

Restfastigheter

Elin Johansson
Malin Persson

Copyright © Elin Johansson och Malin Persson, 2012

Författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 12/5247 SE

Tryckort: Lund

Restfastigheter

Residual property units

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Elin Johansson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Malin Persson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet
Henrik af Klinteberg, förrättningslantmätare, Lantmäteriet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Sebastian Svensson, civilingenjörsutbildning i lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Restfastighet, olämplig fastighet, exploatering, FBL 3:9, kommunikationsfastighet, kommunikationsyta, herrelös fastighet, oklara ägandeförhållanden, abandonerad fastighet

Keywords:

Residual property unit, unsuited property unit, land development, Chap. 3, Section 9 of the Swedish Real Property Formation Act (1970:988), communication property unit, communication area, stray property unit, unclear ownership, abandoned property unit

Restfastigheter

Abstract

According to the legislative history of the Swedish Real Property Formation Act (1970:988) the appearance of residual property units due to property formations is always a negative factor. The purpose of this master thesis is to describe how residual property units are formed, analyse the problems residual property units may lead to and suggest better processing. The master thesis presents two types of residual property units. The first type is those that have been formed without any clear purpose. These are often small, have unclear ownership, are low in value and are not suitable as independent entities. These residual property units can be formed by applying Chap. 3, Section 9 of the Real Property Formation Act, which we consider to have a too generous application. As these residual property units often lack functionality and none therefore has any use in owning them, there is usually no one who will inherit them through probate. The ownership can remain with the estate for several decades before any attention to the problem occurs. When the property unit becomes involved in some form of property formation procedure, or if anyone would like to acquire it, the owners of the estate sometimes needs to be found and charges that are not reasonable in relation to the value of the property unit may arise. If the residual property unit would be involved in some form of property formation procedure the property formation becomes considerably more expensive and the cost imposes on a party that cannot be blamed for the situation. When a survey to find the owners of the estate has been made, the ownership of the property unit should be made clear, so that the problem will not return in the future. A disposal of the property unit could be made to either the municipality or someone who has an interest in owning it.

Residual property units may also be formed through a larger subdivision of dwelling house property units in areas with no municipal responsibility for the public spaces in detailed development plans. Residual property units are formed when the dwelling house property units have been subdivided and constitute of roads, playgrounds, parking lots, etc. and where maintenance is controlled by a joint facility. Sometimes this so called communication area is left in the developer's ownership, as a residual property unit. When the property unit is instead assigned to the joint property association, which administers the joint facility, the problem of unclear ownership disappears. However, the cadastral surveyor cannot affect the ownership of this residual property unit and therefore it is not appropriate to leave this kind of property unit in the cadastral procedure. It is also difficult to justify that such a property unit fulfils the suitability requirements in Chap. 3, Section 9 of the Real Property

Formation Act. Other more suitable alternatives for the communication property unit are to form a joint property unit, land transmission to another property unit or a joint facility which encumber the dwelling house property units. The best solution for this communication area is to form a joint property unit. Through the formation of a joint property unit the ownership becomes connected to the utility of the area directly in the cadastral procedure.

Questionnaire surveys, interviews and a study of completed cadastral dossiers with subdivisions have been made. The survey revealed that the cadastral surveyors think that the best solution for the communication area is a joint property unit and this solution they would suggest to the developer. The questionnaire survey and interviews with developers, however, revealed that the knowledge of joint property units is poor and they consider the formation to be outdated. The developers rarely apply for the formation of joint property units and they do not experience that the cadastral surveyors are working for this solution.

The study of completed cadastral dossiers with subdivisions revealed that joint property units were formed in half of all cadastral procedures in Scania County 1995-2011. In the cases where the communication area constitutes of a specific property unit the ownership remains with the developer or liquidated tenant-housing associations in a third of these. In other cases, the communication property unit has been transferred to the municipality or joint property association. It is rare that a request to form a joint property unit is made in the first application to the cadastral authority. The cadastral surveyors consider the communication property unit to be suitable in almost all cases but an explanation of why is missing.

A developer never wants to own a residual property unit but sometimes they forget to transfer it to the joint property association. If the ownership remains with the developer, there is always a risk that the developer goes bankrupt and the property unit thus becomes stray, since it generally has no value and therefore is not included in the bankrupt's estate. When a property unit has become stray, it is difficult to solve this problem. There will be no problem in property formation procedures since a guardian ad litem can be appointed to represent the dissolved company in the cadastral procedure. The stray property unit remains however after the cadastral procedure and a special expropriation ground ought to be made, so the ownership can be clarified.

In summary, residual property units generate high costs when something should be made with the property unit. These problems are avoided simply by always form

suitable property units and to the extent possible avoid implementing Chap. 3, Section 9 of the Real Property Formation Act. If there is another solution, this solution should be sought through consultation with interested parties. To form a joint property unit is the most appropriate solution for the communication area when an area is developed or when a tenant-housing association liquidates.

Restfastigheter

Sammanfattning

Enligt förarbetena till FBL är uppkomsten av restfastigheter alltid en negativ faktor vid fastighetsbildning och syftet med detta examensarbete är att beskriva hur restfastigheter uppkommer, analysera de problem som restfastigheter kan föra med sig samt föreslå bättre handläggning. I examensarbetet presenteras två typer av restfastigheter. Den första typen är sådana som har bildats utan något tydligt ändamål. Dessa är ofta små, har oklara ägandeförhållanden, har lågt värde och är inte lämpliga som självständiga enheter. Dessa restfastigheter kan bildas med tillämpning av undantagsbestämmelsen FBL 3:9, som vi anser har en för generös tillämpning. Eftersom dessa restfastigheter ofta saknar funktion och nyttan av att äga dem torde vara obefintlig är det vanligtvis ingen som ärver dem genom bouppteckning. Ägandet kan då ligga kvar hos dödsboet i flera decennier innan någon uppmärksammar problemet. När något sedan ska göras på fastigheten, eller om någon skulle vilja förvärva den, kan delägarna till dödsboet behöva utredas och kostnader som inte är rimliga i förhållande till fastighetens värde kan uppkomma. Om restfastigheten skulle bli involverad i någon form av fastighetsbildningsförrättning fördyras förrättningen avsevärt och kostnaderna läggs på en part som inte kan råda över situationen. När en utredning om dödsbodelägarna sedan har gjorts, borde ägandeförhållandena för fastigheten klargöras för att problemet inte ska uppstå igen i framtiden. En överlåtelse av fastigheten skulle kunna ske till antingen kommunen eller någon som har intresse av att äga den.

Restfastigheter kan också bildas efter en större avstyckningsförrättning av småhusfastigheter där det inte råder kommunalt huvudmannaskap i detaljplan. Restfastigheten utgörs av det som blir kvar när småhusfastigheterna har avstyckats såsom vägar, lekplatser, parkeringsplatser m.m. och där skötseln regleras av en gemensamhetsanläggning. Ibland ägs denna kommunikationsyta kvar av exempelvis exploatören som en restfastighet. När fastigheten istället överläts till den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen, försvinner problematiken med oklara ägandeförhållanden. Att ägandet av denna restfastighet ska övergå till en sådan förening kan förrättningslantmätaren dock inte råda över och det är därför inte lämpligt att lämna kvar en sådan fastighet i förrättningen. Det är dessutom svårt att motivera att en sådan fastighet uppfyller lämplighetsvillkoren i FBL 3:1. Andra mer lämpliga alternativ är marksamfällighet, marköverföring till annan fastighet eller en gemensamhetsanläggning som belastar småhusfastigheterna. Den bästa lösningen för denna kommunikationsyta är att bilda en marksamfällighet.

Restfastigheter

Genom bildandet av en marksamfällighet säkerställs ett ägande som är kopplat till nytta direkt i förrättningen.

Enkäter och intervjuer med yrkesverksamma samt en undersökning över genomförda avstyckningsförrättningar har gjorts. Av enkätundersökningen framkom att förrättningslantmätarna tycker att en marksamfällighet för kommunikationsytan är det bästa alternativet som de i förrättningen skulle föreslå för exploatören. Genom enkätundersökning och intervjuer med exploatörer framkom dock att kunskaperna om marksamfälligheter är bristfälliga och att de anser att bildandet av dessa är förlegat. Exploatörerna ansöker sällan om bildandet av marksamfällighet och de upplever inte att förrättningslantmätarna skulle verka för denna lösning.

Marksamfälligheter bildades i hälften av de undersökta förrättningarna. I de fall där kommunikationsytan utgörs av en egen fastighet, äger exploatörer eller likviderade bostadsrättsföreningar kvar denna i en tredjedel av fallen. I övriga fall har kommunikationsfastigheten överlåtits till kommunen eller samfällighetsföreningen. Det är sällan som sökanden yrkar på bildandet av en marksamfällighet. Förrättningslantmätarna anser i nästan alla fall att kommunikationsfastigheten är lämplig men motivering till varför saknas.

En exploatör vill aldrig äga en restfastighet men glömmer ibland att överlåta den till samfällighetsföreningen. Om ägandet kvarstår hos exploatören finns risken att denna går i konkurs och att fastigheten därmed blir herrelös, eftersom den i allmänhet saknar värde och därför inte tas upp i konkursboet. När en fastighet väl har blivit herrelös är det svårt att klargöra ägandeförhållanden genom att fastigheten får en ny ägare. Det uppstår dock inga problem vid bland annat fastighetsbildningsförrättningar då en god man kan förordnas som företrädare den upplösta sammanslutningen i förrättningen. Den herrelösa fastigheten kvarstår dock efter förrättningen och en särskild expropriationsgrund borde införas så att ägandet kan klargöras.

Sammanfattningsvis kan restfastigheter orsaka höga utredningskostnader när man vill göra något med fastigheten. Dessa problem undviks enkelt genom att alltid bilda lämpliga fastigheter och i största möjliga mån undvika att tillämpa FBL 3:9. Om det finns någon annan lösning borde denna eftersträvas genom samråd med sakägare. Marksamfälligheter är den lämpligaste lösningen för kommunikationsytan vid en exploatering eller när en bostadsrättsförening likvideras.

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi civilingenjörsutbildningen i lantmåteri vid Lunds Tekniska Högskola.

Vi vill tacka alla som har bidragit till examensarbetets fortskridande. Ett speciellt tack riktas till våra handledare Fredrik Warnquist, som gav oss idén till arbetet och som i sin roll som handledare har varit engagerad och behjälplig, och Henrik af Klinteberg, som har haft svar på alla våra funderingar och givit oss tips på spännande exempel från verkligheten. Vi tackar även Lantmäteriet i Malmö för att vi har fått möjlighet att skriva vårt examensarbete på deras kontor.

Lund den 11 april 2012

Elin Johansson och Malin Persson

Restfastigheter

Begrepp och definitioner

| | |
|-------------------------|---|
| Abandonering | Ett val av en konkursförvaltare att en egendom som tillhör gäldenären inte ska ingå i konkursboet. Egendomen blir övergiven. |
| Anläggningssamfällighet | Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som är delägare i anläggningen. För anläggningens utförande och drift utgör dessa fastigheter en särskild samfällighet, en anläggningssamfällighet. |
| Exploatör | Med begreppet exploatör avses i denna rapport ett bolag som exploaterar mark med småhus och som inte är en kommun. |
| Kommunikationsyta | Den yta som efter en avstyckning av ett flertal småhusfastigheter består av för området gemensamma anordningar och utrymmen såsom vägar, parkeringsplatser, lekplatser m.m. |
| Lantmäterimyndighet | Med begreppet lantmäterimyndighet avses både statlig och kommunal lantmäteriverksamhet. |
| Privat exploatör | Med begreppet privat exploatör avses privatpersoner som exploaterar sin egen fastighet och svarar för tomtindelningen. |
| Restfastighet | Begreppet har i detta arbete två betydelser: 1. En fastighet som består av en kommunikationsyta och som i sin helhet är belastad av en gemensamhetsanläggning och som en exploatör äger kvar efter avslutad exploatering. 2. En fastighet som bildas utan att kunna |

Restfastigheter

| | |
|---------------|--|
| | svara för ett självständigt ändamål och som ingen har något intresse av att äga. |
| Stamfastighet | Den fastighet varifrån en avstyckning har gjorts. |
| Ägarlägenhet | Med begreppet avses i denna rapport ägarlägenhetsfastighet. |

Förkortningar och författningar

| | |
|-------|---|
| ABL | Aktiebolagslag (2005:551) |
| AL | Anläggningslag (1973:1149) |
| AvtL | Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (Avtalslagen) |
| ExL | Expropriationslag (1972:719) |
| FB | Föräldrabalk (1949:381) |
| FBL | Fastighetsbildningslag (1970:988) |
| FD | Fastighetsdomstol |
| HD | Högsta domstolen |
| HovR | Hovrätt |
| JB | Jordabalk (1970:994) |
| KLM | Kommunal lantmäterimyndighet |
| KonkL | Konkurslag (1987:672) |
| LEF | Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar |
| LL | Ledningsrättslag (1973:1144) |
| MB | Miljöbalk (1998:808) |
| NJA | Nytt Juridiskt Arkiv |
| PBL | Plan- och bygglag (2010:900) |
| Prop. | Proposition |
| REV | Riksförbundet enskilda vägar |
| SFL | Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter |

Restfastigheter

| | |
|------|--|
| SLM | Statlig lantmäterimyndighet |
| TR | Tingsrätt |
| ÄB | Ärvdabalk (1958:637) |
| ÄPBL | Plan- och bygglag (1987:10), upphävd 2011-05-02 |

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| 1 INLEDNING..... | 21 |
| 1.1 Bakgrund..... | 21 |
| 1.2 Syfte | 21 |
| 1.3 Frågeställningar..... | 21 |
| 1.4 Metod | 22 |
| 1.5 Disposition | 23 |
| 1.6 Avgränsningar | 24 |
| 1.7 Felkällor | 24 |
| 2 LÄMPLIGHETSPRÖVNING VID FASTIGHETSBLDNING | 25 |
| 2.1 De allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 | 25 |
| 2.2 Lämplighetsprövning inom och utom planlagda områden..... | 26 |
| 2.2.1 FBL 3:2 | 26 |
| 2.2.2 FBL 3:3 | 26 |
| 2.3 Undantag från lämplighetsvillkoren..... | 27 |
| 2.4 Rättsfall | 28 |
| 2.4.1 Svea HovR Mål: Ö 1849/83 1983-12-09 | 28 |
| 2.4.2 Slutsatser från NJA-fall..... | 29 |
| 3 FÖRRÄTTNINGSLANTMÄTARENS INLEDANDE ARBETE | 31 |
| 3.1 Sakägareutredning och delgivning..... | 31 |
| 3.2 Förutsättning för fastighetsbildning | 32 |
| 4 SÄRSKILT OM KOMMUNIKATIONSYTOR..... | 35 |
| 4.1 Avstyckning | 35 |
| 4.2 Marksamfällighet | 36 |
| 4.3 Gemensamhetsanläggning | 36 |
| 4.4 SFL..... | 37 |
| 4.5 Fastighetstillbehör..... | 37 |
| 4.6 Ägarlägenheter | 38 |
| 5 HERRELÖSA FASTIGHETER | 41 |
| 5.1 Uppkomsten av herrelösa fastigheter | 41 |
| 5.2 Herrelösa fastigheter i lantmäteriförrättning | 42 |
| 5.3 Klargörande av den herrelösa fastighetens ägandeförhållande | 44 |
| 5.4 Övriga konsekvenser..... | 45 |
| 5.5 Intervju med Peter Öfverman, konkursförvaltare på Ackordscentralen i Lund 45 | |

Restfastigheter

| | |
|--|----|
| 6 RESTFASTIGHETER FÖR KOMMUNIKATIONSÄNDAMÅL | 47 |
| 6.1 Olika sätt att hantera kommunikationsytan..... | 47 |
| 6.1.1 Typfall 1 Kommunikationsfastighet | 48 |
| 6.1.2 Typfall 2 Marksamfällighet | 49 |
| 6.1.3 Typfall 3 Marköverföring | 50 |
| 6.1.4 Typfall 4 Gemensamhetsanläggning som belastar småhusfastigheterna ... | 50 |
| 6.2 Exempel på förrättningar | 51 |
| 6.2.1 Kvarteren Järnhandeln och Hembageriet, Klagshamn, Malmö stad | 51 |
| 6.2.2 Lund Durspelet 2..... | 54 |
| 6.2.3 Svedala Värby 61:426..... | 55 |
| 6.3 Undersökning av genomförda förrättningar..... | 56 |
| 6.3.1 Resultat och analys..... | 56 |
| 6.3.2 Sammanfattning | 59 |
| 7 RESTFASTIGHETER UTAN ÄNDAMÅL..... | 61 |
| 7.1 Exempel på restfastigheter | 61 |
| 7.1.1 Malmö Klagshamn 41:29..... | 61 |
| 7.1.2 Lund Sandby 51:2 | 64 |
| 7.1.3 Fastigheter för trädgårdsändamål i Höllviken, Vellinge kommun | 66 |
| 7.2 Vellinge kommun..... | 68 |
| 7.2.1 Restfastigheter från förr | 68 |
| 7.2.2 Restfastigheter som bildas idag..... | 71 |
| 8 ENKÄTUNDERSÖKNING | 77 |
| 8.1 Förrättningslantmätare | 77 |
| 8.1.1 Hantering av kommunikationsytan | 77 |
| 8.1.2 Påverkan av antalet styckningslotter | 78 |
| 8.1.3 Hantering av restfastighet | 79 |
| 8.1.4 Tilläggsyrkande..... | 79 |
| 8.1.5 Rekommendationer för hur stamfastigheten ska hanteras..... | 80 |
| 8.1.6 Bättre eller sämre med en marksamfällighet än en fastighet som ägs av en samfällighetsförening..... | 80 |
| 8.1.7 Problem när exploatören äger restfastigheter | 81 |
| 8.1.8 Exploatörer som vill äga kvar stam/restfastighet | 81 |
| 8.2 Exploatörer..... | 82 |
| 8.2.1 Hantering av kommunikationsytan | 82 |
| 8.2.2 Hantering av restfastighet | 82 |
| 8.2.3 Problem med och motiv för att äga kvar restfastigheter | 83 |
| 8.2.4 Ansvar efter avslutad exploatering när gemensamhetsanläggning har bildats | 83 |
| 8.2.5 Lantmäterimyndighetens roll | 83 |

Restfastigheter

| | |
|--|-----|
| 8.3 Kommunala mark- och exploateringsingenjörer..... | 84 |
| 8.3.1 Hantering av kommunikationsytan | 84 |
| 8.3.2 Problem med restfastighet utan ändamål | 85 |
| 8.3.3 Krav på exploatör om ägandefrågan | 85 |
| 9 INTERVJUER | 87 |
| 9.1 Förrättningslantmätare | 87 |
| 9.1.1 Henrik af Klinteberg, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Malmö | 87 |
| 9.1.2 Peter Olsson, förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten Malmö stad | 89 |
| 9.2 Exploatörer..... | 90 |
| 9.2.1 Rickard Persson, projektutvecklare, Götenehus..... | 90 |
| 9.2.2 Ola Magnusson och Andreas Lundh, projektledare, Peab | 92 |
| 10 ANALYS | 95 |
| 10.1 Kommunikationsytan | 95 |
| 10.2 Tillämpning av FBL 3:9..... | 102 |
| 10.3 Oklara ägandeförhållanden | 105 |
| 10.3.1 Herrelösa fastigheter | 105 |
| 10.3.2 Fastigheter som ägs av oskiftade dödsbon | 109 |
| 11 SLUTSATSER..... | 113 |
| REFERENSLISTA | 115 |
| BILAGOR..... | 119 |

Restfastigheter

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Bildandet av lämpliga fastigheter är kärnan i all fastighetsbildning. I alla förrättningar bedöms de ny- och ombildade fastigheternas lämplighet med utgångspunkt från lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. Trots dessa krav bildas det så kallade restfastigheter som utgör en olägenhet för fastighetsindelningen i Sverige.

Restfastigheter kan vara fastigheter som är helt belastade av gemensamhetsanläggningar som en exploatör äger kvar efter en exploatering. En restfastighet kan också vara en fastighet som saknar ändamål och inte kan fungera som en självständig fastighet.

Problem med restfastigheter uppkommer eftersom de inte är värda något rent ekonomiskt och ingen har något intresse av att äga dem. Detta kan leda till att ett dödsbo äger en fastighet eller att fastigheten blir herrelös när en juridisk person går i konkurs. Problem uppstår först när något ska hända med restfastigheten, t.ex. att den blir involverad i en fastighetsbildningsåtgärd eller att någon får intresse av att förvärva den. I dessa fall måste alltid fastighetsägarna kontaktas men hur kontaktas en ägare som inte finns?

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att beskriva hur restfastigheter uppkommer, analysera de problem som restfastigheter kan föra med sig samt föreslå bättre handläggning.

1.3 Frågeställningar

De frågeställningar som vi har arbetat med är:

- Varför uppkommer restfastigheter?
- Vem vill äga en restfastighet?
- Har exploatören något motiv till att äga kvar en kommunikationsfastighet?
- Uppfyller restfastigheterna lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap?

- Ska ägandefrågan beaktas i förrättningen så att inga olämpliga ägandeförhållanden uppkommer?
- När är undantagsregeln FBL 3:9 tillämplig? Används FBL 3:9 för ofta?
- Vilka alternativ finns det för hanteringen av kommunikationsytan i en förrättning? Vilket alternativ är mest lämpligt?
- Vilka konsekvenser har restfastigheter?
- Borde det finnas rekommendationer för hur stamfastigheten ska hanteras efter en exploatering?
- Borde förrättningslantmätarna verka för att den mest lämpliga lösningen erhålls? I sådana fall, gör de det?

1.4 Metod

Examensarbetets teoretiska del är uppbyggt efter en studie av relevant lagstiftning, förarbeten och lagkommentarer. Myndighetspublikationer av Lantmäteriet samt facklitteratur har studerats för att ge en djupare förståelse. För att få en praktisk tillämpning har även rättsfall studerats från Lantmäteriets rättsfallsregister och från de prejudikat som berör restfastigheter. Rättsfall inom området är sällsynta. För att åskådliggöra denna praktiska tillämpning har ett antal exempel beskrivits utifrån förrättningsakter och fastighetsregistret. Några av dessa exempel har förrättningslantmätare på Lantmäteriet i Malmö tipsat om och andra har vi slumpmässigt valt ut efter en studie i Lantmäteriets programvara AutoKa-Vy och fastighetsregistret.

För att få vetskap om olika aktörers synpunkter och tillvägagångssätt har tre olika enkäter skickats ut till lantmåterimyndigheter, kommunala mark- och exploateringskontor samt exploateringsföretag i södra Sverige. För att få en djupare inblick har vi även haft kontakt med förrättningslantmätare, mark- och exploateringsingenjörer, projektledare, projektutvecklare, konkursförvaltare, jurister och handläggare på kommunal överförmyndarenhet.

Examensarbetet innehåller även resultatet av en undersökning som har gjorts över alla avstyckningsförrättningar i Skåne län där fler än tio småhusfastigheter avstyckades. Syftet med undersökningen var att få statistiskt underlag.

1.5 Disposition

Kapitel 2 – Lämplighetsprövning vid fastighetsbildning. Kapitlet tar upp för examensarbetet relevanta lämplighetsvillkor i FBL 3 kap. En beskrivning av innebörden av dessa och deras tillämpningsområden finns. Undantagsparagrafen FBL 3:9 beskrivs och ett rättsfall refereras. Prejudikat från HD sammanfattas kort.

Kapitel 3 – Förrättningslantmätarens inledande arbete. I kapitlet finns en genomgång om i vilken mån förrättningslantmätare ska utreda och delge berörda sakägare vid fastighetsbildning samt hur förrättningslantmätaren kan påverka fastighetsbildningen.

Kapitel 4 – Särskilt om kommunikationsytor. I kapitlet beskrivs sådana begrepp som i detta examensarbete endast berör kommunikationsytor samt en kort redogörelse om SFL. De begrepp som beskrivs är avstyckning, marksamfällighet, gemensamhetsanläggning, fastighetstillbehör och ägarlägenheter.

Kapitel 5 – Herrelösa fastigheter. I detta kapitel beskrivs herrelösa fastigheter: hur de uppkommer, hur de upphör att vara herrelösa, hur de behandlas i lantmäteriförrättning m.m. Kapitlet avslutas med ett kortare referat från en intervju med en konkursförvaltare.

Kapitel 6 – Restfastigheter för kommunikationsändamål. I kapitlet presenteras fyra olika alternativ för att hantera kommunikationsytan vid en större avstyckningsförrättning. Några lösningar från verkligheten åskådliggörs. Resultatet av en undersökning över avstyckningsförrättningar i Skåne län avslutar kapitlet.

Kapitel 7 – Restfastigheter utan ändamål. I det här kapitlet beskrivs restfastigheter utan ändamål som inte kan fungera självständigt.

Kapitel 8 – Enkätundersökning. I kapitlet finns sammanställningar av svaren till de tre enkäter som har skickats ut till lantmäterimyndigheter, kommunala mark- och exploateringskontor samt exploateringsföretag i södra Sverige.

Kapitel 9 – Intervjuer. De intervjuer som har hållits med förrättningslantmätare och projektutvecklare/-ledare på exploateringsföretag finns refererade i detta kapitel.

Kapitel 10 – Analys. Kapitlet innehåller en omfattande analys över examensarbetets frågeställningar.

Kapitel 11 – Slutsatser. De slutsatser som författarna har efter arbetet med examensarbetet presenteras i detta kapitel.

1.6 Avgränsningar

När det gäller undersökning av genomförda lantmåteriförrättningar, enkätundersökning och intervjuer har vi avgränsat oss geografiskt till Skåne län, förutom vid enkäten till förrättningslantmätarna då även KLM och SLM i Halmstad deltog. Anledningen till denna geografiska avgränsning var att arbetet med examensarbetet hade blivit alltför omfattande om en vidare avgränsning gjorts. En annan anledning till denna avgränsning var att vi bedömde det lättare att kontakta yrkesverksamma i närområdet. Vi bedömde att slutsatserna av examensarbetet skulle ha blivit likartade även om vidare avgränsning gjorts.

Vad det gäller kommunikationsytorna har några ytterligare avgränsningar gjorts. För att en undersökning över genomförda avstyckningsförrättningar skulle vara möjlig avgränsade vi oss till förrättningar där fler än tio småhusfastigheter avstyckats samtidigt i en förrättning. På detta sätt beaktades både nyexploateringar och avstyckning för befintlig bebyggelse, exempelvis när en bostadsrättsförening likvideras och överlåter småhus med äganderätt. De kommunikationsytor som är aktuella i detta examensarbete är sådana som finns i områden med detaljplan med enskilt huvudmannaskap eller som är belägna på kvartersmark enligt detaljplan. I övriga fall äger kommunen dessa kommunikationsytor då de är huvudman för allmänna platser i detaljplanen och då bildas inga restfastigheter.

1.7 Felkällor

I enkäterna till kommunala mark- och exploateringskontor och exploateringsföretag råder en sammanblandning av begreppen marksamfällighet och samfällighet. Vår avsikt var att endast beröra marksamfälligheter och vi gjorde ett misstag när vi benämnde detta begrepp samfällighet. Begreppet samfällighet verkar användas för den förening som förvaltar marksamfälligheten eller gemensamhetsanläggningen, dvs. samfällighetsföreningen. Vi har tolkat svaren utifrån de svarandes motiveringar och här kan vi ha tolkat svaren felaktigt.

2 Lämplighetsprövning vid fastighetsbildning

När fastigheter ska ny- eller ombildas ska lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 prövas. Restfastigheter uppkommer, med vissa undantag, på grund av en undantagsbestämmelse till dessa lämplighetsvillkor och kan således inte anses vara lämpliga fastigheter. I detta kapitel beskrivs de villkor i FBL 3 kap som måste vara uppfyllda vid fastighetsbildning; i FBL 3:1 anges de allmänna lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning, i FBL 3:2 finns bestämmelser om fastighetsbildning inom områden med detaljplan eller områdesbestämmelser och FBL 3:3 reglerar fastighetsbildning i områden som inte är planlagda. Även undantagsbestämmelsen till de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3:9 beskrivs.

2.1 De allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3:1

Enligt lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 ska varje fastighet som nybildas eller ombildas, med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar, vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Bestämmelsen gäller för all typ av fastighetsbildning och omfattar även redan befintliga fastigheter som berörs av en fastighetsbildningsåtgärd. Varje fastighet betraktas som en självständig enhet och ska lämplighetsprövas oberoende av andra fastigheter. Detta innebär exempelvis att både styckningslott och stamfastighet måste uppfylla lämplighetsvillkoren vid avstyckning. Lämplighetsvillkoren är lika strikta även om två fastigheter som berörs av en åtgärd är i samme ägares hand. Detta beror på att ägarförhållandena ändras oftare än fastighetsindelningen. Även andra tillfälliga förhållanden, såsom sidoarrenden, ska bortses vid lämplighetsprövningen.¹

Varje fastighet måste ha ett bestämt användningssätt vars ändamålsenlighet ingår i lämplighetsprövningen. När en fastighet nybildas eller ombildas för ett nytt ändamål måste fastigheten få en varaktig användning inom överskådlig tid (aktualitetskravet). Om fastigheten ligger inom planlagt område bestäms ändamålet av planen. I andra fall är det fastighetsägaren som bestämmer ändamålet vid sitt yrkande om fastighetsbildning i lantmäteriförrättning. Om en åtgärd bättre kan tillgodoses på annat sätt än fastighetsbildning, t.ex. genom nyttjanderättsupplåtelse, bör fastighetsbildning undvikas. Fastigheter som inte är avsedda att bebyggas eller kontinuerligt utnyttjas bör inte bildas. Aktualitetskravet innebär inte att fastighetens nya användning behöver förverkligas inom en snar framtid utan relativt långa dröjsmål kan accepteras om man kan anta att användningen kommer att förverkligas

¹ Bonde, F., Dahlsjö, A., Julstad, B. (2011), kommentar till FBL 3:1

så småningom. Enligt förarbetena är inte kravet på bevisning av fastighetens nya användning särskilt strängt.²

Vid fastighetsbildning inom område med detaljplan torde en lämplighetsprövning redan vara gjord i och med planläggningen. I princip ska lantmäterimyndigheten likväl pröva lämplighetsvillkoren men prövningen behöver inte vara lika ingående som i andra fall. I vissa fall kan dock en mer ingående prövning krävas, t.ex. om planen är föråldrad.³

2.2 Lämplighetsprövning inom och utom planlagda områden

2.2.1 FBL 3:2

Om ett område är detaljplanelagt eller reglerat med områdesbestämmelser får inte fastighetsbildning ske i strid mot planen eller bestämmelserna enligt FBL 3:2 1 st. Mindre avvikelser får dock göras om syftet med planen eller bestämmelsen inte motverkas. Fastighetsbildningen ska överensstämja med bestämmelserna som reglerar fastighetsindelningen i planen, t.ex. bestämmelser om markanvändning eller minsta tomtstorlek; en fastighet för bostadsändamål får inte bildas på mark avsedd för industriändamål och mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark får inte tillföras en bostadsfastighet om det inte kan anses som mindre avvikelse från planen. I första hand är det lantmäterimyndigheten som bedömer om fastighetsbildning kan ske i överensstämmelse med gällande plan. Lantmäterimyndigheten bör samråda med byggnadsnämnden om tveksamhet om överensstämmelse råder. Särskilt viktigt är det att klarlägga byggnadsnämndens ställning om detaljplanens genomförandetid har gått ut. Lantmäterimyndigheten fattar dock ett självständigt beslut och kan genomföra fastighetsbildningen även om byggnadsnämnden avråder från fastighetsbildning. Om fastighetsbildning strider mot plan, och det inte kan anses som en mindre avvikelse, måste planen eller bestämmelserna ändras för att fastighetsbildningen ska kunna genomföras.⁴

2.2.2 FBL 3:3

Fastighetsbildning i områden som inte är detaljplanelagda får enligt FBL 3:3 inte genomföras om åtgärden kan försvåra områdets ändamålsenliga markanvändning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning i området. Fastighetsbildningen ska ske i överensstämmelse med samhällsplaneringen och ska

² Bonde et al. (2011), kommentar till FBL 3:1

³ Bonde et al. (2011), kommentar till FBL 3:1

⁴ Bonde et al. (2011), kommentar till FBL 3:2

främst följa översiktsplanen⁵. Om byggnadsnämnden vid ett samråd ifrågasätter fastighetsbildningens tillåtlighet, är det byggnadsnämnden som ska pröva tillåtligheten enligt FBL 3:3⁶. Om byggnadsnämnden vid denna prövning vägrar medgivande om fastighetsbildning är beslutet bindande för lantmäterimyndigheten⁷.

