

# **När blir liten tillräckligt stor?**

- En studie av bostadsfastigheter i Skåne

Linnéa Fredriksson

Nelly Persson

Copyright © Linnéa Fredriksson och Nelly Persson 2023

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

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

ISRN LUTVDG/TVLM 23/5548SE

## **När blir liten tillräckligt stor?**

**En studie av bostadsfastigheter i Skåne**

**When is small big enough?**

A study of residential properties in Scania

---

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

Linnéa Fredriksson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Nelly Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds  
Universitet

**Examinator/Examiner:**

Eric Norén, Tekn. Dr., universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds  
Universitet

**Opponent/Opponent:**

Jonas Clarin, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Ardian Miftari, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:** Bostadsfastighet, fastighetsstorlek, fastighetsbildningslagen,  
lämplighetskrav, bygglov, fastighetstaxering, tomt, planbestämmelser

**Keywords:** Residential property unit, property unit size, Real Property Formation  
Act, requirements of suitability, building permit, property tax assessment, real estate,  
plan regulation





## **Abstract**

A property's suitability is a central part of the Swedish Property Formation Act. It states that any creation or reformation of property must be suitable in regards to range, situation and other circumstances. Despite this, the actual requirements as to what is suitable are very vague, which in part is on purpose to account for changing politics and research. This master's thesis aims to clarify the criteria used by courts and the cadastral authority when judging the suitability of a property, to find out how large a property has to be before it can be considered suitable, and to analyse the current property division to find out if it is in accordance with those regulations.

Three methods are used to reach this goal. The first is an analysis of legal cases concerning the suitability of properties in current and older Swedish law. The second method consists of consulting the municipal cadastral authorities to listen to their opinions on the matter and also asking for cadastral dossiers from cadastral procedures they completed in recent years where the newly formed properties had a smaller area than average for the municipality. The third method is a study of an extract from the Real Property Register of all properties with a tax assessment area lower than 300 square metres.



## Sammanfattning

Inom fastighetsbildning är lämplighetskravet ett centralt begrepp som lägger grunden för alla fastighetsbildningar och fastighetsregleringar som genomförs. Grundpelarna som bygger upp lämplighetsprövningen är belägenhet, omfång, och övriga förutsättningar. Trots detta finns det förhållandevis lite fasta gränser eller riktmärken att hålla sig till, vilket delvis är meningen, men det kan göra lämpligheten svårbedömd.

Syftet med denna rapport är att undersöka hur liten en småhusfastighet kan vara och fortfarande nå upp till kraven på lämplig utformning och omfång i FBL. För att uppnå detta syfte har följande frågeställningar formulerats:

- Hur stor behöver en bostadsfastighet bli för att anses vara lämplig?
- Vilka kriterier utgår lantmätare och domstolar ifrån när de bedömer en fastighets lämplighet med avseende på storlek?
- Hur mycket skiljer sig bedömningarna mellan fastigheter inom respektive utanför detaljplanelagt område?
- Speglar det faktiska fastighetsbeståndet de råd och bestämmelser som finns kring bostadsfastigheters storlek?

För att besvara dessa frågor har tre olika metoder valts ut och genomförts i tre olika delar. I rapportens senare kapitel har de resultat som uppkommit från de olika delarna slagits samman i en analys. Avslutningsvis mynnar diskussionen ut i de slutsatser vi kommit fram till. Den första metoddelen är en rättsfallsanalys där prejudicerande domar har undersökts och jämförts. I den andra delen analyserades och jämfördes svar som vi fått efter kontakt med de kommunala lantmäterimyndigheterna, där vi efterfrågat deras tankar kring vad de anser vara små bostadsfastigheter i deras kommun samt om de hade några exempel. De fick även bistå med exempel på förrättningar som genomförts inom deras kommuner, och dessa förrättningsakter har också granskats. Den sista delen är en analys av ett utdrag ur fastighetsregistret där det nuvarande fastighetsbeståndet inventeras för att få en uppfattning av hur små fastigheter som bildas i praktiken.

Det resultat som uppkom av en samlad bedömning av de olika undersökningarna kan förenklat sammanfattas med att det inte finns någon gräns för antal kvadratmeter när en fastighet går från olämplig till lämplig. Vid framtagande av exempelfastigheter med väldigt begränsad yta kom vi fram till ett exempel med minsta storlek på 100 kvm men under väldigt specifika förutsättningar. De viktigaste kriterierna är självklart att det finns plats för en bostad på fastigheten, men det bör också finnas utrymme för parkering samt friyta för utevistelse. De senare går dock att tillgodose med gemensamma lösningar utanför fastighetens gräns.

När det gäller vilka kriterier som lantmätare och domstolar utgår ifrån rör de ofta just gemensamma lösningar. Om man kan påvisa att de krav som ställs på en tomt i PBL 8 kap 9 § går att uppfylla kan en fastighet vara lämplig trots en mycket begränsad egen yta. Inom detaljplanelagt område är det helt avgörande om det finns bestämmelser gällande minsta tomtstorlek, vilket är den största skillnaden som identifierats i bedömningen inom eller utanför detaljplanelagt område. Finns sådana bestämmelser är det bara marginella avvikelser som ibland tillåts oavsett fastighetens lämplighet i övrigt.

Slutligen kan det konstateras att fastighetsbeståndet idag inte riktigt speglar de rekommendationer som finns. Många fastigheter har en areal eller utformning som inte hade varit acceptabel vid nybildning idag, men som har uppkommit genom exempelvis sämjedelning eller avsöndring enligt äldre lagstiftning. Vad gäller nyare fastigheter verkar dock alla rådfrågade lantmäterimyndigheter överens om vad som krävs för att en fastighet skulle vara lämplig. Denna bedömning behöver göras i varje enskilt fall.

## Förord

Detta examensarbete omfattar 30 högskolepoäng och är det sista momentet i vår civilingenjörsutbildning inom lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet har genomförts vid institutionen för teknik och samhälle, avdelningen för Fastighetsvetenskap.

Först och främst vill vi tacka vår handledare Fredrik Warnquist för värdefulla synpunkter och vägledning under arbetets gång.

Vi vill även tacka Alfred Olsson och Fredrik Holmström som stöttat med oändlig uppmuntran och som otvivelaktigt bidragit till att förbättra kvalitén på detta arbete.

Stort tack till våra familjer och vänner, utan er hade vi inte klarat detta.

Sist men inte minst vill vi tacka varandra för tålamod, stöttning och många goda skratt. Vi tog oss igenom tillsammans!

Malmö den 12 december 2023

Sövestad den 12 december 2023

*Linnéa Fredriksson*

*Nelly Persson*



## Författningar och förkortningar

BBR	Boverkets byggregler (2011:6)
BN	Byggnadsnämnd
Byggnadsstadgan	Byggnadsstadga (1959:612)
DP	Detaljplan
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBM	Fastighetsbildningsmyndigheten
FD	Fastighetsdomstolen
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
FLM	Förrättningslantmätare
FÄ	Fastighetsägare
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
LM	Lantmäterimyndigheten
MB	Miljöbalk (1998:808)
MMD	Mark- och Miljödomstolen
MÖD	Mark- och Miljööverdomstolen
PBL	Plan- och Bygglagen (2010:900)
VA	Vatten och Avlopp
VägL	Väglag (1971:948)
ÄPBL	Plan- och bygglag (1987:10) (äldre Plan- och Bygglagen)
ÖP	Översiktsplan





## Begrepp

<i>3D-fastighet</i>	En fastighet som begränsas i både horisontalplanet och vertikalplanet.
<i>Avstyckning</i>	Då en bit mark avskiljs från en fastighet och bildar en ny egen fastighet
<i>Bostadsfastighet</i>	En fastighet som är bildad för bostadsändamål
<i>Fastighetstaxering</i>	Taxerings- och värderingsuppgifter för mark och de byggnader som finns på marken.
<i>Klyvning</i>	Då mark som ägs av flera personer delas upp så att alla delägare får en egen ny fastighet, samtidigt som den ursprungliga fastigheten upphör.
<i>Restfastighet/ Stamfastighet</i>	Den fastighet som är kvar efter avstyckning har genomförts
<i>Servitut</i>	En rättighet för en fastighet att utnyttja en annan fastighet för ett visst ändamål exempelvis väg, ledning osv.
<i>Styckningslott</i>	Den bit mark som avskiljs fastigheten vid avstyckning
<i>Trakt</i>	Fastighetsbeteckningar anges antingen på formen <i>Kommun Trakt Block:Enhet</i> eller <i>Kommun Kvartersnamn Löpnummer</i> Ex Lund Helgonagården 6:16 eller Lund Universitetet 1

## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning</b>	<b>16</b>
1.1 Bakgrund	16
1.2 Syfte	17
1.3 Frågeställningar	17
1.4 Tidigare arbeten	17
1.5 Metod	18
1.6 Avgränsningar	18
1.7 Felkällor	19
1.8 Disposition	20
<b>2 Fastighetsbildning och lämplighet</b>	<b>22</b>
2.1 Fastighetsbildningslagens historia	22
2.1.1 Fastighetsbildning på landsbygden	23
2.1.2 Fastighetsbildning i städerna	24
2.1.3 Lagstiftning för stadsplanering	24
2.2 Nu gällande lagstiftning	26
2.2.1 Fastighetsbildningslagen 3 kap 1 §	26
2.2.2 Planvillkor	29
2.2.3 Övriga paragrafer	30
2.3 Lämplighet och andra bestämmelser	30
2.3.1 Föråldrad detaljplan	31
2.3.2 Lämplighet i PBL	31
2.3.3 Lämplig bostadsutformning	32
<b>3 Detaljplan</b>	<b>33</b>
3.1 Detaljplanens innehåll	33
3.1.1 Grunder och utformning	33
3.1.2 Handlingar	33
3.1.3 Plankartan	34
3.1.4 Övergångsbestämmelser	34
3.2 Planbestämmelser	34
3.2.1 Obligatoriska planbestämmelser	35
3.2.2 Frivilliga planbestämmelser	36
3.2.3 Områdesbestämmelser	38
3.3 Strandskydd	39
<b>4 Fastighetsregistret</b>	<b>41</b>
4.1 Allmänna delen	41
4.2 Inskrivningsdelen	41
4.3 Adressdelen och byggnadsdelen	41
4.4 Taxeringsuppgiftsdelen	42
<b>5 Fastighetstaxering</b>	<b>43</b>
5.1 Taxeringsenhet	43
5.2 Typkoder	45

5.3 Riktvärde för småhus	45
5.4 Utdrag ur fastighetsregistret	46
<b>6 Rättsfallsgenombgång</b>	<b>47</b>
6.1 Avstyckning av 375 kvm för fritidsändamål	47
6.2 Avstyckning av 660 kvm	50
6.3 Avstyckning av L-formad fastighet på 643 kvm	51
6.4 Avstyckning från tomt på 8400 kvm	55
6.5 Klyvning av fastighet på 300 kvm	57
6.6 Avstyckning från fastighet på 1154 kvm	59
6.7 Avstyckning från fastighet på 1800 kvm	61
6.8 Avstyckning av flera tomter från fastighet på 5000 kvm	63
<b>7 Genombgång och analys av svar från KLM</b>	<b>66</b>
7.1 Helsingborg	66
7.2 Hässleholm	66
7.3 Kristianstad	67
7.4 Landskrona	67
7.5 Lund	68
7.6 Malmö	69
7.7 Sammanställning av förrättningsakter	71
7.7.1 Fastighetsreglering av tomt som efter förrättning blev 153 kvm	73
7.7.2 Avstyckning av 62 lotter med minsta storlek 238 kvm	75
7.7.3 Detaljplan samt avstyckning av 11 fastigheter runt 390 kvm	75
7.7.4 Två förrättningar med totalt 19 styckningslotter med en minsta storlek på 539 kvm	77
7.7.5 Inställd förrättning - strider mot detaljplan	78
7.7.6 Avstyckning där lotterna blir 517 kvm och 588 kvm	78
7.7.7 Avstyckning av 9 lotter under 611 kvm	79
7.7.8 Avstyckning av 5 lotter på ca 410 kvm	79
7.7.9 Avstyckning - fastighet på 313 kvm delas i tre	80
7.7.10 Avstyckning av exploateringsområde med minsta fastighet på 194 kvm	81
7.7.11 Avstyckning av 6 fastigheter under 127 kvm	82
<b>8 Genombgång av registerutdrag</b>	<b>83</b>
8.1 Urval av material	83
8.1.1 Gränsdragningsproblem och exempel	85
8.2 Statistik	88
8.3 Unika fastigheter	93
8.3.1 Unik utformning	93
8.3.2 Flera skiften	95
8.3.3 Woodlands Country Club	98
<b>9 Analys och diskussion</b>	<b>99</b>
9.1 Lämpligheten av små bostadsfastigheter	99
9.2 Positiva effekter av små fastigheter	99
9.3 Negativa effekter av små fastigheter	100

9.4 Gemensamma lösningar utanför fastighetens gräns	101
9.5 Planbestämmelser	101
9.6 Finns det bygglov eller ritningar?	102
9.7 Reflektioner kring rättsfallen och vad de visar	103
9.8 Mailsvaren i jämförelse med datan	104
9.9 Förrättningsakterna	106
9.10 Exempel på hur liten man kan göra en fastighet	107
<b>10 Slutsatser</b>	<b>109</b>
10.1 Hur stor behöver en bostadsfastighet bli för att anses vara lämplig?	109
10.2 Vilka kriterier utgår lantmätare och domstolar ifrån när de bedömer en fastighets lämplighet med avseende på storlek?	109
10.3 Hur mycket skiljer sig bedömningarna mellan fastigheter inom respektive utanför detaljplanelagt område?	110
10.4 Speglar det faktiska fastighetsbeståndet de råd och bestämmelser som finns kring bostadsfastigheters storlek?	110
10.5 Så när blir liten tillräckligt stor?	111
10. 6 Förslag på vidare studier	111
<b>Referenser</b>	<b>112</b>

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

I Skåne har det länge funnits en diskussion om avvägningen mellan produktiv jordbruksmark och yta för bostadsändamål<sup>1</sup>. Tillsammans med andra hållbarhetsaspekter har detta under senare tid gett upphov till mycket förtätning av stadskärnor och andra redan ianspråktagna områden. Denna trend finns, om än i mindre grad, även i villakvarter där nybyggnationer planeras med mindre tillhörande tomtmark än tidigare och befintliga stora bostadsfastigheter delas för att göra plats åt fler småhus. Generellt verkar det i dagsläget bildas tomter som är mindre än vad de var för 30-50 år sedan. Det kan möjligen bero på att vi är mer medvetna om de avtryck vi lämnar på naturens olika resurser eller för att behovet av privata grönytor har minskat.

Denna effekt kan även ha en ekonomisk förklaring i vissa populära områden som Falsterbonäset, Höllviken och delar av Österlen, där boendet kopplas till status, och där boende i en lägenhet inte lockar i samma grad som en egen fastighet. Avstyckade tomter i dessa områden, som i övrigt redan är fullbebyggda, är sällsynta och har därmed en prislapp som överskrider markvärdet på de flesta andra platser. Exempelvis annonseras obebyggda bostadsfastigheter i Höllviken på ca 1000 kvm till försäljning för över 10 miljoner trots att snittpriset för en bebyggd bostadsfastighet i Skåne ligger på 3 750 000.<sup>2</sup>

De historiskt större tomterna kan kopplas till att man då hade ett mycket större allmänintresse för odling och självhushållning som krävde större markarealer. Intresset för odling verkar dock öka igen.<sup>3</sup> Under Covidpandemin var det många som insåg att man ville ha boende med möjlighet för trädgård eller uteplats när man tidigare varit nöjd med centrala lägenheter. Covidpandemin gav också upphov till en ökad möjlighet att arbeta på distans för många anställda, i synnerhet kontorsanställda, som fortsatt även när pandemin lagt sig. En följd har blivit att många ställer högre krav på vissa funktioner i sina bostäder, som i sin tur kan kopplas till indirekta krav på storleken.

Trots dessa förändringar i åsikt över tid får man inte glömma att reglerna för fastighetsbildning i stort varit de samma sedan början av 70-talet. Innan en bostadsfastighet bildas görs en lämplighetsprövning med utgång i de regler som återfinns i FBL 3:e kapitel. I bedömningen ska hänsyn tas till den tilltänkta

---

<sup>1</sup> Länsstyrelsen Skåne 2023; Länsstyrelsen Skåne 2001.

<sup>2</sup> Svensk Mäklarstatistik sept. 2023; Hemnet 2023.

<sup>3</sup> Schück H. 2021.

fastighetens egenskaper, men viss tolkningsutrymme finns för att lämna plats för svängningar i exempelvis bostads- och jordbrukspolitiken <sup>4</sup>.

Under vårt arbete med denna rapport har vi upptäckt att det finns väldigt lite samlad information om vilka storlekar som är lämpliga för bostadsfastigheter när man ser till små arealer. Det finns flera studier kopplade till stora bostadsfastigheter eller gränsdragningarna mellan bostadsfastigheter eller lantbruksfastigheter men informationen om små bostadsfastigheter är utspridd. Vår förhoppning med detta arbete är att det ska kunna ligga till grund för exempelvis planläggning och exploatering av bostadsområden där man av någon anledning inte vill ta för mycket mark i anspråk. Vi tror också att rapporten kan vara till nytta vid ombildningen av bostadsrätter med radhus till äganderätter för att ge en indikation om det utrymme som finns till varje enhet kan vara tillräcklig för att bilda nya fastigheter.

## 1.2 Syfte

Syftet med denna rapport är att undersöka hur liten en småhusfastighet kan vara och fortfarande nå upp till kraven på lämplig utformning och omfattning i FBL.

## 1.3 Frågeställningar

- Hur stor behöver en bostadsfastighet bli för att anses vara lämplig?
- Vilka kriterier utgår lantmätare och domstolar ifrån när de bedömer en fastighets lämplighet med avseende på storlek?
- Hur mycket skiljer sig bedömningarna mellan fastigheter inom respektive utanför detaljplanelagt område?
- Speglar det faktiska fastighetsbeståndet de råd och bestämmelser som finns kring bostadsfastigheters storlek?

## 1.4 Tidigare arbeten

Vi har under arbetet med denna rapport inte lyckats hitta några andra arbeten som berör lämpligheten av små fastigheter. Ett par examensarbeten som rör definitionen av begreppen tomt, brukningsenhet och fastighet, respektive definitionen av mindre avvikelser tangerar delar av vårt arbete, men i liten grad. Det närmast relaterade arbetet vi hittat var ett som rörde gränsdragningen mellan stora bostadsfastigheter och små jordbruksenheter med bostad.

### **Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus, Linnéa Nilsson, Ida Olofsson (2015)**

Detta examensarbete handlar om var gränsen går mellan bostadsfastigheter och små jordbruksfastigheter med bostadshus. Författarna går igenom hur lagändringar 1991

---

<sup>4</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL, s. 62.

och 1994 har förändrat gränsdragningen, samt belyser att olika lagrum har olika sätt att definiera vilket ändamål en fastighet har. Arbetet är relevant då det undersöker den undre arealgränsen för jordbruksfastigheter, något som tidigare har haft en uttalad gräns men som efter lagändringarna på 90-talet blivit flytande.

## 1.5 Metod

Vi använde oss av tre olika metoder för att undersöka om det finns en minsta storlek för en småhusfastighet.

*Praxis:* Vi analyserade rättsfall där fastighetsbildning inte har tillåtits eftersom den tilltänkta fastigheten har ansetts vara för liten. Detta för att jämföra olika domar och notera vad de har använt som referens för att fastslå att fastigheten inte är lämplig. Är fastigheten exempelvis för liten relativt till andra omgivande fastigheter, eller i strikta mått för liten? Bryter fastighetsbildningen mot bestämmelser om storlek i detaljplan?

*Kvalitativ metod:* För att få en ännu mer övergripande syn på små bostadsfastigheter och deras lämplighet skickade vi ut mail till samtliga kommunala lantmäterimyndigheter i Skåne. Vi undrade vad de ansåg vara en liten bostadsfastighet samt bad om förrättningsakter för små bostadsfastigheter som de hade bildat eller valt att inte bilda för att fastigheten ansågs vara för liten.

*Analys av data:* Genom att sammanställa data från fastighetsregistret undersökte vi hur många små friliggande bostadsfastigheter som finns i det nuvarande fastighetsbeståndet i Skåne. Vi tog också fram statistik över fördelningen av fastigheterna i de olika kommunerna samt histogram över storleken med mera.

## 1.6 Avgränsningar

I utdraget ur fastighetsregistret valde vi att enbart efterfråga fastigheter i Skåne län då hela landet hade lett till alltför mycket data utifrån tidsbegränsningen för att färdigställa arbetet. Ansökan om utdrag ur fastighetsregistret gjordes den 29 juni 2023. Inga ändringar som tillkommit efter detta har tagits med i underlaget.

Vi har inte undersökt fastighetsägares eller planläggares åsikter om vad som är en lämplig eller önskvärd storlek, utan enbart fokuserat på lantmäterimyndigheten och domstolens bedömning.

Eftersom vi var intresserade av små bostadsfastigheter och hur begränsade tomttytor en sådan kan komma att få utan att bli olämplig valde vi att inte undersöka 3D-fastigheter.

## 1.7 Felkällor

Vi hade ingen privat åtkomst till Lantmäteriets rättsfallsregister vilket innebar att vi inte har kunnat göra sökningar efter akter utan har själva fått hitta referenser till rättsfall som vi sedan begärt ut. Det är möjligt att egna sökningar i rättsfallsregistret hade kunnat ge fler och mer relevanta rättsfall.

Datan i taxeringsdelen av fastighetsregistret är till stor del baserad på information som fastighetsägaren själv rapporterar in. Detta medför en viss osäkerhet då all information inte verifieras och det kan exempelvis finnas skillnader i hur olika personer tolkar begrepp. Utöver det är fastighetsregistret inte komplett med alla fastigheter som finns och vissa är olokaliserade. Det innebär att det saknas information om var gränserna går. Den taxerade arean uppdateras av LM som utgår från förrättningsakterna men det finns inte förrättningsakter till alla fastigheter. Det gör att information, som exempelvis arean av en fastighet som uppstått genom sämjedelning eller hävd, inte kan kontrolleras.

Då informationen från fastighetsregistret inte följer en konsekvent bedömning huruvida fastigheterna är bebyggda med friliggande hus, radhus eller kedjehus, har vi tagit fram vår egen definition av vad som är friliggande eller radhus/kedjehus. Definitionen kan skilja sig från andra personers bedömning vilket hade kunnat ge ett annat resultat i analysen av utdraget. Behovet av vår egen definition uppstod dels på grund av att verkligheten inte bara innehåller de typexempel som exempelvis skatteverket har tagit fram, utan det finns istället ett spektrum av kombinationer och gränsdragningsfall. Vi behövde även ta hänsyn till förrådsbyggnader och garage vilket helt påverkade vår bedömning i vissa fall.

I de mail vi skickade till de kommunala lantmäterimyndigheterna efterfrågade vi bland annat inställda förrättningar men fick enbart en förrättningsakt. Detta kan bero på att många sökande ändrar eller drar tillbaka sin ansökan om FLM gör en tidig bedömning att förrättningen inte går att genomföra, vilket leder till ett litet underlag av inställda förrättningar. Även vid genomförda förrättningar kan det finnas tidigare yrkanden om att bilda mindre fastighet som ändrats och inte dokumenterats ordentligt.



## **1.8 Disposition**

Arbetet är uppdelat i följande kapitel.

### ***Kapitel 1. Inledning***

Examensarbetets bakgrund och syfte beskrivs. De metoder som används för att genomföra undersökningen introduceras, samt även avgränsningar och felkällor för arbetet.

### ***Kapitel 2. Fastighetsbildning***

Kapitlet inleds med en kortfattad beskrivning av fastighetsbildningens historiska utveckling. Därefter presenteras FBL 3 kap 1 § som är det lagrum där lämplighetskraven finns listade. Här presenteras också några relevanta lagrum ur PBL och slutligen beskrivs kopplingen mellan dessa två lagar översiktligt.

### ***Kapitel 3. Detaljplan***

I detta kapitel beskrivs hur en detaljplan är uppbyggd samt de olika bestämmelser som kan finnas i en detaljplan, och hur dessa påverkar fastighetsbildningen. Även områdesbestämmelser och strandskydd beskrivs.

### ***Kapitel 4. Fastighetsregistret***

Beskrivning av hur fastighetsregistret är indelat, vad de olika delarna innehåller samt vem som ansvarar för att föra in de korrekta uppgifterna.

### ***Kapitel 5. Fastighetstaxering***

Genomgång av centrala begrepp inom fastighetstaxering, definiering av friliggande småhus, radhus och kedjehus samt ett avslutande exempel på ett utdrag ur fastighetsregistret.

### ***Kapitel 6. Rättsfallsgenomgång***

I detta kapitel presenteras ett urval av rättsfall där fastigheternas lämplighet med avseende på storlek har varit ifrågasatt. Dessa är tänkta att ge exempel på olika situationer där storleken kan vara olämplig och på hur domstolarna ställer sig i frågan.

### ***Kapitel 7. Genomgång och analys av svar från KLM***

Svaren från de kommunala lantmäterimyndigheterna presenteras och utvecklas kring, och de områden och kvarter som nämns i svaren beskrivs mer ingående. Slutligen beskrivs alla de förrättningsakter som ingår i svaren och dessa sammanfattas i en tabell.

***Kapitel 8. Genomgång av registerutdrag***

Kapitlet inleds med att utdraget från fastighetsregistret, samt det urval vi gjort av datan presenteras. Gränsdragningsproblematiken beskrivs och den statistik som tagits fram sammanställs och analyseras. Här presenteras även några exempel från verkligheten som är relevanta för undersökningen.

***Kapitel 9. Analys och diskussion***

I detta avsnitt förs en analys och diskussion om lämpligheten av små fastigheter, samt fördelar och nackdelar med dessa. Likheter och skillnader mellan rättsfallen tas upp särskilt i fråga om exempelritningar och gemensamma lösningar. Svaren från KLM kopplas samman med de förrättningsakter som bifogades och den statistik som tagits fram ur registerutdraget.

***Kapitel 10. Slutsatser***

I detta avslutande kapitel får läsaren ta del av de slutsatser som dras för respektive frågeställning och får således svar på dessa.

## 2 Fastighetsbildning och lämplighet

I följande kapitel kommer framkomsten av fastighetsbildningslagen översiktligt att redovisas samt en mer ingående förklaring av lämplighetsvillkoren. Innan vi fördjupar oss inom lagstiftningen anser vi att det är viktigt att klargöra skillnaden mellan två begrepp som i folkmun brukar användas synonymt. Dessa begrepp är fastighet och tomt.<sup>5</sup> Den fastighetsrättsliga definitionen av begreppet fastighet finns i jordabalkens första kapitel, första paragraf och första stycke.

*JB 1 kap 1 § 1st*

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

Definitionen av tomt finns istället i PBL 1 kap 4 §.

*PBL 1 kap 4 §*

*tomt: ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål*

Tomten utgörs av den mark som byggnaden står på samt marken runtomkring som behövs för att byggnaden ska kunna användas för det ändamål som den är ämnad för. I tätbebyggda områden är det vanligt att tomten motsvarar samma markområde som fastigheten, medan det på landsbygd är vanligare att tomten endast utgör en del av fastigheten.<sup>6</sup>

### 2.1 Fastighetsbildningslagens historia

Den 1 januari 1972 trädde fastighetsbildningslagen i kraft och ersatte därmed ett 15-tal lagar.<sup>7</sup> Majoriteten av lagarna innan FBL var begränsade och gällde enbart lokalt i vissa typer av områden. Exempelvis fanns det författningar som enbart var skapade för att tillämpas i stadsmiljö, medan jorddelningslagen var till för att användas på landsbygden. Det fanns unika bestämmelser beroende på var i landet man befann sig geografiskt. Förutom dessa fanns det även fler lagar som exempelvis ensittarlagen, byggnadslagstiftningen och lagen om sammanföring av samfäll vägmärk och järnvägsmark med angränsande fastighet m.m.<sup>8</sup>

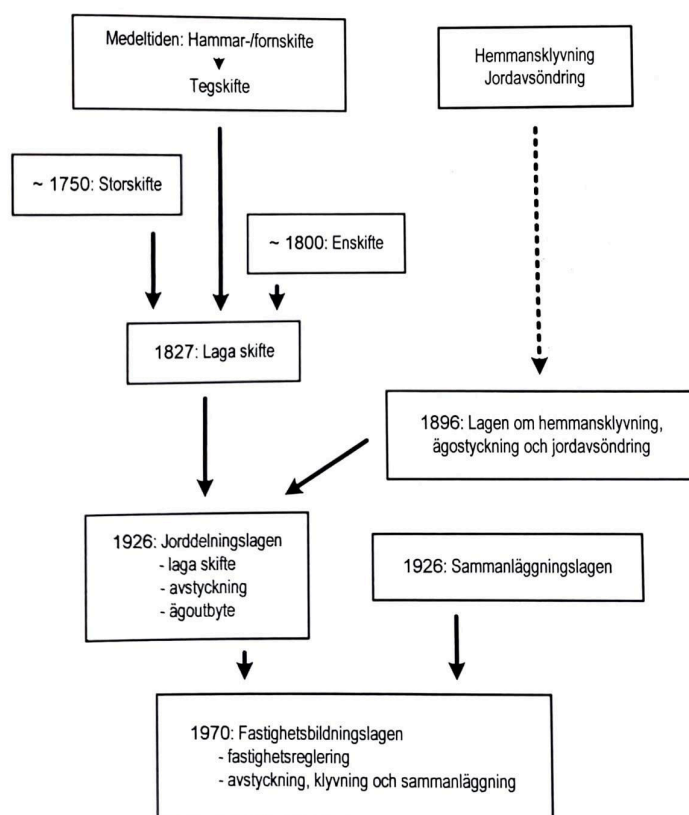
---

<sup>5</sup> För djupare analys av begreppen, se Krcic. 2023 Examensarbete från LTH om skillnaden mellan begreppen fastighet, tomt och brukningsenhet i olika lagrum.

<sup>6</sup> Boverket, *Tomt*, 2018.

<sup>7</sup> Ekbäck 2007, s.5.

<sup>8</sup> Ibid, s.5.



Figur 1. Översiktlig utveckling av lagstiftning om fastighetsbildning på landsbygden.<sup>9</sup>

### 2.1.1 Fastighetsbildning på landsbygden

En av de mest centrala och viktigaste lagstiftningarna innan FBL trädde i kraft var jorddelningslagen (1926:326). Jorddelningslagens användningsområde var vid fastighetsbildning på landsbygden, som i detta fall avser ett område där man förde ett jordregister. I jorddelningslagen reglerades laga skifte, avstyckning samt ägoutbyte.<sup>10</sup> Laga skifte var en reform som genomfördes för att så rättvist som möjligt disponera marken, framför allt på landsbygden. I de fall man fick mindre bra jordbruksmark som inte producerade grödor i samma utsträckning fick man istället en större kvantitet av sådan mark. Hade man hade produktiv jordbruksmark krävdes inte lika mycket mark för att få samma avkastning. Laga skifte reglerades i jorddelningslagens första 18 kapitel där det fanns krav på att skiftena skulle redovisas på karta och dokumenteras.<sup>11</sup> Begreppet ägoutbyte är jämförbart med dagens fastighetsreglering och kunde dels utföras i samband med laga skifte men även som en enskild förrättning.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Ekbäck 2016, s 225.

<sup>10</sup> Ekbäck 2007, s.6.

<sup>11</sup> Ibid., s.6.

<sup>12</sup> Ekbäck 2016, s. 228.

