

Sakägarbegreppet vid lantmäteriförrättningar

Malin Larsson

Elisabeth Lund

Copyright © 2014 Malin Larsson och Elisabeth Lund

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

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

ISRN/LUTVDG/TVLM/14/5313 SE
Tryckort Lund

Sakägarbegreppet vid lantmäteriförrättningar

Interested parties in cadastral procedures

Examensarbete utfört av/Master of science Thesis by:

Malin Larsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Elisabeth Lund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Oppnent/Opponent:

Jennie Fröström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Sakägare, nyttjanderättshavare, servitutshavare, ledningsrättslagen, fastighetsbildningslagen, företagsskada, miljöskada, förrättning, utredningsplikt.

Keywords:

Interested parties, Right holders, Utility Easements Act, Real Property Formation Act, Function damage, Environmental damage, Cadastral procedure, Investigative duty

Abstract

There is no definition by law to who is to be an interested party in a cadastral procedure, which has resulted in a large number of court cases. This is an interesting situation and has been the source of inspiration to the purpose of this report, which is to examine and account for how the term interested party is to be interpreted in a cadastral procedure. The report will also examine how far-reaching the investigative duty of Lantmäteriet is. This will be done by examining the following issues:

1. How is the term “interested parties” interpreted and how is it applied?
2. What does the investigative duty for a cadastral surveyor mean regarding to interested parties and how far-reaching is it?
3. Is it possible to define “interested parties”?

Qualitative interviews have been implemented, in order to be able to answer these issues. The interviews have been held with a geographic distribution across the country. Information has also been gathered from text of a law, legislative history and literature. The analysis has thereafter processed the issues and problems which is illustrated in court cases and the interviews.

The term interested parties is an old and established term which has been used in several laws concerning cadastral procedures. It has come to grow more extent by the years and as late as in the legislative history to the Real Property Formation Act, it has been discussed whether or not to define the term. A definition was never written since it's been concluded not necessary, although desirable. This is also one conclusion in this report.

It is clear that right holders are not positioned as interested parties when the cadastral procedure is subdivision, partitioning or amalgamation of land. This is because their right stays the same after the procedure as before. When the procedure is a reallocation, a claim for the rights continued validation is needed. This report contains a proposition that the claim instead should be made for the cease of the right.

It is the cadastral surveyors' duty to investigate which right holders is affected due to the cadastral procedure, and therefore should be called to the procedure as an interested party. The amount of court cases which concerns this duty implies that there is a divided perception of how extensive a cadastral surveyors' investigative duty is. It is not possible to clarify the extent of the investigative duty, since it is said by law to be decided with respect to the cadastral procedures nature and other circumstances.

The lack of definition to the “interested parties”-term is perhaps not a problem. The problem is more likely to be in the fact that it is a matter of opinion as to whom an interested party is, and that it therefore can result in national differences in cadastral procedures. The term is therefore strongly connected to the investigative duty, how

Sakägarbegreppet vid lantmäteriförrättningar

the procedure concerns your right and how it is handled.

Sammanfattning

Vid om- och nybildning av fastigheter ska de som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig. Dessa kallas sakägare. En sakägare kan vara en fastighetsägare eller rättighetshavare och det krävs att deras rätt på något sätt berörs för att de ska kunna få ställning som sakägare. Rapportens syfte är att undersöka och redogöra för sakägarbegreppet i lantmäteriförrättningar samt hur omfattande Lantmäterimyndighetens utredningsplikt gällande sakägarkretsen är.

Vem som är sakägare ska bestämmas genom FBL 4 kap. 11 §. Paragrafen säger att det är Lantmäterimyndighetens skyldighet att utreda vilka som får sakägarställning. Utredningen ska göras i den omfattning som anses vara nödvändig med beaktande av förrättningens karaktär. Någon uttrycklig bestämmelse om vad som krävs för att vara sakägare i en förrättning finns inte. Då det inte finns någon definition på sakägarbegreppet, och det finns ett stort antal rättsfall som behandlar ämnet, är det intressant att utreda begreppet närmre. Detta har gjorts med stöd av följande frågeställningar:

1. Hur tolkas sakägarbegreppet och hur tillämpas det?
2. Vad innebär förrättningslantmätarens utredningsplikt gällande sakägarkretsen och hur långtgående är den?
3. Går det att definiera sakägarbegreppet?

För att besvara frågeställningarna har kvalitativa intervjuer genomförts. Intervjupersonerna arbetar på Lantmäteriet och sitter på olika kontor i landet. Lagtext, förarbeten och litteratur har studerats för en djupare förståelse och kunskap. Analysen i rapporten har sedan behandlat frågeställningarna samt den problematik som belyses genom rättsfall och intervjuer.

Avsaknaden av definition på sakägarbegreppet utgör kanske inte i sig något problem. Dock föreligger problematik i att sakägarställningen är en bedömningsfråga, varför det kan förekomma nationella skillnader. Begreppet är därmed starkt kopplat till utredningsplikten och när man berörs samt hur detta hanteras.

Det är tydligt utifrån lagtext att nyttjanderättshavare och innehavare av avtalsservitut inte tilldelas ställning som sakägare vid avstyckning, klyvning och sammanläggning, då deras rätt efter åtgärden fortsätter att gälla. Vid fastighetsreglering måste ett yrkande på att ett förordnande, om rättighetens fortsatta gällande göras, för rättighetens fortsatta bestånd och därför bör rättighetshavare i dagsläget tilldelas sakägarställning. Det föreslås i denna rapport en ändring av detta lagkrav om förordnande. Ett yrkande om förordnande ska i stället ske då rättigheten ska upphöra att gälla i någon del av ursprungsfastigheten vid en fastighetsreglering. En sådan ändring bör medföra att rättighetshavarna inte längre tilldelas en sakägarställning, med undantag från när ett förordnande sker.

Vid en förrättning är det förrättningslantmätarens plikt att utreda vilka som p.g.a. förrättningen berörs och därmed ska tilldelas ställning som sakägare. Den mängd rättsfall som behandlar lantmätarens utredningsplikt gällande sakägarbegreppet tyder på att det finns delade uppfattningar om hur omfattande denna plikt är. Att klarlägga vidden av utredningsplikten är inte möjligt, då det i lag är stadgat att denna ska bero på ”fastighetsbildningens art och förhållanden i övrigt”, vilket innebär att varje förrättning utgör en individuell bedömning. I de fall som det föreligger en otydlighet ifall en rättighet föreligger eller inte så ska rättighetshavaren tilldelas sakägarställning.

I denna rapport har även ledningsrättsförrättningar behandlats. Det är idag otydligt ifall en fastighetsägare eller nyttjanderättshavare som inte berörs fysiskt av ledningsrättsgatan, ändå har möjlighet till ersättning för miljöintrång. Eftersom osäkerheten kan leda till att fastighetsägare och nyttjanderättshavare behandlas olika, så föreslås det i denna rapport att dessa ska ha möjlighet att yrka på sådan skada genom en sakägarställning.

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi vår civilingenjörsutbildning i lantmäteri. Examensarbetet har genomförts vid avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds tekniska högskola. Vi vill först och främst tacka de lärare och föreläsare som medverkat till en givande och inspirerande utbildning.

Vi vill rikta ett särskilt tack till vår handledare, Svante Nilsson. Vi vill även tacka de personer som medverkat till detta examensarbete genom att ta sig tid till intervjuer och delat med sig av värdefulla erfarenheter.

Lund den 27 maj 2014



Malin Larsson



Elisabeth Lund

Begrepp och lagar

Begrepp och förkortningar

FBM	Fastighetsbildningsmyndigheten
Förrättning	Förrättning genomförd vid Lantmäterimyndigheten
Ga	Gemensamhetsanläggning
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
LM	Lantmäterimyndigheten
MMD	Mark- och miljödomstolen
MMÖD	Mark- och miljööverdomstolen

Lagar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FBLP	Lag (1970:989) om införande av fastighetsbildningslagen
JaktL	Jaktlagen (1987:259)
JB	Jordabalken (1970:994)
JP	Lag (1970:995) om införande av nya jordabalken
JDL	Lag (1926:326) om delning av jord å landet
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Innehållsförteckning

1 Inledning	17
1.1 Bakgrund.....	17
1.2 Syfte.....	17
1.3 Frågeställningar	17
1.4 Metod.....	18
1.5 Avgränsning.....	18
1.6 Felkällor.....	18
1.7 Disposition	19
2 Allmänt om fastighetsrättsliga åtgärder	21
2.1 Historik.....	21
2.1.1 Indelningen på landsbygden.....	21
2.1.2 Nybildning av fastigheter på landsbygden.....	22
2.1.3 Indelningen i städerna	22
2.1.4 Äldre inskränkningar i äganderätt	23
2.1.5 Lagen om delning av jord å landet	23
2.1.6 Fastighetsbildningslagens tillkomst	24
2.2 Förrättningsprocessen	24
2.2.1 Fastighetsbildning	24
2.2.2 Ledningsrättsförrättning.....	25
2.2.3 Anläggningsförrättning.....	25
2.2.4 Fastighetsbestämning.....	25
3 Sakägarbegreppet	27
3.1 Allmänt.....	27

3.2 Sakägare vid fastighetsbildning och fastighetsbestämning	28
3.2.1 Sakägare vid fastighetsreglering.....	31
3.2.2 Sakägare vid fastighetsbestämning.....	32
3.2 Lantmäterimyndighetens utredningsplikt gällande sakägarkretsen	32
3.3 Sakägare vid anläggningsåtgärder	36
3.4 Sakägare vid ledningsrättsåtgärder	37
4 Verknningar av fastighetsbildningsåtgärder	40
4.1 Nyttjanderätter.....	40
4.1.1 Klyvning, avstyckning och sammanläggning	40
4.1.2 Fastighetsreglering.....	41
4.1.3 Arrende	43
4.1.4 Jakt	44
4.1.4 Fiske.....	44
4.2 Servitut	45
4.2.1 Avstyckning, klyvning och sammanläggning.....	45
4.2.3 Fastighetsreglering.....	46
4.3 Tomträtt.....	47
4.4 Ledningsrätt.....	48
4.5 Gemensamhetsanläggning	48
5 Rättsfall	50
5.1 Högsta domstolen.....	50
5.1.1 NJA 1985 s. 429	50
5.1.2 NJA 1987 s 831	50
5.1.3 NJA 1989 s. 20	51
5.1.4 NJA 1990 s. 800	51
5.1.5 NJA 1991 s.37	52

Sakägarbegreppet vid lantmäteriförrättningar

5.1.6 NJA 1996 s. 110	52
5.1.7 NJA 1998 s. 142	53
5.1.8 NJA 2001 s. 593	53
5.1.9 NJA 2002 s. 161	54
5.1.10 NJA 2006 s. 747	54
5.1.11 NJA 2008 s. 765	55
5.1.12 NJA 2013 s. 783	55
5.2 Mark- och miljööverdomstol	56
5.2.1 MMÖD 2012 F6838-12	56
5.2.2 MMÖD 2014 F5906-13	56
5.3 Hovrätt	57
5.3.1 RH 1982:98	57
5.3.2 RH 1995:131	57
5.3.3 Svea Hovrätt – Mål nr Ö4420-96	58
5.3.4 Svea Hovrätt – Mål nr Ö9300-08	58
6 Sammanställning av intervjuer	60
7 Analys och diskussion	68
7.1 Hur tolkas sakägarbegreppet och hur tillämpas det?	68
7.1.1 Generellt om sakägarebegreppet	68
7.1.2 Rättighetshavare som sakägare	69
7.1.3 Servitutshavare som sakägare	74
7.1.4 Förordnande	75
7.1.5 Sakägare vid fastighetsbestämning	77
7.1.6 Grannar som sakägare vid fastighetsbildning	78
7.1.7 Grannar som sakägare vid anläggningsförrättning	79

7.1.8 Grannar som sakägare vid ledningsrätt	80
7.1.9 Samfällighetsdelägare som sakägare	82
7.1.10 Sakägare vid åtgärder som handläggs i samma förrättning.....	83
7.2 Vad innebär lantmätarens utredningsplikt gällande sakägarkretsen och hur långtgående är den?	83
7.3 Går det att definiera sakägarbegreppet?	87
8 Slutsats	89
8.1 Hur tolkas sakägarbegreppet och hur tillämpas det?.....	89
8.2 Vad innebär förrättningslantmätarens utredningsplikt gällande sakägarkretsen och hur långtgående är den?	93
8.3 Går det att definiera sakägarbegreppet?	94
8.4 Förslag till fortsatta examensarbeten	94
9 Referenser	95
9.1 Offentligt tryck	95
9.2 Lagkommentarer.....	95
9.3 Myndighetspublikationer.....	96
9.4 Litteratur	96
9.5 Muntliga källor	97
9.6 Rättsfall	97
Bilaga 1 – Intervjufrågor.....	99
Bilaga 2 – Intervju med Leif Norell, Gävle.....	103
Bilaga 3 – Intervju med Olov Kronberg, Stockholm	107
Bilaga 4 – Intervju med Jenny Bobeck, Linköping	111
Bilaga 5 – Intervju med Magnus Landgren, Malmö	115
Bilaga 6 – Intervju med Daniel Markänger, Göteborg	121

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Lantmäteriet är den myndighet som genom förrättning prövar frågor om fastighetsbildning, fastighetsbestämning, ledningsrätt och gemensamhetsanläggning. De som får föra talan och representera sina egna intressen i en lantmäteriförrättning kallas sakägare. En sakägare kan även erhålla ersättning och överklaga en förrättning. Vem som är sakägare vid olika typer av lantmäteriförrättningar finns inte definierat i lag. I förarbetena till FBL så ansågs att en definition inte var behövlig då begreppet inte borde vara svårbegripligt. Huruvida en fastighetsägare eller innehavare av en rättighet tillerkänns sakägarställning kan få stor betydelse för den enskilde. Sakägarbegreppet har prövats i en del rättsfall, vilket kan tyda på begreppet trots allt behöver utredas närmre.

Den paragraf som får anses behandla sakägarbegreppet är FBL 4 kap. 11 §. I paragrafen stadgas att LM är ansvarig för att utreda vilka som är sakägare. Utredningen ska ske *ex officio*, det vill säga utan uppfordran. Hur omfattande denna utredningsplikt ska vara är inte självklar och utredningsplikten är dessutom starkt kopplad till sakägarbegreppet.

Då det saknas en entydighet för hur sakägarbegreppet ska tolkas och tillämpas samt för hur grundlig utredningsplikten är så är det av intresse att utreda begreppen närmre. Av vikt är även att undersöka hur innebörden av dem påverkar förrättningar.

1.2 Syfte

Syftet med denna rapport är att undersöka och redogöra för sakägarbegreppet i lantmäteriförrättningar samt att försöka klargöra vem som är att anse som sakägare. Vidare är syftet att utreda hur omfattande Lantmäterimyndighetens utredningsplikt gällande sakägarkretsen anses vara.

1.3 Frågeställningar

Syftet ska utredas genom följande frågeställningar:

- Hur tolkas sakägarbegreppet och hur tillämpas det?
- Vad innebär förrättningslantmätarens utredningsplikt gällande sakägarkretsen och hur långtgående är den?
- Går det att definiera sakägarbegreppet?

1.4 Metod

Genom att studera lagtext, lagkommentarer och förarbeten redogörs för lagstiftarens syn på sakägarbegreppet och utredningsplikten. Även äldre rätt har studerats för att få en djupare förståelse för problematiken kring begreppen. Med grund i litteratur, publikationer, intervjuer och avgöranden förklaras hur begreppen tolkas idag. Vid källhänvisning till samma verk som föregående källa används *ibid*, följt av sidhänvisning för aktuell källa.

Intervjuer har genomförts med fyra erfarna förrättningslantmätare samt en teknologie doktor från Lantmäteriet. Urvalet av personer har skett genom kontakt med enhetschefer på fyra geografiskt spridda kontor vilka därigenom förmedlat vidare kontakten. I det femte fallet förmedlades kontakten genom en kontaktperson för examensarbeten vid Lantmäteriet. Intervjuerna har genomförts för att ge en generell överblick för hur förrättningslantmätare hanterar sakägarbegreppet och hur de förhåller sig till utredningsplikten. Intervjuerna har genomförts på respektive ort. Intervjuerna har bestått av frågor och teoretiska fastighetsbildningssituationer där förrättningslantmäternas har resonerat kring eventuell problematik berörande vem som är sakägare. Intervjufrågorna finns i sin helhet i bilaga 1.

Därefter har analysen behandlat den problematik kring begreppen som uppstått genom arbetets gång. Detta har skett utifrån våra frågeställningar, där intervjufrågorna använts som stöd för vidare diskussion. Utifrån analysen har slutsatser dragits vilka syftar till att besvara syfte och frågeställningar.

1.5 Avgränsning

Rapporten behandlar enbart förrättningar som genomförs av lantmäteriet. Sakägarbegreppet förekommer även i andra lagrum, t.ex. plan- och bygglagen (2010:900). Denna rapport behandlar enbart sakägarbegreppet så som det i huvudsak används i FBL, samt till viss del i JB och ExL. Nyttjanderätter så som hyra och bostadsrätt behandlas inte då dessa inte i en omfattande mening berörs av åtgärder som vidtas på fastigheten. Även rätt till elektrisk kraft kommer att utelämnas då de inte är vanligt förekommande.

Gruvrätt behandlas ej närmre än då ett servitut är upplåtet för gruvrätten. Vägrätt behandlas ej i denna rapport då det inte är förrättningar som genomförs av lantmäteriet.

1.6 Felkällor

I detta arbete har det valts att göra en kvalitativ intervjustudie. Antalet intervjupersoner kan då ses som en eventuell felkälla eftersom slutsatser kan ha dragits från svar som endast uttrycks av ett fåtal förrättningslantmätare. Det finns även en risk att intervjufrågorna kan ha missuppfattats och att svaren är givna under

andra premisser än vad som var tänkt. Denna risk har minimerats genom att intervjupersonerna har fått tillgång till intervjufrågorna en vecka innan respektive intervju och fått möjlighet att i efterhand komma med kompletterande svar samt revidera tidigare utsagor.

Det finns ett stort antal rättsfall som berör sakägarbegreppet. På grund av detta kan rättsfall som hade kunnat vara av intresse för analysen och slutsatsen förbisett. Denna osäkerhet har gjorts så liten som möjligt genom att fler rättsfall studerats, än de som presenterats och använts i denna rapport.

1.7 Disposition

Kapitel 2 – Allmänt om fastighetsbildning

Kapitlet beskriver historik inom fastighetsbildning samt hur institutet regleras idag.

Kapitel 3 – Sakägarbegreppet

Kapitlet syftar till att redogöra för vad som stadgas om sakägarbegreppet i förarbeten och lagtext.

Kapitel 4 – Verknningar av fastighetsbildningsåtgärder

I kapitlet redovisas för hur nyttjanderätter, servitut, ledningsrätt m.m. påverkas vid fastighetsbildningsåtgärder.

Kapitel 5 – Rättsfall

I kapitlet sammanfattas de rättsfall som anses relevanta för frågeställningarna.

Kapitel 6 – Intervjuer

Kapitlet innehåller en sammanfattning av de svar och tankar som framkommit vid intervjuerna. Intervjuerna redovisas i sin helhet i bilaga 1-6.

Kapitel 7 – Analys

I kapitlet analyseras och diskuteras kring de frågeställningar och kommentarer som redovisats för i tidigare kapitel.

Kapitel 8 – Slutsats

Kapitlet redogör för de slutsatser som dragits och besvarar syfte och frågeställningar.

2 Allmänt om fastighetsrättsliga åtgärder

I detta kapitel ges en översiktlig genomgång av fastighetsbildningens historia samt fastighetsbildningen idag. Då sakägarbegreppet är ett övergripande begrepp är det tänkt att denna genomgång ska ligga till grund för att begreppet ska sättas i sitt sammanhang.

2.1 Historik

Innan den första fastighetsbildningslagen antogs har det funnits olika bestämmelser och lagar som reglerat marken. Redan på medeltiden fanns bestämmelser om hammar- och fornskifte. De äldsta skriftliga lagarna är landskapslagarna som tros ha skrivits runt sekelskiftet år 1200-1300. Dessa skrifter tog över från de äldre indelningsprinciperna och bildade nya så kallade tegskiften (även kallat solskifte). Lagarna grundades i att viss mark, såsom åkrar och ängar, var i enskild eller gemensam ägo d.v.s. att marken ägdes av några brukare gemensamt, så kallad inägojord, medan exempelvis skog och vatten ägdes och brukades gemensamt för byn, så kallad utägojord.¹

2.1.1 Indelningen på landsbygden

Kring år 1750 kom de första lagarna om storskiften. Innebörden av ordet skifte var att jordindelningen ändrades, motsvarande dagens ombildning av fastigheter. Ägandeformen på denna tid var varierande. En del fastigheter ägdes av flera gemensamt, medan andra ägdes av enbart en person. Dessa lagar har sedan reviderats ett antal gånger, men grundades alltid i att varje delägare skulle ha så få skiften som möjligt. I början av 1800-talet infördes sedan nya lagar om enskiften, där principen var att delägarna skulle ha så sammanhängande skiften som möjligt. De delägare som inte fick enskiften i byn tvingades flytta sina hus till sina nya marker, ett s.k. utflyttningstvång.² Enskifte grundades först i Skåne och spreds sedan genom resten av Sverige med undantag från Kopparbergs län (numera Dalarnas län) och Norrland.³

År 1827 infördes laga skifte och medförde att de tidigare förordningarna om storskifte och enskifte upphörde att gälla. Under 1800-talet genomgick större delen av landet laga skifte och utflyttningstvånget behölls. Laga skifte antogs inom ett så kallat skifteslag, vilket till exempel kunde vara en by. Möjlighet att göra ägoutbyten mellan olika skifteslag för att räta ut byns rågångar fanns dock. Vid denna skiftesreform tillkom många av dagens gränser på landsbygden.⁴

¹ Ekbäck P. (2009), s. 229-230

² *ibid*, s. 230-231

³ Prop. 1969:128 del B, s. 2

⁴ Ekbäck P. (2009), s. 231

2.1.2 Nybildning av fastigheter på landsbygden

Det fanns olika tillvägagångssätt för att skapa nya fastigheter, s.k. hemman, om vilka det år 1896 kom en lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring.⁵ Genom jordavsöndring, vilken genomfördes privat utan lantmätare, kunde ett bestämt markområde avskiljas från stamfastigheten, i samband med en överlåtelse av marken. Detta markområde blev en fastighet utan mantal och utan del i byns samfälligheter.⁶ Vid hemmansklyvning delades ett hemman, som ägdes av flera, upp efter delägarnas andelstal. De nya hemman fick del i de samfälligheter som stamfastigheten hade andel i. Om ett hemman endast ägdes av en person kunde hemmanet delas genom ägostyckning.⁷ Varje ny del fick en andel av hemmanets mantal och dessa delar kunde därefter säljas. Ägostyckning och hemmansklyvning skedde genom en lantmåteriförrättning.⁸ Avvittring är i grunden en gränsbestämningsåtgärd som infördes för att fastställa gränserna mellan den enskilda marken och kronans mark.⁹ Sämjedelning är en annan typ av privat delning av mark, men helt utan några regler på hur stora lotterna skulle vara. Detta kunde leda till att fastigheter olämpliga för t.ex. jordbruk skapades.¹⁰

2.1.3 Indelningen i städerna

I äldre rätt skiljer lagarna sig till stora delar mellan landsbygd och stad. I städerna var det staden själv som ägde marken. Staden bestod av tre olika typer av mark och själva staden, där invånarna bodde, var uppdelad i tomter. Runt stadskärnan fanns inägojord samt utägojord.¹¹ Invånarna blev tilldelade tomter i staden och rätt att nyttja olika markområden utanför staden att odla på. Tomter som uppläts utan äganderätt kallades ofri tomt, dessa avvecklades fullt ut år 1989.

1874 års byggnadsstadga innehöll regler om stadsplan samt tomtindelning och var den första lag där man började koppla samman fastighetsutformning med planlagstiftning. År 1917 infördes en ny lagstiftning, 1917 år lag om fastighetsbildning i stad, som bland annat innebar att städer skulle registreras i ett stadsregister och mark utanför städerna skulle registreras i ett jordregisterområde. För de fastigheter som omfattades av stadsregister kunde laga skifte, avstyckning och tomtmätning genomföras.¹²

⁵ Ekbäck P. (2009), s. 232

⁶ Bengtsson B. (2010), s. 74

⁷ Ekbäck P. (2009), s. 233

⁸ Bengtsson B. (2010), s. 74-75

⁹ Ekbäck P. (2010), s. 233

¹⁰ Bengtsson B. (2010), s. 75

¹¹ Ekbäck P. (2010), s. 236-237

¹² Julstad B. (2011), s. 189-191

2.1.4 Äldre inskränkningar i äganderätt

Landgillejordar var en gammal ständig besittningsrätt av hemman och lägenheter i Skåne, Halland och Blekinge. Kyrkan ägde marken formellt, men med inskränkt dispositionsrätt. Marken innehades och brukades under en prästgård. Landgillejordar kunde inte överlåtas till annan än de som innehade brukningsrätten. En annan typ av landgillen var när mark sålts av kyrkan men med reservationen att det skulle betalas en årlig summa till församlingskyrkan för marken.¹³

Vid stadgad åborätt var staten ägare av marken. Åborätt gick i arv genom regler av fideikommisskaraktär.¹⁴ Detta innebär att åborätt går vidare till den förstfödde sonen.¹⁵ Den som var innehavare av en åborätt beskattades som ägare och skulle hanteras som ägare även i andra hänseenden. Innehavaren av åborätt skulle årligen utge en avgift till staten, det uppehölls dock inte och regeln har varit borta sedan länge. En åborätt kunde överlåtas till juridiska och fysiska personer. Åborätt upphörde att gälla när det inte längre fanns någon som kunde göra anspråk på rätten och dispositionsrätten övergick då åter till staten.¹⁶ Sedan 1800-talet har det varit önskvärt att avveckla åborätt och landgillen. I dag finns en lag om avvecklande av dessa, vilken innebär att äganderätten för landgillen och stadgad åborätt övergår till brukaren. Vem som har åborätt ska prövas av länsstyrelsen.¹⁷

Ströäng var mark ägd av kronan, som tilldelats hemman eller nybygge i Västerbottens och Norrbottens län. Kronan var innehavare av äganderätten men marken brukades av den som marken upplåtits till, lag (1921:378) om ströängars indragande till kronan 1§.

2.1.5 Lagen om delning av jord å landet

År 1926 tillkom lagen om delning av jord å landet, även kallad jorddelningslagen. Två nya delningsåtgärder, laga skifte och avstyckning infördes, vilka ersatte tidigare fastighetsbildningsåtgärder. Genom laga skifte fanns möjlighet till omskifte. Denna åtgärd motsvarade tidigare laga skifte, se avsnitt 2.1.1, eller klyvningsskifte, vilket grundades på hemmansklyvning. Avstyckning ersatte ägostyckning och jordavsöndring och genomfördes i och med denna lag av en förrättningslantmätare. Mark som avstyckades från stamfastighet och styckningslott kunde få del i samfälligheter.¹⁸

¹³ Prop. 1998/99:38, s. 235

¹⁴ *ibid*, s. 235

¹⁵ Af Kleen B. (2009), s. 14-15

¹⁶ Prop. 1998/99:38, s. 235

¹⁷ *ibid*, s. 235

¹⁸ Bengtsson B. (2010), s. 75

I JDL fanns även möjligheten till s.k. ägoutbyte. Detta innebar en ändring av fastighetsindelningen och liknar dagens fastighetsreglering. Ägoutbyte kunde ingå i laga skifte eller vara en fristående förrättning. I samband med att JDL infördes, infördes även en lag om sammanläggning av fastigheter å landet. Detta var ingen åtgärd som utfördes av en förrättningslantmätare utan prövades av ägodelningsdomaren.¹⁹ Efter JDL:s införande ansågs det att lagen hade stora brister och lagen kom så småningom att revideras.²⁰

2.1.6 Fastighetsbildningslagens tillkomst

På 1950-talet tillsattes en utredning för en ny fastighetsbildningslag, som skulle ersätta den då gällande JDL. Mycket på grund av samhällsutvecklingen under 1900-talet, så ändrades behovet av markens användning. Folk flyttade in till städerna och teknikutvecklingen effektiviserade lantbruket. Vid skapandet av fastighetsbildningslagen valdes att ha samma regler för stad som för landsbygd. Anledningen till detta var att erfarenhet visade att de problem som uppstod vid fastighetsbildning i stad jämfört med landsbygd var likartade och att olika författningar för de olika områdena var förenat med olägenheter.²¹

2.2 Förrättningsprocessen

2.2.1 Fastighetsbildning

Äganderätten till fast egendom beskrivs ofta som negativt definierad, d.v.s. att fastighetsägaren får hantera sin fastighet efter egen vilja så länge det inte är otillåtet.²² En av de begränsningar i nyttjandet av fastighet som fastighetsägaren måste följa, är att fastighetsbildning ska ske i medverkan med myndighet. Fastighetsägaren får således inte självständigt göra ändringar i den fasta egendomen.²³ Fastighetsbildning är ett begrepp som innefattar att fastighetsindelningen ändras, servitut bildas, ändras eller upphävs samt att det från en fastighet till en annan överförs fastighetstillbehör.²⁴ Lantmäterimyndigheten är ansvarig myndighet vid fastighetsbildning och representeras enligt FBL 4 kap. 1 § av en förrättningslantmätare. Prövningen sker genom förrättning enligt FBL 2 kap. 2 §, vilket är benämningen på den officiella handläggningen i första instans vid fastighetsbildning.²⁵ De enskilda intressen som kan förekomma vid fastighetsbildning, förutom fastighetsägarens, är innehavare av

¹⁹ Ekbäck P. (2009), s. 234

²⁰ Prop. 1969:128, s. 1

²¹ *ibid*, s. 13-15

²² Julstad B. (2011), s. 17

²³ Bengtsson B. (2010), s. 70-71

²⁴ Lantmäteriet (2013a), s. 17

²⁵ *ibid*, s. 231

servitut, annan särskild rättighet och panträtt.²⁶ I vissa fall bör dessa ges möjligheten att skydda sina intressen genom att få föra talan i förrättningen.²⁷ De som får föra talan, framföra synpunkter och komma med yrkanden under förrättningen är sakägare.²⁸ Med ställningen som sakägare följer även rätten att överklaga ett beslut innan det vunnit laga kraft samt vissa skyldigheter, så som att stå för förrättningskostnaderna.²⁹ En sakägare representerar sig själv, eller genom ombud, sina intressen vid förrättning.³⁰

2.2.2 Ledningsrättsförrättning

Ledningsrätt är en officialnyttjanderätt vilken vanligtvis upplåts till förmån för ledningens ägare.³¹

Föremålet för ledningsrätt är allmännyttiga ledningar och vissa andra anordningar. Rättigheten kan även knytas till fastighet och utgör i sådant fall ett fastighetstillbehör.³² En ledningsrätt kommer till genom ledningsrättsförrättning enligt LL 1 § och en sådan handläggs vid Lantmäterimyndigheten, LL 5 §.

2.2.3 Anläggningsförrättning

Anläggningslagen är en lag genom vilken gemensamhetsanläggning bildas och särskilda bestämmelser om enskilda vägar finns. Syftet med anläggningslagen är att styra utförande och drift av en anläggning vid samverkan mellan fastigheter.³³ En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och frågan om införandet av en sådan prövas i en förrättning, AL 1 §. Gemensamhetsanläggningens verksamhet, uppförande, drift och underhåll, regleras av SFL som anvisar två typer av förvaltningsformer vilka är delägarförvaltning och föreningsförvaltning.³⁴

2.2.4 Fastighetsbestämning

Reglerna för fastighetsbestämning finns i FBL 14 kap. Vid fastighetsbestämning kan lantmäterimyndigheten pröva frågor om hur fastighetsindelningen är beskaffad, om

²⁶ *ibid*, s. 233

²⁷ SOU 1963:68, s. 241

²⁸ Lantmäteriet (2013a), s. 231

²⁹ Bonde F. I, m.fl. (2013) FBL 4 kap. 11 §

³⁰ SOU 1963:68, s. 121

³¹ Ekbäck P. (2009), s. 223

³² Ekbäck P. (2011a), s. 28, s. 30

³³ *ibid*, s. 35

³⁴ *ibid*, s. 85

Sakägarbegreppet vid lantmäteriförrättningar

en ledningsrätt eller servitut är gällande och dess omfattning, om byggnader eller anläggningar räknas som fastighetstillbehör enligt JB 2 kap. 1 § eller omfattningen av en gemensamhetsanläggning, FBL 14 kap. 1 §.

