

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

Martin Petersson

Copyright © Martin Petersson 2014

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/14/5309 SE
Tryckort Lund

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

Property definition of fixtures

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Martin Petersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernard Borges, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Elin Djus, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fastighetsbestämning, fastighetstillbehör, fast egendom, lös egendom, byggnad, anläggning, servitut

Keywords:

Property definition, fixtures, real property, chattels, building, facility, easement

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

Abstract

On January, 1st, 2002 the possibility to define fixtures was implemented into Swedish legislation. Since then a local cadastral office can make decisions about whether a building or a facility represents a fixture to a real property unit or not. Instead of submitting a plaint to a district court a property owner can submit a written application to the local cadastral office to get the matter investigated (in case there is a dispute concerning the ownership of a building or a facility).

The legislation has now existed for more than 12 years and has not yet been evaluated. With this degree thesis I hope to shed light on how the Swedish Mapping, Cadastre and Land Registration Authority (Lantmäterimyndigheten) has been using the legislation since its introduction. A search for cadastral procedures containing property definition of fixtures was made. I studied cadastral dossiers. The objective was to get results regarding the number of property definitions procedures that had been made and what those procedures contained.

Basis for the inventory was collected from two sources. Partly from an extract from the land registry, and partly from Lantmäterimyndigheten's archive "Arkivsök". The extract from the land registry included the whole country and property definition of fixtures registered on only one real estate unit. The investigation from Arkivsök included cadastral procedures in Skåne County from 1st January 2002-2011. Unfortunately, the consequence is that the search only represented a sample. I have also interviewed land surveyors at eight local cadastral offices. The interviews have provided necessary information about land surveyors' attitude to the procedure. I hope that the inventory along with the interviews should give at least an indication of how frequently cadastral procedures containing property definition of fixtures has been made since its introduction.

The result shows that only fifteen cadastral procedures containing property definition of fixtures has been made in Sweden. Not a single cadastral procedure has been completed in Skåne. Fifteen buildings and seven facilities have been defined. Mostly the cadastral procedures were completed as a stand-alone procedure or in connection with the formation of a joint facility. Most of the surveyors I interviewed answered that they think it is good that the ability to define fixtures was implemented into Swedish legislation.

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

Sammanfattning

Den 1 januari 2002 infördes möjligheten att fastighetsbestämma fastighetstillbehör med stöd av fastighetsbildningslagen. Till följd av detta kan Lantmäterimyndigheten ta beslut om huruvida en byggnad eller en anläggning utgör fastighetstillbehör till en fastighet eller ej. En fastighetsägare kan därmed (vid äganderättstvister beträffande en byggnad eller anläggnings tillhörighet) ansöka om lantmäteriförrättning för att få frågan upplärd istället för att ansöka om stämning i allmän domstol.

Lagstiftningen har nu funnits i drygt 12 år och någon utvärdering har ännu inte utförts. Detta examensarbete ger svar på hur Lantmäterimyndigheten har använt åtgärden sedan lagens tillkomst och om åtgärden har använts på det sätt som lagstiftaren tänkte sig. Exempelvis har jag undersökt hur många förrättningar som utförts och vilka byggnader och anläggningar som har blivit föremål för en sådan prövning.

En inventering har genomförts för att sortera ut akter som innehåller åtgärden fastighetsbestämning av fastighetstillbehör. Syftet med inventeringen var att ge svar på hur många förrättningar som Lantmäterimyndigheten utfört och vad dessa förrättningar omfattar. Underlag till inventeringen har hämtats från ett utdrag ur fastighetsregistret (beställt från Lantmäteriet) samt från Lantmäterimyndighetens arkiv Arken. Utdraget från fastighetsregistret omfattade fastighetsbestämningar i hela landet och där åtgärden utförts på *en* berörd fastighet. Arkivutredningen i Arken omfattade alla fastighetsbestämningsförrättningar gjorda Skåne län från 1 januari 2002-2011. En felkälla blir dessvärre att inventeringen, i brist på tid, endast utgör en indikation på antalet utförda förrättningar. Vidare har jag intervjuat förrättningslantmätare på åtta lantmäterikontor runt om i landet. Intervjuerna har gett nödvändig information om lantmätarens generella inställning till åtgärden. Min förhoppning är därför att inventeringen tillsammans med intervjuerna ska ge en bild av hur ofta Lantmäterimyndigheten fastighetsbestämmer tillbehör.

Av resultatet framgår att man endast genomfört femton förrättningar som innehåller fastighetsbestämning av fastighetstillbehör i hela landet. Ingen förrättning har genomförts i Skåne. Femton byggnader och sju anläggningar (fyra bryggor, en brunn, en va-anläggning och en väg) har blivit föremål för prövning. Vanligast var att fastighetsbestämning av fastighetstillbehör utfördes som en fristående åtgärd eller i samband med bildandet av en gemensamhetsanläggning. De flesta av de lantmätare jag intervjuat tycker det är bra att möjligheten att fastighetsbestämma tillbehör tillkommit.

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

Förord

Med detta examensarbete, som genomförts för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola, avslutar jag min utbildning till civilingenjör med inriktning lantmäteri.

Jag vill tacka min handledare Malin Sjöstrand. Jag vill även tacka Fredrik Warnquist som presenterade ämnet för mig. Båda har varit mycket behjälpliga under arbetets gång. Jag vill även tacka alla förrättningslantmätare som ställt upp på intervju samt alla andra som på något sätt bidragit till mitt arbete.

Lund, den 1 maj 2014

Martin Petersson

Förkortningar

AL	Anläggningslagen
FBL	Fastighetsbildningslagen
JB	Jordabalken
KLM	Kommunal lantmäterimyndighet
LL	Ledningsrättslagen
LVV	Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
RB	Rättegångsbalken
SLM	Statlig lantmäterimyndighet

Länsbokstäver

AB	Stockholms län
AC	Västerbottens län
BD	Norrbottnens län
C	Uppsala län
D	Södermanlands län
E	Östergötlands län
F	Jönköpings län
G	Kronobergs län
H	Kalmar län
I	Gotlands län
K	Blekinge län
M	Skåne län
N	Hallands län
O	Västra Götalands län
S	Värmlands län
T	Örebro län
U	Västmanlands län
W	Dalarnas län
X	Gävleborgs län
Y	Västernorrlands län
Z	Jämtlands län

Innehållsförteckning

1	Inledning	15
1.1	Bakgrund	15
1.2	Syfte och frågeställningar	16
1.2.1	Syfte	16
1.2.2	Frågeställningar	16
1.3	Metod och avgränsningar	16
1.4	Disposition	16
2	Fastighetstillbehör	19
2.1	Fast och lös egendom	19
2.2	Allmänna fastighetstillbehör	20
2.2.1	Byggnad och annan anläggning	21
2.3	Byggnadstillbehör	21
2.4	Industritillbehör	22
2.5	Föremål tillfört av annan än fastighetsägaren	23
2.6	Överlåtelse av föremål, skydd mot tredje man	24
3	Fastighetsbestämning	26
3.1	Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör	27
3.1.1	Ansökan och förutsättningar för prövning	28
3.2	Fastställelsetalan	29
4	Inventering av förrättningsakter	31
4.1	Arkivutredning i Arken, Skåne län	32
4.2	Utdrag ur fastighetsregistret	32
4.3	Information från Lantmäterimyndigheten	33
4.4	Aktsammanställning	33
5	Referat	35
5.1	Förrättningar	35
5.1.1	Brygga i Karlskrona kommun (ärende nr. 1080-06/138)	35
5.1.2	Brunn i Gävle kommun (ärende nr. 2180K-24536)	36
5.1.3	Verkstadsbyggnad i Vaggeryd kommun (ärende nr. 0665-810)	37
5.1.4	Flytande bostadshus i Kalmar kommun (ärende nr. 0880K-07/141)	38
5.1.5	Restaurangbyggnad i Norrtälje kommun (ärende nr. 0188-08/105)	40
5.1.6	Tre uthus i Värmdö kommun (ärende nr. 0120-08-44)	40
5.1.7	Fritidshus i Värmdö kommun (ärende nr. 0120-11/153)	41
5.1.8	Klyvning i Norrtälje kommun (ärende nr. 0188-12/85)	42
5.1.9	Brygga i Värmdö kommun (ärende nr. 0120-13/120)	43
5.1.10	Väg i Nordmalings kommun (ärende nr. 2401-12/35)	44
5.1.11	Transformator i Göteborgs kommun (ärende nr. 1480K-2009F273)	45
5.1.12	Va-anläggning i Lerums kommun (ärende nr. 1441-1142)	46
5.2	Domslut	47
5.2.1	Strandbod i Gotlands kommun (mål nr. Ö 123-04)	47
5.2.2	Fähus i Gävle kommun (mål nr. F 223-12)	48

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

5.2.3 Bryggor i Tjörns kommun (mål nr. F 10251-12)	49
6 Intervjuer med förrättningslantmätare.....	52
6.1 Sammanfattning av intervjuer	52
6.2 Intervju med Lantmäterimyndigheten i Kristianstad	54
7. Analys	56
7.1 Svar på frågeställningarna.....	56
7.2 Slutsats och förslag till förbättringar.....	59
Referenser	61
Bilagor.....	63
Intervjuer.....	63

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Ibland uppstår det tvister eller oklarheter gällande vem som egentligen äger en byggnad eller anläggning uppförd på en fastighet. Betydande för ägandefrågan är då om föremålet utgör tillbehör till fastigheten eller lös egendom. Traditionellt sett har en sådan tvist, angående en byggnad eller anläggnings tillhörighet, krävt att någondera part ansökt om stämning för att få frågan prövad i allmän domstol – en s.k. fastställesetalan, RB 10:10 och RB 13:2.¹ Till följd av en lagändring 1 januari 2002 kan även Lantmäterimyndigheten, genom ett fastighetsbestämningsbeslut i en lantmäteriförrättning, besluta om en byggnad eller en anläggning utgör fastighetstillbehör eller ej, FBL 14:1 1 st. 3 p.²

De nya reglerna om fastighetsbestämning av fastighetstillbehör har sitt ursprung i en proposition med namnet ”Överföring av fastighetstillbehör” från 14 juni 2001. Syftet med propositionen var främst att ändra fastighetsbildningslagen för att möjliggöra att i rättsligt hänseende överföra byggnader eller andra anläggningar (fastighetstillbehör) från en fastighet till en annan enligt FBL 5:1 och FBL 7:14. Därutöver föreslog regeringen att Lantmäterimyndigheten skulle ges vissa möjligheter att genom fastighetsbestämning pröva om ett föremål utgör fastighetstillbehör eller ej. Nedan följer regeringens förslag om att utvidga tillämpningsområdet för bestämmelserna om fastighetsbestämning, så att de kan användas även för prövning av om ett föremål hör till en viss fastighet eller ej.

”Om det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning eller vid en förrättning enligt ledningsrättslagen eller anläggningslagen, skall lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning kunna avgöra frågan om en byggnad eller annan anläggning hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken. Frågan skall under vissa förutsättningar även kunna prövas efter begäran av en sakägare eller en kommun.”³

¹ Ekbäck (2009). Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m., s. 17. Prop. 2000/01:138. Överföring av fastighetstillbehör, s.42

² Prop. 2000/01:138, s. 1

³ Prop. 2000/01:138, s. 41

1.2 Syfte och frågeställningar

1.2.1 Syfte

Syftet med detta examensarbete har varit att utreda om den ”nya” åtgärden fastighetsbestämning av fastighetstillbehör använts på det sätt som lagstiftaren tänkt sig och om åtgärden använts sparsamt, utreda varför den inte har använts mer?

1.2.2 Frågeställningar

- Hur många förrättningar som innehåller fastighetsbestämning av fastighetstillbehör har utförts?
- Var har dessa förrättningar ägt rum?
- Vilken sorts byggnader och anläggningar har blivit föremål för prövning?
- Vilka andra förrättningsåtgärder är det som vanligtvis utförs i samband med fastighetsbestämning av fastighetstillbehör?

1.3 Metod och avgränsningar

För att kunna besvara frågeställningarna ovan innehåller examensarbetet följande tre delar; en litteraturgenomgång, en inventering av förrättningsakter och en intervjudel.

Litteraturgenomgången innehåller studier av lagtext, förarbeten, lantmäteriutdrag och annan relevant fastighetsrättslitteratur.

Inventeringen har genomförts för att finna akter som innehåller åtgärden fastighetsbestämning av fastighetstillbehör, för att kunna studera dessa. Underlag till inventeringen har inhämtats från två håll; dels från ett utdrag ur fastighetsregistret som innehåller fastighetsbestämningar från hela landet där åtgärden utförts på en berörd fastighet och dels från Lantmäterimyndighetens arkiv Arken.

Intervjudelen ger nödvändig information om lantmätarens inställning till åtgärden.

1.4 Disposition

Del 1 Teori

- *Kapitel 2* inleds med en kort jämförelse av fast och lös egendom. Därefter kommer en längre beskrivning av begreppet fastighetstillbehör.
- *Kapitel 3* handlar om förrättningsåtgärden fastighetsbestämning och domstolsförfarandet fastställelsetalan.

Del 2 Empiri

- *Kapitel 4* är rapportens kärna och här presenteras resultatet från en inventering av förrättningsakter som innehåller åtgärden fastighetsbestämning av fastighetstillbehör.
- *Kapitel 5* innehåller referat från förrättningarna i kapitel 4.
- *Kapitel 6* innehåller intervjuer med några av de lantmäterikontor som utfört förrättningarna i kapitel 5.

Del 3 Analys och slutsatser

- *Kapitel 7* innehåller analys av resultatdelen samt avslutande kommentarer till examensarbetet.

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

2 Fastighetstillbehör

2.1 Fast och lös egendom

Historiskt sett gör man skillnad på fast och lös egendom; en indelning som ursprungligen har tillkommit genom den naturliga motsatsen mellan fasta och lösa saker. Även om man kan tycka att skillnaden, i alla fall vid en första anblick, är ganska så uppenbar har lagstiftaren ansett det behövt att fastlägga skiljelinjerna mellan fast och lös egendom i lagen.⁴

1 kap. 1 § Jordabalken

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser. Sämjedelning är utan verkan.

Av JB 1:1 kan man utläsa att fast egendom är indelad i fastigheter. Någon direkt definition av fastighetsbegreppet finns inte i svensk lag, men med hjälp av andra bestämmelser i jordabalken samt andra lagar såsom fastighetsbildningslagen kan man dra olika slutsatser om fastigheters innehåll och utformning. JB 1 kap. reglerar fastigheternas rumsliga omfattning på marken och i vattnet och FBL 19:1 anger vad som kan registreras som fastighet i fastighetsregistret. Enkelt kan man säga att det som inte utgör fast egendom, i form av fastigheter och det som ingår i dem, är lös egendom.⁵ Till lös egendom räknas i första hand lösören (såsom möbler, husgeråd, smycken m.m.), värdepapper och pengar.⁶

Till en fastighet hör inte enbart marken. Även de byggnader och anläggningar som en fastighetsägare har uppfört på sin mark hör till fastigheten, och utgör tillbehör till denna. Tillsammans utgör marken och byggnaderna en sammanhållen äganderättslig enhet. Detta medför att när man säljer en fastighet omfattar försäljningen inte bara marken, utan också de byggnader och anläggningar som hör till fastigheten.⁷ I Jordabalkens andra kapitel regleras vad som är tillbehör till en fastighet. Ett sätt att kategorisera tillbehören är att dela upp dem i två underkategorier. De är antingen omedelbara och har en direkt anknytning till marken eller medelbara och har en indirekt anknytning till marken via en byggnad.⁸ Ett annat sätt att, likt lagtexten, kategorisera tillbehören är att dela upp dem i allmänna tillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör.

⁴ Agell & Malmström. Civilrätt (2007), s. 75-76

⁵ Julstad. Fastighetsindelning och markanvändning (2010), s. 23. Ekbäck (2009), s. 6

⁶ Agell & Malmström (2007), s. 75-76

⁷ Julstad (2010), s. 29-31

⁸ Handbok JB (2012), s. 31

2.2 Allmänna fastighetstillbehör

Bestämmelser om allmänna fastighetstillbehör finns i JB 2:1 1 st. Paragrafen innehåller en uppräknig av de föremål som, med vissa undantag, utgör tillbehör till en fastighet. Enligt 1 p., samma paragraf, hör en byggnad eller anläggning till en fastighet om den har anbragts *inom* denna och är ämnad för *stadigvarande bruk*. Vad rekvisitet stadigvarande bruk innebär finns beskrivet i förarbeten och rättsfall. Exempelvis kan nämnas att ett transportabelt skjul eller en koja som kan flyttas från plats till plats inte utgör tillbehör till en fastighet, medan en oljecistern av plåt som heller inte är fastgjord på marken, utan hålls kvar enbart av sin tyngd, däremot utgör fastighetstillbehör.⁹

JB 2:1 1 st.

Till en fastighet hör

1. byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk,
2. på rot stående träd och andra växter,
3. naturlig gödsel.

