlag från LM skulle underlätta länsstyrelsens jobb. Bristerna finns framförallt i beskrivningen från ärendet, men även inventering av biotopskydd och uppgifter för att bedöma påverkan på jordbruksnäringen kan vara svårbedömt. Hur goda kunskaper LM har om denna typ av inventeringar är inget vi kan svara på, men det hade nog underlättat om det fanns generella riktlinjer för vad länsstyrelsen vill ha med i dokumentationen.

Vad gäller lagstiftningen så verkar det som att den fungerar ganska bra. Det finns vissa frågetecken gällande ansvarsfördelningen mellan länsstyrelsen och BN när man gör bedömningar enligt FBL 3 kap. Detta tror vi man kan lösa med en bra dialog mellan myndigheterna och att man på ett tidigt stadium, exempelvis vid översiktplaneringen drar upp lite generella riktlinjer för vad som gäller i de olika kommunerna. Det är viktigt att lagstiftningen verkligen följs med tanke på vilket brett område de allmänna intressena utgör. Det är svårt för den enskilde förrättningslantmätaren att bedöma vilken påvekan en lantmäteriförrättning kan få på varje intresse.

I FBL 3 kap finns det inga klara riktlinjer för hur bedömningar ska göras. Detta leder lätt till att de tolkningar som görs av lagen ser lite olika ut. Med hjälp av de rättsfall som beskrivits i examensarbetet har intentionen varit att visa hur bedömningen av de allmänna intressena kan skilja sig åt. Det är bra att lagstiftningen är möjlig att anpassa till rådande förhållanden men vi tycker även att det är viktigt att synsättet på vad som till exempel menas med en mindre jordbruksenhet är väl samordnat. Därför tror vi det skulle vara bra med noga utarbetade riktlinjer för att kunskapen hos myndigheterna ska bli ännu bättre.

---

<sup>137</sup> Prop. 2003/04:115 sida 19



## 13 Referenser

### 13.1 Litteratur

Ekbäck, Peter (2009). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: Om fastighetsbildningslagen m.m.* Fastighetsvetenskap, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm.

Julstad, Barbro (2005) *Fastighetsindelning och markanvändning* (3:e upplagan). Stockholm: Nordstedts Juridik AB.

Nerd, Thomas (1995) *Så fungerar din kommun – Organisation, arbete och verksamhet.* Bokförlaget Kommunlitteratur, Ängelholm.

Norell, Leif (1983). *Enskilda och allmänna intressen i naturvårdslagen: Avvägning med särskild hänsyn till pågående markanvändning.* Fastighetsteknik, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm.

### 13.2 Handböcker

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

### 13.3 Offentligt tryck

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

Proposition 1985/86:1 *med förslag till ny Plan- och bygglag.*

Proposition 1985/86:3 *med förslag till lag om hushållning med naturresurser m.m.*

Proposition 1993/94:27 *Ändringar i fastighetsbildningslagen.*

Proposition 1997/98:45 *Miljöbalk.*

Proposition 2003/04:115 *Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m.*

Proposition 2008/09:119 *Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden.*

Proposition 2009/10:170 *En enklare plan- och bygglag.*

SOU 1997:38 *Myndighet eller marknad*. Statsförvaltningens olika verksamhetsformer.

### 13.4 Rättsfall

NJA 1981:581

NJA 1981:1155

Ö 4764-04 HovRfvs

Ö 1624-03 Göta HovR

### 13.5 Elektroniska källor

Boverket (1). *Riksintressen är nationellt betydelsefulla områden*. Tillgänglig på: <http://www.boverket.se/Planera/Nationell-planering/Riksintressen>. Hämtad 2011-01-27.

Boverket (2). *Översiktsplanering en kommunal angelägenhet*. Tillgänglig på: <http://www.boverket.se/Planera/Kommunal-planering/Oversiktsplanering/>. Hämtad 2011-03-09.

Lantmäteriet (1). *Vårt uppdrag – Presentation*. Tillgänglig på: [http://lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=14012](http://lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=14012). Hämtad 2011-04-05.

Lantmäteriet (2). *Direktion och styrelse*. Tillgänglig på: [http://lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=2116](http://lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=2116). Hämtad 2011-04-05.