Fastighetsbestämning ska genomföras av Lantmäterimyndigheten i en förrättning. I de fall en fastighetsbestämning genomförs i samband med en fastighetsbildningsåtgärd, ska dessa handläggas i samma förrättning, FBL 14 kap. 2 § 2 st.

3 Sakägarbegreppet

I detta kapitel redogörs för teorin kring sakägarbegreppet med utgångspunkt i förarbetena till FBL, AL och LL.

3.1 Allmänt

Det är av stor vikt att förrättningslantmätaren vet vilka som ska behandlas som sakägare i förrättningen.³⁵ Alla kända sakägare ska nämligen kallas till ett första sammanträde, enligt FBL 4 kap. 18 §. Undantaget från detta stadgas i FBL 4 kap. 18 § 2 st. och är de vilka endast tillerkänns ställning som sakägare genom deläggande i samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut, FBL 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § 3 st. Dessa behöver enligt FBL 4 kap. 15 §, om förrättningen handläggs utan sammanträde, inte beredas tillfälle att yttra sig över ansökan.

Det har övervägts att klargöra sakägarbegreppet i lag, se utdrag 3.1

3.1 1954 års fastighetsbildningskommitté

“Av stort intresse är att förrättningsmännen äga fullständig kännedom om vilka rättsägare som på detta sätt skola betraktas såsom sakägare, och det kan därför övervägas att i lagen dels närmare bestämma sakägarbegreppet, dels meddela regler om åtgärder, som från förrättningsmännens sida skola vidtas för att klarhet i det enskilda fallet ska vinnas om förekomsten av olika sakägare”³⁶

I betänkandet till den nya fastighetsbildningslagen förekom visst resonering kring hur sakägarbegreppet hanterades i då gällande lagstiftning, främst JDL, se 2.1.5. Någon definition av vilka som var sakägare i en jorddelningsförrättning fanns inte. Sakägarkretsen avgjordes med ledning av allmänna rättsgrundsatser samt vissa stadganden i JDL.³⁷

Ett försök till viss definition av sakägarbegreppet gjordes år 1944 i betänkandet med förslag till vissa ändringar i JDL. Preciseringsen gällde enbart vid avstyckningsförrättning och gav sakägarställning till sökanden samt till markägare inom det område från vilken avstyckningen skulle ske. Dock med undantaget att de markägare vars rätt uppenbarligen inte berörs, inte är sakägare i avstyckningen, se utdrag 3.2.³⁸

³⁵ SOU 1963:68, s. 241

³⁶ *ibid*, s. 241

³⁷ *ibid*, s. 241

³⁸ SOU 1944:46, s. 194

3.2 Betänkande om ändring i JDL

*“Som sakägare vid avstyckningsförrättning skall anses, förutom sökanden, envar annan, som äger jord, tillhörande den eller de fastigheter, från vilka avstyckningen skall ske, såframt ej uppenbart är att avstyckningen ej rör hans rätt”*³⁹

Bestämmelsen infördes aldrig eftersom den kritiserades vid remissbehandlingen av betänkandet. Definitionen ansågs bl.a. vara för snäv och att det vore bättre att lämna sakägarbegreppet odefinierat.⁴⁰

3.2 Sakägare vid fastighetsbildning och fastighetsbestämning

Sakägarbegreppet förblev också odefinierat i FBL år 1970, se utdrag 3.3.

3.3 Lagförslag: FBL 4 kap. 11 §

*“I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.”*⁴¹

Fastighetsbildningskommittén till betänkandet ansåg att i de fall där en definition var behövlig, var den alldeles för komplicerad för att kunna formuleras, se utdrag 3.4.

3.4 1954 års fastighetsbildningskommité

*“Kommittén har funnit det förenat med åtskilliga vanskligheter att närmare fixera sakägarbegreppet och har särskilt med hänsyn till de svåröverskådliga verkningar som en allmän bestämmelse om talerätten vid fastighetsbildning skulle erhålla icke funnit det tillrådligt att meddela en sådan bestämmelse. Väl kan det låta sig göra att beträffande vissa slag av fastighetsbildningsåtgärder uttryckligen ange vilka som äro taleberättigade, men en dylik reglering skulle i huvudsak endast kunna avse förhållanden som knappast behöva närmare klarläggas.”*⁴²

³⁹ SOU 1944:46, s. 18

⁴⁰ SOU 1963:68, s. 241

⁴¹ Prop. 1969:128, s. 12

⁴² SOU 1963:68, s 241-242

Även departementschefen tyckte att en definition av sakägarbegreppet i lag inte var möjlig, om än eftersträvansvärd. Anledningen till departementschefens åsikt var att fastighetsbildning är av en allt för varierande art för att en precisering av begreppet kom att täcka alla eventualiteter.⁴³ Termen sakägare borde således i fortsättningen tolkas på samma grundval som vid tidigare fastighetsbildning med undantag för de fall då den nya lagstiftningen motiverade ett annat betraktelsesätt. Vissa klarläggande yttranden angående vem som är att anse som sakägare ansåg kommittén sig ändå kunna uttrycka rent allmänt.⁴⁴

De fastighetsägare vilka berörs av fastighetsbildning och de med dem jämställda besittningshavare, är de som först och främst bör ingå i sakägarkretsen.⁴⁵ Den som innehar en sämjedelad lott samt den som genom en arealöverlåtelse blivit ägare till ett markområde vilket berörs av fastighetsbildning ska även de ses som ägare till fastighet och således behandlas som sakägare.⁴⁶ Detta är ett förtydligande av stadgandet från 1954 års fastighetsbildningskommitté, se utdrag 3.5, se även rättsfall Ö9300-08, avsnitt 5.3.4.

3.5 1954 års fastighetsbildningskommitté

“Särskild ägare av viss mark inom sådan fastighet torde i regel också bära tillerkännas samma ställning, i varje fall om fastighetsbildningen omfattar marken i fråga.”⁴⁷

Vilka fastighetsägare som berörs vid avstyckning, klyvning och sammanläggning anses ej utgöra någon komplicerad bedömning. Vid fastighetsreglering däremot, där åtgärder av olika slag genomförs och där dessa åtgärder på skilda sätt kan påverka fastigheter, bedöms inte sakägarkretsen vara lika given.⁴⁸

Innehavare av servitut är att anse som sakägare i en förrättning där tjänande fastighet i servitutförhållandet genomgår fastighetsbildning, om servituträtten berörs. Samma tillämpning sker på ett servitutförhållande där dominanten inte utgörs av en fastighet.⁴⁹ Nyttjanderättshavare tillerkänns däremot ej någon talerätt vid fastighetsbildning förutom i vissa fall vid fastighetsreglering. Tomträttshavare är sakägare i en förrättning i samma utsträckning som nyttjanderättshavare. Det bör nämnas i sammanhanget att gruvrättshavare inte generellt tillerkänns ställning som

⁴³ Prop. 1969:128, s. 225

⁴⁴ SOU 1963:68, s 242

⁴⁵ *ibid*, s 242

⁴⁶ Prop. 1988/89:77, s 82-83

⁴⁷ SOU 1963:68, s. 242

⁴⁸ Prop. 1969:128, s. 225 - 226

⁴⁹ SOU 1963:68, s. 242

sakägare vid ändringar i fastighetsindelningen, dock med det undantaget ifall servitut berörs som är upplåtet till förmån för gruvegendom.⁵⁰

De besittningshavare vilka är att jämställa med fastighetsägare är de som innehar ständig besittningsrätt eller fideikommissrätt, FBLP 10 §. Ständig besittningsrätt omfattar vissa äldre besittningsrätter såsom stadgad åborätt, landgillejordar och oregrerade ströängar, se avsnitt 2.1.4. Även det som är att hänföra till fast egendom enligt JP 10 §, vattenverk på annans grund och fiskefastighet (för fiske se avsnitt 4.1.4) är att anse som ständig besittningsrätt. På samma sätt är ständig besittningsrätt till skatte- och frälsehemman, vilka uppkommit genom privata förfoganden, besittningshavare vilka ska jämställas med fastighetsägare.⁵¹

En viss utvidgning av paragrafen som behandlar sakägarbegreppet till sin nuvarande lydelse, gjordes år 1989. I paragrafen togs då in tre nya stycken varav två för att i vissa fall klargöra sakägarebegreppet, se utdrag 3.6.

3.6 Lagförslag: ändringar i FBL 4 kap. 11 § 2-4 st.

“Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen skall på begäran av lantmäterimyndigheten uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.

Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare.

Om en förrättning angår samfällad mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.”⁵²

Sakägare i de fall då ägarfrågan är tvistig, är alla de som gör anspråk på ägandet. Bestämmelsen är tänkt att underlätta handläggningen i förrättningen i de fall där en tvist föreligger eller äganderättsanspråk ej kan styrkas på vanligt sätt. Möjlighet att slutföra förrättningen utan att sakägarfrågan avgörs föreligger således. Någon osäkerhet i sökandes äganderätt ska dock ej föreligga med hänsyn till tredje man. Både överlåtare och tillträdare vid ett svävande fastighetsköp, är sakägare tills det att ägandefrågan är avgjord. Då en förrättning berör mark som är samfällad och denna mark förvaltas av en samfällighetsförening är föreningen sakägare och inte delägarna. Detta gäller dock inte om förrättningen omfattar delaktigheten i samfälligheten.

⁵⁰ Prop. 1969:128, s. 226

⁵¹ Bonde F. I., m.fl. (2013) FBLP 10 §

⁵² Prop. 1988/89:77, s. 7

Föreningen och delägarna kan följaktligen inte vara sakägare samtidigt i en förrättning som berör den samfälliga marken.⁵³ Utöver dessa klargöranden av sakägarkretsen upptogs i paragrafen en upplysningsskyldighet för fastighetsägare, denna behandlas vidare i avsnitt 3.1.2 nedan.

Kommittén till fastighetsbildningslagen stadgade även att innehavare av penninginteckningar och liknade rättsägare inte ska behandlas som sakägare. Dessa rättsägars intressen måste anses överensstämma med fastighetsägarens vid fastighetsbildningsförrättningar.⁵⁴

3.2.1 Sakägare vid fastighetsreglering

I regleringsfall ska samtliga fastighetsägare som direkt berörs, eller de som genom deläggande i samfällighet som berörs av någon regleringsåtgärd, betraktas som sakägare. Om regleringen även omfattar gemensamt arbete ska ägare till fastigheter som enbart deltar i det gemensamma arbetet kunna vara sakägare. Detta får som konsekvens att sakägarkretsen kan komma att ändras under förrättningens gång till skillnad från förfarandet vid laga skifte där skifteslaget var bestämmande för delaktigheten.⁵⁵

I JDL tillerkändes nyttjanderättshavare eller annan särskilt rättighetshavare ej någon direkt talerätt vid skiftesförrättningar trots att deras risk för att lida skada belystes vid förarbetena till lagen. Servitutshavare kunde dock vara sakägare. Att generellt beakta nyttjanderättshavares intressen vid fastighetsbildning ansågs inte heller behövligt vid bildandet av FBL, men att helt bortse från dessa vid fastighetsreglering skulle enligt kommittén föranleda stötande konsekvenser.⁵⁶ Därför uttrycks nyttjanderättshavares talerätt vid fastighetsreglering i FBL 5 kap. 34 §, se utdrag 3.7.

3.7 FBL 5 kap. 34 §

“Beröres nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft av fastighetsreglering, är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen har betydelse för honom”

Vid fastighetsreglering är nyttjanderättshavare och innehavare av rätt till elektrisk kraft således sakägare i förrättningen i de fall som förrättningen kan påverka rättigheten. Tanken är att ge nyttjanderättshavaren möjlighet att se till att skadliga verkningar på hans rättighet uppkommer i så liten grad som möjligt. se utdrag 3.8.

⁵³ *ibid*, s. 82-84

⁵⁴ SOU 1963:68, s. 242

⁵⁵ Prop. 1969:128, s. 225 - 227

⁵⁶ Prop. 1969:128, s. 488

3.8 Departementschefen om FBL 5 kap. 34 §, år 1968

“Därvid görs dock den begränsningen att inte varje obetydlig inverkan på rättigheten skall föranleda att rättighetshavaren får ställning sam sakägare. Det krävs att regleringen är av betydelse för honom.”⁵⁷

Uppenbara fall där nyttjanderättshavare berörs och därmed ska tas med som sakägare är när en eventuell ersättning ska utgå till denne eller när nyttjanderättshavaren äger en byggnad som berörs av regleringen.⁵⁸ Exempel på detta är då rättigheten upphör eller inskränks.⁵⁹

3.2.2 Sakägare vid fastighetsbestämning

Med en hänvisning i FBL 14 kap. 2 §, gäller FBL 4 kap. 11 § vid fastighetsbestämning, se 3.1. För övrigt stadgas i FBL 14 kap. 1b § att om inte delägare i en samfällighetsförening på annan grund är att anse som sakägare vid en fastighetsbestämning så företräder föreningen dessa.

3.2 Lantmäterimyndighetens utredningsplikt gällande sakägarkretsen

I 4 kap. 11 § FBL anges LMs utredningsplikt beträffande vilka som är sakägare i en förrättning. Förrättningslantmätaren ska *ex officio*, d.v.s. utan uppmaning, utreda vilka som p.g.a. att de är lagfarna ägare av fastighet eller på annan grund ska få föra talan i förrättningen, se utdrag 3.9.

3.9 FBL 4 kap. 11 § 1 st.

“I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall lantmäterimyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.”

Hur omfattande utredning som ska göras med hänsyn till fastighetsbildningens art och övriga förhållanden har lämnats till LM att avgöra. Grunden till att det åligger förrättningslantmätaren att bedöma hur omfattande en utredning ska göras, är att skyldigheten för LM att utreda sakägarkretsen inte kan göras ovillkorlig. Det finns ett behov av att kunna tillämpa ett förenklat förfarande såväl som särskild utredning vid

⁵⁷ Prop. 1969:128, s. 495

⁵⁸ Bonde F. I., m.fl. (2013) FBL 5 kap. 34 §

⁵⁹ Ekbäck P. (2009) s. 219

tillämpning av fastighetsbildningslagen. När förhållandena vid fastighetsbildning ter sig enkla och lättöverskådliga bör en särskild utredning kunna undvaras. Däremot borde en större utredning vara nödvändig för att klarlägga sakägarförhållanden vid vissa fastighetsregleringsåtgärder. En fullständig äganderättsutredning bör dock inte göras i de fall där det bedöms att regleringen endast i ringa grad kommer att påverka de enskilda delägarnas ställning, se utdrag 3.10.⁶⁰

3.10 1954 års fastighetsbildningskommitté

“Kommittén vill i detta sammanhang erinra om innehållet i 1952 års lag om sammanföring av samfällad vägmark med angränsande fastighet m.m. Sammanföringsinstitutet enligt denna lag är uppbyggt så att man på ett enkelt sätt utan vindlyftiga utredningar skall kunna komma till rätta med de problem som onyttiga samfälligheter med obetydligt värde giva upphov till. Enligt kommitténs förslag är det nya fastighetsregleringsinstitutet avsett att ersätta sammanföringen.
,,⁶¹

Vilka typer av källor som används vid inhämtandet av information för utredandet av sakägarkretsen anser kommittén ej behöva reglera. Någon skyldighet att ta del av en specifik källa stadgas inte, dock antas att en tillräcklig utredning utan inhämtade upplysningar från fastighetsregistret, knappast vore möjlig. För att det inte ska uppstå stora tveksamheter kring hur omfattande utredningar som ska göras så anser kommittén att förrättningslantmätaren i princip bör kunna godta de uppgifter om äganderättsförhållanden som finns i fastighetsboken.⁶² Departementschefen menar så som kommittén att det i lagen inte bör anges var LM inhämtar nödvändig information. Det bör dock främst handla om fastighetsregistret, fastighetsböcker och fastighetslängden.⁶³

Enligt FBL 4 kap 11§ 1 st. 2 meningen ska den som har lagfart på fastigheten betraktas som fastighetens ägare om inget annat påvisas. I förarbetena framställs olika synpunkter gällande förrättningslantmätarens skyldighet att utreda de aktuella lagfartsförhållandena. Kommittén anser att en sådan skyldighet ej föreligger, se utdrag 3.11.

3.11 1954 års fastighetsbildningskommitté

“Till undvikande av varje missförstånd vill kommittén särskilt påpeka, att den föreslagna regeln ej ålägger lantmätaren någon skyldighet att införskaffa uppgifter om de aktuella

⁶⁰ SOU 1963:68, s. 242-243

⁶¹ SOU 1963:68, s. 243

⁶² *ibid*, s. 243- 244

⁶³ Prop. 1969:128, s. 227

lagfartsförhållandena utan blott innebär att han, om han har tillgång till sådana uppgifter, kan underlåta att bedriva ytterligare efterforskningar.”⁶⁴

Departementschefens uttalanden menar på motsatsen, att det vid förrättning är av betydande rättssäkerhetsintresse att talerätten tillfaller rätt person och att det därför måste tillfalla LM att självkontrollera att den som utövar talerätt är legitimerad som sakägare.⁶⁵ Föreskriften innebär dock att bevisbördan ligger på den som inte har lagfart men framställer äganderättsanspråk.⁶⁶

I FBL 4 kap. 11§ 2 st. så stadgas en upplysningsskyldighet för fastighetsägare vilka berörs av förrättning, se utdrag 3.12

3.12 FBL 4 kap. 11 § 2 st.

“Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen skall på begäran av lantmäterimyndigheten uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.”

Upplysningsskyldigheten ska komplettera LMs utredning men skyldigheten inträder först efter uppmaning av förrättningslantmätaren.⁶⁷ Fastighetsägarens ansvar innefattar enbart att upplysa om de förhållanden som han har kännedom om. Detta innebär att LMs utredningsskyldighet inte blir mindre eller faller bort. Det är fortfarande förrättningslantmätarens uppgift att klarlägga sakägarkretsen med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållanden i övrigt.⁶⁸ Fastighetsägarens ersättningsskyldighet i samband med skada hos rättighetshavaren gäller inte i de fall som fastighetsägaren ej informerat LM om rättighetshavaren men haft giltigt skäl till att ej göra så. Ett sådant skäl kan vara om rättigheten tidigare varit inskriven, men nu är borttagen utan fastighetsägarens vetskap och fastighetsägaren då antar att myndigheten kan se denna rättighet i fastighetsregistret.⁶⁹

I juli 2013 trädde en ny lagparagraf i kraft gällande förrättningslantmätarens utredningsplikt, se utdrag 3.13.

3.13 FBL 4 kap. 11a §

⁶⁴ SOU 1963:68, s. 244

⁶⁵ Prop. 1969:128, s. 227-228

⁶⁶ Prop. 1988/89:77, s. 83

⁶⁷ *ibid*, s. 83

⁶⁸ *ibid*, s. 51

⁶⁹ *ibid*, s. 84

“Lantmäterimyndigheten ska undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns en inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som uppenbart inte gäller i fastigheten. Om det finns en sådan inskrivning ska det antecknas i förrättningshandlingarna. Undersökningen ska begränsas till åtgärder som kan utföras utan olägenhet i förrättningen.”

Paragrafen grundar sig i att många inskrivningar som finns inskrivna i fastighetsregistret inte längre gäller. De inskrivningar som finns är en viktig utgångspunkt för förrättningslantmätaren vid utredningen av vilka som ska anses vara sakägare i förrättningen. Då dessa uppgifter bidrar till högre kostnader är det önskvärt att minska antalet inaktuella inskrivningar.⁷⁰ Den största anledningen till att inaktuella inskrivningar finns, är att inskrivningar som regel följde med till nybildade fastigheter vid avsöndringar och avstyckningar fram till 1 juli 1968. Detta oavsett om rättigheten utövades i den delen av fastigheten eller inte.⁷¹

Även om lagparagrafen i sig medför att förrättningslantmätarens utredningsplikt i viss mån utökas så är inte avsikten att förrättningslantmätaren ska vidta några större åtgärder för att utreda vilka rättigheter som är inaktuella, se utdrag 3.14.

3.14 Författningskommentar, FBL 4 kap 11a § år 2012/13

”Det är inte avsett att lantmäterimyndigheten ska vidta långtgående utredningsåtgärder. Kontrollen är inriktad på de klara och tydliga fallen. I vissa fall är det dock möjligt att en relativt omfattande undersökning kan genomföras utan olägenhet i förrättningen. Detta kan t.ex. vara fallet om alla sakägare är överens om att frågan bör utredas eller om den sakägare som vill ha frågan utredd kan åläggas ensamt betalningsansvar för kostnaderna i den delen.”⁷²

Lagparagrafen gäller samtliga fastigheter som är berörda av förrättningen. Undantaget från detta är när en fastighetsreglering berör en samfällighet, då det anses utgöra en olägenhet att utreda samtliga delägande fastigheter. Undersökningen ska omfatta sådana rättigheter som är direkt berörda av åtgärden. Exempel på undersökning kan vara att man vid en fastighetsreglering av ett skifte konstaterar att det finns ett inskrivet kraftledningsservitut i fastigheten som inte gäller det aktuella skiftet. Undersökningen kan då bestå av att undersöka om ett annat skifte motsvarar inskrivningen. Om samtliga sakägare medger det, eller om den som vill ha en mer omfattande utredning gjord gällande inaktuella rättigheter, kan utredningen göras med

⁷⁰ Prop. 2012/13:76, s. 12

⁷¹ *ibid*, s. 13

⁷² *ibid*, s. 49

omfattande. Detta kräver att den sakägare som kräver utredningen kan åläggas att betala för det.⁷³

3.3 Sakägare vid anläggningsåtgärder

Vid bestämmandet av vem som är sakägare i en anläggningsförrättning ska FBL 4 kap. 11 § enligt AL 19 § tillämpas, se avsnitt 3.1 samt 3.2. Enligt propositionen till anläggningslagen ska de fastighetsägare som ska delta i anläggningen behandlas som sakägare. Med fastighetsägare jämställs, enligt AL 2 §, inskriven tomträtt och gruva. Enligt förevarande paragraf kan även, om det förefaller lämpligt, naturreservat samt byggnad eller annan anläggning, vilka är lös egendom vara att anse som fastighetsägare vid en anläggningsförrättning. Sakägare är jämväl den ägare av fastighet vars mark tas in anspråk eller inlöses, enligt AL 12 §, oavsett om denna har del i anläggningen eller inte.⁷⁴ Utöver detta gäller även en viss utökning av sakägarkretsen enligt AL 20 §, se utdrag 3.17

3.15 AL 20§

”Innehavare av särskild rätt till fastighet, som inlöses eller eljest tages i anspråk för gemensamhetsanläggning, är sakägare vid förrättningen, om hans rätt beröres.”

Anledning till denna utökning är enligt propositionen att utrymme för anläggning enligt denna lag tränger bort andra avtalsrättigheter, vars innehavare då bör erhålla sakägarställning för att få möjlighet att hävda sina intressen.⁷⁵

Med särskild rätt i denna paragraf avses samma betydelse som i förslaget till en ny expropriationslag, framlagd år 1972.⁷⁶ Definitionen utesluter helt panträtt och med den likvärdiga rättigheter, samt stadgar att särskild rätt i stort sett enbart består av begränsad sakrätt, se utdrag 3.16.

3.16 Föredraganden ny ExL, år 1972

”Som särskild rätt vid tillämpning av den nya lagen bör anses nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt liknande rätt”⁷⁷

I de fall som ändrade förhållanden inträder i anläggningen och dessa prövas i ny förrättning så ska samfällighetsföreningen, i de fall denna förvaltar anläggningen,

⁷³ Lantmäteriet (2014), s. 3-5

⁷⁴ Prop. 1973:160, s. 229

⁷⁵ *ibid*, s. 229

⁷⁶ *ibid*, s. 230

⁷⁷ Prop. 1972:109, s. 188

behandlas som sakägare i förrättningen och inte delägarna när frågan som prövas är av enklare beskaffenhet, som en fastighets delaktighet i samfällighet eller ändring av fastighetens andelstal, AL 35 § 4 st. Detta gäller även vid frågor om överföring av byggnader eller andra anläggningar enligt AL 35a §.

3.4 Sakägare vid ledningsrättsåtgärder

I propositionen till LL så diskuteras kring definitionen av sakägarbegreppet. Paralleller drogs till såväl resonemangen i propositionen till AL som ExL där en närmare legaldefinition av vem som är sakägare i stort sett uteblev, se utdrag 3.17.

3.17 Departementschefen om ny LL, år 1973

“Mot bakgrunden av de ställningstaganden som gjorts i ExL och förslaget till anläggningslag kan jag i likhet med några remissinstanser inte ansluta mig till förslaget att i ledningsrättslagen ta upp en allmän bestämning av sakägarbegreppet. Enligt min mening bör frågan lösas på det sätt som skett i förslaget till anläggningslag.”⁷⁸

Utredningen till LL stadgar att ledningsrättslagstiftningen så långt som det anses lämpligt bör överensstämja med expropriationsrättsliga regler. Två lagar med närliggande rättsområden torde behandla samma problem på liknande sätt.⁷⁹ Således kom LL 18 § att stadga vilka som vid ledningsrättsförrättning har rätt att föra talan utöver vad som sägs i FBL 4 kap. 11 § enligt hänvisning i LL 16 §, se utdrag 3.16 .

3.16 LL 18 §

”Innehavare av särskild rätt till fastighet, som inlöses eller på annat sätt tas i anspråk för ledningsändamål, är sakägare vid förrättningen, om hans eller hennes rätt berörs. Sakägare är, i fall som avses i 33 §, även den som ledningsrättshavaren med stöd av förordnande enligt 11 a § har gett rätt att dra fram och använda en ledning, om hans eller hennes rätt berörs.”

För innebörden av särskild rätt se avsnitt 3.3. I paragrafens andra stycke stadgas att den som äger ledning vars rätt till utrymme är upplåtet i andrahand genom LL 11a §, ska behandlas som sakägare om rättigheten berörs.⁸⁰ Enligt LL 16 § 2 st. behöver inte

⁷⁸ Prop. 1973:157, s. 110

⁷⁹ *ibid*, s. 26

⁸⁰ Prop. 2003/04:136, s. 31

Sakägarbegreppet vid lantmäteriförrättningar

sammanträde hållas med sakägare då en inskriven servituts- eller nyttjanderätt för framdragande och bibehållande av ledning ska omvandlas till ledningsrätt.

Även grannars rätt att föra talan togs upp av en remissinstans. Grannar är inte att hänföra till sakägarkretsen vid en ledningsrättsförrättning, då denna likställs vid expropriation, där grannar inte heller har någon talerätt. Grannfastigheternas eventuella påverkan av ledning kommer i princip att beaktas, ex officio av förrättningslantmätaren, i den prövning som görs av åtgärden enligt LL.⁸¹

⁸¹ Prop. 1973:157 s. 110

4 Verknningar av fastighetsbildningsåtgärder

I detta kapitel redogörs för vad som händer med nyttjanderätter, servitut och tomträtt då olika fastighetsbildningsåtgärder genomförs, samt kort om ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar. Dessa åtgärder föranleder nödvändigtvis inte en sakägarställning såsom avses i avsnitt 3, utan i detta kapitel redovisas enbart följderna för rättigheter av förrättningsåtgärder.

4.1 Nyttjanderätter

Nyttjanderätt upplåts av fastighetsägaren till annan för nyttjande.⁸² Nyttjanderätter kan vara antingen lokaliserade eller olokaliserade. Är ett visst område på fastigheten i vilken rättigheten upplåtits bestämt, rättsligen genom avtal eller faktiskt genom nyttjande, så är rättigheten lokaliserad. Motsatsen är en olokaliserad rättighet.⁸³ I JB 7 kap. finns allmänna bestämmelser om nyttjanderätter och servitut. Dessa bestämmelser beskriver bland annat hur dessa rättigheter påverkas vid fastighetsbildningsåtgärder. Nyttjanderätter är avtalsrättigheter och upplåts till en viss bestämd person eller annat bestämt rättssubjekt.⁸⁴

4.1.1 Klyvning, avstyckning och sammanläggning

Hur nyttjanderätter påverkas av klyvning och avstyckning behandlas i JB 7 kap. 27 §, se utdrag 4.1.

4.1 JB 7 kap. 27 § 1 st.

”Delas fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut, gäller rättigheten i var och en av de nya fastigheterna. Är rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet begränsad till visst område, upphör rättigheten dock att besvära fastighet som icke omfattar någon del av området.”

I de fall en fastighet delas, genom klyvning eller avstyckning, ändras inte den rättigheten som gäller i fastigheten. Huvudregeln säger att rättigheten ska fortsätta gälla i både den nybildade fastigheten, stamfastigheten och styckningslotten. När rättigheten däremot är lokaliserad kommer den efter klyvningen eller avstyckningen enbart att gälla i den klyvningslotten eller styckningsdelen som berörs av nyttjanderätten.⁸⁵

⁸² Beckman L. K., m.fl. (2011) ”Grunddragen hos nyttjanderätter och servitut”

⁸³ Lantmäteriet (2013c), s. 231

⁸⁴ Bengtsson B., Hager R., Victorin A. (2010), s. 18

⁸⁵ Lantmäteriet (2013b), s. 321-322

Någon bestämmelse för sammanläggning likt reglerna för avstyckning och klyvning finns inte i JB 7 kap. men i förarbetena till JB 7 kap. 29 § framgår att rättigheten vid sammanläggning flyter ut i hela den nya fastigheten, om rättigheten är olokaliserad.⁸⁶ Enligt förarbetena uttrycks också att en lagbestämmelse angående en lokaliserad nyttjanderätt, servitut eller liknande inte behövs då det anses klart att rättigheten följer marken.⁸⁷

4.1.2 Fastighetsreglering

Påverkan på nyttjanderätter vid fastighetsreglering behandlas i JB 7 kap. 29 §, se utdrag 4.2.

4.2 JB 7 kap. 29 §

”Om fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastighetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regleringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock icke, om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller om utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen eller är oförenlig med sådant förordnande som avses i tredje stycket. Föreskrift om rätt för lantmäterimyndigheten att bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt finns i fastighetsbildningslagen.

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom.

Att lantmäterimyndigheten kan förordna att en rättighet skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits föreskrivs i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen. En sådan rättighet skall vid tillämpningen av 22 § äga företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden.”

⁸⁶ Beckman L. K., m.fl. (2011) JB 7 kap. 29 §

⁸⁷ Ekbäck P. (2009), s. 216

Rättighetshavare är sakägare vid fastighetsreglering i den utsträckning som redogörs för i avsnitt 3.1.1.⁸⁸ Vid de tillfällen mark tillförs en fastighet, kommer olokaliserade upplåtna rättigheter att kunna utövas även på den tillförda marken.⁸⁹ Det nu sagda gäller enbart i de fall som upplåtelseavtalet inte innehåller några specifika begränsningar.⁹⁰ Huvudregeln är att när mark genom en fastighetsreglering frångår en fastighet i vilken det finns upplåtna rättigheter, så försvinner rättigheterna i den överförda marken. För att hindra att rättigheten upphör måste ett förordnande göras av förrättningslantmätaren.⁹¹ Förordnandet sker enligt FBL 5 kap. 33 a §.⁹² Lagen stadgar att om en sakägare begär det, ska en nyttjanderätt som gäller i mark eller byggnad, vilka frånträder genom fastighetreglering, fortsätta gälla i den överförda marken. Då lagparagrafen innebär ett undantag från JB 7 kap. 29 § 2 st. måste ett förordnande hänföras från ett uttalat enskilt intresse.⁹³ Observeras bör även att rättigheten då inte flyter ut i hela den ombildade fastigheten, utan fortsätter enbart att gälla i den mark där rättigheten från början upplåtits.⁹⁴ Enligt FBL 5 kap. 33a § 2 st. behöver inte nyttjanderättshavaren höras vid ett förordnande som uppenbart inte innebär en negativ påverkan för honom. se utdrag 4.3

4.3 Departementschefen om förslag till FBL 5 kap. 33a §, år 1988/89

”Frågan om en rättighets bestånd kan komma att väckas av den tillträdande fastighetsägaren i syfte att undgå ersättningskyldighet gentemot rättighetshavaren. Det finns då sällan anledning att blanda in rättighetshavaren i förrättningen.”