Även en byggnad eller anläggning som är uppförd *utanför* fastigheten, på någon annans mark, med stöd av ett servitut eller en ledningsrätt kan utgöra fastighetstillbehör till den härskande fastigheten, JB 2:1 2 st.¹⁰ Då krävs det att byggnaden eller anläggningen inte redan är tillbehör till den tjänande fastigheten. Detta eftersom en byggnad eller anläggning som uppförts av fastighetsägaren till den tjänande fastigheten – och därmed redan utgör tillbehör till den tjänande fastigheten - förblir tillbehör till denna, även om ägaren i ett senare skede upplåter byggnaden eller anläggningen till ägaren av en annan fastighet med stöd av servitut.¹¹ Bestämmelsen i JB 2:1 2 st. är tillämplig på alla sorts servitut, oavsett tillkomst. Även legalservitut angivna i JB 1:6 och LVV 2:7 omfattas av lagrummet.¹²

JB 2:1 2 st.

Till en fastighet hör även en sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller i fråga om en ledning eller annan anordning för vilken ledningsrätt har beviljats, om det vid en förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) har förordnats att rätten skall hör till fastigheten. Lag (2006:42).

⁹ Prop. 1966:24. Vad som är fast egendom, s. 59 f. och s. 88. Handbok JB (2012), s. 32

¹⁰ Ekbäck (2009), s. 6. Julstad (2010), s. 30-31

¹¹ Prop. 1966:24, s. 87 f. Lantmäterimyndigheten. Handbok JB (2012), s. 34-35

¹² Ekbäck (2009), s. 6

Nedan följer ett par exempel på hur bestämmelserna i JB 2:1 2 st. ska tolkas i samband med att flera fastighetsägare *gemensamt* uppför en byggnad eller anläggning.

1. En byggnad eller anläggning uppförd med stöd av ett servitut till förmån för två eller flera fastigheter (ett s.k. gemensamt servitut) utgör tillbehör de härskande fastigheterna gemensamt, såvida fastighetsägarna gemensamt uppfört föremålet.
2. När en servitutshavare och den tjänande fastigheten gemensamt uppför en byggnad på den tjänande fastigheten, för att av dem båda begagnas, utgör byggnaden lös egendom.¹³

2.2.1 Byggnad och annan anläggning

När man ska ta ställning till om en byggnad eller annan anläggning utgör tillbehör till en fastighet enligt JB 2:1 är det av intresse att först klarlägga vad en byggnad eller anläggning är i lagens mening.

Begreppet *byggnad* omfattar, utöver vad man avser med byggnader i allmänhet, även murar, broar, bryggor och vissa andra transportanläggningar. I stort sett alla slags uppbyggda konstruktioner räknas som byggnader. Även en husliknande anläggning belägen under jordytan kan betraktas som byggnad (exempelvis kiosk- och stationsanläggningar vid en underjordisk järnväg). Emellanåt kan det vara svårt att bedöma om ett föremål har karaktären av en byggnad eller inte. Det borde, i de flesta fall, emellertid inte utgöra några praktiska problem eftersom ett sådant föremål sannolikt ingår under det vidsträckta begreppet anläggningar och därför kan tillhöra en fastighet enligt JB 2:1.

Begreppet *annan anläggning* omfattar vissa transportanordningar såsom räls och syllar samt cisterner och källare, såvida dessa föremål inte redan ingår under tillbehörskretsen i egenskap av byggnader.¹⁴

2.3 Byggnadstillbehör

Bestämmelser om byggnadstillbehör finns i JB 2:2. Byggnadstillbehör är knutna till en fastighet indirekt via en byggnad. I första stycket redovisas några typiska tillbehör till byggnader i allmänhet, s.k. allmänna byggnadstillbehör. För att ett föremål ska utgöra byggnadstillbehör krävs det att föremålet är ägnat till *stadigvarande bruk* för den byggnad som *försetts* med föremålet. Formuleringen ”stadigvarande bruk” anger avgränsningen mot lös egendom. Det är inte det subjektiva syftet som byggnadens ägare haft vid anskaffningen av föremålet som är betydande vid tillbehörs-

¹³ Handbok JB (2012), s. 34 f.

¹⁴ Handbok JB (2012), s. 32 f. Handbok FBL. Kapitel 5-19 (2012), s. 52. NJA II 1966 s. 11 f.

bedömningen, utan det är om det finns ett objektivet ändamålssammanhang mellan föremålet och byggnaden som är det avgörande.¹⁵

JB 2:2 1 st.

Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I lagen finns också en grupp föremål som utpekats som tillbehör till olika byggnadstyper, JB 2:2 2st. De kallas för speciella byggnadstillbehör. Genom hänvisningen till paragrafens första stycke måste även föremål enligt andra stycket vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Föremålet ska förefalla vara en så typisk inredningsdetalj att man kan anta att en ny ägare eller nyttjare av byggnaden eller lokalen har användning för föremålet. Enligt förarbetena till JB bör ”standardutrustning vid nybyggen av genomsnittlig typ” ingå i den fasta egendomen. I förarbetena framhölls att det som vid JB:s tillkomst ansågs alltför speciellt för att rymmas inom tillbehörskretsen i framtiden skulle kunna anses utgöra så naturliga inredningsdetaljer att det skulle vara oriktigt att inte inkludera även dessa bland tillbehören.¹⁶

JB 2:2 2 st.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
4. ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

2.4 Industritillbehör

Bestämmelser om industritillbehör finns i JB 2:3. Till industritillbehören räknas exempelvis redskap som används och förvaras i det fria såsom lyftkranar. JB 2:3 är subsidiär i förhållande till JB 2:1 och JB 2:2. Oavsett en fastighets användning kan man först räkna med vissa allmänna fastighetstillbehör såsom byggnader, träd, växter m.m. Beroende på den huvudsakliga användningen av en viss byggnad eller lägenhet däri hör vissa byggnadstillbehör till fastigheten. Till sist finns beträffande en fastighet där industriell verksamhet bedrivs en speciell krets av fastighetstillbehör, s.k.

¹⁵ Handbok JB (2012), s. 36 f.

¹⁶ Handbok JB (2012), s. 36 f. NJA II 1966:24, s. 36. NJA 1996, s.139

industritillbehör. Dit hör huvudsakligen tyngre och särskilt värdefull maskinell utrustning.

JB 2:3 första meningen

Till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör, utöver vad som följer av 1 och 2 §§, maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna.

Begreppet *industriell verksamhet* avses produktion av varor med maskinella hjälpmedel. Några minimikrav angående rörelsens storlek eller omfattning finns inte. Däremot ingår inte hantverk som bedrivs utan maskinell utrustning, reparationsrörelse eller laboratorieverksamhet i begreppet. En fastighet kan vara inrättad för industriell verksamhet endast delvis. Exempelvis kan det på en jordbruksfastighet också bedrivas sågverksrörelse. En sådan fastighet har såväl industritillbehör enligt JB 2:3 som allmänna tillbehör enligt JB 2:1 och byggnadstillbehör enligt JB 2:2. Utrustningen som används i sågverks-rörelsen utgör då industritillbehör, medan lantbruksutrustningen utgör lös egendom. Undantag är anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning som utgör byggnadstillbehör, JB 2:2 2 st.¹⁷

2.5 Föremål tillfört av annan än fastighetsägaren

Om någon annan än fastighetsägaren, t.ex. en nyttjanderättshavare, tillfört fastigheten ett föremål av den karaktär som anges i JB 2:1-2 är föremålet inte tillbehör till fastigheten, JB 2:4. Exempelvis är en byggnad uppförd med stöd av arrenderätt lös egendom liksom arrenderätten i sig. Med andra ord krävs det att föremålet uppförts av den person som också har äganderätten till marken för att föremålet ska utgöra tillbehör till fastigheten. Vid en bedömning av ett föremåls tillhörighet är det därför nödvändigt att veta om den som tillfört fastigheten föremålet också varit fastighetsägare vid tillförandet. Föremål som är lös egendom kan dock komma att bli fast egendom om föremålet och fastigheten kommer i samme ägares hand, JB 2:4.¹⁸

JB 2:4 1 st. första meningen

Föremål som nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör inte till denna, om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand.

Vad gäller *samägda fastigheter* omfattar begreppet ”fastighetsägaren” samtliga delägare. Om en delägare ensamt tillför fastigheten något, blir föremålet därför inte tillbehör till fastigheten. Det krävs att samtliga delägare uppfört föremålet för att föremålet ska utgöra fast egendom. I annat fall är föremålet lös egendom.¹⁹

¹⁷ Handbok JB (2012), s.39 f. Prop. 1966:24, s. 74

¹⁸ Handbok JB (2012), s. 42. Julstad (2010), s. 30

¹⁹ NJA 1982, s. 773. NJA 1984, s. 562

Det finns även rättsfall som pekar på att *avsikten* med ”tillförandet” av en byggnad eller anläggning har betydelse för om föremålet är att anse som tillbehör eller ej.²⁰ Utfallet kan skilja sig åt om avsikten vid tillförandet av ett föremål varit att föremålet ska utgöra lös egendom jämfört med att föremålet ska höra till fastigheten och ägas av fastighetsägaren. I ett rättsfall ansåg domstolen att trästaket, yttertrappa, insynsplank och taktegel som till tillförts en fastighet av en sambo till fastighetsägaren utgjorde fast egendom.²¹ I ett annat rättsfall ansågs domstolen att en tillbyggnad/förlängning av en mangårdsbyggnad som utförts av hyresgäster till fastighetsägaren utgjorde fast egendom (åtminstone i skattehänseende).²² I båda fallen har tillförandet skett av annan än fastighetsägaren men ändå kommit att bli fast egendom pga. avsikten vid tillförandet.

Om väsentlig värdeförstörelse uppkommer vid borttagandet av ett föremål från en fastighet kan detta leda till en äganderättsövergång, dvs. att föremålet kan komma att utgöra fast egendom fastän det tillförts av annan än fastighetsägaren, s.k. accession. Accession saknar direkt lagstöd, men det finns dock rättsfall som ger stöd till användandet i svensk rätt.²³

2.6 Överlåtelse av föremål, skydd mot tredje man

JB 2 kap. 7 §

En överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet gäller inte mot tredje man, förrän

1. föremålet skiljs från fastigheten på ett sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna, eller
2. ett beslut enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) eller anläggningslagen (1973:1149) om att föremålet inte längre skall höra till fastigheten har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till en fastighet och av ianspråktagande av sådana föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

En huvudregel är att en byggnad, som en gång blivit tillbehör till en fastighet, förblir tillbehör till fastigheten så länge som byggnaden finns kvar.²⁴ Byggnaden och andra fastighetstillbehör ingår därför vid överlåtelse av fastigheten med undantag för industritillbehör, om ägaren avgett förklaring härom, enligt JB 2:3. Även en panträtt till fastigheten omfattar byggnader och andra tillbehör. Från och med 1 januari 2002 är det dock möjligt att genom en lantmäteriförrättning bryta det rättsliga sambandet mellan en fastighet och dess tillbehör, med rättsverkan mot tredje man, utan att

²⁰ Julstad (2010), s. 31

²¹ NJA 1986, s. 513

²² NJA 2002, s. 561

²³ NJA 1933, s. 447. NJA 2002, s. 561

²⁴ Julstad (2010), s. 30

tillbehöret fysiskt skiljs från fastigheten.²⁵ På så sätt kan fastighetsägaren vid överlåtelse av fastighet kan göra undantag för vissa tillbehör eller försämma en panthavares säkerhet genom att överlåta tillbehör separat. För att en sådan överlåtelse ska bli gällande gentemot tredje man, exempelvis en panthavare, krävs det att föremålet fysiskt flyttas från fastigheten (vilket inte alltid är särskilt praktiskt eller ens möjligt) eller att Lantmäterimyndigheten i en förrättning beslutar om att ett föremål inte längre ska höra till en fastighet enligt FBL, LL eller AL. Det sistnämnda alternativet kan ske på följande sätt. Lantmäterimyndigheten kan ta beslut om att en byggnad eller anläggning ska rivas eller flyttas, FBL 5:24-25. Då övergår tillbehöret till att bli lös egendom, FBL 2:4. *Överföring av fastighetstillbehör* innebär ett beslut om att en befintlig byggnad eller anläggning, som uppförts med stöd av ett servitut på någon annans fastighet, övergår till att bli tillbehör till härskande fastigheten, FBL 5:1 och FBL 7:14. Lantmäterimyndigheten kan även besluta om att en byggnad eller annan anläggning, som enligt JB 2:1 hör till en fastighet och är del av en gemensamhetsanläggning, ska överföras till fastigheterna som deltar i gemensamhetsanläggningen, AL 12a. *Frigörande av fastighetstillbehör* innebär ett beslut i en ledningsrättsförrättning om att en anläggning, som utgör fastighetstillbehör och är ägnad för stadigvarande bruk vid utövandet av en ledningsrätt, ska omvandlas till lös egendom, LL 12a §. Sakrättsligt skydd kräver att beslutet införs i fastighetsregistrets allmänna del, JB 2:7 1 st. 2 p.²⁶

Det finns även några undantag i speciallagstiftningen som möjliggör att det rättsliga sambandet mellan en fastighet och dess tillbehör kan brytas med rättsverkan mot tredje man utan att tillbehöret flyttas fysiskt. Bestämmelser om detta finns i lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m., i korthet kallad förbehållslagen.²⁷ I propositionen ”Överföring av fastighetstillbehör” från 2001 gjorde regeringen bedömningen att förbehållslagen tills vidare borde bestå. Man bedömde att det inte heller behövde göras några ändringar i lagen.²⁸

²⁵ Gassner & Sjöberg (2006), s. 20-21

²⁶ Julstad (2010), s. 30-31. Prop. 2000/01:138, s. 54. Handbok JB (2012), s. 48. Ekbäck (2009), s. 6-7

²⁷ Gassner & Sjöberg (2006), s. 15

²⁸ Prop. 2000/01:138, s. 44

3 Fastighetsbestämning

Genom fastighetsbestämning kan Lantmäterimyndigheten klarlägga olika förhållanden om befintliga fastigheter.²⁹ Syftet är att åstadkomma ett för framtiden rättsligt bindande avgörande i vissa frågor rörande fastigheternas indelning, beskaffenhet, rättigheter m.m.³⁰ Exempel på frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet som Lantmäterimyndigheten kan avgöra är tvister om var en gräns går, till vilken fastighet ett markområde hör och andelar i samfälligheter. Dessutom kan avgöras huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har, huruvida byggnader eller andra anläggningar utgör fastighetstillbehör och vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har. Däremot kan inte en fråga om en viss fastighet tillhör personen A eller personen B tas upp vid fastighetsbestämning, utan kräver ett avgörande vid allmän domstol. Frågor om fastighetsbestämning kan tas upp till prövning i samband med fastighetsbildning eller som fristående förrättningar.³¹ FBL innehåller bestämmelser om fastighetsbestämning, vilket framgår av lagens inledande paragraf, FBL 1:1 2 st.

FBL 1:1 2 st.

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag avgörs frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har, och
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

Bestämmelser om fastighetsbestämning finns också i FBL 14:1-14. Fastighetsbildningslagens fjortonde kapitel utgör en särskild avdelning (femte avdelningen) och är fristående från lagens bestämmelser om fastighetsbildning. Vissa bestämmelser som gäller för fastighetsbildning ska dock tillämpas även vid fastighetsbestämning.³² Vad som är möjligt att avgöra genom fastighetsbestämning framgår av kapitlets inledande paragraf, FBL 14:1.

FBL 14:1 1 st.

Lantmäterimyndigheten får genom fastighetsbestämning pröva frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har,
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

²⁹ Julstad (2010), s. 100

³⁰ Ekbäck (2009), s.17. Handbok FBL. Kapitel 5-19 (2012), s. 445

³¹ Ekbäck (2009), s. 251

³² Handbok FBL. Kapitel 5-19 (2012), s. 445. Julstad (2010), s. 130

3.1 Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

Särskilt betydelsefullt för den här studien är möjligheten för Lantmäterimyndigheten att enligt FBL 14:1 1 st. 3p. genom fastighetsbestämning pröva om byggnader eller andra anläggningar hör till en viss fastighet enligt JB 2:1. Lantmäterimyndigheten kan bara besluta om en byggnad eller anläggning utgör fastighetstillbehör och till vilken fastighet den utgör tillbehör. Formuleringen ”byggnader eller andra anläggningar” innebär att sådan annan egendom såsom på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel som nämns i JB 2:1, inte omfattas av reglerna om fastighetsbestämning av fastighetstillbehör.³³ Därtill kan en prövning endast avse en byggnad eller anläggning i sin helhet. Att med fastighetsbestämning behandla enbart frågan om sådana delar som utgör byggnadstillbehör enligt JB 2:2 är därför inte möjligt. I propositionen 2000/01:138 ”Överföring av fastighetstillbehör” från 2001 fördes dock en diskussion huruvida det skulle vara möjligt att fastighetsbestämma även byggnadstillbehör, men förslaget förkastades. Dessutom påpekade man att det redan pågick en annan utredning där frågan tagits upp.³⁴ I propositionen som sedermera behandlade frågan kom regeringen fram till att det inte var lämpligt att fastighetsbestämma byggnadstillbehör.³⁵ Om det vid en fastighetsbestämning konstateras att en byggnad eller anläggning inte utgör fastighetstillbehör utan lös egendom, kan Lantmäterimyndigheten inte fatta beslut om vem som är ägare till den lösa egendomen.³⁶

Det finns särskilt ett par tillfällen när det blir aktuellt för Lantmäterimyndigheten att pröva om en byggnad eller anläggning hör till en fastighet. Exempelvis kan det behövas i samband med en förrättning avseende överföring eller frigörande av fastighetstillbehör för att klargöra om byggnaden eller anläggningen är tillbehör till den tjänande fastigheten, den härskande fastigheten eller är lös egendom. Även vid klyvning av en fastighet kan det finnas behov av att klarlägga huruvida en byggnad eller annan anläggning är fastighetstillbehör, eftersom frågan om en byggnads karaktär av fast eller lös egendom kan ha betydelse för såväl lottläggningen, FBL 11:7, som för likvidvärderingen till grund för ersättningsbeslutet, FBL 11:8.³⁷

³³ Prop. 2000/01:138, s. 28 och s. 47.