2.3 Undantag från lämplighetsvillkoren

I FBL 3:9 finns undantagsbestämmelser från lämplighetsvillkoren i FBL 3:1. De ändamålslösa restfastigheter som vi behandlar i detta examensarbete borde enbart kunna bildas med stöd av denna undantagsregel. En fastighet som inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål kan få nybildas eller ombildas trots att lämplighetsvillkoren inte är uppfyllda om fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. En anledning till denna undantagsbestämmelse är att den bestående fastighetsindelningen inte alltid är lämplig och att en fastighetsbildningsåtgärd kan vara ett led i en större förändring av fastighetsindelningen. Den successiva förbättringen av fastighetsindelningen och fastigheters arrondering bör underlättas. Ett fall där undantag från lämplighetsvillkoren inte får göras är om en åtgärd kan antas få en bestående avvikelse från fastställd plan.⁸

I tillämpningen av denna paragraf vägs samtliga förbättringar som uppkommer på grund av fastighetsbildningen mot samtliga försämringar. Om resultatet blir en positiv nettoeffekt får fastighetsbildningen äga rum under förutsättning att en ändamålsenlig indelning inte motverkas. Åtgärden får dock inte försvåra ytterligare fastighetsbildningsåtgärder i området. FBL 3:9 kan alltid tillämpas så fort ett konstaterande om att fastighetsbildningen skapar en bättre överensstämmelse med detaljplan.⁹ Fastighetsbildningen behöver således inte leda till full överensstämmelse med detaljplan eftersom detta i vissa fall lättast vinnes genom stegvis fastighetsbildning. Huvudsaken är att det i framtiden blir lättare att fullfölja planen.¹⁰ Vad en bättre överensstämmelse med detaljplan innebär återkommer vi till i kapitel 10.2.

Uppkomsten av olämpliga restfastigheter är alltid en negativ faktor. Hur stor hänsyn som ska tas till denna restfastighet är olika från fall till fall och beror på

⁵ Bonde et al. (2011), kommentar till FBL 3:3

⁶ FBL 4:25 a

⁷ Bonde et al. (2011), kommentar till FBL 3:3

⁸ Prop. 1969:128 del B s. 183

⁹ Prop. 1969:128 del B s. 182

¹⁰ Prop. 1969:128 del B s. 183

förrättningsresultatet. Den fråga som är av störst betydelse är huruvida restfastigheten kan få en ändamålsenlig användning i framtiden. Uppkomsten av en restfastighet som i en översiktsplan utgörs av exploateringsmark är inte av någon större nackdel då den troligtvis inte är bestående. För att undvika uppkomsten av restfastigheter kan lantmäterimyndigheten hålla samråd med exempelvis byggnadsnämnden om möjliga åtgärder.¹¹

2.4 Rättsfall

Det finns få rättsfall där restfastigheter behandlas varav de flesta är från 1980-talet. De restfastigheter som berörs i dessa rättsfall är inte av den typ som beskrivs i detta examensarbete, utan berör bostadsfastigheter med för stora arealer, jord- och skogsbruk med för små arealer eller stora restfastighet utan ändamål. När det gäller det första fallet skulle fastigheterna idag inte benämnas restfastigheter. När FBL trädde ikraft år 1972 fick en bostadsfastighet endast innehålla mark som ansågs vara av väsentlig bostadskaraktär. Det fanns två anledningar till denna tidigare restriktion: dels att jord- och skogsmark skulle utnyttjas så effektivt som möjligt och dels att det rörliga friluftslivet inte fick inskränkas. Detta fick ett stort genomslag i praxis under de två följande decennierna. På 1990-talet gavs en möjlighet till större bostadsfastigheter i områden där de allmänna intressena inte var särskilt angelägna.¹² Hovrättsfallet som beskrivs nedan är inte ett prejudikat men beskriver anledningen till att mindre restfastigheter uppkommer.

Tillämpningen av undantagsparagrafen FBL 3:9 har prövats i några fall i HD. Dessa fall berör restfastigheter som med hänsyn till sin storlek eller ändamål blivit föremål för en prövning av FBL 3:9 och ger en viss vägledning om när undantagsparagrafen kan användas. Nedan presenteras några slutsatser från dessa rättsfall.

2.4.1 Svea HovR Mål: Ö 1849/83 1983-12-09

En bostadsfastighet med en areal om ca 3850 kvm skulle avstyckas så att en mindre bostadsfastighet bildades. På grund av den rådande planläggningen i området kunde inte stamfastigheten bebyggas. Dåvarande fastighetsbildningsmyndigheten inställde förrättningen med motiveringen att det bildades en restfastighet som inte kunde ges något lämpligt ändamål samt att det skulle motverka en lämplig planläggning av området.

¹¹ Prop. 1969:128 del B s. 182

¹² Prop. 1993/94:27 och 1989/90:151

FD ansåg att styckningsfastigheten inte var lämpad för sitt nuvarande ändamål som bostadsfastighet då tomtarealen var alldeles för stor och det på fastigheten fanns en åker som vuxit igen med buskar samt en oanvänd ladugård. FD konstaterade att styckningslotten genom fastighetsbildningen skulle bli en lämplig bostadsfastighet och att stamfastigheten skulle utgöra en olämplig restfastighet. Eftersom det skulle bildas en olämplig fastighet kunde inte fastighetsbildningen genomföras i enlighet med FBL 3:1 men detta hinder kunde undanröjas genom undantagsbestämmelserna i FBL 3:9. FD menade att fastighetsindelningen förbättrades samt att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Ur en olämplig fastighet uppstår genom fastighetsbildningen en lämplig och en olämplig. Den sammanlagda effekten blir positiv och fastighetsbildningen kan därmed genomföras.

HovR tyckte liksom FD att fastighetsbildningen stred mot FBL 3:1 då stamfastigheten inte kunde bli lämplig för sitt ändamål. Styckningsfastigheten låg i ett område med lantlig karaktär och HovR ansåg därmed att den var lämpad för sitt ändamål. Eftersom det genom förrättningen skulle bildas en fastighet som inte uppfyller kraven i FBL 3:1 och att styckningsfastigheten var lämplig från början kan inte heller FBL 3:9 tillämpas eftersom det inte blir någon förbättring avseende fastighetsindelningen. Avstyckningen kunde därmed inte genomföras.

2.4.2 Slutsatser från NJA-fall

Några slutsatser som man kan dra av de rättsfall som finns från HD är att man alltid tittar på antalet fastigheter som förbättras eller försämras; det ska uppstå en positiv nettoeffekt. En avstyckning kan göras så att en restfastighet utan lämpligt ändamål bildas om styckningsfastigheten var olämplig och en lämplig fastighet uppkommer. En positiv nettoeffekt uppstår men det krävs även att fastighetsbildningen inte motverkar en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. T.ex. kan ett område bestående av impediment bilda en egen fastighet när det samtidigt bildas minst en lämplig fastighet. Om styckningsfastigheten från början var lämplig krävs att minst tre lämpliga fastigheter bildas för att en olämplig restfastighet ska få bildas.¹³ Om det vid fastighetsreglering uppstår en fastighet som till sin storlek och omfattning kan svara för ett bärkraftigt skogs- eller jordbruk kan fastighetsregleringen ändå inte göras om det inte finns något naturligt samband mellan de ingående skiftena¹⁴. Fastighetsregleringen får inte göras om inte lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap är

¹³ NJA 1978 s. 539

¹⁴ NJA 1982 s. 267 II

Restfastigheter

uppfyllda och det samtidigt finns fastigheter som är mer lämpliga att fastighetsreglera till. Detta motverkar en mer ändamålsenlig fastighetsindelning.¹⁵

¹⁵ NJA 1982 s. 267 I

3 Förrättningslantmätarens inledande arbete

I FBL finns ett visst tolkningsutrymme för hur förrättningsarbetet ska genomföras vilket ger förrättningslantmätaren viss frihet. Enligt FBL 4:11 ska förrättningslantmätaren utreda vilka som är sakägare efter vad som är skäligt utifrån fastighetsbildningens art och förhållanden i övrigt. Förrättningslantmätaren ska enligt FBL 4:25 verka för att den mest lämpliga lösningen erhålls.

3.1 Sakägareutredning och delgivning

Enligt FBL 4:11 1 st ska lantmäterimyndigheten utreda vilka som är sakägare till de fastigheter som berörs av en förrättning. När en marksamfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening berörs av en fastighetsbildningsåtgärd är föreningen sakägare enligt FBL 4:11 4 st. Om förrättningen gäller delaktigheten i marksamfälligheten eller om ingen samfällighetsförening finns är istället delägarna i marksamfälligheten sakägare.

Omfattningen av utredningen beror på fastighetsbildningens art och förhållanden i övrigt och en komplett sakägareutredning behöver således inte nödvändigtvis göras. En mer ingående undersökning behöver exempelvis inte göras om förhållandena är enkla och lättöverskådliga. När det föreligger hinder för fastighetsbildningen eller om avvisning blir aktuellt behöver ingen utredning göras. En avvägning mellan rättssäkerhet och effektivitet avgör utredningens omfattning. Lantmäterimyndigheten ges möjlighet att själva bedöma hur omfattande utredningarna ska göras i varje enskild förrättning. Det finns många onyttiga samfälligheter med ett obetydligt värde och i förrättningar där sådana är inblandade är det inte alltid skäligt att utreda ägandeförhållandena då det kan vara tidskrävande och kostsamt. I ett sådant fall är det upp till lantmäterimyndigheten att bedöma hur mycket tid som ska läggas i förhållande till nyttan av det.¹⁶ Frågan är om en parallell kan dras till andra fastigheter med oklara ägandeförhållanden, exempelvis fastigheter som ägs av oskiftade dödsbon med många dödsbodelägare. Vi återkommer till detta i analysen i kapitel 10.3.2.

När inget formellt sammanträde hålls i förrättningen ska alla sakägare delges ansökan och få tillfälle att yttra sig enligt FBL 4:15. Delgivning ska ske enligt delgivningslagen om inget annat har föreskrivits i FBL¹⁷. Enligt delgivningslagen 49 § kan kungörelsedelgivning ske i vissa situationer vilka innebär att delgivning sker i post- och inrikes tidningar. Detta får ske när ett obestämt eller stort antal personer ska

¹⁶ Bonde et al. (2011), kommentar till FBL 4:11 1 st

¹⁷ FBL 4:20

delges och det med hänsyn till ändamålet inte är rimligt att delgivning sker till var och en eller om delägare i samfällighet eller medlemmar i sammanslutning ska delges och det inte finns någon delgivningsmottagare samt att delägarna/medlemmarna är fler än tio. Ägare till fastigheter som ägs med samäganderätt av fler än tio personer kan också delges genom kungörelsedelgivning enligt FBL 4:22. Delägare till ett dödsbo kan dock inte delges på detta sätt eftersom dödsboet är en juridisk person¹⁸. En fastighet som ägs av ett dödsbo med tio dödsbodelägare ägs inte genom samäganderätt. Varje enskild dödsbodelägare ska delges förutom i två fall: om en dödsbodelägare sitter i boet (dvs. bor på fastigheten) eller om fastigheten är taxerad som lantbruksenhet. I dessa fall är en dödsbodelägare ensam delgivningsmottagare och ska underrätta övriga delägare om delgivningen så fort det kan ske.¹⁹ I fallet med restfastigheter borde det vara aktuellt att varje enskild dödsbodelägare delges särskilt.

3.2 Förutsättning för fastighetsbildning

När en ansökan kommer in till lantmäterimyndigheten ska myndigheten utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen i enlighet med FBL 4:25. Lantmäterimyndigheten har ansvar för att en fullständig utredning görs om förutsättningarna för att genomföra fastighetsbildningen. Om ett utredningsarbete redan har gjorts av en kommun eller en enskild fastighetsägare kan lantmäterimyndigheten tillgodogöra sig detta. I exploateringsområden har ofta en sådan utredning ägt rum och lantmäterimyndighetens roll blir då att granska och kontrollera detta arbete, vilket påskyndar fastighetsbildningsprocessen.²⁰

I första hand ska en lantmäteriförrättning ske i enlighet med vad sökande yrkat. I många fall är det dock lämpligt att förrättningslantmätaren jämför vissa förhållanden som sökande har begärt. Fastighetsbildningen bör alltid resultera i den mest lämpliga lösningen. För att finna den mest lämpliga lösningen är det viktigt att förrättningslantmätaren har kontakt med sakägarna och tar del av deras åsikter i olika frågor. Flera olika alternativ kan behöva diskuteras för att finna den mest lämpliga lösningen. Sakägarnas önskemål ska tillgodoses så långt det är möjligt med hänsyn till de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 och den avvägning som görs mellan olika enskilda intressen samt mellan enskilda och allmänna intressen²¹. Det behöver inte alltid hållas ett formellt sammanträde utan ofta räcker det med informella

¹⁸ Lantmäteriet (2012) kap. 4.22

¹⁹ ÄB 18:1 a

²⁰ Bonde et al. (2011), kommentar till FBL 4:25

²¹ Lantmäteriet (2012) kap. 4.25.1

Restfastigheter

kontakter, exempelvis telefonsamtal. Det har visat sig att informella kontakter är ett effektivt sätt för att få sakägarna att medverka i förrättningsprocessen.²²

Vid behov ska förrättningslantmätaren hålla samråd med andra myndigheter som berörs av fastighetsbildningen, så kallade samrådsmyndigheter, t.ex. kommunens byggnadsnämnd. Samråd ska alltid hållas när samrådsmyndighetens ställningstagande i frågan inte är känt eller när det är viktigt att samrådsmyndigheten kopplas in i ett tidigt skede. Det är förrättningslantmätarens ansvar att bedöma när det finns behov för ett samråd. Allt som har betydelse för fastighetsbildningens utgång måste motiveras utförligt redan i samrådet av samrådsmyndigheten. Resultatet av detta samråd inskränker inte förrättningslantmätarens självständiga beslutanderätt.²³

²² Bonde et al. (2011), kommentar till FBL 4:25

²³ Bonde et al. (2011), kommentar till FBL 4:25

Restfastigheter

4 Särskilt om kommunikationsytor

Vid en större exploatering av småhusfastigheter kvarstår alltid mark för gemensamma utrymmen och anordningar, en s.k. kommunikationsyta, efter att fastigheterna har avstyckats. Dessa gemensamma anordningar kan utgöras av exempelvis vägar, parkeringsplatser och lekplatser. Vid kommunalt huvudmannaskap uppstår sällan några oklarheter för skötsel och ägande av dessa ytor då kommunen tar över ansvaret och ägandet efter exploateringen. Dock kan kommunikationsytan vara belägen på kvartersmark och sköts då gemensamt av de boende även om huvudmannaskapet är kommunalt. När kommunikationsytan är belägen på kvartersmark eller vid enskilt huvudmannaskap bildas vanligtvis en gemensamhetsanläggning för skötseln av dessa anordningar men vem som ska äga marken är inte lika självklart. Om exploitören äger kvar den fastighet som utgörs av kommunikationsytan ses den i det här examensarbetet som en restfastighet. Exploatörer torde inte ha något intresse av att äga kvar en för dem onyttig fastighet efter en avslutad exploatering. På samma sätt kan en restfastighet även uppkomma när en bostadsrättsförening likvideras och bostadsrätterna ombildas till äganderätt.

4.1 Avstyckning

När ett område ska exploateras med småhus avskiljs fastigheterna från exploateringsfastigheten genom avstyckning. I FBL 10 kap finns särskilda bestämmelser om avstyckning. När ursprungsfastigheten har avstyckats benämns den ombildade fastigheten stamfastighet och de nybildade fastigheterna styckningslotter²⁴. Efter en exploatering kan stamfastigheten utgöra en restfastighet för kommunikationsändamål eller en av småhusfastigheterna. Stamfastigheten kan också utgöra en exploateringsfastighet som ska exploateras i ett senare skede. I vissa fall utplånas stamfastigheten i förrättningen, exempelvis när en marksamfällighet för kommunikationsytan bildas.

Vid en avstyckning följer normalt stamfastighetens inteckningar och oinskrivna fordringar med i styckningslotterna²⁵. Om stamfastighetens ägare, eller köpare till styckningslott, begär det, kan lantmäterimyndigheten i förrättningen meddela beslut om att styckningslotten ska vara befriad från inteckningar enligt FBL 10:8 a. Förrättningslantmätaren kan enligt FBL 10:9 förordna att oinskrivna fordringar inte ska besvära styckningslotten. Exempel på oinskrivna fordringar kan vara obetald

²⁴ FBL 10 :1

²⁵ JB 6:11, 6:16, FBL 10:9

likvid vid fastighetsbildning eller fordringar som samfällighetsförening vid uttaxering påfört fastighetsägare.²⁶ Dessa fordringar har förmånsrätt enligt förmånsrättslagen (1970:979) 6 §. I båda åtgärderna gäller att om förordnandet är av väsentlig betydelse för fordringshavarna krävs medgivande från dessa.

4.2 Marksamfällighet

Ett alternativ till vad som ska hända med kommunikationsytan efter en exploatering är att den sist i förrättningen blir en marksamfällighet. En samfällighet är en fastighet som ägs av flera fastigheter gemensamt²⁷. I det här examensarbetet behandlar vi endast samfälligheter enligt FBL vilka benämns marksamfällighet. I FBL 6 kap finns särskilda bestämmelser om marksamfälligheter och eftersom bildandet av marksamfälligheter är en fastighetsregleringsåtgärd måste även villkoren i FBL 3 och 5 kap vara uppfyllda.

Genom att kommunikationsytan blir en marksamfällighet får alla de fastigheter som nyttjar ytan del i ägandet. För att reglera drift och underhåll för den anläggning som finns på marksamfälligheten bildas ofta en gemensamhetsanläggning, se kapitel 4.3. Marksamfälligheter förvaltas enligt SFL, se kapitel 4.4.

4.3 Gemensamhetsanläggning

När det råder enskilt huvudmannaskap eller området i detaljplan är angett som kvartersmark bildas nästan alltid en gemensamhetsanläggning för skötsel av gemensamma utrymmen och anordningar. Förvaltningen sker enligt SFL, se nedan, och i de flesta fall sköts förvaltningen av en samfällighetsförening. I förarbetena till AL finns exempel på anläggningar som kan inrättas som gemensamhetsanläggningar. Bland annat nämns vatten- och avloppsanläggningar, parkeringsanläggning, lekplats och förbindelseled²⁸.

Enligt AL 1 § är en gemensamhetsanläggning en anläggning som är inrättad för flera fastigheter gemensamt och som tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för dem. En gemensamhetsanläggning omfattar inte ägandet av fastigheten; de deltagande fastigheterna förvaltar anläggningen men äger inte fastigheten som gemensamhetsanläggningen belastar. Om en fastighet belastas i sin helhet av en gemensamhetsanläggning, t.ex. en kommunikationsfastighet, är användarrätten för

²⁶ Ekbäck, P., *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning* (2009) s. 184

²⁷ FBL 1:3

²⁸ Prop. 1973:160 s. 178

fastighetsägaren i princip utsläckt. Fastighetsägaren kan då begära att fastigheten inlöses enligt AL 12 §.

4.4 SFL

Både gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter förvaltas gemensamt av de delägande fastigheterna. För att underlätta förvaltningen finns det bestämmelser i SFL. I SFL 4 § anges de två förvaltningsformerna delägarförvaltning och föreningsförvaltning. Delägarförvaltning är den enklare formen och föreligger då ingen samfällighetsförening har bildats. Delägarna beslutar gemensamt²⁹ vilket innebär att alla måste vara överens för att beslut ska kunna fattas. Om enighet inte kan nås kan någon av delägarna begära att lantmäterimyndigheten avgör frågan på ett särskilt sammanträde³⁰. Delägarförvaltning lämpar sig bäst för mindre gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter med få delägarfastigheter. När det råder föreningsförvaltning förvaltas gemensamhetsanläggningen eller marksamfälligheten av en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen är en juridisk person och medlemmarna i föreningen utgörs av delägarna till fastigheterna som har del i gemensamhetsanläggningen eller marksamfälligheten³¹. Alla samfällighetsföreningar registreras i samfällighetsföreningsregistret av Lantmäteriet³². Först när föreningen har registrerats blir den en juridisk person och kan förvärva fastigheter³³.

4.5 Fastighetstillbehör

Normalt hör byggnader och andra anläggningar till den fastighet där de är belägna³⁴. Ett undantag från normalfallet är anläggningar som är upplåtna med en gemensamhetsanläggning och som har upplåtits i samband med anläggningarnas uppförande. Dessa anläggningar är samfälliga för de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen (anläggningssamfällighet).³⁵ Om en befintlig anläggning på en fastighet upplåts till en gemensamhetsanläggning fortsätter anläggningen att vara fastighetstillbehör till den fastighet den är belägen på. För att överföra denna anläggning till de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen måste lantmäterimyndigheten särskilt besluta att anläggningen ska bli samfällig egendom

²⁹ SFL 6 §

³⁰ SFL 7 §

³¹ SFL 17 §

³² SFL 25 §

³³ SFL 27 §

³⁴ JB 2:1 1 st

³⁵ AL 14 §

till dessa fastigheter. Vissa villkor i AL måste vara uppfyllda för att detta ska kunna genomföras.³⁶

Vid nyexploatering orsakar aldrig fastighetstillbehören några problem då inga anläggningar finns före anläggningsbeslutet. När en bostadsrättsförening likvideras finns ofta gemensamma anläggningar, såsom garage, på kommunikationsfastigheten. När dessa anläggningar ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen och ingen marksamfällighet bildas bör anläggningar överföras särskilt till anläggningssamfälligheten. Om ingen sådan överförelse sker äger den likviderade bostadsrättsföreningen kvar dessa anläggningar.

En konsekvens av att någon annan äger anläggningarna är om något skulle hända dem, exempelvis brinna ner eller om man vill riva dem och bygga nya, och det då uppstår oklarheter om vad som gäller. Om samfällighetsföreningen är medlem i Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) täcker försäkringen garagen om de t.ex. skulle brinna ner. I försäkringsbeskedet 2012-01-01 finns denna lydelse: ”Försäkringen gäller för REV och till REV anslutna medlemmar och för sådan verksamhet som ingår i medlems stadgar. Försäkringen gäller också för REV eller medlem såsom ägare/förvaltare av gemensamma lekplatser, båt- och badbryggor samt fastigheter och byggnader”.³⁷ Det finns dock fler sätt för samfällighetsföreningarna att försäkra sin egendom och vad som ingår i dessa försäkringar har vi inte utrett. Vad samfällighetsföreningen kan göra om de vill renovera eller riva garagen och bygga nya återkommer vi till i analysen i kapitel 10.1.

4.6 Ägarlägenheter

Vid bildandet av ägarlägenheter finns det rekommendationer för hur stamfastigheten ska hanteras. En av frågeställningarna i detta examensarbete är om det borde finnas rekommendationer även för stamfastigheter vid exploatering av småhusfastigheter.

En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet som rymmer en enda bostadslägenhet och bildas genom avstyckning³⁸. För att ägarlägenheter ska kunna bildas måste minst tre ägarlägenheter ingå i en sammanhållen enhet³⁹. Enligt Lantmäteriets rekommendationer ska gemensamma delar av byggnaden normalt utgöra en samfällighet, i vilken ägarlägenheterna har del⁴⁰. Bara i undantagsfall kan de

³⁶ AL 12 a §

³⁷ Riksförbundet Enskilda Vägar (2012)

³⁸ FBL 1:1 a 3 p.

³⁹ FBL 3:1 b 2 p.

⁴⁰ Lantmäteriet (2009) s. 10

gemensamma utrymmena kvarbli på stamfastigheten eller höra till en annan för ändamålet bildad fastighet. I ett sådant fall måste en gemensamhetsanläggning inrättas samt en samfällighetsförening som förvaltar denna gemensamhetsanläggning. Enligt Lantmäteriets rekommendationer måste förrättningslantmätarna se till att samfällighetsföreningen förvärvar fastigheten: ”I ett sådant undantagsfall måste det dock vid förrättningen tillses att det bildas minst en gemensamhetsanläggning för den gemensamma egendomen och att den samfällighetsförening som förvaltar denna gemensamhetsanläggning förvärvar fastigheten i fråga. Fastigheten bör således inte ägas gemensamt av ägarlägenheternas ägare, eftersom detta inte ger tillräckliga garantier för att den sammanhållna enheten verkligen rättsligt hålls samman.”⁴¹

Enligt Peter Wiström, lantmätare på Lantmäteriet i Gävle, ska rekommendationerna i detta avseende läsas som att samfällighetsföreningen ”bör” förvärva fastigheten eftersom nästkommande mening syftar på det. Förrättningslantmätarna kan aldrig kräva att samfällighetsföreningen förvärvar en fastighet.

Om fastigheten istället skulle ägas av ägarlägenheternas innehavare innebär det att en ägares andel måste överlåtas särskilt till ny lägenhetsinnehavare. Detta är lätt att förbise vid en försäljning och det finns inte heller något som hindrar att ägaren överlåter sin andel till någon utomstående. Var och en av delägarna skulle dessutom kunna begära att fastigheten säljs på offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt 6 §. För en starkare och tydligare koppling mellan ägarlägenheterna och de gemensamma utrymmena är den mest ändamålsenliga lösningen att bilda en samfällighet. En samfällighet ska därför bildas som huvudregel.⁴²

⁴¹ Lantmäteriet (2009) s. 11

⁴² Lantmäteriet (2009) s. 11

Restfastigheter

5 Herrelösa fastigheter

När en exploatör som äger en restfastighet går i konkurs blir fastigheten vanligen herrelös. I det här kapitlet beskrivs varför fastigheten blir herrelös och vilka konsekvenser det får. I kapitlet nämner vi endast bolag men reglerna tillämpas analogt på föreningar och stiftelser.

Alla fastigheter finns i fastighetsregistret och systemet förutsätter att alla fastigheter har en ägare. För att ett innehav av en fastighet ska upphöra måste fastigheten överlåtas. En fastighet har vanligtvis ett betydande värde och övergår till en ny ägare genom exempelvis köp eller gåva. Vissa fastigheter har dock ett obetydligt värde eller innebär endast en belastning för ägaren. Exempel på sådana fastigheter kan vara fastigheter med miljöskador eller en fastighet som i sin helhet belastas av en gemensamhetsanläggning. Fastigheter blir herrelösa när juridiska personer upplöses genom konkurs eller likvidation och fastigheterna inte går att avyttra. Fastigheter som ägs av upplösta juridiska personer brukar benämnas herrelösa fastigheter. Den juridiska personen kvarstår som fastighetens ägare men kan inte företräda fastigheten då de saknar rättshandlingsförmåga.⁴³ Antalet herrelösa fastigheter i Sverige uppgick i mars 2004 till 365 st⁴⁴.

5.1 Uppkomsten av herrelösa fastigheter

När en juridisk person går i konkurs tas bolagets samtliga tillgångar i anspråk för betalning av borgenärernas fordringar. Tillgångarna utgör bolagets konkursbo och förvaltas av en konkursförvaltare.⁴⁵ Konkursförvaltarens uppgift är att ta hand om tillgångarna och se till att egendomen säljs så snart det kan ske för att införskaffa likvida medel⁴⁶. Om en fastighet inte har sålts på en exekutiv auktion, eller om det finns anledning att anta att fastigheten inte kommer att kunna säljas, får konkursförvaltaren avstå från att sälja fast egendom⁴⁷. När konkursförvaltaren avstår från att ta upp en egendom i konkursboet kallas det abandonering. Konkursboet har rätt att abandonera tillgångar som det inte är ekonomiskt förvarbart att hantera i

⁴³ Prop. 2004/05:35 s. 10-11, 15

⁴⁴ Prop. 2004/05:35 s. 12

⁴⁵ KonkL 1:1, 1:3

⁴⁶ KonkL 8:1

⁴⁷ KonkL 8:6

konkursen.⁴⁸ På grund av denna bestämmelse blir restfastigheter herrelösa fastigheter när fastighetsägaren går i konkurs.

Om förvaltaren har haft kostnader för försäljning av fast egendom som inte kan tas ut ur fastighetens köpeskilling eller boet i övrigt ska arvodet betalas av staten⁴⁹. Denna lagregel finns för att förvaltaren ska motiveras till att försöka sälja svårsålda fastigheter och därmed motverka att herrelösa fastigheter uppkommer.

Vid likvidation av en juridisk person utses en likvidator. Likvidatorns uppdrag är bl.a. att förvandla bolagets egendom till likvida medel och betala bolagets skulder⁵⁰, vilket innebär att det inte får finnas några tillgångar eller skulder när likvidationen slutredovisas⁵¹. Om värdet av en fastighet är obefintligt kan fastigheten tillfalla Allmänna arvsfonden⁵². Detta bör innebära att det inte uppkommer några herrelösa fastigheter när juridiska personer likvideras. Dock fanns det enligt propositionen år 2004 20 fastigheter som ägdes av likviderade juridiska personer⁵³. Bolagsverket är den myndighet som registrerar likvidationsförfaranden. När slutredovisning och andra obligatoriska dokument lagts fram granskar Bolagsverket dessa men kontrollerar inte om det finns exempelvis en fastighet kvar i bolagets ägor⁵⁴. Det är alltså likvidatorns ansvar att överlåta värdelösa restfastigheter till Allmänna arvsfonden för att undvika att de blir herrelösa.

5.2 Herrelösa fastigheter i lantmäteriförrättning

Upplösta juridiska personer saknar i allmänhet rätthandlingsförmåga vilket innebär att de inte kan uppträda som part i något myndighetsförfarande angående deras tillgångar⁵⁵. Vid inlösen enligt PBL, lantmäteriförrättningar och expropriation kan en god man utses för att företräda den upplösta juridiska personen i fall som rör den herrelösa fastigheten⁵⁶. Vid fastighetsbildningsåtgärder utses en god man enligt FB 11 kap på begäran av förrättningslantmätaren vilket anmäls till överförmyndaren. Denna typ av godmanskap syftar på FB 11:3 6 p som anger att övermyndaren ska förordna god man om egendom ska ställas under vård och förvaltning av god man enligt

⁴⁸ Berglund J., *Något om abandonering av konkursgäldenärens egendom* (1998) s. 44

⁴⁹ KonkL 14:2

⁵⁰ ABL 25:35, LEF 11:16

⁵¹ Peter Öfverman, jurist, Ackordscentralen Lund

⁵² ABL 25:42, LEF 11:13

⁵³ Prop. 2004/05:35 s. 12

⁵⁴ Ulf Lampell, jurist, Bolagsverket

⁵⁵ Prop. 2004/05:35 s. 15

⁵⁶ PBL 15:1, FBL 4:12, LL 16 §, AL 19 §, ExL 3:2 a

särskild lagstiftning (i detta fall FBL 4:12). Att god man kan förordnas vid inlösen enligt PBL och expropriation är relativt nytt och kom till efter en lagändring år 2005⁵⁷.