Lantmäteriet (3). *Division Fastighetsbildning*. Tillgänglig på: [http://lantmateriet.se/templates/LMV\\_Entrance.aspx?id=2424](http://lantmateriet.se/templates/LMV_Entrance.aspx?id=2424). Hämtad 2011-04-05.

Länsstyrelsen i Gotlands län. *Bygglov, marklov, rivningslov och förhandsbesked*. Tillgänglig på: [http://www.lst.se/gotland/amnen/Samhallsplanering/samhallsplanering\\_bygglov.htm](http://www.lst.se/gotland/amnen/Samhallsplanering/samhallsplanering_bygglov.htm). Hämtad 2011-03-28.

Länsstyrelsen i Norrbottens län. *Naturum Abisko öppet för säsongen*. Tillgänglig på: <http://www.abiskonaturum.nu/>. Hämtad 2011-02-07.

Länsstyrelsen i Skåne län (1). *Vårt uppdrag*. Tillgänglig på: <http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/om-lansstyrelsen/vart-uppdrag/Pages/default.aspx>. Hämtad 2011-04-28.

## Allmänna intressen vid lantmäteriförrättningar

---

Länsstyrelsen i Skåne län (2). *Landshövding och länsledning*. Tillgänglig på: <http://www2.lansstyrelsen.se/skane/Sv/om-lansstyrelsen/landshovding-och-lansledning/Pages/default.aspx>. Hämtad 2011-04-07.

Länsstyrelsen i Skåne län (3). *Länsstyrelsens insynsråd*. Tillgänglig på: <http://www.lansstyrelsen.se/skane/Sv/om-lansstyrelsen/organisation/insynsradet/Pages/index.aspx>. Hämtad 2011-04-07.

Länsstyrelsen i Skåne län (4). *Länsstyrelsens organisation*. Tillgänglig på: <http://www.lansstyrelsen.se/skane/SiteCollectionDocuments/Sv/om-lansstyrelsen/organisation/Organisationschema.pdf>. Hämtad 2011-04-07.

Länsstyrelsen i Skåne län (5). *Allmänna intressen i förrättningsärenden*. Tillgänglig på: [http://www.lst.se/NR/rdonlyres/OCCDBC86-04B3-4362-8649-03373DAF684E/170797/Allmnaintresseniforrtningsrenden\\_100318.pdf](http://www.lst.se/NR/rdonlyres/OCCDBC86-04B3-4362-8649-03373DAF684E/170797/Allmnaintresseniforrtningsrenden_100318.pdf). Hämtad 2011-03-09.

Länsstyrelsen i Skåne län och Lantmäteriet Skåne län. *Principer för samråd i förrättningar*. Tillgänglig på: [http://www.lst.se/NR/rdonlyres/OCCDBC86-04B3-4362-8649-03373DAF684E/170802/Principsamrd\\_Skne\\_In.lst.Im.100318.pdf](http://www.lst.se/NR/rdonlyres/OCCDBC86-04B3-4362-8649-03373DAF684E/170802/Principsamrd_Skne_In.lst.Im.100318.pdf). Hämtad 2011-05-03.

Miljösamverkan Sverige. *Biotopskydd – bråkiga begrepp*. Tillgänglig på: <http://www.miljosamverkansverige.se/projekt/Rapport%20biotopskydd/Biotopskydd%20-%20br%C3%A5kiga%20begrepp.pdf>. Hämtad 2011-03-02.

Nationalencyklopedin (1) (nätupplaga). sökord: Kulturmiljövård. Tillgänglig på: <http://www.ne.se/lang/kulturmilj%C3%B6v%C3%A5rd>. Hämtad 2011-02-02.

Nationalencyklopedin (2) (nätupplaga). Sökord: Kommun. Tillgänglig på: <http://www.ne.se/enkel/kommun>. Hämtad 2011-05-02.

Nationalencyklopedin (3) (nätupplaga). Sökord: Kommunallagen. Tillgänglig på: <http://www.ne.se/kommunallagen>. Hämtad 2011-05-02.

Naturvårdsverket (1). *Så bildas naturreservat*. Tillgänglig på: <http://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/620-8234-5.pdf>. Hämtad 2011-02-16.

