



# LUND UNIVERSITY

## Fastighetsreglering och klyvning med tvång

Warnquist, Fredrik

2022

*Document Version:*  
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*  
Warnquist, F. (2022). *Fastighetsreglering och klyvning med tvång*. Tvångsvis markåtkomst, Lund, Sverige.

*Total number of authors:*  
1

### General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:  
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117  
221 00 Lund  
+46 46-222 00 00

# Fastighetsreglering och klyvning med tvång

Fredrik Warnquist

Tvångsvis markåtkomst 1 december 2022



1

## Tvångsvis fastighetsreglering och klyvning

### Ett mynt med två sidor

- Skyddet för den motvillige?
- Möjligheterna för den driftige?



### Fastighetsbildningslagen

- Allmänna intressen
  - 3 kap Prövas likadant oavsett tvist eller ej
- Enskilda intressen
  - 5, 7 och 11 kap

### Regeringsformen

- Egendomsskyddet

Vid både fastighetsreglering och klyvning bestäms ersättningar, men de frågorna ingår inte i denna presentation

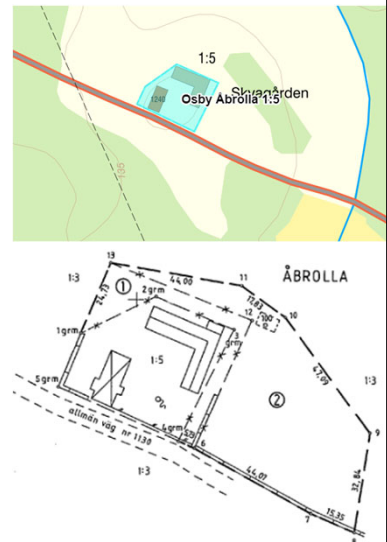
2

## Varaktigt lämpad för sitt ändamål (1 och 9 §§)

Möjliggörandet av större bostadsfastigheter

### Åbrola HovR SB Ö 1947/93

- Ändring i FBL 3:1 år 1991 för att bostadsfastigheter skulle kunna innehålla mer än tomtmark – öppnade upp för ny fastighetsbildning
- Marköverföring av i första hand 3270 kvm (fig 1 & 2)
- LM, FD och HovR var alla överens om att FBL 3:1 var uppfylld (LM och FD tillät)
- HovR inställde förrättningen och i HD avvisades målet på grund av att en ny ägare till fastigheten som inte ville fortsätta



3

## Detaljplaner (2 § 1 st)

- Detaljplaner
  - Grundläggande planbestämmelser
  - Fastighetsbestämmelser & markreservat
  - Fastighetsindelningsbestämmelser (FIB)
- Bygglöv
  - PBL 9:30 1p
- HovR SB Ö 1775-96
  - Överföring av 59 kvm för att kunna bilda en ny byggbar fastighet, lotten B
- MÖD F 3185-15
  - Överföring av 351 kvm som använts som del av tomt till bostadsfastighet inom detaljplan, dvs över en plangräns
- HovR VSv Ö 1456/10
  - En bostadsfastighet (flerfamiljshus) i två skiften, olika kvarter
  - Detaljplaner styr markanvändning inte fastighetsindelning, såvida det inte finns fastighetsindelningsbestämmelser



4

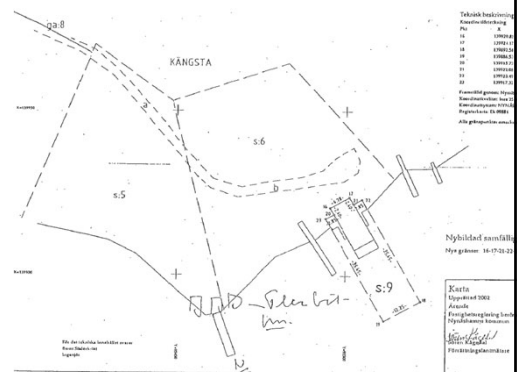
## Andra villkor i FBL 3 kap

- Strandskydd 2 § 2 st
  - Kombinationsfastigheten vid Mjösjön NJA 2022 s. 133
    - P 26 i domen ger en öppning som tidigare varit stängd
- Jord-/skogsbruksfastigheter
  - 5 § En undre gräns för jord-/skogsbruksfastigheter
  - 6 § Skyddet för bärkraftiga jordbruk
  - 7 § Skyddet för skadlig delning av skogsmark