⁹⁵

I de fall ett förordnande sker måste detta tas i beaktande när likvidvärdet ska bestämmas för den mark som överförs. Nyttjanderättens bestående i den överförda marken påverkar inteckningshavarnas rätt. Likviden får inte minskas så pass mycket att de fordringsägare med bättre rätt lider skada.⁹⁶ Bestämmelse härom finns i FBL 5 kap. 10b §.

Förordnande enligt FBL 5 kap. 33a § har inte alltid varit en möjlighet. Innan lagparagrafen infördes kunde nyttjanderättshavare lida stora förluster vid fastighetsregleringar då deras rätt upphörde att gälla, se rättsfallen NJA 1987 s. 831

⁸⁸ Lantmäteriet (2013b), s. 192

⁸⁹ Lantmäteriet (2013c), s. 231

⁹⁰ Ekbäck P. (2009), s. 218

⁹¹ Lantmäteriet (2013b), s. 184

⁹² Lantmäteriet (2013c), s. 233

⁹³ Prop. 1988/89:77, s. 52

⁹⁴ *ibid*, s. 78

⁹⁵ *ibid*, s. 53

⁹⁶ *ibid*, s. 53

och NJA 1989 s. 20 i avsnitt 5.1.2 och 5.1.3. Detta ansågs oskäligt mot enskilda nyttjanderättshavaren.⁹⁷

4.1.3 Arrende

Arrende är en typ av nyttjanderätt.⁹⁸ Reglerna för arrende finns i JB 7-11 kap. Arrenden upplåts för arrendatorns behov och de flesta arrenden är väsentliga för arrendatorns försörjning.⁹⁹ Det finns fyra olika typer av arrenden. Den arrendetyp, vilken har störst ekonomisk såväl som social betydelse, är jordbruksarrende. Som jordbruksarrende klassas de arrenden där jord upplåts för brukande enligt de metoder som kännetecknar jordbruket som näring. Ett jordbruksarrende kan antingen innehålla en bostad åt arrendatorn, gårdsarrende, eller bestå av mark som brukas från brukningscentrum på annan fastighet, sidoarrende.¹⁰⁰

Bostadsarrende föreligger när jord upplåts såsom tomt och arrendatorn ska uppföra eller bibehålla bostadshus på marken. Viktigt för att arrendet ska anses som bostadsarrende är dock att arrendets huvudsakliga syfte är bostad åt arrendatorn och hans familj.¹⁰¹ De två övriga arrendetyperna är anläggningsarrende, när jord upplåts för kommersiellt syfte, samt lägenhetsarrende, när jord inte upplåts för jordbruk och arrendet inte är att se som bostads- eller anläggningsarrende.¹⁰²

Reglerandet av vad som sker med ett arrende vid olika fastighetsbildningsåtgärder är desamma som för allmänna nyttjanderätter, se avsnitt 4.1.1-4.1.2.

Bostadsarrenden och jordbruksarrenden har direkt besittningsskydd. Detta innebär att arrendatorn har rätt till förlängning av arrendet även om fastighetsägaren har sagt upp arrendet, förutom i de fall som nämns i JB 9 kap. 8 § för jordbruksarrenden och JB 10 kap. 5 § för bostadsarrenden. Innan FBL 5 kap. 33a § infördes hade fastighetsägaren möjligheten att undvika arrendatorers direkta besittningsskydd genom fastighetsreglering. I och med denna bestämmelse kan dock arrendatorer yrka på ett förordnande att rättigheten ska fortsätta gälla, se avsnitt 4.1.2.¹⁰³

Anläggningsarrenden har indirekt besittningsskydd. Detta innebär att arrendatorn har rätt till ersättning ifall fastighetsägaren säger upp avtalet eller vägrar förlänga avtalet med rimlig avgäld. Detta följer av JB 11 kap. 5 §.

⁹⁷ Prop. 1988/89:77, s. 92

⁹⁸ Beckman L. K., (2011) ”Allmänt om nyttjanderätter”

⁹⁹ Grauers F. (1998), s.16

¹⁰⁰ *ibid*, s. 219

¹⁰¹ Larsson N., Synnergren S. (2011), s. 49

¹⁰² Larsson N., Synnergren S. (2008), s. 19

¹⁰³ Prop. 1988/89:77, s. 92

4.1.4 Jakt

Enligt JB 7 kap. 3 § är jakt att behandla som en allmän nyttjanderätt. Reglerna för jakt finns i JaktL. Rätten till att jaga vilt i skog och mark följer i stort sett med äganderätten. Det är dock vanligt att en jägare inte enbart jagar på mark som är i dennes egen ägo.¹⁰⁴ Då jakt inte är något som i normalfallet går att koppla till fastighetens behov är jaktservitut ovanliga. Istället upplåts rätten att jaga till privatpersoner.¹⁰⁵

Enligt JaktL 15 § gäller JB 7 kap. för upplåtelse av jakträtt mot ersättning. En jordbruksarrendator har rätt att jaga på den arrenderade marken om inget annat har avtalats, JaktL 10 §. För övriga arrenden måste det framgå av avtalet att nyttjanderättshavaren har rätt att jaga.¹⁰⁶ Jakt kan också förligga genom urminnes hävd.¹⁰⁷

Upplåtelsen till rätten att jaga på annans fastighet kan ibland vara kombinerad med andra rättigheter, där andra bestämmelser finns. Frågan kan då uppkomma vilka rättsregler som gäller. Detta styrs av objektet och ändamålet med upplåtelsen. Om jakträtt upplåts i samband med ett arrende så gäller reglerna för arrende hela upplåtelsen, se avsnitt 3.2.¹⁰⁸

4.1.4 Fiske

Enligt JB 7 kap. 3 § är också fiske att behandlas som allmän nyttjanderätt. Reglerna om fiske finns i fiskelagen (1993:787). I grunden har fastighetsägaren rätt till fiske i enskilt vattenområde inom hans fastighet och fisket kallas då bundet fiske. I de fall som bundet fiske föreligger så följer fisket med vattnet vid ändringar i fastighetsindelningen. Motsatsen till bundet fiske, alltså när vattnet och fisket ej är en sammanhållen äganderättslig enhet, kallas fristående fiske.¹⁰⁹

Fiske kan, precis som jakt, utövas genom nyttjanderätt eller urminnes hävd. När fisket upplåts med nyttjanderätt är det som en del av ett jordbruksarrende och då tillämpas reglerna för arrende, se avsnitt 4.1.3, eller självständigt som en nyttjanderätt och då gäller samma regler som för allmänna nyttjanderätter.¹¹⁰ Både bundet och fristående fiske kan vara samfällt och då höra till många fastigheter gemensamt, oavsett om

¹⁰⁴ Bengtsson B. (2010), s. 249

¹⁰⁵ Larsson N., Synnergren S.(2008), s. 26

¹⁰⁶ *ibid*, s. 94

¹⁰⁷ Bengtsson B. (2010), s. 249

¹⁰⁸ Larsson N., Synnergren S.(2008), s. 21-27

¹⁰⁹ Ekbäck P. (2008), s. 8

¹¹⁰ Bengtsson B. (2010), s. 251

vattnet är samfällt eller enskilt. Fall där en fastighet enbart omfattar fristående fiske kallas för fiskefastighet. En sådan fastighet har varken mark eller vattenområde.¹¹¹

4.2 Servitut

Servitut ger en s.k. härskande fastighet rätt att nyttja en annan fastighet, s.k. tjänande fastighet, för ett bestämt ändamål. Rättsförhållande föreligger mellan fastigheter där servitutet utgör ett tillbehör till härskande fastighet och är således direkt kopplad till äganderätten.¹¹² Ett servitut kan tillkomma på privaträttslig väg genom avtal och benämns då avtalsservitut, samt genom myndigheter och domstolar, ett så kallat officialservitut. Avtalsrättigheter såsom avtalsservitut är knutna till registerfastigheten medan officialrättigheter såsom officialservitut är bundna direkt till marken.¹¹³ Det kan vara av betydelse vilken av dessa servitutskaraktärer som föreligger, då karaktären på servitutet kan få innebörd i hur servitutet påverkas av fastighetsanknutna förändringar.¹¹⁴ Officialservitut bildas med utgångspunkt i FBL 7 kap. och regleras därmed även av de allmänna bestämmelserna för fastighetsbildning samt fastighetsreglering i FBL 3 kap. respektive 5 kap.¹¹⁵ Avtalsservitut regleras i JB 7 kap. och 14 kap. där servitutsrekvisiten samt vissa formkrav för upplåtelsen stadgas. Viktigt att uppmärksamma är att då ett servitut genomgår fastighetsbildning så får ej belastningen på den tjänande fastigheten öka mer än vad avtalet tillåter.¹¹⁶

4.2.1 Avstyckning, klyvning och sammanläggning

Lokaliserat officialservitut

Huvudregeln är att ett lokaliserat officialservitut följer marken vid ändringar i fastighetsindelningen. Genomgår tjänande fastighet en avstyckning, klyvning eller sammanläggning består det lokaliserade officialservitutet i den fastighet som innehar det utrymme som upplåtits. Berör åtgärden däremot härskande fastighet gäller samma regler som för nyttjanderätter, se avsnitt 4.1.1.¹¹⁷

Olokaliserat officialservitut

Är servitutet på tjänande fastighet olokaliserat lyder huvudregeln att det stannar i den fastighet i vilken det är upplåtet. Skulle en åtgärd innebära att ett olokaliserat

¹¹¹ Ekbäck P. (2008), s. 8

¹¹² Bengtsson B. (2010), s. 94

¹¹³ Nilsson L. I., Sjödin E. (2003) s. 63

¹¹⁴ Julstad B. (2011), s. 41

¹¹⁵ Lantmäteriet (2013c) s. 430

¹¹⁶ Ekbäck P. (2009), s. 218

¹¹⁷ *ibid*, s. 224-226

officialservitut upphör finns möjligheten att ersätta det med ett nytt. Berör åtgärden däremot hänskande fastighet gäller samma regler som för nyttjanderätter, se avsnitt 4.1.1.¹¹⁸

Avtalsservitut - tjänande fastighet

För avtalsservitut gäller samma regler vid delning och sammanläggning av tjänande fastighet som för allmänna nyttjanderätter, se avsnitt 4.1.1. Vid klyvning eller avstyckning från en för servitut tjänande fastighet, berörs därmed inte servitutshavare då servitutet fortsätter att gälla och rättigheten inte förändras.¹¹⁹

I de fall som hänskande och tjänande fastighet sammanläggs upphör ett avtalsservitut att gälla eftersom servitutet inte längre behövs, JB 14 kap. 12 §.¹²⁰

Avtalsservitut - hänskande fastighet

Speciellt för servitut är att när hänskande fastighet genomgår en avstyckning så kommer servitutet enbart att fortsätta gälla för stamfastigheten enligt FBL 10 kap. 4 § 2 st., om ingenting annat bestäms i förrättningen. Servitutet ska vid klyvning av hänskande fastighet enligt FBL 11 kap. 5 § tilldelas en av lotterna eller delas av några av dem eller om inget sägs i förrättningen delas av klyvningslotterna. Vid en klyvning av hänskande fastighet hanteras disponeringen av servitutet i stort sett liknande som vid avstyckning.¹²¹

Andelsservitut

Värt att nämna kan vara de andelsservitut som kan uppkomma vid avstyckning enligt FBL 10 kap 5§ 2 st. Ett andelsservitut upplåts på så sätt att styckningslotten tilldelas ett servitut i de andelar stamfastigheten har i en samfällighet. Denna typ av servitut utgör ett undantag och ska behandlas som ett olokaliserat officialservitut.¹²²

4.2.3 Fastighetsreglering

Lokaliserat officialservitut

Då ett officialservitut är lokaliserat är huvudregeln att detta följer med marken och därför sällan berörs av en fastighetsreglering på tjänande fastighet.¹²³

Olokaliserat officialservitut

Ett olokaliserat officialservitut på tjänande fastighet påverkas på samma sätt vid en fastighetsreglering som vid avstyckning, klyvning och sammanläggning. Detta leder

¹¹⁸ Ekbäck P. (2009), s. 224-226

¹¹⁹ Lantmäteriet (2013a), s.281

¹²⁰ Ekbäck P. (2009), s. 216-217

¹²¹ *ibid*, s. 215, s. 225

¹²² Nilsson L. I., Sjödin E. (2003), s. 63

¹²³ Ekbäck P. (2009), s. 224-225

till att servitutet upphör att gälla i den mark som frångår upplåtelsefastigheten och att servitutet flyter ut i den tillförda marken. Desamma gäller när åtgärder vidtas på härskande fastighet.¹²⁴

Avtalsservitut

För avtalsservitut gäller samma regler för tjänande fastighet som vid andra avtalsrättigheter, alltså samma bestämmelser som vid nyttjanderätter.¹²⁵ Ett avtalsservitut får förordnas att fortsätta gälla efter en fastighetsreglering enligt FBL 7 kap. 13 §, vilken hänvisar till FBL 5 kap. 33a §. Det som stadgats för nyttjanderätter i avsnitt 4.1.2 gäller således även för avtalsservitut. Detta gäller både olokaliserade och lokaliserade avtalsservitut.¹²⁶

I ett servitutsförhållande med avtalsservitut kan även härskade fastighet påverkas vid fastighetsreglering. En automatisk regel finns i FBL 2 kap. 5 § som medför att då ett servitut måste anses bundet till ett visst område av den härskade fastigheten så följer rättigheten marken. Anses något annat vara bättre så kan LM enligt FBL 7 kap. 12 § genom förordnande disponera servitutet på annat sätt.¹²⁷

4.3 Tomträtt

Tomträtt får upplåtas i fastighet som ägs av stat, kommun eller annars är i allmän ägo och får enbart upplåtas i enskilda fastigheter.¹²⁸ Enligt JB 7 kap. 30 § har tomträttshavare rätt till jämkning av avgäldsbeloppet om fastigheten genom fastighetsreglering ändras på ett för rättighetens utövande betydande sätt. När fastigheten genomgår fastighetsbildning finns det restriktioner om att tomträtten inte får vara inskriven eller att det ansökts om inskrivning i fastighetsregistret. Har en ansökan om inskrivning gjorts, måste den vara förklarad vilande i väntan på fastighetsbildningen.¹²⁹

Vid sammanläggning måste fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om att tomträtten ska utvidgas enligt FBL 12 kap. 3 §. Vid klyvning och avstyckning ska enligt FBL 11 kap. 3 § respektive 10 kap. 3 §, parterna ha slutit avtal om att inskränkningen av området ska fortsätta att gälla i en av lotterna. Om tomträtten är inskriven, måste ett nytt tomträttsavtal upprättas för att fastighetsindelningen ska kunna ändras.¹³⁰

¹²⁴ Ekbäck P. (2009), s. 224-225

¹²⁵ *ibid*, s. 224-225

¹²⁶ *ibid*, s. 223

¹²⁷ Ekbäck P. (2009), s. 223

¹²⁸ Ekwall Å., Fröjd L. (2011), s. 94

¹²⁹ *ibid*, s. 94

¹³⁰ Ekwall Å., Fröjd L. (2011), s. 94

4.4 Ledningsrätt

Ledningsrätt är en officialnyttjanderätt.¹³¹ Det är självklart enligt utredningen till LL att ledningsrätt erhåller samma privilegierade förmånsrättsställning som de rättigheter vilka bildas med stöd av t.ex. ExL och FBL. Av utredningen till LL framgår även att ledningsrätt nära ansluter till rätten som erhålls genom expropriation.¹³² Enligt LL 12 § 4 st. ska ExL 1 kap. 3 och 4 §§ gälla vid bildande av ledningsrätt. Detta innebär att en ledningsrätt kommer att tränga undan avtalsrättigheter som förekommer inom ledningsgatan. I de fall som marken löses in så upphör avtalsrättigheter att gälla. Grundprincipen är att tidigare upplåtna officialrättigheter inte förändras vid upplåtelse eller inlösen vid ledningsrätt.¹³³ Dock kan särskild rätt, som tillkommer staten och inte är vägrätt, förändras, LL 12 § 4 st. Även vid ledningsrätt kan förordnande ske, lantmäterimyndigheten kan förordna att den tillkommande ledningsrätten ska ha företräde framför andra rättigheter än vägrätt, som kolliderar med denne.¹³⁴ I fråga om ersättning för skada och intrång som uppstår genom LL 3a §, det vill säga ledningar för elektrisk ström, tillämpas ExL 4 kap., LL 13d §.

Utöver de ersättningsanspråk som en sakägare kan yrka på enligt LL 13 §, finns det i LL 13c §, om berörda sakägare medger det, möjlighet för lantmäterimyndigheten att pröva ett yrkande från sakägare som berörs av förrättningen men som egentligen ska prövas enligt annan lag.

4.5 Gemensamhetsanläggning

Verkan på förekommande rättigheter vid förrättning enligt AL regleras genom AL 12 § 3 st. Detta innebär att rättigheterna vid upplåtelse och inlösen för gemensamhetsanläggning påverkas precis som vid bildande av ledningsrätt, se avsnitt 4.4.

I de fall en fastighet är ansluten till en gemensamhetsanläggning och fastigheten ingår i sammanläggning, eller i sin helhet fastighetsregleras, tar den bildade fastigheten över skyldigheter gentemot övriga delägare, AL 41 §. Vid avstyckning, klyvning eller fastighetsreglering av del av fastighet, får fördelning av befintliga skyldigheter ske enligt AL 42 §.

¹³¹ Ekbäck P. (2009), s. 223

¹³² Prop. 1973:157, s. 24, s. 26

¹³³ Ekbäck P. (2011a), s. 40-41

¹³⁴ Lantmäteriet (2013d), s. 60

5 Rättsfall

I detta kapitel redogörs för rättsfall som tas upp i rapporten.

5.1 Högsta domstolen

5.1.1 NJA 1985 s. 429

Bakgrund

Genom en avstyckning tilldelades styckningslotten med stöd av FBL 10 kap. 5 § 2 st. ett andelsservitut för del i stamfastighetens andelar i samfällid väg. Den samfällida vägen gick enligt förrättningskartan i riktning mot allmän väg över fastigheten Kalix Övermorjärv 17:1 och där genom befintlig byggnad. Ägaren till Kalix Övermorjärv 17:1 kallades ej som sakägare och underrättades heller ej om förrättningen. Ägaren till Kalix Övermorjärv 17:1 överklagade förrättningen och yrkade omprövning av avstyckningen, eftersom hon ej i laga ordning fått möjlighet att föra tala i sin egen sak i ärendet.

HD:s dom

Enligt vad som framkom i målet så ger servitutet rätt att använda den samfällida vägen som utfartsväg. Denna väg var vid tillfället en stig och gick genom byggnad tillhörande ägaren av Kalix Övermorjärv 17:1. På grund av detta berördes hon på ett så pass ingripande sätt av förrättningen att hon borde fått möjlighet att beakta sina enskilda intressen, såsom sakägare, vid förrättningen. Förrättningen återvisades till FBM i den del som berörde styckningslottens rätt att använda den samfällida vägen som utfart.

5.1.2 NJA 1987 s 831

Bakgrund

Genom en fastighetsreglering av en fastighet i sin helhet så upphörde ett arrende att gälla. Nyttjanderättshavarna till arrendet överklagade och yrkade på att fastighetsregleringen skulle undanröjas.

HD:s dom

Frågan i målet var om nyttjanderättshavarna var berättigade att överklaga fastighetsregleringen såsom sakägare. I de fall som en nyttjanderätt berörs av en fastighetsreglering så ska han tas med som sakägare i förrättningen enligt FBL 5 kap. 34§. I detta fall skulle ett genomförande av den sökta fastighetsregleringen medföra att nyttjanderätten upphörde att gälla. De ansågs därmed att regleringen hade sådan betydelse för dem att de var att betrakta som sakägare.

5.1.3 NJA 1989 s. 20

Bakgrund

En fastighetsreglering genomfördes där fastigheterna Tubbatorp Vestregård 2:2 och 2:1 överfördes i sin helhet till Tubbatorp 4:1 som ett led i förvärvet av Tubbatorp Vestregård 2:2 och 2:1. På fastigheterna Tubbatorp Vestregård 2:2 och 2:1 fanns ett jaktarrende upplåtet t.o.m 22 oktober 2009. Nyttjanderättshavaren till jaktarrendet behandlades som sakägare och ville att fastighetsregleringen skulle ske så att hans jakträtt bestod då den nuvarande ägaren till fastigheterna ville skriva nytt avtal om jakträtt. Fastighetsregleringen genomfördes dock på ett sådant sätt att jaktarrendet upphörde. Nyttjanderättshavaren överklagade fastighetsregleringen.

HD:s dom

Om syftet med en reglering kan uppnås på flera olika sätt så ska regleringen genomföras på det sätt som föranleder minst olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet av regleringen i övrigt påverkas negativt, detta enligt FBL 5 kap. 6§. Denna lagregel ska enligt kommittén verka för att fastighetsreglering har en karaktär av positiva förbättringsåtgärder där bästa möjliga ekonomiska nettoresultat ska vara vägledande. Tanken bakom FBL 5 kap. 34 § är att nyttjanderättshavare i största möjliga mån ska få framföra synpunkter föra att minska skadliga verkningar på hans rätt. Avgörande för hur regleringen ska genomföras är således FBL 5 kap. 6 §. Den åtgärd som enligt HD leder till det bästa möjliga positiva nettoresultatet ansågs vara den som framställdes enligt tingsrättens dom, där Tubbatorp Vestregård 2:2 och 2:1 regleras i sin helhet till Tubbatorp 4:1.

5.1.4 NJA 1990 s. 800

Bakgrund

Avstyckning av åtta tomter från fastigheten Ekerö Drottningholm 1:1 genomfördes. Några av avstyckningsåtgärderna stred mot för området fastställd byggnadsplan, varmed byggnadsnämndes medgivande begärdes. Förrättningen överklagades sedan av ägare till några av grannfastigheterna. De anförde att de borde blivit kallade till förrättningen, att den planerade exploateringen var olämplig och att byggnadsplanen borde omarbetas samt att fastighetsbildningen stred mot gällande plan.

HD:s dom

Frågan som HD prövade var huruvida ägarna till grannfastigheterna hade rätt att överklaga förrättningen, alltså om de kunde erhålla ställning såsom sakägare. I lagstiftning innan den 1 juli 1987 skulle dispens erhållas för fastighetsbildning som stred mot gällande byggnadsplan. I en sådan dispensfall skulle grannen beredas tillfälle att yttra sig innan dispens gavs, men enbart om åtgärden kunde inverka på hans rätt. I samband med tillkomsten av plan- och bygglagen (1987:10) ändrades

dock detta och åtgärder vilka stred mot detaljplan var inte längre tillåtna om de motverkade planens syfte. Därmed försvann grannarnas rätt att yttra sig. Det kan i och för sig hävdas att det objektivt finns lika starka skäl som tidigare att tillmäta en granne rätt att föra talan mot fastighetsbildningsbeslut i de fall som deras talan grundar sig i otillåtna avvikelser från gällande detaljplan, eftersom en sådan åtgärd, om grannens uppfattning är riktig, ej får genomföras. Att få föra talan på sådan grund kan dock inte härledas ur någon uttrycklig bestämmelse och nämns inte heller i förarbetena till PBL eller i de ändringar i FBL vilka gjorts i anslutning. Grannarna kunde däremot föra talan mot marklov eller bygglov. Således saknas rätt för grannar och andra intressenter, vilka kan föra talan om förvaltningsbesvär över beslut enligt PBL, att anses saklegitimerade att föra talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut.

5.1.5 NJA 1991 s.37

Bakgrund

Överföring av samfällad mark, vilken utgjorde ett stenbrott, från Horn Lilla skifteslag till enskilda fastigheter i Borgholms kommun genomfördes i en fastighetsreglering. Ägaren till Borgholm Horn Lilla 1:11 anförde domvillobesvär. Hon anförde att hon genom att oklandrat nyttjat två av de samfällda vägarna samt i egenskap av nyttjanderättshavare till ett bostadshus beläget på skifte 4 i samfälligheten, borde ha kallats som sakägare i förrättningen.

HD:s dom

Då kartmaterialet som använts vid förrättningen visat både de samfällda vägarna samt byggnaden i fråga, ansågs det att en handläggning borde ha innefattat en utredning av vem som nyttjade vägarna och byggnaden samt med vilken rätt detta skedde. En sådan utredning hade lett till att ägaren till Borgholm Horn Lilla 1:11 kunnat ange med vilken rättsgrund hon nyttjade dessa. Enligt de uppgifter om nyttjandet som inkommit till HD förelåg goda grunder för att ägaren till Borgholm Horn Lilla 1:11 skulle ha behandlats som sakägare. En sådan utredning ansågs ha kunnat påverka ärendets utgång. Underlåtenheten i att utreda detta utgör därmed ett sådant fel att fastighetsbildningsbeslutet gällande skifte 4 undanröjdes och förrättningen återvisades till FBM.

5.1.6 NJA 1996 s. 110

Bakgrund

Ansökan gällde en fastighetsreglering för ändring av servitut för väg. Ändringen innebar utvidgning och eventuell flyttning samt rätt att även använda servitutet för transport av travhästar till ett av fastighetens tillhörande skogsskiften där en träningsbana för travhästar var belägen. I skälen till varför servitutet skulle ändras och flyttas var att verksamheten på härskande fastigheten övergått till hästverksamhet och att en känd travtränare som arrenderade travbanan hade mycket höga krav på den

anläggning som han arbetade i och således kunde inte vägen förbli som den var. Ägaren av tjänande fastighet motsatte sig den föreslagna ändringen.

HD:s dom

HD uttalade att i bedömningen huruvida servitutet skulle tillkomma mot tjänande fastighetsägares intressen ska en avvägning göras av den härskande fastighetens och den tjänande fastighetens motstående intressen. Denna avvägning av de i de angivna intressena ansågs utfalla så att det på detta sätt föreligger möjligheter att ändra servitutet.

5.1.7 NJA 1998 s. 142

Bakgrund

FBM upphävde genom fastighetsreglering ett servitut för en järnvägsövergång. Vid upphävandet förlorade ägare till en sommarstuga på ofri grund tillgång till sitt hus. Huset fanns med på kartan men kunde inte finnas i något officiellt register. Fastighetsägaren hade upplyst om att det fanns ett muntligt nyttjanderättsavtal för tomt till fritidshus. Innehavare till nyttjanderättshavaren togs ej med som sakägare i förrättningen. HovR tillerkände inte sakägarställning då de inte ansåg att en rätt till servitutet inte fanns.

HD:s dom

Fastighetsbildningsmyndighetens undersökningsplikt innebar att LM borde ha vidtagit fler åtgärder för att ta reda på vem nyttjanderättshavaren var, då det var uppenbart att hans nyttjanderätt berördes av servitutets upphävande enligt 5 kap. 34 § FBL och därmed skulle behandlats som sakägare.

5.1.8 NJA 2001 s. 593

Bakgrund

I en fastighetsreglering överfördes fastigheterna Strängnäs Mossnäskogen 1:1 och Strängnäs Veckol 1:2 till Strängnäs Marby 1:1. På fastigheten Strängnäs Mossnäskogen 1:1 fanns en inskriven rätt till grustäckt beviljad år 1915, förnyad år 1970. I förrättningen antecknade FBM, utan att vidare undersökning gjorts om saken, att rättigheten kunde anses ha upphört. Ett antal personer överklagade förrättningen och yrkade på att fastighetsbildningsbeslutet, vilket upphävt deras rätt att ta grus i Strängnäs Mossnäskogen 1:1, skulle undanröjas.

HD:s dom

I de fall grustakten var bestående innan fastighetsregleringen, så kom den att upphöra att gälla enligt JB 7 kap. 29 § 2 st. efter regleringen. Då regleringen genomfördes på grundval av en ansökan som gjorts före år 1990, var något förordnande om rättighetens fortsatta gällande ej möjligt. HD ansåg att i samband med förrättningen

borde FBM i enlighet med FBL 4 kap. 11 § utrett närmare om grustäkten bestod eller ej. Då någon utredning, såvitt framkom, inte hade gjorts och det inte var uppenbart att klaganden inte ägt ställning som sakägare, förelåg domvilla som avses i RB 59 kap. 1 § 1 st. 2 p. Då en sådan utredning angående grustäkten ej antogs på något sätt hindra genomförandet av fastighetsregleringen saknades grunder att vid angivna förhållanden undanröja fastighetsregleringen. HD förordnade att LM skulle genomföra ny handläggning beträffande frågan om rätt till grustäkt, detta enligt grunderna för RB 59 kap. 3 § 3 st. och 4 §.

5.1.9 NJA 2002 s. 161

Bakgrund

En gemensamhetsanläggning för småbåtsbrygga inrättades till förmån för fyra fastigheter i Haninge kommun. I egenskap av ägare till grannfastigheter överklagade ägarna till fastigheterna Haninge Västertorp 1:178 och Haninge Västertorp 1:317.

HD:s dom

Frågan var om ägarna till grannfastigheterna hade rätt att överklaga anläggningsbeslut. Den som är sakägare i en anläggningsförrättning är den som har rätt att föra talan och att överklaga beslut. Någon definition av sakägarbegreppet finns varken i AL eller i FBL, till vilken AL hänvisar gällande förrättning och domstolsprövning. Tidigare i rättsfallet NJA 1977 s. 585 hade HD prövat grannars rätt att överklaga en anläggningsförrättning. Ägarna till en fastighet som inte deltog eller avstod utrymmet till anläggningen överklagade anläggningsförrättningen. De ansåg att anläggningen skulle medföra ökad trafik på en annan väg, vilken gick fram till deras boningshus och att anläggningen därmed var till olägenhet för dem. De ansågs inte vara berättigade att överklaga förrättningen. De enskilda intressen vilka beaktas enligt anläggningslagen är naturligen inriktade på de fastigheter vilka är med i anläggningen eller avstår mark till denna. De allmänna intressen som finns ska LM beakta i en officialprövning. Att bryggan skulle inrättas som en ga förändrade inte en grannfastighets rättigheter att enligt andra lagrum agera rättsligt mot en anläggning på en grannfastighet. Här menas främst miljöskada enligt MB 32 kap. samt bygglovsprövning.

Grannarna tillerkändes således ej rätt att överklaga anläggningsförrättningen.

5.1.10 NJA 2006 s. 747

Bakgrund

Vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning för gemensam utfart till väg togs härskande fastighet med officialservitut för en bit av samma väg inte upp i sakägarförteckningen. I anläggningsbeslutet fanns en bestämmelse om att ingen annan än anläggningssamfälligheten fick sätta upp grind eller led. Innehavaren av

servitutet klagade och yrkade att anläggningen kunde hindra hans rätt att ta väg över den del av ga:n som även omfattade hans officialservitut.

HD:s dom

HD anförde att något förordnande enligt AL 12 § 3 st om att anläggningen skulle ha företräde framför officialservitutet inte hade gjorts, varför servitutsrättigheten bestod som tidigare. Enligt AL 20 § ska en särskild rättighet, såsom servitut, medföra sakägarställning om servitutsrätten berörs av anläggningen vilket den i förevarande fall inte gör. Innehavaren var således ej sakägare i förrättningen och kunde därmed inte överklaga beslutet.

5.1.11 NJA 2008 s. 765

Bakgrund

Vid en anläggningsförrättning för väg, AL 49 § behandlade LM en samfällighetsförening för gemensamhetsanläggning som sakägare i stället för delägarna. Ägarna till en delägande fastighet överklagade.

HD:s dom

Frågan för HD att ta ställning till var om föreningen hade kunnat företräda anläggningssamfällighetens delägare vid förrättningen. Enligt SFL 18 § är föreningens ändamål att förvalta samfälligheten för vilken den bildats. Alla åtgärder som kan kopplas till utförande och drift bör innefatta föreningens kompetensområde, enligt uttalanden i förarbetena. För att en samfällighetsförening ska kunna företräda delägarna i åtgärder som inte är förvaltningsåtgärder krävs att det föreskrivs uttryckligen i lagbestämmelser (NJA 1983 s. 188) En sådan föreskrivs i AL 35 §. Förrättningen innebar ingen förändring som påverkar medlemmarnas inbördes intressen utan förhållandet med tredje man. Åtgärden ansågs därför falla inom föreningens verksamhetsändamål. Föreningen fick således företräda delägarna vid en förrättning enligt AL 49 §.