³⁴ Prop. 2000/01:138, s. 28

³⁵ Prop. 2002/03:116. Tredimensionell fastighetsindelning, s. 83f

³⁶ Julstad (2010), s. 132

³⁷ Handbok FBL. Kapitel 5-19 (2012), s. 458

3.1.1 Ansökan och förutsättningar för prövning

FBL 14:1a

En fråga om fastighetsbestämning får tas upp till prövning, om

1. det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning,
2. lantmäterimyndigheten har förordnat om det enligt 15 § ledningsrättslagen (1973:1144) eller 17 § anläggningslagen (1973:1149),
3. en sakägare har ansökt om det,
4. en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan eller sådana bestämmelser,
5. staten eller en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område som sökanden har förklarat skyddat enligt 7 kap. miljöbalken eller ett område för vilket sökanden har väckt fråga om sådan förklaring,
6. staten eller en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område med vägrätt eller vägplan eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan, eller
7. staten, en kommun eller den som har byggt eller avser att bygga en järnväg har ansökt om det och ansökan gäller ett område med järnvägsplan eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan.

En ansökan enligt första stycket 3, 4, 5, 6 eller 7 får inte prövas om det är uppenbart att frågan saknar betydelse för sökanden.

Om ansökan gäller fastighetsbestämning av servitut får den inte heller prövas om servitutet har tillkommit på annat sätt än vid avvitrning eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt anläggningslagen eller 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser. Lag (2012:427).

Av FBL 14:1a kan man utläsa vem som är behörig att initiera en fråga om fastighetsbestämning och under vilka förutsättningar frågan får prövas. Av andra punkten följer att Lantmäterimyndigheten, om man vid en förrättning enligt ledningsrättslagen eller anläggningslagen har förordnat om att fastighetsbestämning skall ske, utan vidare kan pröva frågan enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen.

I tredje punkten används begreppet "sakägare". Begreppet finns inte definierat i fastighetsbildningslagen men har klargjorts genom förarbeten och praxis. Begreppet har då kommit att inriktas på fastighetsägare och, i viss utsträckning, nyttjanderättshavare (jfr FBL 5:34). Vad gäller fastighetsbestämning för prövning om ett föremål hör till en fastighet eller ej kan det vara naturligt att tillämpa ett vidare sakägarbegrepp än så och anse även den som utan att vara fastighetsägare gör anspråk på äganderätt till föremålet såsom sakägare. En ansökan från en sakägare, kommunen eller staten får inte prövas om det är uppenbart att frågan saknar betydelse för sökanden, enligt FBL 14:1a 2 st.³⁸

³⁸ Prop. 2000/01:138, s. 53

3.2 Fastställsetalan

RB 13:2

Talan om fastställelse, huruvida visst rättsförhållande består eller icke består, må upptagas till prövning, om ovisshet råder om rättsförhållandet och denna länder käranden till förfång.

Beror sakens prövning av frågan, huruvida visst rättsförhållande, som är stridigt mellan parterna, består eller icke består, må ock talan om fastställelse därav upptagas.

Är i lag eljest stadgat, att fastställsetalan i visst fall må upptagas, vare det gällande.

Twister om fastighetsindelningens beskaffenhet, servitut och fastighetstillbehör m.m. kan även prövas som tvistemål i allmän domstol, RB 13:2.³⁹ Om en fråga angående fastighetsindelningens beskaffenhet har väckts som fastighetsbestämning, är det inte möjligt att genom underställning flytta handläggningen till en domstol. Däremot kan en part som alternativ till fastighetsbestämning väcka talan i en fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet genom stämning till allmän domstol. Detta sker vid fastighetsforum, som enligt RB 10:10 1 st. är tingsrätten i den ort där fastigheten är belägen.⁴⁰

Det finns fördelar med en domstolsprövning jämfört med en fastighetsbestämning. I en förrättning kan man enbart avgöra huruvida ”byggnader eller andra anläggningar” hör till en viss fastighet enligt JB 2:1 (både inom och utom fastigheten enligt JB 2:1 1 st. och JB 2:1 2 st.). Med andra ord är tvister angående ”på rot stående träd, andra växter, naturlig gödsel, byggnadstillbehör eller industritillbehör” hänvisade till domstolen. Dessutom kan Lantmäterimyndigheten endast konstatera att ett lös egendom inte hör till fastigheten enligt JB 2:1, medan en domstol även kan besluta om vem som är rätt ägare till ett sådant föremål.⁴¹ Fastighetsbestämningsinstitutet är således mer begränsat. En annan skillnad är att prövningsmöjligheterna är större vid en domstolstvist, t.ex. genom att möjligheter att föra fram bevisning är större.⁴²

I propositionen ”Överföring av fastighetstillbehör” spådde man att införandet av reglerna om att fastighetsbestämma fastighetstillbehör skulle orsaka att domstolarnas inblandning i sådana frågor skulle minska. Dessutom skulle reglerna kunna undanröja flera potentiella tvistefrågor mellan enskilda, något som var ägnat att avlasta domstolarna. Dock bedömdes de föreslagna reglerna inte påverka domstolsväsendets resursbehov annat än marginellt.⁴³

³⁹ Ekbäck (2009), s. 17. Julstad (2010), s. 31

⁴⁰ Handbok FBL. Kapitel 5-19 (2012), s. 446

⁴¹ Warnquist (2013), s. 39-45

⁴² Handbok FBL. Kapitel 1-4 (2012), s. 18

⁴³ Prop. 2000/01:138, s. 44.

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

I ett examensarbete från 2013 visade en studie att domstolsmål är mer tidskrävande än fastighetsbestämningar och att parternas kostnader vid domstolsmål är mycket högre än vid fastighetsbestämningar.⁴⁴

⁴⁴ Krönmark. Tvistemål och fastighetsbestämningar som berör servitut. (2013), s. 73

4 Inventering av förrättningsakter

För att kunna besvara de frågeställningar som formulerades inledningsvis i detta examensarbete, har jag utfört en inventering för att kunna hitta förrättningsakter som innehåller åtgärden fastighetsbestämning av fastighetstillbehör, för att studera dessa. Med hjälp av akterna hoppas jag kunna svara på frågorna hur många förrättningar av typen fastighetsbestämning av fastighetstillbehör som genomförts från 1 januari 2002 och framåt och vilka sorts byggnader och anläggningar som har blivit föremål för prövning etc.

Arkivutredningen består av två delar. Den första delen bygger på ett utdrag ur fastighetsregistret beställt av Lantmäteriet. Utdraget innehåller förrättningsakter från hela landet som innehåller åtgärden fastighetsbestämning och där åtgärden utförts på *en berörd fastighet*. Tanken är att denna avgränsning ska sortera bort oönskade förrättningar som innehåller fastighetsbestämning av gräns eftersom dessa omfattar två eller flera fastigheter. Förhoppningen är att denna avgränsning besparat mig tid i sökandet efter intressanta förrättningsakter.

Den andra delen är en genomsökning av akter tillgängliga i Lantmäterimyndighetens digitala arkiv Arken. Inventeringen har avgränsats till att avse förrättningar som innehåller åtgärden fastighetsbestämning utförda i Skåne län från 1 januari 2002-2011. En följd blir att inventeringen, för att genomföras på ett så tidseffektivt sätt som möjligt, endast utgör en andel av alla de fastighetsbestämningar som utförts i landet. Min förhoppning är dock att inventeringen tillsammans med intervjuer och mejlutskick ska ge en bild av hur ofta fastighetsbestämning av fastighetstillbehör används som en åtgärd i lantmäteriförrättningar.

Ur materialet från inventeringen, med ursprung från registerutdraget och Arken, dras följande slutsatser:

- Antalet förrättningar i hela landet: 15 st.
- Antalet förrättningar i Skåne: 0 st.
- Län där förrättningarna ägt rum: Blekinge, Gotland, Gävleborg, Jönköping, Kalmar, Stockholm, Västerbotten och Västra Götaland
- Byggnader som blivit föremål för prövning: 15 st.
- Anläggningar som blivit föremål för prövning: 7 st. (4 bryggor, 1 brunn, 1 va-anläggning, 1 väg)
- Vanligaste föremålet att fastighetsbestämna: Byggnader
- Vanligaste förrättningsåtgärden som utförs i samband med fastighetsbestämning av fastighetstillbehör: Bildande av gemensamhetsanläggning

4.1 Arkivutredning i Arken, Skåne län

Till grund för den ena arkivutredningen har jag använt tjänsten Arkivsök på Lantmäterimyndighetens hemsida. Inventeringen avgränsats till att avse fastighetsbestämningsförrättningar utförda i Skåne län från 1 januari 2002-2011. När jag sökt i arkivet efter intressanta akter har jag fyllt i sökkriterier såsom län, årtal, åtgärd och fritext. Valda sökkriterier och antalet genomsökta akter finns sammanfattade i tabell 1. Som tabellen antyder har jag inte funnit någon förrättningsakt innehållandes fastighetsbestämning av fastighetstillbehör i Skåne län under perioden 2002-2011.

Län	Årtal	Åtgärd	Fritext	Antal	Träffar
Skåne	2002-	Fastighetsbestämning	Klyvning	7	0
Skåne	2002-	Klyvning	Fastighetsbestämning	7	0
Skåne	2002- 2011	Fastighetsbestämning	-	584	0

Tabell 1. Sökkriterier och antalet genomsökta förrättningsakter i Arken.

Utöver arkivutredningen av Skåne län har jag per mejl frågat om någon på KLM-kontoren i Skåne och Halland kommit i kontakt med frågan om fastighetsbestämning av fastighetstillbehör. I Kristianstad hade man kommit i kontakt med frågan vid ett tillfälle, men inte genomfört någon förrättning. Utöver detta svarade inget KLM-kontor att de kommit i kontakt med frågan. Därtill har jag mejlat Lantmäterimyndighetens tre enhetschefer i södra Sverige. Även de svarade att de inte varit i kontakt med frågan. Min bedömning utifrån arkivutredningen och mejlutsickan är att åtgärden med största sannolikhet används väldigt sällan eller inte alls i Skåne län.

I brist på tid valde jag att inte inkludera perioden 2012-2014 i arkivutredningen. Jag gjorde bedömningen att denna tidsperiod ändå återspeglas i mejlutskick och intervjuer med förrättningslantmätare, eftersom de tillfrågade lantmätarna sannolikt borde ha förrättningar genomförda under denna tidsperiod färskt i minnet.

4.2 Utdrag ur fastighetsregistret

Till grund för den andra arkivutredningen har jag genomsökt 12 Excelfiler, sorterade efter län, se tabell 2. Excelfilerna innehåller aktnummer till fastighetsbestämningsförrättningar utförda på en berörd fastighet under tidsperioden 2002 och framåt. Totalt fann jag 12 förrättningar av intresse. Noterbart är att 9 akter (ca 6,4 % av samtliga akter) inte funnits inskannade och att de skulle kunna innehålla åtgärden fastighetsbestämning av fastighetstillbehör.

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

Län	Genomsökta akter (2002-)	Ej inskannade	Saknar aktnummer	Träffar
AB	25 st	5 st	-	5 st
AC-S	12 st	-	1 st	1 st
C-U-W	10 st	-	-	-
D-Z	8 st	-	-	-
E-N	7 st	-	-	-
F-O	31 st	3 st	-	3 st
G-H	6 st	-	-	1 st
I-Y	12 st	-	-	-
K	4 st	-	-	1 st
M	14 st	1 st	-	-
T-BD	4 st	-	-	-
X	7 st	-	-	1 st
Totalt	140 st	9 st	1 st	12 st

Tabell 2. Antalet genomsökta akter, länsvis

4.3 Information från Lantmäterimyndigheten

Man kan anta att antalet ansökningar om fastighetsbestämning av fastighetstillbehör hänger samman allmänhetens kännedom om att åtgärden finns och kan användas istället för domstolsförfarandet. Jag ansåg därför att en inventering av den information som Lantmäterimyndigheten ger ut till allmänheten kunde motiveras. Förutom Lantmäterimyndighetens egen hemsida har jag också letat på de kommunala Lantmäterikontorens hemsidor. Sammantaget har jag funnit att det endast är Sandvikens kommun som informerar om åtgärden.⁴⁵

4.4 Aktsammanställning

Nedan följer en tabell med information om de 15 förrättningar jag har funnit. Tolv av dem kommer ursprungligen från inventeringen jag har utfört. Resterande tre kommer från en rättsfallsstudie.

⁴⁵ Sandvikens kommun. Överföring/frigörande av fastighetstillbehör.

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

Län	Kommun	Akt	Årtal	Typ av LM	Typ av föremål	Överklagan	Initierad av	Annan åtgärd
Blekinge	Karlskrona	1080-06/138	2006	SLM	Brygga	Avvisat överklagande	Official-initiativ	Servitutsbildning
Gotland	Gotland	09-HEL-441	2004	SLM	Strandbod	Ö 123-04	Sökanden	Fristående åtgärd
Gävleborg	Gävle	2180K-24536	2007	KLM	Brunn	Nej	Official-initiativ	Avstyckning, nybildning ga
Gävleborg	Gävle	-	2009	KLM	Fähus	F 223-12	Official-initiativ	Gränsbestämning
Jönköping	Vagge-ryd	0665-810	2007	SLM	Verkstadsbyggnad	Nej	Sökanden	Klyvning
Kalmar	Kalmar	0880K-07/141	2007	KLM	Sjövilla	Nej	Sökanden	Fristående åtgärd
Stockholm	Norr-tälje	0188-08/105	2008	SLM	Restaurangbyggnad	Nej	Sökanden	Fristående Åtgärd
Stockholm	Värmdö	0120-08/44	2008	SLM	3 uthus	Nej	Sökanden	Fristående åtgärd
Stockholm	Värmdö	0120-11/153	2011	SLM	Fritidshus	Nej	Official-initiativ	Klyvning
Stockholm	Norr-tälje	0188-12/85	2012	SLM	5 byggnader	Nej	Sökanden	Klyvning
Stockholm	Värmdö	0120-13/120	2013	SLM	Brygga	Nej	Official-initiativ	Servitutsbildning, nybildning ga.
Västerbotten	Nordmaling	2401-12/35	2012	SLM	Väg	Nej	Official-initiativ	Nybildning ga.
Västra Götaland	Göteborg	1480K-2009F273	2009	KLM	Transformatorstation	Återkallat överklagande	Sökanden	Ledningsrätt
Västra Götaland	Lerum	1441-1142	2010	SLM	VA-anläggning	Nej	Official-initiativ	Nybildning ga, servitutsbildning
Västra Götaland	Tjörn	1419-1128	2014	SLM	2 bryggor	F 10251-12	Sökanden	Servitutsbestämning

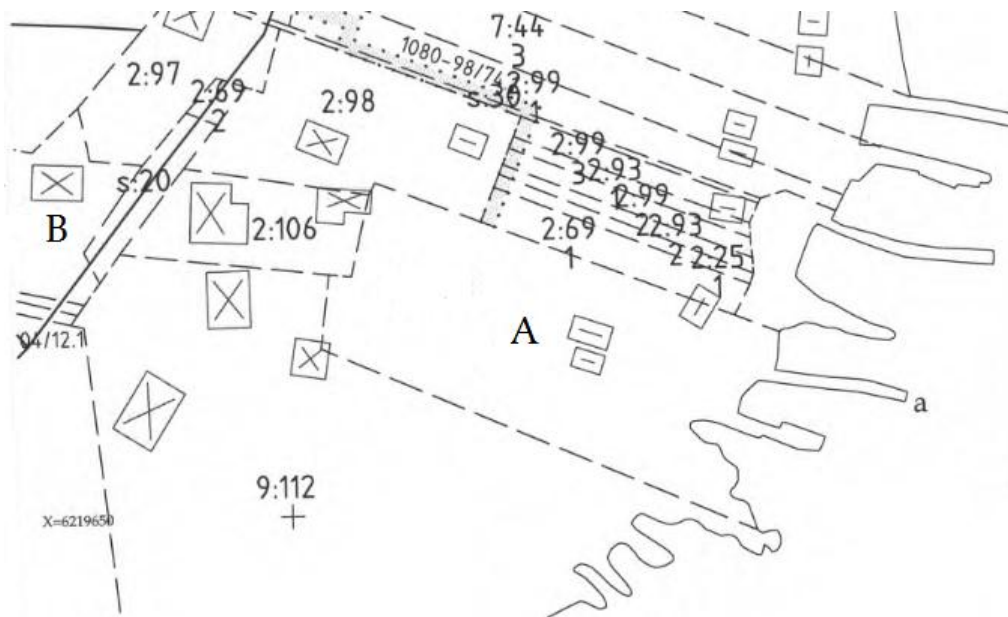
Tabell 3. Aktsammanställning

5 Referat

5.1 Förrättningar

Nedan följer 12 referat av förrättningar som finns beskrivna i tabell 3.