### 2.1.2 Fastighetsbildning i städerna

Fastighetsbildning i städerna skedde antingen med den äganderättsliga metoden (den som i praktiken ockuperade området), den kamerala metoden eller den lantmäteritekniska. Den äganderättsliga metoden dominerade i städerna eftersom man från början betraktade staden som en enda stor fastighet och att denna tillhörde staden. Denna stora fastighet delades senare upp när man upplät tomtplatser för bebyggelse. Dock var det enbart med nyttjanderätt som borgarna hade tillgång till tomter och stadsägor.<sup>13</sup>

I städerna utvecklades en praxis som innebar att den nyttjanderätt som tomterna uppläts med, mer eller mindre blev en permanent besittningsrätt, ofria tomter. Så länge avgiften betalades kunde nyttjaren inte bli av med sin tomträtt vilket i vissa fall resulterade i överlåtelse av marken och då blev fria tomter.<sup>14</sup>

Besittningsrätten till de ofria tomterna bemöttes som lös egendom men efterhand meddelade man lagfart på husen och tomterna. Det började bli en praxis där man jämställde hus och nyttjanderätt med fast egendom. Genom 1875 års lagfartsförordning uppkom en skyldighet att ansöka om lagfart för byggnader som hade upplåtits på ofri tomt. Dessa byggnader kom 20 år senare att räknas som fast egendom genom 1895 års lag om vad till fast egendom är att hänföra.<sup>15</sup> Eftersom man inte förde någon jordebok eller liknande i städerna, saknades det dokumentation för fastighetsbeståndet och fastigheterna bildades och överläts mer okontrollerat (sämjedelning, arealöverlåtelse, sammansmältning). Vad som dock kom med 1875 års lagstiftning var en fastighetsbok som fungerade som fastighetsregister för städerna. För att undvika bråk hade man måttangivelser på marken man ägde. Fastighetsbildningen var fri och det saknades ett bra registreringssystem vilket gjorde att behov uppstod för nya kartläggningar.<sup>16</sup>

### 2.1.3 Lagstiftning för stadsplanering

Innan 1874 hade man specifika byggnadsordningar för varje stad som skulle fungera vägledande vid planering av nya byggnader och kvarter. Vad som sedan togs fram var 1874 års byggnadsstadga för rikets städer som innehöll allmänna bestämmelser som framöver skulle tillämpas. I byggnadsstadgan fanns bestämmelser för stadsplaner likt detaljplaner idag som skulle visa på var gränsen gick mellan allmänna platser och byggnadskvarter. Det fanns även bestämmelser angående tomtindelning. Man fick inte bygga i strid mot plan och stadsplanen krävde godkännande av stadsfullmäktige, vilket kan ses som en början av planmonopolet. Tyvärr hade stadgan inte det

---

<sup>13</sup> Ekbäck 2007, s. 14.

<sup>14</sup> Ibid., s. 14.

<sup>15</sup> Ibid., s. 14.

<sup>16</sup> Ibid., s. 15.

genomslag som var tänkt då bestämmelserna saknade rättsverkan mot de enskilda markägarna eftersom det inte var en civilrättslig lag.<sup>17</sup>

Eftersom 1874 års byggnadsstadga inte hade rättsverkan mot enskilda beslutade man sig för att ändra detta genom att flytta byggnadsstadgans bestämmelser till civillagstiftningen. Därav tillkom 1907 års lag om stadsplan och tomtindelning. Nu kunde tomtindelningen genomföras i strid mot den enskilda tomtägarens vilja.<sup>18</sup>

År 1917 valde man att föra samman bestämmelser rörande planläggning, fastighetsbildning och fastighetsregistrering i en och samma lag, nämligen lagen om fastighetsbildning i stad (FBL). Den tidigare fastighetsboken ersattes nu med ett riktigt fastighetsregister med tillhörande registerkarta. Lagen medförde en gemensam reglering av stadsplanering och fastighetsbildning.<sup>19</sup>

Ännu fler förändringar trädde ikraft med 1931 års stadsplanelag som dessutom kompletterades med en byggnadsstadga. Genom denna förändring införde man nu, förutom stadsplan och tomtindelning, en stomplan. En stomplan gav en översiktlig reglering av den framtida bebyggelsen och markanvändning inom ett visst område som inte omfattades av stadsplan.<sup>20</sup>

1947 års byggnadsplan gav kommunerna ännu större inflytande över planläggningen i städerna och de kunde nu besluta om när planer skulle upprättas samt vad de skulle innehålla. Bebyggelsen kunde regleras i detalj genom stadsplan eller byggnadsplan, där byggnadsplan var ett sätt för länsstyrelsen att reglera bebyggelsen på landsbygden. För den översiktliga planläggningen infördes regionplan och generalplan. Denna byggnadsplan var gällande vid införandet av FBL.<sup>21</sup>

År 1960 kom en ny byggnadsstadga som innebar ett krav på en byggnadsnämnd i varje kommun. Mer ansvar kom att förflyttas från markägaren till kommunen. Även denna lag var giltig när FBL trädde i kraft.<sup>22</sup>

Vad som är värt att notera är att fastighetsbildning och planeringen historiskt sett gått hand i hand, bland annat eftersom stadsplanerna kunde ha en avstyckande verkan. Tomt-begreppet användes främst när man talade om planering och fastighetsbildning i städerna medan fastighet användes på landsbygden. Med tomtbegreppets definition upplevs detta inte konstigt då fastighet och tomt i princip blev synonymt i städerna

---

<sup>17</sup> Ekbäck 2007, s. 15.

<sup>18</sup> Ibid., s. 16.

<sup>19</sup> Ibid., s. 17.

<sup>20</sup> Ibid., s. 17.

<sup>21</sup> Ibid., s. 17.

<sup>22</sup> Ibid., s. 17-18.

men inte på landsbygden. I städerna fanns det mindre plats och all mark som tillhörde fastigheten blev tomt för att den behövdes.<sup>23</sup>

1972 ersatte man FBLS med den nuvarande fastighetsbildningslagstiftningen och därmed förlorade även stadsplanerna/tomtindelingsbestämmelserna sin avstyckande verkan.

## 2.2 Nu gällande lagstiftning

I detta kapitel redogörs de olika paragraferna i FBLs 3:e kapitel samt deras betydelse för och inverkan på lämplighetsavvägningen vid fastighetsbildning. Eftersom de allmänna lämplighetskraven är samlade i första paragrafen redovisas denna ingående. Även andra och tredje paragraferna påverkar lämpligheten av en fastighet så även dessa presenteras något djupare medan övriga paragrafer lyfts mer översiktligt.

### 2.2.1 Fastighetsbildningslagen 3 kap 1 §

Till skillnad från resten av FBL består 3 kapitlet av rambestämmelser. Det innebär att lagstiftaren enbart ställer upp de riktlinjer och mål som ska uppfyllas, snarare än att ange vad som är rätt eller fel. På grund av detta kan tolkningen av lagen anpassas till förändrade normer, ny forskning eller skiftande politiska förhållanden. Första stycket i FBL 3 kap 1 § är ett tydligt exempel på detta.<sup>24</sup>

#### *FBL 3 kap 1 § 1st*

*Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.*

I paragrafen återges ett antal punkter som ska kontrolleras: belägenhet, omfattning, utformning, samt anslutning till vägar, och ska fastigheten bebyggas på något sätt ska hänsyn också tas till anordningar för vatten och avlopp. Kravet på dessa punkter är att de ska vara *varaktigt lämpade för sitt ändamål* vilket lämnar utrymme både för lantmätaren att göra en fri tolkning, samt tillåter att synen på vad som är varaktigt lämpat att förändras med tiden.<sup>25</sup> Vidare ska fastigheten vara just varaktigt lämpad för *sitt ändamål*. En fastighet kan ha ändamål jordbruk, skogsbruk, bostad osv. Vad som främst är relevant för vårt syfte är att bedöma vad som räknas som en varaktigt lämpad fastighet för bostadsändamål. I handboken FBL står det att för att en

---

<sup>23</sup> Ekbäck 2007, s. 19.

<sup>24</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL, s. 60.

<sup>25</sup> Ekbäck 2016, s. 23.

bostadsfastighet ska få bildas (och därmed anses vara lämplig) krävs även en lämplig tomtplats. Vad detta innebär i praktiken är att alla funktioner du kan vänta dig av en bostadsfastighet bör tillgodoses inom den egna fastigheten, såvida dessa inte kan tillgodoses utanför fastigheten med hjälp av exempelvis en gemensamhetsanläggning eller servitut. Man råder här att ta ledning från de bestämmelser som återfinns i 8 kap 9-11 §§ PBL som lyfter kraven som bör ställas på en tomt. Det innebär att det ska finnas plats för lek, utevistelse, viss trädgårdsyta samt utrymme för parkering.<sup>26</sup>

#### Belägenhet

Belägenhet syftar till fastighetens lokalisering allmänt. Platsen ska vara lämpad för bebyggelse, vilket innebär att marken ska vara byggbar, men miljön ska också vara lämplig att bo i. Exempelvis är träskmark inte lämpad för bebyggelse, men även lämplig mark nära tung industri kan vara olämplig för bostadsändamål. En industrifastighet kan däremot vara lämplig på samma plats där en bostadsfastighet är olämplig.<sup>27</sup> Eftersom kommunen har planmonopol har de ensam rätten att bedöma platsens lämplighet. I praktiken sker denna prövning mot gällande detaljplan eller utanför detaljplanelagt område mot bygglöv eller förhandsbesked.

#### Omfång

När man talar om en fastighets omfång handlar det om vad som uppfattas vara en lämplig storlek. Även här beror det till stor del på vad fastigheten har för ändamål. Jordbruksfastigheter med växtodling kräver betydligt större arealer än de jordbruksfastigheter med djurhållning för att anses lämpad för sitt ändamål, medan bostadsfastigheter kan göras ännu mycket mindre. Precis som vad som nämnts i inledningen till detta kapitel ändras tolkningen av lagbestämmelsen över tid och även vad som anses vara ett lämpligt omfång för olika typer av fastigheter. Grundprincipen är att en fastighet ska vara tillräckligt stor för det ändamål den är ämnad för.<sup>28</sup>

#### Utformning

Förutom belägenhet och omfång är även utformningen av en fastighet en viktig aspekt. Utformningen av fastigheter har historiskt sett varit en av de viktigaste frågorna för styret i landet och därav har det skett många reformer såsom storskifte, laga skifte etc. Speciellt för jordbruksfastigheter är det viktigt att arronderingen är lämplig för att brukandet ska kunna ske på det mest gynnsamma sättet. Vad gäller bostadsfastigheter torde det vara rimligt att utformningen är sådan att man har utrymme runt byggnaden för att utföra diverse underhåll på bostadshuset.<sup>29</sup> En olämplig utformning på en bostadsfastighet är exempelvis när det på fastigheten inte

---

<sup>26</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL, s.75.

<sup>27</sup> Ekbäck 2016, s.26-27.

<sup>28</sup> Ibid., s.28-29.

<sup>29</sup> I ett examensarbete från LTH undersöks förekomsten och lämpligheten av så kallade underhållsservitut, där härskande fastighet har rätt att beträda tjänande fastighet för att utföra underhåll på exempelvis fasad. Antonsson 2009.



kan placeras ett hus på ett logiskt sätt.<sup>30</sup> En annan utformning som kan vara olämplig är när bostadsfastigheter har flera skiften. Om de är olämpliga eller ej beror till viss del på om fastigheterna har ett funktionellt samband eller inte. Generellt avråds bildandet av bostadsfastigheter med mer än ett skifte, särskilt inom detaljplan. Utanför detaljplan finns det lite större möjlighet att bilda bostadsfastigheter med flera skiften. Det funktionella sambandet kan då vara exempelvis garage, vedtag, mindre djurhållning eller odling.<sup>31</sup>

#### Vägar, vatten och avlopp

I lämplighetsprövningen görs även bedömning om fastigheten har tillgång till behövliga vägar samt om det finns möjligheter att ansluta till kommunalt VA-system, eller om behovet går att tillgodoses på annat sätt. Redan i förarbetet till FBL lyfts vikten av att vägfrågan behöver regleras i samband med fastighetsbildningen så att man ska kunna försäkra sig om att fastigheten får tillgång till väg på ett eller annat sätt.<sup>32</sup>

#### *FBL 3 kap 1 § 2st*

*Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.*

Förutom kravet på lämplighet tas även de så kallade kraven på aktualitet och varaktighet upp i det följande stycket av paragrafen. Kraven innebär att en fastighet inte får nybildas eller ombildas om det inte kan antas att den blir varaktigt lämpad inom överskådlig tid. Formuleringen *överskådlig* lämnar precis som formuleringen i första paragrafen både utrymme för fri tolkning och förändringar i åsikter över tid. I andra stycket finns också ett krav på att fastighetsbildning inte får ske om ändamålet med fastighetsbildning bör tillgodoses på ett annat sätt, exempelvis via servitut.<sup>33</sup>

Ett ämne som inte tas upp bokstavligen i paragrafen, men som har en stor påverkan på lämpligheten, är frågan om brandskydd. Tidigare fanns det bestämmelser i bland annat byggnadsstadgan (1959:612) som ställde krav på minst 4,5 meter mellan byggnad och fastighetsgräns för att förhindra spridning av brand. Numera finns bestämmelser om brandskydd i Boverkets Byggregler (BFS 2011:26), men de syftar i första hand till att reducera uppkomsten av personskador i händelse av brand.<sup>34</sup>

---

<sup>30</sup> Ekbäck 2016, s.30.

<sup>31</sup> Lantmäteriet, handbok FBL, s. 80.

<sup>32</sup> Prop. 1969:128 B 106.

<sup>33</sup> Ekbäck 2016, s.32-34.

<sup>34</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL, s. 81.

### 2.2.2 Planvillkor

Efter den inledande paragrafen i fastighetsbildningslagens 3 kapitel kommer nästa bestämmelse rörande fastighetsbildning inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser. Den har en kraftig påverkan på fastighetsbildningen då fastighetsbildning inte kan ske i strid mot plan oavsett lämpligheten enligt FBL 3 kap 1 §.

*FBL 3 kap 2 § 1 st.*

*Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.*

Även i denna paragraf har lagstiftaren lämnat utrymme för tolkning och för att inte en alltför strikt formulering ska sätta stopp för rationell fastighetsbildning. Mindre avvikelse kan gälla allt från minsta fastighetsstorlek till minsta avstånd mellan fastighetsgräns och byggnad (i ett tidigare exjobb gjordes en rättsfallsstudie där man kom fram till att gällande area är en acceptabel avvikelse runt 10 %). Avvikelsen beror dock både på hur stor avvikelsen är procentuellt och i strikta tal.<sup>35</sup> En bedömning skall göras i varje enskilt fall och en generell gräns går inte att peka ut. Vad som menas med mindre avvikelse kan också förändras och bli mer eller mindre flexibelt. Till viss del kan den lite vaga formuleringen också ställa till med fler och mer komplicerade ärenden hos LM.

Bestämmelser med liknande plansyfte, men gällande för fastigheter utanför detaljplanelagt område finns i tredje paragrafen.

*FBL 3 kap 3 §*

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

Vid första anblick kan det se ut som att alla dessa tre paragrafer berör fastighetens lämplighet, men det finns en viss distinktion som görs mellan 1 § och 2-3 §§. Första paragrafen handlar om fastighetens lämplighet i ett vakuum. Är fastigheten funktionell att brukas för sitt ändamål och går den att nyttja på ett rationellt sätt. De andra två paragraferna handlar om fastighetens lämplighet ur ett helhetsperspektiv. Om fastigheten är lämpad ur allmän synpunkt och i det geografiska och sociala sammanhang där den är hemmahörande.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Fuentes, Iveborg., 2022 s. 47-48.

<sup>36</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL, s. 61.

### 2.2.3 Övriga paragrafer

Den fjärde paragrafen rör trafiksäkerhet och hindrar bildandet av nya utfartsvägar till allmän väg om detta leder till ökade risker för trafikanterna. Den hindrar också till anslutning av en ny fastighet till befintlig utfartsväg om detta kan orsaka olägenhet eller otrygga situationer. På grund av kraven på tillgång till väg i första paragrafen kan en fastighet bli olämplig om anslutningen till allmän väg utgör risk för trafikanterna.<sup>37</sup> Tillstånd krävs dock inte för enskilda vägar som är redovisade i plan. Då antas att planläggaren har prövat lämpligheten av utfarterna ur trafiksäkerhetssynpunkt.<sup>38</sup>

*FBL 3 kap 9 §*

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

De sista två paragraferna i tredje kapitlet innehåller undantagsbestämmelser från övriga krav. Nionde paragrafen innehåller undantag specifikt från varaktighetskravet så länge fastighetsindelningen överlag förbättras och framtida fastighetsbildning inte försvåras. Detta gör att man kan dela upp fastighetsbildning i olika faser, exempelvis inom exploateringsområden, utan att behöva bilda fastigheter som inte kommer att bli aktuella att bebyggas innan kravet på överskådlig tid blir aktuellt. Undantaget gäller dock inte bestämmelserna om 3D-fastighetsbildning, 3D- fastigheter måste alltid vara det lämpligaste alternativet. Ett vanligt användande av 9 § är för att förbättra den befintliga fastighetsindelningen för olämpliga fastigheter. Det gäller då ofta gamla fastigheter som bildats genom skiftesreformerna, sämjedelning eller avsöndring. Mest förekommande är användandet av 9 § vid fastighetsreglering av jord- eller skogsbruksfastigheter, men den kan också bli aktuell för bostadsfastigheter.

Den tionde paragrafen tillåter avsteg från skyddsreglerna för jord- och skogsbruk om det är till övervägande nytta för allmänheten. Något undantag från skyddsregeln om fiske finns däremot inte.

### 2.3 Lämplighet och andra bestämmelser

Trots att det skiljer 40 år mellan deras uppkomst finns det många paralleller och kopplingar mellan dessa lagar, vilket inte är konstigt. Några av dessa kopplingar, som har en stor inverkan på vår undersökning, beskrivs mer ingående i detta avsnitt. Även andra bestämmelser som rör lämplighet tas upp här.

---

<sup>37</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL, s. 170.

<sup>38</sup> Ibid., s. 171.

### 2.3.1 Föråldrad detaljplan

I vissa specialfall, som när en detaljplan är föråldrad, kan FLM behöva göra en mer allmän lämplighetsprövning även om förrättningen avser detaljplanelagd mark. Lämplighetsprövningen kan då leda till att fastighetsbildning inte anses lämplig, trots att den är planenlig, på grund av ändrade omständigheter sedan planens uppkomst.<sup>39</sup> Svårigheten ligger dock i bedömningen om detaljplanen är föråldrad eller inte. Att genomförandetiden gått ut är inte tillräckligt för att säga att planen är föråldrad, och det finns inte heller någon gräns för hur gammal en plan måste vara för att anses föråldrad. Det är en bedömning som måste göras i varje enskilt fall. I ett rättsfall från 2022 konstaterades att en stadsplan från 1963 inte kunde anses så föråldrad att en mer ingående lämplighetsprövning var nödvändig.<sup>40</sup>

### 2.3.2 Lämplighet i PBL

Den första uppenbara kopplingen mellan lämplighetsprövningen i fastighetsbildningslagen och bestämmelserna i plan- och bygglagen är FBL 3 kap 2 §. En fastighet ska som tidigare nämnts vara lämplig *för sitt ändamål*, vilket gör att ett ändamål alltid måste anges vid bildandet av en ny fastighet. Detta ändamål kan därmed hindra bildandet av en bostadsfastighet på mark som i detaljplan exempelvis är utmärkt för industriändamål, oavsett FLM egna åsikter om markens lämplighet.<sup>41</sup>

Trots att lämplighet är ett begrepp som främst kopplas till FBL finns det en del paragrafer i PBL som åtminstone indirekt berör lämpligheten. Ett exempel på en sådan paragraf som kan påverka bedömningen av en fastighets lämplighet med avseende på storleken är PBL 8 kapitlet 9 §. I handboken till FBL står det att man bör ta ledning av bestämmelserna i denna paragraf vid prövning av lämplighetskraven. Den säger bland annat att alla tomter (obs. inte fastigheter), i skälig utsträckning, ska ha utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på eller i närheten av tomten. Detta påverkas såklart av vilken sorts tomt det rör sig om. En bostad behöver plats för en eller kanske två personbilar, medan en skola eller samlingslokal kan behöva stora parkeringar eller lossningsbryggor för lastbilar. Förutom plats för fordon nämns också i samma paragraf att om tomten ska bebyggas med en eller flera bostäder ska det, på eller i närheten av tomten, finnas tillräcklig friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Eftersom tomt och fastighet ofta är synonymt i tätbebyggda områden bidrar detta till att öka storleken som krävs för att en fastighet, ska bli lämplig enligt FBL. Det är dock viktigt att notera att paragrafen bara är tillämplig på obebyggda tomter som ska bebyggas. Enligt PBL 8 kap 10 § ska samma bestämmelser tillämpas i skälig utsträckning för bebyggda tomter, och enligt PBL 8

---

<sup>39</sup> Dahlsjö, A., m.fl., *Fastighetsbildningslagen En kommentar*, avsnitt 1 § de allmänna lämplighetsvillkoren.

<sup>40</sup> Vänersborgs TR F 5242-21.

<sup>41</sup> Dahlsjö, A., m.fl., *Fastighetsbildningslagen En kommentar*, avsnitt 1 § de allmänna lämplighetsvillkoren.

kap 11 § ska de tillämpas i skäligen utsträckning med hänsyn till kostnad och tomtens särskilda egenskaper även vid sådana ändringar av byggnader som har lovplikt. På grund av att PBL i huvudsak berör tomter, och inte fastigheter, finns det även ett skyddsnett som ansluter till FBL 3 kapitlet 1 och 4 §§. Bestämmelsen i PBL 8 kap 9 § säger att obebyggda tomter inte får bebyggas på ett sådant sätt att betydande olägenhet för trafik eller omgivning uppkommer, samt att det ska finnas en lämplig utfart eller annan utgång från tomten. Detta för att förhindra uppförandet av flera olika tomter på samma fastighet om detta inte är lämpligt med hänsyn till gällande trafiksituation.

En liten skillnad mellan FBL och PBL är att i PBL tas brandskydd upp som en uttalad bedömningsgrund för lämpligheten. Det gäller skydd mot uppkomst och spridning av brand, som till viss del motsvarar de tidigare brandskyddsbestämmelserna, dock utan något krav på avstånd. Kravet gäller enbart utformning och placering och tar ingen hänsyn till exempelvis material, men hur tomterna är tänkta att brukas kan antas räknas in i bedömningen vid detaljplanläggning och bygglovshantering.

*PBL 2 kap 6 §*

*Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till*

- 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,*
- 2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser, [...]*

### 2.3.3 Lämplig bostadsutformning

Precis som för fastigheter finns det krav och rekommendationer på en bostadsbyggnads utformning. De finns huvudsakligen i Boverkets byggregler (BBR). De krav som finns på en ny bostad är att det ska finnas utrymme för bland annat sömn och vila, matlagning, personlig hygien samt samvaro och förvaring. Alla dessa funktioner utom hygien får lov att finnas i samma rum, men i större bostäder ska vardagsrum, kök och sovrum kunna avskiljas i separata rum som alla måste ha fönster.<sup>42</sup> För att veta hur mycket yta som krävs för olika antal personer har SIS gett ut en standard för dimensionerande mått i bostäder som hänvisas till i BBR.

Det finns olika regler beroende på bostadens storlek och vilken typ av bostad det rör sig om. Det finns bland annat speciella regler för studentbostäder, bostäder för äldre och bostäder med gemensamma utrymmen som studentkorridorer. När det gäller vanliga bostäder finns det olika regler för bostäder under 35 kvm, mellan 35 kvm och 55 kvm, samt över 55 kvm.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Boverket, *Bostadsutformning - lämplig för sitt ändamål*, 2023.

<sup>43</sup> Boverket, *Bostadsutformning*, 2023.

## 3 Detaljplan

Markanvändningen i Sverige har alltid varit angelägen men ännu mer så idag när städer expanderar och allt mer mark tas i anspråk. Tidigare lagstiftning medgav en svag reglering av markanvändningen och ett behov av striktare regler uppkom. Förr reglerades markanvändningen genom stadsplan, byggnadsplan eller avstyckningsplan som fyller samma funktioner som dagens detaljplan. Vid framtagandet av detaljplaner gör kommunen en avvägning av markens lämplighet för bebyggelse enligt PBL 2 kap 4 §. Utanför detaljplan görs denna bedömning vid ansökan om bygglov eller förhandsbesked.

### 3.1 Detaljplanens innehåll

Det finns en stor variation i hur detaljerade olika detaljplaner är och hur mycket information som tillhör olika planprogram. En enkel detaljplan kan vara en plankarta med en planbeskrivning på en eller ett par sidor, medan de mest omfattande har flera hundra sidor planbeskrivningar och ytterligare hundratals sidor utredningar bakom planförslaget. Detta avsnitt går översiktligt igenom vad som ska och kan finnas med i detaljplanen.

#### 3.1.1 Grunder och utformning

Det finns en del bindande bestämmelser av innehållet i en detaljplan. Det måste exempelvis alltid framgå vad som är områdenas huvudmål, alltså om de ska utgöra allmän plats, kvartersmark eller vattenområde, samt områdenas gränser och planens genomförandetid. Med allmän plats avses område som ska användas för gemensamt behov och kvartersmark avser den mark som varken utgör allmän plats eller vattenområde.<sup>44</sup> Kvartersmarkens ändamål ska framgå genom detaljplan och kan vara exempelvis bostäder.<sup>45</sup> Gällande utformningen finns några krav angivna i 4 kap 32 § PBL. En detaljplan får inte omfatta ett större område än nödvändigt, detaljplanen ska utformas så att det tydligt framgår vad som regleras, och den får inte vara mer detaljerad än vad som krävs för att uppfylla syftet med planen.

#### 3.1.2 Handlingar

En detaljplan kan innehålla en mängd olika dokument och handlingar, men väldigt få av dessa är obligatoriska. Detaljplanen måste innehålla en plankarta med bestämmelser som visar hur planområdet är indelat och vilka bestämmelser som gäller var. En planbeskrivning anger hur planen är tänkt att genomföras och ska finnas med som bilaga, men inte vara en del av plankartan.<sup>46</sup> Detta för att plankartan är bindande men det är inte planbeskrivningen.<sup>47</sup> I planbeskrivningen måste syftet med

---

<sup>44</sup> Boverket, *Användning av allmän plats*, 2023.

<sup>45</sup> Boverket, *Användning av kvartersmark*, 2023.

<sup>46</sup> Prop 2009/10:170.

<sup>47</sup> Adolfsson, K., Boberg, S., 2015 s. 86.

planen, motiv för regleringarna samt hur planen ska genomföras redovisas, men det är också en möjlighet för kommunen att beskriva mjukare mål som estetik eller kulturella värden som är svåra att tydliggöra med bestämmelser. Illustrationer som visar exempelvis ljusstudier, byggnadsvolymer eller placeringar är användbara verktyg i planbeskrivningen.<sup>48</sup> Om det inte är uppenbart onödigt måste detaljplanen också innehålla en grundkarta och en fastighetsförteckning. Fall där det är uppenbart onödigt kan exempelvis handla om detaljplaner som bara omfattar en ensam fastighet.<sup>49</sup>

### 3.1.3 Plankartan

Plankartan är det juridiska dokument som ligger till grund för domstolarnas bedömning av enskilda prövningar inom området. Eftersom det ofta blir ottydligt när man klämmer in mycket information på samma kartbild kan denna kompletteras med illustrationskarta, nulägeskarta, förändringskarta mm. Även sektionsritningar eller volymillustrationer kan vara hjälpsamma då det är svårt att skapa en bild av dessa utifrån en 2D-karta.<sup>50</sup> Det är dock viktigt att notera att illustrationer eller andra verktyg som används för att visualisera förändringarna inte är bindande.<sup>51</sup> Enligt plan- och byggförordningen 2 kap 5a-5c §§ ska alla detaljplaner, planbeskrivningar, grundkartor, översiktsplaner och regionplaner utformas så att de kan finnas tillgängliga digitalt.

### 3.1.4 Övergångsbestämmelser

Innan detaljplanen kom fanns det tidigare motsvarande bestämmelser i avstyckningsplaner, stadsplaner samt byggnadsplaner. Dessa gäller även idag så länge de inte är upphävda och ska tolkas som detaljplaner enligt 17 kap 3 § ÄPBL övergångsbestämmelserna mellan ÄPBL och PBL. Detsamma gäller för generalplaner som efter 2011 ska räknas som översiktsplaner och fortsätta gälla.

## 3.2 Planbestämmelser

Kommunen har ensamrätten att besluta om markens användning samt hur detaljplaner ska utformas. Det ger kommunen stor möjlighet att styra byggandet, vilket i praktiken åstadkoms genom planbestämmelser. Planbestämmelser är de bindande kraven som kommunen beslutar om i en detaljplan, samt inom vilka delar av detaljplanen som

---

<sup>48</sup> Boverket. *Planbeskrivningens innehåll*, 2021.

<sup>49</sup> Adolfsson, K., Boberg, S., 2015 s. 86.

<sup>50</sup> Ibid., s. 91.

<sup>51</sup> Det visar sig dock finnas åtminstone ett undantag från denna regeln i ett rättsfall (MÖD F 9619-13) där man formulerat bestämmelsen på ett sådant sätt att illustrationskartan blev bindande. Dock uppkom ett liknande fall (MÖD F 12316-18) där illustrationskartan inte bedömdes bindande då det maximala antalet fastigheter som tilläts inte hade uppnåtts, det är alltså inte bara bestämmelsen i sig utan omständigheterna i sin helhet som var unikt i detta fallet.



respektive bestämmelse gäller. Man kan tänka på dem som lagparagrafer som bara gäller för den specifika detaljplanen.

### 3.2.1 Obligatoriska planbestämmelser

Precis som kraven på handlingar i detaljplanen, finns det relativt få bestämmelser som måste finnas med på plankartan. Dessa har redan nämnts tidigare till viss del, men samlas här översiktligt.<sup>52</sup>

*Användning av mark och vattenområden:* Kommunen måste ta ställning till hur all mark och allt vatten som innefattas inom detaljplaneområdet ska användas. Det får inte finnas detaljplanerad mark utan något ändamål. Själva gränsen mellan mark och vattenområden är intressant då den styr möjligheten att ändra strandlinjen genom utfyllnad eller återställa tidigare nivåer vid skred eller översvämning. Vid både detaljplaneläggning och den påföljande bygglovshanteringen finns det ett krav i PBL 2 kap 2 § på övervägande om vad som är den mest lämpliga användningen av mark- och vattenområden. De olika perspektiv som lämpligheten ska bedömas utifrån är beskaffenhet, läge och behov. Det finns även en uppmaning om god hushållning i allmän synpunkt, samt hänvisning till hushållningsbestämmelserna i MB.

*PBL 2 kap 2 §  
Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap och 4 kap 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.*

*Huvudmannaskap:* Vem som har huvudmannaskap för allmänna platser måste alltid framgå på plankartan. Det kan finnas blandat huvudmannaskap för olika områden inom samma planområde, men kommunen måste ha särskilda skäl för att ange enskilt huvudmannaskap för ett område.

*Genomförandetid:* Genomförandetid är den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Genomförandetid ska finnas i alla detaljplaner och kan variera mellan fem och femton år. Genom att ändra detaljplanen kan man förlänga genomförandetiden med högst fem år i taget. Under genomförandetiden kan planen inte ändras eller upphävas utan de berörda fastighetsägarnas medgivande. Genomförandetiden gäller antingen från när planen vinner laga kraft eller från ett senare datum som specificeras i detaljplanen. Har genomförandetiden gått ut gäller planen fortfarande, men kommunen kan fritt ändra eller upphäva den.

---

<sup>52</sup> Boverket, *Planbestämmelser som ska och får användas*, 2023.



Byggnadsnämnden kan välja att inte lämna svar på ansökan om bygglov inom plan där genomförandetiden gått ut om framtagandet av en ny detaljplan har påbörjats.<sup>53</sup>

### 3.2.2 Frivilliga planbestämmelser

De frivilliga planbestämmelserna är mycket fler och mer omfattande än de obligatoriska. Här nedan redovisas alla typer av bestämmelser, de flesta översiktligt, men några mer ingående då dessa påverkar fastigheternas storlek och utformning på ett sätt som berör vår undersökning.

*Markreservat:* Kommunen får i detaljplanen bestämma områden som markreservat för trafik- och väganläggningar, energianläggningar, anordningar för elektroniska kommunikationsnät och ledningar för allmänna ändamål enligt PBL 4 kap 6 §. Markreservat för väganläggningar kan exempelvis innebära mark för vägdiken eller upplägningsplats för snö under vintertid. Kommunen får också bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar enligt 18§ samma kapitel.

*Skydd för allmänna platser:* Enligt PBL 4 kap 8 § kan kommunen i en detaljplan bestämma hur allmänna platser som är värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas. Kommunen får även bestämma var utfart till allmän plats ska finnas, och om stängsel mot allmän plats ska uppföras enligt den efterföljande paragrafen.