5

## Fastighetsreglering FBL 5:4 Båtnadsvillkoret

- Lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes
- Fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför
  - MVÖ-MVM-kostnader = vinst
- RH 2007:71
  - Värderingar med stor osäkerhet, befogat att räkna med en större säkerhetsmarginal
- SveaHovR Ö 4875-04
  - Olovligt uppförd byggnad (båthus) ska inte beaktas i båtnadsvärderingen



6

## Fastighetsreglering FBL 5:8 Ändamåls- och graderingsvärdeskyddet

- Ändamål
  - MÖD 2015:48 Genom marköverföringen skulle kommunen förlora den del av fastigheten som ger möjlighet till användning som småbåtshamn och därmed förlorar fastigheten ett av sina ändamål.
- Minskning av graderingsvärde
  - Normalt godtas en minskning med 25 % inom detaljplan och för bebyggelse
  - Ett långsiktigt markvärde (utan byggnader etc)
  - Gäller ej vid allmän plats, FIB, 3D, x z t, LBJ
  - NJA 1998 s 62
    - Vid stängning av järnvägs korsning (servitut) godtogs -12 % för jordbruksfastighet
  - HovR SB UÖ 2183
    - Varje förrättning ska bedömas för sig (ingen ackumulering)

7

## Servitut

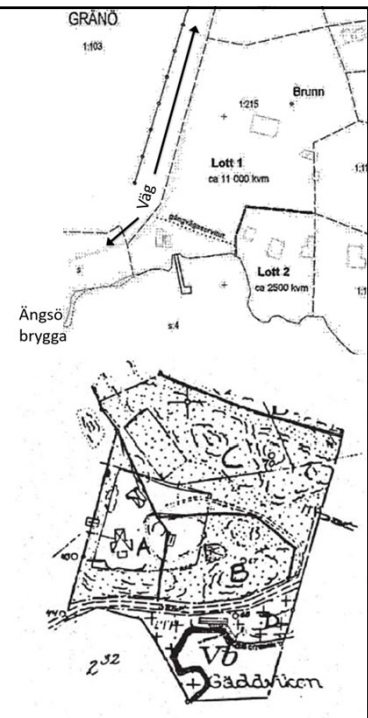
- Väsentlighetsvillkoret FBL 7:1
  - MÖD F 8671-15 Bryggservitutet var inte väsentligt för fastigheten men väsentligt för fastighetsägaren
  - **MÖD 2017:58** Inte väsentlig betydelse för servitut på grannens brandtrappa
- Hög tröskel för att ändra eller upphäva servitut 7 kap 3-5 §§
  - MÖD F 10812-16 En fastighet hade tillgång till stranden dels genom egen mark (till fots) och dels genom ett servitut (bilväg). Servitutet upphävdes inte



8

## Klyvning Uppdelning i lotter

- Klyvningen skall genomföras så att lotternas graderingsvärde speglar ägarandelen, FBL 11:4 som hänvisar till FBL 5:8
- MÖD F 5544-15
  - MÖD fastställde LMs beslut, upp till minus 25% i graderingsvärdeminskning är tillåtet gällande bostadsfastigheter
- Svea HovR Ö 419/90
  - Inom detaljplan och tomter för bebyggelse, en avvikelse av graderingsvärdet på minus 25 % var tillåten