5.1.1 Brygga i Karlskrona kommun (ärende nr. 1080-06/138)

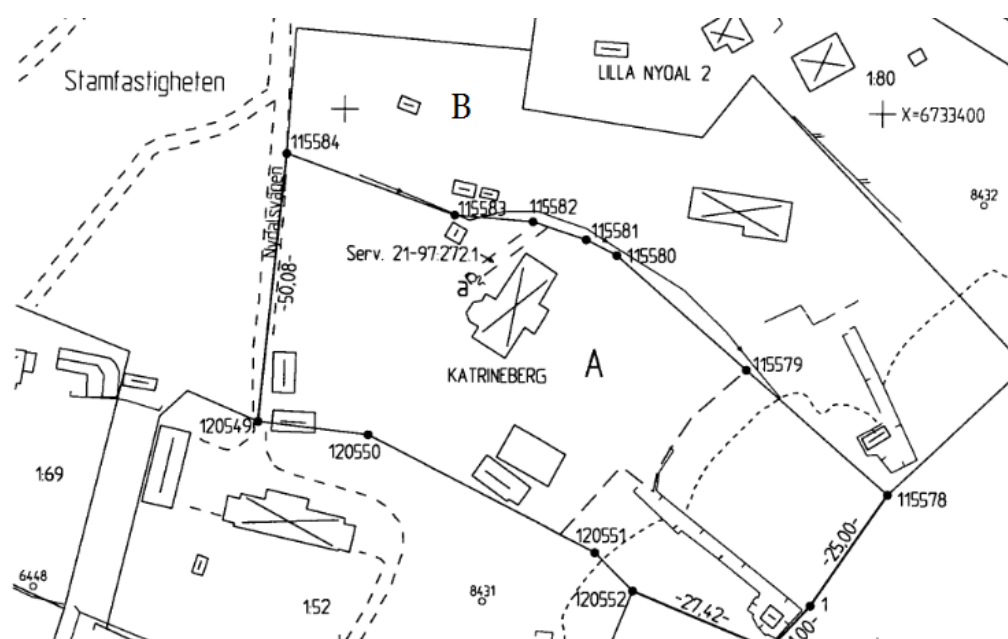


Figur 1. Brygga i Karlskrona kommun

En ansökan från ägarna till fastigheten B inkom 2006 till Lantmäterimyndigheten i Karlskrona med lydelsen; ”utredning önskas pga. Lantmäterimyndighetens försumlighet vid tidigare förrättning 1998 med ärendenr. FKFB 97471. Servitutsutredning önskas för brygga som vid denna förrättning hamnade på annan mark [...]”. Under ett sammanträde preciserades ansökan till att avse bildande av servitut för befintlig brygga (litt. a) belägen på fastigheten A till förmån för fastigheten B (se figur 1). Bakgrunden till ansökan var en tvist angående äganderätten till bryggan. Genom ett gåvobrev, daterat 1986-11-20, erhöll sökanden fastigheten B tillsammans med bryggan och kunde därefter nyttja denna obehindrat i mer än 15 års tid. Sökanden ansåg sig därför vara rättmätiga ägare till bryggan. Ägarna till fastigheten A gjorde i sin tur anspråk på äganderätten till samma brygga och hävdade att ett förvärv av bryggan långt tillbaka i tiden, före det att sökanden förvärvade bryggan, gått till på ett orättmätigt vis. Under sammanträdet förklarade förrättningslantmätaren att man för att kunna knyta bryggan till sökandens fastighet B, genom servitutsbildning, först behövde klarlägga äganderättsförhållandet till bryggan genom ett fastighetsbestämningsbeslut. Lantmäterimyndigheten gjorde bedömningen att det inte var sannolikt att bryggan var tillbehör till den fastighet den var belägen på utan utgjorde lös egendom. Därefter beslutade lantmätaren att

servitutsbildning skulle ske (med ändamålet att behålla, underhålla och förnya befintlig brygga) till förmån för fastigheten B. Genom servitutsbildningen kom bryggan att bli tillbehör till den härskande fastigheten B, JB 2:1 2 st. Förrättningen överklagandes sedermera av ägarna till fastigheten A, men överklagandet avvisades av domstolen.

5.1.2 Brunn i Gävle kommun (ärende nr. 2180K-24536)



Figur 2. Brunn i Gävle kommun.

En ansökan från ägarna till fastigheterna A och B inkom 2007 till Lantmäterimyndigheten i Gävle. Ansökan avsåg avstyckning av området A, ca 5400 kvm, från "stamfastigheten" (se figur 2). Därtill önskade ägarna till fastigheterna A och B att en gemensam vattentäkt på styckningslotten A skulle inrättas som en gemensamhetsanläggning. Man var överens om att vattentäkten var gemensamt anlagd och gemensamt ägd. Därför önskade man att Lantmäterimyndigheten skulle fastighetsbestämma vattentäkten, för att på så sätt undvika onödig diskussion om äganderätten till brunnen i framtiden. Syftet med bestämningen var att klargöra att brunnen inte utgjorde fastighetstillbehör till styckningslotten, utan gemensamt tillbehör till fastigheterna A och B, dvs. de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen. Lantmäterimyndigheten förordnade om fastighetsbestämning av brunnen enligt FBL 14:1 3p., med hänvisning till AL 17 § (officialinitiativ). Därefter beslutade man att brunnen inte hörde till styckningslotten A enligt JB 2:1.

Nedan följer en kort motivering till varför Lantmäterimyndigheten kunde inrätta brunnen a. som gemensamhetsanläggning, fastän rätt till lös egendom inte kan upplåtas enligt AL. I Lantmäterimyndighetens handbok AL står skrivet att "om en befintlig anläggning, som behöver tas i anspråk som en gemensamhetsanläggning,

utgör lös egendom, måste anläggningen förvärvas av ägarna av de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen”. När upplåtelsen sedan sker av det utrymme där anläggningen är belägen, AL 12 §, blir anläggningen fast egendom enligt reglerna i JB 2:1 2st. Anläggningen, dvs. brunnen, kommer därför att tillhöra de anslutna fastigheterna A och B såsom samfällad egendom, var och en med en andel motsvarande fastighetens andelstal för utförande av gemensamhetsanläggningen.⁴⁶ Med andra ord är rätten att ta i anspråk utrymme enligt AL 12 § att jämföra med ett servitut eller en ledningsrätt enligt JB 2:1 2st.

5.1.3 Verkstadsbyggnad i Vaggeryd kommun (ärende nr. 0665-810)



Figur 3. Verkstadsbyggnad i Vaggeryd

En ansökan om klyvning inkom 2004 till Lantmäterimyndigheten i Vetlanda. Sökanden yrkade på att klyva två fastigheter för att upplösa befintligt samägande och uppdelade dessa på fyra nya lotter efter andelar. Det rådde oenighet mellan delägarna om vem eller vilka som uppfört och bekostat en verkstads- och garagebyggnad som uppförts på en av fastigheterna (se litt. a., figur 3). Under ett sammanträde förklarade förrättningslantmätaren att bestämmelserna i 2 kap. Jordabalken skulle bli avgörande för bedömningen av verkstadens tillhörighet. Som bekant utgör en byggnad som uppförts inom en fastighet för stadigvarande bruk fast egendom, JB 2:1. Omvänt utgör en byggnad som uppförts av någon annan än fastighetsägaren lös egendom, såvida inte byggnaden och fastigheten kommit i samme ägares hand, JB 2:4.

Eftersom ingen av delägarna kunde, genom bokföring eller liknande, styrka vem som

⁴⁶ Lantmäterimyndigheten. Handbok AL (2012), s.86. Gassner & Sjöberg (2006), s.16.

bekostat byggnaden blev lantmätaren tvungen att ta ställning till övriga fakta som framkom under förrättningens gång. Exempelvis tog man upp avsaknad av bygglov för verkstaden som en bedömningsgrund, men då det råder frihet från bygglovsplikt för ekonomibyggnader på jord- och skogsbruksfastigheter var det inte avgörande för byggnadens ställning. En omständighet som Lantmätaren inte kunde ta ställning till var det faktum att en enskild fastighetsägare planerat och ansvarat för själva bygget, eftersom lantmätaren inte kunde avgöra vilken arbetsfördelning som förelåg vid tidpunkten för uppförandet.

Avgörande för bedömningen blev istället huruvida verkstadsbyggnaden kunnat inrymmas på en tomt som en av delägarna fått som gåva av sina föräldrar den 30 dec. 1969. Gåvoförklaringen var upptagen i ett köpekontrakt som skrevs i samband med överlåtelsen till de nuvarande delägarna. Området var ca 2000 kvm stort och fanns inte markerat på någon karta. Lantmäterimyndigheten konstaterade att verkstaden vid viss utformning av tomten kring ett fritidshus, bebott av den delägare som erhållit gåvan, väl inrymdes inom de 2000 kvm som gåvan omfattade.

Sammantaget blev bedömningen av verkstaden utgjorde lös egendom och det viktigaste skälet till beslutet var således att byggnaden rymdes inom den arealbestämda gåvotomten. I brist på annan bevisföring styrktes detta beslut även av det faktum att ägaren till gåvotomten frekvent använt byggnaden och ansvarat för dess praktiska och ekonomiska underhåll. I beslutet angav lantmätaren, utöver att verkstadsbyggnaden utgjorde lös egendom, vem som var ägare till byggnaden. Möjligen är beslutet därför mer omfattande än vad man ansåg lämpligt i propositionen ”Överföring av fastighetstillbehör” från 2001 där regeringen inte tyckte att man skulle ange ägaren till lös egendom i ett fastighetsbestämningsbeslut.⁴⁷

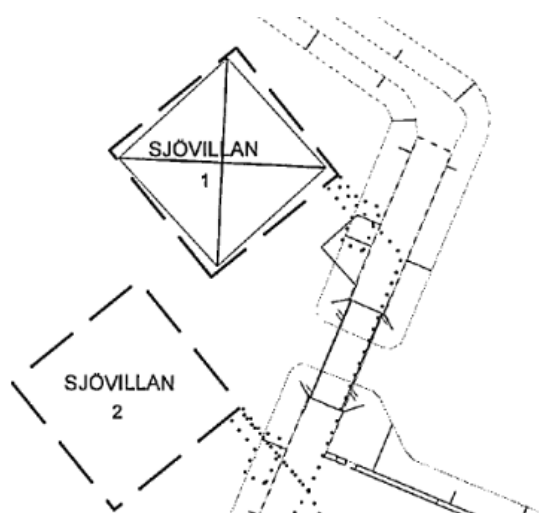
5.1.4 Flytande bostadshus i Kalmar kommun (ärende nr. 0880K-07/141)

Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun utförde 2008 fastighetsbestämning av fastighetstillbehör som en fristående åtgärd. Förrättningen omfattade en fastighet som enbart bestod av ett vattenområde. På fastigheten hade uppförts ett flytande bostadshus (se figur 4). Det var osäkert om bostadshuset utgjorde ett tillbehör till fastigheten, eftersom bostadshuset flöt på vattnet på fastigheten och inte vilade direkt på marken. Sökanden ville bringa klarhet i byggnadens tillhörighet eftersom det är av avgörande betydelse vid överlåtelse, pantsättning och belåning av en fastighet. Knäckfrågan var alltså huruvida en byggnad på en fastighet, som helt utgörs av vatten, kan anses utgöra fastighetstillbehör till densamma.

Fastigheten tillkom genom avstyckning 2005 (akt 0880K-05/37) i enlighet med gällande detaljplan. Det var samma ägare till såväl byggnaden som fastigheten. Lantmätaren tog sikte på formuleringen i JB 2:1 som säger att en byggnad utgör tillbehör till en fastighet om den anbragts inom fastigheten för *stadigvarande bruk*. Det flytande bostadshuset var fast förankrat i pålar fästa i botten och kunde endast röra sig vertikalt allteftersom vattenståndet ändrades. Bostadshuset kunde alltså

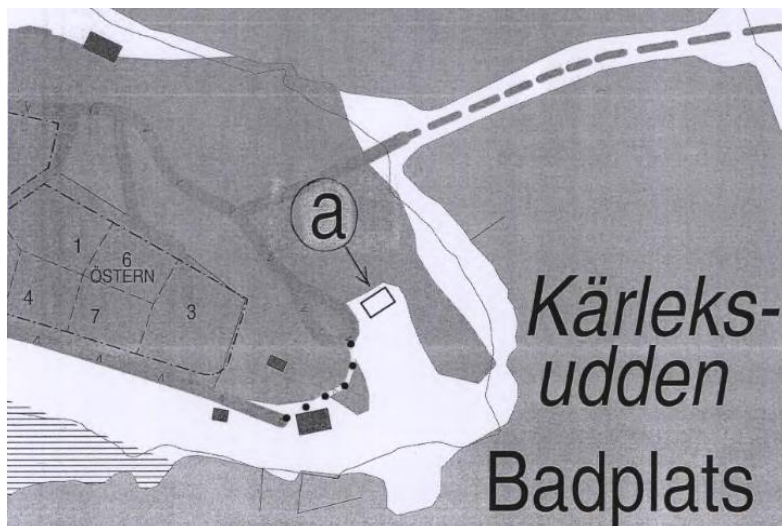
⁴⁷ Prop. 2000/01:138, s. 53

svårigen flyttas. Därtill hade fastigheten fasta tekniska anslutningar för vatten- och avlopp, el m.m. Rätten till dessa hade säkerställts med stöd av servitut. Dessutom fanns beviljat bygglov för bostadshuset. Sammantaget gjorde lantmätaren bedömningen att fastighetsägarens *avsikt* varit att uppföra ett bostadshus fast förankrat på fastigheten. Att flytande byggnader behandlas på samma sätt som byggnader på fast mark i andra lagar såsom plan- och bygglagen och fastighetstaxeringslagen talade för att det flytande bostadshuset även kunde betraktas som tillbehör till fastigheten enligt Jordabalkens regler. Bedömningen att byggnaden var fast förankrad och avsedd för stadigvarande bruk medförde att lantmätaren tog beslutet att det flytande bostadshuset hörde till fastigheten enligt JB 2:1. Kontentan av förrättningen blev således att frågan huruvida en byggnad eller anläggning är uppförd på mark eller vatten saknar betydelse för tillbehörsfrågan.



Figur 4. Flytande bostadshus i Kalmar

5.1.5 Restaurangbyggnad i Norrtälje kommun (ärende nr. 0188-08/105)



Figur 5. Restaurang i Norrtälje

I en ansökan inkommen 2008 till kommunala Lantmäterimyndigheten i Stockholm önskade Norrtälje kommun att få fastställt att en restaurangbyggnad (se litt. a., figur 5) utgjorde lös egendom. Byggnaden var belägen på en kommunägd fastighet, men inom ett område som arrenderades ut. Tidigare hade halva byggnaden förvärvats av ett bolag, som del av ett konkursbo. Resterande del ägdes fortfarande av markägaren, dvs. kommunen. Byggnaden var då i dåligt skick. Därefter uppläts markområdet såsom anläggningsarrende till samma bolag som förvärvat konkursboet. I samband med detta överlät kommunen sin del av byggnaden till bolaget (i fortsättningen kallad arrendatorn) och byggnaden betraktades samstämmt av båda parter såsom lös egendom tillhörig arrendatorn. Därpå utfördes omfattande ombyggnads- och tillbyggnadsarbeten på byggnaden och den såldes i sin tur vidare till ännu ett bolag. Även denna gång var kommunen och den nya arrendatorn överens om att byggnaden utgjorde lös egendom tillhörig arrendatorn. Lantmäterimyndigheten beslutade därför att byggnaden utgjorde lös egendom, och att den därför inte utgjorde tillbehör till fastigheten där den var belägen. I skälen till sitt beslut angav lantmätaren bl.a. att kommunens ursprungliga del av byggnaden inte längre fanns kvar, alternativt hade ett mycket marginellt värde av byggnadens nuvärde och att avsikten med de omfattande ombyggnads- och tillbyggnadsarbetena varit att byggnaden i sin helhet skulle utgöra lös egendom.

5.1.6 Tre uthus i Värmdö kommun (ärende nr. 0120-08-44)

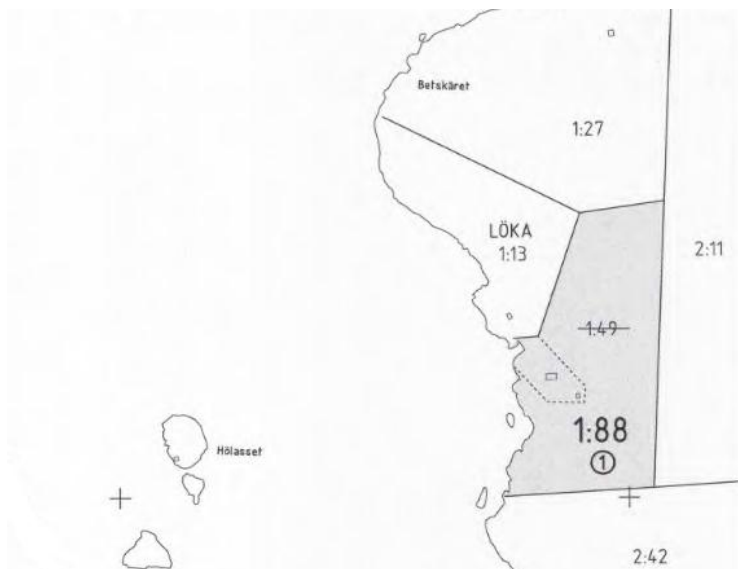
En ansökan inkom 2005 till Lantmäterimyndigheten i Stockholm och avsåg fastighetsbestämning av tre uthus (en sjöbod, en bastu och ett badhus) belägna på en marksamfällighet i Värmdö kommun. Fem fastigheter hade del i marksamfälligheten. Under en kort period 1982 ägdes samtliga fastigheter av en enskild person. Avgörande för bedömningen blev följaktligen om den som uppfört byggnaderna också varit ägare till marken vid tidpunkten för uppförandet. Grundregeln, är ju , att en byggnad eller anläggning utgör tillbehör, och därmed fast egendom, om såväl

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

marken som byggnaden har samma ägare. När det kommer till en byggnad belägen på en marksamfällighet är begreppet fastighetsägare att jämställa med samtliga delägare till samtliga fastigheter i den samfälliga marken. Utöver detta gäller principen om att en byggnad eller anläggning som är tillbehör till en fastighet förblir det såvida den inte avlägsnas från fastigheten enligt JB 2:7 och att en byggnad som från början inte utgör tillbehör kan komma att bli det om byggnaden förvärvats av fastighetsägaren enligt JB 2:4.