5.1.12 NJA 2013 s. 783

Bakgrund

Vid en kombinerad fastighetsbestämning och fastighetsreglering tog LM inte med ägarna till fritidshus på ofri grund i förrättningen. LM ansåg att dessa inte hade ett giltigt avtal för nyttjandet till marken där huset står. Ägarna till fritidshuset överklagade och yrkade att de är att anse som sakägare genom att det har nyttjanderätt till marken och att förrättningen ska återvisas till LM för korrekt handläggning.

HD:s dom

Det stadgas i FBL 4 kap. 11 § 3st. att samtliga bör behandlas som sakägare när det är ovisst vem av flera som innehar äganderätt eller nyttjanderätt. Detta bör även

appliceras på när det är ovisst om en rätt påstås existera alls föreligger. Enligt påståendedoktrinen, att när rättighetens förhållanden har relevans för både för den materiella prövningen som för processförutsättningen, ska påstående om rättigheten som inte är uppenbart fel godtas vid prövning om saklegitimation föreligger (jfr NJA 2001 s. 593). Att uppmärksamma var att marken under lång tid hade nyttjats mot visst vederlag. Då ägarna till fritidshuset inte uppenbart ogrundat hade hävdad nyttjanderätt skulle de behandlas som sakägare i förrättningen. Enligt FBL 14 kap. 2 § 2 st. ska fastighetsbestämningen och fastighetsregleringen handläggas gemensamt, med undantag om särskilda skäl föranleder annat. I detta fall skulle ägarna till fritidshuset behandlas som sakägare även vid fastighetsbestämningen.

5.2 Mark- och miljööverdomstol

5.2.1 MMÖD 2012 F6838-12

Bakgrund

Vid en förrättning för upphävandet av en järnvägsövergång gjordes en fastighetsbestämning för att bestämma vilka som hade rätt att ta väg över järnvägen och således skulle vara sakägare vid upphävandet av denna väg. Alla åtgärder handlades i samma förrättning. Förrättningen överklagades i sin helhet av fastighetsägare vilka i fastighetsbestämningen behandlats som sakägare men där det framkommit att de ej hade rätt att ta väg över järnvägen. MMD avvisade överklagan då de inte var att anse som sakägare i hela målet.

MMÖD:s dom

För att komma fram till slutsatsen om att de inte är sakägare ansågs det att fastighetsbestämningen måste prövas i sak. Genom att avvisa överklagan hade MMD tagit bort möjligheten för fastighetsägarna att få sin servitutsrätt prövad. Målet återförvisades därmed till MMD för fortsatt handläggning.

5.2.2 MMÖD 2014 F5906-13

Bakgrund

Genom köp förvärvade makarna L fastigheten Y samtidigt som avtal tecknades om att fastigheten X skulle fastighetsregleras till fastigheten Y. På fastigheten X hade M A ett arrende. M A kallades inte som sakägare och arrendet förordnades inte att fortsätta gälla vid regleringen.

MMÖD:s dom

M A hade i enlighet med FBL 5 kap. 34 § berörts av fastighetsregleringen och borde därmed enligt FBL 14 kap. 18 § blivit kallad som sakägare. Mark- och miljööverdomstolen undanröjde Lantmäteriets avslutningsbeslut och målet återvisades till Lantmäteriet för ny handläggning.

5.3 Hovrätt

5.3.1 RH 1982:98

Bakgrund

Genom avstyckning från en fastighet O 2:38 bildades två lotter, vilka genom fastighetsreglering tillförsäkrades servitut för rätt att anlägga och underhålla utfartsväg inom fastigheten O 2:647. Fastighetsägaren till O 2:647 överklagade förrättningen och yrkade på att avstyckningen inte skulle få ske.

HovR:s dom

Frågan var om fastighetsägaren till O 2:647 fick överklaga själva avstyckningen. Styckningslotterna hade genom bildandet av servitut på fastigheten O 2:647 tillförsäkrats rätt till utfartsväg. Mellan avstyckningen och bildandet av servitutet (fastighetsregleringen) förelåg därmed ett så pass nära samband att ägaren till fastigheten O 2:647 ansågs som sakägare vid avstyckningen.

Skiljaktig ledamot Oldin

Ägaren av fastighet O 2:647 berördes inte av själva avstyckningen och var vid den att anses som grannfastighet. Detta överensstämmer med HD:s rättstillämpning i H 1964 s 277. Således ansåg han att ägaren av fastigheten O 2:647 inte borde behandlats som sakägare vid avstyckningen.

5.3.2 RH 1995:131

Bakgrund

FBM tog beslut om upplåtelse av ledningsrätt till förmån för Svenska kraftnät för en starkströmsledning. En sträckning gick genom en fastighet i Alvesta kommun. På fastigheten fanns 18 utarrenderade tomter. I beslutet om ledningsrätt meddelades att ersättning skulle utgå för några av arrendetomterna vilka ej berördes fysiskt av ledningsgatan. Svenska kraftnät överklagade ersättningsbeslutet. Även en av arrendatorerna, B.K., som ej fått ersättning överklagade förrättningen och yrkade på ersättning för störningar, psykologiska effekter, framtida men samt värdeminskning. B.K:s arrenderätt berördes ej fysiskt av varken ledningsgatan eller skyddszonen.

HovR:s dom

Frågan i målet var om nyttjanderättshavare, vilkas nyttjanderätter låg utanför den del av fastigheten som tagits i anspråk med ledningsrätt, var att anses som sakägare i förrättningen. I LL 18 § stadgas att innehavare av särskild rätt till fastighet som inlöses eller tas i anspråk för ledningsändamål är sakägare i förrättningen om hans rätt berörs. I förarbetena till ledningsrättslagen (prop. 1973:157) bedöms det inte vara någon direkt skillnad mellan sakägarbegreppet i LL och motsvarande begrepp i ExL. Med utgångspunkten från den tidigare ExL (1917 års lag) prövade HD i rättsfallet

NJA 1968 s. 488 räckvidden av sakägarbegreppet vid inlösen utav del av fastighet i dåvarande byggnadslagen. Hyresgästen till ett bostadshus beläget på den kvarvarande delen av fastigheten ansågs vara sakägare i målet. Detta fall bedöms enligt hovrätten vara tillämpligt även på nuvarande ExL.

Det ansågs att nyttjanderättshavarna med hänsyn till det ovan sagda skulle behandlas såsom sakägare i målet.

5.3.3 Svea Hovrätt – Mål nr Ö4420-96

Bakgrund

Fortifikationsförvaltningen ansökte om ledningsrätt för datakommunikation vilket innefattade ledningar i två vattenområden samt tillbehör för dessa på vissa marksamfälligheter. Syftet med upplåtelsen var att utöka ubåtsskyddet i Vaxholm genom olika anläggningar i vatten och på land. Delägarna till berörda samfälligheter, vilka förvaltas med delägarförvaltning, överklagade ersättningsbeslutet och yrkade bl.a. på ersättning för miljöintrång av psykisk och estetisk karaktär.

HovR:s dom

HovR ansåg att det inte var rimligt att ersättningsfrågan för miljöintrånget för de skador som uppstod utanför det upplåtta utrymmet skulle ersättas enligt MB och därmed ligga utanför förrättningen. HovR hänvisade istället till att ersättningen för miljöintrång vid ledningsrätter i detta fall skulle ersättas utifrån ExL 4 kap. 2 §, d.v.s. företagsskada. De menade även att om upplåtelsen skedde i den samfälliga marken så blev belastningen rent faktiskt gällande på de delägande fastigheterna, varför de också var berättigade till ersättning för den skada de led p.g.a. miljöintrång eller företagsskada. HovR menade också att även om buller, estetiska effekter och tillsyn var ortsvanligt, så var inte kamerabevakning att anse som varken orts- eller allmänvanligt. De menade att sådana psykiska effekter uppstår att fastigheterna därmed sjunker i värde. Därmed tilldömdes de ersättning för företagsskada för den marknadsvärdeminskning som uppstod p.g.a. psykiska effekter.

Skiljaktig ledamot Anders Dahlsjö

Fastighetsrådet Anders Dahlsjö var skiljaktig och hänvisade bl.a. till vad som sagts i NJA 1988 s. 376 om en ersättningströskel på 7,5 % av det ostörda marknadsvärdet vid psykiska störningar.

5.3.4 Svea Hovrätt – Mål nr Ö9300-08

Bakgrund

Avstyckning från Ekerö Skå-Edeby 4:1 bildade Ekerö Skå-Edeby 4:10. Ett bolag, i egenskap av ny ägare till del av Ekerö Skå-Edeby 4:1 hade överklagat och hävdatt att domvilla förelåg. Bolaget ansåg att de borde ha behandlats som sakägare i förrättningen.

HovR:s dom

Bolaget var att anse som sakägare eftersom de hade förvärvat ett område i omedelbar anslutning till den från Ekerö Skå-Edeby 4:1 avstyckade fastigheten. Då bolaget ej kallats till sammanträde eller underrättats om förrättningens avslutande hade de därigenom berövats på sin möjlighet att överklaga förrättningen. Ärendet återförvisades till LM för ny handläggning.

6 Sammanställning av intervjuer

I detta kapitel har de intervjuer som genomförts sammanställts. Intervjuerna i sin helhet samt intervjufrågorna finns som bilagor, se bilaga 1-6. Intervjupersonerna har varit Leif Norell, Gävle, Olof Kronberg, Stockholm, Jenny Bobeck, Linköping, Magnus Landgren, Malmö samt Daniel Markänger, Göteborg. Förrättningslantmäterna är att anse som erfarna då de har erfarenhet på minst fem år inom branschen. Nedanstående svar är sammanfattningar och endast delar av de svar som har mottagits.

Flertalet frågor grundar sig från rättsfall. Observera att de första tre frågorna endast ställdes för att få en bild av vilka de intervjuade var. Därför börjar nedanstående frågor på nummer 4.

4. I hur stor utsträckning skulle du säga att det är svårt att avgöra vem som är sakägare? Finns det några fall som du upplevt speciellt svåra? (Vilka?)

Med denna inledande fråga ville vi skapa en dialog ifall det finns specifika förrättningar där det kunde vara särskilt svårt att avgöra vem som är sakägare.

Svaren vi fick från förrättningslantmäterna var att de aldrig upplevt att sakägarbegreppet varit ett problem. Däremot hade de förståelse för att begreppet kan försvåra vissa förrättningar och att det säkert orsakar problem för en del förrättningslantmätare. Samtliga anser även att det är ett större problem i början av karriären än när man arbetat några år. Bobeck svarade även att det skulle kunna uppstå en del frågor kring begreppet gällande samfälligheter, Kronberg menar att det vid ledningsrättsförrättningar ibland kan råda skilda åsikter bland lantmätare angående hur sakägarkretsen ska avgränsas. Några av de intervjuade ansåg även att det är svårare vid större förrättningar såsom mer omfattande ledningsrätter.

5. Skapar avsaknaden av definition av sakägarbegreppet några problem vid förrättningar?

Frågan syftar till att undersöka ifall en definition av sakägarbegreppet behövs.

Intervjupersonerna är förhållandevis eniga i att avsaknaden av definitionen kan skapa problem, men att det oftast inte gör det. Flera av de intervjuade menar att lagkommentarerna och propositionerna som finns ger en ganska tydlig bild av begreppet. Några menar även att om en definition skulle införas, så skulle likväl den kunna skapa problem då definitionen måste var så pass uttömmande att alla sakägare, i alla rimliga fall, tas upp.

6. Avstyckning och fastighetsreglering

Inom detaljplan vill fastighetsägaren till fastigheten Y avstycka mark för en ny tomt, se bild 1. För att uppfylla kraven i detaljplanen måste det först överföras mark från grannfastigheten Z till fastigheten Y. Detta går att genomföra tvångsvis.

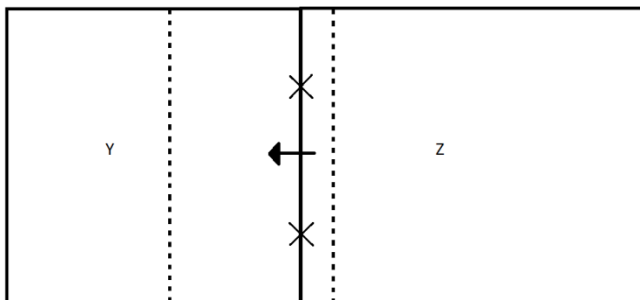


Bild 1 - Avstyckning och fastighetsreglering

a) Åtgärderna genomförs i samma förrättning. Är fastighetsägaren till fastigheten Z sakägare? Om fastighetsägaren till Z är sakägare, kan han då överklaga avstyckningen?

b) Åtgärderna genomförs i två olika förrättningar, först fastighetsregleringen och därefter avstyckningen. När är fastighetsägaren till fastigheten Z sakägare?

I denna fråga var vår tanke att skapa funderingar och diskussioner ifall grannar borde vara sakägare.

Samtliga intervjuade ansåg att fastighetsägaren till Z är sakägare i förrättningen när åtgärderna genomförs tillsammans, men att en överklagan av avstyckningen inte borde bli framgångsrik i en domstol då avstyckningen inte berör honom, även om han rent teoretiskt inte kan hindras att överklaga beslutet. De ansåg även att när åtgärderna genomfördes separat så som i b)-frågan, så kunde inte fastighetsägaren till Z överklaga avstyckningen. Bobeck anser att vid utövandet av den myndighetsroll en förrättningslantmätare har bör man kunna tänka "utanför ramarna" och i den utsträckning det är möjligt även bevaka grannarnas rätt genom att lyfta förslag som kanske är bättre grannerättsligt. Samtliga intervjuade klargör också att grannen har rätt att överklaga ett framtida bygglov. Landgren ansåg att det inte borde gå att överklaga någonting som inte berör ens rätt bara för att det handläggs i samma förrättning.

7. Ledningsrätt. Frågan har inspirerats från en av Fredrik Warnquists kurser.

En ledningsrätt för luftledning ska dras över åkermark, se bild 2. Ledningsrätten kommer bland annat att beröra en samfällighet. I samfälligheten finns fastigheter som inte påverkas av ledningsgatan men som eventuellt påverkas av ledningen på annat

sätt, till exempel genom företagsskada eller miljöskada. Fastighet 2, 3 och 5 har delaktighet i samfälligheten, men inte fastighet 1 och 4.



Bild 2 - Ledningsrätt

- Ska de fastighetsägare som inte berörs av ledningsgatan tas med som sakägare? Blir det till exempel någon skillnad för fastighet 2 och 4?
- Blir det någon skillnad om samfälligheten har föreningsförvaltning jämfört med delägarförvaltning?
- Kommer fastighetsägaren till fastighet 4 att behandlas annorlunda om han även äger fastighet 5?
- Antag nu istället att ledningen ska grävas ned i marken. Blir det någon skillnad i a)-frågan?

I denna fråga var syftet att få fram ifall det finns skillnader mellan hur man behandlar fastigheter som kan beröras på olika sätt och vad man anser kan tas upp i en förrättning.

Samtliga intervjuade ansåg att fastighetsägaren till fastigheten 2 är sakägare i egenskap av delägandeskap i samfälligheten. Bobeck ansåg att fastigheten 4 kunde tas med i sakägarförteckningen om han drabbas av miljö- eller företagsskada. De flesta menade också att man i förrättningen kan besluta om ersättning för exempelvis miljöskada i förrättningen för de som är sakägare, om samtliga parter är överens om det. Kronberg ansåg däremot att detta ligger utanför ramen av förrättningen och kan endast tas upp i en civilrättslig process. Landgren diskuterade kring huruvida en fastighet som enbart berörs genom sitt delägarande i samfälligheten har möjlighet att få ersättning för miljö- eller företagsskada i förrättningen, då han är av avsikten att en fastighet måste beröras fysiskt.

Samtliga var överens om att då samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening så är föreningen sakägare, istället för de delägande fastigheterna.

Norell anser att i de fall fastigheterna 4 och 5 ägs och brukas som en enhet, s.k. brukningsenhet, så räknas detta som en fastighet rent expropriationsmässigt. Därmed ansåg han att även miljöskada kan prövas i förrättningen, ifall det finns ett bostadshus på fastigheten. De andra intervjuade, ansåg däremot inte att man ska se det som en enhet. Landgren resonerade exempelvis kring att de inte ska ha rätt att yrka på sådan ersättning för fastigheten 4 enbart för att de råkar ägas av samma person.

Ifall ledningen grävs ned anses det inte bli någon skillnad i sakägarkretsen, förutom för fastigheten 4 då Bobeck anser att denna kan tas med i sakägarförteckningen i a)-frågan för prövning av miljö- eller företagsskada. Denna skada bedöms ej uppstå i denna delfråga.

8. Andelsservitut

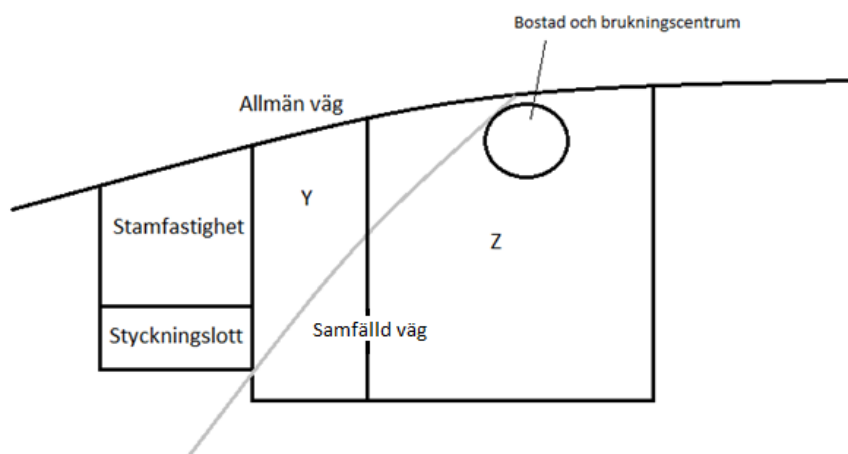


Bild 3 - Andelsservitut

Vid en avstyckning ska styckningslotten tilldelas ett servitut för stamfastighetens andelar i en gammal samfälld väg utan föreningsförvaltning (ett s.k. andelsservitut), se bild 3. Det finns totalt 15 delägande fastigheter i vägen, bland annat fastigheterna Y och Z.

- Vägens användning är begränsad och outhärdad. Ska delägarna i vägen tas upp som sakägare? Varför / varför inte? I denna fråga kan ni bortse från fastighetens Z:s bostad och brukningscentrum.
- Det visar sig att det är uppenbart att vägen inte använts på flera år och det på en del av vägen dessutom finns en byggnad på fastigheten Z som nu delvis blockerar vägen. Hur påverkar detta vilka som borde vara sakägare?

I denna fråga inspirerades vi av NJA 1985 s. 429 och ville undersöka hur yrkesverksamma inom lantmäteriet ansåg att ett andelsservitut påverkar andra delägare i en samfällid väg.

Många av de intervjuade trycker på att andelsservitut sällan bildas idag. Belastningen på vägen får däremot inte öka. Skulle den göra det, så anses det relevant att ta med de fastigheter som kan beröras av den ökade belastningen. Kronberg menade att i de fall han bildar andelsservitut, så är det den belastade fastigheten, det vill säga tjänande för servitutet, som är sakägare.

I b) - fallet menar många att ägaren till Z är sakägare då han berörs på så sätt att han kan komma att behöva flytta sin byggnad, då den byggts på annan fastighet än hans egen, eller att en fastighetsbestämning kan bli aktuell.

9. Fastighetsreglering

En ny järnväg ska dras fram. Avtalservitut 1 på kartan, upplåtet till fastigheten Z, ska därför upphävas, se bild 4. Fastigheten Z består av två skiften, där servitutet som ska upphävas går från den allmänna vägen till skifte 2. Skifte 2 arrenderas ut som ett jordbruksarrende (ca 7 ha) till ägaren av fastigheten X. På grund av regleringen kommer arrendatorn att få 4 mil längre körsträcka till marken, då han måste köra via skifte 1. Det finns ett befintligt avtalservitut mellan skifte 1 och 2 för fastigheten Z.

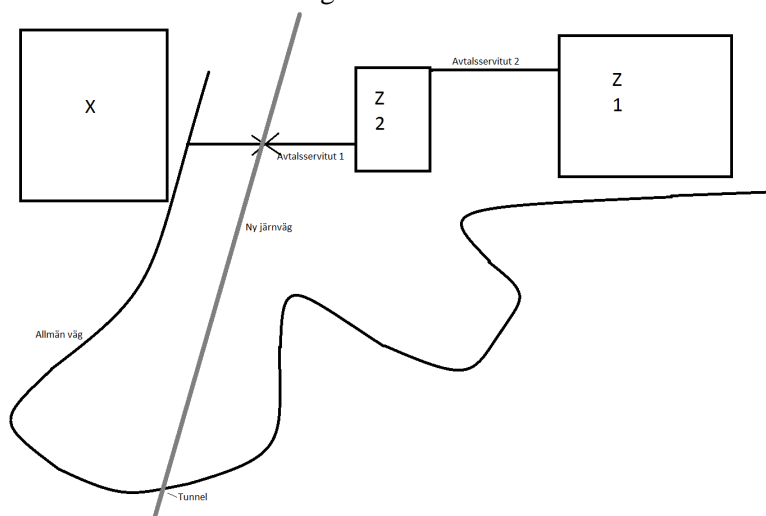


Bild 4 - Fastighetsreglering

- Ska arrendatorn tas med som sakägare? (varför / varför inte)
- Fastighetsägaren till fastigheten Z uppger vid förfrågan att marken är utarrenderad, men kan vid den tidpunkten inte uppge namn. Hur skulle du hantera situationen? (be fastighetsägaren till Z återkomma med namn, utreda själv...?)
Frågan inriktar sig på hur arrendatorer ska behandlas när det finns risk att de lider ekonomisk skada av en fastighetsrättslig åtgärd.

Det råder oenighet bland de intervjuade kring huruvida arrendatorn har rätt att använda sig av servitutet eller ej. Å ena sidan så diskuteras att det inte är helt självklart att arrendatorn får använda sig av servitutet och att detta beror på hur avtalen ser ut för servitutet och arrendet. Å andra sidan anses det självklart att arrendatorn berörs och därmed är sakägare. Ifall avtalen tillåter användningen så anser samtliga att arrendatorn är sakägare och har rätt till ersättning. Norell anser som tillägg till detta att man får utgå ifrån att arrendatorn får samma servitutsrätt som fastighetsägaren och att han träder in istället för denna.

Gällande utredningsplikten anser många att man i första hand bör be fastighetsägaren återkomma med uppgifter. Gör han sedan inte det har förrättningslantmätaren utredningsplikt och får själv försöka ta reda på vem som är arrendator. Samtliga intervjuade pekar också på att man ska upplysa fastighetsägaren om dennes upplysningsplikt och vad den innebär.

10. Jaktarrende

På fastigheten X har personen A ett olokaliserat jaktarrende. Jaktarrendet grundas inte på ett jordbruksarrende. Fastigheten Y sammanläggs med fastigheten X, och bildar fastigheten Z. Jaktarrendet fortsätter nu att gälla i fastigheten Z. Är person A sakägare i förrättningen?

Frågan syftar till att utreda ifall någon som berörs positivt av en åtgärd ska tas med som sakägare.

Några av intervjupersonerna belyser problematiken med att det kan vara svårt att avgöra ifall en sakägare berörs positivt eller inte. Dock anser de inte att A ska tas med som sakägare i detta fall, om han enbart berörs positivt.

Norell säger att då man berörs positivt medför inte att det uppkommer någon skada och därmed ska han inte tas med som sakägare.

Markängler svarar att det kan bli en ändrad företrädesordning på de rättigheter och in-teckningar som finns i respektive fastighet vid en sammanläggning och att en rättighetshavare av den anledningen ska bli sakägare. Om företrädesordningen inte ändras skulle rättighetshavaren inte vara sakägare. De andra intervjuade anser att rättighetshavaren inte ska tas med som sakägare.

11. Förordnande av officialrättigheter

När en gemensamhetsanläggning anläggs kan lantmäterimyndigheten förordna om att denne ska stå över eventuella officialrättigheter som kan finnas. I de fall en officialrättighet som på något sätt sammanfaller med gemensamhetsanläggningen och lantmäterimyndigheten inte förordnar att gemensamhetsanläggningen ska stå över officialrättigheten, bör innehavaren av denna rättighet tas upp som sakägare?

Frågan syftar till att undersöka ifall man anser att ett förordnande av att en rättighet ska stå över en annan i sådan mån påverkar rättighetshavaren vars rättighet står under en annan ska tas med som sakägare.

Markängers anser att det är bättre att ta med rättighetshavaren som sakägare då rättigheten kan komma att beröras eftersom att det gäller samma område. Kronberg menar att man kan kalla dem till det första sammanträdet för att sedan därifrån ha ett bättre underlag för om rättighetshavaren ska tas med som sakägare eller ej. Bobeck tycker inte rättighetshavaren är sakägare ifall rättigheterna kan utövas parallellt. Landgren anser att rättighetshavarna ska tas med som sakägare då oförutsebara händelser kan uppstå och att ha med rättighetshavarna i förrättningen då kan underlätta situationen. Norell anser att det är lantmäteriets skyldighet att oskadlighetspröva, men tar i övrigt inte ställning i frågan.

Sakägarbegreppet

12. När tycker du att man berörs tillräckligt för att vara sakägare? Brukar du se till om en nyttjanderättshavare påverkas ekonomiskt och på den grund bör vara sakägare?
I denna fråga ville vi ta upp marginalfallen, när det kan vara svårt att avgöra om en rättighetshavare ska tas med som sakägare.

Några av de intervjuade menar att det ekonomiska inte alltid spelar roll - ifall det är en liten ekonomisk påverkan så kan det finnas andra effekter som gör att man berörs. Landgren menar att det är viktigare att se till rättsförlusten än de ekonomiska förlusterna. Kronberg anser att en bredare aspekt bör tillämpas när något ska nyanläggas än när exempelvis rätten för en befintlig ledning ska tryggas.

13. Tycker du att det spelar roll om en nyttjanderättshavare påverkas negativt eller positivt i bestämmande av sakägare? Bör man göra skillnad på dessa påverkningar?
I denna fråga ville vi ytterligare belysa att en sakägare kan beröras både positivt eller negativt och ifall hur en rättighetshavare berörs påverkar dennes ställning som sakägare.

Markängers anser att man ska tas med som sakägare oavsett om man berörs positivt eller negativt. Detta anser även Landgren. Både Landgren och Bobeck menar också att hur man berörs är en definitionsfråga vilken enbart rättighetshavaren kan svara på. Kronberg anser att det finns fall då man skulle kunna minska sakägarkretsen, men rent juridisk så går ändå inte detta. Därför ska även sakägare som berörs positivt tas med i förrättningen.

Norell anser inte att man ska vara sakägare om man berörs positivt.

14. Ser du några komplikationer med att bara fastighetsägaren skulle vara sakägare?
Frågans syfte är att undersöka ifall det skulle kunna finnas fördelar med att bara fastighetsägaren skulle vara sakägare.

Samtliga intervjupersoner svarade att det inte går. En övervägande anledning anses vara att rättssäkerheten går förlorad ifall så skulle vara fallet.

Utredningsplikten

Frågorna om förrättningslantmätarens utredningsplikt ställdes inte till Leif Norell då han inte arbetar som förrättningslantmätare.

15. Om fastighetsägaren nämner en nyttjanderättshavare, gör du som lantmätare då en bredare undersökning för att se om fler rättigheter finns i fastigheten?

Syftet med denna fråga är att undersöka hur omfattande man anser att utredningsplikten är.

Landgren anser inte att vidare utredning behöver göras. Övriga intervjuade svarade att de i första hand skulle ställa kompletterande frågor för att utreda ifall det är fler som kan tänkas beröras. Några menar också att det å ena sidan finns en upplysningsplikt som kan tilldelas fastighetsägaren, men att det är lantmäterimyndighetens plikt att upplysa ägaren om vad denna innebär. Utöver detta finns alltid förrättningslantmätarens utredningsplikt.

16. Hur anser du att den nya lagparagrafen FBL 4 kap. 11a § påverkar förrättningar? (ex längd, kostnad, arbetsbörda).

I denna fråga ville vi undersöka ifall den nya lagparagrafen FBL 4 kap. 11 a § påverkar lantmätarnas arbete signifikant.

Samtliga förrättningslantmätare är positivt inställda till denna lagparagraf och menar att även om det innebär några fler minuters arbete nu, så kommer man i det långa loppet att spara in mycket tid då man får ett bättre fastighetsregister i framtiden.

17. Vad avgör hur långtgående en lantmätarens utredningsplikt är? Se exempelvis fråga 9b.

Denna fråga syftar till att lyfta fram ifall det finns fall då utredningsplikten är mindre än i andra fall.

Samtliga intervjuade är överens om att utredningsplikten sträcker sig till det man kan se i fastighetsregistret och de akter som finns från tidigare förrättningar. Oinskrivna rättigheter är svåra att utreda ifall inte fastighetsägaren upplyser om dessa. Bockbeck menar att man kan ta kontakt med rättighetshavaren för att se hur de skulle påverkas av en åtgärd, eller kalla dem till ett sammanträde.

7 Analys och diskussion

Nedan följer analys och diskussion utifrån våra frågeställningar, rättsfall och intervjufrågor. Varje frågeställning hanteras separat med stöd av intervjufrågor och underrubriker.

7.1 Hur tolkas sakägarbegreppet och hur tillämpas det?

7.1.1 Generellt om sakägarebegreppet

Redan innan FBL:s tillkomst har det ansetts viktigt att skydda rättighets- och servitutshavare. Detta tros ha sin grund i att marken har haft en viktig del i samhällets utveckling där jord- och skogsbruk varit en stor del av vår försörjning. Genom att ett mer effektivt utnyttjande av marken har ansetts allt mer värdefullt så har det därmed medföljt ett behov att upplåta och reglera olika typer av rättigheter knutna till nyttjandet av marken. Av detta följer att olika åtgärder gällande markens indelning även kan påverka rättighetshavares tillgång till marken. Hur begreppet sakägare inom lantmäteriförrättningar uppkom har vi inte funnit någon information om, då vi varken funnit JDL eller förarbetena till JDL. Däremot är vår tanke att begreppet kan ha uppstått under den tid då ägandet började övergå mer och mer från samägda markområden till enskilt ägande. I de fall det bildades nya fastigheter torde samtliga delägare i stamfastigheten äga rätt att yttra sig om saken, det vill säga ändringen av fastighetsindelningen, och att övriga inte ansågs äga rätt att vara med i processen då den inte angick dem. För att erhålla fungerande och effektiva lantmäteriförrättningar var kanske en gränsdragning angående talerätten vid förrättningen ett måste.

Det är klart att de som har ägande i en fastighet vilken en fastighetsrättslig åtgärd angår, alltid har ansetts vara sakägare. Sakägarkretsen har med åren utvidgats till att även innefatta rättighetshavare av olika slag. En anledning till detta kan vara att det blev allt vanligare att olika fastighetsbehov vid förrättningar tillgodosågs med servitut då graden av samägande blev mindre. Även andra typer av rättigheter fick större ekonomiskt betydelse för den enskilde rättighetshavaren och därmed ansågs det viktigt att deras rätt inte helt åsidosattes. Diskussionerna kring sakägarbegreppet har med åren gjort begreppet allt mer tydligt, även om begreppet aldrig har definierats.

Fråga 4

I hur stor utsträckning skulle du säga att det är svårt att avgöra vem som är sakägare? Finns det några fall som du upplevt speciellt svåra? (Vilka?)