Om den upplösta juridiska personen är ett bolag eller ekonomisk förening behövs det sällan en god man eftersom det i princip alltid är möjligt att utreda rättsägarna. God man blir därför främst tillämpligt för upplösta ideella föreningar och stiftelser där det är betydligt svårare att reda ut vem som är rättsägare, om det ens finns någon rättsägare.⁵⁸ När den juridiska personen har gått i konkurs är det i första hand den konkursförvaltare som förvaltar bolagets tillgångar som blir rättsägare. Om denna konkursförvaltare ej längre är verksam kan någon annan konkursförvaltare överta förvaltningen av konkursboet.⁵⁹ En förutsättning för att konkursen ska återupptas är dock att kostnaderna för detta förfarande står i rimligt förhållande till fastighetens värde⁶⁰. För restfastigheter som saknar värde borde det således alltid vara aktuellt med god man.

Förrättningslantmätaren kan begära att överförmyndaren i den kommun där fastigheten är belägen⁶¹ ska förordna en god man enligt föräldrabalken som kan företräda den herrelösa fastigheten i förrättningen.⁶² Enligt propositionen år 2004 och den allmänna uppfattningen bland yrkesverksamma har inte god man för herrelös fastighet förordnats särskilt ofta. I de fall där god man har förordnats har förrättningen möjliggjorts och problemet med herrelösa fastigheter vid lantmäteriförrättningar är därmed löst.⁶³ Däremot löser inte denna bestämmelse problemet med den herrelösa fastigheten som även fortsättningsvis är herrelös. I förarbetena till införandet av god man vid fastighetsbildning diskuterades hur problemet med herrelösa fastigheter ska lösas och bestämmelser har senare införts i ExL och PBL.

En god man ska fullgöra sina skyldigheter och alltid handla på det sätt som bäst gagnar den enskilde⁶⁴. I fallet med en herrelös fastighet ska den gode mannen beakta den upplösta juridiska personens intressen och tillse att den lagstiftning som finns

⁵⁷ Prop. 2004/05:35 s. 1

⁵⁸ Prop. 1988/89:77 s. 114

⁵⁹ Peter Öfverman

⁶⁰ Lantmäteriet (2012) kap. 4.12.1

⁶¹ FB 11:26

⁶² PBL 15:1, FBL 4:12, LL 16 §, AL 19 §, ExL 3:2 a

⁶³ Prop. 2004/05:35 s. 18, Björn Bengtsson, handläggare överförmyndarenheten Lunds kommun, Stefanie Hagg, handläggare överförmyndarenheten Lunds kommun, Henrik af Klinteberg, förrättningslantmätare Lantmäteriet Malmö, Peter Öfverman, m.fl.

⁶⁴ FB 12:3

följs. Man kan fråga sig vilka befogenheter en god man som företräder en upplöst juridisk person har i en fastighetsbildningsförrättning. Kan den gode mannen exempelvis i förrättningen yrka på att hela fastigheten ska utplånas och bli en marksamfällighet? Två tjänstemän på överförmyndarnämnden i Lunds kommun var av den uppfattningen att det enda den gode mannen kan göra i en fastighetsbildningsförrättning är att underteckna handlingar för att möjliggöra förrättningen.⁶⁵

5.3 Klargörande av den herrelösa fastighetens ägandeförhållande

I propositionen till införandet av FBL 4:12 diskuterade lagrådet hur herrelösa fastigheter ska upphöra att vara herrelösa. Det fanns ett förslag på att fastigheten skulle kunna tillföras Allmänna arvsfonden efter att förrättningen avslutats. Detta förslag godtogs aldrig eftersom man inte ansåg det lämpligt att reglera vad som ska ske med fastigheten i FBL och att problem med herrelösa fastigheter borde finnas även när fastigheten inte har varit inblandad i en fastighetsbildningsåtgärd. I propositionen fastslogs att detta skulle regleras i ett annat sammanhang.⁶⁶

Det har senare införts bestämmelser i ExL och PBL om att en god man ska kunna förordnas även då det gäller expropriation och inlösen av en herrelös fastighet⁶⁷. Dessa bestämmelser möjliggör att den herrelösa fastigheten upphör att vara herrelös, dock är frågan hur stort intresset är att förvärva denna typ av fastighet och om dessa regler är tillräckliga för att alla herrelösa fastigheter ska kunna exproprieras eller inlösas.

På vilken grund expropriation av en herrelös fastighet kan komma i fråga beror på det enskilda fallet. Enligt propositionen till detta laginförande är den grund som främst kan innebära att herrelösa fastigheter exproprieras den som finns i ExL 2:7 om vanvårdade fastigheter. Expropriation får ske för att förhindra att en fastighet är eller kommer att bli vanvårdad vilket en herrelös fastighet någon gång antas bli.⁶⁸ Det var flera remissinstanser som ansåg att en särskild expropriationsgrund för herrelösa fastigheter skulle införas men regeringen tyckte att det inte var behövligt eftersom ExL 2:7 om risk för vanvård av fastigheter alltid föreligger i fall med herrelösa fastigheter.

⁶⁵ Björn Bengtsson, Stefanie Hagg

⁶⁶ Prop. 1988/89:77 s 114-115

⁶⁷ ExL 3:2 a, PBL 15:1

⁶⁸ Prop. 2004/05:35 s. 19

5.4 Övriga konsekvenser

När någon privaträttsligt vill förvärva av en herrelös fastighet uppkommer problem eftersom det helt saknas reglering för hur det ska gå till⁶⁹. Detta kan t.ex. handla om en samfällighetsförening som vill köpa en herrelös kommunikationsfastighet eller en granne till en herrelös fastighet som av någon anledning vill äga fastigheten.

Problem med herrelösa fastigheter är särskilt stort när fastigheten är miljöskadad eftersom det inte finns någon fastighetsägare som kan hållas ansvarig. Miljölagstiftningen utgår från att det finns en fastighetsägare som ansvarar för brister på fastigheten. I första hand ansvarar verksamhetsbedrivaren för efterbehandling av mark. Om man inte kan nå verksamhetsutövaren eller betalningsmedel fattas har fastighetsägaren det sekundära ansvaret om han känt eller borde ha känt till föreningen.⁷⁰

5.5 Intervju med Peter Öfverman, konkursförvaltare på Ackordscentralen i Lund

Peter Öfverman arbetar som konkursförvaltare på Ackordscentralen i Lund. Peter Öfverman har aldrig lämnat kvar en fastighet efter att konkursen är avslutad och har uppfattningen att värdelösa fastigheter inte är vanligt förekommande i södra Sverige. Om ett konkursbo äger en fastighet som saknar värde skulle Peter Öfverman förmodligen inte lägga någon större arbetsinsats på att försöka överlåta den. Konkursförvaltarens uppgift är att få in pengar från bolagets tillgångar för att betala bolagets skulder. En värdelös fastighet är ingen tillgång och därför kan inte så mycket tid läggas på att försöka avyttra den. Om arbetsinsatsen är liten – uppemot en timme – kan Peter Öfverman tänka sig att försöka överlåta en restfastighet till någon som har intresse av den, exempelvis en samfällighetsförening, för att mildra problem som kan uppkomma i framtiden. Han skulle hellre lägga en timmes arbete idag för att undvika att en herrelös fastighet uppstår än en dags arbete om ett år.

⁶⁹ Prop. 2004/05:35 s. 15

⁷⁰ Prop. 2004/05:35 s. 11-12

6 Restfastigheter för kommunikationsändamål

Detta kapitel redogör för hur kommunikationsytor kan hanteras i lantmäteriförrättning när det råder enskilt huvudmannaskap eller när ytan ligger på kvartersmark. Vi ser att man kan hantera kommunikationsytan på fyra olika sätt vilka presenteras i detta kapitel. Om inget annat anges i presentationen av typfallen inrättas en gemensamhetsanläggning för de gemensamma utrymmena och anläggningarna vilken förvaltas av en samfällighetsförening. En större analys av typfallen finns i kapitel 10.1 där för- och nackdelar presenteras samt den mest lämpliga lösningen framhålls. I slutet av detta kapitel finns resultatet av en undersökning över genomförda avstyckningsförrättningar i Skåne län. Syftet med undersökningen var att finna vilket av de fyra typfallen som är den vanligaste lösningen för den kommunikationsyta som uppstår vid större avstyckningsförrättningar när det råder enskilt huvudmannaskap eller kvartersmark enligt detaljplan.

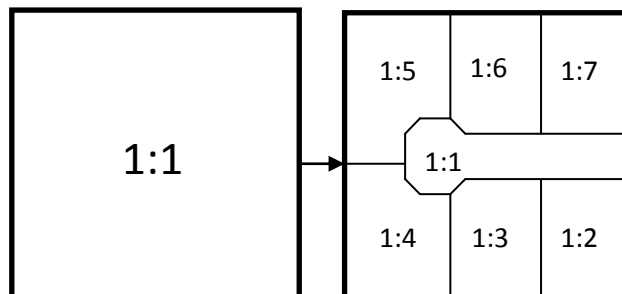
6.1 Olika sätt att hantera kommunikationsytan

Vi ser att det finns fyra möjliga alternativ för hur kommunikationsytan kan hanteras i en lantmäteriförrättning. Dessa typfall är:

- Kommunikationsfastighet
- Marksamfällighet
- Marköverföring
- Gemensamhetsanläggning som belastar småhusfastigheterna

Vid presentationen av typfallen har de tillhörande bilderna förenklats till att endast avse exploateringar där sex nya småhusfastigheter med gemensamma utrymmen och anordningar bildas.

6.1.1 Typfall 1 Kommunikationsfastighet



Figur 6.1. I typfall 1 kvarstår stamfastigheten och kommunikationsytan utgörs av en egen fastighet.

I typfall 1 bildas en särskild fastighet för kommunikationsytan. Vanligtvis utgör stamfastigheten denna fastighet, se figur 6.1. Stamfastigheten kan även kvarstå som en av småhusfastigheterna medan kommunikationsytan avstyckas till en nybildad fastighet, se kapitel 6.1.2 för en mer utförlig beskrivning.

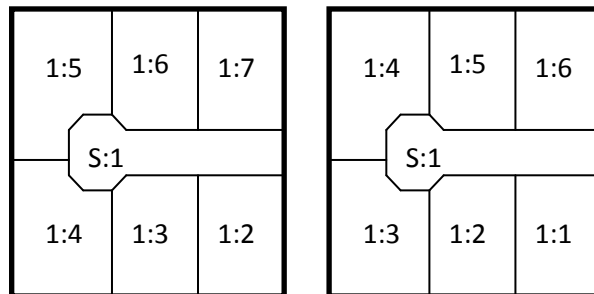
När exploateringen är slutförd överlåter exploatören i regel kommunikationsfastigheten till den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen⁷¹. Överlåtet förutsätter att det har bildats en samfällighetsförening som kan ta över ägandet av fastigheten. Exploatören kan ta initiativ till bildandet av en samfällighetsförening om denne äger någon av de fastigheter som ska ha del i anläggningen. Om styckningslotterna har blivit sålda och exploatören endast äger kommunikationsfastigheten kan inte exploatören ta eget initiativ om bildandet av samfällighetsförening eftersom de inte har någon del i anläggningen. Om ingen samfällighetsförening har bildats blir det i princip omöjligt för exploatören att göra sig av med fastigheten. Intresset av att inneha en sådan fastighet torde vara ytterst litet för någon annan än samfällighetsföreningen eftersom man inte har någon rådighet eller nytta av den då den är helt belastad av en gemensamhetsanläggning. Det mest naturliga är att de som nyttjar fastigheten också äger den. Resultatet av undersökningen över genomförda avstyckningsförrättningar (kapitel 6.3) visar dock att det finns många fall där exploatören inte har överlåtit restfastigheten.

Det råder tveksamheter huruvida en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning även kan äga den fastighet som gemensamhetsanläggningen belastar. Vi har dock inte gått närmare in i den frågeställningen i det här examensarbetet utan lämnar den åt någon annan att utreda.

⁷¹ Se resultat av enkäter (kapitel 8) och intervjuer (kapitel 9)

6.1.2 Typfall 2 Marksamfällighet

En marksamfällighet kan bildas för kommunikationsytan vilket innebär att de boende i området äger marken gemensamt. När det är flera delägande fastigheter är det lämpligt att en samfällighetsförening bildas för förvaltning av marksamfälligheten. I de flesta fall bildas även en gemensamhetsanläggning för skötseln av de anläggningar som finns på marksamfälligheten som samma samfällighetsförening förvaltar. Om de gemensamma utrymmena inte består av några anläggningar som behöver mer omfattande drift och underhåll räcker det med bildandet av marksamfälligheten. Genom att en marksamfällighet bildas kopplas ägandet av fastigheten direkt i lantmäteriförrättningen till dem som nyttjar fastigheten.



Figur 6.2. I typfall 2 bildas en marksamfällighet för kommunikationsytan. Stamfastigheten 1:1 kan antingen utplånas eller kvarstå.

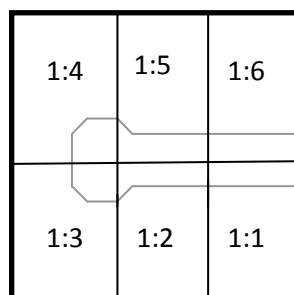
Detta typfall kan delas in i två varianter; antingen utplånas stamfastigheten eller så kvarstår den som en av småhusfastigheterna, se figur 6.2. Den främsta skillnaden är om oinskrivna fordringar ska kunna utkrävas eller ej. Om stamfastigheten finns kvar och det visar sig att det finns oinskrivna fordringar så har man någon att utkräva fordringarna ifrån. Stamfastigheten och styckningslotterna svarar solidariskt för fordringar som kan uppkomma om inget förordnande enligt FBL 10:9 görs. Om stamfastigheten utplånas finns ingen att kräva fordringarna på. Om en bostadsrättsförening ska likvideras kan det vara lämpligt att låta stamfastigheten vara kvar som en av småhusfastigheterna och inte göra något förordnande enligt FBL 10:9 i förrättningen. Det är inte skäligt att en enskild fastighetsägare ska svara för bostadsrättsföreningens eventuella skulder. I andra fall än när en bostadsrättsförening likvideras, exempelvis vid exploatering, är det bättre att stamfastigheten utplånas då det inte är skäligt att de enskilda fastighetsägarna får svara för eventuella fordringar som tidigare fastighetsägare ålagt.

6.1.3 Typfall 3 Marköverföring

Ett alternativ är att sist i förrättningen överföra kommunikationsytan till intilliggande fastighet eller marsamfällighet genom fastighetsreglering. Detta alternativ kan vara lämpligt om exploatören etappvis exploaterar kvarter i ett område och kvarteren nyttjar gemensamma ytor samt att det är mest lönsamt att skötseln samordnas. Det är viktigt att kvarteren har ett fysiskt samband och det finns ett naturligt rörelsemönster mellan kvarteren. Detta typfall förutsätter att en överenskommelse finns med den mottagande fastigheten eller marsamfällighetens förvaltare.

Fastighetsreglering av kommunikationsfastigheten kan även ske till en kommunal fastighet. Vid en första anblick kan man tycka att det är lite märkligt att kommunen tar över ägandet av dessa fastigheter. En anledning till detta är att de slipper ansöka om ledningsrätt för exempelvis VA-ledningar, se enkätundersökningen i kapitel 8.3.1.

6.1.4 Typfall 4 Gemensamhetsanläggning som belastar småhusfastigheterna



Figur 6.3. En gemensamhetsanläggning belastar småhusfastigheterna.

I typfall 4 avstyckas exploateringsfastigheten så att ingen särskild kommunikationsfastighet bildas utan istället får småhusfastigheterna belastas av en gemensamhetsanläggning, se figur 6.3. Stamfastigheten kvarstår och därför finns det någon att utkräva oinskrivna fordringar på. Detta kan vara ett alternativ vid mindre kvarter där de gemensamma utrymmena enbart består av exempelvis en väg som belastar varje ingående småhusfastighet lika mycket. Alternativet är mindre lämpligt när de gemensamma utrymmena består av anordningar som inte är lika jämnt fördelade arealmässigt mellan småhusfastigheterna, exempelvis en lekplats, eller när det rör sig om ett större kvarter. Det är inte rimligt att en för stor andel av en småhusfastighet belastas av en gemensamhetsanläggning vilket exempelvis en lekplats hade kunnat medföra. Det kan från fastighetsägarnas synvinkel ses som mer rättvist när alla utnyttjar varandras mark lika mycket.

Det kan uppkomma oklarheter för fastighetsägarna om de inte är medvetna och insatta i gemensamhetsanläggningens omfattning. Problemet blir mer omfattande om gemensamhetsanläggningen belastar en större andel av småhusfastigheten. En gemensamhetsanläggning kan ha en otydlig gräns och risken finns att fastighetsägarna använder anvisat område för sitt eget behov. Problemen borde vara olika beroende av typen av anläggning, en väg har t.ex. tydligare användningsgräns än vad en lekplats har. De problem som kan komma att uppstå är konflikter grannar emellan och oklarheter vid en försäljning då arealen i fastighetsregistret inte tar hänsyn till gemensamhetsanläggningen vilket gör att den upplevda tomtarealen är mindre än den angivna.

Detta alternativ kan vara ett sätt för exploatören att maximera byggrätten för att kunna sälja så många tomter som möjligt. När detaljplanen innehåller bestämmelser om en minsta tomtstorlek kan exploatören få plats med fler tomter genom att inte skapa en särskild fastighet eller marksamfällighet för kommunikationsytorna.

6.2 Exempel på förrättningar

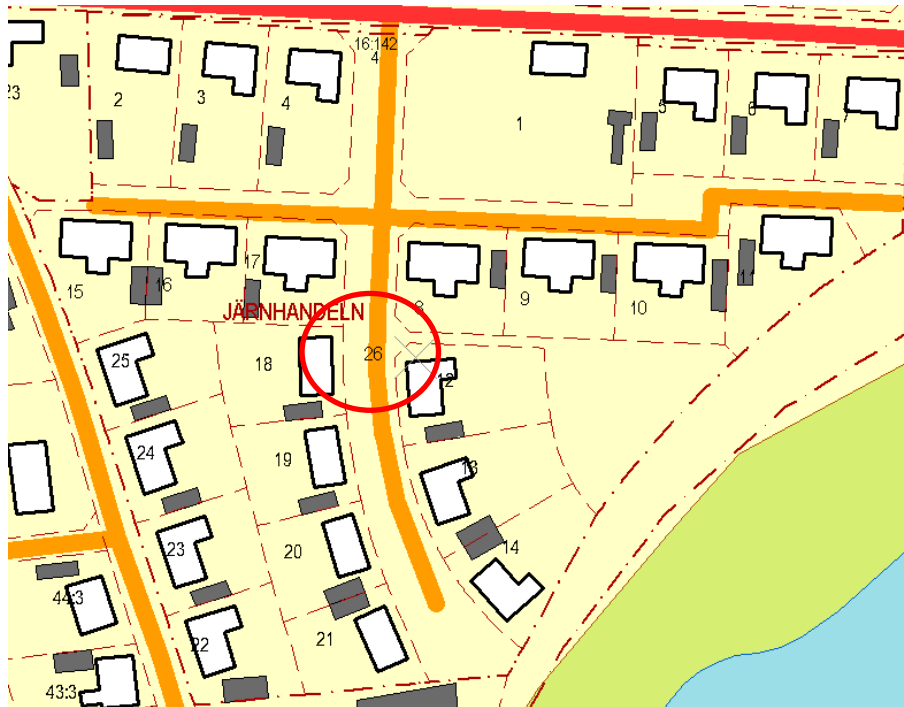
6.2.1 Kvarteren Järnhandeln och Hembageriet, Klagshamn, Malmö stad

Malmö Järnhandeln 26 är en restfastighet som har uppstått efter en exploatering, se figur 6.4. I en förrättning år 2002 avstyckades 24 tomter från Malmö Klagshamn 41:29. Kvar efter exploateringen blev en stamfastighet fortsatt lämpad som en exploateringsfastighet där gatorna i kvarteret Järnhandeln ingick. I ansökan yrkades på bildandet av en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening vilka bildades i förrättningen.⁷² Tre år senare avstyckades de gemensamma utrymmena i kvarteret Järnhandeln från Malmö Klagshamn 41:29 och Malmö Järnhandeln 26 bildades. I protokollet konstateras att fastigheten kommer att utgöra en kommunikationsfastighet med ett obetydligt värde.⁷³ Någon överlåtelse av restfastigheten till samfällighetsföreningen har aldrig skett vilket innebär att fastigheten idag ägs kvar av exploatören.⁷⁴

⁷² Akt 1280K-46/2002

⁷³ Akt 1280K-121/2005

⁷⁴ Fastighetsregistret ”Malmö Järnhandeln 26” 2012-02-08

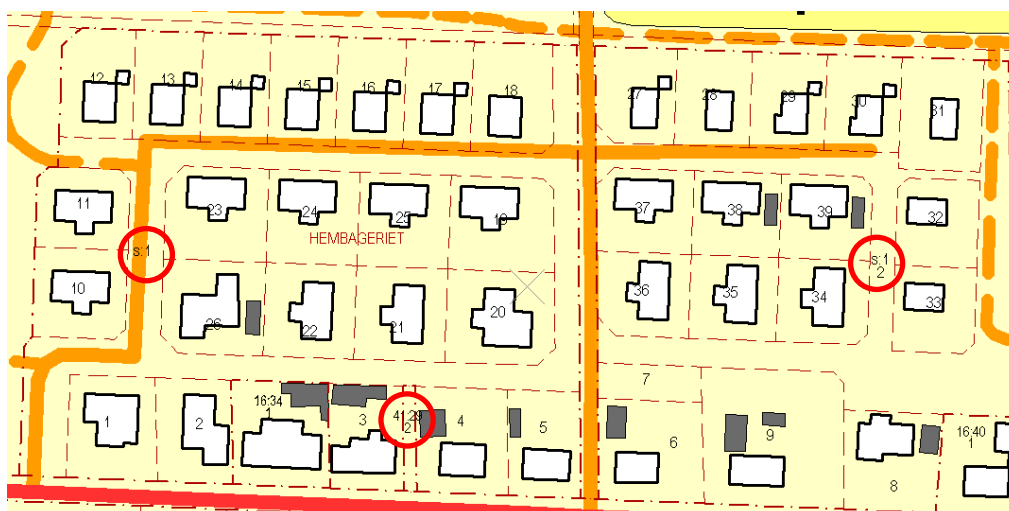


Figur 6.4. Malmö Järnhandeln 26 utgör en kommunikationsfastighet i kvarteret Järnhandeln.

Exploatören fortsatte att exploatera resterande del av fastigheten Malmö Klagshamn 41:29 i två etapper och samma förrättningslantmätare handlade förrättningarna. I den första etappen, 2005, bildades kvarteret Hembageriet genom att 16 småhusfastigheter avstyckades och en gemensamhetsanläggning bildades för de gemensamma utrymmena. Kvar av stamfastigheten blev en fastighet lämpad för ytterligare exploatering samt gatorna i kvarteret Hembageriet.⁷⁵ Året därpå utökades kvarteret Hembageriet då 14 småhusfastigheter och en marksamfällighet avstyckades från Malmö Klagshamn 41:29, se figur 6.5. Marksamfälligheten skulle belastas i sin helhet av den gemensamhetsanläggning som bildades i den tidigare förrättningen och där de nya småhusfastigheterna hade anslutits. Trots bildandet av marksamfälligheten kvarstod en mindre del av stamfastigheten. Denna restfastighet har en areal om 103 kvm och är belägen mellan två småhusfastigheter⁷⁶ och berörs mer ingående i kapitel 7.1.1.

⁷⁵ Akt 1280K-172/2005

⁷⁶ Akt 1280K-78/2006



Figur 6.5. Kvarteret Hembageriet i Klagshamn, Malmö stad. En samfällighet i två skiften samt restfastigheten Malmö Klagshamn 41:29 är markerade.

Analys

Kvarteren Järnhandeln och Hembageriet har olika lösningar för kommunikationsytorna trots att det var samma förrättningslantmätare och exploatör inblandade i de tre senare förrättningarna och det kan därmed tyckas att utgången borde ha blivit densamma. I kvarteret Hembageriet bildades en marksamfällighet vilket det inte gjordes i kvarteret Järnhandeln utan där äger exploitören fortfarande den kommunikationsfastighet som belastas av gemensamhetsanläggningen. Tanken har varit att överlåta restfastigheten men detta har glömts bort⁷⁷ troligen för att exploatering skett etappvis.

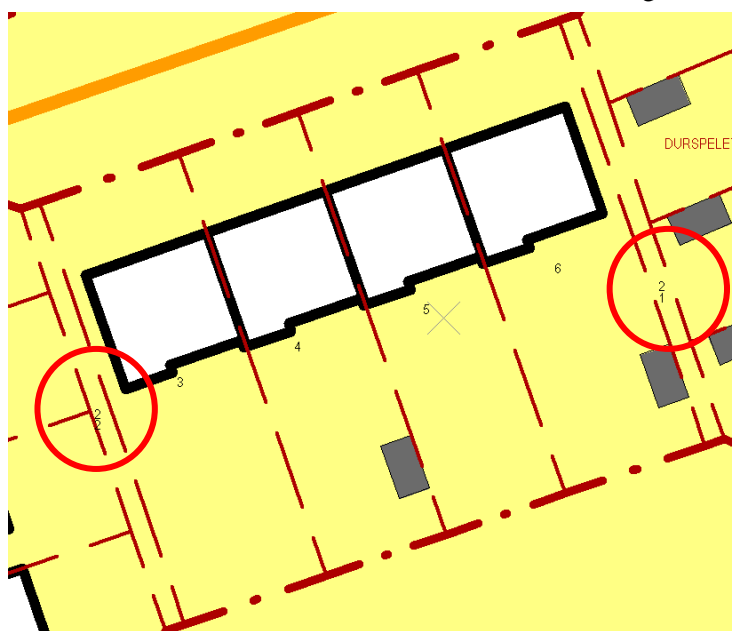
I den sista förrättningen, där en marksamfällighet bildades, hölls ett sammanträde vilket det inte gjordes i den förrättning där kvarteret Järnhandeln bildades. Sammanträdet kan ha haft en viss inverkan på att en marksamfällighet bildades i kvarteret Hembageriet. Vi anser att utgången i kvarteret Hembageriet blev den mest lämpliga. Genom marksamfälligheten får kommunikationsytorna en närmare koppling till dem som använder de gemensamma ytorna. Det finns alltid en risk att en exploatör äger kvar en fastighet av denna typ och denna risk borde beaktas i samband med fastighetsbildning.

⁷⁷ Göran Olsson, projektledare Derome Mark & Bostad AB

6.2.2 Lund Durspelet 2

Fastigheten Lund Durspelet 2 är en restfastighet som uppkom efter att tolv tomter för småhus avstyckades år 2008. Fastigheten består av två gångvägar och är i sin helhet belastad av en gemensamhetsanläggning (se figur 6.6) och ägs idag av den exploatör som en gång iordningsställde området.⁷⁸ Vid sammanträdet i samband med förrättningen yrkade exploatören på att en gemensamhetsanläggning skulle bildas avseende gångvägarna på fastigheten. I förrättningsprotokollet nämns att denna fastighet är lämplig för sitt ändamål och att fastigheten i sin helhet upplåter utrymme för gemensamhetsanläggning. I samband med förrättningen bildades även en samfällighetsförening som skulle förvalta gemensamhetsanläggningen.⁷⁹

I februari 2012 gick exploatören i konkurs⁸⁰. Frågan är vad som kommer att hända med dessa och andra fastigheter utan värde som bolaget äger. Troligtvis kommer inte konkursförvaltaren att beröra dessa i konkursboet då de inte kan inbringa något värde. Bolaget äger fler fastigheter som inte har något värde och dessa kommer troligtvis att bli herrelösa då konkursförvaltaren kan abandonera värdelösa fastigheter.



Figur 6.6. Restfastigheten Lund Durspelet 2 utgörs av två gångvägar.

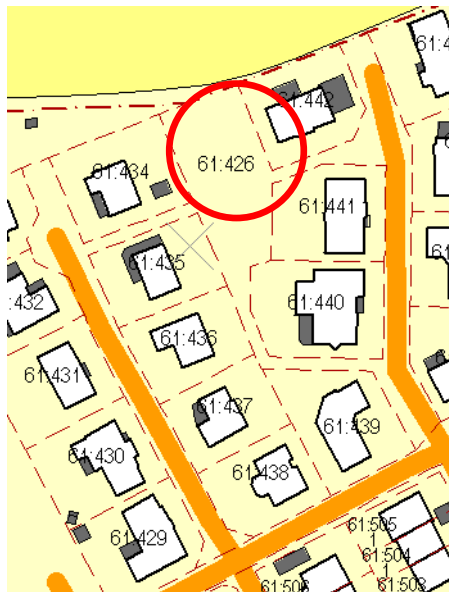
⁷⁸ Fastighetsregistret "Lund Durspelet 2" 2012-02-07

⁷⁹ Akt 1281K-20828

⁸⁰ Bing, R., *LB-Hus går i konkurs* (2012)

6.2.3 Svedala Värby 61:426

Fastigheten Svedala Värby 61:426 är en restfastighet som i sin helhet är belastad av en gemensamhetsanläggning (se figur 6.7 nedan) och som fortfarande ägs av den exploatör som en gång iordningställde området. Denna exploatör har gått i konkurs och en herrelös fastighet har därmed uppstått.⁸¹ Konkursförvaltaren tog aldrig upp denna restfastighet i konkursboet då den sannolikt inte kunde inbringa några likvida medel vid en exekutiv försäljning. Fastighetsägarna i kvarteret ansökte 2011 om gemensamhetsanläggning för bredband hos Lantmäteriet i Malmö⁸² på denna fastighet men för att fastighetsbildningen ska kunna genomföras måste alla berörda sakägare delges. Till en början var förrättningslantmätarna på Lantmäteriet osäkra på vad som gäller i dessa situationer när en fastighet inte har någon ägare med rättshandlingsförmåga vilket har orsakat en del utredningsarbete. Nu har den ansvarige förrättningslantmätaren skickat en ansökan till överförmyndarnämnden i Svedala kommun om förordnande om en god man som ska företräda den upplösta sammanslutningen. I dagsläget väntar man på svar från överförmyndarnämnden i Svedala⁸³.



Figur 6.7. Kommunikationsfastigheten Svedala Värby 61:426 är markerad. Fastigheten är idag herrelös.

⁸¹ Fastighetsregistret ”Svedala Värby 61:426” 2012-02-06

⁸² Ärendenummer M11312

⁸³ 2012-04-04

6.3 Undersökning av genomförda förrättningar

En undersökning har gjorts av alla förrättningar i Skåne län mellan åren 1995-2011 där fler än tio fastigheter avstyckades samtidigt som en gemensamhetsanläggning bildades. När det har bildats en gemensamhetsanläggning för ett område förutsatte vi att det råder enskilt huvudmannaskap eller att det gemensamma utrymmet finns på kvartersmark i en detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. Avsikten var främst att undersöka hur förrättningslantmätarna hanterar kommunikationsytorna och hur vanligt förekommande det är att exploatörer äger kvar restfastigheter.

6.3.1 Resultat och analys

Antalet undersökta förrättningsakter uppgår till 331 st., vilka finns uppräddade i bilaga 1. Bildandet av minst en marksamfällighet skedde i nästan hälften av alla förrättningar (48,6 %). Det förekommer att en marksamfällighet bildas som bara omfattar en del av kommunikationsytan och att en restfastighet uppkommer för resterande del. Dessa specialfall har vi räknat som att en särskild kommunikationsfastighet bildades.

I de förrättningar där en särskild fastighet för kommunikationsytan bildades (i 51,4 % av förrättningarna) äger exploatören kvar denna fastighet i 40,5 % av fallen. Det kan dock ta tid innan exploatören hinner färdigställa området och eventuellt överlåta fastigheten till samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen. I diagram 6.1 nedan visas fördelningen över ägandet av den kommunikationsfastighet som bildades i förrättningar mellan åren 1995-2008. Exploatörer äger kvar restfastigheten i 29,4 % av fallen. Samfällighetsföreningar äger 37,0 % av kommunikationsfastigheterna som bildades mellan åren 1995-2011. Om man bortser från de senaste åren blir andelen något högre: 47,0 %. Likviderade bostadsrättsföreningar äger 1,5 % av kommunikationsfastigheterna. Det förekommer att kommuner äger denna kommunikationsfastighet, speciellt vanligt är det i Helsingborgs stad. I Skåne i stort är det 22,1 % av kommunikationsfastigheterna som ägs av en kommun. I en del av fallen har kommunen ägt fastigheten från början och i andra fall har kommunen övertagit fastigheten genom fastighetsreglering. Det blir ingen större skillnad när man räknar med de senaste årens förrättningar.