*Markens utformning:* Enligt PBL 4 kap 10 § får kommunen i en detaljplan bestämma om vegetation samt om markytans utformning och höjdläge. Inom platser med enskilt huvudmannaskap har kommunen även kvar rätten att bestämma hur allmän plats ska utformas och användas, detta enligt 8 § i samma kapitel.

*Bebyggandets omfattning och byggnaders omfattning och användning:* Enligt PBL 4 kap 11 § får kommunen i en detaljplan besluta om bebyggandets största och minsta omfattning både över och under markytan och hur byggnader ska användas. Man kan även styra andelen av lägenheter av olika slag samt lägenheternas storlek i bostadsbyggnader. Av formuleringen är det inte uppenbart, men denna paragraf tillåter kommunen att detaljstyra byggandet om man väljer att utnyttja alla möjligheter. Man kan styra exploateringsgraden, alltså hur stor del av marken som får bebyggas, inom ett område eller separata tomter, men också element som byggnadshöjd, antal våningar, och takvinkel.

*Skydd mot störningar:* Enligt PBL 4 kap 12 § kan kommunen genom bestämmelser om skydd mot störningar besluta om skyddsåtgärder för att förebygga och motverka markföroreningar, översvämningar, erosion och andra olyckor. Kommunen kan också

---

<sup>53</sup> Boverket, *Genomförandetid*, 2021.

villkora bygglov med förutsättning att åtgärder har tagits för att minska olägenheten från buller specifikt enligt 14 § i samma kapitel.

*Parkering:* Enligt PBL 4 kap 13 § får kommunen besluta om placering och utformning av parkeringsplatser, samt om mark eller byggnad ej får användas för parkering. Obebyggda tomter ska också ordnas så att det på eller i närheten av tomten finns utrymme för parkering, lossning och lastning av fordon i den utsträckning som är skälig enligt PBL 8 kap 9 §. Reglerna om storleken på parkeringsplatser är diffusa men normen är att en parkeringsplats åtminstone är mellan 2,3-2,5 meter bred och 5 meter lång.

*Bygglov, rivningslov och marklov:* Generellt kan kommunen villkora lovpliktiga åtgärder, eller åtgärder som kräver startbesked i detaljplanen, detta enligt PBL 4 kap 14 §. Förutom villkoren på buller som nämnts tidigare kan villkoren exempelvis bestå av att kommunen anordnat anläggningar för trafik, energi- eller vattenförsörjning, eller att utfart eller annan utgång från fastigheten ändrats eller flyttats. Även att markföreningar avhjälpes eller att skydds- och säkerhetsåtgärder för sådana vidtagits på tomten kan läggas som villkor till lov. Kommunen kan också under vissa förutsättningar besluta i detaljplan att bygglov eller marklov inte krävs för åtgärder som överensstämmer med detaljplanen under genomförandetiden i enlighet med PBL 4 kap 15 §.

*Placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter:*

*PBL 4 kap 16 § 1 p.*

*I en detaljplan får kommunen*

*1. bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter,  
[...]*

I och med bestämmelsen ovan kan kommunen styra både tomternas exakta utformning, och byggnadernas placering på dem. Det här är ett tydligt exempel på när det är viktigt att hålla isär begreppen tomt och fastighet. Kommunen kan inte styra utformningen på fastigheterna, utan enbart tomtens utformning. Denna bestämmelse påverkar vår undersökning eftersom en lantmätare inte kan göra bedömningen att en fastighet är lämplig så länge den strider mot detaljplanen oavsett om fastigheten i sig hade kunnat vara lämplig utan bestämmelserna i planen. En utförlig prövning av FBL 3 kap 1 § behöver dock inte göras eftersom resultatet kan anses given då markens lämplighet redan prövats vid framtagningen av detaljplanen.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Lantmäteriet, Handbok FBL, s. 113.

*Strandskydd:* Kommunen kan i en detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det. Det krävs dock en avvägning mellan intresset av att ta området i anspråk för andra ändamål, och intresset att bevara strandskyddet. För områden som ska detaljplaneläggas och som rör byggande av försvarsanläggning, allmän väg eller järnväg är det dock länsstyrelsen som ansvarar för att upphäva strandskyddet enligt MB 7 kap 18§.

*Fastighetsindelning:*

*PBL 4 kap 18 § 1 st.*

*I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar.*

I enlighet med denna paragraf kan kommunen påverka fastighetsindelningen med bestämmelser om största eller minsta fastighetsstorlek. I ÄPBL fanns det riktlinjer för hur stor en bostadsfastighet skulle vara, men de avskaffades i och med lagändringen 1991 då man införde möjligheten att bilda större bostadsfastigheter med kombinerade ändamål. Om det finns särskilda bestämmelser om fastighetsindelningen finns det i praktiken ingen möjlighet för FLM att göra en egen tolkning utan planen måste ändras för att tillåta annan fastighetsbildning<sup>55</sup>

*PBL 4 kap 18 § 2 st. 1 p.*

*Om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, får kommunen också bestämma*

*1. hur området ska vara indelat i fastigheter [...]*

Vid behov kan kommunen införa fastighetsindelningsbestämmelser. De kan användas dels för att underlätta planens genomförande eller skapa en ändamålsenlig fastighetsindelning. Kommunen bestämmer om vad som ska vara kvartersmark eller allmän plats, och denna indelning behöver inte följa fastighetsindelningen. Att båda bestämmelserna finns innebär att kommunen kan bestämma hur stor del av en fastighet som ska vara tomt tillhörande bostadshuset, och hur stor del som ska vara exempelvis park- eller vägmark.

### **3.2.3 Områdesbestämmelser**

Områdesbestämmelser är ett mellanting mellan översiktsplanen och en detaljplan. De gäller ett begränsat område och är ett bra verktyg när kommunen vill styra huvuddragen i markanvändningen utan att gå in i detalj.

---

<sup>55</sup> HovR F 8184-14.

*PBL 4 kap 41 §*

*Kommunen får anta områdesbestämmelser för att i vissa avseenden reglera begränsade områden av kommunen som inte omfattas av en detaljplan.*

Områdesbestämmelser kan exempelvis styra utformning och användning av gemensam mark, största tillåtna byggnads- och tomtarea samt omfattning av krav på bygglov. De kan dock inte begränsa saker som byggnadshöjd eller antal våningar, och de ger ingen garanterad byggrätt som en detaljplan gör. Områdesbestämmelserna ligger även under detaljplanen i hierarkin så om det finns både områdesbestämmelser och detaljplan för samma markområde gäller alltid detaljplanen, oavsett vilken som tillkom först. Finns det redan en detaljplan kan kommunen välja att upphäva den i samband med beslut om införandet av områdesbestämmelser.<sup>56</sup>

### 3.3 Strandskydd

I normalfallet hindrar strandskyddet att marken närmast hav, sjöar och vattendrag bebyggs i enlighet med bestämmelsen i MB 7 kap 13 §. Det handlar i huvudsak två ändamål, dels att säkra den allemansrättsliga tillgången till strandområden, dels att skydda djur- och växtliv på stränderna och i vattnet. Både kommunen och länsstyrelsen har möjlighet att upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen kan upphäva strandskyddet för enskilda områden, exempelvis om området saknar betydelse för strandskyddet. Ett upphävt strandskydd gäller för all framtid och kräver i princip att området inte har några som helst värden för fritidsliv, djur eller växter och tillämpas därför väldigt restriktivt. Det vanligare fallet då länsstyrelsen kan upphäva strandskyddet är för mindre sjöar eller vattendrag, men även här är det ganska restriktiva bestämmelser som kräver liten påverkan och varje fall är en enskild bedömning.<sup>57</sup>

Kommunens möjlighet att upphäva strandskyddet är knutet till detaljplanen. Kommunen kan alltså inte upphäva strandskyddet för mark utanför detaljplanelagt område, men man behöver inte förhålla sig till samma restriktioner som länsstyrelsen när man fattar beslut om upphävande. Kommunen kan fatta beslut om upphävande för kvartermark, allmän platsmark och vattenområde. Det måste dock finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet och att intresset som ska tillgodoses med detaljplanen väger tyngre än det allmänna intresset att bevara strandskyddet. De olika skäl som ger kommunen rätt att upphäva strandskyddet finns angivna i MB 7 kap 18c § och inga andra skäl än dessa får ligga till grund för upphävande. Strandskyddet bör aldrig upphävas i större utsträckning än vad som krävs för att tillgodose syftet, och kommunen måste ange skäl till upphävningen och avgränsningen i planbeskrivningen.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> Boverket, *Områdesbestämmelser*, 2023.

<sup>57</sup> Naturvårdsverket, *Upphävande av strandskyddet i det enskilda fallet*, 2023.

<sup>58</sup> Boverket, *Upphävande av strandskydd*, 2023.

Som enskild fastighetsägare har man möjlighet att ansöka om dispens från strandskyddet även utanför detaljplanelagd mark. Även här krävs särskilda skäl, och dessa är samma som de kommunen har att förhålla sig till i MB. Skälen finns listade i MB 7 kap 18c §.

Det finns ytterligare ett skäl som kan tas i beaktande vid upphävande av strandskydd, eller beviljande av strandskyddsdispens, men det är enbart giltigt i LIS-områden.<sup>59</sup> Skälet finns beskrivet i MB 7 kap 18d § och säger att man även får beakta ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd om den bidrar till utvecklingen av landsbygden. Vid dispens för en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnader räcker det i LIS-områden att byggnaderna ska uppföras i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse.<sup>60</sup>

Vid beviljande av strandskyddsdispens ska kommunen i beslutet även ange tomtplatsavgränsning och markera denna på en karta. Det är det område som fastighetsägaren får lov att hävda som privat zon, eller hemfridszon, och som man får hindra allmänheten från att beträda. Tomtplatsavgränsningen behöver inte stämma överens med fastighetsgränserna, men den kan inte sträcka sig utanför den egna fastigheten. Tomtplatsavgränsningen ska alltid lämna en fri passage närmast vattnet för djur- och växtliv, samt för allmänheten, med undantag för verksamhet som för att uppfylla sin funktion gör detta omöjligt.<sup>61</sup>

Det är inte alltid fallet att strandskyddet påverkar fastighetsbildning. En fastighetsägare som har skogsmark med en strandremsa kan ansöka om strandskyddsdispens för nybygge av bostad utan att fastighetsindelningen ändras. Oavsett fastighetsgränserna ska tomtplatsavgränsningen följas. Det är dock troligtvis vanligare att någon köper mark inom strandskyddat område och ansöker om bygglov och strandskyddsdispens, och sedan fastighetsbildning med bygglovet som grund. I dessa fall är det rimligt att anta att fastighetsgränserna följer tomtplatsavgränsningen. Eftersom strandskyddsdispenser ofta är restriktiva med hur mycket mark som får tas i anspråk borde detta leda till mindre fastigheter än om det inte var inom strandskyddat område.

---

<sup>59</sup> Landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

<sup>60</sup> Boverket, *Upphävande av strandskydd*, 2023.

<sup>61</sup> Naturvårdsverket, *Dispens från strandskyddet*, 2023.

## 4 Fastighetsregistret

I fastighetsregistret finns de flesta fastigheter och samfälligheter registrerade och regleringen görs i lagen om fastighetsregister (2000:224). Fastighetsregistret är indelat i 5 olika delar: Den allmänna delen, inskrivningsdelen, adressdelen, byggnadsdelen och taxeringsuppgiftsdelen. Eftersom en av metoderna vi valde innefattar ett utdrag ur fastighetsregistret väljer vi här att beskriva de olika delarna och vem som för in informationen.

### 4.1 Allmänna delen

I den allmänna delen återfinns information såsom fastighets-/samfällighetsbeteckning, fastighetens ursprung, arealen, om fastigheten belastas av några servitut, koordinater, genomförda lantmäteriförrättningar samt om där gäller några planer eller områdesbestämmelser. Till den allmänna delen hör även registerkartan som visar på var gränserna för fastigheten går. Det är LM som är ansvarig för att föra in korrekta uppgifter till den allmänna delen vilket står reglerat i FBL 19 kap 6 §.<sup>62</sup> Intressant att nämna är att uppgifterna i registrets allmänna del saknar rättsverkan och det är istället uppgifterna som finns i förrättningshandlingarna som har rättsverkan. Detta är ju främst intressant om det skulle uppstå att uppgifterna i fastighetsregistret uppenbart är felaktiga och exempelvis inte stämmer överens med förrättningsakten. Detsamma gäller registerkartan.<sup>63</sup>

### 4.2 Inskrivningsdelen

I inskrivningsdelen finns uppgifter om in-teckningar, rättighetsinskrivningar, lagfarts- och tomträttsuppgifter samt uppgifter om tidigare förhållanden. Av lagfarts- och tomträttsuppgifterna framkommer vem som är ägare (om det finns en tomträttsinnehavare framkommer även detta), vad fastigheten såldes för samt när den såldes. Det är inskrivningsmyndigheten som uppdaterar denna del enligt JB 19 kap 3 §.<sup>64</sup>

### 4.3 Adressdelen och byggnadsdelen

Både adressdelen och byggnadsdelen är kommunens ansvar vilket gör att dessa två lite går hand i hand. Adressdelen är en ganska liten del som kort och gott innehåller uppgift om belägenhetsadress medan byggnadsdelen har information om vad det rör sig om för typ av byggnad (bostad, lokal, industri), vilka koordinater byggnaden har samt vilken adress som hör till byggnaden.<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> Ekbäck 2016, s.11-12.

<sup>63</sup> Ibid., s.13.

<sup>64</sup> Ibid., s.12.

<sup>65</sup> Ibid., s.12-13.

#### **4.4 Taxeringsuppgiftsdelen**

Sist finns taxeringsuppgiftsdelen. Av denna del framkommer vem som är den taxerade ägaren samt taxerings- och värderingsuppgifter för marken och byggnaderna. Uppgifterna uppdateras varje år av Skatteverket men Lantmäteriet ansvarar för att lägga in dem.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> Ekbäck 2016, s.13.

## 5 Fastighetstaxering

I fastighetstaxeringslagen (1979:1152) regleras den allmänna, förenklade och särskilda fastighetstaxeringen. De fastigheter som bedöms vara skattepliktiga sorteras in i kategorier avseende vad det är för typ av taxeringsenhet och sedan fastställer man även ett taxeringsvärde för enheten. Den allmänna fastighetstaxeringen (AFT) görs vartannat år och sker då för en viss taxeringsenhet och görs för samtliga fastigheter. Den förenklade fastighetstaxeringen infördes 2002 och görs mellan de år som den allmänna taxeringen sker. Sedan har vi den särskilda fastighetstaxeringen som görs varje år och inte vartannat. Detta görs då det även tillkommer nya fastigheter och görs ändringar till befintliga fastigheter varje år som innebär förändringar av exempelvis tillagda byggnader eller ändrade gränser.<sup>67</sup>

### 5.1 Taxeringsenhet

Av fastighetstaxeringen ska dels byggnadstyp och ägoslag framgå. Det finns 8 olika typer av byggnader: Småhus, hyreshus, ägarlägenhet, industribyggnad, kraftverksbyggnad, ekonomibyggnad, specialbyggnad samt övrig byggnad. Indelningen samt definitionen av dessa byggnadstyper beskrivs i 2 kap 2 § FTL. Vi har valt att nedan ta med de tre första av dessa men inte de andra fem då de inte är relevanta för oss.

<i>Småhus</i>	<i>För att räknas som småhus ska byggnaden vara inredd så att den kan fungera som bostad åt antingen en eller två familjer. Även komplementbyggnader hör till småhus såsom förråd, garage eller attefallshus. Även byggnad som är inredd för 3-10 familjer hör till småhus om denna byggnad ligger på annat ägoslag än tomtmark. Tredimensionella fastigheters byggnader räknas aldrig som småhus.</i>
<i>Ägarlägenhet</i>	<i>När det rör sig om en byggnad som tillhör ett tredimensionellt fastighetsutrymme/fastighet och som endast används för en familj räknas detta som en ägarlägenhet.</i>
<i>Hyreshus</i>	<i>Ett hyreshus är en byggnad som kan vara inrättad till kontor, butik, hotell, restaurang eller som bostad till åtminstone tre familjer. Även till hyreshus räknas komplementbyggnader/komplementutrymme som behövs för verksamheten, exempelvis förråd, sophus eller liknande. Till hyreshus kan även byggnad som hör till tredimensionell fastighet räknas om denna är inrättad åt fler än en familj.</i>

---

<sup>67</sup> Samuelsson 2014, *Fastighetstaxering och fastighetsskatt*, s.1-2.



Gällande ägoslag finns de olika typerna beskrivna i FTL 2 kap 4 § och även dessa är indelade i 8 olika kategorier. Tomtmark, täktmark, åkermark, betesmark, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, skogligt impediment samt övrig mark. Av dessa är det tomtmarken som är relevant för oss och därför enbart denna som beskrivs nedan.

*Tomtmark* Den vanligaste typen av ägoslag är tomtmark. Till denna hör mark som upptas av ägarlägenheter, småhus, hyreshus, kraftverksbyggnad, industribyggnad, specialbyggnad eller övrig byggnad. Men det är inte enbart marken som upptas av byggnaderna utan även den mark som ligger i anslutning till byggnaderna och som krävs för att byggnaden ska kunna användas på tillfredsställande sätt. För ett småhus räknas oftast trädgård och parkeringsplats som tomtmark. Även en obebyggd fastighet kan bestå av tomtmark om denna har bildats med avsikt att bebyggas, den utgör kvartermark i detaljplanen eller om det finns ett giltigt bygglov.

För en taxeringsenhet ska dels byggnadstypen framgå och även vad det är för ägoslag. Denna kombination av byggnadstyp och ägoslag utgör en taxeringsenhet och av dessa har vi sju olika typer som listas upp i FTL 4 kap 5 §:

<b>Småhusenhet</b>	småhus + tomtmark
<b>Ägarlägenhetsenhet</b>	ägarlägenhet + tomtmark
<b>Hyreshusenhet</b>	hyreshus + tomtmark
<b>Industrienhet</b>	industribyggnad + tomtmark
<b>Specialenhet</b>	specialbyggnad + tomtmark
<b>Elproduktionsenhet</b>	kraftverksbyggnad + tomtmark
<b>Lantbruksenhet</b>	åkermark + betesmark + skogsmark + skogsimpediment + ekonomibygnad + tomtmark + småhus

Förutom de ovan nämnda taxeringsenheter kan även marksamfällighet eller anläggningssamfällighet komma att utgöra en taxeringsenhet i enlighet med FTL 4 kap 10§. Detta gäller enbart i de fall som förvaltning görs av en juridisk person men inte om fastigheterna som har del i samfälligheten utgörs av uteslutande ägarlägenhetsfastigheter eller småhusfastigheter. Om en person äger flera fastigheter av samma typ kan dessa, istället för att taxeras var för sig, samtaxeras och istället utgöra en taxeringsenhet.<sup>68</sup>

## 5.2 Typkoder

När fastighetstaxeringen görs bestämmer även Skatteverket en specifik typkod för varje fastighet för att ytterligare tydliggöra vad det rör sig om för fastighetstyp. Lantbruksenheters typkoder sträcker sig från 110→ 199, småhusenheter 210→ 299, hyreshusenheter 310→ 399, industrienheter 411→ 499, ägarlägenhetsenheter 510→ 581, täkter 610→ 699, elproduktionsenheter 711→ 799 och specialenheter 810→ 890. Ibland läggs nya typkoder till samtidigt som gamla tas bort som man inte längre anser vara relevanta. För småhusenheter gällde 2014 och tidigare att skillnad gjordes på helårsbostad och fritidsbostad, denna skillnad görs inte längre utan de taxeras under samma typkod.<sup>69</sup>

## 5.3 Riktvärde för småhus

I fastighetstaxeringen bestäms även ett taxeringsvärde som ska motsvara 75 % av taxeringsenhetens marknadsvärde två år före taxeringsåret enligt FTL 5 kapitel 2 § och 4 §. För oss är inte taxeringsvärdet det intressanta men däremot vissa av uppgifterna som tagits fram för att bedöma värdet. För småhusenheter ska det enligt FTL 8 kapitel 3 § finnas uppgifter om bland annat storleken på huset, med hänsyn till både boytor och biyor, samt vilken till vilken byggnadskategori huset tillhör. I fastighetsregistret använder man begreppet bebyggelsestyp istället för byggnadskategori och skillnad görs mellan friliggande småhus, kedjehus samt radhus. Dessa är inte vidare definierade i lagen men finns istället beskrivna på Skatteverket. Ett friliggande småhus får inte vara sammanbyggt direkt med ett annat småhus eller genom komplementbyggnad. För att klassas som radhus krävs att minst tre småhus är direkt sammanbyggda med varandra i ytterväggarna. Kedjehus definieras enligt skatteverket som flera sammanbyggda småhus där länken utgörs av en mindre tillbyggnad (garage, förråd, carport).<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> Lantmäteriet, *Innehåll i fastighetsregistret*, 2023.

<sup>69</sup> Skatteverket, *Typkoder för fastighetsregistret*, 2023.

<sup>70</sup> Skatteverket, *Olika typer av småhus*, 2023.

## 5.4 Utdrag ur fastighetsregistret

Nedan visas ett exempel på ett utdrag ur fastighetsregistret som ger en tydlig bild över den information som tillhandahålls. Utdraget är gjort för en småhusfastighet med ett friliggande bostadshus som understiger en fastighetsstorlek om 300 kvm.

Taxeringsuppgifter			
<b>Taxeringsenhet</b>			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
189921-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
Taxeringsår			
2021	3.726.000 SEK	2.145.000 SEK	1.581.000 SEK
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyt</b>
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
<b>Värderingsenhet småhusmark 055935254.</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b>	
1.581.000 SEK	1283058	Självständig	
<b>Tomtareal</b>	<b>Strand</b>	<b>Vatten o avlopp</b>	
134 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	<b>Antal lika</b>		
	1		
<b>Värderingsenhet småhusbyggnad 055936254.</b>			
<b>Bebyggelse</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Total standardpoäng</b>	
Friliggande	2.145.000 SEK	33	
<b>Bostadsyta</b>	<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b>	
120 kvm	50 kvm	130 kvm	
<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>	
1905		1929	
<b>Under Byggnad</b>	<b>Antal lika</b>		
Nej	1		

Figur 2. Exempel på taxering av en fastighet från registerutdraget.

## 6 Rättsfallsgenombgång

För att hitta de mest relevanta exemplen på rättsfall för att besvara våra frågeställningar använde vi oss av ett par olika metoder. Vi började med att söka efter rättsfall i databasen JUNO, där vi använde sökord som "Areal, Bostad, Bostadsändamål, Fastighetsbildning, Lämplighet, Storlek och Tomtstorlek" i olika kombinationer. Efter det gick vi igenom de rättsfall som tas upp i Peter Ekbäcks bok *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*. För en del av dessa fick vi hjälp att plocka fram dem i Lantmäteriets rättsfallsregister då de inte fanns i JUNO. Förutom dessa två huvudsakliga metoder för att identifiera rättsfall har vi även gått igenom hänvisningar från rättsfallen till andra rättsfall, hittat rättsfall via lagkommentarerna till FBL, samt letat upp rättsfall från kursböcker och seminarier från vår tid på utbildningen. Till slut har vi även läst rättsfallen som finns refererade till i Handbok FBL under de för oss relevanta avsnitten. I detta kapitel redovisas ett urval av de rättsfall vi har läst igenom, och som vi tycker ger den tydligaste bilden av hur domstolarna ser på frågan. De rättsfall som rör FBL 3 kap 1 § kommer först, följt av de som behandlar 2 §.

### 6.1 Avstyckning av 375 kvm för fritidsändamål<sup>71</sup>

Avstyckning av fastighet för fritidsändamål på 375 kvm kring befintligt fritidshus tilläts ej. Motiveringen var att varken VA eller parkering kunde lösas inom fastighetens gränser. Det saknades redovisning av hur frågorna kunde lösas på andra sätt vilket ledde till bedömningen att fastigheten inte, i enlighet med lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 §, kunde anses vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Berörd fastighet (Fränsta Torp i Ånge kommun) är en bebyggd fritidsfastighet med två bostadshus och några uthus. Fastighetsägaren ansökte om avstyckning av ett område på 375 kvm, innehållande ett av bostadshusen, vilket fastighetsbildningsmyndigheten godkände. I förrättningsakten framkom att styckningslotten var ämnad att användas som fritidsbostad. Länsstyrelsen ställde sig negativt till fastighetsbildningen och begärde att beslutet skulle upphävas. Som stöd för att beslutet skulle upphävas angav länsstyrelsen bland annat att det är ovanligt att fritidshustomter är så små som 375 kvm. De menar på att så små tomter endast borde få bildas där man har gjort en eftertänksam planering där fokus legat i tät bebyggelse. VA-frågorna, parkeringsfrågorna och utrymme för exempelvis friluftsliv bör redan vara utredda och redovisade. FBL 3 kap 1 § anger att en nybildad fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål bland annat med hänsyn till omfånget. Beroende på ändamål behöver fastigheten ha sådan areal att funktioner som normalt följer med en sådan typ av fastighet går att tillgodoses inom fastighetens gränser (om det inte finns andra lösningar såsom gemensamhetsanläggningar eller servitut). Länsstyrelsen anser

---

<sup>71</sup> Hovrätten för Nedre Norrland 1982-07-09, UÖ 136. Lm ref. 82:37.

inte att det i förrättningsakten har framgått någonting om hur avloppsfrågan kan lösas. Idag finns det en kemisk toalett i huset men med en avsaknad för infiltration av avloppsvattnet. Det går inte att på fastigheten anlägga en godtagbar infiltrationsanläggning för avlopp eftersom det inte finns tillräckligt med plats på tomten. Dessutom ligger huset 15 meter från stranden och enligt Naturvårdsverkets anvisningar *Små avloppsanläggningar (1974:15)* borde avståndet mellan infiltrationsplats och ytvatten inte vara mindre än 25 meter. Möjligheten att lösa infiltrationsanläggning eller dylikt utanför fastigheten begränsas av grannfastigheterna. Men även om någon granne skulle tillåta anläggning på deras tomt är lutningen på styckningslotten alldeles för brant för att med självfall kunna leda bort avloppsvattnet från tomten. Tveksamt att avloppsfrågan kan lösas på ett gynnsamt sätt. Vid bedömning av lämplighet bör man bedöma den allmänna lämpligheten och inte lämpligheten för den nuvarande ägaren. Tomten skulle uppfattas som alldeles för trång för de flesta. Det saknas en redovisning av hur vattenförsörjning eller biluppställning ska ske. Fastigheten blir ej varaktigt lämpad för sitt ändamål och uppfyller inte heller de allmänna lämplighetskraven i 3 kap 1 §.

Vidare anför fastighetsägarna samt köpare av styckningslotten följande skäl till varför förrättningsbeslutet bör få stå kvar. Lotten är tillräckligt stor för att anses vara en lämplig tomt för bostadshuset. Angående avloppet finns en kemisk toalett som inte behöver infiltrationsanläggning. Det finns dessutom en massa andra möjliga alternativ för avlopp som inte har behov av infiltration (mulltoalett, mullbänk osv).

Infiltrationen av disk- och tvättvatten borde inte vara svårt att lösa. Ett exempel ges på att vid en hög vattenförbrukning och infiltrationstid i marken på 30 minuter krävs en ledning på 27 meter. Att uppföra och gräva en trekammarbrunn eller infiltrationsbrunn samt 27 meter ledning går enkelt på denna tomt. Kapaciteten för systemet är för 4 personer. Lotten har varit bebyggd sedan 1968 och har utnyttjats utan problem vilket måste påvisa att den är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Vattenfrågan löses genom att det hämtas från en vattenståndare väster om Fränsta 2:72 som dessutom nyttjas av 5 fritidshus. Parkering finns i anslutning till väg med servitutsrätt som ligger norr om Fränsta 2:72. Gällande länsstyrelsens yttrande om planläggningen är det värt att tillägga att denna delen av stranden mot Gissjön är färdigbyggd och det är inte möjlig med någon ytterligare fritidsbebyggelse så det kan inte anses vara nödvändigt med en *omsorgsfull planläggning* för en bebyggd styckningslott som nyttjats som en fristående fastighet sedan 1968.



Figur 3. Lantmäteriet Min karta. Ånge Fränsta 2:72.

Fastighetsdomstolen framförde, efter syn på plats, sina skäl för beslutet. Styckningstomtens storlek är mindre än vad som brukar anses lämpligt för en fritidshusomt. Avståndet mellan den befintliga bebyggelsen på stamfastigheten och styckningslotten är endast någon meter eftersom bebyggelsen har hört samman. Då de funktioner som vanligtvis brukar kunna tillgodoses inom den egna fastigheten i detta fallet inte kan tillgodoses med avseende på storleken på lotten anses tomten vara för liten för att anses varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fastighetsbeslutet ska upphävas.

Fastighetsdomstolens beslut överklagades av fastighetsägaren samt köparen av styckningslotten till hovrätten. I hovrätten väljer även byggnadsnämnden i kommunen att yttra sig till stöd för genomförandet av avstyckningen. Byggnadsnämnden beviljade bygglov för fritidshuset 1968-10-29. Vid denna tid var strandskyddsbestämmelserna inte generellt gällande, dessutom var allemansrätten redan begränsad i sitt utnyttjande av strandområdet vid bygglovstidpunkten på grund av redan etablerad och befintlig fritidsbebyggelse. Vid bygglovsprövningen bedömde man att avloppsfrågan kunde lösas på ett tillfredsställande sätt, vilket tillstyrktes av att inga sanitära problem hade uppstått under de tolv år som fritidshuset hade nyttjats för det avsedda ändamålet. FBM har framfört att VA-frågorna kan lösas genom att bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Enligt BN tekniska personal föreligger tekniska möjligheter att ansluta fastigheter till en gemensam VA-anläggning. Rätten till parkering kan även säkras genom gemensamhetsanläggning. Storleken på tomten är liten, ja, men denna storeken har inte varit några problem under de senaste 12 årens nyttjande av fritidsfastigheten. Även om fritidsfastigheten skulle byta ägare lär det finnas köpare som accepterar en mindre tomtplats.

Hovrätten anförde att bebyggelsen på fastigheten Fränsta 2:72 inte anses mer omfattande än att den uppfattas som en lämplig fritidsbebyggelseenhet. Avstyckningen skulle emellertid bidra till en onaturlig uppdelning av bebyggelsen. Exempelvis skulle ett av uthusen placeras mitt på gränsen. Angående VA och att inga sanitära problem ännu har uppstått beror till stor del på sättet som nuvarande ägare nyttjar boningshusen. En konsekvens av fastighetsbildningen kan bli ett mer extensivt utnyttjande och därav ett större behov av en effektivare VA-lösning såsom länsstyrelsen har redovisat. I likhet med tingsrätten anser inte hovrätten heller att funktionerna kan tillgodoses inom lottens egna gränser. Det har inte skett någon redovisning/kartläggning av vilka möjligheter som finns för att anordna gemensamma anläggningar. Därav kan inte styckningslotten anses vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.

## 6.2 Avstyckning av 660 kvm<sup>72</sup>

Avstyckning av område på 660 kvm för bostadsändamål tilläts ej. På stamfastigheten stod ett bostadshus med två bostadslägenheter som efter avstyckning skulle bli 840 kvm. Man ansåg att stamfastighetens areal om 840 kvm var för liten för en tvåfamiljsvilla och uppfyllde därför inte lämplighetskravet i FBL 3 kap 1 §. För styckningslotten gällde att denna stred mot byggnadsplanebestämmelserna, dessa angav en minsta storlek på 1200 kvm som under vissa omständigheter kunde sänkas till 800 kvm. Styckningslotten kunde därför inte tillåtas enligt FBL 3 kap 2§.

Paret Hjertberg äger Ekesås 1:127 som är en bostadsfastighet för 2 familjer med en storlek på 1500 kvm. På fastigheten ligger en tvåfamiljsvilla samt en uthusbyggnad som fungerar som garage och rymmer 2 bilar samt förrådsutrymmen. För fastigheten gäller byggnadsplan som fastställdes 8 december 1984 - området är i denna plan utmärkt som ö-område.<sup>73</sup> Den 17e februari 1981 inkom en ansökan till fastighetsbildningsmyndigheten där paret ansökte om att få avstycka den västra delen av deras fastighet med ändamål bostadsfastighet. Den blivande styckningslotten skulle i så fall bli 660 kvm och där uthusbyggnaden hängde med.