Svaren vi har fått visar på att sakägarbegreppet inte skapar problem i någon större utsträckning, men de visar även på att en medvetenhet om svårigheterna kring

begreppet finns. Generellt bland de intervjuade anses det att större förrättningar skapar fler problem angående sakägarkretsen än vad mindre förrättningar gör. Ledningsrättsförrättning belyses som den typ av förrättning där de intervjuade kan tänka sig att det kan uppstå flest problem. En av orsakerna till att det kan upplevas svårare vid större förrättningar är för att det i dessa är fler inblandade fastigheter. Undersökningarna av vilka är sakägare kan då anses bli mer tidskrävande i jämförelse med de mindre förrättningarna och därmed leda till att de bedöms bli för omfattande för vad som är skäligen. Detta kan i sin tur leda till att det vid stora förrättningar görs mer generella undersökningar och kungörelser, då blir givetvis risken att missa någon potentiell sakägare större.

Som tidigare stadgat finns det ingen direkt lagdefinition på sakägarebegreppet. Ett klagande för analysen är att även om det är fastigheten som påverkas, så är det fastighetsägaren som får ställning som sakägare, då en sakägare alltid måste anses vara en fysisk eller juridisk person. Detta innebär att följande kan erhålla sakägarställning i en förrättning:

1. Fastighetsägare, när en fastighet eller servitut påverkas.
2. Rättighetshavare, när deras rättighet berörs och åtgärden är av betydelse för dem.

En fastighetsägare är alltid sakägare när en fastighetsrättslig åtgärd vidtas inom dennes fastighet. En självklarhet, vilken följer med äganderätten till den fasta egendomen. Detta innebär att när fastigheten avstår eller tillförs mark genom avstyckning eller fastighetsreglering är fastighetsägarna till respektive fastighet sakägare i förrättningen. Vid klyvning och sammanläggning utplånas de deltagande fastigheterna och en eller flera nya fastigheter bildas. Fastighetsägarna till de utplånade fastigheterna liksom fastighetsägarna till de nybildade fastigheterna är därmed sakägare.

Innehavare av äldre typer av besittningsrätter, såsom landgille, stadgad åborätt, ströäng med flera, har samma ställning som fastighetsägare vid förrättning. Detta innebär att om rättigheterna berörs så har besittningshavaren ställning som sakägare. Dock är dessa typer av besittningsrätter ovanliga vid dagens förrättningar då det enligt lag är bestämt att rättigheterna ska övergå till ägande. Påträffande av rättigheterna torde därmed ske endast i undantagsfall. Med beaktande av det som sagts ovan bör dessa besittningsrätter inte förorsaka att problem kring sakägarkretsen uppstår i en förrättning. De kommer därför inte att behandlas mer ingående i denna analys.

7.1.2 Rättighetshavare som sakägare

De rättighetshavare som tillerkänns sakägarställning i förrättningar måste anses vara de som innehar nyttjanderätt enligt JB. Med dessa jämföras tomträttshavare samt innehavare av gruvrätt, då det till gruvrätten finns ett servitut.

Nyttjanderättshavares rätt att föra talan i en lantmäteriförrättning är inte alltid konsekvent och beror på vilken typ av åtgärd som genomförs samt huruvida rättigheten kommer att påverkas av denna åtgärd eller ej. En redogörelse för de olika fastighetsbildningsåtgärderna med behandlande av fråga 10 följer härefter. Nedan diskuteras även genom fråga 9a om arrendatorn berörs vid upphävande av servitutet och därmed genom FBL 5 kap. 34 § ska behandlas som sakägare i förrättningen. I vilken utsträckning en fastighetsreglering påverkar nyttjanderätten så att sakägarställning föreligger behandlas i samband med fråga 12 och 13.

Avstyckning, klyvning och sammanläggning

Enligt förarbetena och lagtext är nyttjanderättshavare aldrig sakägare vid avstyckning, klyvning eller sammanläggning, då ingenting ändras i den upplåtna rättigheten. Klyvning får anses vara av sådan enskild karaktär att förrättningen anpassas till förhållandena på de enskilt bildade fastigheterna där förrättningslantmätaren aktivt måste ta beslut om hanteringen av olika rättigheter. I fråga 10 har vi valt att ta upp det eventuella fallet att en nyttjanderätt faktiskt utökas och att det rent teoretiskt berör nyttjanderättshavaren.

Fråga 10 - Jaktarrende

På fastigheten X har personen A ett olokaliserat jaktarrende. Jaktarrendet grundas inte på ett jordbruksarrende. Fastigheten Y sammanlägges med fastigheten X, och bildar fastigheten Z. Jaktarrendet fortsätter nu att gälla i fastigheten Z. Är person A sakägare i förrättningen?

I det fall en fastighet sammanläggs med en annan fastighet har vi tolkat lagstiftningen som att olokaliserade rättigheter, vilka är upplåtna i de sammanlagda fastigheterna, flyter ut att gälla i hela den nya fastigheten. En av de intervjuade ansåg att sammanläggningen i fråga 10 inte medförde att jaktarrendet flöt ut i hela den nya fastigheten utan fortsättningsvis bara gällde i det område där den upplåtits. I de fall som rättigheten faktiskt flyter ut så kan det innebära att jakträtten blir större, i alla fall till ytan, beroende på vad som stadgats i nyttjanderättsavtalet. Om jakträtten då blir större kan vi på ett sätt säga att den berörs. Kanske borde det finnas möjligheter att tillerkänna en nyttjanderättshavare en sakägarställning i ett fall som ovan, då deras rätt förändras och därmed även borde anses beröras. Ovanstående resonemang går även att tillämpa i en situation där det rör sig om ett olokaliserat avtalsservitut. Skillnaden är att servitutshavare alltid är att anse som sakägare när deras rätt berörs.

En viss problematik kan uppstå kring om rättigheter anses vara lokaliserade eller olokaliserade. I de fall som rättigheten anses lokaliserad genom t.ex. fastighetens gränser uppstår inte situationen som redogörs för i fråga 10. Å andra sidan så anser vi att en rättighet upplåten i hela fastigheten och enbart begränsad av fastighetens gränser är att se som olokaliserad. Det är möjligt att denna fråga enbart kan besvaras

med hjälp av nyttjanderättsavtalet. Hur lokaliseringen tolkas skulle kunna få följder på sakägarförteckningen.

Fastighetsreglering

Vid fastighetsreglering är nyttjanderättshavare sakägare enligt FBL 5 kap. 34 § när de berörs och åtgärden är av betydelse för dem. Ett förordnande krävs enligt FBL 5 kap. 33a § för att rättigheten eller ett servitut ska fortsätta att gälla i frånträdande mark. I de fall ett förordnande inte sker måste det, vid marköverföringar som berör upplåten mark för nyttjanderätten, antas att nyttjanderätten berörs. Speciellt bör här nämnas just de två rättsfall som ledde till möjligheten att förordna en nyttjanderätt, NJA 1987 s. 831 och NJA 1989 s. 20. Båda dessa rättsfall fick som följd att nyttjanderätterna försvann och ingen ersättning kunde utgå. Även rättsfallet NJA 2013 s. 783 kan i sammanhanget vara av intresse. I detta rättsfall behandlades en ägare till fritidshus på ofri grund inte som sakägare. En fastighetsreglering skulle i detta fall medföra att den eventuella nyttjanderätten upphörde. En fastighetsreglering behöver inte enbart medföra påverkningar då mark regleras mellan fastigheter. Även upphävandet av servitut kan medföra problem för en nyttjanderättshavare.

Fråga 9a - Fastighetsreglering

En ny järnväg ska dras fram. Avtalsservitut 1 på kartan, upplåtet till fastigheten Z, ska därför upphävas. Fastigheten Z består av två skiften, där servitutet som ska upphävas går från den allmänna vägen till skifte 2. Skifte 2 arrenderas ut som ett jordbruksarrende (ca 7 ha) till ägaren av fastigheten X. På grund av regleringen kommer arrendatorn att få 4 mil längre körsträcka till marken, då han måste köra via skifte 1. Det finns ett befintligt avtalsservitut mellan skifte 1 och 2 för fastigheten Z.

a) Ska arrendatorn tas med som sakägare? (Varför / varför inte)

I några av de genomförda intervjuerna resonades i denna fråga kring att det var avgörande för huruvida arrendatorn var sakägare eller ej, om arrendatorn hade rätt att använda servitutet och i vilken utsträckning. Samtidigt så ansåg även en av intervjupersonerna att det får antagas att en arrendator får träda in i fastighetsägarens ställe. Detta var någonting vi tidigare inte reflekterat över, då vi antog det som en självklarhet att en nyttjanderättshavare får nyttja det för fastigheten upplåtna servitutet. Det är kanske så att det ska regleras i arrendeavtalet, men frågan som då uppkommer är vad som uttryckligen måste stadgas i avtalet, alltså ifall det uttryckligen måste stå att arrendatorn har rätt att nyttja för fastigheten upplåtet servitut till väg, eller motsatsen. Självklart är att servitutsbelastningen på tjänande fastighet ej får öka genom att en nyttjanderättshavare använder servitutet och självklart är även att servitutet ej får användas för annat än för upplåtet ändamål. Denna problematik kommer nedan att behandlas då det kan bli avgörande för en nyttjanderättshavares eventuella sakägarställning.

I NJA 1998 s. 142 tog HD ställning till om en nyttjanderättshavare av fritidsbostad var sakägare vid stängningen av en järnvägsövergång. HovR menade att nyttjanderättshavaren inte hade visat att någon rätt att nyttja järnvägsövergången förelåg, varför han inte var sakägare i förrättningen. HD ansåg däremot att stängningen av järnvägsövergången var av sådan betydelse för nyttjanderättshavaren att han var att anse som sakägare enl. FBL 5 kap. 34 §. HD kommenterar däremot inte huruvida nyttjanderättshavaren hade en faktisk rätt att använda järnvägsövergången. I NJA 1996 s. 110 kan vi utläsa att ett servitut utvidgades för arrendatorns behov. Utvidgandet av servitutet var ett krav för att arrendatorn skulle vilja bedriva sin verksamhet på fastigheten. Inte heller här tog HD ställning till om arrendatorn hade rätt att nyttja fastighetens servitut. Därmed borde vi kunna anta att, om det går att utvidga ett servitut för ett arrendes skull, så ses arrendet, i alla fall med dessa förutsättningar, som en viktig del av fastigheten. Att en upplåtelse av en nyttjanderätt, speciellt helnyttjanderätter som jordbruks- eller bostadsarrende, regleras utifrån de förhållanden som föreligger på fastigheten förefaller självklart. Därför borde även de servitut som hör till fastigheten få nyttjas av en nyttjanderättshavare, så länge belastningen på servituten inte överskrider vad som eventuellt är föreskrivet i servitutsupplåtelsen, detta då servituten skapats för att göra fastigheten funktionell. Pondera t.ex. att ett servitut för brunn finns till förmån för fastigheten. Ifall arrendatorn inte skulle ha rätt att nyttja detta, skulle han troligen inte ens vara intresserad av att arrendera fastigheten från första början.

Ifall det istället är ett sidoarrende, såsom i vår intervjufråga, får det ändå antas att arrendatorn är villig att arrendera skiftet under förutsättningen att den väg som på kartan i frågan benämns "Avtalsservitut 1" är fri för honom att använda för samtliga transporter till och från skiftet. I vår fråga finns det heller ingen allmän väg till skiftet, något av servituten måste användas för att komma till arrendet. Det borde därav vara en självklarhet att den servitutsväg vilken är närmast arrendatorn får användas av honom. I de fall som arrendatorn använder servitutet i större utsträckning än servitutet tillåter så borde detta inte innebära att arrendatorns sakägarställning äventyras. Däremot kan hända att arrendatorn inte får ersättning i samma utsträckning som han använder servitutet.

Fråga 12

*När tycker du att man berörs tillräckligt för att vara sakägare?
Brukar du se till om en nyttjanderättshavare påverkas ekonomiskt
och på den grund bör vara sakägare?*

Svaren visar på att det är svårt att dra en gräns för när en nyttjanderättshavare blir så pass berörd att han ska tas med som sakägare mot de fall han inte påverkas alls eller tillräckligt mycket. Utifrån de svar vi fick vid intervjuerna så grundas inte alltid rätten till att få vara sakägare i huruvida man berörs ekonomiskt eller inte - bara för att du är sakägare betyder inte det att du har rätt till ersättning eller tvärtom. En av de

intervjuade menade att det snarare är risken för rättsförlust som är det betydande vid bedömandet av om någon berörs. Samtidigt så stadgas det i förarbetena att en nyttjanderättshavare enbart ska anses vara sakägare då åtgärden är av vikt för honom. I de fall som någonting av vikt går förlorat så bör det leda till en skada för nyttjanderättshavaren. Skador ska ersättas. Frågan är då om det kan uppstå en situation där en nyttjanderättshavare berörs av en fastighetsreglering på så sätt att den har betydelse för honom och samtidigt inte medför att ersättningsanspråk är möjliga att göra i förrättningen.

Det är svårt att avgöra vid bedömningen av sakägarfrågan om det ska skiljas på en upplåten rätt och ett faktiskt brukande. En upplåtelse kan däremot även vara tillfällig och därför kan det i vissa fall vara försumbara effekter för nyttjanderättshavarens företag som gör att han inte behöver ha information om ärendet. Det är en svår avvägning som bör bedömas från fall till fall huruvida förändringen av fastighetsindelningen är av betydelse för en nyttjanderättshavarens företag på fastigheten. Frågan kan då uppstå om det är lämpligt att förrättningslantmätaren är den som ska bedöma huruvida nyttjanderätten berörs eller inte. Enligt de flesta av förrättningslantmätarna är det ofta bäst att fråga nyttjanderättshavaren om han anser att han har några synpunkter eller inte, och utifrån det göra en bedömning om han ska tas med som sakägare. Alltså bör man från början ha med alla potentiella sakägare i förrättningen, vid ett första sammanträde, och därefter ta med dem som anser sig påverkas i förrättningen.

Klart är i alla fall att nyttjanderättshavaren är berörd då nyttjanderätten försvinner genom en fastighetsreglering, enligt MMÖD 2014 F5906-13. Även i de fall som ett servitut, som nyttjanderättshavaren använt, tas bort genom fastighetsreglering så är han enligt NJA 1998 s. 142 berörd.

Fråga 13

Tycker du att det spelar någon roll om en nyttjanderättshavare påverkas negativt eller positivt i bestämmande av sakägare? Bör man göra skillnad på dessa påverkningar?

Vid intervjuerna ansåg inte förrättningslantmätarna att man ska göra någon skillnad mellan att beröras positivt och negativt. En av de intervjuade hävdar att rent juridiskt föreligger ingen skillnad men i vissa förrättningar skulle det underlätta att enbart ta med de som berörs negativt. Vi anser i överensstämmelse med förrättningslantmätarna att det enligt gällande lag i en förrättning inte ska göras skillnad mellan om man berörs positivt eller negativt. I praktiken blir utfallet kanske ändå att det enbart är de som berörs negativt som är med i förrättningen, då en positivt berörd nyttjanderättshavare inte kommer att lida någon förlust, därför kommer ersättningsanspråk inte kunna göras. Deras intresse av att vara med i förrättningen är således litet. Genom förfarandet som vi nämnde ovan, där kretsen av personer som informeras om förrättningen är stor till en början och minskar allt eftersom

förrättningen fortgår, så torde de som berörs positivt vara sådana som tidigt faller bort. Det kan finnas fördelar med att införa ett stadgande i lagtext som innebar att nyttjanderättshavare enbart är att anse som sakägare om de lider skada av åtgärden. Dock uppstår då problematiken med att det i sådana fall är förrättningslantmätaren som ska avgöra ifall sakägarna berörs positivt eller negativt. Å ena sidan bör det anses att LM besitter en kompetens för att bedöma om nyttjanderätten rättsligen berörs negativt eller positivt. Å andra sidan så kan det vara svårt för förrättningslantmätare att veta hur nyttjanderättshavare berörs gällande användningen, om de inte tas med i förrättningen.

De rättsfall vi har funnit har enbart behandlat sakägare som eventuellt lidit skada av en fastighetsreglering. Det finns därmed inga rättsfall som behandlar huruvida en nyttjanderättshavare ska tas med som sakägare i de fall lantmätaren bedömt dennes påverkan som positiv. Därför är det också svårt att veta hur domstolarna ställer sig till att rättighetshavare som berörs av en fastighetsreglering i annan mening än negativ, ska tas med som sakägare i förrättningen.

Ledningsrätt

Om en fastighet inlöses eller på annat sätt tas i anspråk p.g.a. ledningsrätt ska nyttjanderättshavare på fastigheten tillerkännas sakägarställning i de fall som nyttjanderätten berörs. I ett rättsfall från Göta hovrätt, RH 1995:131, tillerkänns nyttjanderättshavare sakägarställning trots att deras nyttjanderätt är belägen på en del av fastigheten som inte upplåts med ledningsrätt. Hovrätten menar att sakägarbegreppet i LL och ExL är av samma karaktär och därför kan nyttjanderättshavares sakägarställning bedömas med ledning av ett rättsfall (NJA 1968 s. 488) avseende inlösen av del av fastighet. Av detta följer att för att en nyttjanderättshavare ska anses berörd så innebär det nödvändigtvis inte att ledningsrätten tar själva nyttjanderätten i anspråk.

7.1.3 Servitutshavare som sakägare

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsliga åtgärder som kan liknas vid varandra, såsom avstyckning och avstående av mark genom fastighetsreglering, medför samma konsekvenser rent rättsligt för en servitutshavare, de är sakägare när de berörs. Det som sägs nedan gäller därför för samtliga fastighetsbildningsåtgärder.

Servitut fortsätter att gälla vid delning och sammanläggning av både härskande och tjänande fastighet. Undantaget från detta är då tjänande fastighet till ett olokaliserat officialservitut genomgår fastighetsbildning. Servitutet upphör då att gälla i lotten. Konsekvenserna för servitutshavare är därmed ganska lika de som uppkommer för nyttjanderättshavare.

Servitutshavare är alltid att anse som sakägare vid fastighetsbildning, då åtgärden berör dem, vilket stadgas i förarbetena till FBL 4 kap. 11 §. Anledningen till att servitut anses viktigare att skydda än nyttjanderätter är troligen för att servitut utgör ett fastighetsanknutet behov. En fastighet kan i värsta fall bli olämplig om den förlorar ett servitut.

Något som inte nämns i förarbetena är huruvida fastighetsägare till tjänande fastighet är sakägare då härskande fastighet genomgår en fastighetsbildningsåtgärd. Förarbetena nämner enbart att härskande fastighet ska vara sakägare i en förrättning där tjänande fastighet genomgår fastighetsbildning. Det är svårt att avgöra vad motiven bakom det specifika uttalandet är. Det skulle kunna spekuleras kring att denna lydelse syftar till att servitutshavare endast kan vara sakägare i de specifika fallen, men det borde anses vara av lika stor vikt för tjänande fastighet att vara sakägare då han berörs av en fastighetsbildningsåtgärd som genomförs på härskande fastighet. Det kan kanske vara så att det inte antas hända någonting av betydelse för tjänande fastighet vid en fastighetsbildning på härskande fastighet. Skulle tjänande fastighet i alla fall anses vara berörd på något sätt så borde fastighetsägaren till tjänande fastighet trots detta vara sakägare.

Ökad belastning på servitut

Vid fastighetsbildning av härskande fastighet där mark avskiljs från fastigheten är det logiskt att en belastning på ett servitut inte ökar, då fastigheten blir mindre. För att servitutet ska fortsätta att gälla för den avskilda marken måste detta beslutas i förrättningen. I sådana fall bör dock ett nytt servitut upplåtas. Vid sammanläggning, eller utökning av härskande fastighet med annan än tjänande fastighet, är det inte troligt att belastningen på servitutet skulle öka. En ombildning kan inte automatiskt anses medföra att nyttjandet av servitutet kommer öka. I specialfall kan dock en sammanläggning eller marktillförsel genom fastighetsreglering medföra att användningen av härskande fastighet förändras och belastningen på servitutet ökar, exempelvis om en fastighet går från fritidsbostad till permanentbostad. Detta måste i sådant fall föranleda att servitutsfrågan behandlas i förrättningen. En konflikt kan uppstå mellan de olika intressena för härskande och tjänande fastigheter då härskande fastighet genomgår en ändrad fastighetsindelning. I de fall belastningen på servitutet kan komma att öka borde ägaren till tjänande fastighet vara sakägare. Den koppling som vi här kan dra till förarbetena är att den tjänande fastigheten faktiskt berörs.

Samma regler gäller då servitutshavaren inte är en fastighet. Detta torde främst förekomma då servitutet innehas av gruvrätt.

7.1.4 Förordnande

En problematik kring begreppet uppstår när en rättighet förordnas att fortsätta gälla, då det i FBL 5 kap. 33a § 2 st. stadgas att en rättighetshavare inte behöver höras om ett förordnande inte innebär någon nackdel för honom. Om förordnandet inte innebär

någon förändring för rättighetshavaren borde inte denne ha någon nytta av sin ställning som sakägare, enligt departementschefen i propositionen till FBL. Ingen ersättning kommer att utgå, något överklagande kan inte göras då beslutet inte går honom emot och förrättningskostnaderna kommer inte belasta rättighetshavaren. Detta innebär då att rättighetshavaren förlorar sin ställning som sakägare. Å ena sidan är inte rättighetshavare sakägare när deras rätt inte berörs (såsom när rätten består), men å andra sidan uppstår frågan vilken vinst som finns att nyttjanderättshavaren inte behandlas som sakägare. I lagen saknas en tydlighet angående att "höras" har stora likheter med att inneha en sakägarställning. I förarbetena, se utdrag 4.3 i avsnitt 4.1.2, görs ett uttalande av departementschefen vilket vi tolkar som att "höras" ska likställas med att vara sakägare. Detta anser vi vara fel då det borde finnas tillfällen då en rättighetshavare borde höras, utan att för den sakens skull få ställning som sakägare. En sakägarställning borde innebära både rättigheter och skyldigheter i förrättningen. Vid kontakt med rättighetshavare som av förrättningslantmätaren inte bedöms beröras av förrättningen, borde det som då sägs av rättighetshavaren inte vara av vikt för förrättningen, såvida det inte bedöms att han trots förrättningslantmätarens första bedömning ska vara med i förrättningen. Då ska hans rätt att höras övergå till sakägarställning.

Att få vara delaktig i förrättningen kan ses som en rättighet för den enskilde nyttjanderättshavaren att få yttra sina åsikter om fastighetsåtgärden. Detta kommer genom en sakägarställning vilken tilldelas av förrättningslantmätaren. För rättighetshavaren finns det säkerligen många fördelar med att få ta del av förrättningen och få uttala sina åsikter, samt att få känna delaktighet i förrättningen. Vi tycker det är svårt att se några direkta nackdelar från den enskildes sida med att tilldelas en sådan sakägarställning. Det viktigaste kanske är att möjligheten för dem att få vara delaktiga i förrättningen finns. Från lantmäteriets sida finns det dock nackdelar med att ha förrättningar med en stor sakägarkrets. Dessa skulle kunna vara effektivitetsförluster och höga förrättningskostnader, som i slutändan drabbar den enskilde. Dessa för- och nackdelar måste vägas mot varandra och ibland känns det som att allt för stort fokus ligger på förrättningsprocessens effektivitet.

Den fastighetsrättsliga åtgärd vilken ska genomföras kan dels ha olika stor omfattning och även påverka rättighetshavarna på olika sätt. För en servitutshavare måste intresset ligga i markens beskaffenhet då ett servitut ska tillgodose fastighetens behov för att den ska vara funktionell, jämfört med motiven för anskaffandet av olika typer av nyttjanderätter. För arrenden måste ekonomiska vinster anses vara huvudmotivet, medan det för en innehavare av en allmän nyttjanderätt, exempelvis för fritidsbostad, kan vara möjligheten till rekreation som efterfrågas, vilket kan ha ett stort värde för den enskilda personen. Påverkningar av fastighetsrättsliga åtgärder måste därför vara av olika stor betydelse för olika rättighetshavare.

Fråga 11 - Förordnande av officialrättigheter

När en gemensamhetsanläggning anläggs kan lantmäterimyndigheten förordna om att denne ska stå över eventuella officialrättigheter som kan finnas. I de fall en officialrättighet som på något sätt sammanfaller med gemensamhetsanläggningen och lantmäterimyndigheten inte förordnar att gemensamhetsanläggningen ska stå över officialrättigheten, bör innehavaren av denna rättighet tas upp som sakägare?

Intervjuerna gav en blandad bild av hur en situation som i fråga 11 skulle hanteras. Å ena sidan så kan situationen tolkas som att rättighetshavaren kan beröras eftersom det rör sig om samma område. En sådan tolkning innebär att rättighetshavare ska tas med som sakägare. Å andra sidan så bedöms rättigheterna kunna samexistera och då behöver rättighetshavaren inte tas med i förrättningen. Enligt praxis, NJA 2006 s. 747, så ska en officialrättighet som inte berörs av ett förordnande anses kunna samexistera med en gemensamhetsanläggning. Rättigheterna ska utövas parallellt och därför kommer rättighetshavarens rättighet inte riskera att påverkas och han har då inget intresse av att vara med som sakägare.

När det gäller ledningsrätt kan det däremot vara viktigt att det finns en tydlighet gentemot andra ledningsrättshavare, när en ny ledning ska upplåtas i en redan befintlig ledningsgata. Detta då komplikationer kan uppstå i samband med uppförandet av ledningen. Detta gäller dock inte bildandet av ledningsrätt för befintliga ledningar. I dessa fall stadgas det i LL 16 § 2 st. att något sammanträde med sakägarna inte behöver hållas. De borde dock fortfarande att bli underrättade om förrättningen, då de är sakägare.

7.1.5 Sakägare vid fastighetsbestämning

De som är sakägare vid fastighetsbestämning är de fastighetsägare och servitutshavare som berörs av bestämningen. I de fall fastighetsbestämning genomförs i samma förrättning som en fastighetsbildningsåtgärd så är även de som är att anse som sakägare genom denna åtgärd sakägare vid fastighetsbestämningen. Detta tydliggörs genom rättsfallet NJA 2013 s. 783. Ett uttalande från HD i förvarande rättsfall stadgar att eftersom åtgärderna enligt FBL 14 kap. 2 § 2 st. ska handläggas gemensamt så ska i detta fall nyttjanderättshavarna även vara sakägare vid fastighetsbestämningen. Rättsfallet borde dock inte innebära att sakägare i fastighetsbildningsåtgärder alltid får sakägarställning i fastighetsbestämning då dessa åtgärder genomförs i samma förrättning. Det torde behöva föreligga någon form av samband mellan åtgärderna.

I rättsfallet från MMÖD 2012 F6838-12 stadgas att en fråga om fastighetsbestämning måste kunna prövas i sak, då den kan ha betydelse för andra rättigheter. Detta innebär att fastighetsbestämningen inte kan ta bort en sakägares rätt att överklaga

förrättningen, i de fall de i fastighetsbestämningen inte anses ha någon formell rätt. Detta kan tolkas som att en sakägarställning i en förrättning inte kan försvinna genom en fastighetsbestämning. Även om en formell rätt inte föreligger så betyder det inte att de inte har rätt att föra talan och överklaga beslutet för att kunna styrka sin rätt.

7.1.6 Grannar som sakägare vid fastighetsbildning

Fråga 6 - Grannar som sakägare - FBL

Inom detaljplan vill fastighetsägaren till fastigheten Y avstycka mark för en ny tomt. För att uppfylla kraven i detaljplanen måste det först överföras mark från grannfastigheten Z till fastigheten Y. Detta går att genomföra tvångsvis.

a) Åtgärderna genomförs i samma förrättning. Är fastighetsägaren till fastigheten Z sakägare? Om fastighetsägaren till Z är sakägare, kan han då överklaga avstyckningen?

b) Åtgärderna genomförs i två olika förrättningar, först fastighetsregleringen och därefter avstyckningen. När är fastighetsägaren till fastigheten Z sakägare?

Denna fråga behandlar två relativt enkla fastighetsbildningsåtgärder, en fastighetsreglering och en avstyckning. Scenariot är sådant att avstyckningen inte går att genomföra utan att stamfastigheten erhåller mer mark från grannen, då det är tänkt att planen innehåller en minsta tomtstorlek och att en mindre avvikelser från plan ej föreligger. Särskilda bestämmelser för fastighetsbildning finns inte i detaljplan. I vårt fall så är grannen, ägaren till fastigheten Z, inte alls glad över att det ska bildas en ny tomt bredvid hans fastighet och han upplever olägenheterna som stora. Frågan är då om grannen kan få vara med och påverka i förrättningen såsom sakägare.

De intervjuade lantmätarnas svar tyder på att grannar inte är sakägare vid de typer av fastighetsbildningsåtgärder där de enbart är grannar. I fråga a) ovan är grannen sakägare i förrättningen men kommer troligtvis inte att få en överklagan av avstyckningen prövad av domstol, då den inte berör hans fastighet. I fråga b) så är grannen enbart sakägare i fastighetsregleringen och inte i avstyckningen. Grannen har i egenskap som granne rätt att föra talan vid en detaljplaneprocess och även rätt att överklaga ett eventuellt framtida bygglov.

Det nämns inte i förarbeten eller i lagtext att grannar är sakägare. I rättsfallet RH 1982:98 ansågs fastighetsägaren till tjänande fastighet, fastighet O 2:647, i ett servitutsförhållande som uppstod genom en avstyckning vara sakägare i avstyckningen. HovR ansåg att det förelåg ett så pass nära samband mellan orsaken till bildandet av servitutet och avstyckningen. Skiljaktig ledamot ansåg dock att fastighetsägaren till tjänande fastighet var att betrakta som en granne vid avstyckningen. I de fall som åtgärderna hade handlagts i två olika förrättningar hade

avstyckningen skett först och således hade fastighetsägaren till O 2:647 inte behandlats som sakägare. Detta skulle kunna tolkas som att en fastighetsägare som är sakägare i en förrättning genom en åtgärd, även kan tillerkännas sakägarställning i en annan åtgärd där han kunde ha betraktats som granne, i de fall det finns en adekvat kausalitet mellan åtgärderna. Domen utgör i och för sig inte ett prejudikat, men bör ändå tas i beaktande. I ett senare rättsfall, NJA 1990 s. 800, är det dock fastställt att grannar inte är att anse som sakägare när åtgärder genomförs enligt FBL. Tidigare, innan äldre plan- och bygglagen (1987:10), hade grannar rätt att yttra sig vid den dispensprövning som behövdes i de fall som fastighetsbildningen stred mot detaljplan. HD uttalar i rättsfallet att rent sakligt så borde kanske en granne få rätt att yttra sig då en fastighetsbildningsåtgärd strider mot plan. Dock har frågan inte behandlats i förarbeten till varken FBL eller PBL och därför finns inget stöd för att grannar ska anses vara sakägare vid fastighetsbildning. Idag finns heller inte möjligheten till dispens om åtgärden strider mot plan. Sådana åtgärder som ej kan ses som mindre avvikelser får inte genomföras enligt nuvarande FBL. Förevarande rättsfall klargör därmed frågan om en grannes talerätt vid en förrättning. Däremot kvarstår frågan om vilken talerätt en sakägare har i förrättningar där flera åtgärder handläggs samtidigt. Denna fråga återkommer vi till senare i analysen.

Trots att de rättsfall vi funnit och att de intervjuade lantmäterna talar emot att grannar är sakägare vid fastighetsbildning, så ställer vi oss frågande till om det borde vara så. Ta fråga 6 som exempel, där kanske fastighetsägaren till Z precis köpt fastigheten med utgångspunkten att tomterna inte ändras då indelningen, som den är idag, ej medger någon ändring. I nästa steg kommer fastighetsägaren till Y och genomför en fastighetsreglering tvångsvis som möjliggör en avstyckning och bildandet av en ny fastighet. Marken som fastigheten Z förlorar kan i och för sig ha ett marginellt värde för fastigheten men fastighetsägaren till Z misstycer till att det bildas en ny tomt med allt vad det innebär. Kanske kan detta exempel vara en sådan adekvat kausalitet som Svea Hovrätt ansåg i rättsfallet RH 1982:98, i alla fall om åtgärderna handläggs i samma förrättning.