Lantmäterimyndigheten gjorde sin bedömning av de tre uthusens tillhörighet utifrån följande grunder. Sjöboden uppfördes före 1982, året då samtliga deltagande fastigheter ägdes ensamt av en person och borde därför utgöra tillbehör till samfälligheten förutsatt att ingen utomstående ägde del i boden. Parterna var överens om att boden var fast egendom och tillbehör till den samfälliga marken. Bastun byggdes någon gång mellan 1998 och 1999. Några av ägarna till de delägande fastigheterna yrkade på att de tillsammans ägde bastun och gjort så sedan den byggdes. En annan ägare motsatte sig detta och gjorde i sin tur anspråk på bastun. Parterna var dock överens om att bastun utgjorde lös egendom. Badhuset flyttades, enligt en ägare, någon gång mellan 1947 och 1948. Det rådde oenighet hos delägarna både vad gällde äganderätten till badhuset och hur flytten gått till. Ett framfört yrkande var att badhuset flyttats från en delägars fastighet till samfälligheten och ett annat att badhuset endast flyttats inom samfälligheten. Oavsett vilket beslutades att badhuset utgjorde lös egendom eftersom ägandet till badhuset i båda fallen inte överensstämde med ägandet till marken. Sammantaget beslutades att sjöboden utgjorde tillbehör till de deltagande fastigheterna gemensamt samt att bastun och badhuset utgjorde lös egendom.

5.1.7 Fritidshus i Värmdö kommun (ärende nr. 0120-11/153)

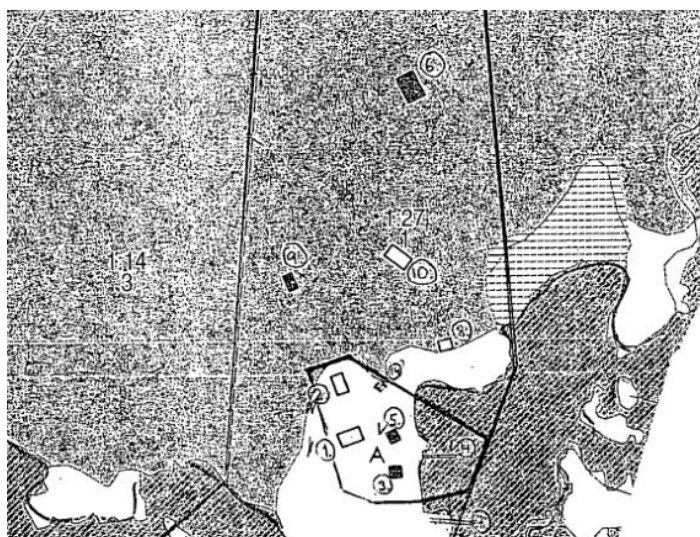


Figur 6. Fritidshus på Värmdö

Ansökan inkom till Lantmäterimyndigheten 2004 och avsåg en önskan om att klyva en samägd fastighet i två nya fastigheter (se litt. 1:49, figur 6). Fastighetsägarnas åsikter gick isär angående om byggnaderna på fastigheten utgjorde fastighetstillbehör eller inte. Förrättningslantmätaren tog därför officialinitiativ till att genom fastighetsbestämning klargöra frågan, eftersom det ansågs nödvändigt för att kunna genomföra den kommande likvidvärderingen. Sammanfattningsvis bedömde lantmätaren att byggnaderna på fastigheten uppförts av dåvarande lagfarna ägare och därför utgjorde tillbehör till fastigheten. Det fanns dock ett undantag. Ett fritidshus hade byggts ut i början på 1970-talet till mer än dubbel storlek och med ett helt nytt tak. Strax innan om/tillbyggnaden hade de lagfarna ägarna skrivit på en överenskommelse om att bland annat fritidshuset inte längre skulle ägas gemensamt. Lantmätaren bedömde att avsikten med överenskommelsen varit att inte heller det nya om/tillbyggda huset skulle ägas gemensamt.

För att kunna besluta om fritidshusets tillhörighet behövde lantmätaren först veta vem som uppfört fritidshuset och vem som ägde fastigheten vid tidpunkten för uppförandet. I skälen hänvisade lantmätaren till JB 2:1, JB 2:7, NJA 1982 s. 773 samt rättsfall som tar upp betydelsen av en fastighetsägares *avsikt* vid uppförande av en byggnad. I skälen angavs bl.a. att fritidshuset uppförts av endast *en* av fastighetens delägare. Som bevis för detta framhölls bygglov, fakturor för till- och nybyggnad samt en överenskommelse (avsiktsförklaring) mellan delägarna. Sammantaget bidrog detta till att lantmätaren ansåg att fritidshuset inte uppförts av fastighetsägaren (med avseende på samtliga delägare). Övriga byggnader uppfördes av samma personer som också ägde marken vid uppförandet. Därför bedömde lantmätaren att alla byggnader på fastigheten utom fritidshuset utgjorde fastighetstillbehör. Lantmätaren beslutade att fritidshuset utgjorde lös egendom.

5.1.8 Klyvning i Norrtälje kommun (ärende nr. 0188-12/85)

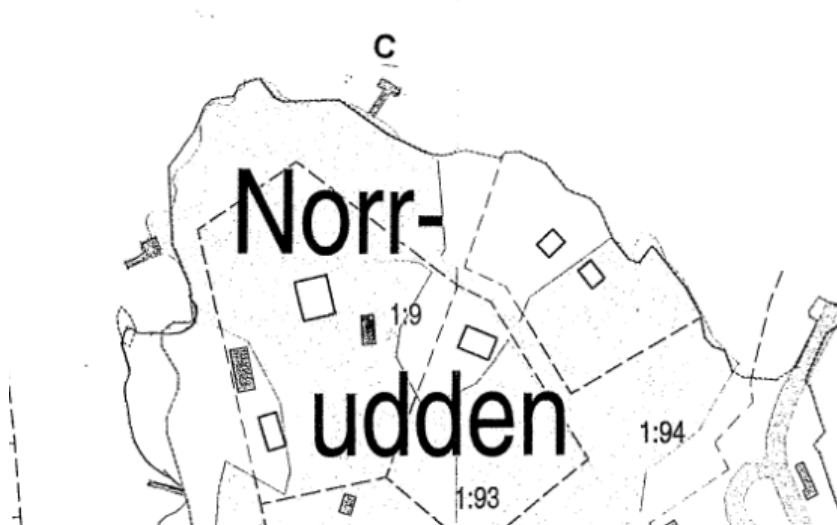


Figur 7. Klyvning i Norrtälje

Vid en klyvning i Norrtälje var delägarna inte överens om vilka byggnader som var fast respektive lös egendom. De var inte heller överens om vem som var ägare till

några av de byggnader som var lös egendom. Fem byggnader behövde fastighetsbestämmas; en bastu, en sjöbod, en lada, ett gammalt boningshus och ett utedass. Med ledning av foton och delägarnas information kunde lantmätaren ta beslut i frågan. Bastun, sjöboden och utedasset utgjorde lös egendom medan ladan och det gamla boningshuset utgjorde tillbehör till fastigheten.

5.1.9 Brygga i Värmdö kommun (ärende nr. 0120-13/120)



Figur 8. Brygga på Värmdö

En ansökan inkom den 28 april 2012 till Lantmäterimyndigheten i Stockholms län och avsåg bildande av en gemensamhetsanläggning för en befintlig brygganläggning (se litt. c, figur 8) belägen på en marksamfällighet. Ansökan var undertecknad av ägarna till fastigheterna 1:93 och 1:95 (se figur 8) belägna i närheten av samfälligheten. Då en av fastigheterna inte uppfyllde kravet på *väsentlig betydelse* enligt AL 5 § för deltagande i gemensamhetsanläggningen yrkade ägaren istället på servitutsbildning som stöd för att få nyttja bryggan. Under ett sammanträde meddelade förrättningslantmätaren att nybildning av ett officialservitut krävde att brygganläggningen utgjorde fast egendom. Förrättningslantmätaren klargjorde att man enligt grundregeln utgår från att ett föremål är fast egendom till den fastighet där den är belägen och att motsatsen måste bevisas. En omständighet som talade för att bryggan var fast egendom var att bryggan redan fanns redovisad på en förrättningskarta upprättad 1974, året då marksamfälligheten bildades. Ägarna till en tredje fastighet 1:9 (se figur 8) hävdade att de bekostat en ombyggnad av bryggan och att bryggan därför utgjorde lös egendom tillhörig dem. Lantmätaren menade dock att faktumet att ombyggnaden bekostats av ägarna till 1:9 inte var relevant i frågan om bryggan var lös eller fast egendom, utan bara visade att ägarna till 1:9 hade nyttjat den mest och därför också frivilligt stått för underhållet, jfr det s.k. Resömalet Ö 4639-03.

Lantmätaren stödde sig på följande lagrum i sina skäl till beslutet; FBL 14:1a 1p. (fråga om fastighetsbestämning får tas upp om det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning, ett s.k. officialinitiativ), FBL 14:1 1 st. 3 p. med hänvisning till JB 2:1 (huruvida en byggnad eller anläggning utgör tillbehör till en fastighet) samt JB 2:7 (skydd mot tredje man vid överlåtelse av fastighetstillbehör). Även *avsikten* med tillförandet upptogs som en betydande omständighet för om bryggan skulle anses utgöra tillbehör eller lös egendom. I skälen till beslutet angavs följande omständigheter. Det är ostridigt att bryggan uppförts av tidigare fastighetsägaren och utgjorde fast egendom innan uppdelningen och marksamfällighetens bildande. Grundregeln enligt JB 2:4 är att lös egendom ska vara tillförd av annan än fastighetsägaren. En marksamfällighet får ses som en samägd fastighet där ”fastighetsägaren” är alla delägande fastigheters ägare tillsammans. Det som uppförts på fastigheten av samtliga delägare blir omgående fast egendom. Dock hade bryggan tillförts samfälligheten av en enskild fastighetsägare. Därutöver behöver det vara uppenbart att avsikten med tillförandet av bryggan varit att den skulle utgöra lös egendom. Inget skriftligt bevis att riva den gamla gemensamma bryggan och bygga en ny privat fanns. Inget bygglov eller strandskyddsdispens talar för att bryggan utgör en ersättningsbrygga till den gamla slitna, och därför avsedd att bli fast egendom även den. Samfällighetsföreningen ifrågasatte aldrig något under ombyggnadsåret 1986. Det fanns inget i fastighetsregistret eller beslut om att bryggan inte längre ska höra till fastigheten som pekade på att bryggan var lös egendom. Sammantaget fann Lantmäterimyndigheten att det inte kunde visas annat än att bryggan var fast egendom. Ett servitut för förmån för sökanden kunde därför bildas.

5.1.10 Väg i Nordmalings kommun (ärende nr. 2401-12/35)

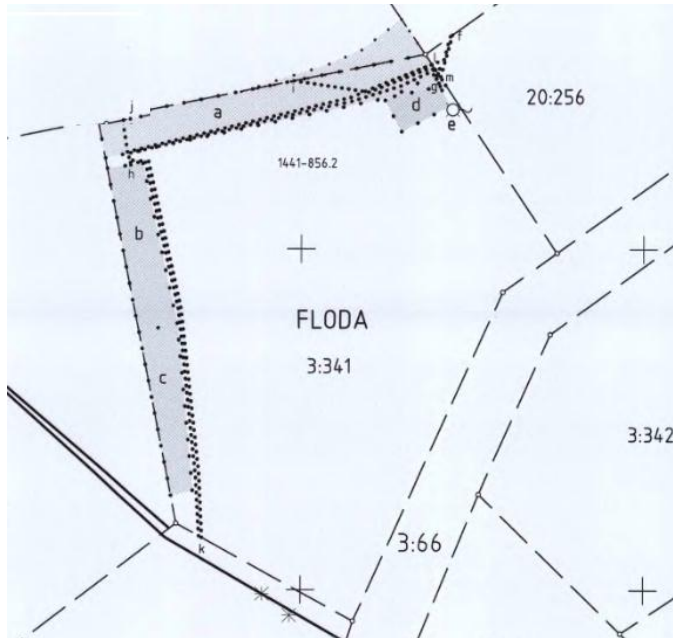
En ansökan inkom 2011 till kommunala lantmäterimyndigheten i Umeå avsåg bildande av gemensamhetsanläggning. Bakgrunden var att två fastigheter (3:36 och 3:37) länge tagit väg över en tredje fastighet (3:65) som nu ogillade detta. Sökanden ville inrätta en gemensamhetsanläggning för den befintliga vägen för att trygga rätten att ta väg över 3:65 även i fortsättningen. Förrättningslantmätaren ansåg att man först behövde fastighetsbestämma vägen för att avgöra huruvida den utgjorde fastighetstillbehör till 3:65 enligt JB 2:1. Förrättningslantmätaren ansåg att fastighetsbestämningen kunde genomföras enligt FBL 14:1a 3 st., eftersom åtgärden hade betydelse för sökanden då frågan påverkade storleken på ersättningsbeslutet. I sina skäl anförde lantmätaren att den ursprungliga vägkroppen hade ”uppförts” av en tidigare fastighetsägare och att vägen således utgjorde fastighetstillbehör till 3:65, eftersom marken och anläggningen vid tidpunkten för ”uppförandet” haft samma ägare, JB 2:1 och JB 2:4. Att vägen förbättrats och underhållits av 3:36 och 3:37 påverkade inte bedömningen. Beslut togs att vägen utgjorde fastighetstillbehör till 3:65. Fastigheterna 3:36 och 3:37 tillförsäkrades rätt att ta väg över 3:65 genom bildandet av en gemensamhetsanläggning för den befintliga vägen.

5.1.11 Transformator i Göteborgs kommun (ärende nr. 1480K-2009F273)

En ansökan inkom 2009 till Lantmäterimyndigheten i Göteborg avsåg nybildning av ledningsrätt för en högspänningsledning samt en transformator. Fastighetsbestämningen avsåg den befintliga transformatorstationen, och om denna utgjorde fastighetstillbehör enligt JB 2:1. Sakägarna var oense huruvida transformatorstationen utgjorde ett allmänt fastighetstillbehör eller ett byggnadstillbehör. Utfallet var avgörande för om en bestämning skulle kunna genomföras eller inte, eftersom en fastighetsbestämning endast kan omfatta omedelbara fastighetstillbehör enligt JB 2:1.

I skälen till beslutet angavs följande. Den aktuella transformatorn var belägen i ett rum i en byggnad. Eftersom den varken upplåtits med stöd av ledningsrätt eller servitut, ansågs den sannolikt utgöra fastighetstillbehör, JB 2:1 2 st. Begreppet ledning innefattar även transformatorer enligt LL 3 §. Transformatorn kan därför utgöra tillbehör till en fastighet eftersom ledningar kan höra till en fastighet enligt JB 2:1. När transformatorn byggdes var det samma ägare till fastigheten som till transformatorn, vilket medför att den borde vara fast egendom. Lantmätaren hänvisade inte till några paragrafer för att motivera detta men min bedömning är att JB 2:4 åsyftades underförstått. Vidare anförde lantmätaren att transformatorn inte uppfyllde kraven i JB 2:2 och JB 2:3 och kunde därför varken utgöra byggnadstillbehör eller industritillbehör. Lantmätaren uteslöt också att transformatorn skulle utgöra lös egendom, eftersom den inte kunde flyttas. Slutsatsen blev att transformatorn därför måste anses utgöra ett omedelbart fastighetstillbehör och därför kunde fastighetsbestämmas. Lantmäterimyndigheten beslutade att transformatorstationen utgjorde fastighetstillbehör enligt JB 2:1. Förrättningen överklagades men mark- och miljödomstolen avskrev målet då överklagandet återkallades.

5.1.12 Va-anläggning i Lerums kommun (ärende nr. 1441-1142)



Figur 3. Va-anläggning i Lerum

En ansökan inkom 2009 till kommunala lantmäterimyndigheten i Göteborg och avsåg nybildning av en gemensamhetsanläggning för befintliga anordningar (vattenbrunn, pump- och sophus, minireningsverk och infiltrationsanläggning med erforderliga tillbehör). Därutöver avsåg ansökan nybildning av servitut för några fastighetsägares enskilda va-ledningar anslutna till gemensamhetsanläggningen. De fastighetsägare som ville delta i gemensamhetsanläggningen hade förvärvat sina fastigheter av ett bolag, som förbisett att rättsligt säkerställa fastigheternas tillgång till va-anläggning m.m. Fastighetsägaren vars fastighet belastades med va-anläggningen m.m. motsatte sig bildandet av en gemensamhetsanläggning. Lantmätaren förordnade om fastighetsbestämning för att fastställa om de befintliga anläggningarna för vatten, avlopp och sopor utgjorde tillbehör till fastigheten eller lös egendom. Fastighetsägaren till den belastade fastigheten hävdade att anläggningen utgjorde tillbehör och begärde därför kompensation för inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Övriga fastighetsägare motsatte sig dock detta.