Restfastigheter

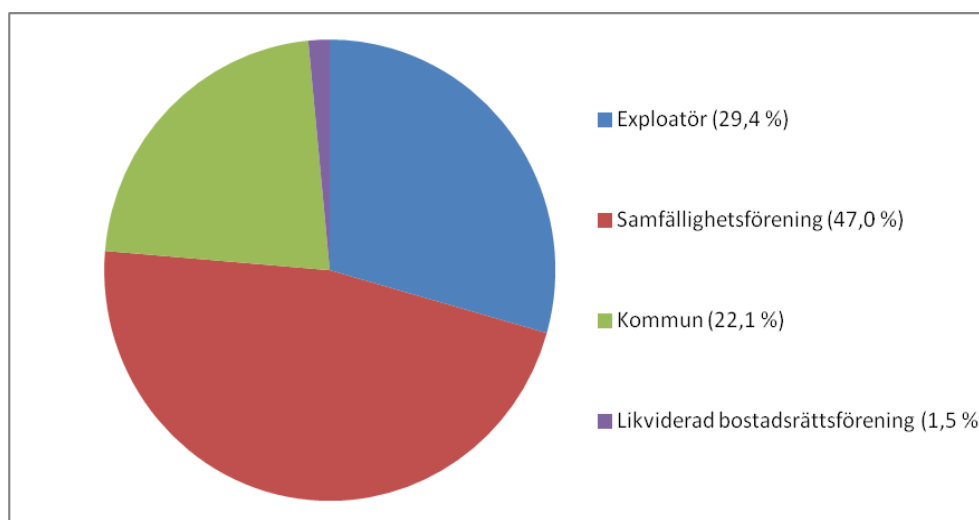


Diagram 6.1. Fördelning över ägandet för kommunikationsfastigheten efter lantmäteriförrättningar 1995-2008.

I endast en av de undersökta förrättningarna bildades varken marksamfällighet eller kommunikationsfastighet utan istället belastar en gemensamhetsanläggning småhusfastigheterna. Gemensamhetsanläggningen utgörs av en väg på kvartersmark. Området är uppdelat i tre mindre kvarter med fyra fastigheter i varje kvarter. En anledning till varför denna lösning endast dök upp en gång i undersökningen är troligtvis avgränsningen med avstyckning av minst tio småhusfastigheter och lösningen borde vara vanligare i mindre kvarter.

Det är sällan som exploitören ansöker om bildandet av marksamfällighet i den första skriftliga ansökan, endast i 23 ansökningar (6,9 %) nämndes bildandet av marksamfällighet. I ett fåtal fall har ett tilläggsyrkande kommit in om bildandet av marksamfällighet. Yrkanden om bildande av marksamfällighet preciseras ofta i samband med sammanträden, förmodligen efter förrättningslantmätarens inverkan.

Ett visst mönster kan urskiljas mellan de olika lantmäterikontoren i Skåne län. Största skillnaden är om myndigheten är kommunal eller statlig. En tendens är att de kommunala myndigheterna bildar marksamfälligheter i mindre utsträckning än de statliga, med undantag av KLM i Kristianstad som var det kontor med högst andel bildade marksamfälligheter. Mest utmärker sig KLM i Helsingborg som endast i en förrättning av 48 bildade en marksamfällighet och då efter att exploitören ansökt om detta. En del kommuner har intresse av att äga kommunikationsfastigheter, vilket medför att marksamfälligheter i vissa kommuner bildas i mindre utsträckning. I

Restfastigheter

diagram 6.2 redovisas den procentuella andelen marksamfälligheter som bildats i denna typ av förrättningar fördelat på de olika lantmäterikontoren i Skåne län. Fördelningen ger inte en helt rättvisande bild då vissa kontor har haft en mindre andel av denna typ av avstyckningsförrättningar, exempelvis KLM i Hässleholm som bara har handlagt tre stycken, se tabell 6.1.

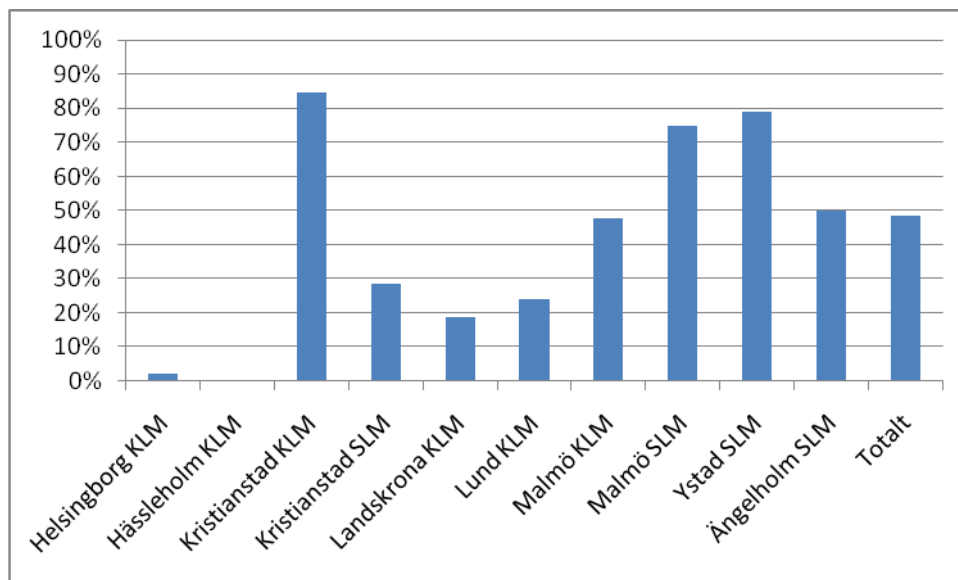


Diagram 6.2. Den procentuella andelen bildade marksamfälligheter för varje kontor i Skåne län 1995-2011.

| Kontor | Antalet förrättningar | Marksamfälligheter | Andel marksamfälligheter |
|------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|
| Helsingborg KLM | 48 | 1 | 2 % |
| Hässleholm KLM | 3 | 0 | 0 % |
| Kristianstad KLM | 13 | 11 | 85 % |
| Kristianstad SLM | 7 | 2 | 29 % |
| Landskrona KLM | 16 | 3 | 19 % |
| Lund KLM | 25 | 6 | 24 % |
| Malmö KLM | 63 | 30 | 48 % |
| Malmö SLM | 95 | 71 | 75 % |
| Ystad SLM | 19 | 15 | 79 % |
| Ängelholm SLM | 42 | 21 | 50 % |
| Totalt | 331 | 160 | 48 % |

Tabell 6.1. Lantmäterikontoren i Skåne län med antalet undersökta förrättningar, antalet bildade marksamfälligheter samt hur stor procentuell andel marksamfälligheter som bildades mellan 1995-2011.

När en kommunikationsfastighet uppkommer i en förrättning bedömer förrättningslantmätaren i de flesta fall att den är lämplig för sitt ändamål. Ett fåtal förrättningslantmätare benämner kommunikationsfastigheten som en restfastighet och har kommenterat i protokollet att de förutsätter att en överlåtelse av kommunikationsfastigheten ska ske till samfällighetsföreningen. I en förrättning bildades kommunikationsfastigheten genom undantagsbestämmelsen FBL 3:9 eftersom den inte ansågs varaktigt lämplig för sitt ändamål men fastighetsindelningen förbättrades. Det framgår varken av protokollet eller av dagboksbladet att förrättningslantmätaren försökte få ett tilläggsyrkande om marksamfällighet vilket vi tycker är anmärkningsvärt. Förrättningslantmätaren borde försökt få ett tilläggsyrkande när det konstaterades att det bildas en olämplig fastighet för att undvika dess uppkomst.

Undersökningen tyder inte på något samband mellan bildandet av marksamfällighet och att det under förrättningen hållits ett eller flera sammanträden med sökande. Vi hade förväntat oss ett tydligare samband mellan sammanträde och bildande av marksamfällighet eftersom förrättningslantmätaren då haft tillfälle att informera och ge rådgivning om den mest lämpliga lösningen. Andra former av kontakter kan dock ha skett men det är inte alltid som det anges i dagboksbladet. Vi förutsätter att det finns ett yrkande om bildande av marksamfällighet i de fall där en marksamfällighet också har bildats. Det är dock inte alltid detta nämns specifikt i protokollet.

6.3.2 Sammanfattning

- Marksamfällighet bildas i hälften av alla exploateringsförrättningar
- Ungefär lika vanligt att en samfällighetsförening äger kommunikationsfastigheten som att en exploatör äger den
- Sammanträde vid förrättningen inverkar inte på om en marksamfällighet bildas eller ej
- Få fall där den första ansökan behandlar bildandet av marksamfällighet
- Stora skillnader mellan olika lantmäterikontor, speciellt mellan KLM och SLM

7 Restfastigheter utan ändamål

Det finns ingen vedertagen definition av begreppet restfastighet. Det som kännetecknar en restfastighet är att de kan sakna tydligt ändamål, inte kan fungera självständigt, har lågt värde och ofta har små arealer. Det är svårt att se att någon skulle ha någon nytta och intresse av att äga en sådan fastighet. Trots detta är det inte ovanligt att sådana fastigheter bildas. Ofta bildas dessa restfastigheter genom tillämpning av undantagsbestämmelsen FBL 3:9. Eftersom dessa fastigheter i allmänhet är obetydliga tas de inte alltid upp i bouppteckningar och ett dödsbo kan därmed kvarstå som lagfaren ägare. Restfastigheter kan också vara större fastigheter som har blivit över efter exempelvis en exploatering av småhus och som exploatören äger kvar.

Kommuner kan indirekt påverka uppkomsten av restfastigheter i sitt planarbete vilket beskrivs närmare genom några exempel från Vellinge kommun. Det finns också många äldre restfastigheter som har oklara ägandeförhållanden och som har bildats enligt äldre lagstiftning. Vid en lantmåteriförrättning måste alla berörda fastighetsägare delges och om ägandeförhållandena är oklara måste en utredning av dessa ske i förrättningen. Denna utredning kan bli väldigt omfattande och kostsam. Dessa äldre restfastigheter har uppkommit på grund av privata exploateringar där stamfastigheten har lämnats kvar för vägändamål åt styckningslotterna. Även dessa är vanliga i Vellinge kommun och kommunen har därför fått ett eget avsnitt.

7.1 Exempel på restfastigheter

Detta avsnitt är uppbyggt av tre exempel på restfastigheter med tillhörande analyser. De restfastigheter som finns beskrivna har alla bildats på olika sätt eller är av olika karaktärer, två av dem har uppstått efter exploateringar av småhusfastigheter och det sista exemplet berör restfastigheter vars bildande inte har något lagstöd.

7.1.1 Malmö Klagshamn 41:29

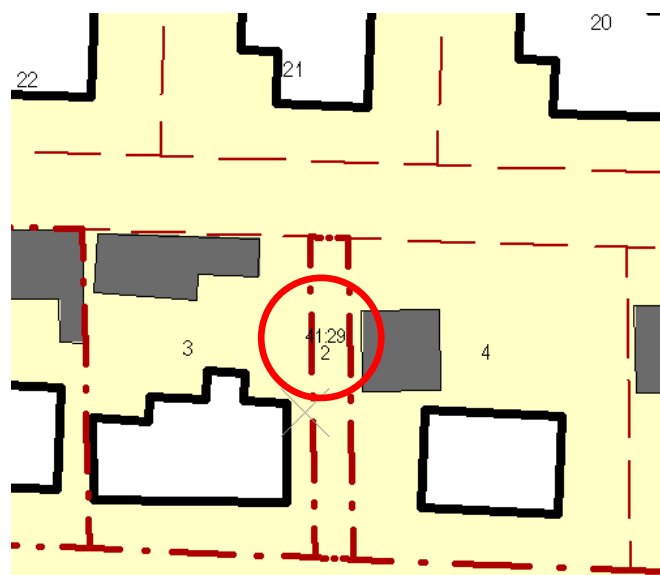
Malmö Klagshamn 41:29 är en restfastighet på 103 kvm belägen mellan två småhusfastigheter. Fastigheten ägs kvar av en exploatör men nyttjas av ägarna till grannfastigheterna som uppställning av bilar, se figur 7.1 och 7.2.⁸⁴ Den västra grannfastigheten saknar tillgång till parkering inom den egna fastigheten och någon

⁸⁴ Fastighetsregistret ”Malmö Klagshamn 41:29” 2012-02-08

Restfastigheter

annan möjlighet än att nyttja restfastigheten för biluppställning finns inte. Enligt detaljplanen ska restfastigheten ha användningsområdet kontor och bostad⁸⁵.

Denna restfastighet uppkom i den förrättning där kvarteret Hembageriet avstyckades (kapitel 6.2.1). De intilliggande fastigheterna var inte inblandade i förrättningen och förrättningslantmätaren ville undvika att blanda in fler sakägare. Förrättningslantmätaren såg det inte som något större problem att restfastigheten blev kvar utan förutsatte att exploatören skulle sälja den till någon av grannfastigheternas ägare. Förrättningslantmätaren ansåg att det var exploatörens ansvar att bli av med restfastigheten och ta initiativ till en fastighetsreglering.⁸⁶ Fastighetsbildningen skedde med tillämpning av undantagsbestämmelsen i FBL 3:9 med motiveringen att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. I protokollet nämner förrättningslantmätaren att denna restfastighet bör tillföras annan fastighet men får fortsätta utgöra en mindre exploateringsfastighet.⁸⁷



Figur 7.1. Restfastigheten Malmö Klagshamn 41:29 markerad. Fastigheten är 103 kvm stor och ägs av en exploatör.

⁸⁵ 1280K-DP4802

⁸⁶ Peter Olsson, förrättningslantmätare Lantmäterimyndigheten Malmö stad

⁸⁷ Akt 1280K-78/2006



Figur 7.2. Restfastigheten Malmö Klagshamn 41:29 används som parkering av ägarna till grannfastigheterna⁸⁸.

Analys

Enligt förarbetena till FBL är uppkomsten av olämpliga restfastigheter alltid en negativ faktor. Den viktigaste frågan är om restfastigheten kan få en ändamålsenlig användning i framtiden. I det här fallet med Malmö Klagshamn 41:29 är det inte särskilt troligt. I protokollet angavs att restfastigheten ska utgöra exploateringsmark men vi anser att den är för liten för detta ändamål. Den enda lämpliga användningen för restfastigheten är som tomtmark för någon av de intilliggande fastigheterna.

Vi tycker inte att en försäljning av restfastigheten löser problemet utan att fastigheten fortfarande är en restfastighet utan lämpligt ändamål. Ägandeförhållandet blir dock bättre eftersom en tydligare koppling till nyttan och användningen fås men i sin självständighet kan fastigheten aldrig bli lämplig. Den bästa lösningen hade i det här fallet varit att restfastigheten reglerades in i någon intilliggande fastighet i samband med förrättningen. Den extra kostnaden hade sannolikt inte blivit så hög. En fastighetsreglering av denna restfastighet kommer troligtvis inte äga rum då transaktionskostnaderna är för höga i förhållande till den nytta som det ger, eftersom

⁸⁸ Google Maps (2012)

fastighetsägarna redan nyttjar marken utan vederlag. Om förrättningslantmätaren hade försökt att träffa en överenskommelse om fastighetsreglering i samband med förrättningen hade chansen att en reglering ägt rum varit betydligt högre då förrättningskostnaderna för denna reglering blir lägre när den görs i samband med en pågående förrättning.

I praktiken kommer troligtvis inte några större problem uppkomma för grannfastigheternas ägare men rent teoretiskt skulle exploatören kunna överlåta restfastigheten till någon oseriös person som har som avsikt att tjäna pengar genom utpressning av grannarna. Exempelvis skulle ett plank kunna sättas upp som hindrar tillgången till parkering. På fastigheten skulle ägaren kunna bo i en husvagn några veckor på sommaren och föra oväsen inom rimliga gränser. Om husvagnen flyttas fram och tillbaka på fastigheten varje dag skulle den kunna stå där och vara bebodd året runt⁸⁹.

Det är förrättningslantmätarens ansvar att bilda lämpliga fastigheter och hitta den bästa lösningen enligt FBL 4:25. Vi tycker att förrättningslantmätaren borde ha föreslagit för exploatören att reglera in denna restfastighet till en annan fastighet. Förrättningslantmätaren gjorde dock inget fel när denna restfastighet uppstod eftersom FBL 3:9 är generös i sin tillämpning, se vidare i analysen i kapitel 10.2.

7.1.2 Lund Sandby 51:2

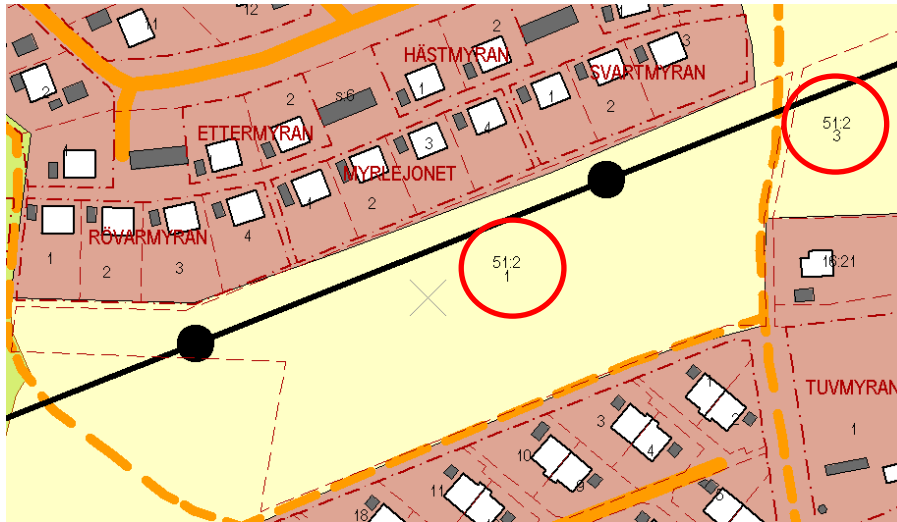
En exploatör köpte exploateringsfastigheten Lund Sandby 51:2 i Södra Sandby i Lunds kommun på 1970-talet. I början av 1980-talet avstyckades de sista tomterna från denna fastighet och kvar blev en 3,3 ha stor restfastighet i tre skiften som enligt protokollet är en exploateringsfastighet och ”i huvudsak omfattar ett specialområde för odlingsändamål”.⁹⁰ Exploatören äger fortfarande kvar fastigheten som är taxerad som en obebyggd lantbruksenhet med taxeringsvärdet 473 000 kr⁹¹. De två norra skiftena får inte bebyggas och utgör mark för odlingsändamål enligt detaljplanen⁹². Genom dessa skiften går en större kraftledning, se figur 7.3. Det södra skiftet (se figur 7.4) består av ängsmark och lite skog. Detta södra skifte är inte planlagt och något tydligt användningsområde saknas.

⁸⁹ Boverket (2012)

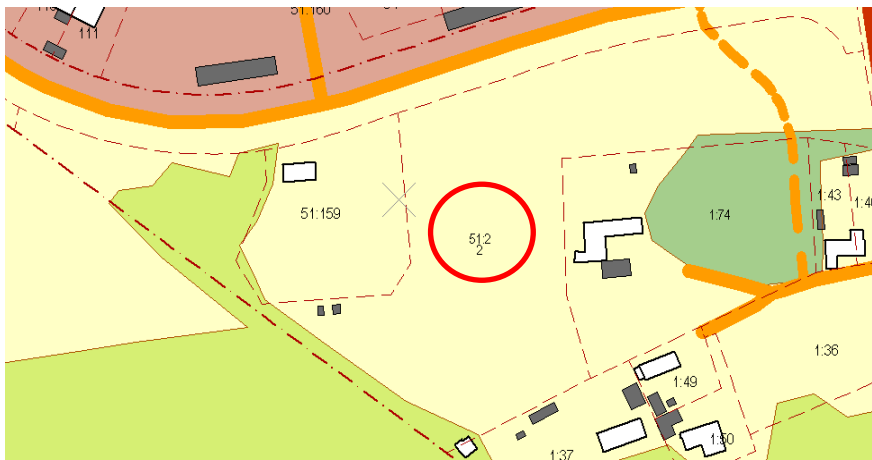
⁹⁰ Akt 1281K-8345

⁹¹ Fastighetsregistret ”Lund Sandby 51:2” 2012-04-04

⁹² DP 1281K-S66-B1164



Figur 7.3. De två nordligaste skiftena av restfastigheten Lund Sandby 51:2.



Figur 7.4. Det södra skiftet av restfastigheten Lund Sandby 51:2.

Analys

Denna restfastighet uppstod utan tillämpning av FBL 3:9 efter en exploatering av småhusfastigheter. Fastighetens lämplighet nämns inte i protokollet. Vi har svårt att se hur fastigheten skulle vara lämplig då mer än hälften inte får bebyggas enligt

detaljplan. Exploatören har ägt denna restfastighet i sin nuvarande form sedan 1980-talet och att någon idag skulle vilja förvärva den ser vi som högst osannolikt.

7.1.3 Fastigheter för trädgårdsändamål i Höllviken, Vellinge kommun⁹³

I början av 2000-talet avstyckades ett 30-tal fastigheter i sex olika förrättningar från Lunds stifts prästlönefastighet Vellinge Räng 10:1. Fastigheterna har alla en areal om ca 300-700 kvm och avstyckades för trädgårdsändamål, se bild 7.5. Fastigheterna hade tidigare utarrenderats för att nyttjas som trädgård till intilliggande fritidsfastigheter. I ansökan yrkades på fastighetsreglering till intilliggande fritidsfastigheter. För området finns en detaljplan med enskilt huvudmannaskap där dessa utarrenderade områden är utlagda som allmän platsmark (park eller plantering)⁹⁴. Vid samråd med byggnadsnämnden framkom att fastighetsregleringen ansågs som en stor avvikelse från detaljplanen då regleringen skulle innebära att allmän platsmark överfördes till fastigheter på kvartersmark. Byggnadsnämnden hade dock inget att erinra mot att fastigheten istället avstyckades varför ansökan ändrades till att istället avse avstyckning av fastigheten.

Förrättningslantmätaren avstyckade sedan fastigheterna för trädgårdsändamål med motiveringen att fastighetsbildningen utgjorde en mindre avvikelse från detaljplanen och inte stred mot planens syfte. I några av förrättningarna har inte lämpligheten för de nybildade fastigheterna överhuvudtaget berörts, medan de nybildade fastigheterna anses lämpliga i andra förrättningar. Någon motivering till varför de anses lämpliga, saknas dock.

⁹³ Akter 1233-1181, 1233-1202, 1233-1203, 1233-1252, 1233-1306, 1233-1367

⁹⁴ DP Akt 1233-P02

Restfastigheter



Figur 7.5. Några av de fastigheter för "trädgårdsändamål" som har bildats i Höllviken, Vellinge kommun.

Analys

Eftersom dessa fastigheter ansågs lämpliga enligt FBL 3:1 har inte någon tillämpning av FBL 3:9 gjorts. Vi ställer oss mycket frågande till om fastigheterna verkligen är lämpliga eftersom de knappast kan utnyttjas självständigt. Enligt FBL 3:1 ska en fastighet som nybildas vara varaktigt lämpad för sitt ändamål och fastigheten ska bedömas självständigt.

Vi tycker att fastighetsbildningen är olämplig, dels på grund av att fastigheterna inte kan utnyttjas självständig och dels på grund av att ändamålet "trädgårdsändamål" är något vagt och sådana fastigheter borde inte kunna bildas. Att fritidsfastigheterna var i samma ägares hand som de blivande styckningslotterna hade säkert stor betydelse för förrättningslantmätarens lämplighetsprövning. Detta förhållande ska dock inte beaktas vid fastighetsbildning, se kapitel 2.1. En avstyckning av dessa fastigheter för trädgårdsändamål utan närliggande fritidsfastigheter hade troligtvis inte bedömts lämplig. Fritidsfastigheterna hänger naturligt ihop med dessa trädgårdsfastigheter som en enhet för tomtplatsändamål, men risken finns att trädgårdsfastigheterna glöms bort vid en försäljning eftersom man inte tänker på att det är två olika fastigheter.

Ett genomförande av denna fastighetsbildning anser vi inte hade kunnat ske med stöd av FBL 3:9. Någon bättre överensstämmelse med detaljplan erhöles inte och fastighetsindelningen förbättrades inte eftersom det inte uppstod någon positiv nettoeffekt; en olämplig fastighet blev ett trettiotal olämpliga.

Detaljplanen angav att marken skulle utgöra allmän platsmark för park eller plantering. Fastighetsbildningen utgjorde enligt förrättningslantmätaren en mindre avvikelse från detaljplanen och syftet med planen motverkades inte. Byggnadsnämnden hade inget att erinra mot avstyckningen men det är förrättningslantmätaren som bedömer huruvida fastighetsbildning kan ske och om det är en mindre avvikelse från planen. Vi tycker inte att det är någon mindre avvikelse att ändra användningsområdet från park eller plantering på allmän platsmark till ”trädgårdsändamål”. En trädgård nyttjas av fastighetsägare privat och kan inte anses som något allmänt ändamål. Avvikelsen är så stor att detaljplanen borde ha ändrats för att fastighetsbildningen skulle kunna genomföras. Om planen hade ändrats skulle troligtvis en fastighetsreglering kunnat ske, vilket vi anser hade varit lämpligt. Även om planen hade ändrats tycker vi inte att avstyckning hade varit en lämplig fastighetsbildning i detta fall eftersom det strider mot lämplighetsvillkoren, se ovan.

Fastighetsbildningen strider inte bara mot FBL utan även mot ordningslagen (1993:1617). I ordningslagen finns bestämmelser om bland annat användandet av platser som är utlagda som allmänna platser i detaljplan. Enligt ordningslagen 3:1 får inte allmänna platser enligt detaljplan, som har upplåtits för sitt ändamål, användas för något annat ändamål utan tillstånd av polismyndigheten. Trädgårdsfastigheterna användes före fastighetsbildningen som trädgård genom arrende, vilket också stred mot ordningslagens bestämmelser.

7.2 Vellinge kommun

Det är vanligt att restfastigheter har uppkommit i fritidshusområden där byggnadsplaner en gång reglerade markanvändningen. I byggnadsplaner var annan än kommunen huvudman för de allmänna platserna⁹⁵. Byggnadsplaner försvann i och med ÄPBL:s ikraftträdande och gäller idag som detaljplaner⁹⁶. Vellinge kommun är ett exempel på en kommun som har många större fritidshusområden där markanvändningen reglerades av byggnadsplaner.

Även idag bildas det restfastigheter i Vellinge kommun vid plangenomförande. I detta avsnitt förklarar vi uppkomsten av dessa restfastigheter.

7.2.1 Restfastigheter från förr

De restfastigheter som idag finns i Vellinge kommun har ofta uppstått till följd av äldre lagstiftning. Vid privata exploateringar lämnades ofta stamfastigheten kvar efter

⁹⁵ Boverket (2002), *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*, s.147

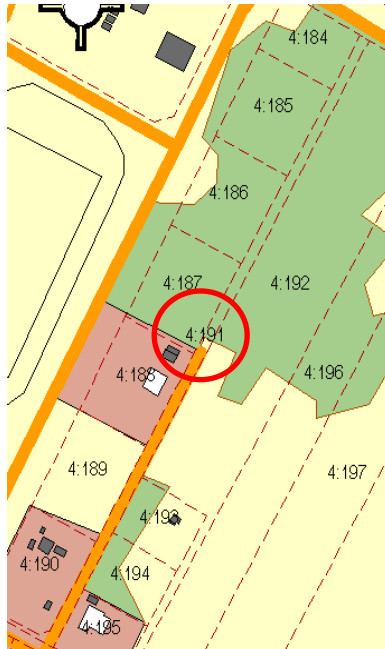
⁹⁶ ÄPBL 17:4, Övergångsbestämmelser i PBL punkt 5

Restfastigheter

avstyckning för att tjäna som väg åt de nybildade fastigheterna. Dessa s.k. vägfastigheter saknar rimligtvis värde och nyttan av att äga en sådan är obefintlig. På grund av detta tas de inte upp i bouppteckningar och ett dödsbo kan då kvarstå som ägare vilket efter ett antal år kan ha översködligt många delägare.

Vellinge Falsterbo 4:191

Fastigheten Vellinge Falsterbo 4:191 ägs sedan 1942 av ett dödsbo. Fastigheten är nästan 2000 kvm stor och utgörs endast av en smal remsa till hälften bebyggd med en väg, se figur 7.6.⁹⁷ Fastigheten uppstod efter att sju fastigheter avstyckats från denna fastighet. I protokollet nämns att stamfastigheten skulle tillförsäkra styckningslotternas rätt till väg.⁹⁸ Enbart två av de avstyckade tomterna har bebyggt och därför har inte hela stamfastigheten utnyttjats som väg.



Figur 7.6. Restfastigheten Vellinge Falsterbo 4:191 är markerad. Fastigheten ägs sedan 1942 av ett dödsbo.

Denna fastighet har skapat stora problem i en förrättning som gjordes av Lantmäteriet i Malmö 2011. Vellinge kommun ville ansöka om ledningsrätt som bl.a. skulle belasta denna fastighet. Eftersom ägaren är ett gammalt dödsbo krävdes en omfattande

⁹⁷ Fastighetsregistret ”Vellinge Falsterbo 4:191” 2012-02-08

⁹⁸ Akt 12-SKF-994

utredning för att ta reda på vilka som idag har del i dödsboet.⁹⁹ Detta utredningsarbete kostade Vellinge kommun mer än 40 000 kr extra i förrättningskostnader.¹⁰⁰

Vellinge Höllviken 12:92 och 11:88

En fastighet som idag ägs av flera dödsbon är Vellinge Höllviken 12:92. Lagfarten är från 1892-1937. Fastigheten består av tre skiften som alla enligt detaljplan är allmän plats, varav två av skiftena utgörs av väg- eller torgändamål och ett skifte består av park eller plantering¹⁰¹ som nyttjas som strand. De två skiftena som utgörs av väg eller torg omfattar 3 respektive 33 kvm.¹⁰²

Fastigheten var inblandad i en lantmäteriförrättning år 2005. Ett skifte om 66 kvm som i detaljplan utgjorde både allmän platsmark och kvartersmark reglerades till två grannfastigheter för att få bättre överensstämmelse med detaljplanen. Ett problem som uppstod i förrättningen var att utreda dödsbodelägarna. Enligt protokollet gjordes efterforskning på kommunen, skattemyndigheten och tingsrätten men detta gav inget resultat. Förrättningslantmätaren genomförde fastighetsregleringen trots att de berörda dödsbodelägarna inte fått möjlighet att yttra sig. Eftersom det skifte som fastighetsreglerades endast utgjorde en procent av den totala arealen ansågs detta skifte som obetydligt för fastigheten. Förrättningslantmätaren beslöt därför om att ingen ersättning skulle betalas.¹⁰³

Fastigheten är samtaxerad med fastigheten Vellinge Höllviken 11:88 och även denna fastighet har nyligen varit inblandad i en lantmäteriförrättning.¹⁰⁴ År 2006 överfördes 93 kvm från Vellinge Höllviken 11:88 till en grannfastighet. Den del som överfördes utgjordes en gång i tiden av väg men nyttjas inte längre för detta ändamål och i den aktuella detaljplanen ligger fastigheten på kvartersmark. I denna förrättning gjordes ett något mer omfattande utredningsarbete för att hitta dödsbodelägarna. Utredningen mynnade ut i att en arvinge kunde spåras. Ingen ersättning yrkades då antalet dödsbodelägare troligtvis uppgår till ett 50-tal.¹⁰⁵

Analys av restfastigheter som ägs av dödsbon

När man har konstaterat att en fullständig utredning ska göras för att hitta alla sakägare som berörs av en lantmäteriförrättning måste dessa delges ansökan. I

⁹⁹ Akt 1233-2067

¹⁰⁰ Henrik af Klinteberg

¹⁰¹ DP Akt 1233-P13

¹⁰² Fastighetsregistret ”Vellinge Höllviken 12:92” 2012-02-08

¹⁰³ Akt 1233-1551

¹⁰⁴ Fastighetsregistret ”Vellinge Höllviken 11:88” 2012-02-08

¹⁰⁵ Akt 1233-1667

Restfastigheter

falsterbofallet gjordes en omfattande utredning för att hitta alla dödsbodelägare. Att konstatera att ett försök har gjorts som fallet med fastigheterna i Höllviken, torde således inte räcka. Det är bara i undantagsfall som det inte skulle gå att hitta alla dödsbodelägare, exempelvis om någon dödsbodelägare har emigrerat eller om handlingar förstörts. I sådana fall måste en god man förordnas som kan företräda dödsbodelägaren. Anledningen till att det inte gjordes en omfattande utredning är troligtvis att kostnaderna hade blivit högre än nyttan av utredningen. Detta utredningsarbete skulle kunna delegeras till den som vill få fastighetsbildningen genomförd, om denna vill minska förrättningskostnaderna. Förrättningslantmätarens uppgift blir då enbart att kontrollera att de lämnade uppgifterna stämmer.