Det kan dock inte anses rimligt att grannar generellt tillerkännas sakägarställning vid fastighetsbildning. En sådan talerätt skulle innebära en stor inskränkning i äganderätten och troligtvis medföra förlängda handläggningstider vid förrättningar hos LM. En av de intervjuade lantmäterna anser att det i LM:s myndighetsroll åligger dem att se till att genomförandet av åtgärder i minsta möjliga mån ger ett störande utfall för grannar.

7.1.7 Grannar som sakägare vid anläggningsförrättning

Inte heller i AL stadgas en grannes rätt att föra talan i en anläggningsförrättning. Deras rätt att överklaga ett anläggningsbeslut behandlas i rättsfallet NJA 2002 s. 161. Grannar till anläggningarna i förevarande fall ansågs inte ha rätt att överklaga i något av fallen och var således ej att betrakta som sakägare. I NJA 2002 s. 161 så uttalas att

de enskilda intressen som ska beaktas vid en anläggningsförrättning, är de intressen gällande fastigheterna som är med i anläggningen eller avstår mark till denna. Att en anläggning på en fastighet inrättas som en genensamhetsanläggning genom AL kommer enligt HD inte ändra en grannfastighets rättigheter att agera rättsligt enligt andra lagrum, t.ex. enligt MB och PBL. Av ovanstående resonemang följer då att vid en anläggningsförrättning ska grannars intressen ses som ett allmänt intresse och faller in under LM:s officialprövning.

7.1.8 Grannar som sakägare vid ledningsrätt

Frågan om grannar får föra tala vid en ledningsrättsförrättning är än mer osäker än vid fastighetsbildning och anläggningsförrättning. I fråga 7 har vi bl.a. försökt att belysa den eventuella sakägarkonflikten mellan fastighetsägare vars mark tas i anspråk av ledningsrätten och fastighetsägare som är granne med ledningsrätten.

Fråga 7 - Ledningsrätt

Frågan har inspirerats från en av Fredrik Warnquists kurser vid Lunds tekniska högskola.

En ledningsrätt för luftledning ska dras över åkermark. Ledningsrätten kommer bland annat att beröra en samfällighet. I samfälligheten finns fastigheter som inte påverkas av ledningsgatan men som eventuellt påverkas av ledningen på annat sätt, till exempel genom företagsskada eller miljöskada. Fastighet 2,3 och 5 har delaktighet i samfälligheten, men inte fastighet 1 och 4.

a) Ska de fastighetsägare som inte berörs av ledningsgatan tas med som sakägare? Blir det till exempel någon skillnad för fastighet 2 och 4?

b) Blir det någon skillnad om samfälligheten har föreningsförvaltning jämfört med delägarförvaltning?

c) Kommer fastighetsägaren till fastighet 4 att behandlas annorlunda om han även äger fastighet 5?

d) Antag nu istället att ledningen ska grävas ned i marken. Blir det någon skillnad i a)-frågan?

Under intervjuerna framhövdes att ledningsrättsförrättning är den åtgärd som förrättningslantmäternas upplevelse kan innebära flest bekymmer. Detta kan bero på de likheter som finns att jämföra med expropriation och den inskränkning vissa ledningar, t.ex. luftburna, har i den estetiska miljön. Som fastighetsägare finns även små möjligheter att påverka ledningsdragningen, vilket kan leda till att inskränkning är svåraccepterad. Svaren vi fått på denna intervjufråga visar på nationella skillnader kan föreligga i handläggningen av liknande frågor.

Problematiken i frågan är att fastigheten 4 är en grannfastighet till de fastigheter som berörs av ledningsrätten. Fastigheten 4 bedöms eventuellt vara berättigad till ersättning för miljöintrång men har ingen uttalad rätt att få föra talan i förrättningen. I en jämförelse mellan fastigheten 4 och fastigheten 1 bedöms den enda skillnaden vara att fastigheten 1 får avstå viss mark längs med ena fastighetsgränsen. Den faktiska bedömningen av ett eventuellt miljöintrång kommer inte att skilja sig åt mellan fastigheterna. Frågan här är inte om miljöintrånget är ersättningsgillt, utan huruvida den är möjliga att yrka på för fastigheten 4 i samband med förrättningen. En av de intervjuade förrättningslantmäterna bedömer att det är möjligt att ta med fastigheten 4 i sakägarförteckningen på grund av den företags- eller miljöskada den lider. Övriga intervjuade förrättningslantmätare menade att fastigheten 4 inte berörs på så sätt att sakägarställning föreligger och att eventuell ersättning är en prövning enligt ett annat lagrum utanför förrättningen. Fastigheten 4 berörs å ena sidan av ledningen då denna kan ge upphov till buller, förfylad utsikt m.m. Dock tas fastigheten ej i anspråk av själva ledningen och ska därför enligt LL 16 § 1 st. inte tas med i sakägarförteckningen i förrättningen. Ska fastigheten 4 enbart betraktas som en grannfastighet så bör samma resonemang som vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning, se ex. NJA 2002 s.161, kunna tillämpas. Dock är ledningsrätt mer av en expropriativ åtgärd än vad en anläggningsåtgärd är vilket öppnar möjligheten för att en granne kan tillerkännas större rättigheter vid en ledningsrättsförrättning. Oavsett innebär detta en särskiljning mellan olika fastigheter med i princip samma förutsättningar vilket kan betraktas som orättvis, se även resonemanget i avsnitt 7.1.9, angående fastigheten 2.

I delfrågan 7c) undrade vi om fastighetsägaren till fastigheten 4 kommer att behandlas annorlunda ifall han även äger fastigheten 5. Registerfastigheten 4 är fortfarande att anse som en grannfastighet men fastighetsägaren är sakägare i förrättningen genom ägandet av fastigheten 5. Tre av intervjupersonerna ansåg att fastighetsägaren i detta fall inte kommer få några yrkanden som handlar om fastigheten 4 behandlade i förrättningen. En av dem som var skiljaktig i intervjuerna ansåg att om fastigheterna 4 och 5 används som en brukningsenhet ska den därmed ses som en fastighet rent expropriationsmässigt. Därav kommer i sådant fall även fastigheten 4 att kunna behandlas i förrättningen.

Om ledningen grävs ned så som i d)-frågan blir det ingen skillnad i sakägarkretsen, enligt intervjupersonerna. Dock försvinner troligtvis möjlighet till ersättning för miljöintrång. Denna situation innebär då att fastigheterna 2 och 4 inte längre påverkas av ett miljöintrång. Fastighetsägaren till fastigheten 2 kommer fortfarande att vara sakägare genom sitt deläggande i samfälligheten. Grundprincipen måste vara att fastigheten 4 inte anses inneha sakägarställning vid förrättningen då ledningen grävs ner. Ett undantag från detta måste dock kunna vara då ledningen exempelvis är en gasledning och fastigheten 4 kan komma att beröras p.g.a. ledningens farliga karaktär.

7.1.9 Samfällighetsdelägare som sakägare

Med fortsatt hjälp av fråga 7, som behandlats till viss del ovan, kommer det nedan att diskuteras kring vad som gäller för fastighetsägare till en fastighet delaktig i en samfällighet som tas i anspråk av ledningsrätt.

De fysiska förhållandena är likadana för fastigheten 4 och 2, ingen av fastigheternas mark berörs av själva ledning. Den enda skillnaden är att fastigheten 2 har del i samfälligheten som får avstå mark till ledningsrätten. Förrättningslantmätarna var eniga om att alla de fastigheter som var delägare i samfälligheten var sakägare i förrättningen då samfälligheten förvaltades med delägarförvaltning. Således var samtliga intervjuade överens om att fastighetsägaren till fastigheten 2 är sakägare då han har del i den samfällighet som har delägarförvaltning. Detta stämmer även överens med vad lagtext och propositioner säger. Därefter finns olika uppfattningar om huruvida miljö- eller företagsskada kan tas upp i förrättningen. Detta då den fysiska skada som fastigheten lider endast är i samfälligheten. Därmed uppkommer frågan ifall fastighetsägaren även får åberopa den miljö- eller företagsskada som uppkommer på registerfastigheten 2.

I rättsfallet Ö4420-96 behandlas denna fråga av hovrätten. I skälen talar Svea Hovrätt kring att det inte anses rimligt att ersättningen för miljöintrång ska hållas utanför en förrättning, varför sakägarna tillerkänns ersättning för den företagsskada som uppkommer. I de fall som en fastighet enbart är med i ledningsrättsförrättningen p.g.a. delägande i samfällighet så ska ersättning för eventuell skada kunna utgå. Det uppkommer enligt HovR, trots att ledningsrätten är registrerad på den i fastighetsregistret redovisade samfälligheten, rent faktiskt en belastning i de delägande fastigheterna. Detta bör därför innebära att ersättning ges ut för miljöintrång till de samfällighetsdelägare som inte direkt berörs av ledningsgatan.

Då samfälligheten förvaltas genom föreningsförvaltning är föreningen sakägare i förrättningen istället för de delägande fastigheterna. Samma tillämpning angående när delägarna ska vara sakägare istället för föreningen borde kunna göras så som i NJA 2008 s. 765. Då det är föreningen som ska se till samfällighetens intresse, och de deltagande fastigheterna ej har del i förrättningen, ska de heller inte ha rätt till företagsskada. Samfällighetsföreningen borde enbart ha befogenhet att yrka på det som berör samfälligheten och inte det som berör andra fastigheter. Det kan dock anses märkligt att de delägande fastigheterna inte skulle ha samma rättigheter att yrka på ersättning för miljöintrång som om samfälligheten förvaltas av en delägarförvaltning.

I de fall då en samfällighet anses vara onyttig kan det tänkas att delägande fastigheter ska ha samma möjligheter som delägarna vid en levande samfällighet. I grund och botten är fortfarande förhållandet mellan samfälligheten och de delägande fastigheterna det samma. Å andra sidan så medger förenklingsreglerna att samtliga

delägare ej behöver underrättas eller höras ifall samfälligheten bedöms vara onyttig. Detta lutar åt att om samfälligheten i fråga 7 skulle vara onyttig så kan lantmätaren välja vem som ska underrättas. Beroende på vilken deläggande fastighet han väljer så kan fråga om miljöskada undvikas.

Fråga 8 - Andelsservitut

Vid en avstyckning ska styckningslotten tilldelas ett servitut för stamfastighetens andelar i en gammal samfälld väg utan föreningsförvaltning (ett s.k. andelsservitut). Det finns totalt 15 deläggande fastigheter i vägen, bland annat fastigheterna Y och Z.

a) Vägens användning är begränsad och outredd. Ska delägarna i vägen tas upp som sakägare? Varför / varför inte? I denna fråga kan ni bortse från fastighetens Z:s bostad och brukningscentrum.

Vid bildandet av andelsservitut, vilket samtliga lantmätare påpekar ska undvikas i största möjliga mån, skulle enbart tjänande fastighet i servitutsförhållandet, alltså stamfastigheten, behandlas som sakägare. I de fall som belastningen på samfälligheten skulle öka genom bildandet av andelsservitutet så anses det viktigt att ta med de fastigheter som kan beröras av den ökade belastningen, vilket kan vara delägarna i samfälligheten.

7.1.10 Sakägare vid åtgärder som handläggs i samma förrättning

Då olika förrättningsåtgärder genomförs i samma förrättning bedöms i vissa fall sakägarna får vara delaktiga i hela förrättningen och i vissa fall enbart i en av åtgärderna. Det kan tänkas vara svårförståeligt för den enskilde sakägaren samtidigt som, precis som en av intervjupersonerna sa, en talerätt inte ska utökas bara för att LM väljer att handlägga ärendet i en förrättning av effektivitetsskäl. Ett sådant förfarande kan leda till att åtgärder i mindre utsträckning handläggs i samma förrättning. Är en fastighetsägare eller rättighetshavare att anse som sakägare genom en åtgärd så borde denne enbart behandlas som sakägare i den aktuella åtgärden förutom eventuellt i speciella fall. Dessa särskilda fall kan tänkas vara då åtgärderna på ett uppenbart sätt står i beroendeställning till varandra på något sätt, t.ex. som i fråga 6 eller som i rättsfallet RH 1982:98.

7.2 Vad innebär lantmätarens utredningsplikt gällande sakägarkretsen och hur långtgående är den?

Det är förrättningslantmätarens uppgift att utreda vem som är sakägare. Detta innebär att lantmätaren ska identifiera befintliga nyttjanderätter och servitut genom nödvändiga undersökningar i äldre förrättningsakter och fastighetsregistret. Denna utredning genomförs för samtliga fastigheter som p.g.a. förrättning kommer att få en

ändrad fastighetsindelning. Utredningsplikten är något som vi anser inte borde minskas genom förrättningens gång utan ska vara genomgående för hela förrättningen. Vid de tillfällen ny information delges förrättningslantmätaren är det dennes plikt att utreda hur det kan påverka förrättningen, eller hur förrättningen kan påverka en potentiell sakägare. Detta innebär således att sakägarkretsen inte är definitiv efter första sammanträdet. Genom fråga 15 och 17 försöker vi bilda oss en uppfattning i hur långtgående undersökningsplikten anses vara. Fråga 8b och 9b behandlar lite annorlunda fall och med dessa frågor vill vi försöka belysa hur allvarlig utredningsplikten anses vara.

Fråga 15

Om fastighetsägaren nämner en nyttjanderättshavare, gör du som lantmätare då en bredare undersökning för att se om fler rättigheter finns i fastigheten?

Under intervjuerna uppfattade vi inte att utredningarna av sakägarkretsen upplevdes som ett problem vid liknande förrättningar som i fråga 15. Då de vi intervjuade aldrig hade upplevt problem vid bestämmandet av sakägare är det kanske inte så konstigt. I de fall en fastighetsägare nämner en nyttjanderätt så skulle de flesta ställa kompletterande frågor till fastighetsägaren men inte göra en djupare undersökning än vanligt angående andra rättighetshavare, bara för att fastighetsägaren nämner en. Här nämns även att fastighetsägarna har en upplysningsplikt som lantmätaren måste upplysa dem om. En av intervjupersonerna anmärkte att det kan finnas en risk i att förlita sig för mycket på fastighetsägarens upplysningsplikt. Enligt NJA 2001 s. 593 kan utredningsplikten även innebära att LM ska utreda huruvida en rättighet består eller inte. Om en utredning angående rättigheten inte görs ska rättighetsinnehavarna tas med som sakägare om det inte är uppenbart att rättigheten inte existerar.

Fråga 17

Vad avgör hur långtgående en lantmätares utredningsplikt är? Se exempelvis fråga 9b.

Det framställdes som svårt att avgöra hur långtgående utredningsplikten är och inte heller i förarbeten eller propositioner diskuteras hur omfattande en utredning bör vara. Det som stadgas är att förrättningslantmätare ska göra nödvändiga efterforskningar för att klarlägga sakägarkretsen. Beroende på en fastighets ålder och härkomst kan det finnas olika många akter att gå igenom. Det är inte alla servitut och nyttjanderätter som skrivs in, varför det kan vara av stor vikt att utreda ifall en nyttjanderätt eller ett servitut omnämns i en tidigare förrättningsakt. Det är därmed en svår avvägningsfråga hur långt bak i tiden som undersökningar ska göras. Klart är, vilket tidigare stadgats, att fastighetsregistret måste anses vara en självklar informationskälla. Lantmätaren måste även kunna se till fysiska förhållanden, genom karta eller på plats. I NJA 1991 s. 37 så hade lantmätaren ej uppfyllt sin undersökningsplikt av befintliga förhållanden, då kartan klart visade både på vägarna

och huset. Även genom NJA 2013 s. 783 kan vi härleda att information, som att någonting faktiskt nyttjats under en lång tid, måste antingen föranleda en djupare undersökning av de rättsliga förhållandena eller att de som hävdar nyttjanderätt behandlas som sakägare.

Så som lagstiftningen är formad ska förrättningslantmätaren ta hänsyn till hur stor förrättningen är och ifall det finns förhållanden som är särskilt svåra. Problematik uppstår kring hur man uppfattar lydelsen ”art och förhållanden i övrigt” i FBL 4 kap. 11 §. Vi uppfattar ”art” som syftning till vilken åtgärd som ska genomföras och ”förhållanden” som syftning till fastighetens karaktär. När förhållandena kring fastigheten är svårare än åtgärdens art åligger det förrättningslantmätaren att göra en skäligen bedömning av rättsläget. Som tidigare omnämnts har olika förrättningslantmätare olika syn på hur sakägarkretsen ska hanteras. I vissa fall kan det vara tidsödande med en stor sakägarkrets varför det finns förenklingar såsom kungörelse, istället för att förrättningslantmätaren ska utreda varje fastighet för sig och kontakta alla som kan tänkas beröras av förrättningen. Risken med en kungörelse, även om den är giltig enligt lagen, är att en servitutshavare eller rättighetshavare förbises. En särskild risk för detta finns för rättighetshavare då det inte är nödvändigt att de bor på samma ort som rättigheten finns och därför inte upptäcker kungörelsen. Å andra sidan borde även de ha intresse av vad som händer på den ort där de äger en fastighet, eller innehar en rättighet.

Ytterligare en farhåga är att undersökningen i mindre förrättningar görs mer noggrann än vad den görs i större förrättningar så som ledningsrätter eller med inblandade samfälligheter. Detta för att det kan kännas onödig noggrant och är tidkrävande att gå igenom varje km längs med ledningsdragningen som sträcker sig över flera mil och fastigheter. Handlar förrättningen däremot om en avstyckning så omfattas förrättningen sällan av så många fastigheter. Enligt vår åsikt bör det egentligen inte vara på detta viset eftersom om förrättningarna delades upp i mindre delar skulle en grundlig undersökning på varje del göras, precis som om det vore en mindre förrättning. Undersökningsplikten borde inte ställas i proportion till hur stor förrättningen är, så som syftas i lagen, utan det borde alltid anses vara lika viktigt att utreda vilka som är sakägare.

En lantmätare bör även kunna lita på de uppgifter som en fastighetsägare uppger. Dock så kan lantmätaren, vilket redogörs för nedan, inte nöja sig helt med fastighetsägarens uppgifter.

Fråga 9b - Fastighetsreglering

En ny järnväg ska dras fram. Avtals servitut 1 på kartan, upplåtet till fastigheten Z, ska därför upphävas. Fastigheten Z består av två skiften, där servitutet som ska upphävas går från den allmänna vägen till skifte 2. Skifte 2 arrenderas ut som ett jordbruksarrende (ca 7 ha) till ägaren av fastigheten X. På grund

av regleringen kommer arrendatorn att få 4 mil längre körsträcka till marken, då han måste köra via skifte 1. Det finns ett befintligt avtalsservitut mellan skifte 1 och 2 för fastigheten Z.

b) Fastighetsägaren till fastigheten Z uppger vid förfrågan att marken är utarrenderad, men kan vid den tidpunkten inte uppge namn. Hur skulle du hantera situationen? (be fastighetsägaren till Z återkomma med namn, utreda själv...?)

De förrättningslantmätare som intervjuades ansåg inte att det skulle kunna råda stora svårigheter i att utreda vem som var innehavare av arrendet och att det också är en självklarhet att det ska komma fram i förrättningen, då det är av stor vikt. En lantmätare sa att om uppgiften inte kan införskaffas på något annat sätt, så vet för det mesta någon av lantbrukarna i området vem som arrenderar och att det inte är helt otänkbart att försöka få tag på någon. Vi uppfattade det även som att förrättningslantmätrarna hade svårt att se hur en sådan situation skulle kunna uppstå vilket troligtvis innebär att ingen av de som vi intervjuat inte skulle genomföra en förrättning utan att klarlagt ett påstått nyttjande. Fallet i fråga 9b kommer från NJA 1998 s. 142 där HD stadgar att ett sådant uttalande från fastighetsägaren innebär att LM borde utreda förhållandet. Det kan anses vara av vikt att lantmätaren är medveten om att fastighetsägarens upplysningsplikt enbart är till som en hjälp för honom och förmodligen inte går att falla tillbaka på. Lagparagrafen kan på detta sätt vara missvisande för förrättningslantmätaren, då det finns en risk att den uppfattas som en lättnad av utredningsplikten.

Fråga 8 - Andelsservitut

Vid en avstyckning ska styckningslotten tilldelas ett servitut för stamfastighetens andelar i en gammal samfällad väg utan föreningsförvaltning (ett s.k. andelsservitut). Det finns totalt 15 delägande fastigheter i vägen, bland annat fastigheterna Y och Z.

a) Vägens användning är begränsad och outredd. Ska delägarna i vägen tas upp som sakägare? Varför / varför inte? I denna fråga kan ni bortse från fastighetens Z:s bostad och bruksningscentrum.

b) Det visar sig att det är uppenbart att vägen inte använts på flera år och det på en del av vägen dessutom finns en byggnad på fastigheten Z som nu delvis blockerar vägen. Hur påverkar detta vilka som borde vara sakägare?

Frågan grundades på rättsfallet NJA 1985 s. 429 där en förrättningslantmätare tilldelade en styckningslott ett andelsservitut utan att den samfällda vägen var funktionsduglig. De svar vi fick vid intervjuerna visar på att lantmätrarna, vid ett eventuellt tilldelande av ett andelsservitut vid en avstyckning, skulle undersöka samfällighetens duglighet innan tilldelandet.

Fråga 16

Hur anser du att den nya lagparagrafen FBL 4 kap. 11a § påverkar förrättningar? (ex längd, kostnad, arbetsbörda).

Den nya lagparagrafen kan vid en första anblick betraktas krävande för de som arbetar som förrättningslantmätare. Uppfattningen hos de vi intervjuade var dock att det inte är mycket mer arbete som behövs läggas ned på utredningen än vad som redan sker. Det innebär även att några minuters arbetsinsats nu i förlängningen kommer att underlätta för framtida förrättningar.

7.3 Går det att definiera sakägarbegreppet?

Fråga 5

Skapar avsaknaden av definition av sakägarbegreppet några problem vid förrättningar?

I denna fråga anser intervjupersonerna att en definition av begreppet inte behövs. Då vi har intervjuat erfarna lantmätare, som även medger att begreppet kan skapa större problem i början av karriären, tyder detta på att kunskaper kring sakägarbegreppet är något som tillskaffas då man arbetar praktiskt med det. Det kanske är så att lantmätare generellt inte upplever något problem med begreppet men det betyder inte att andra aktörer som kan förekomma i en lantmäteriprocess inte finner avsaknaden av en definition problematisk. Några intervjuer med t.ex. advokater har inte genomförts, även om det kanske vore önskvärt, därför är det svårt att avgöra hur begreppet uppfattas utanför lantmäteriet.

Så som redovisats tidigare vill inte lagstiftaren definiera begreppet, även om det har varit omdiskuterat. En av anledningarna som nämnts är att det borde framgå ändå, utan en lagdefinition. Vi är beredda att hålla med om att vilka som är att anse som sakägare förvisso framgår av förarbeten och lagparagrafer. Det är uppenbart att när man berörs så är man att anse som sakägare. Dock saknas en gräns för när man berörs tillräckligt. Frågan är om en sådan gräns verkligen finns. Det kan vara så att om en fastighetsägare eller nyttjanderättshavare berörs så är de sakägare, oavsett om de väljer att yttra sig i förrättningen eller inte. Samtidigt stadgas i förarbetena att en obetydlig inverkan inte föranleder att man berörs. Detta har även medfört den mängd rättsfall som finns idag. Vi anser dock att det skulle kunna föreligga en viss rättsosäkerhet kring ett bestämmande av sakägarkretsen eftersom att det är lantmäteriet som ska utreda en sakägarkrets där ingen är direkt definierad. Därmed kanske det inte går att definiera kretsen på ett bra sätt. Beroende på vilkas rätt som anses betydelsefull nog att skydda vid en förrättning så skulle en definition kunna vara allt från enbart fastighetsägaren till alla tänkbara typer av nyttjanderättshavare.

Fråga 14

Ser du några komplikationer med att bara fastighetsägaren skulle vara sakägare?

Under intervjuerna var samtliga förrättningslantmätare eniga i att det inte skulle vara möjligt att bara ha med fastighetsägaren som sakägare. En anledning till att alla var eniga om detta kan vara att förrättningslantmätare i sitt arbete möter olika typer av sakägare och har stor insikt i vilka förluster de kan lida.

En sakägare får anses vara den som äger rätt att uttala sig om saken, i detta fall förrättningsåtgärden. Även om det skulle vara en förenkling att bara ha med fastighetsägare som sakägare så skulle det även vara en grov sådan, vilken skulle kunna ge stora konsekvenser och skador för den vars rätt inskränks eller upphävs, kanske även utan ersättning. En rätt att begagna sig av annans fastighet, frivilligt eller med tvång, grundar sig i något slags behov. Bakom rätten ligger oftast ett avtal eller ett starkt skäl för intrånget. Därmed borde det även automatiskt delas ut en rätt att uttala sig vid åtgärd som kan påverka nyttjanderätt, servitut eller annan rätt. Det blir därför en brist i rättssäkerheten ifall endast fastighetsägare skulle vara sakägare, något som intervjupersonerna uttalade sig om. Nyttjanderättshavarens skäl för att ha en stark ställning som sakägare belyses särskilt i NJA 1987 s. 831 och NJA 1989 s. 20.

Ifall det å andra sidan bara är fastighetsägaren som ska behandlas som sakägare så borde handläggningen av ärendet bli betydligt enklare. Det kan då tänkas att det enbart är de fastighetsägare som på grund av ägande av den ombildade fastigheten eller innehavare av servitut som ska behandlas som sakägare vid en lantmäteriförrättning. Äganderätten måste alltid ses som den starkaste rätten vilken ska skyddas. Fastighetsägaren måste tåla vissa inskränkningar i sitt nyttjande men dessa inskränkningar är oftast främst för att skydda de allmänna intressena. På samma sätt som att inteckningshavares intressen bedöms sammanfalla med fastighetsägarens så kunde även nyttjanderättshavarnas intressen ses på samma sätt. Fastighetsägaren vill få in ett vederlag för den mark han inte nyttjar själv och nyttjanderättshavaren vill av olika anledningar nyttja marken och har kanske inte möjlighet att köpa egen. Det kan på så sätt ses som onödigt att rättigheter tillmäts den betydelse att de behöver vara sakägare i en förrättning, när dessa rättigheter kanske hade kunnat tillgodoses genom LM:s officialprövning.

8 Slutsats

För att återkoppla till rapportens andemening vill vi inför slutsatsen åter lyfta fram vårt syfte.

Syftet med denna rapport är att undersöka och redogöra för sakägarbegreppet i lantmäteriförrättningar samt att försöka klargöra vem som är att anse som sakägare. Vidare är syftet att utreda hur omfattande Lantmäterimyndighetens utredningsplikt gällande sakägarkretsen anses vara.

För att uppfylla detta syfte kommer slutsatser att dras från de frågeställningar som genomsyrar arbetet.

8.1 Hur tolkas sakägarbegreppet och hur tillämpas det?

Förrättningslantmätaren får, utifrån de ramar som finns, tolka sakägarbegreppet med hänsyn till de förhållanden som finns i förrättningen. De enda begränsningar som görs i förarbetena är att in-teckningshavare inte tar ställning som sakägare, samt att varje obetydlig inverkan på en nyttjanderätt inte föranleder en sakägarställning vid fastighetsreglering. Detta medför att ett stort ansvar tilldelas förrättningslantmätaren och dennes kompetens.

Som vi har tolkat det material som redovisats har vi kommit fram till följande slutsatser gällande vilka som är sakägare:

Avstyckning och klyvning

- Fastighetsägare till stam och lott
- Servitutsupplåtare om belastningen på servitutet ökar
- Innehavare av olokaliserade officialservitut då syftet med upplåtelsen kan påverkas.

Vi bedömer att nyttjanderättshavare inte är i av behov att tilldelas sakägarställning vid dessa åtgärder. Dock anser vi att det bör åligga fastighetsägaren att informera rättighetshavare om förrättningen.

Sammanläggning

- Fastighetsägaren
- Servitutsupplåtaren om belastningen på servitutet ökar
- Nyttjanderättshavare då synnerliga skäl föreligger, t.ex. då ett jordbruksarrende utökas till följd av sammanläggningen.

Fastighetsreglering

- Fastighetsägare till de fastigheter regleringen omfattar
- Servitutsupplåtare när belastningen på servitutet ökar
- Servitutsinnehavare då servitutet förändras
- Nyttjanderättshavare om deras rätt minskar till storlek eller inskränks gällande tillgänglighet.

Fastighetsbestämning

- Fastighetsägare till de fastigheter bestämningen berör
- Servitutshavare då servitutet berörs
- Nyttjanderättshavare då bestämningen handläggs i samma förrättning där de genom en annan åtgärd är att anse som sakägare.

Gemensamhetsanläggning

- Deltagande fastigheter
- Fastigheter som upplåter utrymme för anläggningen
- Innehavare av nyttjanderätter och avtalsservitut, då rätten upphör att gälla
- Innehavare av officialrättigheter, då Ga:n förordnas att gälla framför officialrättigheten.

Ledningsrätt

- Fastighetsägare som upplåter mark eller utrymme till ledningen
- Servitutshavare vars rätt inskränks av ledningen
- Nyttjanderättshavare som är upplåten inom fastighet som upplåter mark eller utrymme för ledning, om rätten berörs så som exempelvis vid bostadsarrende, gårdsarrende och fritidshus.

Då upplåtelsen inte gäller en nyanläggning av ledningsrätt ska inte sammanträde med sakägarna hållas. Detta stadgande i lagen medför dock inte att sakägarkretsen minskas.

I analysen har vi även talat kring ersättningen för miljöintrång i samband med ledningsrätter. Vår slutsats utifrån lagtext och praxis är att fastigheter som upplåter utrymme för ledning får yrka på ersättning för miljöintrång. Således får även delägare i en samfällighet vilken förvaltas av delägarförvaltning yrka på sådan ersättning. Deläggande fastigheter i en samfällighet som förvaltas med föreningsförvaltning får däremot inte göra sådana anspråk.

Vårt ställningstagande till detta är att lagen därigenom behandlar fastigheter med exakt samma fysiska förhållanden på två skilda sätt på grund av deras juridiska förhållanden. Detta anser vi inte vara rättvist, då lika förhållanden borde föranleda samma behandling. Därför borde även möjligheten finnas för fastigheter, vilka inte upplåter utrymme fysiskt, att behandlas så som sakägare då miljöintrånget betraktas

vara av betydande art för fastighetens marknadsvärde. Detta borde även gälla för nyttjanderättshavare, vars nyttjanderätt inte ligger på en fastighet, vilken upplåter mark för ledningsrätten.

Skillnaderna mellan fastighetsreglering och avstyckning görs onödigt stora i lagen. Vi föreslår istället en lagändring i JB 7 kap. 29 § och FBL 5 kap. 33a § där det ska stadgas att nyttjanderätter och servitut fortsätter att gälla i mark som frånträder fastigheten, så vida det inte förordnas att rättigheten ska upphöra att gälla i de överförda området. Detta anser vi då det kommer underlätta hanteringen av förrättningarna då nyttjanderättshavarna inte behöver tas med som sakägare, så länge ett förordnande inte sker. Således kommer ovan nämnda lagparagrafer att se ut som följer:

JB 7 kap. 29 §, nuvarande lydelse

JB 7 kap. 29 §, föreslagen ändring

Om fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastighetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regleringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock icke, om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller om utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen eller är oförenlig med sådant förordnande som avses i tredje stycket. Föreskrift om rätt för lantmäterimyndigheten att bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt finns i fastighetsbildningslagen.

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom.

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft *gäller vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits, om detta inte motverkar syftet med regleringen i väsentlig mån. En sådan rättighet skall vid tillämpningen av 22 § äga företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden*

Att lantmäterimyndigheten kan förordna att en rättighet skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits föreskrivs i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen. En sådan rättighet skall vid tillämpningen av 22 § äga företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden.

FBL 5 kap. 33a §, nuvarande lydelse

Om en nyttjanderätt gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, skall lantmäterimyndigheten förordna att nyttjanderätten skall fortsätta att gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning, skall ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

Att lantmäterimyndigheten kan förordna att en *rättighet skall upphöra att gälla* i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits föreskrivs i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen.