Ägaren till den belastade fastigheten medgav att hon vid fastighetsköpet varit medveten om att en avloppsanläggning (vattentäkt med pumphus samt ledningar) skulle komma att anläggas på fastigheten, men att det faktiska intrånget varit större än vad hon först uppfattat. Hon accepterade därför anläggningen och ledningarna på hennes fastighet men yrkade på ersättning för intrånget. En invändning mot detta som framfördes var att köpeskillingen var satt efter intrånget och att ersättning därför inte borde utgå. Ett annan invändning som framfördes var att övriga fastighetsägare köpt sina fastigheter med tillhörande vatten och avloppsanläggning och att man därför inte skulle behöva betala extra för detta.

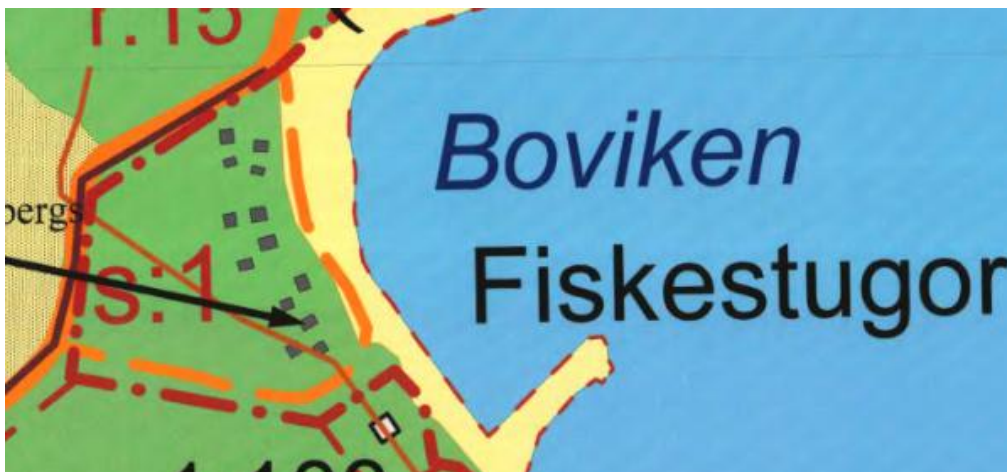
Förrättningslantmätaren förordnade om fastighetsbestämning enligt 17 § AL som i sin tur hänvisar till 14 kap. 1 § FBL. Beslutet blev att va-anläggningen inte utgjorde tillbehör till fastigheten där den var belägen, eftersom anläggningen tillhörde det bolag som sålt fastigheterna, JB 2:4. Va-anläggningen kunde därför överföras till en ny anläggningssamfällighet bestående av de fastigheter som skulle betjänas av vatten och avloppsledningar.

I skälen angav Lantmäterimyndigheten följande. Befintliga va-anläggningar inom belastad fastighet har utförts efter det att fastighetsägarna förvärvat fastigheten, med avsikt att dessa skulle vara gemensamma för deltagande fastigheter (dvs. överlåtas till deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen). Anläggningarna har uppförts av ett bolag, som inte var fastighetsägare vid tidpunkten för uppförandet, och utgör därför inte fastighetstillbehör enligt JB 2:4. Samma sak gäller för vatten och avloppsledningar. Detta framkom redan vid förvärvet av den belastade fastigheten, då det finns upptaget i köpehandlingarna. Ersättning utgick endast för formella rättigheter till belastad fastighet, ca tusen kr per fastighet.

5.2 Domslut

Nedan följer en presentation av tre förrättningar, beskrivna i tabell 3, som har överklagats till domstol.

5.2.1 Strandbod i Gotlands kommun (mål nr. Ö 123-04)



Figur 4. Strandbod på Gotland

Lantmäterimyndigheten på Gotland inledde 2009 en förrättning (akt 09-HEL-441) på ansökan av en fastighetsägare som yrkade att Lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning skulle klargöra om en strandbod, belägen på en marksamfällighet, utgjorde lös egendom eller fastighetstillbehör till sökandens jordbruksfastighet (se figur 2). Bakgrunden var att sökanden ville sälja sin fastighet, med andel i marksamfälligheten, men behålla strandboden. Lantmäterimyndigheten

beslutade att strandboden utgjorde fastighetstillbehör till sökandens jordbruksfastighet. I sina skäl anförde förrättningslantmätaren att en byggnad som uppförts med stöd av ett servitut på en annan fastighet blir tillbehör till den härskande fastigheten (JB 2:1 2 st.). På samma sätt menade lantmätaren att det borde förhålla sig när någon uppför en byggnad på en samfällighet vilken ens fastighet har andel i.

Förrättningen överklagades till Gotlands tingsrätt. Tingsrätten hade en annan uppfattning än Lantmäterimyndigheten och ansåg inte att JB 2:1 2 st. ska tolkas så att paragrafen även avser byggnader uppförda med stöd av andel i samfällighet. Domslutet blev således att strandboden inte utgjorde tillbehör till sökandens fastighet, utan lös egendom tillhörande sökanden. Min bedömning är att domstolen ansåg att byggnaden tillförts av annan än fastighetsägaren, JB 2:4.

5.2.2 Fähus i Gävle kommun (mål nr. F 223-12)

Den 15 februari 2010 tog kommunala lantmäterimyndigheten i Gävle ett beslut om fastighetsbestämning som preliminärfråga som kan överklagas särskilt. I enlighet med FBL 14:1 1 st. 3 p. prövade förrättningslantmätaren frågan om en byggnad utgjorde fastighetstillbehör enligt JB 2:1. Upprinnelsen till tvisten var en ansökan om fastighetsbestämning av gräns, akt 2180K-24861. På ena sidan gränsen fanns en byggnad, i fortsättningen kallad fähuset med ett, enligt Läns museet, stort byggnads- och kulturhistoriskt värde. Åsikterna gick isär om vem av fastighetsägarna på båda sidor gränsen som hade äganderätten till byggnaden. Förrättningslantmätaren gjorde sin bedömning utifrån att grundregeln i svensk lagstiftning är att en byggnad normalt utgör fastighetstillbehör till den fastighet där den är belägen och att beviskraven för en annorlunda bedömning är höga. För en annorlunda bedömning krävs ett servitut till förmån för den fastighet där byggnaden inte är belägen. Lantmätaren hänvisade inte till någon paragraf för att motivera detta men min bedömning är att JB 2:1 2 st. åsyftades underförstått. Då inget av det som framkom under förrättningen kunde styrka att ett servitut upprättats blev den samlade bedömningen att fähuset var fastighetstillbehör till den fastighet den var belägen på.

Förrättningen överklagades till mark- och miljööverdomstolen. Domstolen tog särskilt upp rekvisiten i JB 2:1, dvs. att byggnad ska ha anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Man pekade på att bestämmelserna i FBL syftar till JB:s bestämmelser vad avser fastighetstillbehör, som utgår från principen att en byggnad eller anläggning ”regelmässigt utgör tillbehör till fastighet där den är belägen”. Med andra ord åligger det den som gör gällande det motsatta att styrka sitt påstående. Att det innebär svårigheter att styrka förhållanden som ligger uppemot 100 år tillbaka i tiden lindrar inte beviskravet. Inget bevis kunde styrka det motsatta. Domstolen beslutade att fähuset utgjorde tillbehör till fastigheten där den var belägen, och fastställde därmed Lantmäterienhetens beslut.

5.2.3 Bryggor i Tjörns kommun (mål nr. F 10251-12)



Figur 5. Bryggor i Tjörn

En ansökan inkom den 18 juni 2010 till Lantmäterimyndigheten i Västra Götaland (ärende nr. 1419-1128) och avsåg fastighetsbestämning av en samling fastigheter i Tjörns kommun. Sökande var ägarna till fastigheten 1:13 (se figur 6). Orsaken till ansökan var att ägarna till 1:13 hävdade att andra fastighetsägare påstod sig ha rätt att på 1:13 ”göra vad som helst”. De åsyftade fastighetsägarna stödde sig därvid på en ”1985 års överenskommelse” noterad i ett protokoll från hemmansklyvning enligt följande ostridiga lydelse:

”Som delägarna tillkännogifvade sig vid sista sammanträdet, uteglömdes några undantag för allmänt behof som bör afsättas, beslutades efter öfverenskommelse: att delägarna äga opåtalet rätt för hvad ändamål som hälst, begagna stränderna, med frie vägar utan ersättning...”

I ansökan angav sökanden att deras möjligheter att driva verksamhet på näringsfastigheten 1:13 hindrades genom de andra fastighetsägarnas tolkning av den citerade protokollsanteckningen. Därför önskade man att genom fastighetsbestämning konkretisera vad ”1865 års överenskommelse” egentligen innebar. Frågan de begärde att Lantmäterimyndigheten skulle utreda var alltså om ”1865 års överenskommelse” utgjorde ett servitut och vad det i så fall omfattade.

På ett sammanträde den 14 juni 2011 framfördes ytterligare ett yrkande om att Lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning skulle avgöra om ett par bryggor belägna på fastigheten 1:13 utgjorde fastighetstillbehör till en samling fastigheter i närheten.

Lantmäterimyndighetens bedömning var att en servitutsrättighet hade tillskapats vid hemmansklyvningen år 1865 och förordnade att fastighetsbestämning skulle ske enligt karta och beskrivning. Servituten betraktades som olokaliserade och lades ut på kartan som en streckad linje längs den aktuella strandlinjen. Vidare beslutade man att **befintliga bryggor**, västra och östra bryggan, enligt servitut bildat vid förrättning 1865-12-18, akt 14-STE-635 hörde till fastigheterna 1:74-76 enligt JB 2:1. Förrättningen överklagades till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljööverdomstolens domskäl:

Mark- och miljööverdomstolen började med att besvara frågan om överenskommelsen från 1865 utgjorde ett servitut eller inte. Man konstaterade att Lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning bl.a. får pröva frågor om ett servitut gäller och vilket omfång rätten har, FBL 1:1 och FBL 14:1 1 st. 2 p. Eftersom överenskommelsen upprättades före Jordabalkens införande 1972 behövde man därefter utröna vilka rekvisit som skulle behöva vara uppfyllda för att överenskommelsen skulle likställas med ett servitut. Man konstaterade att en allmän beskrivning av de grundläggande drag som utmärker ett servitut infördes år 1972 genom ikraftträdandet av jordabalken. Av förarbetena framgår att någon saklig ändring i fråga om rättighetens allmänna karaktär inte åsyftades.⁴⁸ När FBL utarbetades ansågs det inte finnas några skäl till att låta andra regler gälla för servitut som bildas enligt FBL än för servitut som grundar sig på avtal enligt jordabalken.⁴⁹ Det anförda innebar enligt Mark- och miljööverdomstolen att samma förutsättningar för bedömningen av om servitutsliknade rättigheter är att se som en giltig servitutsupplåtelse ska gälla oavsett om rättigheten härrör från tiden före eller efter jordabalkens ikraftträdande. Uttalandena i förarbetena innebar vidare att servitutsrekvisiten i JB 14:1 är tillämpliga även på officialservitut.

Domstolen diskuterade också huruvida överenskommelsen utgjorde ett totalt ianspråktagande, vilket ett servitut inte kan omfatta, JB 14:1. Domstolen ansåg inte att överenskommelsen var så långtgående att det är fråga om ett totalt ianspråktagande av de tjänande fastigheterna. Sammantaget ansåg domstolen att överenskommelsen uppfyllde servitutsrekvisiten.

Vidare anförde domstolen: ”I likhet med vad Lantmäterimyndigheten anført i sitt remissyttrande ansåg Mark- och miljööverdomstolen att det fanns anledning att vara generös i bedömningen av om servitutsliknade rättigheter i lagaskiftesakter ska anses utgöra servitut. Detta särskilt med hänsyn till att servituten ofta var en grundläggande förutsättning för att lottläggningen skulle kunna ske på det sätt som då skedde. Om delägarnas överenskommelser underkänns, riskeras grunden för skiftet att rubbas. Överenskommelsen bör därmed betraktas som ett servitut.”

⁴⁸ Prop. 1970:20 B, s. 716 och 730

⁴⁹ Prop. 1969:128 B, s. 541. Prop. 1970:20 B, s. 719

Därefter prövade domstolen om den västra och östra bryggan utgjorde fastighetstillbehör. Mark- och miljööverdomstolen började med att konstatera att Lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning får pröva om anläggningar hör till en fastighet enligt JB 2:1, FBL 14:1 1st. 3p. Av JB 2:1 1 st. framgår att till en fastighet hör bl.a. anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Enligt andra stycket i samma bestämmelse hör till en fastighet även en anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövande av ett servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. En brygga är normalt sett tillbehör till den fastighet där den är belägen.⁵⁰

Domstolen konstaterade att den konstruktion som bestämmelserna i 2 kap. jordabalken har innebär att om inget annat visats, utgör byggnader och anläggningar tillbehör till den fastighet som de ligger inom. Det ankommer därför på den som påstår att en byggnad eller en anläggning inte tillhör den fastighet som den ligger inom att styrka sitt påstående. Det finns inte anledning att ha ett lägre beviskrav utifrån ett allmänt antagande om att det skulle innebära särskilda svårigheter att föra bevisning om förhållanden som ligger långt tillbaka i tiden.⁵¹

I målet är ostridigt att bryggorna ligger inom fastigheten 1:13. Beträffande den östra bryggan saknas uppgift om när den ursprungligen uppförts och av vem. Det finns viss utredning som ger stöd för att den använts av ägarna till 1:12. Det finns även uppgift om att bryggan vid två tillfällen ska ha raserats helt och då uppförts på nytt av ägaren till 1:76. När det gäller den västra bryggan finns viss utredning som ger stöd för att den uppförts år 1962 av ägaren till 1:74. Enligt klagandena ska det dock redan tidigare ha funnits möjlighet att angöra båtar på platsen.

Sammantaget, ansåg domstolen, att det inte var möjligt att med säkerhet säga när bryggorna uppfördes eller vem eller vilka som uppförde dem. Man ansåg inte att klagandena ansetts ha visat att bryggorna ursprungligen uppförts av ägarna till 1:12. Bryggorna ansågs därmed inte vara fastighetstillbehör till 1:74-76 och överklagandet avslogs i denna del.

Mark- och miljööverdomstolens domslut:

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställde Mark- och miljööverdomstolen Lantmäterimyndighetens beslut 2011-12-01 (ärende nr O102507) om fastighetsbestämning av servitut och fördelning av förrättningskostnader. Det innebär att mark- och miljödomstolens dom att upphäva beslutet om fastighetsbestämning av fastighetstillbehör står fast.

⁵⁰ RH 1986:84

⁵¹ Mark- och miljööverdomstolens dom 2012-10-26 i mål nr F 223-12

6 Intervjuer med förrättningslantmätare

Kapitlet inleds med en sammanfattning av åtta intervjuer med förrättningslantmätare från kommunala och statliga lantmäterimyndigheter i Gotland, Gävle, Kalmar, Stockholm, Umeå, Vetlanda och Göteborg. Därefter följer ett referat av en förrättning genomförd av kommunala lantmäterienheten i Kristianstad. Under förrättningen aktualiserades frågan om bestämning av tillbehör, men åtgärden genomfördes aldrig. Referatet har sitt ursprung i en telefonintervju med förrättningslantmätaren som utförde förrättningen.

6.1 Sammanfattning av intervjuer

1. Hur ofta får ni frågor om fastighetsbestämning av fastighetstillbehör? Vem initierar fastighetsbestämningen i de fallen; sökanden eller ni?

Svaren från de intervjuade lantmätnarna varierade något, men majoriteten svarade att åtgärden är ovanlig. Två lantmätare svarade att man aldrig genomfört åtgärden ifråga och övriga att åtgärden använts väldigt sällan. Lantmätnarna svarade att det enbart varit de som har initierat åtgärden i dessa fall.

2. Uppfyller lagstiftningen sitt syfte? Vad finns det för styrkor och svagheter?

Ett lantmäterikontor valde att inte svara på frågan, eftersom de inte tillämpat lagstiftningen. Övriga svarade samstämmigt att åtgärden uppfyller sitt syfte. Lantmätnarna gav flera exempel på lagstiftningens styrkor. En av de svarande menade att "[...]lagstiftningen fyller en viktig funktion, ibland bara genom att man som lantmätare vet att möjligheten finns att komma vidare om förhandlingsläget skulle vara helt låst[...]" En annan svarade att "[...] styrkorna är framför allt att oklarheter kan utredas i samma svep som en förrättningsåtgärd görs. Bra för både handläggare och sakägare att slippa blanda in en tredje part". En lantmätare svarade att åtgärden är bra "[...] som ett led till andra åtgärder, exempelvis frigörande av fastighetstillbehör". Slutligen svarade en lantmätare att åtgärden är bra "[...] som en möjlighet och ett alternativ till domstolsförfarandet. Vi kan lösa frågan direkt i en förrättning. Det ger handlingskraft åt LM [...]". Ingen av de intervjuade lantmätnarna svarade att lagstiftningen har några egentliga svagheter. En lantmätare svarade dock att det "[...] vid 3d-fastighetsbildning som ofta görs inom befintliga byggnader skulle det vara bra att kunna bestämma vem specifika "byggnadsanläggningar" hör till i samband med ex servitutsbildning".