I rättsfallet NJA1998 s. 304 konstaterades att en dödsbodelägare inte på egen hand fick fatta beslut som rör en fastighet annat än sådana som rör frågor om fastighetens löpande förvaltning. Trots att dödsbodelägaren bodde på fastigheten fick han inte fatta beslut utan fullmakt från övriga dödsbodelägare (AvtL 10 § 1 st). Den dödsbodelägare som hittades till fastigheten i Höllviken hade därmed inte befogenhet att på egen hand fatta beslut rörande fastighetsbildningen då fastighetsreglering måste anses som en större åtgärd än beslut som rör den löpande förvaltningen.

I samband med en sakägarutredning bör fastigheten överlåtas till någon med större nytta av den, exempelvis till kommunen. Om det finns en gemensamhetsanläggning som belastar fastigheten och som förvaltas av en samfällighetsförening skulle fastigheten kunna överlåtas till denna förening. Genom denna överlåtelse uppkommer inte liknande problem i framtiden och lämpligare ägandeförhållanden erhålls.

7.2.2 Restfastigheter som bildas idag

Det bildas även idag restfastigheter i Vellinge kommun, främst på grund av genomförande av detaljplaner. För att upprätta nybyggnadskartor, vilket krävs för att få bygglov, ställer kommunen kravet att fastigheterna måste överensstämma med den gällande detaljplanen¹⁰⁶. Om en fastighet enligt detaljplanen består av både kvartersmark och allmän platsmark måste dessa skiljas åt för att överensstämma med planen vilket leder till att fastighetsägare styckar av den mark som ska utgöra allmän platsmark till en egen fastighet. I detta delkapitel finns exempel på några sådana förrättningar där fastigheter som enligt detaljplan utgjorde både kvartersmark och allmän platsmark har avstyckats så att kvartersmark och allmän platsmark finns i varsin fastighet.

¹⁰⁶ Emma Svensson, mark- och exploateringsingenjör Vellinge kommun

Vellinge Ljunghusen 8:117¹⁰⁷

En fastighet som har avstyckats för att skilja på kvartersmark och allmän platsmark är Vellinge Ljunghusen 8:67, se figur 7.7. Före avstyckningsförrättningen hade fastigheten en areal om 442 kvm varav den allmänna platsmarken utgjorde en areal om 162 kvm. Denna del avstyckades år 2010 och fick fastighetsbeteckningen Vellinge Ljunghusen 8:117. Enligt den rådande detaljplanen skulle den allmänna platsmarken utgöras av väg eller torg och huvudmannskapet var i planen enskilt. Redan 2007 ansökte fastighetsägaren om fastighetsreglering för den del av fastigheten som utgjorde allmän platsmark till en närliggande marksamfällighet bestående av vägmark. Anledningen till fastighetsregleringen var att fastigheten skulle överensstämma med detaljplanen då detta var en förutsättning för att kunna få bygglov. I ansökan angav fastighetsägaren att kommunen skulle betala förrättningskostnaderna. Fastighetsregleringen fullgjordes men förrättningen överklagades av fastighetsägaren eftersom han inte fick någon ersättning samt att han inte ville stå för förrättningskostnaderna. Fastighetsdomstolen lade stor vikt vid att något sammanträde inte ägt rum med fastighetsägaren under förrättningen. Detta ansågs som ett så grovt fel att fastighetsregleringen undanröjdes på grund av domvilla och återförvisades till lantmäterimyndigheten för ny handläggning.

När lantmäterimyndigheten åter handlade fallet ändrades ansökan till att avse avstyckning av den del som utgjorde allmän platsmark. Anledningen till att fastighetsägaren ändrade sitt yrkande var att han inte ville ge bort mark utan ersättning¹⁰⁸. I protokollet nämns att den kvarvarande delen av Vellinge Ljunghusen 8:67 är lämplig för sitt ändamål som bostadsfastighet och att styckningslotten ”får anses vara ett steg i en successiv förbättring av fastighetsindelningen” (FBL 3:9). Fastighetsägaren som initierade förrättningen äger fortfarande både stamfastigheten och styckningslotten.

¹⁰⁷ Akt 1233-1776

¹⁰⁸ Eric Arnehed, förrättningslantmätare Lantmäteriet Malmö



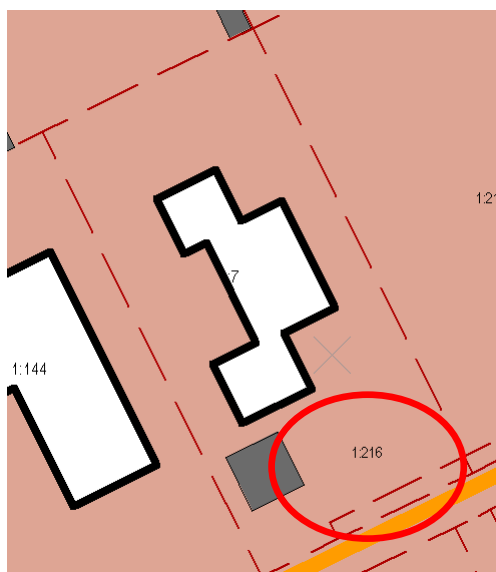
Figur 7.7. Vellinge Ljunghusen 8:117 som bildades med tillämpning av FBL 3:9 är markerad.

Vellinge Höllviken 1:216¹⁰⁹

Vellinge Höllviken 1:216 är en vägfastighet som bildades år 2009, se figur 7.8. En fastighetsägare ansökte om fastighetsreglering av den del av fastigheten som enligt detaljplan utgjorde allmän platsmark. Anledningen till varför denna del skulle avskiljas från fastigheten var att fastighetsägaren känt sig tvingad av stadsarkitekten vid ansökan om ett tidigare bygglov. Efter samtal med sökande preciserades ansökan till att istället avse avstyckning. Anledningen till att ansökan ändrades var att sökande inte ville ge bort marken utan ersättning till kommunen¹¹⁰. Oavsett om åtgärden hade skett genom fastighetsreglering eller avstyckning hade inte fastighetsbildningen varit ett steg i genomförandet av detaljplanen eftersom marken redan var belastad av en gemensamhetsanläggning. Den vägfastighet som sedermera avstyckades har en areal om endast 28 kvm. Lämplighetsprövning gjordes och det konstaterades att den nybildade fastigheten inte var varaktigt lämpad för sitt ändamål på grund av sin storlek. Fastighetsbildningen ansågs dock utgöra en successiv förbättring av fastighetsindelningen då stamfastigheten blev mer lämplig för sitt ändamål som bostadsfastighet. Förrättningen gick därmed att genomföra med stöd av FBL 3:9.

¹⁰⁹ Akt 1233-1804

¹¹⁰ Eric Arnehed



Figur 7.8. I figuren finns Vellinge Höllviken 1:216 markerad. Fastigheten är en 28 kvm stor fastighet som bildades år 2009.

Analys

I båda dessa fall har FBL 3:9 bidragit till att olämpliga fastigheter bildats. En vägfastighet med en areal om 28 kvm kan aldrig anses lämplig för sitt ändamål. Vi anser att det inte är lämpligt att en väg består av flera mindre fastigheter med olika ägare. Även om gemensamhetsanläggningen reglerar skötseln av vägen kan ägandefrågan skapa problem i framtiden. Enligt förarbetena till FBL kan undantagsbestämmelsen FBL 3:9 alltid tillämpas när fastighetsbildningen skapar en bättre överensstämmelse med plan vilket ger upphov till dessa och många andra olämpliga fastigheter. I det andra fallet kunde fastighetsbildningen genomföras eftersom småhusfastigheten från början utgjorde både allmän platsmark och kvartersmark och därmed var olämplig. Efter fastighetsbildningen blir småhusfastigheten lämplig och vägfastigheten olämplig och därmed har en positiv nettoeffekt uppstått. Vi är högst kritiska till förarbetena eftersom de bidrar till att olämpliga restfastigheter bildas för lättvindigt, se vidare kap 10.2 för djupare analys.

För att kunna få bygglov måste fastigheter överensstämma med detaljplan¹¹¹. Om fastigheten avviker från planen kan bygglov ändå beviljas om det kan betraktas som

¹¹¹ PBL 9:30

en liten avvikelse och inte strider mot planens syfte¹¹². Småhusfastigheter som består av både allmän platsmark och kvartersmark och där det råder enskilt huvudmannaskap torde innebära en mindre avvikelse som inte strider mot planens syfte enligt kommentaren till PBL. Vägmarken kan ligga kvar med enskild äganderätt och upplåtas med exempelvis en gemensamhetsanläggning. Vellinge kommun kan således inte ställa ett sådant krav att vägmarken måste avskiljas från småhusfastigheten för att en nybyggnadskarta ska upprättas. Dock har författaren till lagkommentaren valt att använda ordet ”torde”, vilket möjliggör ett visst tolkningsutrymme för kommunen. Om det trots allt skulle vara tillåtligt att tvinga fastighetsägare att avstå mark för att få bygglov anser vi att det är märkligt att kommunen inte ställer krav på hur detta ska ske. Kommunen borde ha ställt kravet att fastighetsägaren skulle göra sig av med marken genom fastighetsreglering till en närliggande marksamfällighet utan ersättning. Fastighetsägare gör den åtgärd som de har störst nytta av vilket ofta inte är den mest lämpliga. I detta fall har en avstyckning genomförts när fastighetsreglering hade varit mer optimalt.

¹¹² PBL 9:31 b

8 Enkätundersökning

Tre olika enkäter har skickats ut och besvarats av förrättningslantmätare, exploatörer och kommuners mark- och exploateringsingenjörer i södra Sverige. Frågorna i de olika enkäterna var snarlika men var riktade till de olika yrkesgrupperna. I bilaga 2 finns de olika enkäterna i sin helhet. Syftet var att undersöka dessa aktörers ställning till restfastigheter och vem som kan anses ha ansvaret för restfastigheternas uppkomst.

8.1 Förrättningslantmätare

Inför förrättningslantmätardagen på LTH i mars 2012 skickades en enkät ut till samtliga kommunala och statliga lantmäterimyndigheter i Skåne län samt i Halmstad. Totalt inkom 43 enkätsvar. Avsikten var att samtliga förrättningslantmätare skulle svara enskilt men vi anar att något kontor kan ha svarat tillsammans i en enkät.

8.1.1 Hantering av kommunikationsytan

Vi ville veta hur förrättningslantmätarna behandlar en ansökan om fastighetsbildning där flera småhusfastigheter ska avstyckas och där endast bildandet av gemensamhetsanläggning nämns för de gemensamma utrymmena. Frågan hade tre huvudsakliga svarsalternativ: följt ansökan, undersökt om möjligheten till ett tilläggsyrkande för att lösa markfrågan eller krävt ett sådant tilläggsyrkande. Det fanns tre typer av tilläggsyrkande att välja bland: att fastighetsreglera restfastigheten till en annan befintlig vägfastighet, bilda en marksamfällighet eller att utöka småhusfastigheterna så att ingen kommunikationsfastighet bildas utan att gemensamhetsanläggningen istället belastar småhusfastigheterna.

Tre fjärdedelar av förrättningslantmätarna svarade att de skulle undersöka möjligheten att få in ett tilläggsyrkande varav de flesta tyckte att bildandet av en marksamfällighet vore mest lämpligt. Många ansåg att de inte har något lagstöd för att kräva ett tilläggsyrkande för att undvika uppkomsten av en restfastighet. En förrättningslantmätare kommenterade att en avstyckning ger friare spelutrymme för sakägaren och att man därför inte kan ställa lika mycket krav som vid en fastighetsreglering men att man kan påverka resultatet så att den mest lämpliga lösningen erhålls. Den vanligaste motiveringen till varför bildandet av en marksamfällighet är det bästa alternativet är att restfastigheten är en olämplig fastighet som inte skulle vara en långsiktig lösning. Vi får anta att de inte menar lämplig enligt FBL 3 kap eftersom de då borde ha krävt ett tilläggsyrkande alternativt motiverat att FBL 3:9 kan användas. Förrättningslantmätarna ansåg vidare att om

kommunikationsytan nyttjas samfällt bör även marken ägas samfällt och att det inte var lämpligt att exploatören ägde kvar restfastigheten. Ett fåtal förrättningslantmätare ansåg att alternativet att utöka småhustomterna och låta dem belastas av en gemensamhetsanläggning var ett tänkbart alternativ. De flesta tyckte dock att detta var ett dåligt alternativ eftersom det ger en otydlig tomtavgränsning mot väg och att det uppstår oklarheter om den egentliga tomtstorleken. Ibland bildas gemensamhetsanläggningen i en senare förrättning och då är det lättare att hantera ersättningsfrågan om gemensamhetsanläggningen läggs på en marksamfällighet än om gemensamhetsanläggningen belastar småhustomterna som blivit sålda.

Drygt en av nio förrättningslantmätare (11,6 %) hade följt ansökan, av dessa arbetar samtliga på kommunala lantmäterikontor. Skälen har varit olika. Någon har menat att yrkandet överensstämmer med detaljplanen och därför är genomförbart. En förrättningslantmätare påpekade att om en samfällighetsförening bildas kan fastigheten lämnas över till samfällighetsföreningen, men om ingen samfällighetsförening bildas är det dock inte lämpligt att lämna kvar fastigheten då ingen annan vill stå som ägare till restfastigheten. En annan motivering som framkom är att det är en trygghet för fastighetsägarna att restfastigheten ägs kvar av exploatören tills anläggningen är utförd. När den är godkänd av fastighetsägarna kan fastigheten överlämnas till samfällighetsföreningen. Exploatören blir då motiverad att utföra anläggningen så att de kan bli av med restfastigheten.

Nästan en förrättningslantmätare av tio (9,3 %) hade krävt ett tilläggsyrkande om bildande av marksamfällighet för att genomföra förrättningen. En del svarade dock att de både skulle undersöka och kräva tilläggsyrkande vilket vi anser är svårtolkat då de inte går att kombinera. Vi har valt att tolka dessa svar som de hade enbart hade undersökt möjligheten till tilläggsyrkande. De motiveringar som lämnats är att restfastigheten inte är lämplig som självständig enhet. Ingen har dock nämnt undantagsparagrafen FBL 3:9, frågan är om de ens haft den i åtanke.

8.1.2 Påverkan av antalet styckningslotter

Syftet med denna fråga var att se om förrättningslantmätarnas svar i föregående fråga påverkas av antalet styckningslotter. Två tredjedelar ansåg att antalet styckningslotter inte spelade någon roll då det är olämpligt att exploatören äger kvar en restfastighet oberoende av antalet styckningslotter. Det viktigaste är att drift och underhåll är reglerat. En del ansåg att antalet styckningslotter hade betydelse för vilken lösning som är mest lämplig. Vid ett fåtal styckningslotter ansågs servitut som den bästa lösningen. Alternativet med en gemensamhetsanläggning som belastar småhusfastigheterna ansågs mer accepterat när antalet fastigheter är färre. Om antalet

lotter hade varit mycket stort bör kommunalt ägande övervägas eller uppdelas kommunikationsytan på flera gemensamhetsanläggningar och samfälligheter. Om det är ett större antal styckningslotter är det mer befogat att reglera in fastigheten i en befintlig vägfastighet eller att ha en vägfastighet som rest.

8.1.3 Hantering av restfastighet

I denna fråga fanns ett scenario där en ansökan om avstyckning av ett flertal småhusfastigheter inkommit men i och med fastighetsbildningen skulle en liten restfastighet som inte kan anses lämplig uppkomma. Frågan var nu hur förrättningslantmätrarna skulle hantera ansökan med tanke på restfastigheten. Vi såg att det fanns tre alternativ: göra ingenting utan låta restfastigheten vara, undersöka möjligheten att reglera in restfastigheten i en närliggande fastighet/marksamfällighet eller kräva att restfastigheten ska regleras in i en annan fastighet/marksamfällighet för att förrättningen inte ska inställas.

Nästan alla förrättningslantmätare svarade att de skulle undersöka möjligheten att reglera in restfastigheten i en befintlig fastighet. Vissa hade undersökt möjligheten långtgående medan andra inte hade blandat in någon ytterligare sakägare. Restfastigheten ansågs av många olämplig men att fastighetsbildningen ändå kunde genomföras med stöd av FBL 3:9 då fastighetsindelningen totalt sett förbättras.

Många kommenterade att de tyckte att de inte kunde ställa in hela förrättningen eftersom fastighetsbildningen överensstämmer med detaljplanen och ett krav om fastighetsreglering skulle kunna stoppa genomförandet av denna. Någon tyckte att man kunde kräva en planändring eftersom kommunen brustit i sin handläggning när detaljplanen medger bildandet av olämpliga fastigheter.

En förrättningslantmätare skulle inte göra någonting, men möjligtvis påpekat för sökanden så att de får en chans att reagera och eventuellt inkomma med tilläggsyrkande angående restfastigheten. En förrättningslantmätare svarade att restfastigheten var en olämplig fastighet som inte tjänar något som helst syfte och skulle kräva sökanden på ett tilläggsyrkande. Samme förrättningslantmätare ställde sig dock frågande till om man som förrättningslantmätare verkligen kan vägra ett plangenomförande.

8.1.4 Tilläggsyrkande

Vi antog att de flesta i föregående fråga skulle försöka undersöka möjligheten för att reglera in restfastigheten i en befintlig fastighet eller samfällighet. I den här frågan ville vi därför ha svar på hur ofta de i så fall får in ett sådant tilläggsyrkande. De flesta

angav att tilläggsyrkande fås in i hälften av fallen eller oftare än så. Tre förrättningslantmätare får alltid in tilläggsyrkanden. En förrättningslantmätare kommenterade att exploatören troligtvis litar på lantmäterimyndigheten och att det därför är lätt att få in ett tilläggsyrkande om en bra lösning finns.

8.1.5 Rekommendationer för hur stamfastigheten ska hanteras

Lantmäteriet har tydliga rekommendationer för hur stamfastigheten ska hanteras när ägarlägenheter bildas. Vi ville därför veta om förrättningslantmätarna tycker att sådana rekommendationer även bör finnas för stamfastigheten vid traditionell avstyckning. De som svarade på frågan hade olika uppfattningar och många var tveksamma. Den vanligaste kommentaren var att det vore bra med rekommendationer för att det underlättar ett enhetligt arbetssätt. Dock såg många problemet med att varje fall är unikt och att det finns för många varianter och möjligheter vid avstyckning och att det är svårt att utföra en rekommendation som är heltäckande. De förrättningslantmätare som inte tyckte att allmänna rekommendationer vore bra tyckte att de i sin yrkesroll ska få vara kreativa och flexibla och bedöma från fall till fall.

8.1.6 Bättre eller sämre med en marksamfällighet än en fastighet som ägs av en samfällighetsförening

Som rubriken anger ville vi med den här frågan utreda om förrättningslantmätarna ser någon egentlig skillnad mellan en marksamfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening och en fastighet som ägs av en samfällighetsförening och i så fall vilket de föredrar. Fördelningen kan ses i diagram 8.1 nedan. Som man kan se i figuren var det knappt hälften som inte förstod frågan eller som inte hade någon åsikt. Ett fåtal såg ingen skillnad mellan alternativen utan tyckte att de var likvärdiga och kunde därför inte välja det ena eller det andra. Av dem som hade en tydlig preferens blev fördelningen likartad. De som föredrog en fastighet som ägs av en samfällighetsförening angav att det underlättar handläggningen, endast en sakägare vid förrättning och det blir lättare att göra ändringar i framtiden exempelvis om fler fastigheter ska anslutas. De som föredrog marksamfällighet angav i sina motiveringar bland annat att det troligtvis är enklare att förvalta en samfällighet än en fastighet, att samfällighetsföreningar inte ska äga fastigheter utan att de ska förvalta gemensamt ägd egendom, att det är smidigare eftersom andelstalen borde vara bestående medan lagfarten behöver ändras på fastigheten vid byte av ägare samt att föreningen kan upphöra genom konkurs eller att den överges.

Restfastigheter

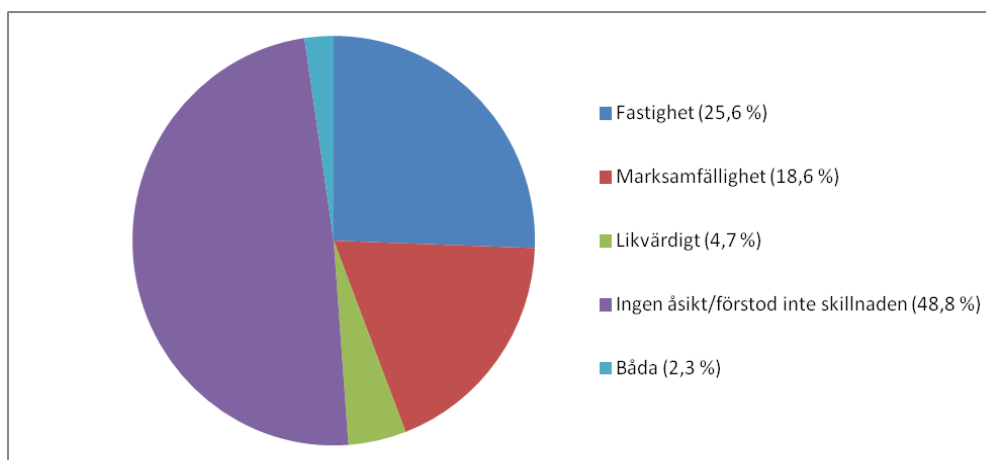


Diagram 8.1. I diagrammet visas fördelningen över förrättningslantmätarnas svar på frågan vilket de föredrar mest av en marksamfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening eller en fastighet som ägs av en samfällighetsförening.

8.1.7 Problem när exploatören äger restfastigheter

I den här frågan ville vi undersöka om förrättningslantmätarna ser något problem med att en exploatör äger kvar en restfastighet. Svaren varierade men de allra flesta ansåg att det skulle uppkomma problem av något slag. Många motiverade inte vilka problem som skulle kunna uppkomma. Ett problem som flera såg var att fastigheten glöms bort eftersom exploatörerna inte är intresserade av den. Andra problem är att exploatörer kan gå i konkurs och att fastigheten då kan bli herrelös eller att skötseln blir eftersatt. Ett fåtal såg inga problem med att exploatörer äger kvar restfastigheter eftersom en gemensamhetsanläggning troligtvis finns för de anläggningar som kan finnas på fastigheten.

8.1.8 Exploatörer som vill äga kvar stam/restfastighet

Här ställde vi frågan om förrättningslantmätarna någon gång stött på en exploatör som vill äga kvar restfastigheten efter att exploateringen är avslutad. De flesta svarade ett klart nej. Om kommunen är exploatör har det hänt att de vill äga kvar restfastigheten, bland annat med motiveringen att de i framtiden vill kunna dra ledningar utan ledningsrätt. Kommunen har även framtida planläggning i åtanke och det kan därför vara motiverat att de äger kvar en restfastighet. Ett fåtal av förrättningslantmätarna har stött på exploatörer som vill äga kvar restfastigheten med anledning av en fortsatt tänkt exploatering eller förhoppning om framtida planändring. Det har hänt att en exploatör ville behålla restfastigheten för att ha kvar rätten till virket i ett naturområde.

8.2 Exploatörer

En enkät skickades ut till tolv olika exploateringsföretag via e-post. Urvalet gjordes slumpvis och utgjorde både större och mindre exploateringsföretag. Åtta svar inkom samt ett svar om att ett bolag gått i konkurs. Enkäterna besvarades av personer som ansvarar för företagets projektutveckling och som någon gång har gjort en ansökan om fastighetsbildning. De företag som har svarat på enkäten är Derome Mark & Bostad, Götenehus, JM, LB-hus, Myresjöhus, Peab i Lund, Peab i Malmö och Skanska. Enkäten bestod av sex huvudfrågor samt några följdfrågor, varav två av frågorna hade svarsalternativ. Vi upptäckte snart att det finns en allmän missuppfattning om att samfällighet är detsamma som samfällighetsförening då det valda alternativet inte hänger ihop med motiveringen. Vi har valt att tolka svaren utifrån motiveringarna, men detta får ses som en felkälla i undersökningen.

8.2.1 Hantering av kommunikationsytan

I den här frågan ville vi veta vad exploatörerna yrkar på i sin ansökan till lantmäterimyndigheten när de ska exploatera ett område med småhus och där det inte råder kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen. Syftet med frågan var att se hur exploatörerna hanterar ägandefrågan av kommunikationsytan i ansökan om fastighetsbildning. Olyckligtvis benämnde vi ett alternativ ”bilda samfällighet” vilket de flesta tolkade som att vi med samfällighet menar den förening som ska förvalta gemensamhetsanläggningen. Slutsatsen är att de flesta exploatörerna endast ansöker om bildandet av gemensamhetsanläggning samt bildande av samfällighetsförening i ansökan. Tre av exploatörerna svarade att de tänker överlåta restfastigheten till samfällighetsföreningen när förrättningen är avslutad. Endast en exploatör svarade att de ansöker om bildande av marksamfällighet vid vissa tillfällen.

En följdfråga till ovanstående fråga var om exploatören ibland får komplettera sin ansökan. Syftet med denna fråga var att se om förrättningslantmätaren begär tilläggsyrkanden om inte exploatören beaktat restfastigheten i den första ansökan. Ingen av de exploatörer som svarade på frågan nämnde ett sådant tilläggsyrkande utan de tilläggsyrkanden det kan röra sig om handlar mer om specificeringar angående gemensamhetsanläggningen.

8.2.2 Hantering av restfastighet

Den här frågan behandlade små restfastigheter som kan uppkomma efter en exploatering som inte är till någon nytta för vare sig exploatören eller de nya fastighetsägarna. Syftet med frågan var att se om exploatörerna gör något aktivt för att slippa äga kvar restfastigheten. Frågan hade fem svarsalternativ och exploatörerna

har här svarat väldigt olika. Samtliga exploatörer svarar dock att de aktivt försöker bli av med denna restfastighet. Det vanligaste svaret är att de försöker överföra markbiten till någon som kan tänkas behöva den, vilket kan vara en intelligande fastighets ägare. Andra möjliga alternativ var att sälja den till kommun eller till en samfällighetsförening som kan tänkas ha användning för den eller att den får ingå i marksamfälligheten. Två exploatörer kan tänka sig att äga kvar fastigheten om de kan få användning för den i en framtida exploatering.

8.2.3 Problem med och motiv för att äga kvar restfastigheter

I frågan ville vi utreda vilka problem exploatörerna ser med att äga kvar en restfastighet som inte är till någon nytta för dem och om de ser några motiv till att äga en sådan fastighet. Exploatörerna såg problemet att fastigheten inte genererar några intäkter utan endast innebär ansvar och kostnader. De måste eventuellt betala fastighetsskatt, ansvara för fastighetens skötsel, ha ansvar enligt JB, samt att det uppstår oklarheter både för dem själva och för deras kunder. Det enda motiv som exploatörerna såg av att äga kvar en restfastighet var om området kunde fortsätta bebyggas i framtiden.

8.2.4 Ansvar efter avslutad exploatering när gemensamhetsanläggning har bildats

Syftet med denna fråga var att utreda om exploatörerna inser att de fortfarande äger kvar fastigheten när det har bildats en gemensamhetsanläggning för anläggningarna. Även här har en förväxling av begreppet samfällighet skett. Tre av exploatörerna svarade att de har ansvar för fastigheten tills de överlåter den till samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen. De övriga kommenterade bara att gemensamhetsanläggningen ska iordningställas samt att samfällighetsföreningen ska överlämnas till de boende i området. Ett exploateringsföretag nämnde att överlåtelse av fastigheten till samfällighetsförening inte görs förrän fastigheten blivit nolltaxerad vilket sker året efter fastighetsbildningen. På så vis undviks stämpelskatt då den baseras på taxeringsvärdet när köpeskillingen understiger taxeringsvärdet. Samma exploateringsföretag överlåter inte fastigheten som gåva eftersom inskrivningsmyndigheten kräver att få se stämmobeslut då bolag utfärdar gåva.

8.2.5 Lantmäterimyndighetens roll

I denna fråga ville vi veta om exploatörerna anser att lantmäterimyndigheten ska hjälpa till att lösa ägandefrågan för restfastigheten i förrättningen så att exploatörerna inte av misstag äger kvar dessa. Fem av exploatörerna svarade att det inte är

lantmäterimyndighetens uppgift och ansvar att lösa ägandefrågan utan att de endast ska ge råd, synpunkter och vara behjälpliga. Ett företag ansåg att lantmäterimyndigheten endast ska vara en registreringsmyndighet. Två av exploatörerna ansåg att lantmäterimyndigheten bör vara behjälpliga att lösa ägandefrågan och att ansvaret ligger på lantmäterimyndigheten.

8.3 Kommunala mark- och exploateringsingenjörer

Vi vände oss till mark- och exploateringsingenjörer i 16 kommuner i Skåne län för denna del av enkätundersökningen. Kommunerna valdes ut efter vår uppfattning om deras grad av nyexploateringar av småhus under de senaste åren. Svarsfrekvensen var relativt låg med endast tio inkomna svar. De kommuner som svarat är Burlöv, Helsingborg, Landskrona, Lund, Kristianstad, Kävlinge, Malmö, Vellinge, Ystad, och Ängelholm.

8.3.1 Hantering av kommunikationsytan

I denna fråga ville vi veta vem kommunen anser ska äga kommunikationsytan efter en exploatering med enskilt huvudmannaskap eller på kvartermark. De svarsalternativ som fanns var: samfällighetsförening, exploatören, kommunen eller att en marksamfällighet ska bildas. Av svaren kunde vi utläsa att det viktigaste är att anläggningen fungerar och att kommunikationsytan sköts. Ingen ansåg att det är lämpligt att exploatören äger kvar marken men en mark- och exploateringsingenjör ansåg att det egentligen kvittar vem som äger restfastigheten eftersom gemensamhetsanläggningen ändå släcker ut äganderätten. De vanligaste svarsalternativen var att en samfällighetsförening ska äga restfastigheten eller att det ska bildas en marksamfällighet dock verkade inte kommunerna se dessa alternativ likvärdiga då de valde antingen det ena eller det andra. En mark- och exploateringsingenjör ansåg att en samfällighetsförening ska äga fastigheten eftersom det är naturligt att de som sköter anläggningen även äger fastigheten. Några tyckte att kommunen i vissa fall kan äga restfastigheten. Mark- och exploateringsingenjören i Helsingborgs stad ansåg att om övriga gator runt omkring området är allmän platsmark kan det vara motiverat att kommunen äger restfastigheten. Om kommunen äger marken behövs inga ledningsrätter för de allmänna ledningarna och det underlättar när området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA. Mark- och exploateringsingenjören i Helsingborgs stad anser även att risken finns att huvudmannaskapet i planen ändras till kommunalt och då är det en fördel om kommunen redan äger marken. Om ledningarna är enskilda och det är ett fritidshusområde, eller ett väl avskilt område där det inte råder tveksamhet om huvudmannaskapet i framtiden, bör det bildas en marksamfällighet.