FBL 5 kap. 33a §, föreslagen ändring

Om en nyttjanderätt gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, *skall lantmäterimyndigheten förordna att nyttjanderätten skall upphöra att gälla* i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

Ett förordnande enligt första stycket innebär att upplåtelsen, såvitt avser den överförda egendomen, gäller mot tillträdaren som om denne förvärvat den genom en överlåtelse vid vilken har gjorts förbehåll om upplåtelsen. Lantmäterimyndigheten får dock föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs. Ett förordnande enligt första stycket får meddelas utan att nyttjanderättshavaren har blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och det även i övrigt framstår som obehövt att höra honom.

Ett förordnande enligt första stycket skall redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel, skall underrättelse om förordnandet lämnas till inskrivningsmyndigheten när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Grannar tillerkänns inte sakägarställning vid förrättningsåtgärder. Det som fastighetsjuridiskt ger påverkningar på en grannfastighet tillerkänner fastighetsägaren sakägarställning. Det som inte gör detta måste prövas som ett allmänintresse under officialprövningen. Således kan grannar inte tilldelas sakägarställning i en förrättningsåtgärd enbart för att de genom en annan åtgärd är sakägare i förrättningen.

En otydlighet föreligger i rättsläget då en sakägare inte anses behöva höras och därigenom inte är att anse som sakägare. Detta leder till ytterligare en oklarhet i sakägarbegreppet.

8.2 Vad innebär förrättningslantmätarens utredningsplikt gällande sakägarkretsen och hur långtgående är den?

Förrättningslantmätarens utredningsplikt innebär att det yttersta ansvaret att undersöka vem som berörs av en förrättning ligger på lantmätaren. Fastighetsägarens upplysningsskyldighet är absolut ingen lättnad i denna utredningsplikt. Då det kan existera rättigheter vilka inte är inskrivna i fastighetsregistret bör även arkivutredning göras för att eventuellt kunna identifiera sådana som behandlats i tidigare förrättningar. Då det är oklart om en rättighet existerar eller inte ska rättighetshavaren

tas med som sakägare, eftersom att det inte kan uteslutas att en rättighet föreligger om inte en utredning av rättigheten genomförs. En förrättningslantmätare bör även ha så pass stor kunskap att denne kan förutse konsekvenser för nyttjanderätts- och servitutshavare vid förrättningsåtgärder. I de fall detta inte går, ska förrättningslantmätaren genom kontakt med nyttjanderätts- och servitutshavare utreda saken.

I de fall förrättningsens ”art och förhållanden” inte reflekterar varandra anser vi att utredningsplikten inte kan avrundas nedåt. Detta innebär t.ex. att då förhållandena i förrättningen är mer komplicerade än åtgärdens art så ska man se till den delen som är av störst komplexitet och utreda därefter.

Den nya lagparagrafen FBL 4 kap. 11a § bedöms inte medföra en utvidgad utredningsplikt.

8.3 Går det att definiera sakägarbegreppet?

En definition på sakägarbegreppet anser vi varken vara möjlig eller nödvändig. För att kunna tolka begreppet krävs dock goda kunskaper inom fastighetsbildning. De ramar som skapats genom förarbeten, lagtext och praxis är idag tillräckliga för att avgöra vem som är sakägare i en förrättning. De förrättningslantmätare vi intervjuat ser idag inte några större problem med sakägarbegreppet och vissa av dem anser heller inte att det går att definiera, varför det praktiskt inte borde uppstå problem kring begreppet.

8.4 Förslag till fortsatta examensarbeten

Utifrån de frågeställningar och den problematik vi stött på under arbetets gång har följande uppslag uppkommit som skulle vara intressanta för fortsatta examensarbeten:

Delgivning

För att nå ut till okända sakägare kan en kungörelsedelgivning ske. Då det är viktigt att berörda sakägare hittas så bör denna delgivning ske på ett så lättillgängligt sätt som möjligt. Den fråga vi tycker ska utredas närmre är om det är rättssäkert med den delgivning som finns idag och om man med dagens teknikutveckling kan göra den säkrare.

Jämförelse mellan sakägare i PBL och FBL

Då både PBL och FBL är verktyg för exploatering borde dessa lagar även ses som starkt sammankopplade. För den enskilde sakägaren kan det anses främmande att få föra talan i en process, men inte den andra, då sakägarbegreppet definieras olika i dessa lagar.

9 Referenser

9.1 Offentligt tryck

Prop. 1969:128 *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag*

Prop. 1973:160 *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.*

Prop. 1988/89:77 *Ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.*

Prop. 1998/99:38 *Staten och trossamfunden begravningsverksamheten, kulturminnena, personalen, avgiftsbetalningen, m.m.*

Prop. 2003/04:136 *Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät*

Prop 2012/13:76 *Ett mer tillförlitligt fastighetsregister*

SOU 1944:46 *Betänkande med förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet samt lag om sammanläggning av fastigheter å landet m. m.*

SOU 1963:68 *Fastighetsbildning*

9.2 Lagkommentarer

Bonde F., Dahlsjö A., Julstad B., *Fastighetsbildningslagen (1 nov 2013), kommentaren till 4 kap. 11 §*

Bonde F., Dahlsjö A., Julstad B., *Fastighetsbildningslagen (1 nov 2013), kommentaren till 5 kap. 34 §*

Bonde F., Dahlsjö A., Julstad B., *Fastighetsbildningslagen (1 nov 2013), kommentaren till FBLP 10 §*

Beckman L. K., Bäärnhielm M., Cederlöf J., Gerleman E., Hermansson M., Larsson N., Lindberg M., Millqvist., Synnergren S., *Jordabalken (1 okt 2011) kommentaren till 7 kap. under rubriken ”Grunddragen hos nyttjanderätter och servitut”*

Beckman L. K., Bäärnhielm M., Cederlöf J., Gerleman E., Hermansson M., Larsson N., Lindberg M., Millqvist., Synnergren S., *Jordabalken (1 okt 2011) kommentaren till 7 kap. under rubriken ”Allmänt om nyttjanderätter”*

Beckman L. K., Bäärnhielm M., Cederlöf J., Gerleman E., Hermansson M., Larsson N., Lindberg M., Millqvist., Synnergren S., Jordabalken (1 okt 2011) kommentaren till 7 kap. 29 §

9.3 Myndighetspublikationer

Lantmäteriet (2013a), *Handbok FBL 1-4 kap*, Division Fastighetsbildning, Gävle

Lantmäteriet (2013b), *Handboken FBL 5-19 kap*, Division Fastighetsbildning, Gävle

Lantmäteriet (2013c), *Handboken JB*, Division Fastighetsbildning, Gävle

Lantmäteriet (2013d), *Handboken LL*, Division Fastighetsbildning, Gävle

Lantmäteriet (2014), *PM: Utökat "bortintygande" (FBL 4 kap. 11a §)*, Division Fastighetsbildning, Gävle

9.4 Litteratur

Af Kleen B. (2009), *Jorden de ärvde*, Månocket Fakta i överenskommelse med Svante Weyler bokförlag

Bengtsson B. (2010), *Speciell fastighetsrätt Miljöbalken*, Iustus Förlag

Bengtsson B., Hager R., Victorin A. (2013), *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Norstedts Juridik AB

Ekbäck P. (2009), *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, KTH Arkitektur och samhällsbyggnad

Ekbäck P. (2011a), *Lagstiftning om ledningar*, KTH Arkitektur och samhällsbyggnad

Ekbäck P. (2011b), *Fastighetsamverkan för utförande, drift och förvaltning av samfälligheter*, KTH Arkitektur och samhällsbyggnad

Ekwall Å., Fröjd L. (2011), *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt - Fastighetsnomenklatur*, Fastighetsnytt

Grauers F. (1998), *Nyttjanderätt*, Juristförlaget i Lund

Julstad B. (2011), *Fastighetsindelning och markanvändning*, Norstedts Juridik AB

Larsson N., Synnergren S. (2008), *Jaktarrende*, Norstedts Juridik AB

Larsson N., Synnergren S. (2011), *Kommersiella hyrs - och arrende avtal i praktiken*, Norstedts Juridik AB

Nilsson L. I., Sjödin E. (2003), *Servitut en handbok*, Norstedts Juridik AB

9.5 Muntliga källor

Bobeck, Jenny, Lantmäteriet Linköping. Intervju 2014-03-24.

Kronberg, Olof, Lantmäteriet Stockholm. Intervju 2014-03-21.

Landgren, Magnus, Lantmäteriet Malmö. Intervju 2014-03-25.

Markängers, Daniel, Lantmäteriet Göteborg. Intervju 2014-03-31.

Norell, Leif, Teknologie doktor, Lantmäteriet Gävle. Intervju 2014-03-20.

9.6 Rättsfall

MMÖD 2012 F6838-12

MMÖD 2014 F5906-13

NJA 1985 s. 429

NJA 1987 s.831

NJA 1989 s. 20

NJA 1990 s. 800

NJA 1991 s. 37

NJA 1996 s.110

NJA 1998 s. 142

NJA 2001 s. 593

NJA 2002 s. 161

NJA 2006 s. 747

NJA 2008 s. 765

NJA 2013 s. 783

RH 1982:98

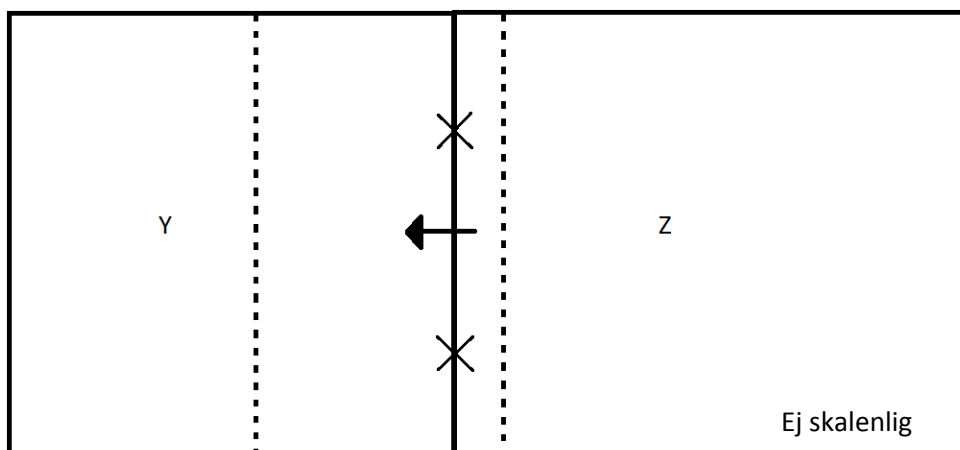
RH 1995:131

Svea HovR Ö4420-96

Svea HovR Ö9300-08

Bilaga 1 – Intervjufrågor

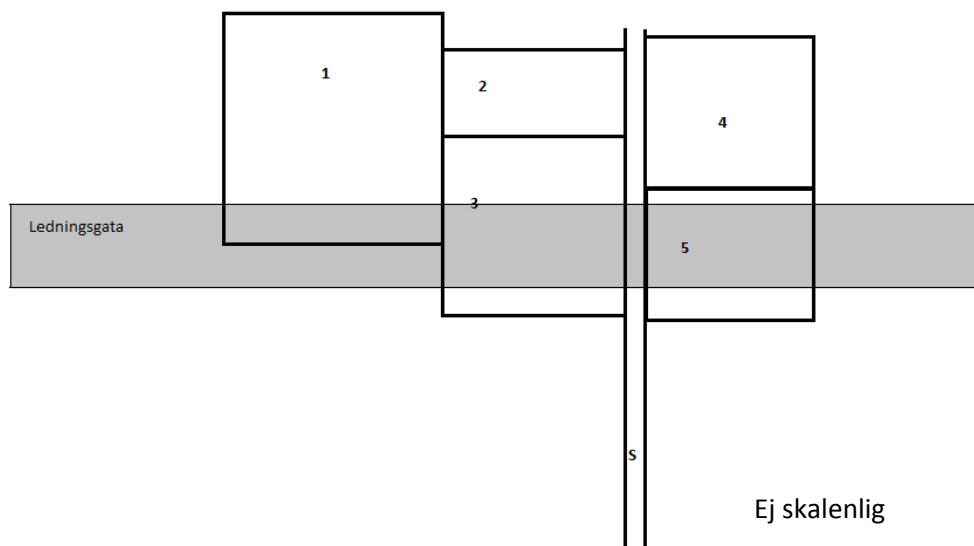
1. Vad har du för utbildning?
2. Hur länge har du arbetat som lantmätare?
3. Har du arbetat med något annat än som förrättningslantmätare?
4. I hur stor utsträckning skulle du säga att det är svårt att avgöra vem som är sakägare? Finns det några fall som du upplevt speciellt svåra? (Vilka?)
5. Skapar avsaknaden av definition av sakägarbegreppet några problem vid förrättningar?
6. **Fastighetsreglering och avstyckning**



Inom detaljplan vill fastighetsägaren till fastigheten Y avstycka mark för en ny tomt. För att uppfylla kraven i detaljplanen måste det först överföras mark från grannfastigheten Z till fastigheten Y. Detta går att genomföra tvångsvis.

- a) Åtgärderna genomförs i samma förrättning. Är fastighetsägaren till fastigheten Z sakägare? Om fastighetsägaren till Z är sakägare, kan han då överklaga avstyckningen?
- b) Åtgärderna genomförs i två olika förrättningar, först fastighetsregleringen och därefter avstyckningen. När är fastighetsägaren till fastigheten Z sakägare?

7. Ledningsrätt



En ledningsrätt för luftledning ska dras över åkermark. Ledningsrätten kommer bland annat att beröra en samfällighet. I samfälligheten finns fastigheter som inte påverkas av ledningsgatan men som eventuellt påverkas av ledningen på annat sätt, till exempel genom företagsskada eller miljöskada. Fastighet 2,3 och 5 har delaktighet i samfälligheten, men inte fastighet 1 och 4.

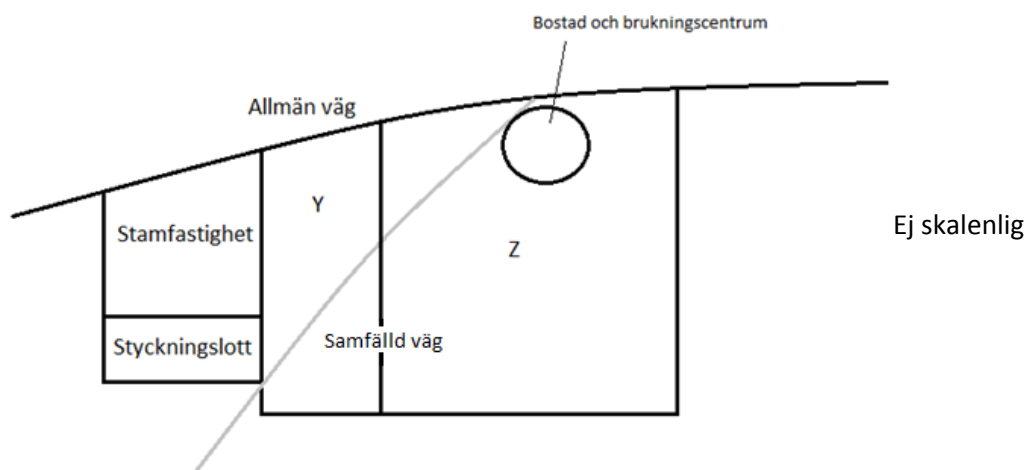
a) Ska de fastighetsägare som inte berörs av ledningsgatan tas med som sakägare? Blir det till exempel någon skillnad för fastighet 2 och 4?

b) Blir det någon skillnad om samfälligheten har föreningsförvaltning jämfört med delägarförvaltning?

c) Kommer fastighetsägaren till fastighet 4 att behandlas annorlunda om han även äger fastighet 5?

d) Antag nu istället att ledningen ska grävas ned i marken. Blir det någon skillnad i a)-frågan?

8. Avstyckning med andelsservitut



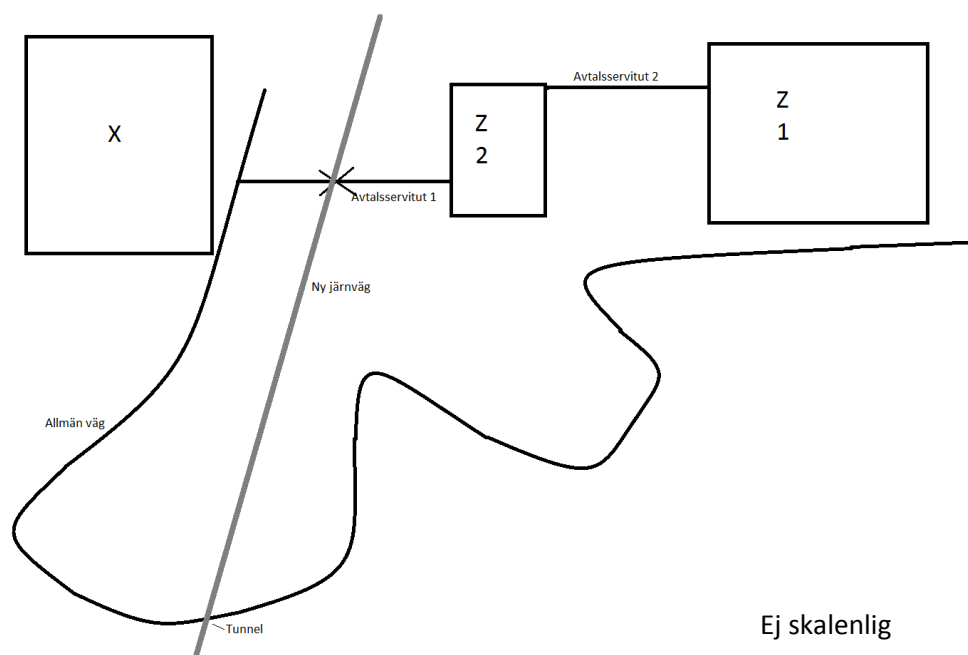
Vid en avstyckning ska styckningslotten tilldelas ett servitut för stamfastighetens andelar i en gammal samfälld väg utan föreningsförvaltning (ett s.k. andelsservitut). Det finns totalt 15 delägande fastigheter i vägen, bland annat fastigheterna Y och Z.

a) Vägens användning är begränsad och outredd. Ska delägarna i vägen tas upp som sakägare? Varför / varför inte?

I denna fråga kan ni bortse från fastighetens Z:s bostad och brukningscentrum.

b) Det visar sig att det är uppenbart att vägen inte använts på flera år och det på en del av vägen dessutom finns en byggnad på fastigheten Z som nu delvis blockerar vägen. Hur påverkar detta vilka som borde vara sakägare?

9. Fastighetsreglering



En ny järnväg ska dras fram. Avtalsservitut 1 på kartan, upplåtet till fastigheten Z, ska därför upphävas. Fastigheten Z består av två skiften, där servitutet som ska upphävas går från den allmänna vägen till skifte 2. Skifte 2 arrenderas ut som ett jordbruksarrende (ca 7 ha) till ägaren av fastigheten X. På grund av regleringen kommer arrendatorn att få 4 mil längre körsträcka till marken, då han måste köra via skifte 1. Det finns ett befintligt avtalsservitut mellan skifte 1 och 2 för fastigheten Z.

a) Ska arrendatorn tas med som sakägare? (Varför / varför inte)

b) Fastighetsägaren till fastigheten Z uppger vid förfrågan att marken är utarrenderad, men kan vid den tidpunkten inte uppge namn. Hur skulle du hantera situationen? (be fastighetsägaren till Z återkomma med namn, utreda själv...?)

10. Jaktarrende

På fastigheten X har personen A ett olokaliserat jaktarrende. Jaktarrendet grundas inte på ett jordbruksarrende. Fastigheten Y sammanlægges med fastigheten X, och bildar fastigheten Z. Jaktarrendet fortsätter nu att gälla i fastigheten Z. Är person A sakägare i förrättningen?

11. När en gemensamhetsanläggning anläggs kan lantmäterimyndigheten förordna om att denne ska stå över eventuella officialrättigheter som kan finnas. I de fall en officialrättighet som på något sätt sammanfaller med gemensamhetsanläggningen och lantmäterimyndigheten *inte* förordnar att gemensamhetsanläggningen ska stå över officialrättigheten, bör innehavaren av denna rättighet tas upp som sakägare?

Sakägarbegreppet

12. När tycker du att man berörs tillräckligt för att vara sakägare? Brukar du se till om en nyttjanderättshavare påverkas ekonomiskt och på den grund bör vara sakägare?

13. Tycker du att det spelar roll om en nyttjanderättshavare påverkas negativt eller positivt i bestämmande av sakägare? Bör man göra skillnad på dessa påverkningar?

14. Ser du några komplikationer med att bara fastighetsägaren skulle vara sakägare?

Undersökningsplikten

15. Om fastighetsägaren nämner en nyttjanderättshavare, gör du som lantmätare då en bredare undersökning för att se om fler rättigheter finns i fastigheten?

16. Hur anser du att den nya lagparagrafen FBL 4 kap 11a § påverkar förrättningar? (ex längd, kostnad, arbetsbörda). Se nedan!

17. Vad avgör hur långtgående en lantmätares utredningsplikt är? Se exempelvis fråga 9.

Bilaga 2 – Intervju med Leif Norell, Gävle

Teknologie doktor. Verksam inom fastighetsbranschen i 40 år.

Leif Norell har, förutom sina år inom Lantmäteriet, även arbetet vid institutionen för fastighetsteknik vid Kungliga Tekniska Högskolan i sammanlagt 6 år. Leif Norell är utbildad civilingenjör med inriktning lantmäteri och har läst vid Kungliga tekniska högskolan. Då Leif Norell inte arbetar praktiskt som lantmätare har frågorna 4, 5 samt 15-17 utelämnats.

6. Fastighetsreglering och avstyckning

a) Fastighetsägaren till Z är sakägare i förrättningen i och med fastighetsregleringen. Som jag har förstått det så berörs han inte av avstyckningen, men han kan överklaga regleringen i den delen av förrättningen om han får fel ersättning, eller överklaga om åtgärden är tillåten eller inte. Däremot kan han inte överklaga avstyckningen, där är han inte berörd utan där ligger han helt utanför.

b) När åtgärderna genomförs i två olika förrättningar så är han fastighetsägaren till Z inte sakägare i avstyckningsförrättningen. Efter regleringen, där han är sakägare och vilken han kan överklaga, så är marken borta och han kan då inte överklaga avstyckningen. Han borde kunna överklaga planläggningen om den inte är fastställd, men är planen väl fastställd så är det bara att genomföra planen.

7. Ledningsrätt

a) Fastigheten 2 är delaktig i samfälligheten och ska därmed vara sakägare i förrättningen. Även om han inte påverkas av upplåtelse av själva utrymmet så kan man även pröva miljöskadan på hans fastighet enligt LL 13c §, men då måste parterna var överrens att det ska prövas. Det är den enda möjligheten att pröva det inom förrättningen som jag ser. Fastigheten 4 kan inte få något prövat genom förrättningen då han inte är sakägare.

b) Om det är föreningsförvaltning så är föreningen sakägare och då kommer fastigheten 2 inte att tas med som sakägare. Därmed kan man inte heller pröva miljöskadan för fastigheten 2.

c) Om det är en brukningsenhet, alltså om det brukas som en fastighet, så räknas det som en fastighet rent expropriationsrättsligt. Då kan man pröva miljöskadan på fastighet 4, om det står ett hus där.

Om fastigheterna inte brukas tillsammans så ska det bli en skillnad om man tittar i förarbetena. Om vi säger att fastighet 5 är en jordbruksfastighet och fastighet 4 är en småhusfastighet, som inte har något samband med jordbruksfastigheten, så borde det bli skillnad.

d) Rent formellt så blir det ingen skillnad ifall ledningen skulle grävas ned. Ägaren av fastigheten 2 är fortfarande sakägare i förrättningen i egenskap av att den berörs genom samfälligheten. Rent praktiskt så blir det ingen miljöskada, kan jag tänka mig, så tillvida att det inte finns något säkerhetsavstånd reglerat i ledningsrättsbeslutet, men då berörs han ju på så sätt. De risker som påverkar marknadsvärdet kan prövas i förrättningen som företagsskada, t.ex. om det är en gasledning som kan sprängas. Rent teoretiskt blir det samma sak som försämrade utsikt men om det praktiskt blir någonting i ersättning är en annan sak.

8. Avstyckning med andelsservitut

a) I FBL 5 kap. 34 § står själva grunden att om regleringen har någon betydelse för rättighetshavarna så är de sakägare. Det står även att varje obetydlig inverkan på rättigheten inte kan föranleda att rättighetshavaren får ställning som sakägare, så den tolkningen som jag var inne på är om det har någon betydelse för dem och det kanske är tveksamt. Om det är en samfällighet som inte har fungerat eller som inte har använts, då kanske det inte har någon betydelse för de delägande fastigheterna och de borde därmed inte vara sakägare.

b) Om han blir tvungen att flytta byggnaden så måste han bli sakägare, men beroende på om han har byggt utan lov och så, så kanske han inte ska ha någon ersättning för att flytta eller bygga nytt. Men ägaren till ladan är sakägare.

Vilka som är delägare är klart och då är frågan om i vilken utsträckning som de berörs. Det ska lantmätaren utreda enligt FBL 4 kap 11 §, men jag vet inte hur långt utredningsplikten går utan det är nog bättre att fråga de som arbetar med förrättningar mer praktiskt.

9. Fastighetsreglering

a) För det första måste man utreda om arrendatorn har rätt att använda servitutet och i vilken utsträckning. Servitutet är troligen att fastighetsägaren har rätt att åka från skifte 2 ut till den allmänna vägen och det brukar stå i avtalet om det innefattar jordbrukstransporter. Normalt får man utgå från att arrendatorn får samma servitutsrätt som fastighetsägaren, att han träder in i fastighetsägarens ställe, men det får inte ske någon utvidgning av servitutet och arrendatorn kanske gör fler transporter än fastighetsägaren skulle gjort via det servitutet. Han kanske inte har rätt att åka så mycket enligt avtalsservitutet, det kan vara oklart. Ifall servitutet t.ex. ger honom rätt att åka 10 resor per år men han behöver göra 50 resor, då får arrendatorn bara ersättning för 10 resor vid upphävande av servitutet. Men om det ger arrendatorn rätt att nyttja så mycket som han behöver, då ska han få ersättning för samtliga resor han gör dit. Frågan därefter är hur lång tid man ska räkna på vid ersättningen, ifall man ska räkna på återstående arrendeperiod. Om det sedan blir 4 mil längre så kommer vi in på vad som är rimlig och skäligt om det finns möjligheter att minska skadan med anpassningsåtgärder. Arrendets storlek har betydelse i fråga om anpassning för

arrendatorn, är det kanske bara 2 ha kanske det är möjligt för arrendatorn att arrendera på annat ställe och man kan på så vis begränsa ersättningen. I en rapport om ersättning vid stängning av järnvägsöverfarter har jag skrivit lite sakägarbegreppet och vid det här med muntliga arrenden så har vi sagt att de får ersättning för ett års skador och sen får man omförhandla. Om det är ett skriftligt arrende så räknar man utifrån återstående arrendeperiod tills man omförhandlar arrendet.

b) Fastighetsägaren är skyldig att uppge namn, enligt FBL 4 kap. 11 §.

10. Jaktarrende

Jag tycker inte att arrendatorn är sakägare, om det inte blir en försämring eftersom att det är bara vid bestämmandet av ersättning som man tar med nyttjanderättshavare. Så som jag uppfattar kommentarerna är tanken att man ska få rätt att föra talan om ersättning. Jag ser ingen anledning till att ta med de nyttjanderättshavare som berörs positivt.

11. Jag anser inte att de ska tas med som sakägare då det är lantmätarens uppgift att oskadlighetspröva och förordna eller inte förordna.

Sakägarbegreppet

12. Det är svårt med ekonomiska gränser så det är bättre att ni frågar hur lantmäterna gör rent praktiskt.

13. Jag anser inte att man ska vara sakägare om man påverkas positivt, jag har svårt att se hur de skulle drabbas av det eftersom han inte lider någon förlust. Sakägare har rätt att föra talan om ersättning, i alla fall enligt expropriationslagen, men det är ju inte säkert att han får någon för det.

14. Ifall bara fastighetsägaren skulle vara sakägare så skulle inte de andra som har rätt till ersättning bli glada, alla nyttjanderättshavare, arrendator o.s.v.. För ungefär 20 år sedan var det ändringar i FBL om detta och man utvidgade sakägarbegreppet, tidigare var det bara arrendator och servitut. Detta var för att det var oskäligt att övriga nyttjanderättshavare inte kunde få ersättning, det finns en del rättsfall med jakträtter som försvann och de inte fick någon ersättning.

Bilaga 3 – Intervju med Olov Kronberg, Stockholm

Utbildad civilingenjör med inriktning lantmåteri, Kungliga tekniska högskolan.
Verksam som förrättningslantmätare i 40 år.

4. Under min karriär har jag inte upplevt att det uppstått några större bekymmer med att bedöma vilka som ska anses vara sakägare, men däremot har det dykt upp en del rättsfall på senare tid som väcker viss förvåning. Under de senaste åren har jag handlagt en hel del ledningsförrättningar där det bland olika förrättningslantmätare kan råda olika meningar om hur sakägarkretsen ska avgränsas.

Jag anser, att vid tillskapande av ledningsrätt för en befintlig ledning där samlokaliseringen med andra ledningar fungerar rent praktiskt, borde inte de andra rättighetshavarna anses vara sakägare. En ledningsrätt är ju en begränsad rättighet upplåten i en fastighet, det är inget utrymme som ledningsrättshavaren har ensamrätt på.

Däremot, vid upplåtelse för en ny ledning, så ska man diskutera ifall de som har en ledning i det utrymme den nya ledningen ska placeras, ska vara sakägare. Möjligen att man kan kalla dem till sammanträde, men om man kommer till slutsatsen att ledningen kan vara samlokaliseras med de andra så är min bedömning att den tidigare upplåtna rättigheten inte påverkas, de äger inte utrymmet och har heller ingen ensamrätt på det. Då borde de inte vara sakägare.

Ska en ny ledning dras fram och den kolliderar med befintliga ledningar-och de befintliga ledningarna och ledningsrätterna behöver flyttas, då är det förstås självklart att innehavarna av ledningsrätterna är sakägare.

När man utreder vilka rättigheter som berörs så kan det i vissa större ärenden finnas otroligt många befintliga rättigheter i de zoner ny ledningsrätt ska bildas. Jag tycker att ett bra arbetssätt är att inledningsvis bedöma samtliga som sakägare. Beroende på vad som framkommer under den fortsatta handläggningen av ärendet får det visa sig om vissa av dessa fortsättningsvis inte ska klassas som sakägare. I vissa fall ändrar sökanden sitt yrkande efter synpunkter från övriga sakägare vilket kan resultera i att vissa rättighetshavare inte kommer att vara sakägare fortsättningsvis.

5. Inte särskilt påtagligt för min del. Det är svårt att ha en skarp definition på begreppet. Man har levt många år med det här sakägarbegreppet, men för min del har det varit utan några större problem. Det har aldrig riktigt ställts på sin spets i något av mina ärenden, att någon i efterhand har klagat på att inte blivit klassad som sakägare. Man får göra en rimlig bedömning vilka som ska anses vara sakägare och gallra bort sådana som med största sannolikhet

inte berörs av den aktuella åtgärden. Är man ovan förrättningshandläggare kanske man gör en överdrivet försiktig bedömning vilket kan medföra onödigt hög tidsåtgång och därmed oskäligt höga förrättningskostnader.

6. Fastighetsreglering och avstyckning

a) Han kan överklaga förrättningen, det som berör honom, markavståendet. Att överklaga avstyckningen kan inte bli framgångsrikt.

b) I fastighetsregleringen, ja. I avstyckningen, nej.

7. Ledningsrätt

a) Om ansökan inte innefattar fastighet 4, så ska de heller inte tas med som sakägare och kan då inte heller räkna med någon ersättning i lantmäteriförrättningen, utan får stämma ledningsägaren och yrka på skada via miljöbalken, så kallad företagsskada eller miljöskada. De fastigheter som drabbas av ledningsrättsupplåtelsen är de som är sakägare.