Enligt byggnadsplanen får Ö-områden inte bebyggas till mer än  $\frac{1}{3}$  och den totala byggnadsytan får inte överstiga 150 kvm/tomt. Det står även att en tomtplats som är avsedd för bebyggelse av bostadshus ej får vara mindre än 1200 kvm men med en undantagsbestämmelse att om det föreligger särskilda omständigheter får arealen nedgå till som minst 800 kvm.

I nuläget är den totala byggnadsytan på fastigheten 181,3 kvm (113,8 kvm bostadshus och 67,5 kvm uthus). För uthuset meddelades dispens från byggnadsplanen av länsstyrelsen 1966.

---

<sup>72</sup> Göta hovrätt 1983-06-22, UÖ 9. Lm ref. 83:22.

<sup>73</sup> Ö-område = övriga influensområden.

Byggnadsnämnden avrådde från avstyckningen med ovan redovisade bestämmelser som gällde i byggnadsplanen. Fastighetsbildningsmyndigheten ställde in förrättningen eftersom de ansåg att arealen på stamfastigheten efter avstyckningen (840 kvm) inte var tillräcklig för en tvåfamiljsvilla och att stamfastigheten därmed inte uppfyllde lämplighetskravet i FBL 3 kap 1 §. Även styckningslotten var olämplig eftersom dess storlek på 660 kvm direkt stred mot byggnadsplanen och inte kunde tillåtas enligt FBL 3 kap 2 §.

Paret Hjerterberg överklagade FBM's beslut till fastighetsdomstolen där de yrkade att FD skulle undanröja beslutet och återvisa förrättningen till FBM. Som argument anförde paret att bestämmelsen i byggnadsplanen som BN och FBM refererar till må finnas i äldre byggnadsplaner men i alla planer från 1970 och framåt finns inga bestämmelser om minsta tomtstorlek. De hänvisar även till att det finns fastigheter i området, bland annat de som omfattas av samma stadsplan, som är betydligt mycket mindre än 840 kvm. Det har skett flera undantag från byggnadsplanen exempelvis en fastighet om 1 537 kvm där en avstyckning skedde som gav en styckningslott om 729 kvm (långt under 800 kvm) medan stamfastigheten var 808 kvm. Paret uppmanar även domstolen beakta att som ett resultat av stigande tomtpriser så blir tomtarealerna allt mindre.

Byggnadsnämnden anför inget nytt utan refererar till tidigare uttalanden som nämnden gjort och avstyrker därför bifall till överklagandet.

Fastighetsdomstolen beslutar, med grund i vad FBM och BN redan anført, att det inte föreligger någon omständighet som skulle kunna resultera i att avstyckningen kan genomföras och överklagandet avslås.

Paret Hjerterberg var inte nöjda med utslaget och överklagade beslutet till hovrätten med samma yrkanden som i förra instans. Hovrätten lämnade dock besvären utan bifall.

### **6.3 Avstyckning av L-formad fastighet på 643 kvm<sup>74</sup>**

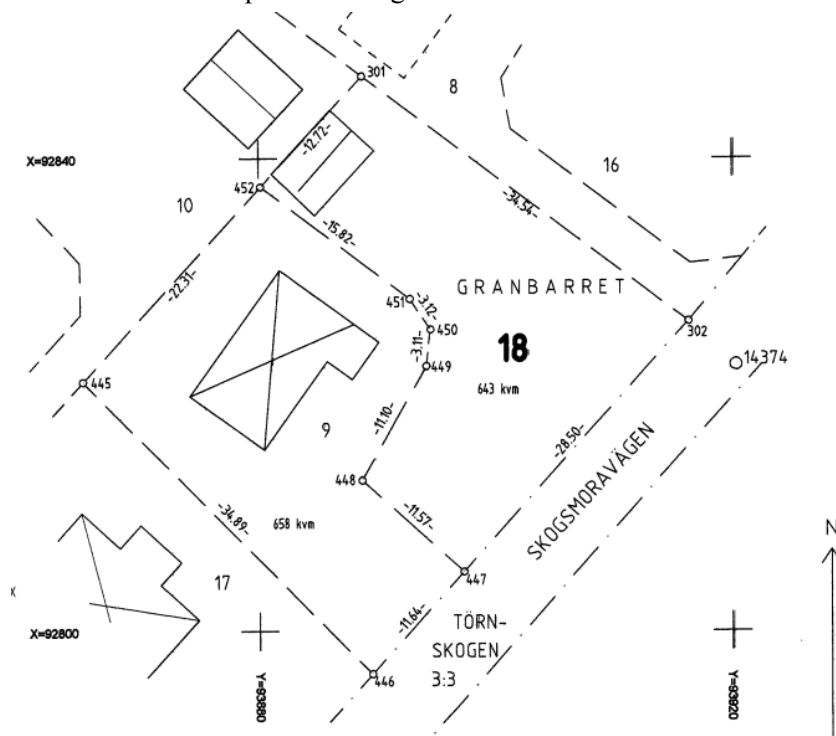
Avstyckning av L-formad fastighet på 643 kvm tilläts ej. Hovrätten kommer fram till att fastighetsbildningen inte är förenlig med avstyckningsplanens ursprungliga syfte och därmed strider mot FBL 3 kap 2 §. Som motivering till avstyckningen har fastighetsägaren visat att fastigheten går att bebyggas, om än med ett specialritat hus. Detta anser inte domstolen tillräckligt för att nå upp till kraven för en lämplig bostadsfastighet utan att det istället behöver finnas en flexibilitet angående vilken typ av byggnad som kan uppföras. Därav kommer hovrätten fram till att fastighetsbildningen strider mot lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 §.

---

<sup>74</sup> HovR Ö 6745-08.



LM i Stockholm godkände en avstyckning från fastigheten Sollentuna Granbarret 9 (658 kvm) för att bilda den nya fastigheten Sollentuna Granbarret 18 (643 kvm). Nedan visas en bild på förrättningskartan.



Figur 4. Förrättningskartan över Granbarret 18.

Förrättningen överklagades av Sollentuna kommun som yrkade att förrättningen skulle ställas in. Kommunen anförde i fastighetsdomstolen att Granbarret 18 strider mot lämplighetskravet i FBL 3 kap 1 § genom att fastigheten inte är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Lämplighetsprövningen ska enligt kommunen ske utifrån ett planmässigt betraktelsesätt samt att hänsyn även ska tas till fastighetens storlek där denna inte får avvika för mycket från andra fastigheter i området. Angående storleken ansåg kommunen att Granbarret 18 (643 kvm) är betydligt mycket mindre till ytan i jämförelse med andra fastigheter i området och utformningen på fastigheten är anpassad efter byggnaden på Granbarret 9. Det är storlek i kombination med utformningen (L-format) som gör att fastigheten inte kan bebyggas med hus som passar in i omgivningen. Då byggnaden måste uppföras minst 4,5 meter från tomtgränsen bidrar detta till en väldigt begränsad byggyta på 56 kvm där inget kataloghus får plats utan det krävs istället ett arkitektrit. Om det ska krävas ett arkitektrit hus för en bostadsfastighet kan det inte anses vara lämpligt. För området gäller en avstyckningsplan som ska tolkas som detaljplan. Genomförandetiden på denna har gått ut och i sådana fall bör samråd ske med byggnadsnämnden när det rör sig om fastighetsbildning. Enligt kommunen är syftet med avstyckningsplanen stora fastigheter och gles exploatering. Dessutom är fastigheterna väsentligt mycket mindre än den i översiktsplanens rekommenderade minsta tomtstorlek (800 kvm) samt att

med den unika utformningen bör fastigheten vara större än 800 kvm. Kommunen varnar för att denna fastighetsbildning kan ha prejudicerande effekt i området.

Paret Hasselblad menade istället att LM bedömning var att fastighetsbildningen inte stred mot avstyckningsplanen och att det går att bygga ett fungerande hus med tillräckliga tomtytor. Det finns även många fastigheter i området som har styckats av med en betydligt mycket mindre areal än 800 kvm och bebyggts.

På detta svarar kommunen att det saknas förhandsbesked för byggnad på fastigheten. Det har även inte skett något samråd mellan kommunen och LM, eftersom kommunen starkt avstyrkt fastighetsbildningen och ifrågasatt att fastigheten skulle gå att bebyggas. Standardstorleken i området är dessutom över 900 kvm med undantag från nordvästra delen av området som planlagts senare där enbart två fastigheter har en yta som understiger 700 kvm. Storleken på Granbarret 9 och 18 är inte bara ovanligt för närområdet utan även Sollentuna i stort.

Hasselblads menar att de inte har fått information om att kommunen avstyrkte avstyckningen men fått ta del av att kommunen ställde sig tveksamma till huruvida styckningslotten kunde bebyggas med en lämplig byggnad. I överklagandet påstod styckningslott och stamfastighet vara betydligt mycket mindre än snittstorleken och angav då att denna storlek låg mellan 1500 och 2000 kvm men nu har de ändrat sig och säger att snittstorlek istället ligger på 900 kvm + med vissa undantag. I området finns det styckningslotter om 600-700 kvm samt fastigheter på 700-800 kvm men där drygt 100 kvm inte är byggbara pga skaftväg så att referera till ÖP med minsta tomtstorlek 800 kvm när man flertal gånger gått ifrån denna måste vara irrelevant.

Fastighetsdomstolen förtydligar att de enbart kommer att behandla frågan om LMs beviljande av avstyckningen har varit korrekt och uppfyllt kraven i FBL 3 kap 1 § och 3 kap 2 §. Enligt PBL 17 kap 4 § 1st kommer avstyckningsplanen att gälla som detaljplan och avstyckningsplanen fortsätter att gälla efter genomförandetiden enligt PBL 5 kap 5 § 4 st. Eftersom genomförandetiden på avstyckningsplanen har gått ut bör LM föra samråd med byggnadsnämnden när det rör fråga om fastighetsbildning enligt PBL 17 kap 4 § 2 st. Om nämnden avråder från fastighetsbildning får man med detta i åtanke istället bedöma fastighetsbildningen utifrån de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap 1 §. FD lyfter även att ÖP anger en minsta tomtstorlek mellan 800-1000 kvm där man högst får bebygga 1/5 av tomtytan. Stamfastighet och styckningslott som godkändes av LM understiger ÖP med 157 kvm och 142 kvm. Utformningen på fastigheterna är avvikande, bygglov har inte heller beviljats vilket i sig tyder på att utformningen inte är lämplig och storleken på fastigheterna understiger även rekommenderad tomtstorlek enligt ÖP vilket gör att de strider mot FBL 3 kap 1 §. Både i förhållande till storlek och utformning får fastigheterna fortsatt anses vara i strid med avstyckningsplanen och därav inte förenliga med FBL 3 kap 2 §. Kommunens överklagande ska bifallas.

Det fanns dock två nämndemän som var skiljaktiga och anförde följande:

L-formade avstyckningar är inte unika i området. Det finns flertal fastigheter med denna utformning och som även är mindre i storlek. Andra byggnader i området ligger även dem väldigt nära varandra, det är alltså inte unikt och det argumentet som kommunen anförde att dessa byggnader skulle vara för nära varandra håller inte. Byggnadsnämnden bör lita på LMs bedömning och deras kompetens. Kommunens riktlinjer för Törnaskogen är otydliga och genom att kommunen tillåtit avvikelser från ÖP har riktlinjerna blivit ännu mer oklara.

Beslutet överklagades till Svea hovrätt där paret Hasselblad i stort sett hade samma argument som i fastighetsdomstolen men med ett tillägg av ett exempel på en liknande fastighet, som tillåtits efter överklagandet, nämligen Granbarret 15 som även denna är L-formad och har en storlek om 700 kvm där 100 kvm är skaftväg.

Kommunen utvecklade även sin talan och framförde att gränsen mellan lämplig och olämplig måste avgöras i varje enskilt fall. I vissa fall har kommunen valt att bilda fastigheter under 800 kvm samt bilda L-formade där dessa varit nära gränsen för olämplig. I fallet med Granbarret 18 har gränsen passerats. Kommunen har även avstyrkt bildningen av Granvirket 4 och Signalen 10 vilka överklagades:

- Svea hovrätt Ö 6640-07 ← rättsfall i samma område där kommunen sagt nej
- F 5822-07 ← rättsfall i samma område där kommunen sagt nej

Bildandet av Granbarret 18 kommer att få prejudicerande effekt.

Frågan som, enligt hovrätten, ska bemötas och besvaras är huruvida fastighetsbildningen är godkänd relaterat till de allmänna plan- och lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap 1-2 §§. I vad som än så länge har framförts verkar avstyckningsplanen inte ha någon minsta tomtstorleksbestämmelse som skulle kunna hindra fastighetsbildningen. Marken där fastigheten ligger är även enligt avstyckningsplanen avsedd för bebyggelse så inte heller i detta avseende strider avstyckningen mot planen. Vid ett studerande av plankartan<sup>75</sup> framkommer att det fanns en viss storlek som man hade i åtanke vid skapandet av planen. Främst varierar storleken mellan 1500-2300 kvm med en medelareal om 2000 kvm där enbart några få understiger 1500 kvm. I länsstyrelsens bedömning av avstyckningsplanen låg denna illustration av fastighetsindelningen som en viktig grund. Därav har illustrationen en hyfsat stor betydelse för tolkningen av syftet med planen. Efter ikraftträdandet av avstyckningsplanen har ett flertal fastighetsbildningar i området tillåtits som har underskridit 1500 kvm. Granbarret 9 omfattade tidigare 2302 kvm tills avstyckning av Granbarret 17 (på 1001 kvm) genomfördes. En ytterligare delning av denna tomt skulle bidra till en fördubbling av antal tomter och det kan inte anses förenligt med planens ursprungliga syfte. Avstyckningen strider därför mot FBL 3 kap 2 §. I ÖP för området gäller en minsta tomtstorlek om 800-1000 kvm. Denna är inte

---

<sup>75</sup> Illustration till avstyckningsplanen.

lagligt bindande men fungerar som riktlinje. Även om avstyckningsplanen är föråldrad och otidsenlig kan inte arealangivelserna i översiktsplanen få en högre verkan än arealbestämmelserna i avstyckningsplanen. Angående utformningen är denna unik och avviker från vad som vanligtvis skulle anses vara normalt och planmässigt. Enda anledningen till att bilda en sådan fastighet skulle enligt hovrätten vara om det inte var för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse samt fastighetsgränser. Klaganden har visat att fastigheten går att bebyggas men detta är inte tillräckligt. Hovrätten menar på att en lämplig bostadsfastighet som ska uppfylla kraven i FBL 3 kap 1 § behöver ha en större flexibilitet gällande vilken typ av byggnad som kan rymmas på fastigheten. Det ska inte behövas ett specialbeställt hus. Därmed finner hovrätten att fastighetsbildningen strider mot både FBL 3 kap 1 § och 3 kap 2 §.

Även i hovrätten fanns det en skiljaktig mening som istället anförde följande: Avstyckningsplanen gäller som detaljplan enligt 17 kap 1 § PBL. Denna har ingen bestämmelse om minsta tomtstorlek. Plankartan med fastighetsindelingslinjer kan dock ge en uppfattning om tänkt storlek dock verkar denna illustration verkar ha haft någon betydelse vid fastighetsbildning i kommunen och mindre tomtstorlekar än dessa har godkänts. Kommunen har både godtagit L-formade fastigheter och mindre tomtstorlek. Avstyckningsplanen verkar inte längre användas av kommunen utan är snarare föråldrad och otidsenlig eftersom kommunen väljer att avvika från den. Därför kan inte avstyckningen anses strida mot planen på ett sådant sätt att avstyckningen inte skulle kunna genomföras. ÖP fungerar som vägledande vid detaljplaneläggning men är inte rättsligt bindande så att det i ÖP står en minsta tomtstorlek är inte relevant. Fastighetsbildningen strider därför inte mot FBL 3 kap 2 §. Frågan är huruvida avstyckningen är olämplig enligt FBL 3 kap 1 §. Enligt kommunen har tomtens storlek samt utformning passerat gränsen för vad som kan anses vara lämpligt. LM har haft en annan uppfattning. Min uppfattning är att Hasselblad har visat på att tomten går att bebygga. FBL 3 kap 1 § saknar bestämmelse om att det ska finnas flexibla lösningar till val av bostadshus till en styckningslott. Uppfattningen om vad som är att räknas som en *normal tomt* skiljer sig. I tätbebyggda områden där man vill förtäta ytterligare där man önskar utnyttja marken så effektivt som möjligt kan detta säkerligen medföra en onormal utformning. Vi instämmer med LMs bedömning att styckningslotten uppfyller kraven i FBL 3 kap 1 § och 3 kap 2 §.

#### **6.4 Avstyckning från tomt på 8400 kvm<sup>76</sup>**

Avstyckning på 2000 kvm från fastighet på 8400 kvm tilläts ej. Fastighetsbildningen stred mot bestämmelse i byggnadsplan. FD kommer fram till att förrättningen bör tillåtas då arean endast i ringa mån understiger bestämmelsen och att fastighetsindelningen i övrigt inte blir olämplig. HovR menar att avvikelserna inte är mindre och då BN motsätter sig förrättningen kan den inte tillåtas.

---

<sup>76</sup> NJA 1984 s 60.

Fastigheten Oxhalsö 2:222 består av ca 3700 kvm beläget inom område för bostadsändamål samt ca 4700 kvm mark utpekad som park- och vägmark och är bebyggd med ett fritidshus. Byggnadsplan för området avser fritidsbebyggelse och antogs den 25 maj 1970 och den anger att tomtplats inte får ges mindre storlek än 2000 kvm. Avstyckningen strider mot planen då styckningslott, stamfastighet eller båda blir mindre än 2000 kvm. Byggnadsnämnden vägrar medgivande till undantag och menar att förrättningen strider mot FBL 3 kap 2 §.



Figur 5. Lantmäteriet Min karta. Norrtälje Oxhalsö 2:222.

FÅ: Befintlig byggnad har placerats så att framtida avstyckning ska kunna ske. Grönområdet behöver inte vara 4700 kvm, inga utomstående utnyttjar marken. Grönområdet kan vara 4400 kvm och tillåta avstyckning av 2000 kvm.

BN: FÅ har fått dispens från nybyggnadsförbud enl 110§ byggnadslagen. FÅ har ej angett särskilda skäl för att motivera avstyckning i strid mot fastställd byggnadsplan.

FD: Domstolen håller syn på platsen och konstaterar att brunn samt gemensam vattenledning finns. Möjligheter finns för infiltrering av avloppsvatten. 3700 kvm ligger inom område för bostadsändamål. Delas detta område på hälften kommer fastigheterna bara i ringa mån underskrida kravet på minsta areal. Med hänsyn till fastighetens beskaffenhet och övriga förhållande anses olämplig indelning av fastigheten inte förekomma. Tillstånd bör givas till avstyckning.

HovR: BN menar att den avvikelse från planen som medgivande skulle innebära ej är mindre avvikelse enl. FBL 3 kap 2 §, och kan därmed inte genomföras utan nämndens godkännande. Enligt förarbetena skall lagrummet tillämpas med försiktighet och

samråd med BN ska ske i tveksamma fall. I målet skulle två fastigheter bildas med minst 150 kvm eller 7,5 % avvikelse från bestämmelserna om minimiareal. HovR:n finner att avvikelsen inte kan klassas som mindre sådan. Detta samt att BN redan tidigare motsatt sig ansökan gör att HovR upphäver FD's dom.

HD: Varken lagtextens eller förarbetenas innehåll medger något annat alternativ än att de två oberoende villkoren, att planavvikelsen är mindre, samt att fastighetsbildningsåtgärden inte strider mot planens syfte båda ska vara uppfyllda. Att HovR:n har inskränkt prövningen till att konstatera att planavvikelsen inte är mindre är därmed tillräckligt. Huruvida en avvikelse från byggnadsplan räknas som mindre eller inte måste bedömas med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall. Avvikelsen i det aktuella fallet, som berör både stamfastighet och styckningslott, kan inte anses vara bagatellartad. HD fastställer HovR dom.

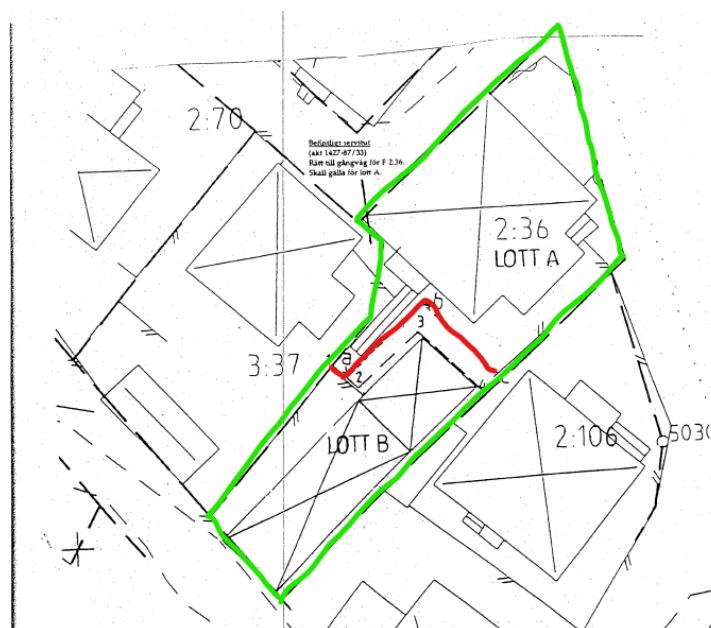
### **6.5 Klyvning av fastighet på 300 kvm<sup>77</sup>**

Klyvning av fastighet på 300 kvm tilläts ej. LM anser att klyvning kan tillåtas då den bara strider mot bestämmelse om bebyggelsegrad, och att förrättningen inte bidrar till några ändrade förhållanden i det avseendet. FD håller med om att klyvningen inte följer bestämmelserna men att det rör sig om befintliga förhållanden som inte ändras i och med förrättningen. HovR konstaterar att en av byggnaderna saknar bygggrätt och att klyvning skulle tillskapa bygggrätt för byggnaden. Att man från kommunens sida inte längre kan invända mot användningen betyder inte att planens bestämmelser inte gäller och syftet med planen är att förhindra ytterligare förtätning.

Fastigheten Finntorp 2:36 i Sotenäs kommun är bebyggd med två bostadshus, varav det mindre huset har omvandlats från uthus till bostadshus utan bygglov. Enligt gällande detaljplan från 1942 får högst  $\frac{1}{3}$  av ytan bebyggas. Fastighetsägaren ansökte om klyvning av fastigheten i två bostadsfastigheter. Fastigheten ägs idag av 4 personer, varav två har  $\frac{1}{3}$  var och två har  $\frac{1}{6}$  var. De två som har en tredjedel var vill fortsätta äga den större klyvningsloten (190 kvm) och de övriga två ska fortsätta äga den mindre klyvningsloten (110 kvm). Alla delägare är överens om att samägandet ska upphöra, dragningen av den nya fastighetsgränsen och att klyvningen bara speglar nuvarande ägoförhållanden parterna emellan.

---

<sup>77</sup> HovR för Västra Sverige Ö 4828-00.



Figur 6. Bild från dom Ö 4828-00, fastighetsgränser markerade av författarna.

Lantmäteriet gjorde bedömningen att klyvningen inte stred mot planens bestämmelser annat än bestämmelsen om andelen bebyggd mark. På grund av detta var befintliga förutsättningar som inte gav upphov till någon ny byggrätt ansåg man att förrättningen kunde tillåtas. FLM noterade att det mindre bostadshuset var benämnt som uthus på en av kommunens kartor, men då ett tidigare beviljat bygglov hade benämningen utbyggnad av bostadshus tolkades detta som ett medgivande till ändring av användning. Den ändrade användningen har inte heller ifrågasatts av byggnadsnämnden sedan bygglovets beviljades 1976.

Fastighetsdomstolen: Miljö och byggnadsnämnden har gjort gällande att fastighetsbildningen strider dels mot FBL 3 kap 1 §, i att de inte blir varaktigt lämpade för sitt ändamål, och dels att fastighetsbildningen skulle strida mot byggnadsplanen, och därmed mot FBL 3 kap 2 §. I fråga om lämpligheten är nämndens huvudsakliga invändning att fastighetsbildningen skulle ge upphov till att båda fastigheterna får en bebyggd area på ca 60-70 procent. Detta i kombination med byggnadernas placering på fastigheterna innebär att grannfastigheter delvis behövs tas i anspråk för att man ska kunna sköta yttre underhåll på byggnaderna. Fastighetsdomstolen gör dock bedömningen att detta inte väsentligen skiljer sig från flera andra fastigheter i området, och att klyvningsfastigheten redan är bebyggd i denna utsträckning. Åtgärden påverkar inget av dessa förhållanden. Fastighetsbildning i enlighet med LMs beslut påverkar inte heller det faktum att byggnaderna på fastigheten redan strider mot byggplanen. Klyvningen i sig påverkar inte bebyggelsegraden, och den leder inte till någon möjlighet för ytterligare förtätning eller förändring av användning som inte kräver medgivande i form av bygglov. I byggplanen finns ingen bestämmelse om minsta tomtstorlek och



byggnaden som benämns som uthus har enligt fastighetsägarna nyttjats som bostad sedan åtminstone 1960-talet. Byggnadsnämnden har inte heller haft några invändningar mot byggnadens användning i bygglovsärendet 1976 utan har gjort prövningen utifrån byggnadens användning som bostad. Med hänsyn till dessa omständigheter får det antas att byggnadsnämnden närmast godkänt ändringen av användningen till bostad, och därmed strider inte fastighetsbildningen mot planen.

HoVR: Redan vid fastställandet av detaljplanen 1942 var det aktuella området tätbebyggt och komprimerat. Meningen med planbestämmelserna kan inte tolkas på annat sätt än till att motverka ytterligare förtätning och ger inte utrymme att uppföra mer än en huvudbyggnad för bostadsändamål på den aktuella fastigheten. Att nämnden på grund av preskription inte kan invända mot användningen av två byggnader för bostadsändamål innebär inte att detaljplanens bestämmelser slutar gälla, och därmed finns ingen byggrätt utöver vad som framgår av planen. På dessa grunder bedömer HoVR:n att klyvningen inte uppfyller planvillkoret och Lantmäteriets beslut ska därmed undanröjas. Ett fastighetsråd och ett hovrättsråd är skiljaktiga i frågan.

HD beviljar inte prövningstillstånd.

## 6.6 Avstyckning från fastighet på 1154 kvm<sup>78</sup>

Avstyckning av 580 kvm från fastighet på 1154 kvm tilläts. MMD framhäver vikten av en prövning enligt FBL 3 kap 1 § i de fall då detaljplanen är föråldrad. Man noterar även att mindre avvikelser från plan kan tillåtas om syftet med planen inte motverkas. Domstolen gör bedömningen att avstyckningen kan ske på ett sätt som uppfyller de bestämmelser som finns i planen och att den inte kan anses strida mot planens syfte.

Förrättningen gäller avstyckning från fastigheten Kyvik 5:264, stamfastigheten blir 574 kvm och styckningslotten 580 kvm. LM beslutar om bildande av den nya fastigheten.

BN överklagar, främst tre argument.

- Fastighetsbildningen strider mot planens syfte.
- Kommunens policy för området tillåter inte mindre fastigheter än 1000 kvm.
- Fastighetsbildningen har en omfattande prejudicerande verkan.

FÄ: Enligt gällande detaljplan får tomter i området endast användas för bostadsändamål och bebyggas med enplanshus. Det nämns inget om byggnadshöjd eller begränsning av byggnadsarea eller tomtareal. FÄ hävdar att den policy som BN påstår sig följa inte har tillämpats i närområdet. FÄ pekar också ut att det bara går att stycka av 3 fastigheter till med hänsyn till nuvarande storlek och placering av

---

<sup>78</sup> MMD vid Vänersborgs TR F 4744-17.



bostadshus, den prejudicerande effekten kan inte hävdas vara allvarlig. Befintlig fastighet är ansluten till VA vilket den nya också kan bli, och anslutning kommer finnas till befintlig väg. Den planerade bostaden kommer få en byggnadsarea på ca 120-130 kvm och det kommer vara minst 4,5 m avstånd till intilliggande fastigheter på alla sidor. Även utseendemässigt planeras den nya bostaden smälta in med befintlig bebyggelse och uppfyller därmed anpassningskravet och omgivningskravet i PBL 2 kap 6 § och 9 §.



Figur 7. Lantmäteriet Min karta, Kungsbacka Kyvik 5:264.

MMD: Avstyckningen gäller ett område med en äldre byggnadsplan där genomförandetiden gått ut. När en plan blir föråldrad blir FBL 3 kap 1 § ett viktigt komplement till FBL 3 kap 2 § i bedömningen huruvida fastighetsbildning sker i strid med plan. Inom område med detaljplan får fastighetsbildning inte ske i strid mot detaljplanen, mindre avvikelser kan dock tillåtas om syftet inte motverkas. I den förekommande planen nämns inte tomtstorlek, avstånd från byggnad till gräns eller exploateringsgrad, bara enplanshus. I byggnadsplanen är illustrerade, befintliga tomter mellan 680 och 1200 kvm. På grund av övergångsbestämmelser från planens uppkomsttid gäller 39 § byggnadsstadgan om minsta avstånd mellan fastighetsgräns och byggnad. Enligt situationsskiss är styckningslotten tänkt att bebyggas med bostad som uppfyller detta krav.

Den centrala fråga i målet är om avstyckningen står i strid med FBL 3 kap 2 §. Detaljplanen innehåller inte bestämmelser om tomtstorlek och domstolen anser inte att planen bör tolkas som att den i praktiken vill styra storleken på tomterna. Avstyckningen strider därmed inte mot plan eller mot bestämmelserna i byggnadsstadgan. Vid avstyckning då genomförandetiden gått ut är det extra viktigt att höra byggnadsnämndens inställning. LM har inte gjort detta, men domstolen har via överklagan fått del av BNs åsikt.

Domstolen menar att man inte kan dra slutsatsen att avstyckningen strider mot planens syfte. Domstolen anser inte att den förtätning som sker genom avstyckningen påverkar områdets karaktär i någon nämnvärd grad. Den prejudicerande effekten kan inte heller antas påverka i någon större utsträckning. Gällande den policy som BN hänvisar till framkommer inte hur eller när den är beslutad om. Vill BN säkerställa att tomter i området ska ha minsta tomtstorlek på 1000 kvm får detta regleras genom de verktyg som finns vid planläggning. Kommunen har inte heller framfört att de planerar ändra detaljplanen för att införa sådan bestämmelse för att förhindra oönskad förtätning. I övrigt strider inte avstyckningen mot några av bestämmelserna i FBL 3 kap 1 § och domstolen finner därmed att avstyckningen kan tillåtas.

### **6.7 Avstyckning från fastighet på 1800 kvm<sup>79</sup>**

Avstyckning från fastighet på 1800 kvm tilläts ej. MMD konstaterar att det finns undantag från bestämmelse mot minsta tomtstorlek och att dessa undantagsfall då borde tolkas extra strikt. Man bedömer också att flera byggnader på samma fastighet inte innebär rätt till fastighetsbildning.

Ansökan inkommer till LM gällande avstyckning av del av fastighet med bostadshus från fastigheten Dybäck 42:5. Detaljplan säger att fastigheter i området ska vara minst 1500 kvm men vid speciella fall, exempelvis när det behövs för att lämna utrymme för väganslutningar, kan det tillåtas att tomten är mindre, dock aldrig under 1000 kvm. LM väljer att ställa in förrättningen då fastigheterna blir för små enligt DP.

FÄ: Kommunen har beviljat bygglov för två separata bostäder på fastigheten. Det finns anslutningspunkter för VA för båda bostadshusen så det är inga problem att avstycka del av fastigheten. Befintlig utfartsväg finns redan och behöver inte kompletteras. Fastigheten hade tidigare en areal på 2200 kvm men den fick nyligen avstå mark för att kommunen behövde mark för att bygga nya tillfartsvägar. Innan dess hade avstyckning varit enligt plan, och kommunen hade inte avstått att bygga ut vägnätet efter avstyckningen även om det i så fall hade lett till att fastigheterna understeg 1000 kvm. På grund av detta borde fastighetsbildningen vara tillåten. Fastigheten har också behövt avstå mer mark än intilliggande fastigheter och de borde inte straffas otillbörligt på grund av detta.