8.3.2 Problem med restfastighet utan ändamål

I denna fråga fanns ett scenario om att en mindre restfastighet utan värde och ändamål bildades i samband med en exploatering. Vi ville veta om mark- och exploateringsingenjörerna såg något problem med dess uppkomst samt om de ansåg att det är ett problem om enskilda personer eller exploatörer äger en sådan restfastighet. De flesta hade inte stött på denna typ av restfastighet och hade svårt att se i vilka situationer de skulle kunna uppstå och att uppkomsten hindras genom detaljplaneläggningsplanen. Om planen görs med kommunalt huvudmannskap kan restfastigheten utgöras av allmän platsmark och därmed överföras till en kommunal fastighet. En svarade att de skulle ta upp frågan med ägarna till angränsade fastigheter för att möjligtvis överlåta marken. De flesta mark- och exploateringsingenjörer ansåg att det finns problem om exploatören eller enskilda personer äger restfastigheten. En såg problemet med risken att fastigheten glöms bort och inte kommer med i exempelvis bouppteckningar och ägandet därmed blir oklart. En annan ansåg att problem uppkommer om fastigheten inte sköts och till exempel blir ett skrotupplag. En mark- och exploateringsingenjör har stött på sådana restfastigheter många gånger och svarade att det alltid blir komplikationer vid framtida fastighetsbildning. Dessa restfastigheter har sitt ursprung från tomtmätning inne i staden enligt tidigare lagstiftning.

8.3.3 Krav på exploatör om ägandefrågan

Vi undrade om kommunerna ställer några krav på exploatörerna att lösa ägandefrågan för kommunikationsytan, så att inte exploatören fortsätter äga kvar mark efter en avslutad exploatering. Fyra mark- och exploateringsingenjörer svarade att de inte ställer några krav. En kommun ställer inga krav eftersom de inte upplever att exploatören har något intresse av att äga kvar mark efter en exploatering. Fem av mark- och exploateringsingenjörerna angav att de ställer krav i exploateringsavtalen om överlåtelse av allmän platsmark. Det fanns vissa tolkningssvårigheter vad det gäller svaren på denna fråga, framför allt om svaren berör både kommunalt och enskilt huvudmannskap.

9 Intervjuer

I det här kapitlet finns referat från fyra intervjuer med förrättningslantmätare på lantmäterimyndighet samt projektutvecklare och projektledare på exploateringsföretag. Syftet med dessa intervjuer var att fördjupa frågorna i enkäterna och få möjlighet att ställa följdfrågor.

9.1 Förrättningslantmätare

De två förrättningslantmätare som har intervjuats har valts ut efter deras helt skilda uppfattningar vad det gäller restfastigheter. Den första anser att lantmäterimyndigheten ska verka hårt för att restfastigheter inte ska uppkomma medan den andre anser att lantmäterimyndigheten endast ska tillfredsställa sökandens yrkande.

9.1.1 Henrik af Klinteberg, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Malmö

Henrik af Klinteberg arbetar som förrättningslantmätare och är fastighetsrättslig expert på Lantmäteriet i Malmö sedan fyra år tillbaka.

Henrik af Klinteberg anser att uppkomsten av restfastigheter är ett problem. När en restfastighet uppstår efter en exploatering och sedan blir kvar i exploatörens ägor får man ett ägande som inte har någon lokal anknytning till området. Det är lätt att en restfastighet faller i glömska, framför allt om den belastas i sin helhet av en gemensamhetsanläggning. Henrik af Klinteberg menar att ägandeförhållandena inte bör vara oklara. Vid oklara ägandeförhållanden kommer det att uppstå problem, frågan är bara när. Problem uppstår den dagen då man vill göra något med fastigheten, exempelvis upplåta en ledningsrätt eftersom alla sakägare måste delges ansökan vid förrättningen. Oklara ägandeförhållanden kan uppstå då bolag går i konkurs eller fusioneras eller då privatpersoner avlider. Eftersom restfastigheter ofta har ett lågt taxeringsvärde är det lätt att de glöms bort.

Henrik af Klinteberg anser att lantmäterimyndigheten har ett stort samordningsansvar. Alla fastigheter ska lämplighetsprövas, även restfastigheter. För att undvika uppkomsten av restfastigheter som en exploatör äger kvar, borde förrättningslantmätaren aktivt verka för att en marksamfällighet bildas. Med en marksamfällighet uppkommer ingen restfastighet och den hör mer ihop med de deltagande fastigheterna än en fastighet som ägs av en samfällighetsförening. Förhoppningsvis är det samma samfällighetsförening som förvaltar både

Restfastigheter

gemensamhetsanläggningen och marksamfälligheten varför det inte uppstår några luckor i ansvarsfrågor.

Om en ansökan endast innehåller bildande av en gemensamhetsanläggning hade Henrik af Klinteberg aktivt verkat för ett tilläggsyrkande om att bilda marksamfällighet för den mark som gemensamhetsanläggningen ska belasta. Om inget tilläggsyrkande kommer in konstaterar Henrik af Klinteberg att restfastigheten ska lämplighetsprövas vilket rent teoretiskt kan innebära att hela förrättningen kan komma att ställas in, förutsättningarna är dock olika beroende på om det är inom eller utom planlagt område. Henrik af Klinteberg berättar att även om ägandefrågan inte är ett fristående lämplighetsvillkor enligt FBL 3 kap så får ägandefrågan en praktisk tillämpning i hans förrättningar eftersom han aktivt tar upp frågan med sökanden och framföra förväntade praktiska problem i framtiden. Han är medveten om att resonemanget haltar lite eftersom en samfällighetsförening lagfartsmässigt kan förvärva fastigheten av exploitören.

Om en marksamfällighet inte bildas borde en diskussion föras om ägandet av restfastigheten med exploitören. Om exploitören framför att en överlåtelse av marken kommer att ske till samfällighetsföreningen efter förrättningen, skulle Henrik af Klinteberg acceptera detta och nämna det i protokollet. Henrik af Klinteberg har hittills alltid fått in yrkande om bildande av marksamfällighet när han aktivt har tagit upp frågan. I ett fall krävdes det mer diskussion innan tilläggsyrkandet inkom.

Om det i en förrättning skulle uppkomma en restfastighet som inte kan få någon varaktig och lämplig användning hade Henrik af Klinteberg undersökt möjligheten att reglera in denna restfastighet i en närliggande fastighet. Han hade även antytt möjligheten att ställa in hela förrättningen om restfastigheten uppkommer och den är uppenbart olämplig. Undantagsbestämmelsen i FBL 3:9 skulle kanske gå att tillämpa i vissa fall men det kräver någon form av fakta att restfastigheten inte blir bestående, exempelvis en planerad planläggning av närliggande mark, eftersom fastighetsbildning ska ske för ett långsiktigt behov. FBL 3:9 är en undantagsbestämmelse som Henrik af Klinteberg tycker tillämpas för ofta och när den väl används måste förrättningslantmätaren skriva en utförligare motivering. Frågan kompliceras om en detaljplan styr fastighetsgränserna och troligen genomförs åtgärden på grund av genomförandefrågorna i planen.

Henrik af Klinteberg anser inte att det borde behövas några rekommendationer för hur stamfastigheten efter en exploatering ska hanteras eftersom en ordentlig prövning av FBL 3 kap borde räcka. Dock ser inte Henrik af Klinteberg någon nackdel med

sådana rekommendationer, men en varningslista för vad man ska vara uppmärksam på vore bättre. Det är mer naturligt att det finns rekommendationer om stamfastigheten vid bildandet av ägarlägenheter eftersom det är ett mer begränsat begrepp än stamfastighet vid exploatering. Det är oerhört svårt att skriva något som är heltäckande för exploateringar eftersom stamfastigheterna kan ha så vitt skilda ändamål.

Henrik af Klinteberg har aldrig stött på en exploatör som vill äga kvar restfastigheten efter en exploatering. Exploatören har troligtvis ingen koll på vad som händer på fastigheten och det är även en risk att bibehålla ägandet av denna fastighet på grund av ansvaret i MB.

9.1.2 Peter Olsson, förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten Malmö stad

Peter Olsson är sedan 12 år tillbaka förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten i Malmö stad. Han har genom åren haft hand om flera större exploateringsförrättningar. I några av dessa förrättningar har restfastigheter bildats, både större, innehållandes vägar, lekplatser m.m., och mindre utan något tydligt ändamål.

När en ansökan kommer in till lantmäterimyndigheten för avstyckning av ett flertal småhusfastigheter och bildande av gemensamhetsanläggning försöker Peter Olsson, så långt det är möjligt, att följa ansökan. Det beror mycket från fall till fall hur restfastigheten sedan hanteras i förrättningen. I vissa fall räcker det med att följa ansökan och förlita sig på att exploatören löser markfrågan genom överlåtelse till samfällighetsföreningen. Peter Olsson frågar inte exploatören hur ägandefrågan ska lösas utan förutsätter att exploatören inte vill äga kvar restfastigheten och tänker överlåta den till föreningen. Om exploatören äger flera restfastigheter i ett exploateringsområde händer det att dessa överförs ofta till en fastighet genom fastighetsreglering som sedan överlåts till samfällighetsföreningen. Vid etappvis exploatering kan det finnas anledning för exploatören att äga kvar stamfastigheten tills hela området är färdigställt för att sedan överlåta all mark som ingår i restfastigheten till samfällighetsföreningen.

I några fall har Peter Olsson gett råd om att en marksamfällighet borde bildas av restfastigheten i samband med förrättningen men det är upp till exploatören att bestämma. Peter Olsson tycker inte att det spelar någon roll om restfastigheten blir en marksamfällighet eller om samfällighetsföreningen äger den. Om exploatering sker av

ett mindre område kan det även vara lämpligt att gemensamhetsanläggningen belastar småhusfastigheterna.

Peter Olsson ser inga hinder om exploatören trots allt skulle äga kvar restfastigheten då hela fastigheten belastas av en gemensamhetsanläggning. Det är bildandet av gemensamhetsanläggningen som är det viktigaste. Det är endast negativt för exploatören att restfastigheten förblir i deras besittning. Peter Olsson anser att exploatören ska lämna ifrån sig restfastigheten till de rätta ägarna som borde vara de boende i området i form av samfällighetsföreningen.

Peter Olsson anser att det generellt är exploatörens ansvar att lösa ägandefrågan för restfastigheten men detta beror dock på vem som är exploatör. När det är fråga om en större exploatör med mer erfarenhet läggs ett större ansvar på denna medan en privat exploatör får mer råd och hjälp med ansökan. Peter Olsson menar att de större exploateringsföretagen har tillräckligt stor kompetens och att man inte behöver påpeka saker som redan är självklara för dem. Det finns alltid en risk att exploatören glömmer bort att överlåta restfastigheten till samfällighetsföreningen när en marksamfällighet inte bildas. Peter Olsson har aldrig tänkt på den aspekten att exploatören kan gå i konkurs men förstod effekterna om en herrelös fastighet skulle uppstå på grund av konkursen.

9.2 Exploatörer

Intervjuer har hållits med tre personer från två olika exploateringsföretag, ett mindre och ett större. I dessa intervjuer utgick vi från frågorna i enkäten till exploatörer (bilaga 2).

9.2.1 Rickard Persson, projektutvecklare, Götenehus

Rickard Persson jobbar sedan två månader¹¹³ tillbaka som projektutvecklare på Götenehus och har tidigare jobbat som förrättningslantmätare på Lantmäteriet, exploateringsingenjör på kommun och projektutvecklare på Myresjöhus. Som projektutvecklare på Götenehus har han hand om företagets exploateringar och projekt från början till slut. Götenehus har idag ca 15 pågående exploateringar i Skåne.

Vid ansökan om avstyckning av småhusfastigheter till Lantmäteriet ansöker Rickard Persson även om gemensamhetsanläggning för vägar, lekplatser m.m. samt bildande av en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.

¹¹³ Februari 2012

Restfastigheter

Rickard Persson ansöker aldrig om bildande av marksamfällighet utan försöker istället alltid bli av med restfastigheten genom överlåtelse. Götenehus brukar överlåta sådana restfastigheter utan ersättning till den förvaltande samfällighetsföreningen eller till kommunen, beroende på om det är enskilt eller kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen.

Rickard Persson förklarade att restfastigheter även kan uppstå efter en exploatering om hela det område som exploitören köpt upp inte blir detaljplanelagt och området från början bestod av råmark. Om det har uppstått en sådan restfastighet utanför detaljplaneområdet vill Götenehus alltid bli av med den så snart som möjligt. I första hand försöker Götenehus att överlåta den utan ersättning till en samfällighetsförening eller till kommunen, beroende på detaljplanens bestämmelser om huvudmannaskap. Om det inte går att överlåta restfastigheten på detta sätt försöker Götenehus istället komma överens med ägaren till den fastighet som ligger närmast restfastigheten om fastighetsreglering. I det senare fallet kräver de ingen ersättning i förrättningen men denna fastighetsägare får stå för förrättningskostnaderna.

Det finns inga motiv för företaget att äga en restfastighet utan det skapar bara mer arbete såsom deklaration, fastighetsskatt och eventuella möten angående fastigheten. Götenehus äger dock några sådana restfastigheter, men det är främst i områden där exploateringen ännu inte är avslutad. Så fort Götenehus har iordningställt all kvartersmark och allmän platsmark enligt detaljplanen och exploateringsavtalet har de som hållning att alltid överlåta restfastigheten. Det finns dock undantag från detta, t.ex. äger Götenehus en restfastighet i Tygelsjö utanför Malmö där någon överlåtelse aldrig har ägt rum. Det inte är omöjligt att de äger fler sådana fastigheter som de har glömt att överlåta. Under intervjutillfället var inte Rickard Persson medveten om att Götenehus äger denna fastighet i Tygelsjö. Han skulle genast titta närmare på fallet och försöka överlåta den till samfällighetsföreningen som förvaltar den gemensamhetsanläggning som belastar hela fastigheten.

Rickard Persson anser att lantmäterimyndigheten är bra på att hjälpa till och ge råd och man samråder med lantmäterimyndigheten genom hela exploateringsprocessen.

9.2.2 Ola Magnusson och Andreas Lundh, projektledare, Peab

Ola Magnusson och Andreas Lundh arbetar båda som projektledare på Peab i Malmö och är i grunden civilingenjörer i lantmäteri. Ola Magnusson har arbetat tre och ett halvt år på Peab och Andreas Lundh arbetar sedan ett år tillbaka på Peab och har tidigare arbetat på Lantmäteriet.¹¹⁴

Peab äger idag ett antal restfastigheter som de inte har något behov av och som de gärna skulle vilja bli av med. Problemen med att äga dessa restfastigheter är dock små och de kostnader som skulle uppkomma om man försöker bli av med restfastigheterna är högre än nyttan av projektet. Ola Magnusson och Andreas Lundh ser inga motiv till att äga kvar restfastigheter utan bara problem: eventuell fastighetsskatt måste betalas, de har ett skötselansvar och det finns ansvar enligt jordabalken (bl.a. JB 3 kap rättsförhållande mellan grannar). Orsaken till varför Peab äger sådana restfastigheter är i många fall att de har glömt att överlåta dem. Kunskapen om markfrågor inom Peab är bättre idag och fall där man glömmer att överlåta restfastigheten blir färre.

Hur restfastigheten behandlas i ansökan till lantmäterimyndigheten beror på exploaterings omfattning och drift- och underhållsbehov för kommunikationsytan. I normalfallet ansöker Ola Magnusson och Andreas Lundh endast om bildandet av gemensamhetsanläggning och överlåter sedan restfastigheten till samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Överlåtelsen sker till föreningen i samband med att föreningen överlämnas till de nya fastighetsägarna. Det har dock hänt att ingen överlåtelse skett i samband med detta överlämnande utan att Peab har kommit i efterhand och velat sälja restfastigheten. När överlåtelsen sker direkt vid överlämnandet av föreningen uppstår det sällan några problem men när man kommer flera år i efterhand för att sälja restfastigheten kan samfällighetsföreningen bli misstänksam. Ola Magnusson och Andreas Lundh tog upp frågan om hur det ska gå till när en samfällighetsförening ska köpa mark. Vid försäljning krävs ett stämmobeslut medan det är något oklart vad som krävs vid köp.

I vissa fall har det inte bildats någon samfällighetsförening, t.ex. om få fastigheter har del i gemensamhetsanläggningen eller om anläggningen kräver väldigt lite förvaltningsåtgärder. I dessa fall är det stor risk att restfastigheten blir kvar i bolagets ägor då det inte finns någon samfällighetsförening att överlåta den till.

Ola Magnusson och Andreas Lundh har ännu ej ansökt om bildande av marksamfällighet för kommunikationsytan men vidhåller att det kan vara en bra

¹¹⁴ Februari 2012

Restfastigheter

lösning exempelvis när en samfällighetsförening inte bildas. I exploateringar där endast ett fåtal tomter bildas räcker det att bilda en marksamfällighet, om restfastigheten endast består av exempelvis en väg. Även alternativet med att inte lämna någon restfastighet kvar alls, utan lägga en gemensamhetsanläggning ovanpå tomterna, såg Ola Magnusson och Andreas Lundh som en bra lösning. Vid denna lösning behöver inte Peab beakta ägandefrågan men pedagogiska problem för fastighetsägarna kan uppstå; fastighetsägarna vet kanske inte var gränsen för deras tomt är belägen och det finns risk att de inte förstår varför andra nyttjar deras tomt som väg.

Om det uppstår en liten och ändamålslös restfastighet vid en större exploatering försöker Ola Magnusson och Andreas Lundh fastighetsreglera den till någon annan fastighet om intresse finns att förvärva markområdet.

Både Ola Magnusson och Andreas Lundh anser att lantmäterimyndigheten bör vara behjälpliga och ge råd vid exploateringsförrättningar. Det är sällan som förrättningslantmätaren frågar vad som ska hända med den restfastighet som bolaget kommer att äga efter förrättningen. Ola Magnusson och Andreas Lundh uppfattar att förrättningslantmätarna inte beaktar ägandefrågan och om en överlåtelse av restfastigheten kommer att ske. Andreas Lundh tycker att ägandefrågan borde diskuteras i samband med förrättningen – rätt part ska äga fastigheten. Förrättningslantmätaren borde ha ”mer upplysningsplikt”.

10 Analys

10.1 Kommunikationsytan

Efter att ha arbetat med detta examensarbete anser vi att bildandet av en marksamfällighet är det lämpligaste alternativet för kommunikationsytan. Genom bildandet av en marksamfällighet kopplas ägandet till nyttjandet och problematiken med olämpliga ägandeförhållanden undviks. Trots detta bildades det marksamfälligheter i endast hälften av de genomgångna förrättningarna i Skåne län 1995-2011. I de fall där kommunikationsytan kvarstod som en egen fastighet äger exploatören eller en likviderad bostadsrättsförening kvar fastigheten i en tredjedel av fallen (1995-2008) vilket får anses som en oönskad siffra.

Vid avstyckning ska såväl stamfastigheten som samtliga styckningslotter uppfylla lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap, vilket innebär att även kommunikationsfastigheten måste genomgå denna prövning. I alla utom en av de avstyckningsförrättningar vi undersökt konstaterades att kommunikationsfastigheten var lämplig för sitt ändamål. Motiveringarna saknas och det är därför svårt för oss att veta på vilken grund kommunikationsfastigheterna anses lämpliga. För att uppfylla lämplighetsvillkoret måste fastigheten fungera självständigt, oberoende av ägandeförhållandena. Vi anser att det är högst tveksamt om en kommunikationsfastighet kan fungera som en självständig fastighet. En fastighetsbildningsåtgärd som innebär avstyckning av enbart en sådan kommunikationsyta hade knappast ansetts uppfylla lämplighetsvillkoren i FBL 3:1. Fastigheten är beroende av småhusfastigheter för att fylla sin funktion och är snarare ett komplement till andra fastigheter. En kommunikationsfastighet har inget självständigt värde men kan bidra till ett högre värde för omkringliggande fastigheter. Ett bra mått för att bedöma om en fastighet är varaktigt lämpad för sitt ändamål är om det finns en marknad för den typen av fastighet. I praktiken finns det givetvis fastigheter med speciella ändamål exempelvis kommunernas allmänna platser eller fornminnen, men dessa har en speciell ägare i form av stat eller kommun. I dessa specialfall saknas andra lösningar för fastigheten, medan det för kommunikationsytan finns alternativa lösningar. Intresse av att äga en kommunikationsfastighet för annan än samfällighetsföreningen saknas då den är helt belastad av en gemensamhetsanläggning och ingen annan torde ha något intresse av att äga den. I de fall där samfällighetsföreningen övertar ägandet till fastigheten är det med en obetydlig köpeskilling. En fastighet kan inte anses lämplig på grund av ägandeförhållanden men vi tycker att det blir en bra lösning när samfällighetsföreningen tar över ägandet av en sådan kommunikationsfastighet. Vid bedömning av en fastighets lämplighet ingår inte en prövning av tillfälliga

förhållanden såsom ägande. Vi har svårt att motivera varför restfastigheten skulle vara varaktigt lämplig för sitt ändamål. Resonemanget pekar mot att vi anser att kommunikationsfastigheten inte uppfyller FBL 3:1. En prövning av undantagsparagrafen FBL 3:9 måste då göras, vilket torde resultera i att fastigheten kan bildas då fastighetsindelningen förbättras genom bättre överensstämmelse med detaljplan och en ändamålsenlig indelning inte motverkas. FBL 3:9 är dock en undantagsparagraf som vi anser enbart ska användas då ingen annan lösning finns (se vidare kapitel 10.2).

Även om förrättningslantmätarna konstaterar att kommunikationsfastigheten uppfyller FBL 3:1 är inte resultatet av fastighetsbildningen den mest lämpliga lösningen som ska eftersträvas enligt FBL 4:25. Vid varje exploateringsförrättning bör förrättningslantmätarna samråda med sakägarna för att försöka inhämta ett tilläggsyrkande om bildandet av marksamfällighet. Vi har fått uppfattningen att förrättningslantmätarna förlitar sig på exploitören eftersom de representerar ett stort företag, men detta betyder inte att man har tillräckliga kunskaper om fastighetsbildning. Om en kommunikationsfastighet skulle uppstå i en förrättning borde förrättningslantmätarna samråda med sökande och fråga hur de ska lösa ägandefrågan för denna och informera om problem som kan uppkomma ifall ägandet kvarstår hos dem. I undersökningen framkom att ett formellt sammanträde inte har någon inverkan på huruvida en marksamfällighet bildas eller inte utan förrättningslantmätarna kan likaväl samråda med sakägarna via andra kommunikationsvägar. Detta stämmer överens med lagkommentarerna till FBL 4:25 där informella kontakter, exempelvis telefonsamtal, lyfts fram som ett bra alternativ till formella sammanträden. Om exploitören efter samråd inte är villig att bilda marksamfällighet kan fastighetsbildningen ändå genomföras om förrättningslantmätaren anser att lämplighetsvillkoren är uppfyllda eller med tillämpning av FBL 3:9.

I vår undersökning framkom att det är sällan, i 7 % av förrättningarna, som ansökan behandlar bildande av marksamfällighet. Nästan alla förrättningslantmätare svarade i enkäten att de undersöker om exploitören är villig att lämna ett tilläggsyrkande för att bilda en marksamfällighet av kommunikationsytan. Av enkätsvar och intervjuer med exploitörer har vi förstått att de aldrig får frågan vad som ska hända med ägandet av kommunikationsfastigheten och att deras kunskaper gällande marksamfälligheter är bristfälliga eller att de anser att bildandet av marksamfällighet är förlegat. Vi ser här att något brister i kommunikationen mellan förrättningslantmätare och exploitör eller att vi har för dåligt underlag i vår studie. Troligtvis har förrättningslantmätaren ställt

Restfastigheter

frågan men inte tillräckligt tydligt och godtagit exploatörens likgiltighet utan vidare diskussion.

De exploatörer som vi har haft kontakt med har alltid som avsikt att överlåta kommunikationsfastigheten till samfällighetsföreningen. Om de trots allt skulle äga kvar denna fastighet är det för att de helt enkelt har glömt att överlåta den. Exploatörer överlåter nästan alltid restfastigheten till samfällighetsföreningen utan ersättning (som gåva) eller för en obetydlig köpeskilling. En exploatör framförde i ett enkätsvar att de väntar på att fastigheten ska nolltaxeras innan de överlåter den. På så sätt undviks stämpelskatt. Omtaxeringen sker året efter fastighetsbildningen vilket vi tror ökar risken för att exploatören glömmet att överlåta restfastigheten och att en överlåtelse därmed aldrig sker. Det kan även vara svårt för en exploatör att komma flera år senare och försöka överlåta restfastigheten till samfällighetsföreningen. Föreningen kan ana oråd eller anse att de inte har behov av att äga den.

Att exploatören äger kvar kommunikationsfastigheten efter avslutad exploatering medför endast konsekvenser av negativ betydelse, såväl för exploatören, de boende i området som för kommunen. Den enda anledningen till varför exploatören skulle vilja äga kvar kommunikationsfastigheten är om möjlighet finns för fortsatt exploatering i samma område. Att exploatörer äger kvar denna fastighet i så stor utsträckning beror dock på att de har glömt att överlåta fastigheten till samfällighetsföreningen. Enligt vår uppfattning är inte exploatörerna medvetna om de kommunikationsfastigheter som de äger. I de fall vi har påtalat exploatörer om en kommunikationsfastighet i deras ägo har de nästan blivit förvånade och genast velat åtgärda problemet. Exploatörerna tycker inte att problemet är så stort så att de kan lägga ner tid på att själva utreda om de äger sådana fastigheter. Vi tror inte att samfällighetsföreningen ser några problem med att exploatörer äger kommunikationsfastigheten eftersom de ser att anläggningen fungerar och inte har kunskap om att gemensamhetsanläggningen inte löser ägandefrågan av marken. Många är av den uppfattningen att gemensamhetsanläggningen är det viktigaste eftersom den ”släcker ut” äganderätten och att det därför inte spelar någon roll vem som äger den belastade fastigheten. Dock är inte ägandet helt irrelevant eftersom vissa åtgärder kräver fastighetsägarens medgivande. Det måste anses naturligt att den som äger en fastighet också har nytta av den och att äga en fastighet som är helt belastad av en gemensamhetsanläggning ger ingen som helst nytta för en fastighetsägare annan än samfällighetsföreningen.

De problem som exploatörer ser med ägandet av dessa restfastigheter är att fastigheten endast medför ansvar och kostnader och inte genererar några intäkter.

Restfastigheter

Kostnader och ansvar såsom eventuell fastighetsskatt, skötselansvar, deklaration och möten angående fastigheten (t.ex. vid lantmäteriförrättning) ligger enligt exploatörer på fastighetsägaren. Dessa problem borde i de flesta fall inte vara så stora. Då fastigheterna i många fall är nolltaxerade behöver ingen fastighetsskatt betalas. Gemensamhetsanläggningen bidrar till att något skötselansvar knappast uppkommer. Möten om t.ex. fastighetsbildning sker troligtvis inte så ofta och kan därför inte anses som något större problem. Även om problemen inte verkar särskilt stora är exploatörerna väldigt tydliga med att de inte vill äga kvar denna typ av fastighet eftersom de inte har någon som helst nytta eller intresse av att äga den. När en exploatering är avslutad vill de lämna området och gå vidare.

Den största konsekvensen av att exploatörer äger kvar dessa restfastigheter är att det är en konjunkturkänslig bransch och det är därför inte ovanligt att just byggbolag går i konkurs. Vid konkurs tas dessa värdelösa fastigheter inte upp i konkursboet och de blir därmed herrelösa. Detta är ett samhällsproblem eftersom fastigheter som är herrelösa skapar onödigt arbete och kostnader, se vidare kapitel 10.3 nedan.

En exploatör som äger kvar en restfastighet kan spekulera om eller begära planändring så att områdets grönområde får ytterligare byggrätter. Detta är en konsekvens som kan uppstå om samfällighetsföreningen inte äger kommunikationsytan vilket kan skapa en oönskad effekt och otrygghet för de boende i området. Exploatören kan även sälja denna restfastighet till någon som vill fortsätta att exploatera området eller som kanske har andra avsikter med fastigheten, såsom skrotupplag. Inom lagens gränser kan en fastighetsägare störa grannar genom störningsmoment inom fastigheten som en indirekt utpressning på höga summor pengar. Denna konsekvens skulle även kunna uppkomma på restfastigheter som inte är kommunikationsfastigheter. När fastigheten är helt belastad av en gemensamhetsanläggning får denna konsekvens ses som högst osannolik. Att fastigheten ägs av de boende i form av samfällighetsföreningen tryggar rätten till deras gemensamma områden.

Utifrån enkätsvaren kunde vi utläsa att de flesta kommunerna inte har ägandefrågan av den fastighet som gemensamhetsanläggningen belastar i åtanke i exploateringsavtalen. De anser att det viktigaste är att funktionen för kommunikationsfastigheten fungerar på ett tillfredsställande sätt. Vi tycker att kommunerna borde ha större intresse även av markfrågan eftersom ett oklart ägandeförhållande kan skapa problem för dem i framtiden, t.ex. att de måste betala god man eller om de någon gång vill ansöka om ledningsrätt. Det förekommer att VA-ledningar är kommunala i detaljplaner med enskilt huvudmannaskap och att

Restfastigheter

exempelvis vägar och parkeringsplatser är upplåtna med gemensamhetsanläggningar. I Helsingborgs stad regleras kommunikationsfastigheterna till kommunala fastigheter just för att kommunen inte ska behöva ansöka om ledningsrätt för att dra ledningarna. En enkel lösning för kommunerna skulle kunna vara att reglera ägandefrågan i exploateringsavtal t.ex. att restfastigheten ska överlåtas till samfällighetsföreningen eller att fastigheten ska regleras till en kommunal fastighet.

Om en gemensamhetsanläggning upplåts för befintliga anläggningar tillhör anläggningarna den fastighet där de först uppfördes om anläggningarna inte särskilt överförs genom ett beslut av lantmäterimyndigheten. Ett praktiskt fall när detta kan uppstå är om en bostadsrättsförening likvideras och småhusen ombildas till äganderätt. Om den likviderade bostadsrättsföreningen står kvar som ägare av kommunikationsfastigheten äger de även de anläggningar som finns på denna om ingen överförelse av fastighetstillbehör sker enligt AL 12 a §. Om samfällighetsföreningen, som förvaltar dessa anläggningar via en gemensamhetsanläggning, vill riva garagen måste de troligtvis inhämta ett godkännande av ägaren till fastighetstillbehören, dvs. den likviderade bostadsrättsföreningen. Detta kan göras på två sätt: antingen fråga eventuell likvidator eller genom att överföra fastighetstillbehöret till de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen enligt AL. Om det finns en likvidator vore det bästa alternativet att hela fastigheten överlåts till samfällighetsföreningen. På så sätt uppstår inga oklarheter i framtiden och en fastighet upphör att vara herrelös. Det är dock tveksamt om likvidatorn skulle vilja återuppta likvidationen då det uppkommer kostnader som sannolikt överstiger en eventuell köpeskilling. Om likvidatorn inte vill väcka upp likvidationen kan fastighetstillbehöret ändå överföras genom att en god man enligt FBL 4:12 tillförordnas. Detta är en väldigt dyr och omständlig process och samfällighetsföreningen kan säkerligen riva garagen utan tillstånd och komma undan med det eftersom ingen troligtvis kommer att ställa dem inför rätta. Den likviderade bostadsrättsföreningen har ingen representant och även om en sådan hade funnits hade de sannolikt inte fått reda på att garagen rivits. De allra flesta har inte tillräckliga kunskaper om fastighetstillbehör och därför är det ingen som tänker på vem garagen egentligen tillhör. Samfällighetsföreningen kan mycket väl tro att det är de som är ägare till garagen och skulle därför riva garagen utan närmare eftertanke utan att någon hade överklagat. Detta är därför snarare ett problem i teorin än i praktiken. Även försäkringsfrågan är kopplat till ägandet av anläggningarna, ska fastighetsägaren eller samfällighetsförening försäkra egendomen? REV:s försäkring gäller även för sådana anläggningar som samfällighetsföreningen förvaltar trots att de inte äger dem. Även om föreningen inte är försäkrad via REV skulle troligtvis dessa

Restfastigheter

anläggningar täckas av andra försäkringsarrangemang. Ägandet kommer troligtvis inte att ifrågasättas eftersom anläggningarna förvaltas av samfällighetsföreningen. För att undvika att oklarheter med fastighetstillbehör uppkommer bör dock alltid fastighetstillbehör frigöras genom AL 12 a § när en gemensamhetsanläggning bildas för befintlig anläggning och ingen marksamfällighet bildas. Eftersom samfällighetsföreningens syfte är att förvalta anläggningarna är det också rimligt att de äger dem.