Fastigheten 2 är med som sakägare i och med delägare i samfälligheten, men samfälligheten har ju inte möjlighet att få ersättning för företagsskada eller miljöskada, utan får endast ersättning för upplåtelsen som sen delas ut mellan delägarna. Ägaren till fastigheten 2 kan inte påräkna att få ersättning för marknadsvärdeminskning i fastigheten för förfulad utsikt m.m. eftersom det inte sker någon ledningsrättsupplåtelse i fastigheten.

b) Föreningen träder in som sakägare, istället för delägarna själva.

c) Nej, det sker ju ingen upplåtelse av ledningsrätt i fastigheten 4, utan han tas med i egenskap av ägare till fastigheten 5. Så när det gäller miljöskada för fastigheten 4 så kan det inte tas upp inom ramen av förrättningen. Det tas bara upp i förrättningen endast för de fastigheter som berörs av själva upplåtelsen. Det är ingen skillnad ifall fastigheterna 4 och 5 brukas som en enhet eller är samtaxerade, de ska behandlas som separata fastigheter.

d) Nej, fastighetsägaren tas bara med som sakägare om marken berörs av ledningsrättsupplåtelsen.

Om det i ledningsrättsbeslutet står föreskrifter/restriktioner om vad som får ske utanför själva ledningsgatan, t.ex. att kantträd ska tas ner. Så hade kanske fastigheten 4 kunnat komma att vara med i förrättningen av den anledningen att vissa träd på hans fastighet kanske måste tas bort.

8. Avstyckning med andelsservitut

a) Nej konstitution är att man bildar ett servitut som belastar stamfastigheten. Därmed är delägarna i vägen inte sakägare.

b) Man kan ta upp frågan med den som har ansökt för avstyckning att det finns en byggnad som verkar blockera den ursprungliga vägen. Tycker fastighetsägaren att det ändå duger som rättighet så går man vidare i förrättningen. Men det kan ju bli följdfrågor ifall sökanden tycker det verkar osäkert och vill säkerställa rätten till väg och inte få bekymmer. Då hamnar man i ett annat läge och eventuellt i en annan process.

9. Fastighetsreglering

a) Ja, arrendatorn är sakägare då han onekligen har ett arrendeförhållande som påverkas.

b) Som lantmätare har man en utredningsplikt, så skulle en sådan situation uppstå så får man försöka ta reda på vem det kan tänkas vara som har det där arrendet. Ofta finns det ett par, tre stycken storbönder i byn så då kan man försöka höra med dem ifall de vet något om arrendet, så den situationen skulle jag inte tro är så svår att utreda.

10. Jaktarrende

Personen A är inte sakägare. Rättigheten till jakten påverkas inte alls av sammanläggningen, den kommer att gälla i den sammanlagda fastigheten, men rättigheten gäller endast i områden som tillhört fastigheten X.

11. För att vara på den säkra sidan så kan man ta med innehavaren av rättigheten inledningsvis. Om det sedan visar sig, t.ex. efter första sammanträdet, att den befintliga officialrättigheten kan utövas parallellt med den blivande rätten till utrymme för gemensamhetsanläggningen så kan den ursprungliga rättighetshavaren lyftas ur ärendet som sakägare.

Sakägarbegreppet

12. Berörs man, ekonomiskt eller på annat sätt, så är man ju sakägare. Det är bra att ha en bredare aspekt på sakägarkretsen när något ska nyanläggas än i de fall rättigheter ska bildas för befintliga anläggningar.

13. I vissa fall tycker jag att det skulle kunna räcka med att en fastighetsägare kanske får information om att till exempel en obehövlig ledningsrätt ska upphävas. Fastighetsägaren skulle då inte behöva anses vara sakägare. Men strikt juridisk så är fastighetsägaren sakägare och ska då tas med i

förrättningen. Men jag skulle själv sätta fokus på ett rimligt risktagande och kanske bedöma att de inte skulle överklaga något som är positivt för dem, utan jag tycker att det kanske räcker med att kontakta dem och ge information om att den belastande rättigheten kommer att upphävas.

- 14.** Ja, det skulle inte gå. Annars är risken stor för rättsförluster.

Undersökningsplikten

- 15.** Vi tittar ju förstås i fastighetsregistret, även om en rättighet nämns så måste vi se vilka rättigheter som finns inskrivna i fastighetsregistret och hur de eventuellt berörs. Det är vanligt att rättighetshandlingar saknar karta som visar var rättigheterna är lokaliserade. Då måste man kontakta rättighetshavaren och fråga om rättigheten berörs.
- 16.** Det får begränsas till de uppenbara fallen som man kan klagöra utan att fördjupa sig för mycket.
- 17.** Utgångsläget är att sakägarkretsen är alla ägare till fastigheter och rättighetshavare som framgår av informationen i fastighetsregistret. Sedan kan vid närmare undersökning ett antal rättighetshavare som uppenbarligen inte berörs rensas bort i den fortsatta hanteringen. Det bör påpekas att det kan finnas innehavare av oinskrivna rättigheter som berörs och som således ska ingå i sakägarkretsen. Fastighetsägare har skyldighet att informera lantmäterimyndigheten om förekomst av rättigheter som är lokaliserade till det eller de områden som berörs av förrättningen. Det finns alltid en viss risk att man med en rimlig utredningsinsats ändå inte lyckas få med alla sakägare i hanteringen. En ”bortglömd” sakägare kan genom att ta upp frågan om domvilla få rättelse i sådana fall.

Bilaga 4 – Intervju med Jenny Bobeck, Linköping

Utbildad civilingenjör med inriktning lantmäteri, Kungliga tekniska högskolan.
Verksam i 8 år som förrättningslantmätare, dessförinnan 6 år som miljöingenjör efter examen. Tidigare yrken: bonde, busschaufför och fotolabb.

4. Det är en svår fråga, det är ingenting som jag direkt tänkt på i det dagliga arbetet. Efter att ha läst igenom era frågor och tänkt efter så är det kring samfälligheter det uppkommer mest frågor. Att definiera sakägarbegreppet när det berör samfälligheter på ett eller annat sätt. Dels för att det kan vara gamla samfälligheter men också i vilken omfattning samfälligheter berörs av förrättningen. På jobbet kan det ibland diskuteras vissa typer av nyttjanderättshavare som ska vara sakägare. I somliga fall är det svårt, men oftast inte.
5. I börja av karriären tyckte jag nog att det var jobbigt att det inte fanns någon definition på sakägarbegreppet. Men inte i dagsläget, det framgår ändå för det mesta. Efter att ha studerat lagtext brukar det falla på plats. Jag vet inte om det ens är möjligt att ha en definition på begreppet, tydligare än den som finns i lagtext idag.

6. Fastighetsreglering och avstyckning

a) Ja, fastighetsägaren till Z är sakägare i förrättningen. Därmed kan han överklaga avstyckningen även om han kanske inte kommer få någon framgång i sitt överklagande.

b) Då blir han bara sakägare i fastighetsregleringsförrättningen om den genomförs först. Vid avstyckningen är han inte längre berörd i vårt arbetsområde.

Följdfråga: Vi ifrågasätter att man inte är sakägare som granne, men man kanske berörs och därför borde vara det ändå?

Ja, det tycker vi ofta, men eftersom man inte är sakägare enligt lagen, så är det inte så mycket att göra åt. Vi som myndighet bör ändå tänka på och ta hänsyn till detta och i vår handläggning tänka ”utanför ramarna” och i den utsträckning det är möjligt bevaka även grannens rätt, genom att lyfta frågan och föreslå alternativ som rent grannerättsligt blir bättre lösningar så att vi på något sätt från rättssäkerhetssynpunkt ändå försöker förmå våra sakägare att ta sådan hänsyn som medför en optimal lösning även från grannens (som inte är sakägare) perspektiv, Man hoppas att det ska genomföras någon annan process med bygglov så att de blir sakägare då. Men visst blir det sådana gränsdragningar ibland som man tycker att grannarna borde få vara med och säga någonting, men enligt lagen så är de inte sakägare.

7. Ledningsrätt

a) De som är delägare i samfälligheten är sakägare, även om fastigheten inte berörs på annat sätt. Därmed ska fastighetsägaren till fastigheten 2 vara med som sakägare. Om fastigheten 4 drabbas av miljö- eller företagsskada ska även dennes ägare tas med som sakägare.

b) Ifall det är föreningsförvaltningen är föreningen sakägare, så de fastigheter som inte berörs på något annat sätt är inte sakägare då.

c) Det blir ingen skillnad i vilka som är sakägare. I de fall två fastigheter ägs av samma ägare så ser jag till registerfastighet. Den fastigheten som inte berörs ska inte tas med i fastighetsförteckningen bara för att det är samma ägare, även om ägaren till fastigheten självklart är sakägare i sin egenskap av ägare till fastigheten 5.

d) Om ledningen grävs ned ska troligen inte fastigheten 4 tas med som sakägare eftersom det inte blir miljö- eller företagsskada. Men 2:an tas med genom samfälligheten, om det inte är föreningsförvaltning.

8. Avstyckning med andelsservitut

a) Till stor del handlar det om ifall belastningen på vägen ökar eller inte, det framgår inte av frågan. Är det ett befintligt hus som ska styckas av så ökar troligen inte belastningen och då ska de inte vara sakägare då de inte berörs. Däremot, om det ska bli ett nytt hus så att belastningen ökar, då skulle jag säga att delägarna är sakägare. Åtminstone fastigheterna Y och Z. Ifall det bara är en jordbruksfastighet där vägen går igenom, så att brukningscentrum ligger någon annanstans, då är det ett gränsfall om han ska tas med som sakägare.

b) För det första tycker jag att det är konstigt att man då ger styckningslotten ett andelsservitut om vägen är blockerad. Då borde man istället passa på att reglera den samfällda vägen till en befintlig väg så den går att använda. Då beror det på om man kan räkna fram en ersättning som är tillräckligt stor så man kan hantera delägarna i föreningen som sakägare. Sen finns det olika nyanser där också och här blir det svårt med sakägarbegreppet, för även om delägarna egentligen är sakägare så kanske man inte behöver behandla dem som det, i de fall som man kan tillämpa enkelt förfarande. För enligt FBL 6 kap. 6-7 §§, så behöver man då bara ta kontakt med någon av sakägarna och berätta vad som kommer hända men att de inte kommer beröras. Jag skulle kontakta den som jag tror berörs, om man väljer ett enkelt förfarande. Antingen den med störst andel eller exempelvis fastigheterna Y och Z som kanske berörs mest. Z är sakägare hursomhelst i det fallet.

9. Fastighetsreglering

- a) Arrendatorn är sakägare då hans rätt berörs i och med att han inte längre kommer kunna utnyttja avtalsservitutet.
- b) Jag skulle börja med att be fastighetsägaren till Z själv tar reda på namn och återkomma, annars får jag ta tag i det själv.

10. Jaktarrende

Nej, jag tycker inte att A är sakägare, då hans rätt kvarstår oförändrad.

11. Om rättigheterna kan utövas parallellt och oberoende av varandra så är rättighetshavare inte sakägare, annars är de det.

Sakägarbegreppet

12. Det är svårt att säga generellt när man berörs tillräckligt för att vara sakägare, och det behöver inte bara vara ekonomiskt utan även på andra sätt, om vi bedömer att det blir en olägenhet. Hellre att man tar med en sakägare för mycket än, en för lite.
13. Är påverkningarna för rättighetshavaren rent positiva så behöver de inte tas med som sakägare, men det kan vara svårt att avgöra också då det är en definitionsfråga. Men det man kan söka stöd i lagtext är väl att det är inriktat på att de blir negativt påverkade. Tar man med nyttjanderättshavare som påverkas positivt så kan förrättningen bli onödigt omfattande.
14. Ja, då det finns så många rättighetshavare som kan påverkas. Ur rättssäkerhetssynpunkt är det viktigt att även de får yttra sig.

Undersökningsplikten

15. Om fastighetsägaren nämner en rättighetshavare skulle jag i första hand fråga honom ifall det finns fler rättighetshavare, men något djupare än så skulle jag inte göra. Man ska kunna lita på fastighetsregistret, man måste utgå från att det är korrekt. Sen har fastighetsägaren en upplysningsplikt också och då friskriver vi oss från ansvaret. Sen är det klart, är det uppenbart att det måste finnas en rättighetshavare, om fastighetsägaren bor någon annanstans men gården ändå är skött, då måste det finnas en arrendator och då frågar man efter det.
16. Den kan påverka, men högst marginellt, i förlängningen kommer den hjälpa oss att få bort gamla rättigheter, så det kommer underlätta. Det har varit efterfrågat

- 17.** Det handlar om hur rättighetshavaren berörs, i vilken utsträckning. Man kan ta kontakt med rättighetshavare för att se hur de skulle beröras av en åtgärd eller kalla dem till ett sammanträde där det kan komma fram ytterligare rättighetshavare

Bilaga 5 – Intervju med Magnus Landgren, Malmö

Utbildad civilingenjör med inriktning lantmäteri, Lunds tekniska högskola. Verksam i 8 år som förrättningslantmätare.

4. Frågan om hur långt vi ska utreda diskuteras ibland och det är nog främst i sådana fall som det kan bli svårt att avgöra vilka som är sakägare. Det finns ju fall där det går att utreda vilka rättigheter som berörs hur mycket som helst. Frågan kom senast upp i en ledningsförrättning för befintlig ledning under en gemensamhetsanläggning för väg. Frågan är då, ska gemensamhetsanläggningens delägare eller samfällighetsföreningen tas med som sakägare och är det någon skillnad om det rör sig om befintlig ledning eller nytt uppförande. Om vägen berörs på så sätt att man gräver sönder väggkroppen så blir gemensamhetsanläggningen ersättningsberättigade och givetvis sakägare men om väggkroppen inte planeras att röras så blir det osäkert om gemensamhetsanläggningen ska vara med i förrättningen. En annan fråga som också kommer upp är hur länge en sakägare är okänd. Innan jag utreder någonting är de ju okända för mig, räcker det då med en kungörelsedelgivning? Jag kan ju rent teoretiskt sitta och undersöka meter för meter på en ledningssträcka och beställa hem alla avtalsservitut och göra dem kända för mig men är det rimligt att lägga ner den tiden på det? Å andra sidan om det handlar om en fastighet, en förrättning i mindre omfattning, så kanske det blir en noggrannare utredning, men det är ju inte helt konsekvent.
5. Ja det är klart att det hade varit smidigt med en lista i lagstiftning eller i en förordning där det står att ”sakägare i en förrättning är...” t.ex. avtalsservituts innehavare men inte dikningsföretag. Men lagstiftaren vill väl inte eller vågar inte utan det är typiskt ett sådant stadgande där man undviker att ta ställning, ”den vars rätt berörs”, och då ska de som jobbar praktiskt ta reda på hur många rättigheter finns det samt var och vad är dessa. Jag tror dock det är svårt att få till någon definition för hade man gjort en lista så hade man gjort en lista med alla tänkbara rättigheter och då hade det ändå blivit fall där frågan, hur mycket ska vi leta, hur långt ska man söka efter en representant, uppstått. Jag tror att det bara skulle förflytta frågan.

6. Fastighetsreglering och avstyckning

a) Sakägare är fastighetsägaren till Z definitivt, han blir ju av med mark. Angående vad han kan överklaga, så finns det kanske två olika skolor. Den ena är om du kommit in i förrättningen så kan du överklaga allt och den andra är att du bara kan överklaga det som berör din rätt så att säga. Jag är mycket inne på att man bara ska kunna överklaga det som har med ens egen fastighet att göra sen kan det kanske vid en ledningsrätt t.ex. få rätt konstiga konsekvenser. Om man får rätt att lägga en mil

ledning åt varje håll och en fastighetsägare överklagar och får rätt då kanske resten av ledningen blir oanvändbar. Så i många fall det finns ju någon slags helhet i förrättningen.

Jag tror att, i fallet avstyckning här, kan vi inte stoppa honom från att lämna in ett överklagande och vi kommer nog bli tvungna att skicka det till domstol men jag hoppas att domstolen inser att det är någonting som direkt har med avstyckningen att göra och att grannen inte ska få igenom ett överklagande.

b) Då är han över huvudtaget inte sakägare vid den andra förrättningen (avstyckningen) och då blir det helt självklart att han inte kan överklaga. Det är också vad jag menar på fråga a, att man kan ju inte få mer rätt att ta ställning i en fråga, för att det råkar handläggas ihop, om det inte har med ens fastighet att göra. Hade det varit så, hade vi nog varit mer noggranna med att faktiskt handlägga det i olika förrättningar även om det blir mer opraktiskt.

7. Ledningsrätt

a) De som är delägare i marksamfälligheten kommer att bli kallade som sakägare i egenskap av delägare i marksamfälligheten. Då blir fastighetsägaren till fastigheten 2 kallad trots att han inte är fysiskt berörd i sitt markägande. Det finns även vissa förenklingsregler att använda sig av och då är det inte alls säkert att han kallas. Fastighetsägaren till fastigheten 4 är inte delägare så han blir inte kallad. Det handlar även en del om vad som kan överklagas. Fastighetsägaren till fastigheten 2 kan bara överklaga saker som har att göra med sträckningen av ledningsgatan som sträcker sig över samfälligheten och ersättning till samfälligheten. Han kan inte göra anspråk på företagsskada för sin egen fastighet. Det tycker jag bara man kan ta upp för de som är berörda rent fysiskt av markintrånget. Men det är svårt att veta helt säkert hur man ska se det eftersom samfällighet är på sätt och vis en del av fastigheten 2 så på ett sätt så ligger ju fastigheten 2 där men ändå inte.

b) Ja rent praktiskt, så kallas ju enbart föreningen. Just av den anledningen ska inte fastigheten 2 få, om han har tur att det är delägarförvaltning och ledningsrätten passerar en samfälld väg, driva saker om sitt hus som inte 4 får göra.

c) Nej, han tas bara med i egenskap av fastighetsägare till fastigheten 5. Bara för att han har tur och äger både fastigheterna 4 och 5 ska anspråk på fastigheten 4 inte kunna göras.

d) Nej, eftersom jag inte tycker att det ska få göra några anspråk från början.

8. Avstyckning med andelsservitut

a) Först vill jag säga att vi inte vill bilda sådana servitut längre, det är så nära ett ställningstagande som det kan bli, det ska i så fall vara den absolut sista utvägen, men det finns ofta andra utvägar innan det så frågan besvaras om jag hade gjort det.

Jag hade inte kallat delägarna i samfälligheten om inte belastningen hade ökat. Men om det är en åtgärd som inte ökar belastningen på samfälligheten, t.ex. avstyckning av befintligt bostadshus, då hade jag sett det ungefär som fördelning av andelstal vid gemensamhetsanläggning.

b) Det är ju alltid en fråga om hur tydlig gränsen för samfälligheten är och då blir det kanske att man hamnar i en tolkningsfråga. Jag tror att jag i alla fall hade haft kontakt med fastighetsägaren till Z, särskilt om vägen inte används tidigare men ska börja användas. Men i ett teoretiskt läge där ett ställningstagande måste tas så tar jag nog med Z, för det kan utvecklas till en bestämningsfråga om vart gränsen till samfälligheten går. Det är ju egentligen inte alls kopplat till andelsservitutet. Jag kan inte säga att Z per automatik blir sakägare för jag tycker fortfarande att bildandet av andelsservitut liknar fördelning av andelstal väldigt mycket.

9. Fastighetsreglering

a) Ja, han ska vara med som sakägare för att arrendatorns rätt påverkas. Jag tycker man kan utgå ifrån att arrendatorn har varit villig att betala så mycket som han har betalat för sitt arrende för att han på ett effektivt sätt kan bruka det såhär. Stängs nu denna möjlighet till väg av, genom att avtalsservitut tas bort, så är han kanske inte villig att betala lika mycket för arrendet längre. Sen är det ibland svårt att veta hur ersättningen i förhållande till arrendeperioden ska hanteras.

b) Till viss del så försöker vi lägga över bevisbördan på fastighetsägaren, genom att redan i kallelsen säga att de kan bli skadeståndsskyldiga om det visar sig komma en rättighetshavare senare som de vetat om men inte informerat om. Det kan i vissa fall kanske vara svårt för oss att med rimlig utredningstid hitta dessa. Men hur långt detta håller vid en prövning är osäkert. Frågan är om, ifall arrendatorn drar oss inför rätta, kan vi då hävda att vi har uppfyllt vår utredningsplikt genom kallelsen. Markägaren tjänar ju inte på att undanhålla någonting, så de är oftast rätt medgörliga. Jag tror att vi förlitar oss rätt mycket på skrivelsen i kallelsen till fastighetsägarna.

10. Jaktarrende

På ett sätt vill jag säga ja, för att sakägare är den vars rätt berörs och går man på betydelsen av den så kanske. Men rätten fortsätter att gälla och då behöver inte nyttjanderättshavaren oroas. Så jag skulle nog säga att man inte behöver höra nyttjanderättshavaren.

11. Ja, jag tycker inte att det finns skäl nog att ta bort dem som sakägare bara för att ett förordnande inte görs. Om den gamla rättigheten skadas vid t.ex. uppförandet av den nya så måste de driva en civilrättslig process för att få ersättning för sin skada, om de inte är med i förrättningen, och det är ju kanske inte bra.

Säger man dock att den gamla rättigheten har kvar sin bästa rätt i förhållande till den nya rättigheten så kan man ju säga att det inte händer någonting men jag skulle nog inte lämna den gamla rättigheten utanför förrättningen. Det kan ibland vara svårt att kräva av lantmätaren att han ska kunna kolla om det finns risk att det uppstår en skada och då ta med dem i förrättningen, så på något sätt bör de vara med. I vissa fall vet jag att vi har samrätt med ledningsrättshavare separat och inte kallat dem till sammanträdet med fastighetsägarna utan rådplägat och på så sätt behandlat dem som sakägare.

Sakägarbegreppet

- 12.** Inte direkt ekonomiskt utan mer rättsförlusten. De är nyttjanderättshavarna som ska säga i hur stor utsträckning det går att samverka. Påverkas man så spelar det ingen roll om det finns en ekonomisk skada eller inte utan jag tycker nog att det handlar om den rättsliga påverkan.
- 13.** På ett sätt har jag svårt att se när det skulle bli positivt men det är inte lantmätaren som ska gissa vad nyttjanderättshavarna tycker och tänker, om det är positivt eller negativt, om man vill ha ersättning eller struntar i det. De ska ha möjlighet att uttala sig i förrättningen och det är därför de är med. Jag tror det är farligt om man tolkar in för mycket själv.
- 14.** Ja. Officialservitut och avtalsservitut, särskilt officialservitut, är ju egentligen en del av fastigheten. Om inte dessa beaktas kan man ju i princip göra fastigheten ofunktionell. Men nyttjanderätter har ju inte riktigt den strikta funktionen, förhoppningsvis så gör man inte en fastighet ofunktionell genom att ta bort en nyttjanderätt. Men jag ser nog problem med det i alla fall. Det blir någon form av överkörning, för det finns ju ett avtal som gäller. Det är en av anledningarna till att fastighetsbildning är en myndighetutövning, just att kolla upp alla andras intressen först och sen se om det går att ändra, för att någon annan vill ha det på något annat sätt, som den önskar och tycker är bättre. Att då dra någon linje att de personerna här behöver inte ens höras, då faller lite av poängen med det. Så det är svårt att se var man ska dra gränsen. Det är mer en praktisk hantering att en gräns dras och till slut borde vi kanske sätta in en annons att, alla som har någon typ av rättighet på denna sträcka hör av er, och sen är frågan om detta är tillräckligt offentliggjort.

Undersökningsplikten

- 15.** Nej, jag tror inte att jag börjar leta mer i alla fall. Då ser jag väl i princip fastighetsägarens svar som uttömmande, det är inte så att jag ifrågasätter honom

- 16.** Jag tycker inte att det påverkar jättemycket, den öppnar väl upp lite för att du kan undersöka hur mycket som helst om alla inblandade fastigheter. På belastade fastighet måste du ändå titta på alla rättigheter för att se vad som kan bortintygas, som inte berör det aktuella området, jag tror inte att det påverkar så mycket.
- 17.** Risken för rättsförlust. I slutända har vi nog svårt att komma ifrån att alla som berörs ska vara med. Lantmätaren kan kanske ta på sig ett visst ansvar i att bedöma om man berörs men frågan är om jag någonsin kan gå så långt att jag kan slippa att säga till de jag bedömer inte berörs men kanske gör det. Gamla rättigheter som är värdelösa, där kanske man kan leva med att inte lägga tiotals timmar på att utreda det men när man börjar prata om det teoretiskt så har jag väldigt svårt att komma på var ska jag lägga ribban. Vad är det som gör att samfällighetsdelägaren men inte dikesföretagsdelägaren får föra talan.

Bilaga 6 – Intervju med Daniel Markängers, Göteborg

Utbildad civilingenjör med inriktning mot lantmäteri vid Kungliga tekniska högskolan. Verksam i 8 år som förrättningslantmätare.

4. I de flesta fall är det ganska givet vilka som borde vara sakägare, men sen beror det på varje situation. I de större förrättningarna meddelar vi ofta genom kungörelse, så frågan ställs kanske inte alltid på sin spets, i och med att alla blir kallade genom kungörelsen. Utöver det skickar vi ut kallelse till de som är kända, men då går man oftast på vad som framkommer i registret.
5. Jag tycker inte att avsaknaden av definition på begreppet ger problem, man får en ganska tydlig bild av lagtext och lantmäteriets handbok som behandlar det ganska ingående. Sen diskuterade vi det även mycket under utbildningen och under inledande FLM - programmet (numera lantmäteriakademin). Att det finns skillnad mellan olika lagstiftning kan bli ett problem ibland, men inte i normalfallet.

6. Fastighetsreglering och avstyckning

a) Ja, han är sakägare i förrättningen. Därmed kan han överklaga förrättningen, även avstyckningen. Eftersom han inte är berörd av avstyckningen så kommer han dock inte få någon framgång i domstol gällande överklagan på avstyckningen.

b) Fastighetsägaren till Z är endast sakägare vid fastighetsregleringen. Han är inte sakägare i avstyckningen. Om han tycker att han påverkas av ett nytt hus så kan han överklaga i bygglovsprocessen.

7. Ledningsrätt

a) Fastigheten 2 är sakägare i egenskap av delägare i samfälligheten. Däremot inte fastighet 4.

b) Ja, då är det styrelsen till föreningen som kallas. Därmed kommer inte fastighetsägaren till fastigheten 2 att kallas.

c) Det blir ingen skillnad mer än så till vida att fastighetsägaren är kallad i och med att han äger fastigheten 5. I praktiken berörs inte fastigheten 4. Är alla parter överens så har jag för mig att man kan besluta om ersättning i förrättningen, men ett sådant fall har jag inte hanterat själv. I en sådan här fråga ser jag till registerfastighet och inte brukningsenhet när det gäller sakägarkretsen.

d) Om ledningen grävs ner så blir det ingen skillnad i vilka som behandlas som sakägare.

8. Avstyckning med andelsservitut

a) Vi är restriktiva med att bilda andelsservitut, men om vi bildar sådana rättigheter behandlar vi inte övriga delägare i samfälligheten som sakägare. Jag bildar endast en rättighet inom den delsträcka av samfälligheten som styckningslotten har behov av att använda. Hör övriga delägare av sig och det då visar sig att det finns ett starkt motstånd mot att bilda ett andelsservitut så skulle det troligtvis leda till att ett vanligt servitut eller en gemensamhetsanläggning bildas istället. En ny rättighet leder ju alltid till en ökad belastning på vägen men om det innebär att olägenhet av betydelse uppkommer för delägarna i den samfälligheten får bedömas från fall till fall. Vidare ställer jag alltid frågan om vem som har byggt och äger själva vägkroppen. Om det visar sig vara någon annan än delägarna i samfälligheten så måste en rättighet bildas i själva vägkroppen också och då är naturligtvis ägaren till vägkroppen sakägare.

b) Till och börja med skulle ett andelsservitut aldrig bildas i ett sådant här fall. De andelsservitut jag har bildat har det varit en fungerande väg. Jag tycker det ingår när man bildar ett andelsservitut att man undersöker att det finns möjlighet att använda samfälligheten innan man bildar ett andelsservitut. I detta fall hade vägfrågan förslagsvis kanske lösts på annat sätt, t.ex. genom ett officialservitut. Bildas ett sådant och ska då samma sträckning användas så måste ju samtliga som drabbas av en belastning bli kallade.

9. Fastighetsreglering

a) Jag tycker inte det är helt givet att arrendatorn får använda avtalservitutet, det beror på hur arrendet är utformat. Det är därmed inte helt givet att han är sakägare och berörs, men givetvis skulle jag ta en kontakt med honom och begära in avtalet. Servitutet gäller ju till förmån för Z, och det beror på vad det innehåller också, det är inte helt givet att det innefattar transporter för X's räkning. Om avtalen är okej och han har rätt att använda vägen, så skulle jag kalla honom, då är han sakägare. Men sen är det ju inte säkert han har rätt till ersättning.

b) Det som vi som lantmätare har skyldighet att göra är ju att kolla vad som står i fastighetsregistret, vad som finns redovisat där. X har ju möjlighet att få sin rättighet inskriven och därmed vara säker på att Lantmäteriet har kännedom om den och kan utreda den i samband med en förrättning. Får vi uppgifter om att det finns en arrendator vill vi utreda det vidare. I och med att fastighetsägaren har en upplysningsplikt att redogöra för vilka rättighetshavare som berörs, så får man vara tydlig med detta samt att hen kan bli skadeståndsskyldig om hen inte för dessa uppgifter vidare till Lantmäteriet.

Fastighetsägaren ska ges en rimlig tid att återkomma med avtal eller kontaktauppgifter till arrendatorn innan ärendet handläggs vidare.

10. Jaktarrende

Det blir en företrädesordning på de rättigheterna och inteckningarna som finns i respektive fastighet vid en sammanläggning, så där skulle ju ställningen kunna påverkas även om rättigheten lever kvar. Därmed skulle jag hantera honom som sakägare. Om företrädesordningen inte ändras så skulle jag inte behandla honom som sakägare.

- 11.** Jag tycker det är lämpligt att de är sakägare, det är ju ändå så att rättigheten kan beröras på något sätt även om förordnande inte sker, de är ju uppenbarligen inom samma område.

Sakägarbegreppet

- 12.** Det är en lite svår fråga. Det ekonomiska tycker inte jag har så stor betydelse, det är ju bara se på de samfälligheter som finns, ofta kan ersättningen där bli 20 kr exempelvis, men de berörs ju ändå av åtgärden. Så fort man äger mark eller har en rättighet som på något sätt påverkas av en åtgärd så bör man vara sakägare. Även om det blir ett förenklat förfarande så är rättighetshavarna fortfarande sakägare även om de inte tas med i förrättningen.

- 13.** Om någons rätt berörs, oavsett hur den berörs, om det är positivt eller negativt, så ska de tas med som sakägare.

- 14.** Ja. I och med att det finns så många andra former av nyttjanderätter och servitut som kan ha stora ekonomiska värden även de, så skulle det vara märkligt om man inte ansåg att de var sakägare.

Undersökningsplikten

- 15.** För det första skulle jag ställa kompletterade frågor för att se om det är någon mer som berörs än den han uppgett. Ibland kan det vara självklart för oss som lantmätare men kanske inte för fastighetsägaren vilka det kan tänkas vara. Sen har fastighetsägaren alltid en upplysningsplikt samtidigt som det är vår skyldighet som myndighet att förklara vad den innebär. Men som sagt är vi skyldiga att kolla upp i fastighetsregistret vad som står där. Därutöver ligger mycket av ansvaret hos fastighetsägarna.

- 16.** Jag själv tycker det ingår att undersöka ganska grundligt och ta bort det som inte berör styckningslotten, men visst, sett till hela lantmäteriet så innebär det

en lite högre kostnad i nuläget men i förlängningen så blir det troligtvis billigare i och med att man får ett bättre register i slutändan.

- 17.** Uppgifterna som finns i fastighetsregistret samt eventuella oregistrerade officialservitut (rättigheter som bildats i äldre förrättningar och endast syns i förrättningsakterna) måste vi alltid undersöka. När det gäller oinskrivna rättigheter har som sagt fastighetsägaren en skyldighet att upplysa om dessa, samtidigt som vi ska informera fastighetsägaren om dennes upplysningsskyldighet. Givetvis ska vi utreda så långt som möjligt, i de fall vi får in uppgifter får vi ställa kompletterande frågor, men kan man inte få in ytterligare svar får man ju upplysa dem om att de kan bli skadeståndsskyldiga.