---

<sup>79</sup> MMD vid Växjö TR F 4786-19.



Figur 8: Lantmäteriet Min karta. Skurup Dybäck 42:5.

MMD: Planläggaren har redan lämnat kryphål förbi bestämmelsen om 1500 kvm som minsta tomtstorlek och tydligt förklarat i vilka fall detta kan bli aktuellt. Detta gör att bestämmelsen om 1000 kvm måste tolkas som striktare än om detta kryphål inte fanns. Att kommunen beviljat bygglov är i sig inte grund för fastighetsbildning, bara att fastigheten får ha två bostadshus placerade på sig. Flygfoto visar att det inte är ovanligt med två byggnader på samma tomt i området. Det visar också att det är en tomtplats med två bostäder och ingen uppdelning av marken har skett med hjälp av mur, staket eller häckar. Bostadshusen delar också på en gemensam infart till fastigheten. Med hänsyn till dessa omständigheter delar domstolen FLMs åsikt att fastighetsbildningen skulle strida mot planbestämmelserna och FBL 3 kap 2 § och avslår överklagan.

## 6.8 Avstyckning av flera tomter från fastighet på 5000 kvm<sup>80</sup>

Avstyckning av tre fastigheter på ca 800 kvm från fastighet på 5000 kvm tilläts. LMs beslut om att bilda fastigheterna överklagades till MMD som upphävde beslutet. FÅ överklagade beslutet till MÖD som undanröjde domen och återvisade den till MMD då man inte hade tagit hänsyn till alla omständigheter. I sitt andra beslut konstaterar MMD att fastighetsbildning som följer bestämmelserna i DP ändå kan nekas om planen är föråldrad. Man anser dock inte att planen i rådande fall är så föråldrad att den är olämplig. Fastighetsbildningen strider mot bestämmelser i ÖP men dessa bestämmelser är inte bindande utan planen gäller före ÖP. Man anser att formen på fastigheterna är ovanlig, men att detta inte utgör ett hinder för att kunna bebygga dem, samt att möjligheter finns att ansluta till väg och VA.

Fastigheten Söbacken 1:12 är ca 5000 kvm, bebyggd med ett bostadshus. FÅ ansökte om avstyckning av 3 lotter, ca 800 kvm styck och LM bildade de nya fastigheterna. FLM anger i beslutet att de tre nybildade fastigheterna samt stamfastigheten blir varaktigt lämpade och att avstyckning sker i enlighet med befintlig detaljplan. Sökanden har inkommit med illustrationsritningar på tänkt framtida bebyggelse som är förenlig med planens bestämmelser.

I förrättningen tillfrågades tekniska myndighetsnämnden(TMN) som ansåg att ansökan inte följde den gällande stadsplanens illustration för bebyggelse av fastigheten, att fastigheten ligger i område där avvikelser som medger fler bostäder än enligt illustrationskartan inte kan tillåtas och att sökanden i och med detta inte kan antas få bygglov. Tekniska myndighetsnämnden överklagade LMs beslut om fastighetsbildning till MMD som upphävde beslutet och ställde in förrättningen. FÅ överklagade till MÖD som undanröjde domen och återvisade fallet till MMD för fortsatt hantering. Skälen var som följer:

*“Den omständigheten att planenlig bebyggelse på de nybildade fastigheterna, för att uppfylla bestämmelsen i detaljplanen att avståndet från byggnad till tomtgräns ska uppgå till minst 4,5 meter, inte kan vara bredare än sex meter utgör i sig inte något hinder mot den sökta fastighetsbildningen enligt 3 kap 1 § FBL. Det finns alltså inte skäl att upphäva Lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbildning på den grunden. Eftersom mark- och miljödomstolen inte har prövat övriga förutsättningar för fastighetsbildningen ska domen undanröjas och målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt behandling.”<sup>81</sup>*

TMN: Fastigheten ligger inom buffertzon för tung industri enligt förslag till ÖP. I denna zon ska det inte tillkomma nya bostäder eller störningskänsliga verksamheter. Vid LMs beslut gäller ÖP 06 som uttrycker att det för området gäller att det ”för

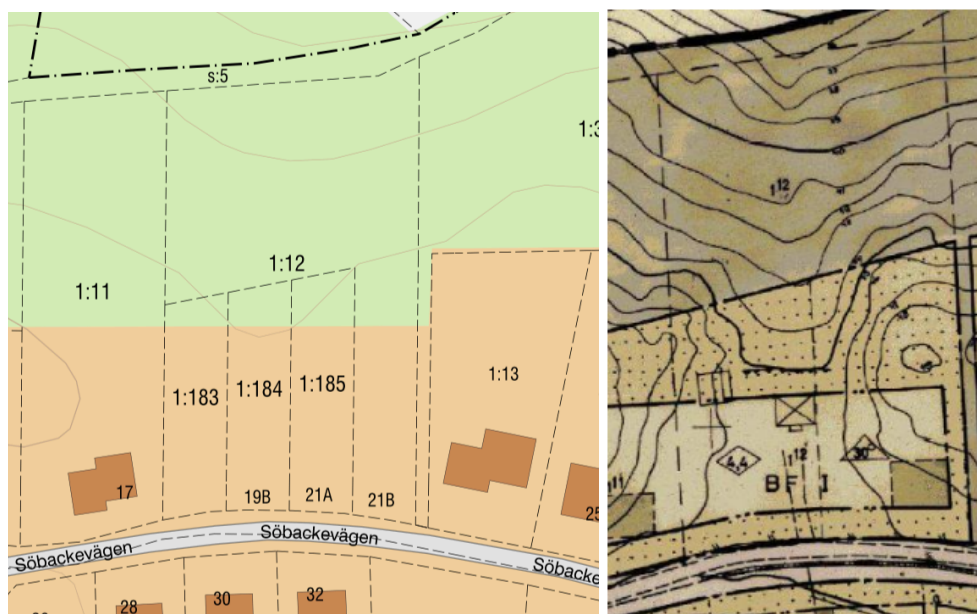
---

<sup>80</sup> MMD F 5242-21 samt MÖD F 11357-20.

<sup>81</sup> MÖD F 11357-20.

industrins utveckling är viktigt att erforderliga säkerhetszoner respekteras”.<sup>82</sup> Nu gällande ÖP anger att det inom området inte ska tillkomma nya bostäder eller störningskänsliga verksamheter. I och med detta bedömer nämnden att bygglov inte kommer kunna beviljas de nya fastigheterna. Dessa kan därmed inte anses lämpliga för sitt ändamål eller antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid.

FÄ: Avstyckningen följer gällande plan. Ingen ny DP finns eller planeras för området. Illustrationsritningarna visar att ändamålsenliga bostäder går att uppföra på styckningslotterna.



Figur 9 och 10: Lantmäteriet Min karta Stenungsund Söbacken 1:12, Dom TR F 5242-21.

MMD: Det allmänna lämplighetskravet i FBL 3 kap 1 § gäller även inom DP. Resultatet är dock ofta givet på förhand då lämpligheten prövats redan vid planläggningen. I undantagsfall kan lämplighetsprövningen behövas göras mer ingående, framförallt om planen är föråldrad. Om planen är föråldrad kan fastighetsbildning vägras trots att den överensstämmer med planen på grund av prövning av FBL 3 kap 1 §. För fastigheten gäller en stadsplan från 1963, och enligt övergångsbestämmelserna i PBL gäller denna som detaljplan.

Enligt stadsplanen utgör den norra delen av fastigheten allmän plats. Av resterande del, från vilken styckningslotterna avskiljs är ca hälften markerad med prickmark och får därmed inte bebyggas. För övrig mark gäller planbestämmelser som specificerar följande:

---

<sup>82</sup> ÖP 06 Stenungsunds kommun, s.32.

- B -Marken får endast användas för bostadsändamål
- F - Bostadshus får enbart uppföras fristående. På tomt markerad med F får högst 190 kvm bebyggas.
- I - Byggnad får inte uppföras med mer än en våning.

Eftersom stadsplanen saknar bestämmelser om avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns gäller byggnadsstadgans 39§ som anger att avstånd ska vara minst 4,5 m. Inom det berörda området har det markerats en föreslagen byggnad, denna illustration är dock inte rättsligt bindande.

Domstolen konstaterar att gällande stadsplan inte innehåller några bestämmelser om minsta tomtstorlek, och det har inte framkommit andra skäl till att avstyckningen skulle strida mot plan.

Nämnden har gjort gällande att FÄ inte kan räkna med bygglov då detta strider mot bestämmelserna i kommunens översiktsplaner från 2006 och 2020. Dessa anger att ny bostadsbebyggelse inte får förekomma i området. Bestämmelserna är dock inte juridiskt bindande och gällande plan medger ökad bebyggelse. Kommunen har inte heller angett att man har för avsikt att ändra den gällande planen för att begränsa byggrätten eller framfört att närheten till industri skulle göra styckningslotterna olämpliga för bostadsändamål. Domstolen anser inte att stadsplanen kan anses föråldrad på ett sådant sätt att en mer ingående lämplighetsprövning är nödvändig. De tre styckningslotterna blir ca 15 m breda och har en area på mellan 760 och 840 kvm. Domstolen bedömer inte att den långsmala formen i sig utgör ett hinder för att fastigheterna ska kunna bebyggas i enlighet med planbestämmelserna. Det finns också möjlighet för anslutning till väg och VA. Domstolen bedömer att alla ingående fastigheter, med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar, blir varaktigt lämpade för sina ändamål. Nämndens överklagande ska därför avslås.

## 7 Genomgång och analys av svar från KLM

Mail skickades ut till samtliga kommunala LM i Skåne, och vi fick svar från alla. I vårt mail bad vi om förrättningsakter eller exempel på förrättningar som rörde *små bostadsfastigheter*. Vi valde medvetet att inte specificera vad vi räknade som *små* fastigheter eftersom vi ville se om bedömningen av vad som klassas som litet skiljde sig mellan de olika kontoren, eller om de hade liknande uppfattningar.

### 7.1 Helsingborg<sup>83</sup>

Svaret från Helsingborgs kommun nämnde inga specifika storlekar, men området Råå pekades ut med generellt små fastigheter. Området ligger vid mynningen av Råån och är ett gammalt fiskeläge som numera i praktiken växt ihop med Helsingborg, det är dock delvis avskilt från de centrala delarna av hamn- och industriområden. Utöver detta fick vi också en förrättningsakt till en fastighetsreglering mellan två fastigheter i Råå där den ena efter förrättningsens genomförande fick en areal på 153 kvm. Förutom arean stack fastigheten också ut då den innan förrättning bestod av två skiften, där det ena skiftet var bostadshus, och det andra skiftet trädgård. Förrättningen gick ut på att överföra hela trädgårdsskiftet på ca 200 kvm till en grannfastighet.

Bebyggelsen i Råå är blandad med övervägande del gathus och friliggande villor, men några mindre lägenhetshus finns också. Storleken på fastigheterna varierar från strax under 100 kvm till ett fåtal mellan ca 700 och 1000 kvm. Helsingborg är en av de kommuner med flest fastigheter i vårt registerutdrag, och nästan alla traktnamnen inom Råå är representerade minst en gång vilket bekräftar att detta område har ett stort antal små fastigheter.

### 7.2 Hässleholm<sup>84</sup>

Hässleholm hade inte någon generell uppfattning om vad de anser vara små bostadsfastigheter. Däremot finns det områden i Hässleholm med storkvarterslösningar vilket innebär områden där man lägger allmänna funktioner och anläggningar inom kvartersmark och utanför själva bostadsfastigheterna. Exempel på allmänna funktioner och anläggningar är parkeringsplats/garage och andra kommunikationsytor som här ligger på samfälligheter som fastigheterna sedan är delägare i. I dessa områden varierar storlekarna på tomterna från 230-350 kvm. Detta bedömer KLM Hässleholm vara på gränsen till att tomt definitionen i PBL 8 kap 9-11 §§ inte längre uppfylls för att tomtytan helt enkelt blir för liten. Vi fick även medskickat en förrättning och en detaljplan. Förrättningen rörde avstyckning av 62 styckningslotter på storlekar som varierade mellan 237,8 kvm och 494,7 kvm. Detaljplanekartan innehöll inga utmärkande bestämmelser på små tomter men hade rekommendationer på fastighetsstorlek i planbeskrivningen, då planbeskrivningen inte

---

<sup>83</sup> Mickael Lindgren, förrättningsassistent på LM i Helsingborg, 20 september 2023.

<sup>84</sup> Henrik Johansson, Lantmäterichef på LM i Hässleholm, 29 oktober 2023.



är juridiskt bindande valde vi istället att leta upp förrättningsakten till ett av kvarteren som detaljplanen täckte. Förrättningsakterna samt detaljplan kommer att beskrivas mer ingående i nästa avsnitt.

### 7.3 Kristianstad<sup>85</sup>

Från Kristianstad fick vi svaret att planbestämmelserna är något av det viktigaste att tänka på vid fastighetsbildning av små bostadsfastigheter då de flesta innehåller bestämmelser rörande storleken på tomt/fastighet. Om det saknas planbestämmelser eller om fastigheten är obebyggd ska mer vikt läggas på huruvida det går att placera ut en lämplig byggnad inom fastighetens gränser. Utöver att byggnaden får plats ska det även finnas möjlighet att sköta denna och även ha ytterligare yta för utevistelse och dylikt. Om fastigheten redan är bebyggd bör man göra samma bedömning angående skötsel av fasad samt yta för utevistelse. Från Kristianstad fick vi även en storleksangivelse för vad som ansågs rimligt för kedjehus/parhus och detta var ett nedre spann på 200-300 kvm. Vi bad även om förrättningsakter, varpå de gjorde en sökning på alla avstyckningar för bostadsändamål från 2015 och framåt med en högsta areal på 600 kvm. Detta resulterade i 5 förrättningar där många av dem låg i samma område. En av förrättningarna ställdes in för att den stred mot gällande planbestämmelser i området och att tomten enligt denna hade blivit för liten. Akterna kommer att beskrivas mer ingående i nästkommande avsnitt men värt att notera är att den minsta fastigheten som bildades i dessa förrättningar ligger runt 400 kvm. Det gjordes även en sökning efter inställda förrättningar efter 2015 men där ingen hade ställts in för att storleken blev för liten för att uppfylla lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 §.

### 7.4 Landskrona<sup>86</sup>

I svaret från Landskrona nämner man att staden saknar en uttalad praxis för hur liten en bostadsfastighet får vara och en lämplighetsprövning måste göras i varje enskilt fall. För bildandet av en mindre bostadsfastighet bör man ha i åtanke de förutsättningar som gäller i det aktuella fallet. De viktigaste faktorerna att tänka på för små fastigheter är:

- Har fastigheten tillgång till friyta utanför fastigheten? Detta kan vara genom gemensamhetsanläggning eller någon annan rättighet.
- Ligger fastigheten på landsbygden eller i tätbebyggt område?
- Finns det ett aktuellt bygglov för bostad på fastigheten eller inte?

KLM Landskrona har inte ställt in en förrättning för att bostadsfastigheten ansågs bli för liten. Vi fick däremot bifogat tre förrättningar som genomförts de senaste åren där resultatet blivit väldigt små bostadsfastigheter men som bedömts lämpliga trots den begränsade storleken. I följande avsnitt presenteras mer detaljerat hur lämplighetsprövningen gjordes i dessa fall. Vad vi kan avslöja redan nu är att samtliga

---

<sup>85</sup> Jens Nilsson, Lantmätare på LM i Kristianstad, 29 september 2023.

<sup>86</sup> Kristin Håkansson, Förrättningslantmätare på LM i Landskrona, 27 september 2023.



av styckningslotterna som bildades understiger 200 kvm där de flesta av dem ligger närmare 100 kvm.

## 7.5 Lund<sup>87</sup>

Vad som var intressant och unikt med svaret från Lund var att exemplet på den minsta fastigheten här var en ägarlägenhet och därmed en 3D-fastighet. Denna fastighet var en bostadsfastighet på 30 kvm vilket onekligen är väldigt litet. Ägarlägenheter i Sverige är väldigt ovanligt och 2022 fanns det enbart 5 680 i hela Sverige.<sup>88</sup> Vad vi insåg med detta svaret var att vi inte hade specificerat att vi syftade på småhusfastigheter då vi i mailet enbart formulerade oss om att vi undersökte hur liten en *bostadsfastighet* får vara innan den blir olämplig. Det intressanta med detta är dock att det i lämplighetsprövningen inte är en alltför stor skillnad. När det gällde både de traditionella bostadsfastigheterna och 3D-fastigheterna fick vi svaret att lämpligheten ska bedömas i varje enskilt fall. Allmänt är radhus placerade på mindre fastigheter än vad friliggande villor är vilket faller ganska naturligt då det dels inte finns något behov av underhåll av fasaden på 2 av 4 sidor på ett radhus vilket gör att denna yta inte behövs. Även gällande traditionella bostadsfastigheter kan man minska på ytan genom att införa gemensamma lösningar: gemensam parkering, gemensamma friytor/lektytor, gemensamma sophus etc. Här vi ser likheter mellan de traditionella fastigheterna och 3D-fastigheterna, allt som kan lösas utanför fastigheten behöver det inte tekniskt sett finnas plats för på den egna fastigheten. Detta innebär att fastigheten egentligen kan bli väldigt liten, men fortfarande lämplig, så länge den täcker själva bostadsbehovet.

Vi fick exempel på olika kvarter med små bostadsfastigheter där ett av dem var kvarteret Vätten som ligger i Södra Råbylund. I området är det blandat med lägenhetshus, friliggande villor samt, som i detta kvarter, radhus. Den minsta bostadsfastigheten här är 210 kvm. I angränsande kvarter Huldran finns det också radhus där minsta fastighet istället är 245 kvm. På dessa fastigheter finns det dels parkering, ett förråd utomhus samt friytor och trädgård. I svaret nämndes att de flesta ofta vill ha tillgång till en egen trädgård.



Figur 11 Lantmäteriet Min karta, Lund Huldran 1 och Lund Vätten 1 (modifierad).

---

<sup>87</sup> Erika Andersson, Lantmäterichef på LM i Lund, 29 september 2023.

<sup>88</sup> SCB, *fastighetsbeståndet* 2022-12-15.

Vi fick även tips om att det kan komma att ansökas om förrättning i kvarteren Jane Addams samt Marie Sklodowska Curie som nu består av lägenhetshus men där tanken är att dessa ska styckas av till 3D-fastigheter som därmed blir väldigt små.

I Lund fanns det inga förrättningar som ställts in för att storleken ansågs för liten för att nå upp till lämplighetskraven.

För att sammanfatta Lunds svar gäller det att en lämplighetsbedömning görs i varje enskilt fall och det finns ingen förutbestämd minsta storlek för bostadsfastigheter. När det gäller små bostadsfastigheter går det att lösa många frågor utanför själva fastigheten och istället ha gemensamma lösningar för parkering, sophus mm genom att inrätta en gemensamhetsanläggning eller upprätta ett servitut. Resultatet av att ha gemensamma lösningar blir att storleken på den enskilda bostadsfastigheten kan minska och resultera i mindre bostadsfastigheter än vad som anses vara *normalt*.

## 7.6 Malmö<sup>89</sup>

Svaret från Malmö innehöll inga specifika exempel på fastigheter eller områden med små bostadsfastigheter utan talade mer allmänt om lämpligheten i sig och att små bostadsfastigheter inte överlag är ett stort problem i kommunen. Storleken på fastigheterna i Malmö regleras främst genom fastighetsindelningsbestämmelser men det är inte heller ovanligt att det i detaljplan finns rekommendationer om minsta tomt-/fastighetsstorlek eller ett visst avstånd mellan byggnad och fastighetsgränsen. Det verkar därför som att det i Malmö finns ganska tydliga riktlinjer och visioner om storleken på fastigheterna då detta regleras med planbestämmelser på flera ställen. Detta gör att det blir en bedömning av planligheten utifrån FBL 3 kap 2 § snarare än en lämplighetsprövning enligt FBL 3 kap 1 §.

När det gällde fastigheter utanför planlagt område nämndes att det mest troligen är mer flexibelt dels med storlek och med utformningen på fastigheten, men att det inte finns någon anledning att bilda en mindre bostadsfastighet eftersom konkurrensen på marken inte är så hög.

I Malmö kände de inte till några specifika fall/förrättningar där lämplighetsfrågan med fokus på storlek hade ställts till sin spets men resonerade lite kring hur de tänker om bostadsfastigheter med en väldigt begränsad yta. Om någon skulle önska stycka av en bostadsfastighet som enbart hade plats för bostadshus och begränsad övrig yta nämnde de att man kan använda sig av PBL 8 kapitlet 9-10 §§ som tar upp att det på tomten eller i närheten av denna bör finnas plats för parkering och även tillräckligt stora friytor för att tomten ska kunna lämpa sig för bostadsbebyggelse. Dessa regler är väldigt snarlika dem som vi hittar i FBL. Vidare resonerar Malmö även att

---

<sup>89</sup> Jonathan Gunnarsson, Lantmätare på LM i Malmö, 13 oktober 2023.

parkeringsfrågan går att lösa utanför tomten genom exempelvis gemensamhetsanläggning, servitut mm, behöver detta inte lösas på den egna tomten.

I likhet med Lund svarade även Malmö att det normalt uppstår ett behov för folk som äger småhusfastigheter att ha plats och tillgång till en egen trädgård/lekyta. Gällande sophantering eller exempelvis underhåll av fasaden är dessa enklare att lösa med olika typer av rättigheter då man inte nödvändigtvis behöver hantera sopor på den egna fastigheten om det finns möjlighet för detta i närområdet.

Det borde enligt Malmö gå att bilda en väldigt liten bostadsfastighet i specifikt stadsmiljö där man kan lösa de flesta behov utanför så länge fastigheten i övrigt inte avviker från karaktären i området. Om det däremot gäller på landsbygden är kraven oftast strängare på att man ska kunna lösa de olika funktionerna inom fastighetens gränser.

## 7.7 Sammanställning av förrättningsakter

Vi bad de kommunala lantmäterimyndigheterna i Skåne om förrättningsakter från de senaste åren. I tabellen nedan har vi sammanställt lite av informationen i akterna med fokus på minsta fastighetsstorlek som bildats genom förrättningen samt vad det är för bebyggelsetyp. Efter tabellen följer en sammanfattad redogörelse för hur LM gjorde sina bedömningar.

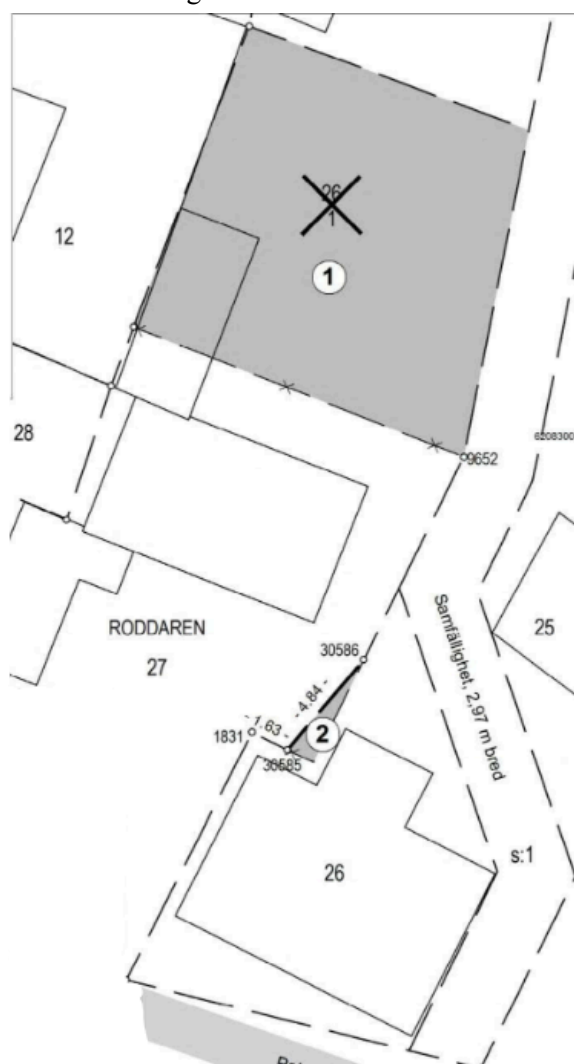
Tabell 1. Sammanställning av förrättningsakterna.

Aktnr.	Kommun	Fastighetsbeteckning	Minsta Storlek (kvm)	Åtgärd	Kommentar
1283K-2021/66	Helsingborg	Roddaren 26 och 27	153	Fastighetsreglering	Ett skifte på 201 kvm förs över från en bostadsfastighet till en annan. Det kvarvarande skiftet med bostadshus blir efter fastighetsreglering 153 kvm  Bebyggelsetyp: Friliggande småhus
11-HLM-763/80	Hässleholm	stg 2644	237,8	Avstyckning	Avstyckning av 62 lotter med storlekar mellan 237,8 kvm och 494,7 kvm  Bebyggelsetyp: Blandad bebyggelse med friliggande småhus samt radhus/parhus
1293K-P07/285	Hässleholm	-	-	Detaljplan	Detaljplan för Norra Sjöröd, del av Finjasjö Park  Bebyggelsetyp: Blandad bebyggelse med friliggande småhus, parhus, radhus
1290K-3307	Kristianstad	Åhus 14:108	564	Avstyckning	Avstyckning av 10 lotter med storlekar mellan 564 kvm och 5620 kvm  Bebyggelsetyp: Stora delar ännu obebyggt, men de delar som är bebyggda består av kedjehus
1290K-3243	Kristianstad	Åhus 14:108	539	Avstyckning	Avstyckning av 9 lotter med storlekar mellan 539 kvm och 569 kvm  Bebyggelsetyp: Obebyggt

1290K-3193	Kristianstad	Yngsjö 5:100	930	Avstyckning (inställd överklagad till MÖD)	Avstyckning där lotterna blir 1000 kvm och 930 kvm. Åtgärden strider mot bestämmelser om minsta tomtstorlek  Bebyggelse: Friliggande småhus
1290K-3163	Kristianstad	Yngsjö 4:319	517	Avstyckning samt anläggnings åtgärd	Avstyckning där lotterna blir 517 kvm och 588 kvm. Styckningslotten ansluts till ga för väg och va.  Bebyggelse: Parhus
1290K-2860	Kristianstad	Yngsjö 11:258 m. fl	490	Avstyckning samt fastighetsreglering	Avstyckning av 9 lotter med storlekar mellan 490 kvm och 611 kvm. Fastighetsregleringen rör två andra fastigheter på 800 kvm och 972 kvm  Bebyggelse: Kedjehus
1290K-2632	Kristianstad	Kristianstad 5:62	407	Avstyckning	Avstyckning av 5 lotter med storlekar mellan 407 kvm och 416 kvm.  Bebyggelse: Parhus
1280K-2022 /48	Landskrona	Målaren 18	104	Avstyckning	Avstyckning av två lotter. Styckningslotterna blir 104 kvm och stamfastigheten blir 105 kvm  Bebyggelse: Obebyggt
1282K-2020 /17	Landskrona	Borstahuset 1:1	194	Avstyckning	Avstyckning av 77 nya lotter med storlekar mellan 194 kvm och 8141 kvm.  Bebyggelse: Blandad bebyggelse med friliggande småhus och radhus/parhus
1282K-2019 /12	Landskrona	Morgon-doppet 1	105	Avstyckning	Avstyckning av 6 lotter med storlekar mellan 105 kvm och 127 kvm.  Bebyggelse: Radhus

### 7.7.1 Fastighetsreglering av tomt som efter förrättning blev 153 kvm<sup>90</sup>

I denna förrättning i Helsingborg genomfördes en fastighetsreglering som resulterade i en bostadsfastighet på 153 kvm. LM ansåg att fastigheten inte uppfyller lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 § i sin helhet på grund av den begränsade friytan som fastigheten skulle få efter regleringen. Istället bedömde LM att förrättningen kunde genomföras med stöd av undantagsregeln i FBL 3 kap 9 § eftersom regleringen medför en förbättring av fastighetsindelningen samt att en mer ändamålsenlig markanvändning inte motverkas.



Figur 12. Bild från förrättningskartan till akt 1283K-2021/66.

#### **Bakgrund**

Fastigheterna i fråga är Roddaren 26 och Roddaren 27 i Råå i Helsingborg. Området där regleringen genomförs är ett gammalt fiskeläge där det övervägande är trångt mellan husen samt att många av husen är sammanbyggda. Tomterna är generellt *små*

<sup>90</sup> Förrättning: 1283K-2021/66.

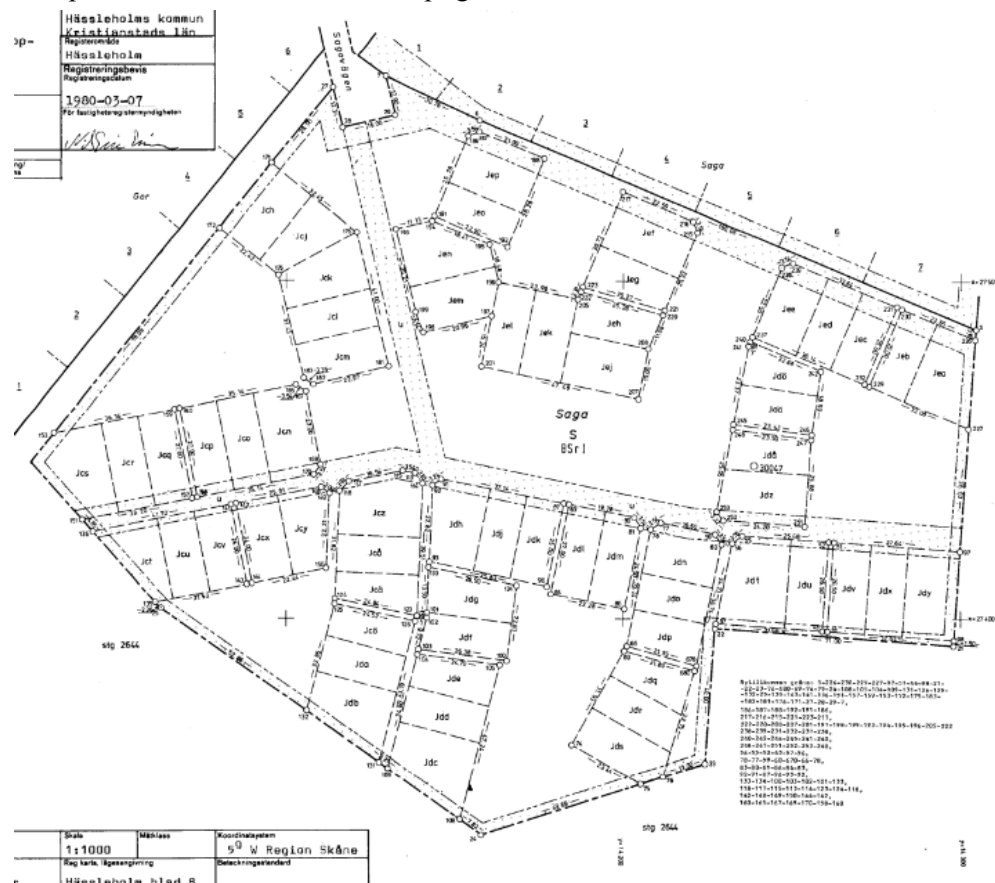
och där är flera stycken som helt och hållet saknar friyta. För området gäller områdesbestämmelser från 1995 med syftet att bevara karaktären i området. Fastigheten Roddaren 26 består innan förrättningen av 2 skiften där det första skiftet är 201 kvm och innehåller mark för trädgård, medan det andra skiftet är 150 kvm och innehåller bostadshuset. Genom förrättningen vill fastighetsägaren överföra skifte 1 från Roddaren 26 till Roddaren 27. Samråd har skett med BN som allmänt ställt sig negativa till åtgärden. BN menar på att fastigheten idag är välfungerande då den har plats för både parkering och friyta inom fastighetens gränser. Regleringen skulle medföra bortförande av denna friyta vilket är i strid mot kravet i PBL 8 kap 9 § på att friyta ska tillgodoses inom tomten. BN lyfter även att de kommer att ta ett beslut om planbesked angående fastighetsindelningsbestämmelser kort efter förrättningens genomförande.