Genom bildandet av en marksamfällighet undviks risken för de negativa konsekvenser som kan uppstå när exploatören äger kvar kommunikationsfastigheten och vi ser inte att några problem kan uppkomma när en marksamfällighet bildas. I enkätundersökningen föredrog vissa förrättningslantmätare en fastighet som ägs av en samfällighetsförening framför en marksamfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening då de ansåg att det underlättar handläggningen, endast en sakägare behöver kallas vid förrättning och att det blir lättare att göra ändringar i framtiden om fler fastigheter ska anslutas. Vi tycker inte att någon av dessa framkomna synpunkter är av sådan vikt att bildandet av en marksamfällighet ska undvikas. Vi har fått uppfattningen att det i normalfallet inte krävs någon större arbetsinsats när en marksamfällighet bildas. Undantag kan vara de fall där kommunikationsfastigheten har andel i outredda samfälligheter, annars handlar det om en marginell extra tidsåtgång och kostnad. Endast i förrättningar som berör marksamfällighetens delägarkrets är varje delägare sakägare vid förrättning. I andra fall är samfällighetsföreningen ensam sakägare. Situationen att nya fastigheter ska anslutas till marksamfälligheten torde inte uppstå särskilt ofta, framför allt inte i fallet med kvarter som är färdigexploaterade.

Om gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning är det ännu mer olämpligt att restfastigheten lämnas kvar eftersom det inte finns någon samfällighetsförening som är intresserad av att äga fastigheten. Restfastigheten kommer med stor sannolikhet ägas kvar av exploatören då det inte finns någon naturlig ägare att överlåta den till.

De övriga alternativ som vi såg för kommunikationsytan, marköverföring och gemensamhetsanläggning som belastar småhusfastigheterna, kan vara bra lösningar i vissa fall. Fastighetsreglering har undantagslöst skett till kommunala fastigheter vilket vi anser är bra eftersom det då inte kan uppstå oklara ägandeförhållanden och det underlättar kommunens utbyggnad av bland annat VA-nät. Framför allt närmare stadskärnan är det större chans att huvudmannskapet någon gång skiftar till kommunalt och då är det motiverat att kommunen redan äger denna mark. Det

Restfastigheter

politiska styret i en kommun kan skifta vilket också kan påverka vem som har ansvaret för de allmänna platserna i detaljplan. Att kommunen äger dessa kommunikationsfastigheter är lämpligt eftersom de inte är konjunkturkänsliga och sannolikt inte har onda avsikter med sitt ägande. När kommunen äger kommunikationsytan måste de boende i området ansöka om ledningsrätt om de exempelvis vill gräva ledningar för bredbandskablar, vilket de inte hade behövt göra om de skulle äga marken genom en samfällighetsförening eller om det är en marksamfällighet.

Alternativet att inte bilda någon särskild kommunikationsfastighet utan att istället låta småhusfastigheterna belastas av en gemensamhetsanläggning blev lösningen i endast en av de 331 genomgångna förrättningarna. I enkätsvaren såg förrättningslantmätrarna detta som en lämplig lösning när ett fåtal fastigheter förvaltar gemensamhetsanläggningen, vilket är den uppfattning som vi hade innan. I undersökningen avgränsade vi oss till förrättningar där minst tio småhusfastigheter avstyckats vilket sannolikt är anledningen till att vi endast hittade ett fall. Vi är frågande till om det är en god lösning att en småhusfastighet är belastad av en gemensamhetsanläggning då det skapar oklarheter för fastighetsägarna. En småhusfastighet bör ha tydliga avgränsningar och dess ”verkliga” area bör avspeglas i fastighetsregistret.

När stamfastigheten utplånas efter en förrättning, genom bildande av en marksamfällighet eller att fastigheten överförs genom fastighetsreglering, finns ingen att utkräva eventuella oinskrivna fordringar från. Det kan vara lämpligt att utplåna stamfastigheten vid exploateringar då vi inte anser att det är skäligt att småhusägare får stå för exploatörens eller en ännu tidigare fastighetsägares gamla skulder. Innan stamfastigheten utplånas måste förrättningslantmätaren utreda om det finns oinskrivna fordringar. När en bostadsrättsförening likvideras är det dock skäligt att de före detta bostadsrättshavarna får svara för bostadsrättsföreningens skulder och därför bör inte stamfastigheten utplånas vid en sådan förrättning. Stamfastigheten kan utgöra antingen en av småhusfastigheterna eller en kommunikationsfastighet. I båda fallen bör inget förordnande enligt FBL 10:9 göras vilket innebär att styckningslotterna och stamfastigheten svarar solidariskt för eventuella fordringar. Om en kommunikationsfastighet uppstår finns det risk att denna blir herrelös, eftersom det inte är säkert att samfällighetsföreningen förvärvar den, och då finns det ingen att utkräva fordringen från. Vid alternativet med en gemensamhetsanläggning som belastar småhusfastigheterna kvarstår alltid stamfastigheten som en av småhusfastigheterna och då bör inget förordnande göras. Risken att oinskrivna

fordringar finns är låg men enskilda personer ska inte utsättas för en sådan risk och detta bör därför beaktas vid fastighetsbildning.

En frågeställning som skulle utredas i detta examensarbete var om Lantmäteriet borde införa rekommendationer för hur stamfastigheten ska hanteras vid en större avstyckning där småhusfastigheter bildas och en gemensam kommunikationsyta uppkommer, likt fallet med ägarlägenheter. Denna fråga ställdes i enkäten till förrättningslantmätarna och många bra synpunkter inkom. Vi tycker att rekommendationer vore bra eftersom det skapar enhetlighet. Dock är varje fall unikt och det är svårt att skriva rekommendationer som är heltäckande. Vi anser att rekommendationer inte skulle underlätta arbetet för förrättningslantmätarna utan att de självständigt ska bedöma hur fallet ska hanteras utifrån exploatörens yrkande och de förutsättningar som råder. En varningslista, som Henrik af Klinteberg föreslog under intervjun, tycker vi vore ett mer lämpligt alternativ än rekommendationer. En varningslista anser vi skulle kunna finnas i Lantmäteriets handböcker och utformas med frågeställningar som t.ex. ”bildas det en fastighet som kan få oklara/olämpliga ägandeförhållanden?” och ska genomgå innan beslut fattas.

Sammanfattningsvis anser vi att bildandet av en marksamfällighet är den mest lämpliga lösningen för kommunikationsytan. Vi har svårt att se en kommunikationsfastighet som en lämplig fastighet enligt FBL 3:1 och den bör heller inte bildas med tillämpning av FBL 3:9 eftersom risken är stor att exploatören eller en likviderad bostadsrättsförening äger kvar den.

10.2 Tillämpning av FBL 3:9

Många restfastigheter har uppstått till följd av undantagsparagrafen FBL 3:9. Två kriterier måste vara uppfyllda för att paragrafen ska kunna tillämpas: fastighetsindelningen ska förbättras samtidigt som en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Propositionen till denna paragraf är i vissa hänseenden generös för när olämpliga fastigheter får bildas. Exempelvis kan en olämplig fastighet bildas så fort en bättre överensstämmelse med detaljplan erhålls då det uppstår en positiv nettoeffekt; i och med planen kan inte en ändamålsenlig indelning anses motverkas. I vissa fall är propositionen otydlig och det finns därför ett stort tolkningsutrymme. Hur en ändamålsenlig indelning motverkas framgår inte särskilt tydligt av propositionen och inte heller lagkommentaren till FBL 3:9 eller handbok FBL ger någon vidare vägledning. Vi är kritiska till denna undantagsparagraf då den leder till att olämpliga fastigheter bildas för lättvindigt.

Restfastigheter

Enligt propositionen kan en fastighetsbildningsåtgärd genomföras trots att olämpliga fastigheter bildas om en positiv nettoeffekt uppstår, exempelvis att en bättre överensstämmelse med fastställd detaljplan erhålls. Detta innebär att kommunerna med sitt planmonopol har indirekt ensamrätt på fastighetsindelningen och lantmäterimyndigheten blir mer än registreringsmyndighet. Förrättningslantmätaren ska dock alltid pröva lämpligheten av fastighetsbildningen vid en förrättning men det är snarare en prövning om fastighetsbildningen kan tillåtas enligt FBL 3:1 eller om fastighetsbildningen istället ska genomföras med tillämpning av FBL 3:9.

En detaljplan behöver inte genomföras i ett sammanhang utan en full överensstämmelse kan erhållas efter successiva fastighetsbildningsåtgärder. För att kunna erhålla full överensstämmelse med detaljplan måste ibland FBL 3:9 tillämpas. En bättre överensstämmelse med detaljplan uppkommer exempelvis när en fastighet som enligt planen utgör både kvartersmark och allmän platsmark avstyckas så att dessa användningsområden skiljs åt. Detta behöver nödvändigtvis inte göras med avstyckning utan i vissa fall borde fastighetsreglering vara en bättre åtgärd (se kapitel 7.2.2). Bara för att denna fastighet nu stämmer överens med detaljplanen betyder det inte att hela detaljplanen är genomförd.

Propositionen tar upp olämpliga restfastigheter och konstaterar att de undantagslöst utgör en negativ faktor eftersom de kan hindra en mer ändamålsenlig indelning. Hur stor vikt som uppkomsten av dessa restfastigheter ska tillskrivas kan enligt propositionen inte anges men det som har störst betydelse är om restfastigheten kan förväntas få en ändamålsenlig användning i framtiden. Även om en bättre överensstämmelse med detaljplan erhålls kan således uppkomsten av en restfastighet hindra fastighetsbildningen. Vi har dock svårt att se när en restfastighet skulle kunna hindra ett genomförande av en detaljplan.

I ett område som inte är detaljplanelagt bildas inte restfastigheter lika enkelt då en annan prövning måste ske för att undersöka om fastighetsindelningen förbättras. En prövning av antalet olämpliga och lämpliga fastigheter före och efter fastighetsbildningen kan enligt lagkommentaren göras för att se om en positiv nettoeffekt uppkommer. Någon gradering av fastigheternas lämplighet/olämplighet görs inte vilket vi tycker vore motiverat i vissa fall. Uppkomsten av en restfastighet ses alltid som en negativ faktor och en sådan fastighet saknar ofta ändamål. En restfastighet som inte skapar någon nytta för någon måste tilläggas större vikt i bedömningen av fastigheternas lämplighet efter fastighetsbildningen. De fastigheter som efter fastighetsbildningen anses lämpliga måste vara så pass lämpliga att

Restfastigheter

restfastighetens olämplighet blir försvarbar. Naturligtvis kan det i många fall vara svårt att gradera lämpligheten, men i vissa fall borde en gradering lätt kunna göras.

En ändamålsenlig indelning är när fastigheter kan används för det ändamål för vilka de har bildats. Fastighetsbildningen får inte motverka en mer ändamålsenlig indelning vilket innebär att fastighetsbildningen inte får försvåra ytterligare fastighetsbildningsåtgärder i framtiden. Restfastigheter bildas inte alltid för något ändamål och om fastigheten kan få ett varaktigt ändamål genom ytterligare en fastighetsbildningsåtgärd får restfastigheten bildas i enlighet med FBL 3:9.

Enligt FBL 4:25 ska förrättningslantmätaren verka för att den mest lämpliga lösningen för fastighetsbildningen erhålls samtidigt som sakägarnas önskemål ska tillgodoses i möjligaste mån. Det innebär att förrättningslantmätaren bör samråda med sakägarna för att hitta den mest lämpliga lösningen. Om inte sakägarna vill verka för detta måste förrättningslantmätaren tillämpa FBL 3:9. Frågan är vad som är den mest lämpliga lösningen i områden med detaljplan och hur hårt förrättningslantmätaren ska försöka driva igenom den lösning som han eller hon anser är den mest lämpliga. Är den mest lämpliga lösningen den optimala fastighetsindelningen med en mindre avvikelse från detaljplan eller är det den lösning som skapar bäst överensstämmelse med detaljplanen? Från propositionen är det svårt att tolka vilket som väger tyngst. Om planen är föråldrad anser vi att den mest lämpliga lösningen är den optimala fastighetsindelningen med mindre avvikelse från detaljplan. Sedan planen upprättades kan andra förhållanden ha uppstått som gör det mer befogat att avvika från planen. I andra fall, när planens genomförandetid inte har gått ut, borde en full överensstämmelse med detaljplan eftersträvas.

Då FBL 3:9 är en undantagsparagraf tycker vi att det krävs en mer omfattande motivering till varför paragrafen är tillämplig. I de förrättningar vi har studerat saknas en sådan utförlig motivering i protokollen utan endast ett konstaterande görs om att fastighetsbildningen skapar bättre överensstämmelse med plan, positiv nettoeffekt uppstår eller att fastighetsbildningen är ett led i en successiv förbättring av fastighetsindelningen. Vi anser att det inte räcker med endast ett konstaterande utan att förrättningslantmätarna också måste motivera sitt val eftersom en olämplig fastighet bildas. Ett försök att samråda med sakägarna om att skapa en bättre lösning tycker vi alltid ska göras innan FBL 3:9 tillämpas. Detta försök bör också anges i förrättningsprotokollet eftersom det är en del i motivet till att undantagsparagrafen används. Om t.ex. en restfastighet uppkommer efter en exploatering, som Malmö Klagshamn 41:29 (kapitel 7.1.1), bör alltid förrättningslantmätaren försöka få till stånd en överenskommelse om fastighetsreglering till en intilliggande fastighet och

inte enbart konstatera att FBL 3:9 är tillämplig. Vår uppfattning är att förrättningslantmätrarna vill ha en så smidig handläggning som möjligt för att inte fördyra kostnaden för kunden. Exploateringsförrättningar är ofta omfattande och dyra och att komplicera förrättningen genom att t.ex. blanda in fler sakägare, och på så sätt fördyra processen, undviks gärna.

Vi tycker att det är mycket märkligt att exempelvis Vellinge kommun bidrar till uppkomsten av restfastigheter genom att ställa krav på fastighetsägare att skilja på allmän platsmark och kvartersmark för att erhålla bygglov. Kommunerna har bara plangenomförande i åtanke och tänker inte på uppkomsten av olämpliga fastigheter. Med tillämpning av FBL 3:9 går denna fastighetsbildningsåtgärd igenom och kommunen kan i princip få igenom vad de vill genom detaljplanen. Vi anser att det är högst tveksamt om kommunen ens kan ställa ett sådant krav vid ansökan om bygglov då fastighetens överensstämmelse med detaljplan är en liten avvikelse enligt lagkommentaren till PBL. I detta fall ingår inte bedömningen om liten avvikelse i lantmäterimyndighetens åtaganden.

10.3 Oklara ägandeförhållanden

10.3.1 Herrelösa fastigheter

Som vi nämnde ovan är den största konsekvensen när en exploatör äger kvar en restfastighet att bolaget går i konkurs och att fastigheten därmed blir herrelös. En restfastighet är i allmänhet värdelös och tas därför inte upp i konkursboet. I starten av detta examensarbete hade vi förväntat oss att problemet med herrelösa fastigheter skulle vara större än vad det har visat sig vara. Vid lantmäteriförrättningar och vid en del andra förfarande är problemet med herrelösa fastigheter löst eftersom en god man kan förordnas som företrädare den upplösta juridiska personen.

Konkursförvaltare kan välja att abandonera fastigheter vid en konkurs och på grund av detta uppkommer herrelösa fastigheter. Vi förstår att konkursförvaltare inte kan lägga hur mycket tid och arbete som helst på att försöka avyttra en fastighet som ingen vill förvärva. Om konkursförvaltaren haft kostnader vid försäljning av fast egendom och dessa inte kan tas ur köpeskillingen eller boet i övrigt får förvaltaren ersättning av staten. Om ett det är uppenbart att fastigheten inte skulle säljas för en betydande köpeskillning, t.ex. en restfastighet som är nolltaxerad, finns inget motiv till att anordna en exekutiv försäljning eller på annat sätt försöka överlåta fastigheten. Denna bestämmelse har inte någon betydelse i dessa fall utan får mer betydelse när osäkerhet råder om fastigheten kommer att kunna säljas eller ej. Vi tycker att om det finns en naturlig köpare (t.ex. en samfällighetsförening) ska konkursförvaltaren

Restfastigheter

överlåta fastigheten till denna köpare genom gåva eller en låg köpeskilling för att undvika att en fastighet blir herrelös.

Vid likvidation kan likvidatorn överlåta alla tillgångar med obetydligt värde till Allmänna arvsfonden. En sådan lösning skulle inte vara lämplig när konkurser avslutas eftersom det kan finnas borgenärer som inte fått betalt för sina fordringar och om fastigheten någon gång i framtiden skulle ha ett större värde kan dessa inte tillgodoräkna sig detta. Vid likvidation kan till exempel aktieägarna vid det likviderade aktiebolaget göra ett aktivt val om de vill ha del i tillgången eller inte.

Problem med herrelösa fastigheter uppkommer först när något ska göras på fastigheten eller när någon visar intresse av att förvärva den. Att herrelösa fastigheter existerar kan inte vara önskvärt och deras existens kan ses som ett samhällsproblem. En herrelös fastighet skapar osäkerhet och tid och pengar måste läggas ned för att undanröja det oklara ägandeförhållandet. Enligt vår uppfattning är det dock sällan problem uppstår med herrelösa fastigheter. Vi tror att det finns tre huvudsakliga orsaker till detta: fastigheten kan vara belastad av exempelvis en gemensamhetsanläggning och användningen för fastighetsägaren är därmed begränsad, den är värdelös eller att antalet herrelösa fastigheter i Sverige inte är särskilt stort.

Enligt förarbetena kan alltid rättsägarna hittas när ett aktiebolag gått i konkurs och konkursen är avslutad. Denna rättsägare är konkursförvaltaren. Om inte konkursförvaltaren är verksam kan någon annan konkursförvaltare bli rättsägare. Herrelösa fastigheter är i allmänhet värdelösa och det är därför inte försvarbart att väcka upp konkursen vilket torde innebära att god man alltid förordnas vid lantmäteriförrättningar som berör dessa fastigheter. I vissa fall kan dock situationen vara sån att fastigheten är värdelös som restfastighet men genererar ett högt värde om den tillförs en annan fastighet. I fallet med restfastigheten i Klagshamn (kapitel 7.1.1) uppstår en sådan situation då den i dagens läge är nolltaxerad men om den överförs till en intilliggande fastighet ökar denna fastighet i värde. Om den hade varit herrelös hade det därför varit motiverat att väcka upp konkursen eftersom vinstdelning blir aktuellt. Vinstdelning uppkommer exempelvis vid fastighetsreglering om marknadsvärdet på en fastighet ökar mer än marknadsvärdeminskningen för en annan. När en sådan vinst uppkommer delar fastighetsägarna på denna.

Vid expropriation och inlösen bör den gode mannens huvudsakliga uppgift vara att företräda den upplösta juridiska personens intressen genom att se till så att egendomen inte exproprieras eller inlöses till underpris. Även vid

Restfastigheter

lantmäteriförrättning kan ersättningsfrågan vara den gode mannens huvudsakliga uppgift. Eftersom restfastigheter som blir herrelösa i allmänhet saknar värde blir den gode mannens huvudsakliga uppgift att istället formellt granska processen så att inga tvister uppstår i framtiden.

Vad den gode mannen har för befogenheter i dessa fall är inte självklart då det varken nämns i propositionen (2004/05:35) eller lagkommentarerna till FBL 4:12. Vår uppfattning är att den gode mannens uppgift är att möjliggöra förfarandet genom att godkänna vad sökanden yrkat. Att den gode mannen skulle utplåna fastigheten vid fastighetsbildningen genom att exempelvis komma med ett tilläggsyrkande om marköverföring eller bildande av marksamfällighet ser vi som ett agerande utöver hans eller hennes befogenhet. Enligt FBL 4:12 ska den gode mannen ”företråda sammanslutningen vid förrättningen” vilket får tolkas som att han eller hon inte är sakägare i förrättningen och därmed inte kan komma med egna yrkanden. Även om det bästa för samhället vore att den herrelösa fastigheten helt utplånades kan inte den gode mannen självständigt bidra till detta. Däremot kan någon annan sakägare yrka på att fastigheten utplånas genom marköverföring eller bildande av marksamfällighet. Frågan är om fastighetsbildningen kan ske tvångsvis eller om den gode mannen genom överenskommelse kan möjliggöra förrättningen och därmed utplåna fastigheten. Vid tvångsvis fastighetsreglering sker en prövning av alla tillämpliga villkor i FBL 3, 5 och 6 kap. Graderingsvärdet får inte minska väsentligt enligt FBL 5:8, vilket det gör när hela den herrelösa fastigheten utplånas då graderingsvärdet endast tar hänsyn till fastighetens areal. Vid fallet med kommunikationsfastigheter som endast innebär en belastning för ägaren borde sammanslutningen ha intresse av att bli av med fastigheten. Vi tycker därför att den gode mannen kan möjliggöra en förrättning där hela fastigheten utplånas eftersom den gode mannen ska företråda den upplösta sammanslutningen. Om den herrelösa fastigheten har ett värde borde fastigheten ändå kunna utplånas men då blir ersättningsfrågan viktigare. Den gode mannen får då bedöma hur sammanslutningen hade gjort i samma situation. Den gode mannens uppdrag är begränsat till att avse en specifik förrättning och vi anser att den gode mannen har befogenhet att helt utplåna en fastighet om ett sådant yrkande finns.

Bestämmelser som medför att ägandet av herrelösa fastigheter kan klargöras har på senare tid tillkommit i ExL och PBL genom att en god man kan förordnas vid expropriation och inlösen. Det förutsätter dock att fastigheten antingen kan förväntas bli grovt vanvårdad, eller är grovt vanvårdad, eller att någon annan av expropriationsgrunderna i ExL 2 kap är uppfyllda eller att skäl till inlösen enligt PBL föreligger. I fallet med en kommunikationsfastighet som i sin helhet är belastad av en gemensamhetsanläggning torde risken för att fastigheten blir vanvårdad vara liten. Vi

har svårt att se att något annat av de expropriationsgrunder som finns i ExL 2 kap kan blir aktuella i detta och i andra fall med herrelösa fastigheter. Det finns sannolikt speciella fall som medför avsteg från detta, exempelvis när en större herrelös fastighet var värdelös när den inte togs upp i konkursboet men att den sedan av någon anledning har stigit i värde. Denna anledning kan vara en ändring av detaljplan eller att en större väg eller ledning har fått en annan belägenhet. I dessa fall kan t.ex. ExL 2:1 tillämpas som medger att kommunen kan exproprieras en fastighet som krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Propositionen inriktar sig främst på herrelösa fastigheter som är miljöskadade och dessa kan exproprieras med stöd av ExL 2:7. Som vi nämnde ovan finns det dock herrelösa fastigheter som inte kan exproprieras med stöd av denna paragraf. Expropriation kan därför aldrig göras av exempelvis en kommunikationsfastighet. En särskild expropriationsgrund för herrelösa fastigheter borde införas i ExL för att dessa fastigheter ska få klara ägandeförhållanden. Syftet med en sådan expropriationsgrund skulle vara att på ett enkelt sätt kunna klargöra ägandeförhållandena för dessa fastigheter där skäl finns för ett sådant förfarande. Om staten eller kommunen, där den herrelösa fastigheten är belägen, vill exproprieras fastigheten anser vi att skälen för expropriation inte behöver vara särskilt starka. Däremot om någon enskild eller juridisk person (t.ex. en samfällighetsförening) vill ta över ägandet av marken genom expropriation måste det finnas starka skäl till detta. I fall med herrelösa fastigheter torde expropriationsersättningen vara obetydlig och skäl för att väcka upp konkursen eller likvidationen finns därmed inte. Om en betydande ersättning hade varit aktuell hade expropriation inte behövt ske eftersom det då borde finnas skäl att väcka upp konkursen eller likvidationen. Eftersom en god man tillförordnas som företrädare den upplösta sammanslutningen ska denne förvalta ersättningen tills någon i den upplösta sammanslutningen gör anspråk på den.

I dagens läge är det mycket besvärligt att förvärva en herrelös fastighet privaträttsligt. I allmänhet saknas kunskap om vem som företräder den herrelösa fastigheten och det tar tid att ta reda på vem som var ansvarig konkursförvaltare eller likvidator. När denne väl har hittats måste en värdering av fastigheten ske och även detta tar tid i anspråk. Frågan är om en konkursförvaltare eller likvidator har något intresse av att väcka upp en konkurs eller likvidation när fastigheten troligtvis inte kommer att generera ett betydande värde. Vid likvidation måste även en bolagsstämma äga rum och en anmälan till Bolagsverket om att likvidationen fortsätter ska sändas in. Ett köp av en herrelös fastighet kommer därför troligtvis aldrig att äga rum och detta kan ge upphov till värdeförluster då någon annan än den upplösta sammanslutningen har en större nytta av fastigheten men inte kan förvärva den.

Kommunen kan lösa in fastigheter enligt PBL om fastigheten utgör allmän platsmark i en detaljplan för vilken kommunen är huvudman. Kommunikationsfastigheter som belastas av en gemensamhetsanläggning har enligt detaljplanen enskilt huvudmannaskap och detaljplanen måste därför ändras för att inlösen ska bli aktuellt.

10.3.2 Fastigheter som ägs av oskiftade dödsbon

Restfastigheter har ofta ett obetydligt värde, är små och kan inte fungera självständigt. Av denna anledning övergår inte alltid äganderätten genom bouppteckning utan egendomen kan finnas kvar i det oskiftade dödsboet. Även om restfastigheten är tydligt kopplad till en småhusfastighet, som i fallet med fastigheter för trädgårdsändamål i Höllviken i Vellinge kommun (kapitel 7.1.3), finns det risk att restfastigheten glöms bort vid överlåtelse av närliggande bostadsfastighet eller vid bouppteckning. Den tidigare ägaren fortsätter då att äga restfastigheten trots att denne inte längre nyttjar den. När personen avlider kommer sannolikt inte äganderätten övergå till någon annan vid bouppteckning utan personens dödsbo står då kvar som ägare.

Restfastigheten kan ha oklara ägandeförhållanden i flera decennier och problem uppkommer först när något ska göras på fastigheten, exempelvis upplåta ledningsrätt. Vid en lantmäteriförrättning måste ägandeförhållandena klargöras och vid oskiftade dödsbon kan det finnas ett stort antal arvingar som anses som ägare till egendomen. När ägandeförhållandena är oklara krävs en utredning för att reda ut vem som är ägare. En sådan utredning kan bli mycket omfattande och fördyra lantmäteriförrättningen avsevärt för sakägarna. Kostnaderna kan minskas genom att sakägarna själva gör en utredning som förrättningslantmätaren sedan granskar.

Enligt FBL 4:11 ska utredningen anpassas efter fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. En restfastighet som ägs av ett oskiftat dödsbo sedan 1940-talet kräver sannolikt en omfattande utredning för att ta reda på vilka som har rätt till fastigheten. Troligtvis vet inte arvingarna om att de har rätt till denna fastighet och eftersom fastigheten saknar värde och nytta för delägarna torde vara obefintlig är frågan hur omfattande denna utredning behöver göras. Vi anser att en parallell kan dras till onyttiga samfälligheter med obetydligt värde där en sådan utredning enligt lagkommentaren till FBL 4:11 kan undantas. Likheterna mellan en sådan restfastighet och en onyttig samfällighet är att det finns många personer att utreda, de saknar värde och intresset av att äga dem torde vara obefintligt. För att en utredning ska kunna undantas när det gäller en restfastighet som ägs av ett oskiftat dödsbo anser vi att dessa förutsättningar måste vara uppfyllda: dödsboet är gammalt och därmed svårutrett, många arvingar/delägare kan tänkas finnas, fastigheten är onyttig och har

ett obetydligt värde. Även om dessa faktorer vore uppfyllda måste eventuell vinstdelning beaktas. Först när vinstdelningen visar sig medföra en ansevärd ersättning för det oskiftade dödsboet måste en utredning av delägarna göras. För att en utredning ska vara skälig anser vi att ersättningssumman måste överstiga den uppskattade kostnaden för utredningen. En avvägning mellan kostnad och nytta ska alltid göras. Nyttan av en utredning är inte bara att delägarna får sin rättmätiga ersättning utan även att oklara ägandeförhållanden klagas, vilket förenklar liknande förfaranden i framtiden, samt att samhället blir rättssäkert. I och med att nyttan och kostnaden är svåruppskattade tycker vi att en fullständig utredning ska göras även om kostnaden skulle beräknas överstiga nyttan något. Samhället ska vara rättssäkert och vid osäkerhet om nyttan överstiger kostnaden ska alltid en utredning göras för att inte riskera att någon blir förbisedd.

Utredningens omfattning beror även på fastighetsbildningens art. En ledningsrätt är inte ett lika stort intrång som om en del av restfastigheten regleras till en annan fastighet. Det är mer motiverat med en fullständig utredning för att klargöra ägandeförhållandena när en del av restfastigheten överförs till en annan fastighet. Ersättningen blir även högre i detta fall på grund av vinstdelning.

För att öka rättssäkerheten och samtidigt slippa omständligt utredningsarbete skulle ersättningen kunna ske till Länsstyrelsen likt en hyresgäst kan deponera sin hyra enligt JB 12 kap (hyreslagen). Om inget anspråk på ersättningen görs under en tioårsperiod skulle pengarna kunna tillfalla Allmänna arvsfonden. Vi tycker att det är mer rimligt att Allmänna arvsfonden får denna ersättning än att ingen ersättning alls utbetalas om ersättningen är betydande. En betydande ersättning kan enligt oss föreligga när vinstdelning är tillämpligt, dvs. vid fastighetsreglering och förrättningar enligt AL. Frågan är om delägarna någonsin kommer att göra anspråk på denna ersättning då de troligtvis inom denna tioårsperiod inte kommer att få vetskap om denna fastighet. Om de trots detta skulle få veta att de har rätt till denna fastighet skulle det antagligen vara svårt att få kännedom om den inestående ersättningen som finns hos Länsstyrelsen. Detta skulle dock lätt kunna lösas med en speciell anmärkning i fastighetsregistret.

En sådan parallell mellan fastigheter som ägs av oskiftade dödsbon och onyttiga samfälligheter som gjordes ovan kan enligt lagkommentaren till FBL 4:22 inte göras när det gäller delgivning eftersom en fastighet som ägs av ett dödsbo inte ägs med samäganderätt. Eftersom en sådan parallell inte kan göras när det gäller delgivning torde den inte heller kunna göras om sakägarutredningens omfattning. Resonemanget ovan brister därmed men vi tycker att det i vissa fall inte är motiverat med en sådan

Restfastigheter

omfattande utredning och det finns en poäng med att dra en parallell till onyttiga samfälligheter.