3. Upplever du att lantmätare och fastighetsägare har bra kännedom/kunskap om åtgärden?

Svaren från lantmätnarna varierade rätt mycket. De flesta kontoren var överens om att flertalet fastighetsägare nog är omedvetna om åtgärden. Vad gällde lantmätarnas egen kännedom om åtgärden gick åsikterna isär. Två lantmätare såg positivt på saken och svarade att "det finns ingen tveksamhet hos lantmätare[...]" och "Lantmätare ok

[...]”. Övriga lantmätare gav mer försiktiga svar. En lantmätare svarade att ”[...] vi lantmätare får läsa på när frågan kommer”. En annan svarade att ”[...]Många lantmätare känner nog till att möjligheten finns, däremot är det få som har någon praktisk erfarenhet. Inte minst svårigheten att ta ställning till bevis i olika former när ”ord står mot ord”, en lantmäteriförrättning är trots allt en ”förenklad” juridisk process jämfört med de möjligheter en domstol har[...]”. Någon svarade att ”Jag tror att åtgärden är ytligt känd för de flesta. Djupare kunskap som tillämpningsmöjligheter, förrättnings exempel, rättsfall etc. är nog att betrakta som låg”. En lantmätare var oroad över att ”[...] frågan om befintliga anläggningar utgör fast egendom eller inte hanteras slentrianmässigt vid upplåtelse enligt AL samt servitut enligt FBL. Eftersom LMs möjligheter att upplåta rätt i lös egendom är begränsade (obefintliga?) så är frågan av betydelse. Kontentan? Jag tror att FLM pga. okunskap eller slarv kan riskera att upplåta rättigheter som det egentligen inte finns grund för. Det är en intressant sovande björn att väcka...” Slutligen svarade någon att ”[...] det varierar. Man får ibland en känsla att det finns en kunskapslucka här.”

4. Hur gjorde man innan regeln tillkom? Finns det andra sätt för en lantmätare att uppnå samma resultat?

Ett par lantmätare svarade att de inte visste hur man gjorde innan regeln tillkom. I övrigt gav lantmätarna lite olika bud. En lantmätare svarade att det inte fanns något ”[...]motsvarande sätt för Lantmäterimyndigheten att bestämma fastighetstillbehör. Eftersom man heller inte kunde frigöra tillbehör, fanns det heller inte samma behov som idag. Fanns det oklarheter eller en tvist angående äganderätten för en byggnad eller anläggning kunde man i en förrättning använda sig av tolkning utan att göra en formell bestämning eller invänta ett avgörande från en domstol.” En annan lantmätare svarade att man kunde försöka att ”[...]få sakägarna att upprätta en överenskommelse – förlika. På det sättet kringå problemet. Annars var det att förklara förrättningen vilande och avvakta domstolsprocessen och dess utslag.”. Slutligen svarade någon att den inte visste men att man kunde låta parterna ”[...]själva skriva avtalsservitut, genom vilket något som liknar en fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen kan uppnås”.

5. Slutligen, har möjligheten att fastighetsbestämma tillbehör i en förrättning inneburit en förbättring jämfört med hur det var innan?

Ett lantmäterikontor ville inte svara eftersom det inte var en stor fråga hos dem. Övriga lantmätare var positiva. En lantmätare svarade lite försiktigt ”ja, det tror jag!”. Någon svarade att ”det är en utveckling till det positiva att man i en lantmäteriförrättning kan bestämma tillbehör”. En lantmätare hänvisade till nyttan att kunna fastighetsbestämma tillbehör vid en klyvning och svarade ”absolut. Vid t.ex. klyvning kan det ju vara av stor vikt för lottläggning och värdering att denna möjlighet finns”. Någon svarade ”tveklöst ja.”. En lantmätare svarade att åtgärden är ”[...] ett praktiskt redskap att kunna ta till då en situation infinner sig”. Slutligen svarade en lantmätare att ”det är bra att möjligheten finns.”

6.2 Intervju med Lantmäterimyndigheten i Kristianstad

På kommunala Lantmäterimyndigheten i Kristianstad genomförde man nyligen en förrättning där frågan om fastighetsbestämning av fastighetstillbehör aktualiserades. Kristianstad kommun ägde en fastighet för industriändamål som man, med stöd av tomträtt, upplät till ett kommunalt bolag. Det kommunala bolaget hyrde/arrenderade i sin tur ut marken till ännu ett bolag (i fortsättningen kallad verksamhetsutövaren) som bedrev sin verksamhet där. Efter en tid önskade verksamhetsutövaren att köpa fastigheten och de byggnader som var belägna på denna. Man avsåg att utföra förvärvet i två steg. Först avstyckade man en bit mark på en angränsande fastighet. Sedan fastighetsreglerade man hela industrifastigheten till styckningslotten för att undvika att betala stämpelskatt.

I samband med regleringen upprättades en överenskommelse mellan Kristianstad kommun och verksamhetsutövaren. Tomträtten var vid den här tidpunkten uppsagd. I överenskommelsen skrevs en klausul som sa att ersättning skulle utgå för byggnaderna på fastigheten, om Lantmäterimyndigheten ansåg att de utgjorde fast egendom. Det fanns en osäkerhet kring vem som uppfört byggnaderna på fastigheten, men om verksamhetsutövaren uppfört dem skulle det betyda att de utgjorde lös egendom enligt JB 2:4. Vid sidan av överenskommelsen om fastighetsreglering upprättade kommunen och verksamhetsutövarna även en köpehandling där kommunen överlät byggnaderna på bolaget enligt en överenskommen köpesumma. På det sättet helgraderade man sig. Om byggnaderna redan från början utgjorde fast egendom skulle de följa med vid fastighetsregleringen. Om byggnaderna utgjorde lös egendom skulle de övergå till att bli fastighetstillbehör efter regleringen eftersom bolaget då skulle äga både marken och byggnaderna som då skulle komma i samme ägares hand, JB 2:4.

Samtidigt tog kommunen en risk med köpehandlingen eftersom kommunen sålde byggnaderna utan att veta om de egentligen var ägare till dem. En fastighetsbestämning skulle kunna betyda, om man drar det till sin spets, att verksamhetsutövaren skulle kunna bli tvungen att betala för byggnaderna två gånger om byggnaderna skulle visa sig utgöra fast egendom. Dels skulle man behöva betala köpesumman i köpehandlingen och där utöver, enligt klausulen i överenskommelsen, betala ersättning enligt ett ersättningsbeslut från Lantmäterimyndigheten (efter värdering av byggnaderna). Men i detta fall var den risken inte särskilt stor då sakägarna var överens, och därför kunnat skriva en överenskommelse till grund för ersättningsbeslutet där man överlät byggnaderna för i stort sett ingenting, FBL 5:18. Dessutom hade en sådan reglering troligtvis inte kunnat genomföras tvångsvis, med hänvisning till bestämmelserna om graderingsvärde i FBL 5:8, eftersom en hel fastighet skulle ha utplånats.

Byggnaderna fastighetsbestämdes dock aldrig eftersom sökanden inte själva yrkade på det och Lantmäterimyndigheten inte bedömde att det fanns underlag för ett officialinitiativ, eftersom ett sådant förordnande kräver att fastighetsbestämningen behövs för förrättningens fortsättning enligt FBL 14:1a. Med facit i hand kunde det

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

emellertid ha varit fördelaktigt att ha utelämnat köpehandlingen och att redan från början fastighetsbestämt byggnaderna för att möjligen tjäna på det skattemässigt, eftersom beskattning vid förvärv av fast och lös egendom skiljer sig åt. Avslutningsvis kan sägas att Lantmäterimyndigheten i Kristianstad varken fått in någon ansökan om fastighetsbestämning eller genomfört en sådan förrättning.

7. Analys

7.1 Svar på frågeställningarna

Hur många förrättningar som innehåller fastighetsbestämning av fastighetstillbehör har skett sedan regelns införande?

Med utgångspunkt i det material från Arken och fastighetsregistret (se kapitel 4) som jag byggde min inventering på fann jag endast 15 förrättningar som innehåller åtgärden fastighetsbestämning av fastighetstillbehör. Det ska dock tilläggas att min inventering endast utgör ett stickprov av alla fastighetsbestämningsförrättningar i landet från 1 januari 2002 och framåt och att Lantmäterimyndigheten sannolikt utfört fler förrättningar än så. Det verkliga antalet förrättningar vågar jag inte uttala mig om, men 15 förrättningar är sannolikt något i underkant. Likväl går det inte komma ifrån att 15 förrättningar är en mycket låg siffra i jämförelse med alla de förrättningar som Lantmäterimyndigheten genomför årligen. Om man därtill adderar den generella uppfattningen hos de lantmätare jag intervjuat, som samstämmigt svarar att åtgärden sällan används, vågar jag i alla fall påstå att även om 15 förrättningar är i underkant, är det sällan Lantmäterimyndigheten fastighetsbestämmer byggnader och anläggningar.

Inventeringen med fokus på Skåne län resulterade inte i några intressanta akter och man kan fråga sig varför. Frågan aktualiserades för en tid sedan i Kristianstad (se kap 6.2), men den gången valde sakägarna att inte yrka på åtgärden. Troligast är att avsaknaden av förrättningar i Skåne beror på att behovet saknats (länet är väl utrett) eller att sakägarna gått till allmän domstol istället för att ansöka om en lantmäteriförrättning.

Av de 15 förrättningar jag funnit initierades drygt hälften (åtta stycken) av sökanden och resten av förrättningslantmätaren. Ändamålet med att ansöka om åtgärden varierade hos de sökande. Några av förrättningarna har varit "otvistiga" med enda syfte att rättsligt avgöra frågan om ett tillbehörs tillhörighet för att exempelvis lösa lån- och försäkringsfrågor, se kapitel 5.1.4, eller att undvika framtida osäkerhet kring ett föremåls tillhörighet, se kapitel 5.1.2. Det har också förekommit mer tvistiga förrättningar då sakägarna varit oense om ett föremåls tillhörighet och därför velat ha ett rättsligt avgörande i frågan.

Var har dessa förrättningar ägt rum?

Stockholm	5
Västra Götaland	3
Gävleborg	2
Blekinge	1
Gotland	1
Jönköping	1
Kalmar	1
Västerbotten	1
Hela landet	15

Tabell 4. Antal förrättningar i respektive län

Under mitt inventeringsarbete fann jag, som redan nämnts ovan, 15 förrättningar som innehåller åtgärden fastighetsbestämning av fastighetstillbehör. Tabellen ovan visar den geografiska spridningen hos dessa. I topp ligger Stockholms län. Det är bara i Stockholm, Västra Götaland och Gävleborg som berörda Lantmäterimyndigheter utfört mer än en förrättning vardera. I resterande län, dvs. Blekinge, Gotland, Jönköping, Kalmar och Västerbotten, har berörda Lantmäterimyndigheter endast utfört en förrättning vardera. Möjligen kan man utläsa av tabellen att frågan om fastighetsbestämning av tillbehör aktualiseras oftare i områden med höga markvärden. Exempelvis har flera fastighetsbestämningar skett i Stockholms skärgård (Värmdö), där fastighetspriserna är höga jämfört med många andra delar av landet.

En av de intervjuade lantmätarna belyste detta genom att uttrycka att ”[...] det skett en del värdeförändringar i samhället som också kan spela in. Öar och strandområden i skärgården som var svåra att bruka för 150 år sedan, värdelöst impediment, men idag är sådana tillbehör inte lika värdelösa. Och om en byggnad är tillbehör eller inte kan ju då också få stor ekonomisk betydelse på flera sätt, t.ex vid en försäljning, möjligheten att bygga på en ö eller strand, bedömning av strandskydd vid bygglovsprövning osv”.

Vilken sorts byggnader och anläggningar är det som har blivit föremål för prövning?

Det är en varierande samling objekt som blivit föremål för fastighetsbestämning i de förrättningar jag studerat. Sammantaget är det 22 byggnader och anläggningar som har fastighetsbestämts. Mestadels är det byggnader som har blivit föremål för fastighetsbestämning, nämligen 15 stycken. Utöver detta har sju anläggningar fastighetsbestämts; fyra bryggor, en brunn, en va-anläggning och en väg. Att det sammantaget är fler byggnader och anläggningar än antalet förrättningar beror på att Lantmäterimyndigheten kan fastighetsbestämma flera föremål i en och samma förrättning.

Vilka förrättningsåtgärder är det som vanligtvis utförs i samband med fastighetsbestämning av fastighetstillbehör?

Fristående åtgärd	4
Nybildning gemensamhetsanläggning	4
Klyvning	3
Servitutsbildning	3
Avstyckning	1
Fastighetsbestämning av gräns	1
Servitutsbestämning	1
Ledningsrätt	1

Tabell 5. Åtgärder genomförda i samband med bestämning av tillbehör

I tabell 5 går att utläsa vilka åtgärder som har utförts i samband med fastighetsbestämning av fastighetstillbehör i de förrättningar jag har studerat. Att det sammanlagt är fler åtgärder än förrättningar beror på att en förrättning ensamt kan innehålla fler än en åtgärd utöver fastighetsbestämning av tillbehör. I fyra förrättningar utfördes fastighetsbestämning av fastighetstillbehör som en fristående åtgärd. I de förrättningar som även innehöll minst en ytterligare åtgärd skedde fastighetsbestämningen oftast i samband med bildande av en gemensamhetsanläggning (fyra förrättningar). Därefter var klyvning och servitutsbildning de näst vanligaste åtgärderna i samband med fastighetsbestämning (tre förrättningar vardera).

Om åtgärden används sällan, varför har den inte använts mer?

Min bedömning är att åtgärden fastighetsbestämning av fastighetstillbehör sällan används. Det finns säkert flera anledningar till detta, men jag misstänker att det helt enkelt beror på att tvister om byggnader eller anläggningars tillhörighet sällan uppkommer och att åtgärden därför saknar behov. Om det däremot, i motsats till vad jag nyss antydde, är vanligt med äganderättstvister angående byggnader eller anläggningars tillhörighet misstänker jag att det låga antalet fastighetsbestämningar beror på att merparten tvister om fastighetstillbehör hamnar i domstol och därför aldrig når Lantmäterimyndigheten. Tvistemål är både mer tidskrävande och dyrare än fastighetsbestämningar. Teoretiskt skulle därför fastighetsägare eller ägare till föremål tjäna på att ansöka om förrättning istället för att ansöka om stämning i domstol vid en tvist om ett föremåls tillhörighet (förutsatt att man inte anar att tvisten ändå kommer att drivas till högre instans). Om det trots detta är vanligare att ansöka om stämning i domstol skulle en orsak till detta kunna vara att många fastighetsägare, enligt de intervjuade lantmäterna, saknar kunskap om åtgärden. Under mitt inventeringsarbete fann jag att endast Lantmäterimyndigheten i Sandvikens kommun valt att informera om åtgärden på sin hemsida (se kapitel 4.3) och det finns därför eventuellt en risk att sakägare inte känner till att Lantmäterimyndigheten kan lösa tvister av det här slaget. Vänder sig en fastighetsägare eller ägare av ett föremål till en advokat hamnar tvisten troligen i domstol. I vissa fall kan det dock vara fördelaktigt för en fastighetsägare

eller ägare av ett föremål att ansöka om fastighetsbestämning istället för att ansöka om stämning i en domstol.

I lagförslaget spådde lagstiftaren att ett införande av åtgärden skulle kunna avlasta domstolarnas inblandning i tvister av det här slaget, se kapitel 3.2. Måhända hoppades lagstiftaren på att avlasta domstolarna genom att ge en statlig myndighet verktyget att utföra en liten del av domstolarnas arbete. Eftersom jag inte funnit mer än ett fåtal fastighetsbestämningar av tillbehör har åtgärden sannolikt inte påverkat domstolsväsendets resursbehov annat än marginellt. Intressant hade varit att veta hur många fall av den här typen som hamnat hos domstolen sedan åtgärdens införande. Om syftet är att lätta på domstolarnas arbetsbelastning skulle det kunna motivera att Lantmäterimyndigheten informerar om åtgärden i större utsträckning än vad som är fallet idag. En sakägares kunskap eller inställning till åtgärden kan också vara avgörande om frågan aktualiseras under en förrättning. Det också skillnad på om en sakägare eller Lantmäterimyndigheten initierar åtgärden. Ett officialinitiativ från en lantmätare kräver att åtgärden ska vara betydande för förrättningens fortsättning och är därför av en mera restriktiv karaktär än ett yrkande från en sakägare.

Om frågan om föremåls tillhörighet oftare prövas i domstol skulle detta också kunna bero på att Lantmäterimyndigheten i ett Lantmäteribeslut saknar möjligheten att besluta om äganderätten till lös egendom, särskilt om fastighetsägarna redan från början anar att tvisten kommer att drivas till högre instans. Ett beslut från Lantmäterimyndigheten om att en byggnad eller anläggning utgör lös egendom riskerar i min mening att endast resultera i ett ofullständigt avgörande; ett beslut om att frågan ska skjutas på framtiden tills dess att en domstol tar vid där Lantmäterimyndigheten slutade. Exempelvis kan nämnas akt 0188-12/85, refererad i kap. 5.1.8, där Lantmäterimyndigheten fastighetsbestämde fem byggnader på en samägd fastighet. I slutet på akten finns en bifogad mejlkonversation där sökanden beklagar att Lantmäterimyndigheten endast konstaterat att byggnaderna utgör lös egendom, men inte tagit ställning till vem som äger byggnaderna. Lantmätaren svarar sökanden att Lantmäterimyndigheten inte kan göra mer (och har i och för sig också varit tydlig med detta ända sedan förrättningens början). Följden blir att sakägarna får stämma varandra i domstol om de vill få frågan helt uppklarad. I det här fallet är min bedömning att sakägarna skulle tjänat på att inte ansöka om lantmäteriförrättning.