### ***LM lämplighetsprövning***

När LM gör sin bedömning berörande lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 § utgår de från handboken till FBL. Enligt denna ska en fastighet som är avsedd för bostadsändamål, i normalfallet, innehålla lämplig tomtplats för att få plats med parkering, lektyta mm, om man inte kan ordna dessa funktioner utanför fastigheten genom exempelvis servitut eller gemensamhetsanläggning. I sin bedömning har de i åtanke att karaktären för området är speciell med främst små bostadsfastigheter med liten eller ingen friyta. Vidare resonerar LM kring huruvida det är lämpligt med en bostadsfastighet i 2 skiften varpå det konstateras att skiftena i sådana fall behöver ha ett funktionellt samband som exempelvis garage eller annan nödvändig facilitet för fastigheten. Roddaren 26 andra skifte består av en trädgård vilket LM kommer fram till inte är lämpligt för en bostadsfastighet då denna bör istället bör ligga i direkt anslutning till bostadshuset. Därav anser LM att fastigheten innan förrättningen inte är en lämplig bostadsfastighet enligt FBL 3 kap 1 §. Efter förrättningen kommer fastigheten att få en mycket begränsad yta men ha plats för soptunnor, cykelparkering samt åtminstone en bilparkering på den egna fastigheten. LM lyfter här att fastigheten har närhet till rekreation vilket minskar kravet på att friyta behöver tillgodoses inom tomten, vidare har Roddaren 26 även del i samfälld mark som dels kan användas som parkering och friyta. Med detta konstaterat delar LM ändå BN bedömning att fastigheten efter regleringen inte får tillräckligt med friyta för att fullständigt uppfylla kraven för tomter i 8 kap 9-11 §§ PBL och kan därmed inte heller uppfylla lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 §. Fastigheten Roddaren 26 är således olämplig både innan och efter regleringen men här lyfter LM att marken som överförs till Roddaren 27 kommer att kunna användas mer rationellt än vad den kunde innan förrättningen vilket medför en förbättring av fastighetsindelningen och förrättningen kan därför genomföras med stöd av undantagsbestämmelsen i FBL 3 kap 9 §.

### 7.7.2 Avstyckning av 62 lotter med minsta storlek 238 kvm<sup>91</sup>

Denna förrättningen innehöll ingen ingående lämplighetsprövning utan skälen till fastighetsbildningsbeslutet är att avstyckningen stämmer överens med den gällande stadsplanen samt att lotterna är lämpliga för bostadsändamål.



Figur 13. Bild från förrättningskartan till akt 11-HLM-763/80.

### 7.7.3 Detaljplan samt avstyckning av 11 fastigheter runt 390 kvm<sup>92</sup>

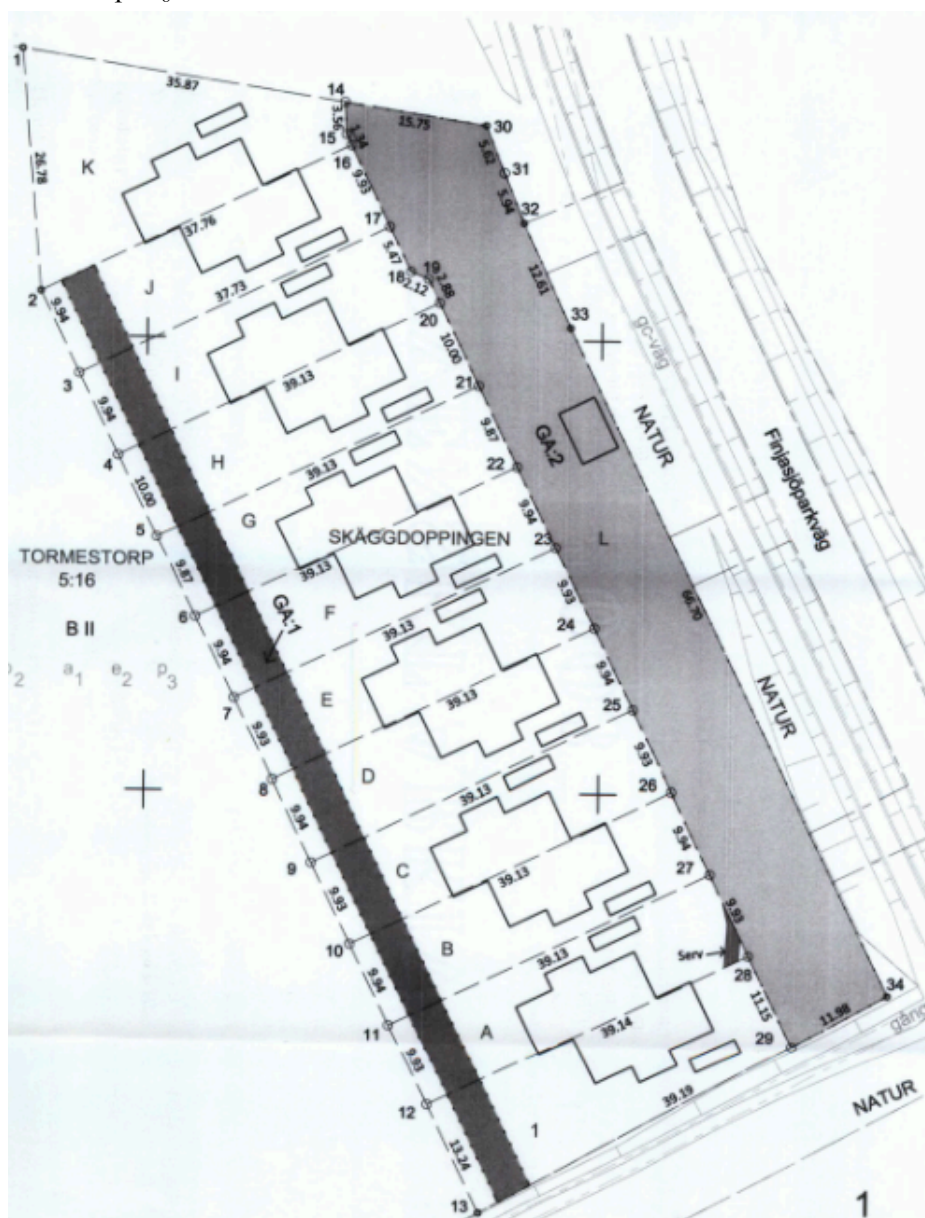
Denna detaljplan från Hässleholm vann laga kraft 2007 och omfattar ett område där det finns både radhus, parhus och friliggande villor. Detaljplanen innehöll inga bestämmelser om någon minsta tomtstorlek men vi återfann tankar kring tomtstorlek i planbeskrivningen. För de friliggande småhusen föreslog de en tomtstorlek på runt 1000 kvm vilket vi kan se har realiserats idag då samtliga bostadsfastigheter med friliggande villor är omkring 1000 kvm. Gällande radhusen skulle dessa antingen helt sakna tomt eller ha en väldigt begränsad tomtyta. Radhusen i området är upplåtna med bostadsrätt och ligger därmed på en och samma fastighet och är därför inte relevanta för oss. Några av parhusen (11 st) var däremot avstyckade med egen tillhörande tomt. Vi sökte fram förrättningsakten för dessa parhus och fick fram

<sup>91</sup> Förrättning: 11-HLM-763/80.

<sup>92</sup> Förrättning: 1293K-15/51 och detaljplan 1293K-P07/285.



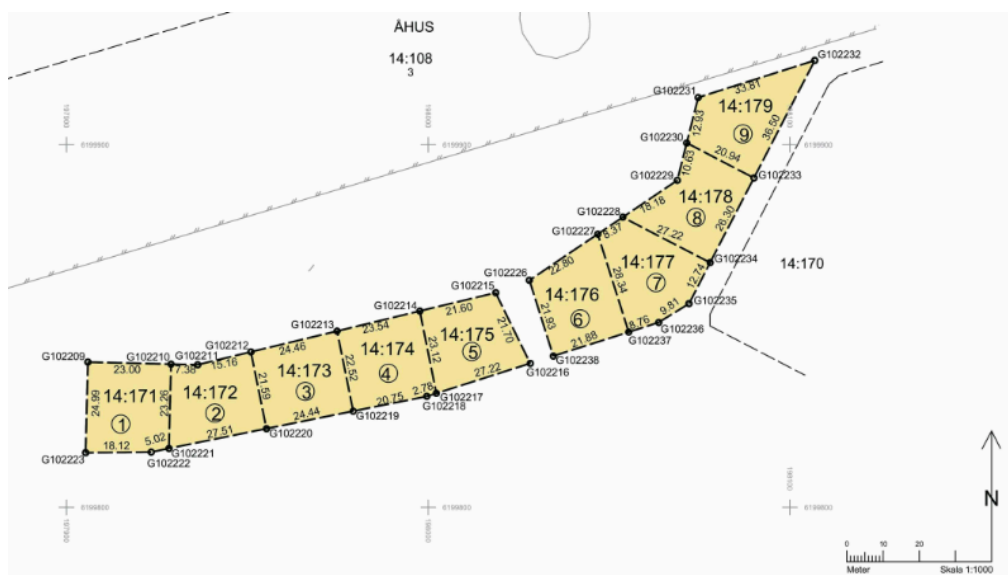
informationen att storleken på dessa var 375-553 kvm där de flesta var på 389 kvm. I förrättningen kommer LM fram till att fastigheterna är lämpade för bostadsändamål och uppfyller lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 § utan en större övervägning. Angående prövning i FBL 3 kap 2 § konstaterar man att fastighetsbildningen i huvudsak stämmer överens med detaljplanen och dess syfte men att exploateringsgraden på fastigheterna som mest överskrids med 1 % vilket LM bedömer vara en mindre avvikelse och att fastighetsbildningen även är lämplig enligt FBL 3 kap 2 §.



Figur 14. Bild från förrättningskartan till akt 1293K-15/51.

### 7.7.4 Två förrättningar med totalt 19 styckningslotter med en minsta storlek på 539 kvm<sup>93</sup>

Dessa två förrättningar genomfördes i samma område och resulterade i totalt 19 styckningslotter som varierade i storlekar mellan 539 kvm och 5620 kvm. För området gäller detaljplan som vann laga kraft 2019 där området är utlagt för bostadsändamål och vård. LM gör därmed bedömningen i båda fall att fastighetsbildningen sker i enlighet med planbestämmelserna och uppfyller FBL 3 kap 2 §. Styckningslotterna har utfart till allmän väg, möjlighet till anslutning till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Därmed bedöms styckningslotterna utifrån storlek, utformning och andra övriga omständigheter vara lämpliga för sitt ändamål enligt lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 §.



Figur 15. Bild från förrättningskartan till akt 1290-3243.

<sup>93</sup> Förrättning: 1290K-3307 & 1290K-3243.



Figur 16. Bild från förrättningskartan till akt 1290K-3307.

### 7.7.5 Inställd förrättning - strider mot detaljplan<sup>94</sup>

Avstyckning för bostadsändamål där styckningslotten hade blivit 1000 kvm och stamfastigheten 930 kvm. För fastigheten gäller dels byggnadsplan från 1987, ändring av detaljplan 1998 samt ändring av detaljplan från 2010. Av handlingarna framgår att tomplats inom område som är betecknat B (vilken fastigheten ligger i) inte får understiga 1000 kvm. Detta kan alltså innebära att förrättningen strider mot FBL 3 kap 2 § om man inte bedömer att stamfastighetens storlek räknas in under mindre avvikelse. LM lyfter här rättsfall NJA 1984 s. 60 där HD kommer fram till att endast bagatellartade avvikelser får godkännas. Under samråd med byggnadsnämnden framkommer att BN inte anser att det rör sig om en mindre avvikelse samt att fastighetsbildningen strider mot planens syfte. LM kommer därmed fram till att avstyckningen strider mot FBL 3 kap 2 § och förrättningen ställs därför in. Fastighetsägaren överklagade förrättningsbeslutet till mark- och miljödomstolen som lämnade klagan utan bifall. Fastighetsägaren var fortfarande inte nöjd med beslutet och överklagade till mark- och miljööverdomstolen som inte beviljade prövningstillstånd.

### 7.7.6 Avstyckning där lotterna blir 517 kvm och 588 kvm<sup>95</sup>

Fastigheterna ligger utanför detaljplanelagt område. LM konstaterar att avstyckningen inte kommer att försvåra en ändamålsenlig användning av området eller motverka en lämplig planläggning av området, därav strider fastighetsbildningen inte mot bestämmelsen i FBL 3 kap 3 §. LM utreder utfarts- och VA-frågan som i båda fall löses genom olika gemensamhetsanläggningar samt servitut. Vi saknar dock en bedömning av lämplighetskravet i FBL 3 kap 1 §.

<sup>94</sup> Förrättning: 1290K-3193.

<sup>95</sup> Förrättning: 1290K-3163.



Figur 17. Bild från förretningskarta till akt 1290K-3163.

### 7.7.7 Avstyckning av 9 lotter under 611 kvm<sup>96</sup>

Förretningen rör huvudsakligen avstyckning av nio lotter mellan 490 kvm och 611 kvm, men även en fastighetsreglering för två andra fastigheter som dock inte är relevanta för oss. LM bedömde att styckningslotterna blir varaktigt lämpade för bostadsändamål i enlighet med FBL 3 kap 1 § samt att fastighetsbildningen inte heller stred mot gällande detaljplan och även kan tillåtas enligt FBL 3 kap 2 §.



Figur 18. Bild från förretningskarta till akt 1290K-2860.

### 7.7.8 Avstyckning av 5 lotter på ca 410 kvm<sup>97</sup>

Förretningen gäller avstyckning av 5 lotter på storlekar mellan 407-416 kvm för bostadsändamål. LM kommer fram till att lotterna blir varaktigt lämpade för sina ändamål i enlighet med FBL 3 kap 1 § samt att fastighetsbildningen inte strider mot den gällande detaljplanen och därför även kan tillåtas enligt FBL 3 kap 2 §.

<sup>96</sup> Förretning: 1290K-2860.

<sup>97</sup> Förretning: 1290K-2632.

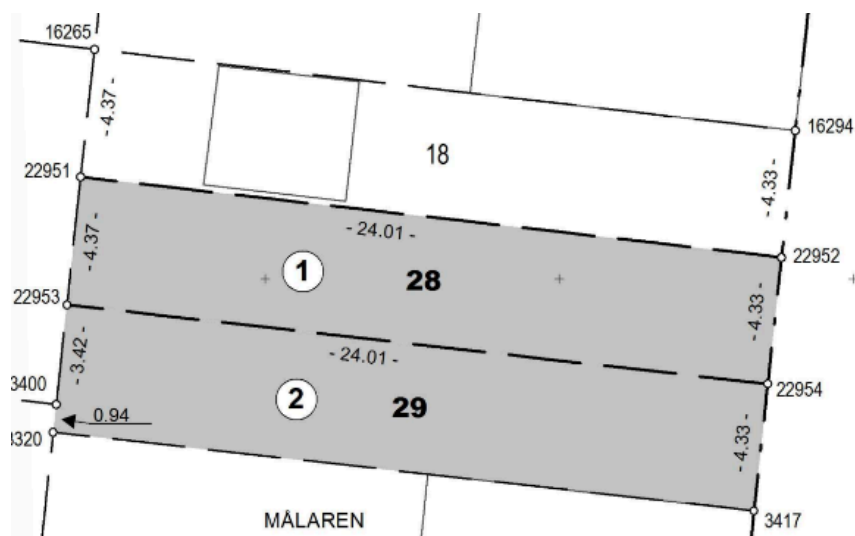


Figur 19. Bild från förrättningskartan till akt 1290K-2632.

### 7.7.9 Avstyckning - fastighet på 313 kvm delas i tre<sup>98</sup>

I denna förrättning avstyckades två nya fastigheter på 104 kvm samtidigt som stamfastigheten fick en storlek på 105 kvm. Denna förrättningen vilandeförklarades innan den genomfördes i väntan på att tomtindelningen som gällde för fastigheten skulle upphävas efter ändring av detaljplanen. Efter upphävandet av tomtindelningsbestämmelsen bedömde LM att avstyckningen stämde överens med den gällande stadsplanen från 1951 samt de nya ändringarna som vann laga kraft 2022 innan förrättningsbeslutet togs. Avstyckningen stod därmed inte i strid mot FBL 3 kap 2 §. För fastigheterna finns det ett gällande bygglov för uppförande av tre radhus. Fastigheterna kommer inte att ha plats för parkering inom fastighetsgränserna men LM hänvisar till att parkering finns på gatan utanför. Utöver detta kan vi inte se att det har gjorts lämplighetsprövning enligt FBL 3 kap 1 §.

<sup>98</sup> Förrättning: 1282K-2022/48.



Figur 20. Bild från förrättningskartan till akt 1282K-2022/48.

### 7.7.10 Avstyckning av exploateringsområde med minsta fastighet på 194 kvm<sup>99</sup>

Det bildas genom denna förrättning 77 stycken nya fastigheter för bostadsändamål på storlekar mellan 194 kvm och 8141 kvm. LM kommer fram till att fastigheterna uppfyller lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 § samt att de inte heller strider mot gällande detaljplaner för området och därför inte heller mot FBL 3 kap 2 §.



Figur 21. Bild från förrättningskartan till akt 1282K-2020/17.

<sup>99</sup> Förrättning: 1282K-2020/17.

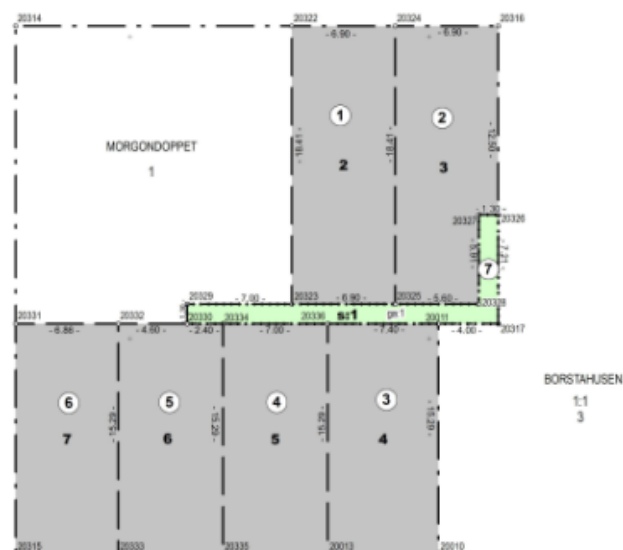




Figur 22. Bild från förrättningskartan till akt 1282K-2020/17.

### 7.7.11 Avstyckning av 6 fastigheter under 127 kvm<sup>100</sup>

I denna förrättning i Landskrona nybildas sex fastigheter för bostadsändamål med storlekar mellan 105 kvm och 127 kvm. LM anser att fastigheterna är varaktigt lämpade för sina ändamål och därmed uppfyller lämplighetskraven i FBL 3 kap 1 §. Fastighetsbildningen strider inte mot gällande detaljplan och uppfyller därmed kraven i FBL 3 kap 2 §.



Figur 23. Bild från förrättningskartan till akt 1282K-2019/12.

<sup>100</sup> Förrättning: 1282K-2019/12.

## 8 Genomgång av registerutdrag

För att få en bredare bild av vad som anses som en lämplig storlek på en bostadsfastighet valde vi att göra ett registerutdrag för att få en insyn i hur det ser ut i praktiken och därmed vilka fastighetsbildningar som genomförs. Vi begränsade oss till Skåne dels för att vi båda två har kännedom om länet men även på grund av den pågående diskussionen om lämpligheten att ta jordbruksmark i anspråk.

Följande kriterier användes vid utdraget av registerdatan:

- Småhusfastighet
- Taxering 220 (bebyggd småhusenhet)
- 300 kvm eller mindre
- Friliggande

Vi valde att söka på bebyggda småhusenheter eftersom vi enbart är intresserade av bostadsfastigheter. Vi filtrerade även bort fastigheter som var taxerade som radhus, kedjehus eller parhus, då dessa generellt sett går att göra mindre då man inte behöver ett avstånd till fastighetsgräns. Denna information visade sig inte vara helt korrekt i taxeringsunderlaget, vilket vi går in på mer i detalj senare. Till sist skulle vi besluta oss för en övre gräns för fastigheternas storlek. Vi utgick då ifrån att en standardvilla idag är 122 kvadratmeter, alltså ca 10x12 m stor.<sup>101</sup> Till detta adderade vi den gamla byggnadsstadgans (39 § byggnadsstadgan (1959:612)) brandskyddsbestämmelser om minsta avstånd mellan fastighetsgräns och byggnad på 4,5 meter vilket ger en area på 19x21 meter eller 399 kvm. Därefter bestämde vi oss för att bara söka på fastigheter som var mindre än 75 % av denna area då vi var ute efter fastigheter med mindre bostad eller mindre tomt än standard vilket gav oss gränsen på 300 kvm. Dessa kriterier gav oss en lista med 1559, av vad vi ansåg vara, små fastigheter.

### 8.1 Urval av material

Från Lantmäteriet fick vi en utskrivna lista med fastighetsbeteckning, landareal, tomtareal, tidigaste åtgärdsdatum, boyta och standardpoäng. Listan var på 27 sidor som vi sedan scannade in i Excel. Anledningen till att vi bad om tidigaste åtgärdsdatum var att vi först planerade att undersöka när fastigheterna bildades, och om man kunde se en ökning av små bostadsfastigheter över tid. Standardpoäng efterfrågade vi då vi ville se om man kunde avgöra om fastigheterna var fritidsboende eller permanentboende, men vi upptäckte snabbt att det var omöjligt utan mer information.

Vid genomgång av materialet gjorde vi en snabb och översiktlig bedömning över huruvida fastigheterna låg i tätort eller utanför. Denna bedömning var långt ifrån felfri

---

<sup>101</sup> Boverket, *Bostadsbestånd och boendeförhållanden*, 2020.



och vi insåg snabbt att om vi skulle göra en mer pricksäker uppskattning skulle detta vara betydligt mer tidskrävande.

Under arbetets gång gick vi igenom hela materialet flera gånger och sållade bort fastigheter på olika grunder. Första gången jämförde vi alla angivna storlekar på fastigheterna med mätverktyget i Lantmäteriets karttjänst. Vi markerade de fastigheter som uppmättes till mer än 400 kvadratmeter eller som avvek med mer än 50 % från den angivna arean. Vi var i detta första steget ganska generösa dels eftersom mätverktyget inte är exakt, men också för att gränserna inte alltid har så hög precision, särskilt ute på landsbygden. För de markerade fastigheterna gick vi sedan in i förrättningsakterna och försökte se om där fanns någon förklaring till avvikelserna. Vi upptäckte bland annat fastigheter som hade helt annorlunda form än på kartan, och därmed kraftigt avvikande arealer (t. ex. 960 kvadratmeter uppmätt med kartverktyget jämfört med 252 kvadratmeter i fastighetsregistret för fastigheten Sjöbo Eggelstad 2:14). Ett annat exempel där arealen avvek var en fastighet där vi antar att man inte uppdaterat fastighetsregistret efter en fastighetsreglering där ca 75 kvm överförts till fastigheten. Detta eftersom fastigheten hade en annan form än i en byggnadsplan och en gränsbestämning som vi jämförde med.

Förutom de fastigheter som avvek i storlek har vi även sållat bort följande typer av fastigheter:

- Fastigheter som är samtaxerade och som uppenbart brukas som en enhet
- 3 Olokaliserade fastigheter
- 21 Kolonilotter
- Kedjehus/radhus
- Parhus och gatuhus

Vid granskning av materialet upptäcktes att en hel del av fastigheterna var feltaxerade då de enligt oss inte borde räknas in som friliggande. När vi granskade fastigheterna på olika karttjänster, samt Google Streetview, var en del av dem uppenbart kedjehus med ett garage/carport eller förråd som länk mellan byggnaderna. Vissa var tydliga radhus utan avstånd mellan bostadsbyggnaden på grannfastigheten. Något vi inte förväntade oss var hur svårt det skulle vara att bedöma huruvida bostadsbyggnaden var friliggande eller inte, det var nämligen en del av fastigheterna som landade någonstans mittemellan kedjehus och friliggande. Vi insåg att vi behövde bestämma oss för var vi ansåg att gränsen gick för att få ett så rättvisande material som möjligt. Då det rör sig om friliggande bostadsfastigheter bestämde vi oss för att huvudsaken var att bostadsbyggnaden på fastigheten var friliggande. I de fall att det fanns mer än en bostad på fastigheten, alltså då det fanns flera adresser, beslutade vi att alla bostäder skulle vara friliggande för att fastigheten skulle räknas som friliggande. I många fall var grannens garage/carport/förråd i direkt anslutning till fastighetens bostadshuset varpå vi ansåg att huset inte längre kunde anses vara friliggande. Till vår hjälp hade vi återigen Lantmäteriets Min karta som visade fastighetsindelningen men

också flygfoto, samt Google maps och street view som vi använde när Lantmäteriets karta inte var tillräckligt tydlig. Totalt efter sällningen hade vi kvar 1231 fastigheter.

### 8.1.1 Gränsdragningsproblem och exempel

Vissa av fastigheterna hade vi inte möjlighet att undersöka då kartbilderna inte var tillräckligt tydliga eller att det inte fanns streetview att tillgå i området. Vi valde då att ha kvar dessa. Då det inte gick att göra en rättvis bedömning valde vi att utgå från att taxeringsuppgifterna var korrekta. Totalt rörde det sig om cirka 5-10 fastigheter.

Något vi märkte var att många hus hade taxerats som friliggande för att de låg längst ut i en rad av kedjehus och därmed inte var sammankopplade på båda sidor. Det kunde också vara ett av fyra radhus som var taxerat som fristående, eller gathus där enda sättet att ta sig till innergården var genom bostadshuset. Detta ledde till en del svårigheter då vi fick undersöka alla fastigheter och försöka avgöra om det fanns mellanrum mellan fasaderna eller inte.



Figur 24. Google streetview, Lomma Lomma 11:138.

Detta var den vanligaste typen av gränsfall som vi stötte på där grannens garage/förråd/carport var i direkt anslutning till bostadshuset men där man vid första anblick först inte uppfattar om det är fastighetens egna garage eller om det är grannens. Alla fastigheter av denna typ sorterades bort då vi inte tyckte att ett bostadshus kunde klassas som friliggande om man som fastighetsägare inte har full råddighet över fasaden till bostadshuset. Denna situation var den svåraste för oss att fatta ett beslut om hur vi skulle hantera, och det är främst denna som skulle kunna leda till ett annat resultat om någon annan återskapade studien då det fanns många fastigheter av denna typ som sällades bort.



Figur 25. Google streetview, Höganäs Sjöhästen 4.

Två bostadshus med två olika adresser på samma fastighet varav det ena är i direkt anslutning med grannens garage. I detta fall gjorde vi bedömningen att fastigheten inte är friliggande om något av bostadshusen på fastigheten är i direkt anslutning till något garage/förråd/carport på grannens fastighet. Resonemanget kring denna situation var att vi inte på kartan kunde avgöra vad som var huvudbostad för alla fall av denna typ, så vi beslutade att alla bostäder på fastigheterna hade samma krav för att räknas som friliggande.



Figur 26 & 27. Min karta lantmäteriet, Burlöv Åkarp 6:136.

Bostäderna som visas ovan är inte typiska kedjehus eller radhus men kan inte heller anses vara friliggande. Mittenfastigheten är Burlöv Åkarp 6:136. Denna är taxerad som friliggande, men de två på sidorna är det inte vilket visar på en inkonsekvent bedömning av friliggande i fastighetstaxeringen. Denna fastighet sorterades bort av anledningen att den inte är friliggande.



Figur 28. Google streetview, Helsingborg Rosmarinen.

Då en mur inte är en byggnad enligt PBL 1 kap 4 § räknar vi dessa fastigheter som friliggande trots att de starkt påminner om kedjehus.



Figur 29 & 30. Google streetview och Google Maps, Staffanstorp Stanstorp 1:714 och 1:715.

Detta området ger en väldigt stark karaktär av radhus men trots detta fanns det mellanrum mellan byggnaderna samt att de även taxerats som friliggande. Vi räknade dessa som friliggande då det är exakt samma situation som i exemplet ovan men med mindre mellanrum mellan husen.





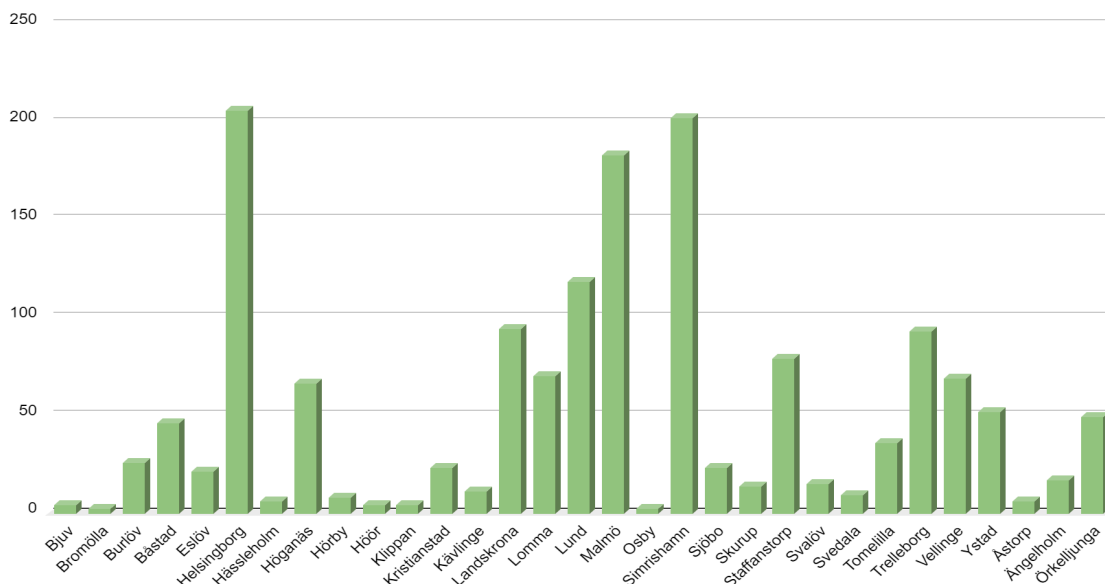
Figur 31. Google streetview, Trelleborg Storken 44 och 45.

Här har vi ett exempel på ett bostadshus som vi räknade som friliggande eftersom det fanns ett, om än litet, mellanrum.

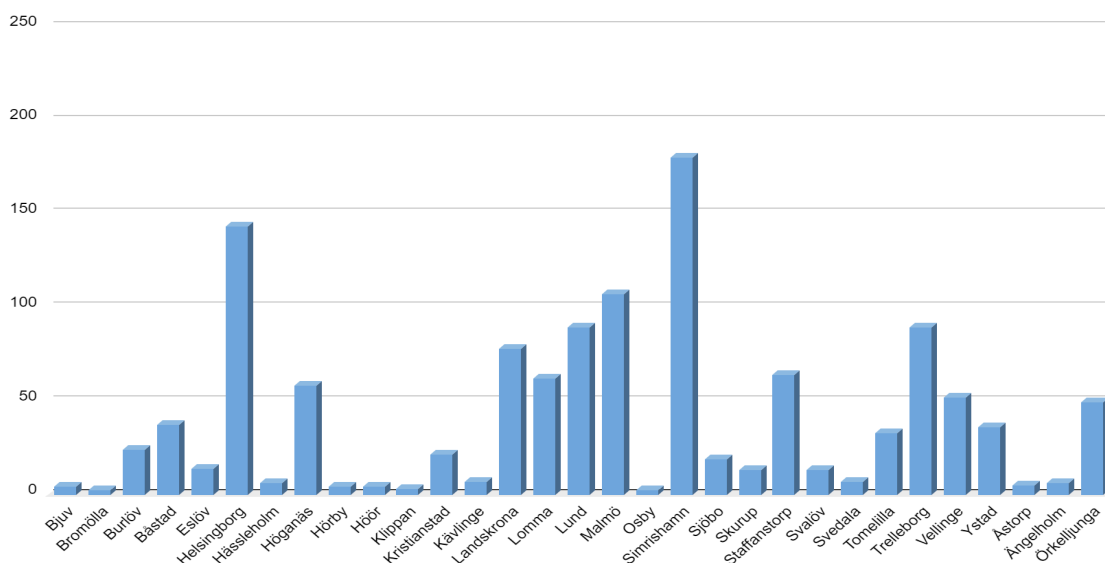
Sammanfattningsvis gjorde vi bedömningen att fastigheter där något bostadshus var sammanbyggt med grannens hus, förråd eller garage inte skulle räknas som friliggande varpå de sållades bort. Att ett förråd eller garage på den egna tomten är sammanbyggt med grannens förråd eller bostadshus är ok då vikten ligger på bostadshuset på fastigheterna är friliggande.