Naturvårdsverket (2). *Våra stränder och bestämmelser om strandskydd*. Tillgänglig på <http://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/620-8003-9.pdf>. Hämtad 2011-02-17.

Riksantikvarieämbetet (1). *Kulturminneslagen*. Tillgänglig på: [http://www.raa.se/cms/extern/kulturarv/lagar\\_och\\_ansvar/kulturminneslagen.html](http://www.raa.se/cms/extern/kulturarv/lagar_och_ansvar/kulturminneslagen.html). Hämtad 2011-01-26.

Riksantikvarieämbetet (2). *Fornminnen (2 kap)*. Tillgänglig på: [http://www.raa.se/cms/kml\\_tillampning/fornminnen\\_2kaphtml](http://www.raa.se/cms/kml_tillampning/fornminnen_2kaphtml). Hämtad 2011-02-02.

Riksantikvarieämbetet (3). *Byggnadsminnen (3 kap)*. Tillgänglig på: [http://www.raa.se/cms/kml\\_tillampning/byggnadsminnen\\_3kaphtml](http://www.raa.se/cms/kml_tillampning/byggnadsminnen_3kaphtml). Hämtad 2011-02-02.

Riksantikvarieämbetet (4). *Kyrkliga kulturminnen (4 kap)*. Tillgänglig på: [http://www.raa.se/cms/kml\\_tillampning/kyrkliga\\_kulturminnen.html](http://www.raa.se/cms/kml_tillampning/kyrkliga_kulturminnen.html). Hämtad 2011-02-02.

Regeringskansliet (1). *Miljöbalken*. Tillgänglig på: <http://www.sweden.gov.se/content/1/c6/02/00/89/5b24dec9.pdf>. Hämtad 2011-01-26.

Regeringskansliet (2). *Skydd av natur*. Tillgänglig på: <http://www.regeringen.se/sb/d/10818>. Hämtad 2011-02-07.

Sveriges Riksdag. *Grundlagarna*. Tillgänglig på: [http://www.riksdagen.se/templates/R\\_Page\\_1527.aspx](http://www.riksdagen.se/templates/R_Page_1527.aspx). Hämtad 2011-01-26.

### 13.6 Intervjuer

Henrik af Klinteberg, Fastighetsrättslig expert, Lantmäteriet i Malmö  
Möte 2011-02-15

Pontus Gunnarsson, Jurist, Lunds kommun  
Möte 2011-04-18

Sven Gunnarsson, Pensionerad Fastighetsrättslig expert, Lantmäteriet i Malmö  
Möte 2011-03-15

Rickard Persson, Planhandläggare, Enheten för samhällsbyggnad, Länsstyrelsen i Skåne län  
Möte 2011-04-15

Martina Zelenkova-Olsson, Lantmäterichef, Lantmäterimyndigheten i Lunds kommun  
Möte 2011-03-29

## Bilaga

# Enkät om allmänna intressen vid lantmäteriförrättning

---

*Hej! Vi är två lantmäteristudenter på Lunds tekniska högskola som skriver ett examensarbete om allmänna intressen vid lantmäteriförrättningar. Vi skulle vara väldigt tacksamma om ni skulle vilja besvara vår enkät.*

Den som svarar på enkäten får vara anonym. Vi vill helst att svaren på enkäten kommer oss tillhanda senast den 18 februari 2011. Ni kan svara antingen via mejl, till någon av de adresserna som finns nedan, eller med det svarskuvertet som finns bifogat. Skriv svaren på baksidan av frågeformuläret eller separat papper.

# Enkät om allmänna intressen vid lantmäteriförrättning

---

*Hej! Vi är två lantmäteristudenter på Lunds tekniska högskola som skriver ett examensarbete om allmänna intressen vid lantmäteriförrättningar. Vi skulle vara väldigt tacksamma om ni skulle vilja besvara vår enkät.*

Den som svarar på enkäten får vara anonym, men vi ser gärna att ni skriver namnet på kommunen ni är verksam i. Vi vill helst att svaren på enkäten kommer oss tillhanda senast den 18 februari 2011. Ni kan svara antingen via mejl, till någon av de adresserna som finns nedan, eller med det svarskuvertet som finns bifogat. Skriv svaren på baksidan av frågeformuläret eller separat papper.