7.2 Slutsats och förslag till förbättringar

Innan möjligheten att fastighetsbestämma tillbehör infördes var en fastighetsägare, eller en ägare av ett föremål, hänvisad till att väcka talan vid allmän domstol för att få frågan om en byggnad eller anläggnings tillhörighet prövad. Fortfarande kan en omedelbar prövning vid domstol i vissa fall vara ändamålsenlig, t.ex. när man redan från början vet att frågan kommer att drivas till högre instans eller för att kunna höra vittnen under sanningsförsäkran, vilket inte är möjligt i en förrättning. I andra fall skulle dock ett förrättningsförfarande hos lantmäterimyndigheten kunna erbjuda ett billigare och smidigare förfarande. Behovet av ett sådant förfarande spåddes också öka med införandet av reglerna om överföring av fastighetstillbehör. Trots detta

vittnar min inventering, mina mejlutskick och gjorda intervjuer om att Lantmäterimyndigheten sällan utför förrättningar som innehåller åtgärden fastighetsbestämning av fastighetstillbehör. Majoriteten av de lantmätare jag intervjuat är dock positiva till åtgärden, men framhåller att de väldigt sällan eller aldrig får in ansökningar om att fastighetsbestämma tillbehör. Bristen på ansökningar kan vara en förklaring till varför så få förrättningar genomförs (dvs. att fastighetsägare väljer att gå till domstol före att ansöka om förrättning), men likväl kan det bero på att det inte finns ett stort behov att fastighetsbestämma tillbehör. Ett argument i motiven till varför man ville införa åtgärden var att den skulle kunna bli användbar vid överförande och frigörande av tillbehör. Värt att notera är att av de förrättningar jag studerat har ingen fastighetsbestämning av tillbehör skett i samband med överförande eller frigörande av fastighetstillbehör. Man kan alltså konstatera att åtgärden i praktiken inte har använts på det sätt som lagstiftaren tänkte sig. Varför behovet inte är större kan diskuteras. Måhända är det så att frågan om befintliga anläggningar utgör fast egendom eller inte är ett latent problem eller som en av de intervjuade lantmätarna beskrev det, ”en sovande björn” och att Lantmäterimyndigheten riskerar att upplåta rättigheter som det egentligen inte finns grund för. Alternativt är frågan om byggnader och anläggningars tillhörighet redan så välutredd att frågan därför inte aktualiseras särskilt ofta.

Ett tillvägagångssätt för att göra åtgärden mer användbar skulle kunna vara att utvidga listan på de tillbehör som är tillämpliga med åtgärden. Man kan diskutera om åtgärden även skulle innefatta en möjlighet att besluta om äganderätten till lös egendom. I propositionen ”Överföring av fastighetstillbehör från 2001 tyckte regeringen inte det, men som jag redan nämnt kan detta få konsekvenser i form av att fastighetsägare istället för att ansöka om en lantmäteriförrättning istället ansöker om stämning i en domstol eftersom ett fastighetsbestämningsbeslut om att ett föremål inte är ett fastighetstillbehör bara löser en tvist om äganderätten till ett föremål till viss del. Ett beslut om att en byggnad eller anläggning hör till en fastighet är i och för sig indirekt ett beslut om att föremålet hör till en enskild person, eftersom varje fastighet är knuten till en fastighetsägare. Även möjligheten att bestämma till vilken fastighet ett byggnadstillbehör hör till skulle kunna göra åtgärden mer användbar. Det tyckte åtminstone en av de intervjuade lantmätarna som förklarade att det skulle vara bra att kunna bestämma vem specifika ”byggnadsanläggningar” hör till i samband med ex servitutsbildning.

Sammanfattningsvis kan sägas att åtgärden hitintills har använts sällan, men att de intervjuade förrättningslantmätarna trots det upplever att lagstiftningen uppfyller sitt syfte och att införandet av åtgärden är en förbättring jämfört med hur det var innan.

Ett förslag till ett framtida examensarbete är att utreda hur många tvister om byggnader och anläggningars tillhörighet som hamnar i domstol och därefter jämföra utfallet med mitt examensarbete för att kunna dra slutsatser om huruvida införandet av fastighetsbestämning av fastighetstillbehör har avlastat domstolarnas inblandning i tvister av det här slaget eller ej.

Referenser

Offentligt tryck

Regeringens proposition 1966:24. *Vad som är fast egendom*. Stockholm.

Regeringens proposition 2000/01:138. *Överföring av fastighetstillbehör*. Stockholm.

Regeringens proposition 2002/03:116. *Tredimensionell fastighetsindelning*. Stockholm.

Litteratur

Agell, A. & Malmström, Å. (2007). *Civilrätt*. Tjugonde Upplagan. Malmö. Elanders Sverige.

Ekbäck, P. (2009). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* Stockholm. Kungliga tekniska högskolan.

Julstad, B. (2010). *Fastighetsindelning och markanvändning*. Tredje upplagan. Stockholm. Norstedts Juridik.

NJA

NJA 1933, s. 447.

NJA 1982, s. 773

NJA 1984, s. 562

NJA 1986, s. 513

NJA 2002, s. 561.

Övriga källor

Lantmäterimyndigheten. (2012). *Handbok AL* (Version 2012-01-10). Gävle. Lant-mäteriet.

Lantmäterimyndigheten. (2012). *Handbok JB* (Version 2012-01-12). Gävle. Lant-mäteriet.

Lantmäterimyndigheten. (2012). *Handbok FBL, kapitel 1-4* (Version 2012-01-02). Gävle. Lantmäterimyndigheten.

Lantmäterimyndigheten. (2012). *Handbok FBL, kapitel 5-19* (Version 2012-01-02). Gävle. Lantmäterimyndigheten.

Gassner, L & Sjöberg, M. (2006). Examensarbete. *Överföring och frigörande av fastighetstillbehör. En utvärdering*. Examensarbete. Stockholm. Fastighetsvetenskap vid KTH.

Krönmark, P. (2013). *Twistemål och fastighetsbestämningar som berör servitut. En jämförelse av tid och kostnad*. Examensarbete. Stockholm. Fastighetsvetenskap vid KTH.

Warnquist, F. (2013). Fastighetstillbehör. Seminarium (2013-11-07). Lund. Fastighetsvetenskap vid LTH.

Sandvikens kommun. Överföring/frigörande av fastighetstillbehör. (2014-05-07). <http://sandviken.se/byggabomiljo/lantmaterimyndigheten/lantmateriforrattning/fastighetstillbehor.4.1dacb2b1077b34baae800028460.html>

Bilagor

Intervjuer

1. Hur ofta får ni frågor om fastighetsbestämning av fastighetstillbehör? Vem initierar fastighetsbestämningen i de fallen; sökanden eller ni?

”Vi har aldrig fått någon fråga om fastighetsbestämning av fastighetstillbehör.”
- *Statliga lantmäterienheten på Gotland*

”Det är ytterst sällsynt med fastighetsbestämning för att klargöra om ett ”tillbehör” utgör fastighetstillbehör eller inte. Sedan jag kom till Gävle för 5 år sedan kommer jag bara på ett sådant ärende. I mitt ärende, dnr Xk1 F 2009-0087, bedömde jag det som nödvändigt att få klarlagt om en mindre byggnad (ett ”fähus”) utgjorde fastighetstillbehör för att kunna ta ställning till ett yrkande om tvångsvis fastighetsreglering. Fähuset var beläget på området som yrkandet avsåg.”
- *Kommunala lantmäterienheten i Gävle*

”Väldigt sällan. Det har endast genomförts en förrättning och då var det en ansökan som låg till grund.”
- *Statliga lantmäterienheten i Kalmar*

”Vårt kontor har aldrig genomfört åtgärden i fråga. Jag har deltagit på sammanträde angående bestämning av sjöbod på annat kontor. På det kontoret vet jag också att viss påbyggnad av restaurangbyggnad bestämts.”
- *Kommunala lantmäterienheten i Stockholm*

”Väldigt, väldigt sällan. De fall jag har kommit i kontakt med frågan har varit i samband med bildande av gemensamhetsanläggningar av befintliga (utförda anläggningar) tex vägar, vattenanläggningar. Då kan man behöva avgöra frågan för att bedöma vem som ska uppbära ersättning för upplåtelsen (eller om upplåtelsen alls är möjlig). Eftersom det är en tämligen ”obskyr” åtgärd, så är min uppfattning att det oftast bör vara FLM som presenterar åtgärden som ett sätt att lösa ett fråga om har uppkommit.”
- *Statliga lantmäterienheten i Umeå*

”Sällan. Frågan kan uppstå i områden med ofta historiskt oklara fastighets- och ägarförhållanden (exv industri-, järnvägs- och kvarnmiljöer) eller vid klyvningar. Det är alltid jag som har initierat detta instrument att ibland kunna lösa oklarheter med, aldrig fastighetsägarna.”
- *Statliga lantmäterienheten i Vetlanda*

”I princip aldrig. I det fall som jag känner till initierades åtgärden av förrättningslantmätaren under pågående förrättning.”

- *Kommunala lantmäterienheten i Göteborg*

2. Uppfyller lagstiftningen sitt syfte? Vad finns det för styrkor och svagheter?

”Vet vi inte så mycket om eftersom vi inte tillämpat lagstiftningen.”

- *Statliga lantmäterienheten på Gotland*

”Ja, jag tycker att lagstiftningen fyller en viktig funktion, ibland bara genom att man som lantmätare vet att möjligheten finns att komma vidare om förhandlingsläget skulle vara helt låst. Om det nu råkar finnas fastighetstillbehör som man är oense om det tillhör fastigheten eller inte, så finns i alla fall möjligheten att få ett laga kraft vunnet beslut”

- *Kommunala lantmäterienheten i Gävle*

”Styrkor: Det är en styrka att det nu finns en möjlighet att bestämma tillbehör, till skillnad från hur det var innan. Det är både bra som en fristående åtgärd eller som ett led till andra åtgärder, exempelvis frigörande av fastighetstillbehör.

Svagheter: -”

- *Statliga lantmäterienheten i Kalmar*

”Det tror jag. Styrkorna är framför allt att oklarheter kan utredas i samma svep som en förrättningsåtgärd görs. Bra för både handläggare och sakägare att slippa blanda in tredje part. Kan inte se några nackdelar med lagstiftningen.”

- *Kommunala lantmäterienheten i Stockholm*

”Jag skulle säga ja, det är sällan den tillämpas, men det finns situationer där det är helt nödvändigt att avgöra om en anläggning utgör fastighetstillbehör eller inte.”

- *Statliga lantmäterienheten i Umeå*

”Det tycker jag. Den ger LM ett verktyg att i vissa situationer kunna lösa sådana oklarheter och hjälpa fastighetsägarna att komma till rätta med det. Styrkan är att det finns tillgängligt som en möjlighet och alternativ till domstolsförfarandet. Vi kan lösa frågan direkt i en förrättning. Det ger handlingskraft åt LM. LM utreder sakförhållanden men kan till skillnad mot en domstol inte kalla vittnen. De kan dock intervjuas i samband med utredningen å andra sidan men då inte under någon vittnesed.”

- *Statliga lantmäterienheten i Vetlanda*

”Ja när det gäller omedelbara fastighetstillbehör (sådana tillbehör som kan överföras eller frigöras, jämför 2:1 JB). Så kallade byggnadstillbehör är ej möjliga att bestämma. Vid 3D-fastighetsbildning som ofta görs inom befintliga byggnader skulle det vara bra att kunna bestämma vem specifika ”byggnadsanläggningar” hör till i samband med ex servitutsbildning.”

- *Kommunala lantmäterienheten i Göteborg*

3. Upplever du att lantmätare och fastighetsägare har bra kännedom/kunskap om åtgärden?

”Fastighetsägare vet nog inte någonting, vi lantmätare får läsa på när frågan kommer.”

- *Statliga lantmäterienheten på Gotland*

”Pratar vi om ”vanliga” fastighetsägare så tror jag knappast någon känner till denna åtgärd. Många lantmätare känner nog till att möjligheten finns, däremot är det få som har någon praktisk erfarenhet. Inte minst svårigheten att ta ställning till bevis i olika former när ”ord står mot ord”, en lantmäteriförrättning är trots allt en ”förenklad” juridisk process jämfört med de möjligheter en domstol har. I mitt ärende handlade det om vem som byggt ett grishus strax efter laga skiftet, alltså för ungefär 100-120 år sedan.”

- *Kommunala lantmäterienheten i Gävle*

”Det finns ingen tveksamhet hos lantmätare men åtgärden är fortfarande okänd för många fastighetsägare.”

- *Statliga lantmäterienheten i Kalmar*

”Jag tror att åtgärden är ytligt känd för de flesta. Djupare kunskap som tillämpningsmöjligheter, förrättnings exempel, rättsfall etc. är nog att betrakta som låg.”

- *Kommunala lantmäterienheten i Stockholm*

”Jag tror att frågan om befintliga anläggningar utgör fast egendom eller inte hanteras slentrianmässigt vid upplåtelser enligt AL samt servitut enligt FBL. Eftersom LMs möjligheter att upplåta rätt i lös egendom är begränsade (obefintliga?) så är frågan av betydelse. Kontentan? Jag tror att FLM pga. okunskap eller slarv kan riskera att upplåta rättigheter som det egentligen inte finns grund för. Det är en intressant sovande björn att väcka...”

- *Statliga lantmäterienheten i Umeå*

”Tror det varierar. Man får ibland en känsla att det finns en kunskapslucka här.”

- *Statliga lantmäterienheten i Vetlanda*

”Lantmätare ok, de flesta sakägare är nog omedvetna.”

- *Kommunala lantmäterienheten i Göteborg*

4. Hur gjorde man innan regeln tillkom? Finns det andra sätt för en lantmätare att uppnå samma resultat?

”Vi har ju försökt med fastighetsbestämning som du vet. Förrättningen i Hellvi, Gotland.”

- *Statliga lantmäterienheten på Gotland*

”Vet inte, gissar att lantmätaren kanske slog näven i bordet och sa att så här ligger det till och ingen vågade säga emot. Och då behöver man ju ingen lagstiftning Sen har det skett en del värdeförändringar i samhället som också kan spela in. Öar och strandområden i skärgården som var svåra att bruka för 150 år sedan, värdelöst impediment, men idag är sådana tillbehör inte lika värdelösa .. Och om en byggnad är tillbehör eller inte kan ju då också få stor ekonomisk betydelse på flera sätt, t.ex vid en försäljning, möjligheten att bygga på en ö eller strand, bedömning av strandskydd vid bygglovsprövning osv”

- *Kommunala lantmäterienheten i Gävle*

”Det fanns inget motsvarande sätt för Lantmäterimyndigheten att bestämma fastighetstillbehör. Eftersom man heller inte kunde frigöra tillbehör, fanns det heller inte samma behov som idag. Fanns det oklarheter eller en tvist angående äganderätten för en byggnad eller anläggning kunde man i en förrättning använda sig av tolkning utan att göra en formell bestämning eller invänta ett avgörande från en domstol.”

- *Statliga lantmäterienheten i Kalmar*

”Vet ej.”

- *Kommunala lantmäterienheten i Stockholm*

”Jag vet inte hur det var tidigare.”

- *Statliga lantmäterienheten i Umeå*

”Det var väl att försöka få sakägarna att upprätta en överenskommelse – förlika. På det sättet kringå problemet. Annars var det att förklara förrättningen vilande och avvakta domstolsprocessen och dess utslag.”

- *Statliga lantmäterienheten i Vetlanda*

”Inte vad jag vet. Parterna kan själva skriva avtalasservitut, genom vilket något som liknar en fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen kan uppnås.”

- *Kommunala lantmäterienheten i Göteborg*

5. Slutligen, har möjligheten att fastighetsbestämma tillbehör i en förrättning inneburit en förbättring jämfört med hur det var innan?

”Kan vi inte svara på. Ingen stor fråga här som du förstår.”

- *Statliga lantmäterienheten på Gotland*

Fastighetsbestämning av fastighetstillbehör

”Ja, det tror jag!”

- *Kommunala lantmäterienheten i Gävle*

”Det är en utveckling till det positiva att man i en lantmäteriförrättning kan bestämma tillbehör.”

- *Statliga lantmäterienheten i Kalmar*

”Absolut. Vid t.ex. klyvning kan det ju vara av stor vikt för lottläggning och värdering att denna möjlighet finns.”

- *Kommunala lantmäterienheten i Stockholm*

”Tveklöst ja.”

- *Statliga lantmäterienheten i Umeå*

”Jag har jobbat på LM lite längre än vad lagen är gammal så jag har inget direkt att jämföra med. Men jag ser lagbestämmelsen helt klart som ett praktiskt redskap att kunna ta till då en situation infinner sig.”

- *Statliga lantmäterienheten i Vetlanda*

”Det är bra att möjligheten finns.”

- *Kommunala lantmäterienheten i Göteborg*