## 8.2 Statistik

Eftersom det var ett relativt stort antal fastigheter, nämligen 21 %, som sållades bort har vi valt att redovisa ett par grafer som innehåller all data som vi fick till oss från registerutdraget. Före sållning hade vi flest fastigheter från Helsingborg följt av Simrishamn och Malmö. Efter sållningen halkade Helsingborg ner till en andra plats och Malmö slutade fortsatt som trea men nu tätt åtföljd av Lund och Trelleborg. Lägst antal fastigheter fanns i Bromölla och Osby, med vars två, dock finns inte Perstorp eller Östra Göinge representerade alls.



Figur 32. Antal fastigheter under 300 kvm fördelat på kommun innan sällning.



Figur 33. Antal fastigheter under 300 kvm fördelat på kommun efter sällning.

Det största antalet sällade fastigheter kom från Helsingborg, följt av Malmö. Detta kan bero på att det är gammal bebyggelse där man efterhand har byggt till bostadshus eller komplementbyggnader i etapper, och att bostäderna nu inte längre passar in i vår definition av friliggande trots att de var det när de byggdes.

Generellt märks det en trend i att 4 av de 5 kommuner med flest små fastigheter är kustnära kommuner, det är bara Lunds kommun som inte har kust. Många av

kommunerna innefattar också orter som är kända fiskeläger med gamla anor som Kivik, Skillinge, Råå och Smygehuk. Detta är dock inte unikt för kommunerna med flest små fastigheter utan även orter som Kåseberga, Skanör-Falsterbo, Lomma och Åhus drar upp antalet för sina respektive kommuner. Om man jämför med antalet boende i kommunerna finns det i snitt fler små bostadsfastigheter i kustkommunerna än i inlandskommunerna men det finns både kustkommuner med få fastigheter och inlandskommuner med många fastigheter så något generellt uttalande kan inte göras. Samma slutsats gäller för antalet fastigheter per kvadratkilometer, där är det dock en ännu större skillnad på genomsnittet.

Tabell 2. Antal fastigheter under 300 kvm fördelat på befolkning, kustkommuner markerade i blå. (Data om befolkning och landareal hämtad från SCB - Statistikdatabasen för år 2023).

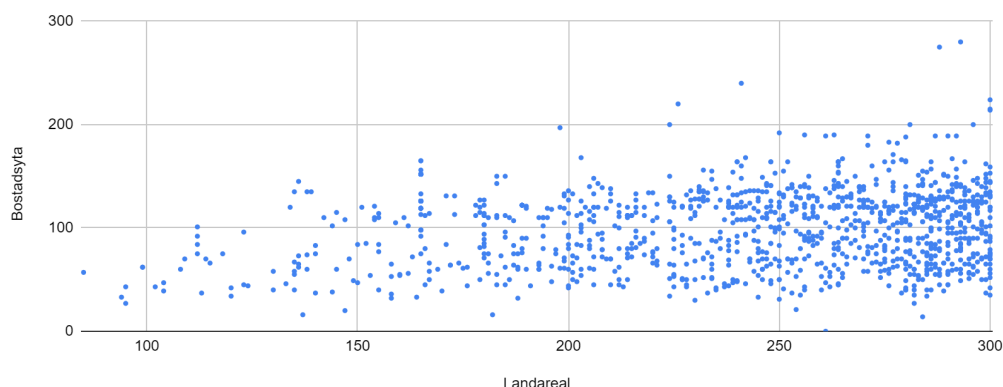
Kommun	Antal små fastigheter	Befolkning	Antal små fastigheter per 1000 invånare	Landareal (km <sup>2</sup> )	Antal små fastigheter per 10 km <sup>2</sup>
Bjuv	4	16 062	0,25	115,3	0,35
Bromölla	2	12 633	0,16	162,5	0,12
Burlöv	24	19 882	1,21	18,9	12,70
Båstad	37	15 824	2,34	217,1	1,70
Eslöv	14	34 701	0,40	419	0,33
Helsingborg	143	150 975	0,95	343,8	4,16
Hässleholm	6	52 369	0,11	1269,6	0,05
Höganäs	58	28 103	2,06	143,5	4,04
Hörby	4	15 718	0,25	419,2	0,10
Höör	4	17 297	0,23	290,5	0,14
Klippan	3	17 865	0,17	374,3	0,08
Kristianstad	21	86 738	0,24	1244,8	0,17
Kävlinge	7	32 470	0,22	152,5	0,46
Landskrona	78	47 004	1,66	140,2	5,56
Lomma	62	24 721	2,51	55,5	11,17
Lund	89	128 384	0,69	426,8	2,09
Malmö	107	357 377	0,30	157	6,82
Osby	2	13 238	0,15	575,3	0,03
Perstorp	0	7 442	0,00	158,9	0,00
Simrishamn	180	19 074	9,44	392,3	4,59
Sjöbo	19	19 547	0,97	491,8	0,39
Skurup	13	16 731	0,78	193,4	0,67

Staffanstorp	64	26 778	2,39	106,8	5,99
Svalöv	13	14 466	0,90	386,8	0,34
Svedala	7	23 288	0,30	217,7	0,32
Tomelilla	33	13 812	2,39	396	0,83
Trelleborg	89	46 649	1,91	340	2,62
Vellinge	52	37 821	1,37	142,7	3,64
Ystad	36	31 714	1,14	349,9	1,03
Åstorp	5	16 341	0,31	92,4	0,54
Ängelholm	6	44 268	0,14	419,8	0,14
Örkelljunga	49	10 455	4,69	319,3	1,53
Östra Göinge	0	14 577	0	431,7	0,00
Snitt alla	37,3	42 858	1,23	332,3	1,12
Snitt kust-kommuner	57,2	60 749	1,65	279,6	2,05
Snitt inlands-kommuner	16,6	25 208	0,70	358,6	0,46

I fastighetsregisterutdraget valde vi att även be om uppgifter om den taxerade bostadsytan för fastigheterna då vi var intresserade av att veta om även bostäderna var mindre än vanligt. I diagrammet nedan visas fördelningen av bostadsytan jämfört med tomtarealen. Även här misstänker vi att det finns vissa fel i taxeringsuppgifterna då ett fåtal fastigheter har väldigt låg taxerad boyta, och en fastighet saknar till och med boyta, trots att den är bebyggd. I övrigt kan vi notera att några fastigheter har ungefär samma boyta som fastighetsarea, ett fåtal till och med mer då de är bebyggda i två plan, samt att fastigheter mellan 200 kvm och 300 kvm har en snarlik fördelning av boytan trots den stora procentuella skillnaden i fastigheternas storlek. När vi valde att sätta vår gräns vid 300 kvm utgick vi ifrån datan att en standardvilla i Sverige var 122 kvm stor i ett plan.<sup>102</sup> Av fastigheterna i vårt material har ca 70 % en mindre taxerad boarea än detta, och den genomsnittliga boytan för alla fastigheterna är 99,7 kvm.

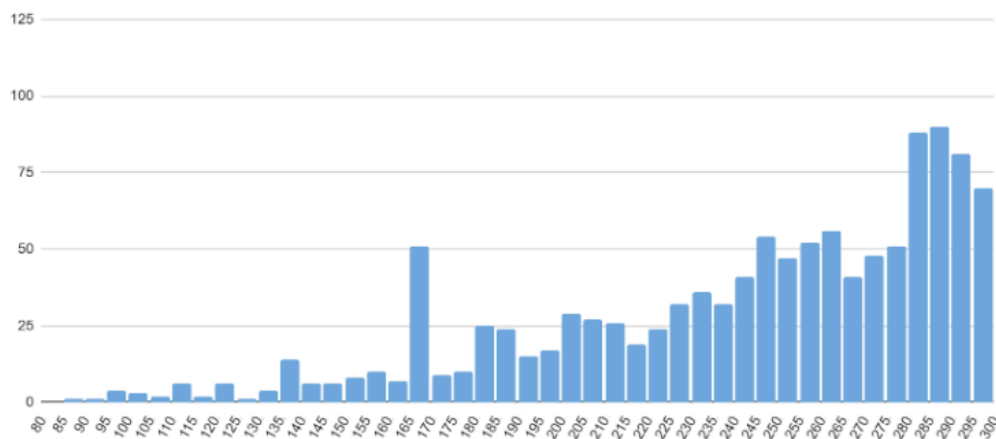
<sup>102</sup> Boverket, *Bostadsbestånd och boendeförhållanden*, 2020.





Figur 34. Fördelning av bostadsyta jämfört med fastighetsareal.

Nedan visas ett histogram över antal fastigheter fördelade på storleken. En intressant observation är att de allra minsta fastigheterna i vårt material försvann under bearbetningen av listan. Innan vi började ta bort fastigheter ur materialet var den minsta fastigheten 80 kvm stor och låg i Malmö, och av det kvarvarande materialet var den minsta fastigheten 85 kvm och den ligger i Vellinge. Något som sticker ut i histogrammet är den höga toppen på 165-170 kvm. Detta beror på ett område i Örskälljunga kommun som heter Woodlands Country Club där det finns 47 fastigheter som är lika stora. Vi kommer gå in närmare på detta område i ett senare avsnitt.



Figur 35. Histogram över fastigheternas storlek efter sällning (Antal på y-axeln och storlek på x-axeln).

Som histogrammet visar är de flesta fastigheterna mellan 280 och 300 kvm. Snittarean för alla fastigheterna är 242 kvm och medianarean är 253 kvm. Vi har tyvärr inte lyckats sammanställa exakta data för hur många av fastigheterna som ligger inom tätbebyggda områden, men vid genomgång av materialet noterade vi vilka fastigheter som låg på landsbygden. Det är uppskattningsvis 90-95 % som ligger i en tätort.

### 8.3 Unika fastigheter

Vid genomgång av materialet stötte vi på en del speciella fastigheter. För vissa av dem rörde det sig om att utformningen på fastigheterna var intressant, exempelvis att de var väldigt smala eller mycket oregelbundna, några hade exempelvis en minsta bredd på 3 meter. Något vi inte heller förväntade oss med hänsyn till den begränsade storleken på fastigheterna var att några av dem hade flera skiften.

#### 8.3.1 Unik utformning



Figur 36 & 37. Min karta fastigheten Vellinge Skanör 56:4, Förrättningsakt 12-SKF-2395.



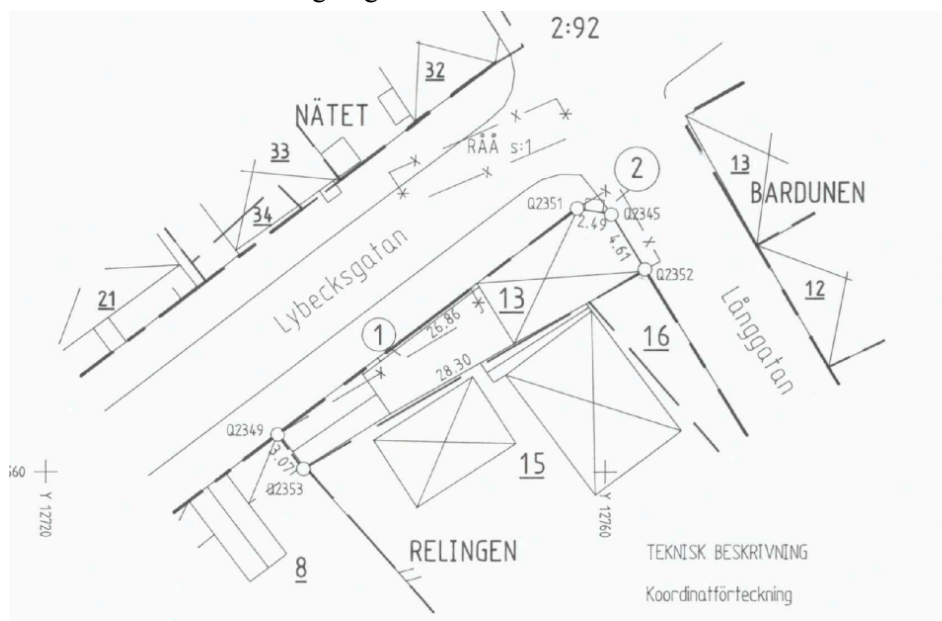
Figur 38. Google streetview, fastigheten Vellinge Skanör 56:4.

Den minsta fastigheten i vårt material är som tidigare nämnts på 85 kvm. Det är fastigheten Vellinge Skanör 56:4. Som visas på bilden från förrättningsakten nedan följer fastighetsgränserna bostadens väggar på alla sidor. Dock kan man på flygbilden samt bilden från street view se att man har tagit delar av marken i anspråk, både ut mot vägen och på baksidan.

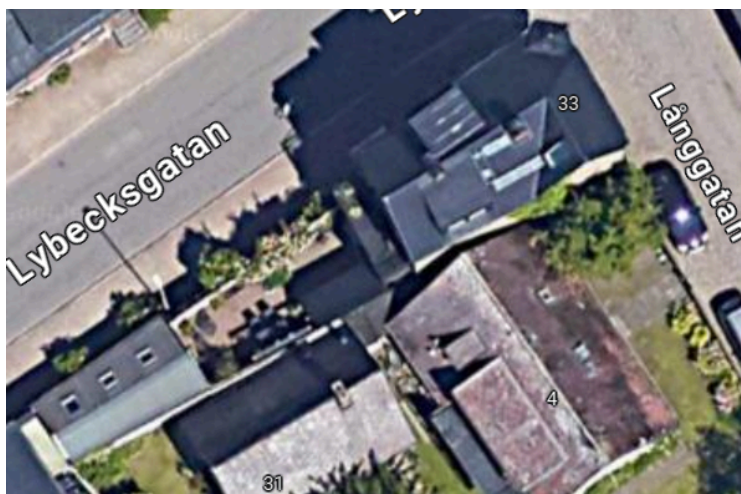


Figur 39. Google streetview Helsingborg Nätet 26.

Denna fastighet i Helsingborg var intressant då fastigheten är taxerad till 198 kvm, men när man kollar på byggnaden kan man tydligt se att det tidigare varit två separata bostadshus. Det betyder att det troligtvis har varit två separata fastigheter på cirka 100 kvm var innan sammanslagning.



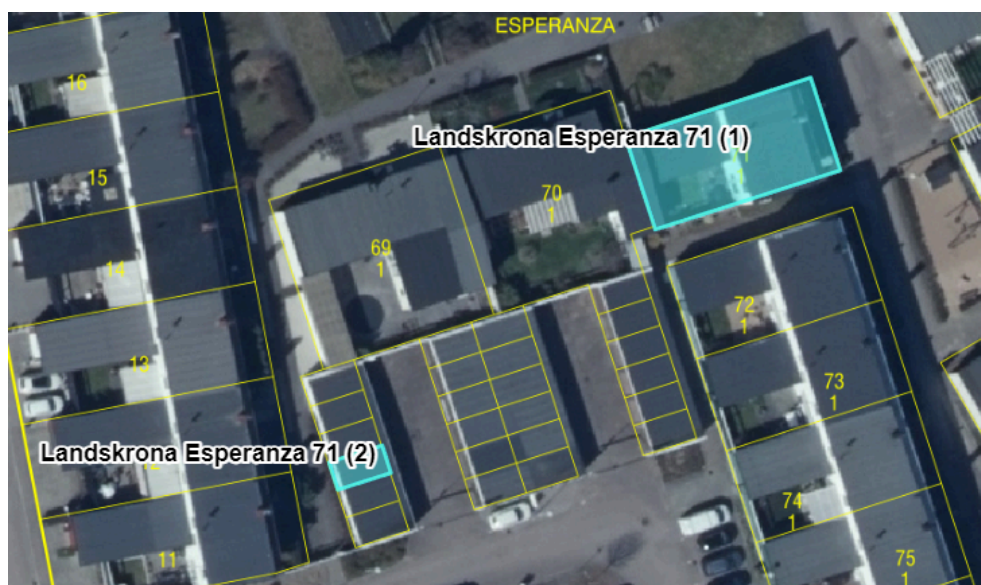
Figur 40. Helsingborg Relingen 13. Fastigheten är skapad med en minsta bredd om 3,07 m och en största bredd på ca 6,4 m.



Figur 41. Bild Satellitkarta Google Maps.

Området Råå i Helsingborg bidrog med ett flertal av fastigheterna i vårt material och däribland Helsingborg Relingen 13. Det som stod ut med denna fastighet var framförallt den långsmala utformningen. Från förrättningskartan nedan går det att utläsa att bredden som smalast är 3.07 meter vilket onekligen är väldigt smalt och även ovanligt sett till resten av fastigheterna i vårt material.

### 8.3.2 Flera skiften



Figur 42. Min karta Landskrona Esperanza.

I vår lista fann vi flera fastigheter i Landskrona som hade en storlek på 287-289 kvm som dessutom var uppdelade i 2 skiften. Det ena skiftet var bestående av bostadshuset samt tillhörande trädgård och det andra skiftet innefattade enbart ett garage. Totalt i vårt material fann vi 15 fastigheter som bestod av 2 skiften. I handboken FBL bör



fastigheter som är uppdelade i två eller flera skiften ha ett funktionellt samband vilket ett garage till en bostadsfastighet måste anses ha. Vad som däremot kan bli mer tveksamt är bostadsfastigheter med trädgård i ett annat skifte. Vissa av dessa kan anses sakna funktionellt samband och strider därmed mot de rekommendationer som finns i handbok FBL.



Figur 43. Trelleborg Smyge 3:2.

Unikt med denna fastighet i Trelleborg är att det andra skiftet består av ett stycke strand. Fastigheten legaliserades 1971 efter en tidigare sämjedelning. Det kan här diskuteras huruvida dessa skiften har ett funktionellt samband eller ej, men denna fastighet hade med all sannolikhet inte gått att bilda med dagens lagstiftning.

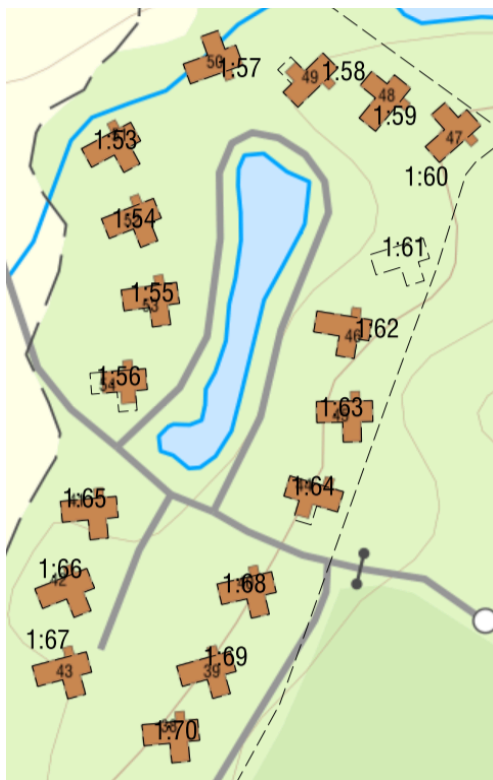


Figur 44. Vellinge Norra Håslöv 18:8.

För denna fastighet gällde att de båda skiftena var ungefär lika stora men att det tyvärr inte framgick vad funktionen var för det andra skiftet. Av flygbilderna i kombination med den vanliga kartan kunde vi se att det rörde sig om någon typ av förråd- eller garagebyggnad. Denna fastighet bildades genom avsöndring 1919. Troligtvis skulle inte heller denna klara lämplighetskraven i dagens fastighetsbildningslag.

### 8.3.3 Woodlands Country Club

I Örskelljunga fanns det 47 exakt likadant utformade fastigheter. För dessa fastigheter gällde att gränsen följde bostadshuset. Bostadshusen är upphöjda en bit från marken på pålar med där många av dem har en stor terrass. Denna terrassen stack dock i de flesta fall utanför fastighetsgränsen vilket kan ses i figur 45 nedan. Dessa fastigheter utgjorde 96 % av de fastigheterna som vi hade med i vår lista från Örskelljunga och de stack därmed även ut en del från mängden. För dessa fastigheter gäller att man nästintill löst alla fastighetens behov utanför fastighetens gränser.



Figur 45. Min karta Lantmäteriet. Örskelljunga Åkarp 1:60 m.fl.



Figur 46. Länsförsäkringar fastighetsförmedling. Örskelljunga Åkarp 1:4.

## 9 Analys och diskussion

### 9.1 Lämpligheten av små bostadsfastigheter

Utifrån rättsfallsundersökning, mailsvaren och undersökningen av förrättningsakterna kunde vi utläsa att första steget oftast var att se om fastighetsbildningen stred mot gällande planbestämmelser. Detta arbetssätt verkar praktiskt i skenet av de domstolsavgörande samt fingervisningar i lagkommentaren som visar att förrättningar i strid mot planbestämmelser i praktiken inte går att genomföra. Att lägga tid på att först bedöma fastighetens lämplighet i ett sådant läge är bortkastad tid om det finns en tydlig bestämmelse som hindrar fastighetsbildning. I de fall där fastigheten låg utanför detaljplanelagt område fick lämplighetsprövningen naturligt en mycket större betydelse. Enligt Handbok FBL ska lantmätaren i sådana fall ha i åtanke de bestämmelser som finns i PBL 8 kapitlet gällande tomtplatsens storlek och utformning, men även undersöka möjligheterna till att lösa dessa frågor utanför fastigheten. Dessa kräver förutom parkering även tillgång till friyta för utevistelse på eller i närheten av fastigheten. Även denna funktion kan lösas med hjälp av gemensamma ytor eller möjlighet till rekreation i närområdet men frågan är om den bör lösas utanför fastighetens gränser. Förväntningarna för en friliggande bostadsfastighet, oavsett hur liten denna blir, är nog att ha åtminstone någon form av privat yta avsedd för utevistelse. Denna åsikt speglas också i flera svar från KLM där man uttrycker att förväntningarna på fastighetens möjligheter att lösa sådana funktioner själv troligtvis är högre både från FLM och från köpare/fastighetsägare.

Ett resonemang som framfördes i svaret från Malmö var att man inte ansåg att det fanns någon anledning att bilda små fastigheter utanför tätorten då efterfrågan på dessa fastigheter inte var lika hög och att det därför inte fanns en motivering att begränsa storleken på samma sätt. Även det faktum att de köpare som vill ha en fastighet utanför tätorten oftast vill ha lite mer mark till sin fastighet för att kunna hålla egen trädgård och eventuellt odling för husbehov motiverar bildandet av en något större fastighet på landsbygden. Något vi dock noterade var att fastighetsregleringen i en av förrättningarna som rekommenderades från Helsingborg inte passerade kravet i FBL 3 kap 1 § men den uppfyllde kravet på förbättring i FBL 3 kap 9 § varpå den ändå kunde tillåtas. Då många av fastigheterna i vårt registerutdrag tydligt avviker från de krav och rekommendationer som finns i lagen, samt den praxis som utformats av domstolarna är det logiskt att tro att även dessa kan ha tillkommit med hänvisning till FBL 3 kap 9 §, men detta är tyvärr något vi inte har haft möjlighet att fördjupa oss i.

### 9.2 Positiva effekter av små fastigheter

Det finns som tidigare nämnts bestämmelser om god hushållning med mark, och debatten om intressekonflikten mellan bevarandet av produktiv jordbruksmark å ena sidan mot behovet av fler och nya bostäder på den andra är i högsta grad levande. Ett



exempel på god hushållning är förtätning som på de senaste åren blivit ett politiskt modeord, och det är inte svårt att förstå. Möjligheten att använda mark som redan är ianspråktagen till ett bättre ändamål har många nyttor. Många av svaren från KLM nämnde gemensamma lösningar av olika slag och komplexitet. Det rörde allt från g:or eller servitut för parkering, gemensamma sophus och cykelförråd, till storkvarterslösningar där mark som vanligtvis läggs ut som allmän platsmark istället tillförs fastigheterna som kvartersmark. Alla dessa exempel syftar till en bättre och mer effektiv användning av marken, precis som förtätning. Ytterligare fördelar som brukar kunna lyftas med förtätning är att man kan utnyttja fastigheter som redan är bebyggda för att bilda bostäder till fler människor, i de områden där bostäderna behövs mest. Samma argument kan även gälla om man bildar nya fastigheter istället för att uppföra fler bostäder på samma fastighet.

### 9.3 Negativa effekter av små fastigheter

Som med allt annat finns det såklart inte bara positiva aspekter med små bostadsfastigheter. De gemensamma lösningarna som vi listade under positiva effekter kan för många vara negativa, då många ofta vill ha möjligheten att själv styra över sin fastighet, och allt som traditionellt tillhör den, och det är därför man köper en fastighet och inte exempelvis en bostadsrätt. Svårigheter att samordna skötsel och trivselregler för gemensamma funktioner och ytor är en väldigt liten del i bedömningen, men kan påverka trivselen för de boende mycket.

När det gäller förtätning finns det också en lång lista av negativa effekter. En av dessa, som framförallt är en följd av förtätning genom avstyckning av fler fastigheter, är problemet med överbelastade vägar. Vid exploatering av bostadsområden dimensioneras vägnätet i området efter den mängd bostäder som planeras, men om det senare bildas fler fastigheter i området är det svårt att anpassa vägnätet för den ökade belastningen. Detta kan leda till sämre framkomlighet, ökat slitage och mer luftföroreningar. I äldre områden kan trafikinätet dessutom vara dimensionerat för en bil per fastighet, och fastigheterna har kanske bara en parkeringsplats var. I dessa typer av områden är det också osannolikt att det i efterhand går att bredda vägarna eller anordna parkeringar för de boende i efterhand.

Ett annat problem med förtätning är att vissa av de ytor som görs om till nya bostäder kan vara sådana som ursprungligen har varit avsedda som gemensamma friytor för utevistelse, eller parkeringar för de bostäder som redan finns i området. Denna ombildning gör inte bara att de nya fastigheterna kan sakna tillgång till grönområde och parkeringar, utan att de befintliga fastigheterna blir av med sin tillgång till dessa. Även detta är ett problem som påverkar trafikförutsättningarna då fler tvingas hitta parkeringar längs med gatorna då parkeringsplatser försvinner vilket kraftigt kan begränsa framkomligheten. Även parkeringar som är menade för friluft- och rekreationsområden kan komma att fyllas upp av boende istället vilket i förlängningen kan leda till en begränsning i allemansrätten.

#### **9.4 Gemensamma lösningar utanför fastighetens gräns**

Något vi har sett många exempel på under vårt arbete har varit gemensamma lösningar för flera fastigheter. Rättsfallet med Lm ref. 82:37 avgjorde att fastighet inte kunde bildas då det saknade möjlighet att inom fastighetens gränser anordna lösning för VA-hantering och parkering. Det anfördes i domstolen att det fanns möjlighet att lösa dessa frågor gemensamt med g:a, men någon tydlig redovisning på hur detta i praktiken kunde lösas saknades. Flera av mailsvaren berörde som vi tidigare nämnt gemensamma lösningar och det gör även handboken. I registerutdraget fann vi också flera praktiska exempel på gemensamma lösningar, exempelvis fastigheterna i Landskrona Esperanza där man har en gemensam byggnad för garage uppdelad i små sektioner där varje sektion utgör ett skifte till var och en av bostadsfastigheterna. Frågan är hur långt man kan dra denna lösning om man ställer frågan på sin spets. Vilka funktioner kan man göra gemensamma och när är det ett större problem än en tillgång? I teorin borde man kunna hitta gemensamma lösningar på allt från parkering, VA, och förråd som kanske är de i nuläget vanligaste exemplen, till tvättrum och el/värmecentraler vilket är en möjlighet för ägarlägenheter, men som kanske inte anses lämpligt för 2D-fastigheter. En fråga som dykt upp under arbetets gång är också huruvida dessa lösningar faktiskt är mer platseffektiva, eller om dessa gemensamma anläggningar tar upp mer plats än de sparar. Många lösningar med gemensamma garage inkluderar en separat infartsväg som går längs med en eller flera längor med garage, och räknas denna vägyta in i det utrymme som krävs för den gemensamma lösningen verkar detta i många fall leda till mer ianspråktagen mark än om varje fastighet skulle tillförskaffas yta för ett garage på tomten.

Något vi också noterade, vilket kanske inte var en överraskning, var att oavsett typ var det mycket vanligare med någon form av gemensamma lösningar i tätorterna. Till viss del är detta naturligt då många gemensamma lösningar kanske finns inom radhusområden eller till ägarlägenheter, där bostadens natur leder till en viss gemensam förvaltning eller åtminstone samarbete gällande större åtgärder som fasadarbeten eller ändringar och reparationer av tak. Detta betyder dock inte att gemensamma lösningar inte är relevanta för fastigheter på landsbygden. Att gå samman för att bilda en gemensam anläggning för avlopp kan både vara ekonomiskt och miljömässigt bättre än att varje fastighet ska ha en egen lösning, och det kan även spara mycket utrymme då enskilda lösningar som infiltrationsbäddar ofta tar upp mycket plats.

#### **9.5 Planbestämmelser**

Precis som vi lyfter i avsnitt 9.1 har planbestämmelserna en stor påverkan på om fastighetsbildning kan ske eller inte. I praktiken har planbestämmelserna ett veto att utnyttja för områden av intresse och planläggaren har väldigt mycket makt när det kommer till hur fastighetsindelningen ska se ut. Något vi märkte dels från rättsfallen men även ur förrättningsakterna var den stora viljan av planläggare att påverka

fastighetsindelningen trots att det saknades planbestämmelser eller aktuella planbesked. Deras vilja blir i dessa fallen något som noteras men inte har någon påverkan på förrättningsbeslutet eller utkomsten av ett rättsfall. Vid förrättningar sker oftast samråd mellan stadsbyggnadsnämnden för att försäkra sig om att det inte strider mot tänkt planläggning av ett område. I en av förrättningsakterna ställde sig byggnadsnämnden negativ till fastighetsbildningen eftersom nämnden planerade att ta ett beslut om planbesked efter att förrättningen var genomförd. Eftersom planbeskedet skulle antas efter förrättningsbeslutet poängterar lantmätaren att det är aktuellt rådande omständigheter och planbestämmelser och planbesked som LM tar hänsyn till vid fastighetsbildning.

En brist som upptäcktes vid undersökningen av rättsfall var kunskapen hos kommunerna om vad som är juridiskt bindande. Ibland refererades det till att fastighetsbildningen stred mot ÖP utan att verka förstå att denna inte är juridiskt bindande. ÖP ska ge kommunen en överblick över intressanta områden och hjälp vid framtida detaljplaneplanering. Detta blev aktuellt i rättsfall MMD F 5242-21/MÖD F 11357-20 där kommunen ansåg att fastighetsbildningen stred mot bestämmelsen i FBL 3 kap 2 § samtidigt som de refererade till en ÖP. I vissa av fallen blir knäckfrågan istället huruvida fastighetsbildningen är att se som en mindre avvikelse från detaljplanen eller inte, något som inte faller in under detta arbetets syfte.

Det var inte enbart ÖP som tolkades som juridiskt bindande av byggnadsnämnderna utan i flera av rättsfallen vi läste, varav vissa inte kom med i vårt urval, tolkades även illustrationsplanen som gällande bestämmelser. Illustrationsplanen bör i regel inte tolkas som juridiskt bindande utan visar enbart mer detaljerat på hur planeraren har tänkt vid framtagningen av plankartan.