9

## Klyvning Vem får vilken lott vid klyvning?

- Om en klyvning kan genomföras på olika sätt ska klyvningen genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskäligen kostnad uppkommer FBL 11:7
- Värdeskillnaden mellan klyvningslotterna jämnas ut med ersättning
- MÖD F 11564-17
  - Den ena lotten bostadshuset och ekonomibyggnader (40ha), den andra lotten var en obebyggd skogs- och jordbruksfastighet (45ha)
  - Vem skulle få lotten med bostadshuset? Kvinnan som bodde kvar i huset eller mannen som behövde ekonomibyggnaderna för sin verksamhet?
  - LM **lottade** bostadshuset till kvinnan, MMD ansåg att mannen och MÖD ansåg att kvinnan hade starkaste anknypningen
- SveaHovR Ö 2394-00
  - Två syskon ville ha samma lott. Det ena syskonets planer var mer konkreta och hade dessutom en avstyckad permanentbostad inom lotten

10

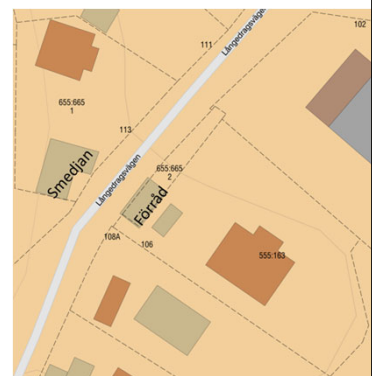
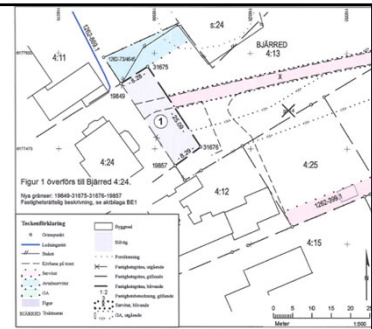
## Egendomsskyddet RF 2:15

- **NJA 2018 s 753 Parkfastigheten**

- Marköverföring för parkering och vändning, marken som överfördes var sk prickmark
- Graden av allmänt intresse för ökade parkerings- och vändningsmöjligheter på är mycket låg
- FBL 3 och 5 kap var uppfyllda

- **MÖD F 11186-17**

- Marköverföring i enlighet med FIB från 1972
- Det är ett plangenomförande men stadsplanen och tomtindelningen saknar aktualitet vilket ger ett svagt allmänt intresse
- MÖD angav att planenlighet kan uppnås genom att tomtindelningen upphävs
- FBL 3 kap var uppfyllt men inte FBL 5:4



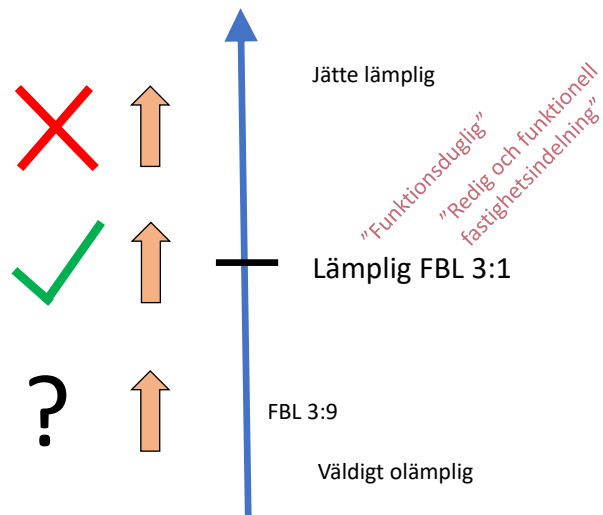
11

## Några andra saker...

- Grannar är inte sakägare i lantmäteriförrättningar NJA 1990 s. 800
- Fastighetsbildning ändrar inte markanvändningen
- Skyddet för jordbruksmark
  - Inget särskilt skydd för jordbruksmark vid fastighetsbildning likt MB 3:4
  - Skydd finns för jordbruks**fastigheter** MÖD F 7081-20 och MÖD 2020:16
- Större avvikelser PBL 9:31 b, c, e
  - Möjligheterna till större avvikelser omfattas inte av reglerna i FBL MÖD F 11551-17 (samma regel i LL som i FBL)
- Lös egendom
  - FBL kan normalt inte hantera lös egendom, lös egendom ingår inte vid klyvning och servitut kan inte upplåtas i lös egendom

12

## Förbättra en fastighet tvångsvis



13



14