När ett utredningsarbete väl har gjorts för att hitta dödsbodelägarna bör man även försöka få ett godkännande om överlåtelse eller marköverföring till en kommunal fastighet. På så sätt undviks eventuellt dubbelarbete i framtiden. Det borde ligga i kommunens intresse att alla fastigheter har en känd ägare så att de slipper betala extra i förrättningskostnader på grund av utredningsarbete.

Om man konstaterar att alla sakägare ska utredas ska alla också delges. Antalet delägare till ett gammalt och oskiftat dödsbo kan vara oöverskådligt många och dessa kan befinna sig över hela världen. En kungörelse i en svensk tidning når då inte dessa. Även om de hade befunnit sig i Sverige hade en kungörelsedelgivning blivit mycket dyr eftersom annonser måste sättas in i ett flertal tidningar så att delgivningen blir rikstäckande. Varje annons kostar minst 4000 kr vilket fördyrar förrättningen avsevärt och det är säkrare att alla sakägare hittas och troligtvis billigare att utreda vem som är dödsbodelägare än att delge genom kungörelse.

Det är lätt att underlåta en utredning enligt FBL 4:11 även om sådan utredning skulle krävas. I praktiken skulle någon som är delägare i dödsboet troligtvis inte överklaga en förrättning där dödsboets fastighet är berörd eftersom de inte vet att de har rätt till fastigheten. Dock finns alltid risken att förrättningen blir överklagad om någon utredning inte görs. En utredning ska alltid göras när det är behövligt för att få ett rättssäkert samhälle, men denna utredning måste alltid vara motiverad till den vinst den ger.

11 Slutsatser

De alternativ som vi ser för kommunikationsytan har vi rangordnat efter den mest lämpliga lösningen:

1. Marksamfällighet
2. Överföring av kommunikationsytan till kommunal fastighet (om kommunen har intresse av detta)
3. Gemensamhetsanläggning för kommunikationsytan som belastar småhusfastigheterna
4. Särskild kommunikationsfastighet

Genom bildandet av marksamfälligheten kopplas ägande till nytta direkt i lantmäteri-förrättningen och borde bildas i första hand.

Vi har svårt att se att kommunikationsfastigheten är lämplig enligt FBL 3:1 och en fastighet som bildas med tillämpning av FBL 3:9 ska undvikas så långt det är möjligt. Risken är stor att exploatören eller en likviderad bostadsrättsförening äger kvar fastigheten. En lösning som innebär att samfällighetsföreningen äger kommunikationsfastigheten anser vi är en godtagbar lösning. Förrättningslantmätarna kan dock inte råda över ägandeförhållandena och därför bör inte dessa fastigheter bildas.

Även om marksamfälligheter är den bästa lösningen bildades dessa i endast hälften av de undersökta förrättningarna i Skåne län 1995-2011. En slutsats som kan dras från undersökningen är att det är stora skillnader mellan de olika lantmäterikontoren i andelen bildade marksamfälligheter. Exploatörerna har bristfälliga kunskaper om marksamfälligheter och förrättningslantmätarna bör därför samråda med dessa för att fler ska bildas. Exploatörerna vill inte äga kvar dessa kommunikationsfastigheter som kan uppstå efter en exploatering men trots detta så äger exploatören kvar denna restfastighet i nästan en tredjedel av förrättningarna 1995-2008 i Skåne län. Anledningen till varför de äger kvar restfastigheter i så stor utsträckning är att de glömmer bort att överlåta dem till samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägarens befogenheter är begränsade på grund av gemensamhetsanläggningen. Den största konsekvensen av att exploatören äger kvar dessa restfastigheter är att de går i konkurs och att fastigheterna därmed blir herrelösa. Det verkar dock inte uppkomma så stora problem på grund av herrelösa

Restfastigheter

fastigheter eftersom det inte är så vanligt förekommande. När det väl ska göras något som berör fastigheten uppkommer problem om vem som ska företräda den. Vid fastighetsbildning kan en god man förordnas som företrädare den upplösta sammanslutningen i förrättningen. Problemet med att fastigheten även fortsättningsvis är herrelös försvinner dock sällan genom förrättningen. En särskild expropriationsgrund borde införas i ExL för att äganderätten till herrelösa fastigheter ska kunna övergå till någon annan så att även privaträttsliga förvärv kan realiserars.

Lantmäteriet borde utforma en varningslista i sina handböcker som förrättningslantmätarna kan gå igenom innan beslut fattas i en förrättning som berör exempelvis exploatering. Denna varningslista ska hindra att olämpliga fastigheter bildas och att ägandeförhållanden blir oklara.

Undantagsreglerna i FBL 3:9 bidrar till att olämpliga restfastigheter uppkommer. Förarbetena medger en generös tillämpning då all fastighetsbildning som ger upphov till en positiv nettoeffekt tillåts, t.ex. att en bättre överensstämmelse med detaljplan erhålls. FBL 3:9 ska bara kunna användas när andra alternativ inte finns, som t.ex. att bilda en marksamfällighet. När FBL 3:9 tillämpas ska en mer utförlig motivering skrivas om varför den används.

Oklara ägandeförhållanden är vanligt för restfastigheter eftersom en överlåtelse aldrig sker vid bouppteckning då ingen har intresse av att ta över ägandet. Detta ger upphov till problem när fastigheten berörs av en fastighetsbildningsåtgärd. Förrättningskostnaderna fördyras avsevärt när ägandeförhållandena måste klaras upp. Vi anser dock att en utredning inte alltid behöver göras utan att det beror på fastighetsbildningens art och förhållanden i övrigt, vilket FBL 4:11 anger. När en utredning väl har gjorts för att ta reda på delägarna till dödsboet borde förrättningslantmätaren föreslå att en överlåtelse ska ske så att ägandeförhållandena klargörs.

Sammanfattningsvis kan restfastigheter orsaka höga utredningskostnader när man vill göra något med fastigheten. Dessa problem undviks enkelt genom att alltid bilda lämpliga fastigheter och i största möjliga mån undvika att tillämpa FBL 3:9. Om det finns någon annan lösning borde denna eftersträvas genom samråd med sakägare. Marksamfälligheter är den lämpligaste lösningen för kommunikationsytan vid en exploatering eller när en bostadsrättsförening likvideras.

Referenslista

Förarbeten

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

Prop. 1973:160 s. 178, *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.; given den 28 september 1973*

Prop. 1988/89:77, *om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.*

Prop. 1989/90:151 *om fastighetsbildning för landsbygdens behov*

Prop. 1993/94:27, *Ändringar i fastighetsbildningslagen*

Prop. 2004/05:35, *Herrelösa fastigheter samt ansvar för konkurskostnader*

Lagkommentarer

Bonde, F., Dahlsjö, A., Julstad, B., *Fastighetsbildningslagen (1 oktober 2011, Zeteo), Norstedts Juridik AB, 2011*

Didón, L.U., Magnusson, L., Molander, S., Adolfsson, C., *Plan- och bygglagen (maj 2011, Zeteo), Norstedts Juridik AB, 2011*

Myndighetspublikationer

Boverket (2002), *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*, upplaga 4:4, Boverket, Karlskrona

Boverket (2012), *Bygglov för byggnader* <http://www.boverket.se/Vagledning/PBL-kunskapsbanken/Lov--byggande/Lov-och-anmalningsplikt/Bygglov/Bygglov-for-byggnader/#> (hämtad 2012-04-04)

Lantmäteriet (2012), *Handbok FBL -fastighetsbildningslagen*, version 2012-01-02

Lantmäteriet (2009), *Ägarlägenheter - Information till lantmäterimyndigheterna*, Diarienummer 401-2009/1238, Lantmäteriet, Gävle

Övriga tryckta källor

Ekbäck, P. (2009), *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.*, Upplaga 1, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm 2009

Berglund, J. (1998), *Något om abandonering av konkursgäldenärens egendom* Juridisk Tidskrift nr 1 1997/1998

Källor från internet

Bing, R. (2012), *LB-Hus går i konkurs*, Tidningsartikel Kristianstadsbladet 2012-02-17 <http://www.kristianstadsbladet.se/bromolla/article1607111/LB-Hus-gar-i-konkurs.html> (hämtad 2012-04-04)

Google Maps (2012), Gatubild från <http://maps.google.se/> Sökord: Borrebackevägen 231 Malmö (hämtad 2012-04-04)

Riksförbundet Enskilda Vägar (2012), *Försäkringsbeskedet* http://www.revriks.se/bli_medlem/ (hämtad 2012-03-22)

Intervjuer och övriga kommentarer

Eric Arnehed, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Malmö, möte 2012-02-08

Björn Bengtsson, handläggare, Överförmyndarenheten Lunds kommun, möte 2012-02-23

Stefanie Hagg, handläggare, Överförmyndarenheten Lunds kommun, möte 2012-02-23

Henrik af Klinteberg, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Malmö, intervju 2012-02-14 och sporadisk kontakt

Ulf Lampell, jurist, Bolagsverket, mailkorrespondens 2012-03-15

Andreas Lundh, projektledare, Peab, intervju 2012-02-13

Ola Magnusson, projektledare, Peab, intervju 2012-02-13

Göran Olsson, projektledare, Derome Mark & Bostad AB, mailkorrespondens 2012-03-13

Restfastigheter

Peter Olsson, förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten Malmö stad, intervju 2012-02-03

Rickard Persson, projektutvecklare, Götenehus, intervju 2012-02-01

Emma Svensson, mark- och exploateringsingenjör, Vellinge kommun, möte 2012-02-10

Peter Wiström, lantmätare, Lantmäteriet Gävle, mailkorrespondens 2012-03-19

Peter Öfverman, jurist, Ackordscentralen Lund, möte 2012-02-22 och mailkorrespondens

Rättsfall

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| | 1233-1776 |
| | 1233-1804 |
| NJA 1978 s. 539 | 1233-2067 |
| NJA 1982 s. 267 II | 1280K-46/2002 |
| NJA 1982 s. 267 I | 1280K-78/2006 |
| NJA 1998 s. 304 | 1280K-121/2005 |
| Svea HovR Mål: Ö 1849/83 1983-12-09 | 1280K-172/2005 |
| | 1281K-8345 |

Förrättningsakter

| | |
|--|-------------|
| | 1281K-20828 |
| | 12-SKF-994 |

1233-1181
1233-1202
1233-1203
1233-1252
1233-1306
1233-1367
1233-1551
1233-1667

Detaljplaner

1233-P02
1233-P13
1280K-DP4802
1281K-S66-B1164

Bilaga 1

Genomgångna förrättningar i Skåne län 1995-2011, sorterade efter aktnummer.

| | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 1180-2038 | 1260-450 | 1263-642 |
| 1180-2074 | 1261-730 | 1263-683 |
| 1181-1171 | 1261-761 | 1263-709 |
| 1182-1102 | 1261-798 | 1263-718 |
| 1230-657 | 1261-799 | 1264-588 |
| 1230-665 | 1261-800 | 1264-1146 |
| 1230-686 | 1261-838 | 1264-1176 |
| 1230-687 | 1261-946 | 1266-1520 |
| 1230-769 | 1261-979 | 1266-1543 |
| 1230-786 | 1261-984 | 1267-923 |
| 1230-799 | 1261-1017 | 1270-1208 |
| 1230-804 | 1261-1144 | 1272-432 |
| 1230-973 | 1261-1165 | 1272-487 |
| 1230-980 | 1261-1305 | 1277-332 |
| 1231-409 | 1261-1342 | 1277-393 |
| 1231-430 | 1262-345 | 1277-409 |
| 1231-451 | 1262-445 | 1277-458 |
| 1231-511 | 1262-446 | 1277-506 |
| 1231-518 | 1262-452 | 1277-578 |
| 1231-545 | 1262-464 | 1278-1035 |
| 1231-571 | 1262-483 | 1278-1407 |
| 1233-1006 | 1262-493 | 1278-1456 |
| 1233-1012 | 1262-513 | 1278-1458 |
| 1233-1068 | 1262-567 | 1278-1461 |
| 1233-1218 | 1262-594 | 1278-1555 |
| 1233-1281 | 1262-601 | 1278-1570 |
| 1233-1454 | 1262-665 | 1278-1571 |
| 1233-1473 | 1262-739 | 1278-1606 |
| 1233-1477 | 1262-755 | 1278-1629 |
| 1233-1664 | 1262-759 | 1278-1662 |
| 1233-1677 | 1262-774 | 1278-1704 |
| 1233-1707 | 1262-776 | 1278-1784 |
| 1233-1709 | 1262-803 | 1278-1785 |
| 1233-1731 | 1262-834 | 1278-1801 |
| 1233-1742 | 1262-898 | 1278-1838 |
| 1233-1751 | 1263-469 | 1278-1928 |
| 1233-1967 | 1263-486 | 1278-1933 |
| 1257-513 | 1263-536 | 1278-2003 |
| 1257-857 | 1263-588 | 1278-2020 |

Restfastigheter

| | | |
|----------------|----------------|-------------|
| 1280K-2/2001 | 1280K-114/2005 | 1282K-07/35 |
| 1280K-4/2000 | 1280K-119/2002 | 1282K-07/37 |
| 1280K-8/47 | 1280K-120/2003 | 1282K-07/45 |
| 1280K-8/54 | 1280K-124/2006 | 1282K-08/31 |
| 1280K-8/126 | 1280K-133/2004 | 1282K-09/45 |
| 1280K-8/2001 | 1280K-134/2006 | 1282K-09/56 |
| 1280K-09/25 | 1280K-135/2006 | 1282K-10/2 |
| 1280K-09/45 | 1280K-137/2005 | 1282K-10/24 |
| 1280K-10/52 | 1280K-138/2005 | 1282K-10/25 |
| 1280K-10/85 | 1280K-138/2007 | 1282K-10/26 |
| 1280K-10/94 | 1280K-147/2006 | 1282K-99/13 |
| 1280K-10/100 | 1280K-153/2005 | 1282K-99/25 |
| 1280K-10/109 | 1280K-164/2006 | 1282K-99/33 |
| 1280K-10/130 | 1280K-165/2006 | 1282K-99/44 |
| 1280K-10/141 | 1280K-172/2005 | 1283K-14173 |
| 1280K-11/17 | 1280K-173/2007 | 1283K-14224 |
| 1280K-11/1996 | 1281K-20230 | 1283K-14489 |
| 1280K-16/2003 | 1281K-20430 | 1283K-14548 |
| 1280K-17/2000 | 1281K-20456 | 1283K-14615 |
| 1280K-21/2005 | 1281K-20490 | 1283K-14775 |
| 1280K-26/1998 | 1281K-20541 | 1283K-14909 |
| 1280K-31/1995 | 1281K-20571 | 1283K-14997 |
| 1280K-31/1999 | 1281K-20609 | 1283K-15043 |
| 1280K-31/2004 | 1281K-20687 | 1283K-15046 |
| 1280K-32/1999 | 1281K-20697 | 1283K-15097 |
| 1280K-35/1999 | 1281K-20715 | 1283K-15128 |
| 1280K-35/2006 | 1281K-20728 | 1283K-15179 |
| 1280K-37/1995 | 1281K-20729 | 1283K-15180 |
| 1280K-37/2006 | 1281K-20756 | 1283K-15181 |
| 1280K-40/2006 | 1281K-20783 | 1283K-15202 |
| 1280K-46/2002 | 1281K-20804 | 1283K-15330 |
| 1280K-48/2004 | 1281K-20826 | 1283K-15342 |
| 1280K-57/2007 | 1281K-20828 | 1283K-15465 |
| 1280K-61/2003 | 1281K-20874 | 1283K-15519 |
| 1280K-67/2007 | 1281K-20876 | 1283K-15532 |
| 1280K-72/1995 | 1281K-20923 | 1283K-15537 |
| 1280K-77/2006 | 1281K-20951 | 1283K-15547 |
| 1280K-88/2006 | 1281K-20993 | 1283K-15605 |
| 1280K-93/2006 | 1281K-21063 | 1283K-15629 |
| 1280K-95/2004 | 1281K-21098 | 1283K-15635 |
| 1280K-105/2005 | 1281K-21182 | 1283K-15648 |
| 1280K-108/2007 | 1282K-04/4 | 1283K-15700 |
| 1280K-113/2005 | 1282K-05/44 | 1283K-15773 |

Restfastigheter

| | | |
|-------------|-----------|--------------|
| 1283K-15802 | 1286-1280 | 1290K-91 |
| 1283K-16029 | 1286-1412 | 1290K-554 |
| 1283K-16047 | 1286-1417 | 1290K-887 |
| 1283K-16060 | 1286-1456 | 1290K-1172 |
| 1283K-16076 | 1286-1505 | 1290K-1287 |
| 1283K-16197 | 1286-1631 | 1290K-1409 |
| 1283K-16200 | 1286-1750 | 1290K-1422 |
| 1283K-16215 | 1286-1768 | 1290K-1456 |
| 1283K-16222 | 1286-1998 | 1290K-1459 |
| 1283K-16411 | 1287-1679 | 1290K-1708 |
| 1283K-16483 | 1287-1722 | 1290K-1763 |
| 1283K-16645 | 1287-1900 | 1290K-1764 |
| 1283K-16676 | 1287-2265 | 1290K-1930 |
| 1283K-16683 | 1287-2266 | 1291-1536 |
| 1283K-16748 | 1287-2271 | 1291-1562 |
| 1283K-16752 | 1287-2277 | 1291-2278 |
| 1283K-16777 | 1287-2289 | 1291-2363 |
| 1283K-16800 | 1287-2290 | 1292-1296 |
| 1283K-16815 | 1287-2291 | 1292-1469 |
| 1284-824 | 1287-2297 | 1292-1732 |
| 1284-848 | 1287-2324 | 1292-1753 |
| 1284-1061 | 1287-2389 | 1292-1868 |
| 1284-1187 | 1287-2533 | 1292-1884 |
| 1284-1299 | 1287-2572 | 1292-2024 |
| 1285-954 | 1287-2666 | 1293K-06/755 |
| 1285-1489 | 1287-2723 | 1293K-06/784 |
| 1286-890 | 1287-2725 | 1293K-07/823 |

Bilaga 2

Enkät till förrättningslantmätare

1. På vilket kontor arbetar du?

2. Du får in en ansökan om avstyckning av en fastighet till flera småhusfastigheter. Vägen som går genom området ska enligt ansökan bli en gemensamhetsanläggning, se bild nedan. Det enda som blir kvar av stamfastigheten är vägen, som vi fortsättningsvis benämner restfastighet. Vägen ligger på kvartersmark. Ansökan överensstämmer med den gällande detaljplanen.



Vilket av följande alternativ hade du genomfört? Ringa in det alternativet och motivera ditt svar (plats för motivering finns överst på nästa sida).

a) Följt ansökan

b) Undersökt möjligheten till ett tilläggsyrkande om att:

1. Fastighetsreglera restfastigheten till en annan befintlig vägfastighet
2. Bildat en samfällighet av restfastigheten
3. Utöka småhusfastigheterna så att de alla får en bit av gatan, dvs. alla tomter får den delen av gatan som ligger närmast (dvs ingen restfastighet och ingen samfällighet)

Restfastigheter

c) Krävt tilläggsyrkande om att:

1. Fastighetsreglera restfastigheten till en annan befintlig vägfastighet
2. Bildat en samfällighet av restfastigheten
3. Utöka småhusfastigheterna så att de alla får en bit av gatan, dvs. alla tomter får den delen av gatan som ligger närmast (dvs. ingen restfastighet och ingen samfällighet)

Eller

d) Annat alternativ, vad?

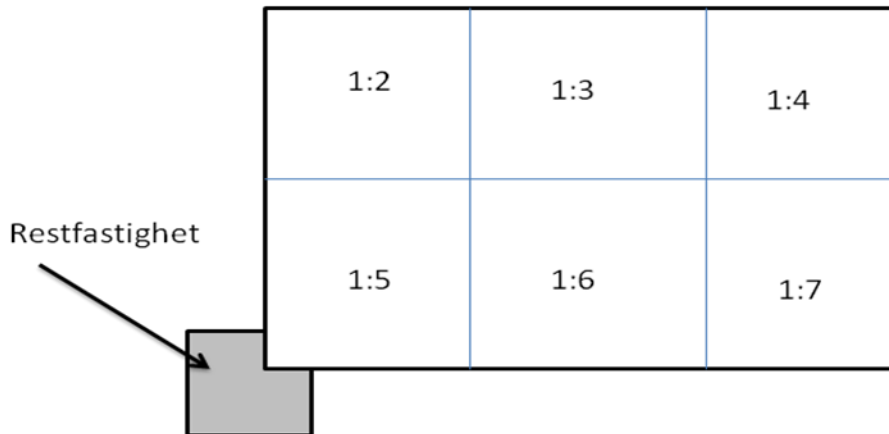
Motivering till fråga 2:

3. Om du i fråga 2 ovan svarade a, att du följer ansökan, vilket av alternativen 1-3 anser du är bäst? Motivera svaret.
-
-
-
-

Restfastigheter

4. Spelar antalet styckningslotter någon roll för ditt svar på fråga 2? Motivera svaret.

5. Du får in en ansökan om att en fastighet ska avstyckas till flera småhusfastigheter enligt detaljplan. Du märker att det kommer uppstå en restfastighet med en areal om 100 kvm precis utanför exploateringsområdet och utom plan som inte får något större värde för någon (se bild nedan). Vad gör du med denna restfastighet? Ringa in det alternativ som du förespråkar och motivera ditt svar (plats för motivering finns överst på nästa sida).



- a) Du gör ingenting utan låter restfastigheten vara kvar.
- b) Hade du undersökt möjligheten för att reglera in restfastigheten i en närliggande fastighet eller samfällighet? Om möjligheten finns reglerar du den, annars låter du restfastigheten vara kvar.

Restfastigheter

- c) Hade du krävt att restfastigheten ska regleras in en annan fastighet eller samfällighet för att genomföra förrättningen? Om det inte går ställer du in förrättningen.
- d) Annat alternativ, vad?

Motivering till fråga 5:

-
-
-
-
6. Försöker du få in tilläggsyrkanden för att undvika att denna typ av restfastighet i fråga 5 uppkommer? Om ja, hur ofta får du in ett tilläggsyrkande (ex. alltid, hälften av fallen, aldrig)?

-
-
-
-
7. För ägarlägenheter finns det tydliga rekommendationer för hur stamfastigheten ska hanteras i förrättningen. Anser du att det borde finnas rekommendationer även vid avstyckning om hur stamfastigheten ska hanteras? Varför/varför inte?

Restfastigheter

8. Anser du att det finns problem om exploatören fortsätter att äga restfastigheten? Vilka problem kan uppstå?

9. Har du stött på att exploatörer vill äga kvar stam/restfastigheten? Om ja, vad har de angett för argument för det?

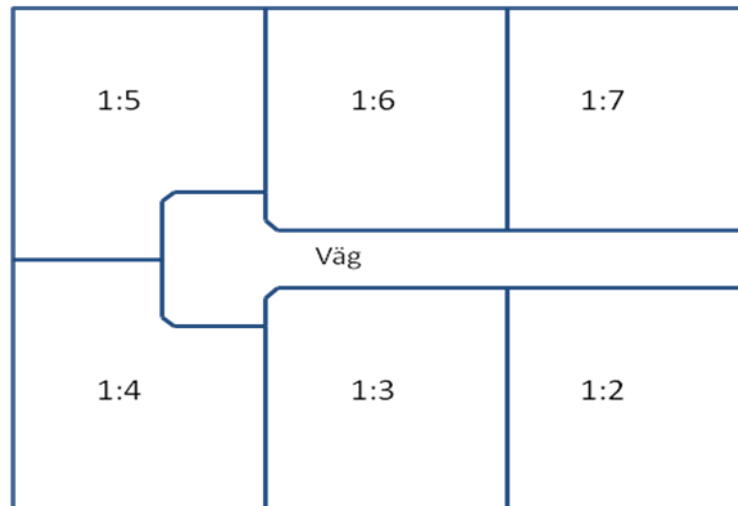
10. Anser du att det är bättre eller sämre med en fastighet som ägs av en samfällighetsförening jämfört med en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening? Motivera svaret.

Restfastigheter

11. Har du några bra (eller dåliga) exempel när en restfastighet lämnats kvar?
Lämna gärna fastighetsbeteckningar på sådana restfastigheter eller dina
kontaktuppgifter.

Enkät till exploatör

1. Ni ska exploatera ett område med småhusfastigheter och ansöker hos Lantmäteriet om avstyckning. Det som blir kvar av er ursprungsfastighet kommer att utgöras av en väg, se bild nedan.



Hur brukar ni skriva ansökan när en exploatering ska ske med tanke på vägen? Kryssa i det alternativ som ditt företag vanligtvis använder sig av. Om du fyller i digitalt markera istället med ett x i rutan. Motivera gärna svaret.

- Nämner inte vägen och avstyckar endast småhusfastigheterna i enlighet med gällande detaljplan
- Bilda samfällighet
- Bilda samfällighet och gemensamhetsanläggning
- Gemensamhetsanläggning
- Förstår inte skillnaden av ovanstående alternativ
- Annat alternativ, vad?

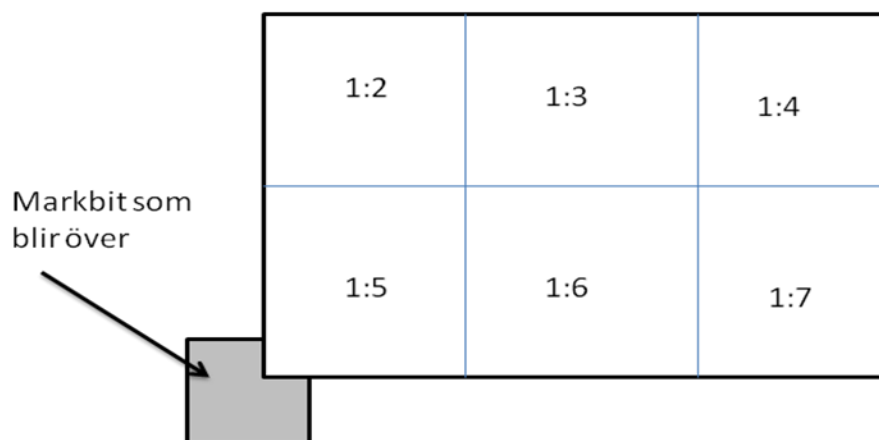
Restfastigheter

Motivering:

Följdfråga: 1 a) Händer det att ni få komplettera er ansökan? Om ja, varför?

2. Ni ska exploatera ett område med småhusfastigheter och ansöker hos Lantmäteriet om avstyckning enligt plan. Kvar av er ursprungsfastighet blir en liten markbit om 100 kvm som inte kommer att ha något värde varken för er eller för någon annan. Markbiten kan inte användas som tomtmark.

Restfastigheter



Hur gör ni med markbiten? Ringa in det alternativ som du förespråkar.
Motivera gärna svaret.

- Ni försöker bli av med markbiten genom ansökan om fastighetsreglering så att fastigheten överförs till en annan närliggande fastighet eller samfällighet
- Ni försöker bli av med markbiten genom att ansöka om bildande av samfällighet
- Ni fortsätter att äga den
- Ni säljer den till någon annan (ej samfällighetsförening)
- Ni säljer den till samfällighetsförening
- Blandning av ovanstående (rangordna – 1 till det som ni gör oftast osv.)

Motivering:

Restfastigheter

3. a) Skulle ni se det som ett problem att äga en sådan fastighet som uppkommer i fråga 2? Om ja, vilka problem skulle kunna uppstå för er?

- b) Finns det några motiv till att äga en sådan fastighet som i fråga 2?

4. Om enbart en gemensamhetsanläggning bildas för vägen i fråga 1, anser ni att ni inte har något ansvar kvar i exploateringsområdet efter att ni har sålt alla avstyckade tomter? Motivera svaret.

Restfastigheter

5. Vad ser ni för motiv till att fortsätta äga en del av en exploateringsfastighet efter en exploatering?

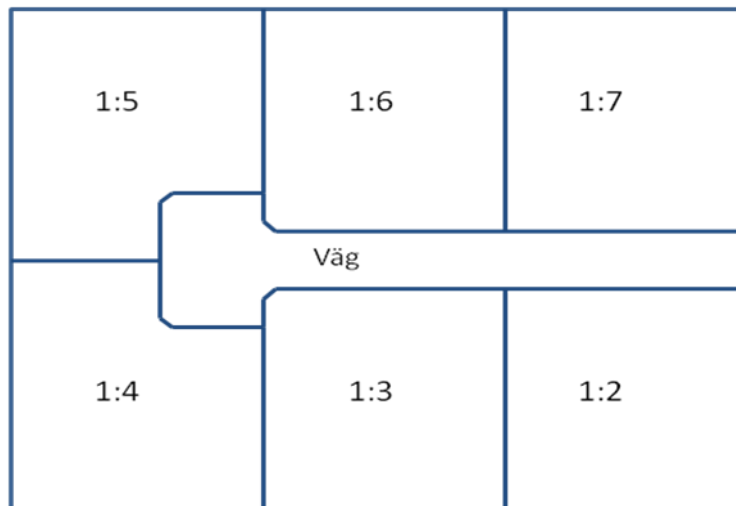
6. Anser ni att det är lantmäterimyndighetens uppgift att lösa ägandefrågan på bästa sätt vid dessa exploateringsfall?

Enkät till exploateringskontor

1. Ungefär hur många större exploateringar har skett i kommunen de senaste tio åren? Med större exploateringar menar vi exploateringar för mer än tio småhus.

- 0-5
- 6-10
- 11-15
- 16-20
- 21-

2. En ansökan om avstyckning av en fastighet till flera småhusfastigheter har kommit in till Lantmäteriet från Byggbolaget AB. Vägen som går genom området ska bli en gemensamhetsanläggning. Det enda som blir kvar av byggbolagets exploateringsfastighet är vägutrymmet, se bild nedan. Avstyckningen överensstämmer med den gällande detaljplanen.



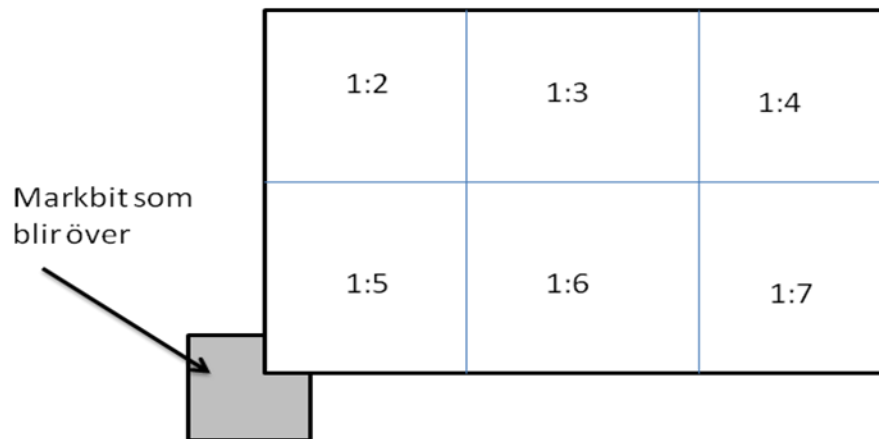
Vem ska äga vägutrymmet? Motivera gärna svaret.

Restfastigheter

- En samfällighetsförening
- Exploatören
- Kommunen
- Vägutrymmet ska bli en samfällighet

Motivering:

3. Ibland uppkommer små restfastigheter utan något värde efter en exploatering.



Restfastigheter

Ser du det som ett problem att företag eller enskilda personer äger denna typ av fastighet? Motivera svaret.

4. Ställer ni krav på exploatören om att lösa ägandefrågan så att inte de fortsätter att äga mark efter en exploatering? Om ja, vilka krav ställer ni?

5. Har du stött på denna typ av överbliven mark som nämns i fråga 3? Om ja, beskriv gärna kortfattat fallet/fallen.