## 9.6 Finns det bygglov eller ritningar?

Någonting som var en gemensam nämnare i många av rättsfallen var att vid bedömningen av lämplighet var det delvis avgörande att ena parten har/inte har lämnat in exempelritningar på hur byggnad kan uppföras i enlighet med bestämmelserna. Även i förrättningsakterna vägs det in i bedömningen om det finns bygglov för fastigheten, detta innebär att åtminstone byggnadsnämnden har ansett att fastigheten är lämplig för bebyggelse. I rättsfall MMD F 5242-21/MÖD F 11357-20 hade fastighetsägaren lämnat in exempelritningar på byggnader som uppfyllde samtliga krav som angavs i planbestämmelserna. I fallet tog inte MMD hänsyn till detta utan ansåg att fastighetsbildningen stod i strid mot planbestämmelserna. Detta rättsfallet överklagades sedan till MÖD, som dock inte var nöjda med MMD's avfärdande av exempelritningarna, utan återvisade ärendet till MMD. Den nya bedömningen som gjordes var då att fastighetsbildningen inte kunde anses vara i strid mot planbestämmelserna eftersom ritningarna visade på att fastigheterna kunde bebyggas med ett bostadshus utan att bryta mot dessa. I rättsfallet med den L-formade fastigheten visade sig dock ritningarna inte vara tillräckliga eftersom att huset var

tvunget att vara arkitektritad. Alla var dock inte överens om detta utan det fanns skiljaktig mening i samtliga instanser i det rättsfallet. I bedömningen borde det, enligt oss, inte spela någon roll om det är ett arkitektritad hus eller kataloghus utan så länge man kan visa på att det får plats ett hus på fastigheten bör detta räcka. Här kanske det snarare blir en fråga huruvida huset och tomten uppfyller de krav som ställs i allmänhet, likt lämplighetskraven som ställs på en bostadsfastighet i FBL 3 kap 1 §. Åtminstone i de fall då det gäller enstaka avstyckningar, man kan ju diskutera om samma förutsättningar är lämpliga vid större exploateringar.

Allt ovan visar på att man som fastighetsägare, oavsett om ens fastighet ligger inom eller utanför detaljplanelagt område, bör ansöka om bygglov och få ett godkänt bygglovsbesked innan man ansöker om avstyckning. Då är det större sannolikhet att förrättningen godkänns. Då blir lämplighetsprövningen inte lika omfattande, eftersom kommunen redan har bekräftat bostadens och markens lämplighet. I de fall bygglov saknas kan man istället försöka ta fram ritningar på att ett hus får plats för att visa på att fastigheten lämpar sig för bostadsändamål.

## 9.7 Reflektioner kring rättsfallen och vad de visar

Det var väldigt få av rättsfallen som enbart berörde lämpligheten och storleken utan ofta var det en faktor av att de stred mot planbestämmelserna och därav fick fastighetsbildningen inte genomföras då den inte uppfyllde FBL 3 kap 2 §.

Av rättsfallen som rörde lämplighetsprövningen enligt FBL 3 kap 1 § var inget det andra likt. Två av dem rörde specifikt storleken och där denna ansågs för liten på grund av de omständigheter som gällde. Dessa rättsfall är idag mer än 40 år gamla och det kan diskuteras huruvida bedömningen idag hade varit samma. Domstolen ansåg i Lm ref. 83:22 att det inte var lämpligt, med avseende på storleken, att bilda en fastighet på 840 kvm för en två-familjsvilla. Detta verkade inte grunda sig i något mer än att man helt enkelt ansåg att en tvåfamiljsvilla bör ha större tillhörande tomt än i det aktuella fallet. Vid tiden för detta beslut fanns varken ÄPBL eller PBL och domstolen lyfter inte heller någon liknande bestämmelse till den som vi idag finner i PBL 8 kap 9 §. Detta kan förklara att det inte förs så mycket resonemang kring vilken yta som bör hör till fastigheten för att den ska anses vara lämplig. Det lyfts inget angående parkeringsmöjligheter och inte heller något om friyta även om beslutet troligtvis grundade sig i att man inte ansåg att friytan var tillräcklig. I rättsfallet Lm ref. 82:37 blev det avgörande att man inte kunde lösa vissa av fastighetens behov inom fastighetens gränser. Domstolen lyfte dock att det är möjligt att lösa dessa funktioner utom fastighetens gränser men att det inte utretts tillräckligt av lantmätaren i förrättningsbeslutet. I förrättningsbeslutet hade lantmätaren enbart nämnt att VA samt parkering gick att lösa utanför fastigheten, men utan en tydlig utredning över *hur*. Denna bedömning hade kunnat få ett annat utfall om man tydligare hade undersökt och redovisat möjligheterna för att lösa funktionerna utanför fastigheten. I

rättsfallet HovR Ö 6745-08 blev knäckfrågan också lämpligheten enligt FBL 3 kap 1 § men det rörde en kombination av storleken och utformningen på fastigheten som resulterade i dess olämplighet. Hade fastigheten haft en annan utformning hade storleken kunnat anses okej men eftersom dessa i kombination skulle visa sig medföra svårigheter avseende placering av hus bedömde domstolen att fastigheten inte var lämplig enligt FBL 3 kap 1 §. Det intressanta i detta fall var vidare att fastighetsägaren hade visat att trots fastighetens unika utformning i kombination med storleken, fick det plats en bostadsbyggnad. Detta kan vi anse borde vara tillräckligt för att visa på fastighetens lämplighet, vilket också visades i det senare rättsfallet MMD F 5242-21 där exempelritningarna räckte för att visa på att fastigheten var lämplig för bostadsbebyggelse.

Gällande rättsfallen som berörde FBL 3 kap 2 § var de mycket mer uniforma i sin bedömning. Fastighetsbildning kan inte ske i strid mot planbestämmelse om det inte skulle handla om en mindre avvikelse. Rättsfallet NJA 1984 s 60 har i dessa fall blivit prejudicerande och formuleringen att en avvikelse i princip behöver vara bagatellartad för att tillåtas återkommer fortfarande i nya rättsfall. I vissa rättsfall verkar kommunerna missuppfatta syftet med illustrationsplaner och ÖP. Dessa kan användas för att förtydliga bestämmelserna i DP eller för att klargöra syftet med planen men de kan inte ändra eller skriva över bestämmelserna som finns. Att fastighetsbildning sker i strid mot illustrationskartor är inget problem så länge de inte strider mot syftet med planen. En annan fastighetsindelning än den som finns på illustrationen är oftast tillåten, så länge det inte finns en begränsning i tomtstorlek, eller maximalt antal fastigheter. Något vi noterat är den ökade nivån av samarbete mellan bedömningarna i FBL och PBL som skett sedan införandet av PBL. Från de äldre rättsfallen kan man utläsa att byggnadsnämnden först fått tillfälle att yttra sina åsikter i domstolen, medan de nästan alltid finns representerade redan vid förrättningen i de nya. I äldre rättsfall är det också ofta första gången som kommunen har en möjlighet att yttra sig, medan de i nya rättsfall ofta har fått framföra en åsikt som FLM inte har följt och att det därför har uppstått konflikt.

## 9.8 Mailsvaren i jämförelse med datan

När vi jämförde de svar som vi hade fått från KLM med den data vi fick ut från fastighetsregisterutdraget upptäckte vi en del intressanta resultat. De flesta mailsvaren nämnde att det inte fanns någon uttalad policy eller grundregel om hur liten en fastighet får lov att vara. De var också generellt överens om att storleken i sig sällan är ett problem, så länge kraven på friyta och parkering kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt. Trots detta kan vi se en del tendenser i materialet som visar på både likheter och skillnader i bedömningarna mellan de olika kommunerna.

Av de svar som nämner några storlekar, antingen teoretiska eller exempel på befintliga fastigheter, ligger alla mellan 200 och 300 kvm som minst. Detta anser vi vara ett bra tecken på att den storlek vi valde att utgå ifrån när vi bad om utdraget var

en rimlig, men ovanlig storlek på en bostadsfastighet. Värt att nämna är dock att alla dessa svar gäller radhus eller parhus och inte friliggande bostäder. Det svar vi fick från Kristianstad var det enda där man nämnde att sökningen i deras register gjordes specifikt på fastigheter under 600 kvm (samt efter 2015). Övriga kommuner som bifogade förrättningar specificerade inte hur de hade gjort urvalet, men samtliga rörde ny- eller ombildning av fastigheter där minsta fastighetsstorlek kraftigt understeg 600 kvm. Vi kan inte svara på varför just 600 kvm var den gräns man valde, men då Kristianstad var en av de kommuner med lägst antal fastigheter både sett till befolkningsmängd och kommunens storlek är det inte orimligt att anta att gränsen för vad som anses vara en liten fastighet kanske är högre i Kristianstad än de andra kommunerna med KLM.

En teori som vi hade när vi började undersöka registerutdraget var att det skulle vara fler små bostäder i de kommuner som har kust, främst på grund av de många och gamla fiskelägen som finns utspridda i Skåne. Från Helsingborgs sida hänvisade man till området Råå som är ett sådant som vi redan hade noterat som ett område med flera fastigheter på listan. Vår teori stämde till viss del då kommuner som Simrishamn, Lomma och Höganäs hade en relativt hög andel små fastigheter jämfört med antalet invånare. Dock hade inte alla kustkommuner många fastigheter, utan Bromölla och Ängelholm ligger bland de lägsta av de kommuner som finns representerade i vårt material. Dessutom är det inte bara kustkommunerna som har många små fastigheter, utan Örkelljunga och Tomelilla har ett mycket högre antal små fastigheter per antal invånare än snittet. Ett område som vi var intresserade av på förhand var Vellinge kommun, och specifikt områdena Höllviken samt Skanör-Falsterbo då dessa är kända för att vara områden där många stora tomter avstyckas till flera mindre. I vår data kunde vi dock se att Vellinge kommun har ett lägre antal små fastigheter än snittet sett till befolkningsmängd, men högre än snittet sett till storleken. Detta förklaras till viss del av att Vellinge är en tätbefolkad kommun med relativt liten yta.

Något som också var gemensamt för svaren var att man ansåg att när det gällde friliggande villor, framförallt på landsbygden, saknades det intresse för att bo på, och därmed bilda, alltför små fastigheter. Detta visar sig tydligt i att andelen fastigheter i vårt datamaterial som finns på landsbygden är ungefär en på tjugo. En förklaring kan vara att man på landsbygden ofta är beroende av minst en bil och att gemensamma lösningar för parkering är ovanligare på landsbygden än i större orter. Detta gör att fastigheter utan parkeringsplats har svårare att nå upp till lämplighetskraven utanför tätorterna och en eller två parkeringsplatser drar upp fastighetens storlek mycket då man fokuserar på det storleksspann som vi har valt. Vi har dock i vårt material sett exempel på fastigheter som till synes löst detta med servitut på grannfastigheten, men detta gör inte att fastighetens behov av utrymme blir mindre, det bara förflyttar den ianspråktaga marken från en fastighet till en annan. Då majoriteten av de sållade fastigheterna var inom tätbebyggda områden förstärker det också sannolikheten att små fastigheter främst bildas i tätorter.



## 9.9 Förrättningsakterna

Från förrättningsakterna bifogade av de kommunala lantmäterierna i Skåne kunde vi få en tydligare bild angående bedömningen av lämpligheten för små bostadsfastigheter. Något som dock förvånade oss var att två av dem helt och hållet saknade en lämplighetsprövning trots att det rörde sig om en väldigt begränsad kvadratmeter. Vi har inte hittat något svar på varför denna bedömning saknas men vi har kunnat förstå att fastigheterna borde bedömas som lämpliga. I en av akterna (1282K-2022/48) rör det två fastigheter på 104 kvm respektive 105 kvm där det redan finns ett beviljat bygglov för radhus vilket talar för att fastigheterna lämpar sig för bostadsändamål. I samma akt utreder lantmätaren parkeringsfrågan som man konstaterar inte kan lösas inom fastighetens gränser men att det finns parkering på gatan utanför. I en annan förrättningsakt (1290K-3163) rörde det sig om större fastigheter där lotterna istället blev 517 kvm och 588 kvm. Även här saknades en bedömning av lämplighetskravet och i detta fallet låg fastigheterna utanför detaljplanelagt område.

I en klar majoritet av förrättningsakterna utredde lantmätaren möjligheten till allmänna funktioner utanför fastigheten. Detta ifall fastigheten efter förrättningen skulle visa sig ha väldigt begränsade ytor och saknade förutsättningarna för att inom fastighetens gränser lösa exempelvis parkering eller friytor för lek. En av fastigheterna förrättningen 1283-2021/66 bedömdes dock olämplig enligt FBL 3 kap 1 § eftersom den inte ansågs få tillräckliga friytor. I redogörelsen resonerar FLM kring vad man kan få plats med på denna yta och nämner att det får plats bord med stolar på båda sidor huset samt en/två parkeringsplatser men även sopsortering och cykelparkering. Förrättningen genomfördes ändå med motivering i undantagsvillkoret i FBL 3 kap 9 § då fastighetsindelningen ansågs förbättras.

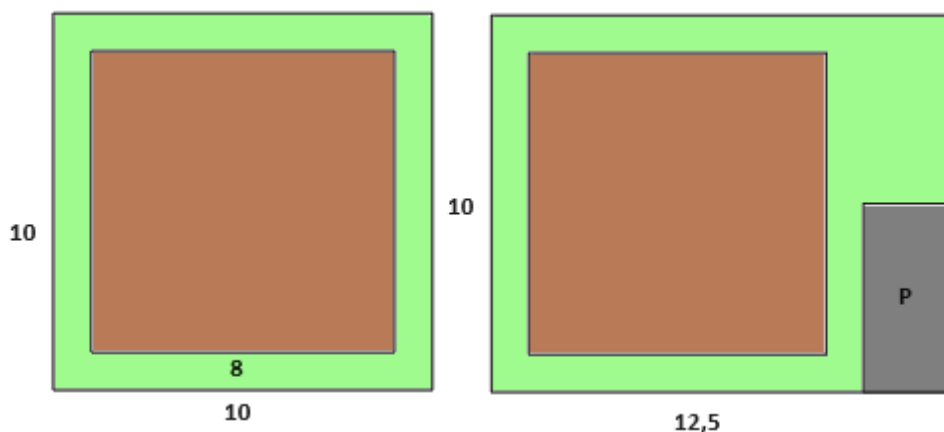
De flesta av förrättningsakterna rörde nybildning och av väldigt många fastigheter. Detta var väldigt tydliga exploateringsområden som då oftast sker i samband med en nyligen antagen detaljplan och där det finns ett beviljat bygglov för samtliga fastigheter. En sådan exploatering sker under väldigt välberäknade och kontrollerade former där alla förutsättningar är utredda redan innan förrättningen ens tar plats. Detta speglas inte minst i förrättningsakterna där lämplighetsprövningen var väldigt begränsad. Ofta är anläggningsbeslutet för många gemensamma kommunikationsytor med i samma förrättning vilket även det visar på att det har skett med stor omtanke.

För befintliga fastigheter med bostadshus som skulle styckas av och göras mindre var lämplighetsprövningen desto mer detaljerad och grundlig. Detta kan tyckas lite motsägelsefullt då denna bedömning varit mindre omfattande när fastigheten enbart haft ett beviljat bygglov. Dock kan detta snarare grundas i det faktum att förutsättningarna vid byggandet av huset redan var utredda och att en förändring av fastigheten vid den tiden inte var tänkt. I de fall det inte rör sig om förrättningar i

samband med exploatering hålls det ändå en tät dialog och samråd med byggnadsnämnden.

### 9.10 Exempel på hur liten man kan göra en fastighet

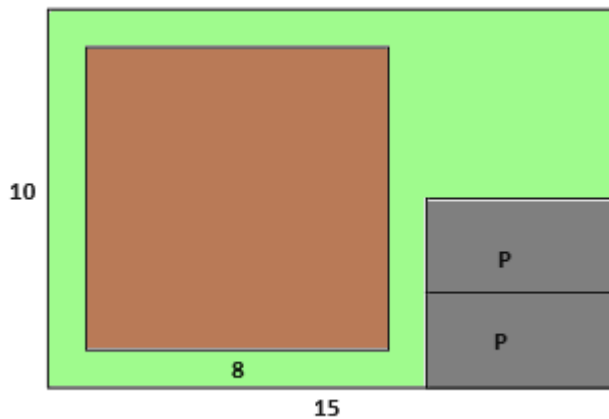
I Boverkets byggregler finns det specifika krav om hur bostäder ska utformas baserat på storlek. Kraven varierar beroende på bostadens storlek, men över 55 kvm boyta tillkommer inga ytterligare krav. Utgår man från detta kan man rimligtvis räkna med att en bostad på cirka 60 kvm har plats för ett par eller en liten familj. Byggs huset istället i två plan har man nästan samma boyta som en standardvilla. En sådan bostad skulle i teorin kunna få plats på en fastighet på 8 x 8 meter. Rimligast är nog dock att räkna med att det krävs åtminstone en meter runt hela bostaden för skötsel av fasad för att fastighetsbildning ska få ske och fastigheten blir då 100 kvm stor (se figur 47 nedan). Detta kan jämföras med den minsta fastigheten i vårt datamaterial som är på 85 kvm. I jämförelse skulle en bestämmelse om avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns på 4,5 meter istället, som i byggnadsstadgan, leda till en fastighet på 289 kvm.



Figur 47 & 48. Exempelritningar på fastighet på 100 kvm respektive 125 kvm.

Ett mer sannolikt scenario är att man som köpare av en friliggande villa ändå vill ha möjlighet till parkering och viss friyta på sin egen fastighet. Utgår man från att en parkering är 2,5 x 5 meter bred kan man genom att göra fastigheten 10 x 12,5 meter få plats med samma bostadshus och yta runt huset plus en parkeringsplats och en liten gräsmatta (se figur 48 ovan). Ett annat alternativ är att man kan göra fastigheten 10 x 15 meter vilket skulle ge plats till två parkeringsplatser och en större trädgård på en yta som är marginellt större än dagens standardvilla (se figur 49 nedan).





Figur 49. Exempelritning på fastighet på 150 kvm.

I dessa teoretiska fall har vi i någon mån utgått från de mest ideala förutsättningarna för att kunna bilda en fastighet med så liten yta som möjligt utifrån gällande lagstiftning och praxis. Det finns dock många faktorer som påverkar denna möjlighet, inte minst viljan hos den som söker förrättning. Inom tätbebyggt område finns det oftast bestämmelser som hindrar denna typ av fastighetsbildning, och på landsbygden saknas intresse.

## 10 Slutsatser

Det övergripande syftet i detta examensarbetet är att hitta gränsdragningen för när en småhusfastighet blir tillräckligt stor för att uppfylla lämplighetskraven, om någon sådan finns. Vi tog fram fyra olika frågeställningar för att uppnå syftet som vi besvarar i detta kapitel. Svaren och slutsatserna som vi tar grundar sig på rättsfallsstudier, fastighetsregisterutdrag, svar från samtliga KLM i Skåne, granskning av förrättningsakter som vi fick bifogat av KLM i Skåne samt vår analys.

### 10.1 Hur stor behöver en bostadsfastighet bli för att anses vara lämplig?

En bostadsfastighet behöver vara tillräckligt stor för att uppfylla lämplighetskraven i FBL. Vad detta egentligen innebär är att det på fastigheten ska få plats en bostadsbyggnad. Förutom bostadsbyggnaden ställs det även krav på funktioner som måste tillgodoses antingen inom eller utanför fastighetens gränser. De flesta av dessa funktioner går att lösa med hjälp av gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter men behöver utredas i samband med förrättningen. Om lantmätaren kan visa på att funktionerna kan lösas utanför fastigheten behöver fastigheten själv inte längre uppfylla dessa behov. Storleken på fastigheten, och särskilt dess friytor, har dock även att göra med vad det är för bebyggelse. För en friliggande bostad finns det ett behov av att kunna underhålla fasadens alla sidor. Om det istället rör radhus finns inte längre behovet, eller ens möjligheten att underhålla fasaden på två sidor av bostadshuset, och då försvinner en del av fastighetens behov av mark. Gäller det bildandet av en ny fastighet som redan är bebyggd ansåg KLM att det är olämpligt att tillföra fastigheten mindre mark än att man på ett rimligt sätt kan sköta om byggnaden inom fastighetens egna gränser. Svaret här blir likt det vi fick från flera KLM vilket är att en lämplighetsprövning får ske i varje enskilt fall. I praktiken finns ingen gräns för hur lite obebyggd mark, eller friyta, som en fastighet måste ha, så länge alla de funktioner och krav som nämnts uppfylls.

### 10.2 Vilka kriterier utgår lantmätare och domstolar ifrån när de bedömer en fastighets lämplighet med avseende på storlek?

Det som först och främst utreds är huruvida fastighetsbildningen strider mot gällande planbestämmelser. Om den strider mot dessa finns det ingen anledning att göra en lämplighetsprövning enligt FBL 3 kap 1 §. Vid lämplighetsprövningen rekommenderas, enligt handbok FBL, att utgå från tomtkraven som ställs i PBL 8 kap 9 § men att även utreda förutsättningarna för gemensamma lösningar utanför fastighetens gränser. I rättsfallen gjordes ingen referens till tomtkraven i PBL 8 kap 9 § utan i de fall det gjordes en lämplighetsprövning var det utifrån kriterierna i FBL 3 kap 1 §. I övrigt utreds förutsättningarna för VA och utfart till väg, vilket främst är relevant vid fastighetsbildning för nybyggnad. I rättsfall Lm ref 82:37 togs VA-frågan upp där man hade anledning att tro att användningen skulle bli mer extensiv till

resultat av avstyckningen. En annan viktig aspekt i bedömningen om en fastighet är för liten eller inte har visat sig vara ifall det finns exempelritningar. Framförallt i de fall där utformningen av fastigheten, eller den byggbara ytan, har gjort att det inte varit självklart att kunna uppföra ett bostadshus. Rättsfallet med den L-formade fastigheten menar visserligen att ett kataloghus måste kunna få plats, och att det inte räcker med en exempelritning, men i rättsfallen MMD F 4744-17 och MMD F 5242-21/MÖD F 11357-20 som kommit senare ställs inte detta krav.

### **10.3 Hur mycket skiljer sig bedömningarna mellan fastigheter inom respektive utanför detaljplanelagt område?**

Inom detaljplanelagt område får fastighetsbildningen inte strida mot planbestämmelserna om det inte rör sig om en mindre avvikelse. I dessa områden blir detaljplanen styrande för vilka fastigheter som får och inte får bildas. Ett specialfall är om detaljplanen är föråldrad på ett sådant sätt att den inte längre kan anses vara aktuell. Då får prövningen av FBL 3 kap 1 § en mycket större betydelse även inom detaljplanelagd mark. Fastighetsbildningen får dock inte strida mot planen i något annat avseende än de bestämmelser som inte längre anses vara aktuella.

Utanför detaljplanelagt område är FBL 3 kap 1 § den viktiga grunden för bedömningen. Här ska även en bedömning göras utifrån FBL 3 kap 3 §, men den delen av prövningen verkar inte vara det som domstolarna fokuserar på i de rättsfall vi har granskat. Rättsfallet med fastigheten i Ånge kommun (avsnitt 6.1) förstärker dock teorin att man utanför tätbebyggda områden ställer högre krav på att lösa vissa funktioner inom fastighetens egna gränser, något som även svaret från Malmö KLM tar upp.

### **10.4 Speglar det faktiska fastighetsbeståndet de råd och bestämmelser som finns kring bostadsfastigheters storlek?**

Både ja och nej får svaret bli på denna frågan. Många av fastigheterna vi har undersökt följer de riktlinjer som finns, men det finns också exempel på fastigheter som strider mot vad som sägs i handbok FBL och domarnas utfall. Vi har hittat flera exempel när fastighetsbildningen verkar gå rakt mot de rekommendationer som finns idag, både vad gäller fastigheternas storlek, utformning och rekommenderad friyta. Vad som ansågs vara en liten bostadsfastighet om vi ser till rättsfallen pekar på en betydligt större areal än vad som faktiskt finns i praktiken. Många av dessa har dock bildats enligt äldre lagstiftning. En annan möjlig förklaring till vissa av dessa specialfall är de förrättningar som genomförs med hänvisning till FBL 3 kap 9 §, som kanske inte når upp till alla lämplighetskraven, men där fastighetsindelningen ändå genomgår en förbättring. Detta kräver dock att det redan finns en olämplig fastighetsindelning att förbättra.

### **10.5 Så när blir liten tillräckligt stor?**

Under vissa specifika omständigheter borde det gå att bilda väldigt små fastigheter. Det största hindret är att det inte får finnas fastighetsindelingsbestämmelser som hindrar att en liten fastighet bildas. För att kunna bilda en så liten fastighet som möjligt bör det inte heller finnas bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns då detta skulle leda till mycket extra mark. Kan man lösa alla funktioner som parkering, förråd och friyta utanför fastigheten behövs det nästan ingen yta alls utöver vad bostaden tar upp, och ett underhållsservitut kan eventuellt minska den extra arean ytterligare. Den stora faktorn blir då hur stor, eller snarare liten, bostaden som ska få plats på fastigheten är. Som visat i exemplen är det inte omöjligt med en fastighet med friliggande bostad runt 100 kvm så länge det inte finns bestämmelser som hindrar detta.

### **10. 6 Förslag på vidare studier**

I detta avsnitt presenteras förslag på vidare studier inom närliggande områden som inte behandlas i denna rapport. Förslagen baseras på funderingar som uppkommit under arbetets gång och som vidare kan hjälpa till att utveckla och förbättra kunskapen inom fastighetsrätten.

Vi valde att begränsa oss till Skåne då det var ett område som var översiktligt och bekant för oss båda, men det hade varit intressant att se liknande studier som våran i andra län, exempelvis Göteborg eller Stockholm som är storstadsregioner med högt tryck på bostadsmarknaden. De har också båda skärgård vilket hade kunnat påverka bedömningen av den lämpliga storleken då trädgård och uteplatser ofta är begränsade inom dessa områden. Även en undersökning av vilken storlek som är lämplig utifrån fastighetsägarnas eller planläggarnas perspektiv hade kunnat ge en mer nyanserad bild av små fastigheters lämplighet.

Något som uppdagades för oss vid genomgången av registerutdraget som var en otydlig gränsdragning för olika typer av bebyggelse. Vissa bostäder är tydligt friliggande och andra är tydliga kedjehus/radhus men några av bostäderna passar inte in under någon av definitionerna. Det hade därav varit intressant och behövt med ett examensarbete som utredde gränsdragningen mellan de bostäder som hamnar i slasktratten då detta kan medge problem vid fastighetstaxeringen.

## Referenser

### Lagkommentarer

Dahlsjö, A., Hermansson, M., Julstad, B., Fastighetsbildningslagen En kommentar. (2013, version 12, JUNO)  
[2023-11-27]

### Offentliga tryck

Länsstyrelsen Skåne, (2001), *Skånes värdefulla jordbruksmark - Tätortsexpansion och utbyggnad av infrastruktur på högt klassad åkermark - från 1960 till nutid*

Länsstyrelsen Skåne, (2023), *Yttrande om EU-kommissionens förslag till direktiv om övervakning av jordhälsa och resiliens*

Prop/2002/03:116 Tredimensionell fastighetsindelning

Prop 2009/10:170 En enklare Plan- och Bygglag

Stenungsunds kommun, (2009), *Översiktsplan 2006 Stenungsunds kommun*

### Litteratur

Ekbäck, P., (2016) *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning – om fastighetsbildningslagen m.m.*, 3 uppl., Stockholm: KTH. Avdelningen för fastighetsvetenskap.

Adolfsson, K., Boberg, S., (2015) *Detaljplanehandboken - Handbok för detaljplanering enligt Plan- och Bygglagen, PBL*, 2:a uppl., Norstedts Juridik AB

### Examensarbeten

Fuentes, Simone, Iveborg, Daniel: *Liten avvikelser från detaljplan - ett stort problem?*, LTH, 2022

Nilsson, Linnéa, Olofsson, Ida: *Gränsdragningen mellan bostadsfastigheter och jordbruksfastigheter med bostadshus*, LTH, 2015

### Elektroniska källor:

Boverket (2023). *Användning av allmän plats*.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvaendning-av-allman-plats/>

Hämtad [2023-12-11]

Boverket (2023). *Användning av kvartersmark*.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvaendning-av-kvartersmark/>

Hämtad [2023-12-11]

Boverket (2020). *Bostadsbestånd och boendeförhållanden*

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjning/en/efterfragan-pa-bostader/bostadsbestand-och-boendeforhallanden/>

Hämtad [2023-11-27]

Boverket (2023). *Bostadsutformning*

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/bostadsutformning/>

Hämtad [2023-12-19]

Boverket (2023). *Bostadsutformning – lämplig för sitt ändamål.*

<https://www.boverket.se/sv/byggande/tillganglighet--bostadsutformning/bostadsutformning/>

Hämtad [2023-12-19]

Boverket (2021). *Genomförandetid.*

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/genomforandetid/>

Hämtad [2023-10-30]

Boverket (2020). *Liten avvikelse.*

[https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning\\_lov\\_fb/bygglov\\_inom\\_dp/planenlighet/atgardens-planenlighet/liten/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/bygglov_inom_dp/planenlighet/atgardens-planenlighet/liten/)

Hämtad [2023-09-13].

Boverket (2023). *Områdesbestämmelser.*

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/omradesbestammelser/>

Hämtad [2023-11-27]

Boverket (2021). *Planbeskrivningens innehåll.*

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbeskrivning/innehall/>

Hämtad [2023-11-06]

Boverket (2023). *Planbestämmelser som ska och får användas.*

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/att-reglera-med-planbestammelser/planbestammelser-som-ska-och-far-anvandas/>

Hämtad [2023-11-09]

Boverket (2022). *Processen för utökat förfarande i korthet.*

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/utokat-forfarande/processen-i-korthet/>

Hämtad [2023-10-30]

Boverket (2022). *Program till detaljplan.* Boverket

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/program-till-detaljplan/>

Hämtad [2023-10-30]

Boverket (2018). *Tomt*.

[https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad\\_tomt/tomt/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/tomt/)

Hämtad [2023-12-10]

Boverket (2023). *Upphävande av strandskydd*.

[https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egen-skapsbestammelser\\_/strandskydd/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egen-skapsbestammelser_/strandskydd/)

Hämtad [2023-11-29]

Boverket (2022). *Ändring av planförslaget efter granskning*.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/andring-av-planforslaget-efter-granskningen/>

Hämtad [2023-10-30]

Hemnet. *Tomter till salu*

[https://www.hemnet.se/bostader?location\\_ids%5B%5D=18243&item\\_types%5B%5D=tomt](https://www.hemnet.se/bostader?location_ids%5B%5D=18243&item_types%5B%5D=tomt)

[hämtad 2023-09-08]

Lantmäteriet. *Innehåll i fastighetsregistret*

<https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/information-om-fastigheter/Fastighetsregistret/registrets-innehall/>

Hämtad [2023-12-12]

Naturvårdsverket (2023). *Dispens från strandskyddet*

<https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/skyddad-natur/strandskydd/dispens-fran-strandskyddet/#E-1379509395>

Hämtad [2023-11-29]

Naturvårdsverket (2023). *Strandskydd*

<https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/skyddad-natur/olika-former-av-naturskydd/strandskydd/>

Hämtad [2023-11-29]

Naturvårdsverket (2023). *Upphävande av strandskyddet i det enskilda fallet*

<https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/skyddad-natur/strandskydd/upphavande-av-strandskyddet-i-det-enskilda-fallet/#E-1453443337>

Hämtad [2023-11-29]

SCB (2022). *Fastighetsbeståndet*

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/tabell-och-diagram/fastighetsbestandet/>

Hämtad [2023-12-01]

Schück H. (2021). *Intresset för odling ökar - brist på odlingslotter*, Aftonbladet  
<https://www.aftonbladet.se/harligthemma/a/KpGMjE/intresset-for-odling-okar--brist-pa-odling-slotter>

Hämtad [2024-01-17]

Skatteverket, *Olika typer av småhus*

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/deklarermahus/olikatyperavsmahus.4.3aa8c78a1466c584587385c.html>

Hämtad [2023-12-07]

Skatteverket, *Typkoder för fastigheter*

<https://www.skatteverket.se/foretag/skatterochavdrag/fastighet/fastighetstaxering/typkoder.4.3f4496fd14864ce5ac9126d.html>

Hämtad [2023-12-07]

Svensk Mäklarstatistik, *Bostadspriser i Skåne län*.

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/skane-lan/#/villor>

[hämtad 2023-09-08]

### Övrigt

Ekbäck P. (2007), *Översikt av fastighetsbildningslagstiftningen före FBL*.

<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:455707/FULLTEXT01.pdf>

Lantmäteriet, *Handbok FBL, Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)* (Version 2023-05-24).

<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fbl.pdf>

Samuelsson P. (2014), *Fastighetstaxering och fastighetsskatt*

[https://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Fastighetsvaerdering\\_VFTE\\_05/Dokumentation\\_Fastighetstaxering\\_HT\\_2014\\_PS.pdf](https://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Fastighetsvaerdering_VFTE_05/Dokumentation_Fastighetstaxering_HT_2014_PS.pdf)