



# LUND UNIVERSITY

## Stamfastigheter Restfastigheter

Warnquist, Fredrik

2012

*Document Version:*  
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*  
Warnquist, F. (2012). *Stamfastigheter Restfastigheter*. Abstract från Förrättningslantmätardag på LTH, 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



LUNDS  
UNIVERSITET

# Stamfastigheter Restfastigheter

Fredrik Warnquist

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Definition

- **Stamfastighet**

- *Den restfastighet som blir kvar sedan avstyckning har gjorts från en fastighet (styckningsfastigheten)*
  - Lantmäteriet, Om Min fastighet, Ordlista
- *Avstyckad ägovidd eller andel kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet.*
  - FBL 10:1

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



<b>1:2</b>	<b>GA:1</b> 1:2-5 är delägare	<b>1:4</b>
<b>1:3</b>	<b>S:1</b> 1:2-5 är delägare	<b>1:5</b>
	<b>1:1</b> Gemensamt grönområde med lekplats	

**SFF förvaltar GA:1 och S:1**

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Olika typfall

1. Stamfastigheten lämnas kvar
2. Stamfastigheten blir en utav lotterna
3. Stamfastigheten blir en samfällighet
4. Ingen samfällighet, ingen restfastighet

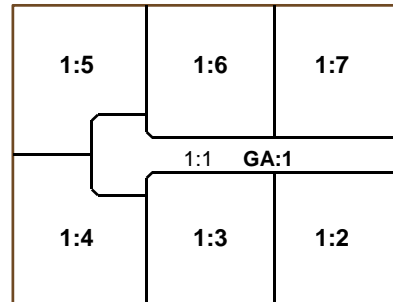
Obs! Allmän förutsättning för denna presentation är att all berörd mark är utlagd som kvartersmark i detaljplan.

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Typfall 1 - Stamfastigheten lämnas kvar

- 6 lotter avstyckas
- Vem ska äga restfastigheten?
  - Exploatören
  - SFF
  - Kommunen (frgl)
  - Fastighetsägarna
- Ändamål 1:1?
  - gata/(GATA)
- Lämplig FBL 3:1?
  - Kommunernas gatufastigheter?
- Förbättring FBL 3:9?

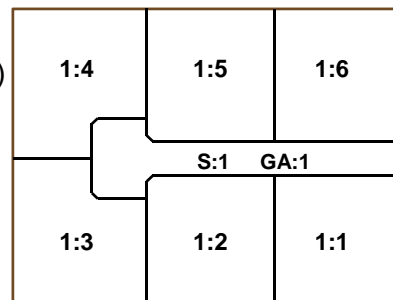


Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Typfall 2 - Stamfastigheten blir en utav lotterna

- 5 lotter avstyckas
- 1 samfällighet avstyckas (alt frgl)
- Alla fastigheter lämpliga
- Förordnade fordran med legal förmånsrätt FBL 10:9?
- Behövs ga:n?

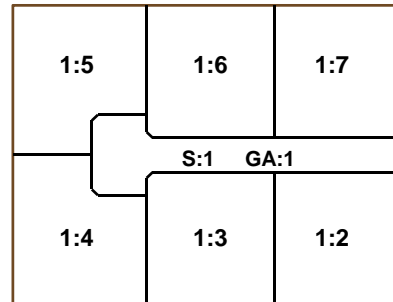


Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



### Typfall 3 - Stamfastigheten blir en samfällighet

- 6 lotter avstyckas
- Sist i förrättningen blir stamfastigheten en samfällighet
- Förordnade fordran med legal förmånsrätt FBL 10:9?
- Behövs ga:n?

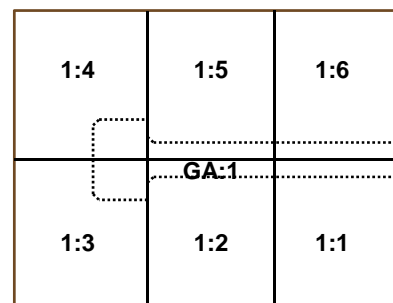


Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



### Typfall 4 – Ingen samfällighet, ingen restfastighet

- 5 lotter avstyckas
- Lotterna "möts" mitt i gatan
- Går bra att göra både på kvartersmark och allmän plats med enskilt huvudmannaskap



Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Ägarlägenhetsfastigheter

- Tydlig rekommendation i Lantmäteriets PM (2009-05-04)
  - *Gemensamma delar av byggnaden ska normalt utgöra en samfällighet, i vilken ägarlägenheterna har del.*
  - *...särlösningar bör så långt möjligt undvikas.*
- I de 25 första förrättningarna så förblev nästan hälften av stamfastigheterna fastigheter och hälften överfördes till samfälligheter och avregistrerades. Enbart två stamfastigheter ombildades till ägarlägenheter.

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Lämplig för sitt ändamål

- FBL 3:1
  - *Varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål*
- FBL 3:9
  - Undantag om: *fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas*
  - Det räcker att en positiv nettoeffekt uppkommer
  - Olämpliga restfastigheter utgör undantagslöst en negativ faktor
  - Får inte försvåra genomförandet av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Rättsfall – restfastighet FBL 3:9

- Mycket svårt att hitta aktuella rättsfall (90-talet och framåt)
- NJA 1981 s. 1155
  - Två olämpliga jord- och skogsbruksfastigheter ombildades till en lämplig jord/skogfastighet och en olämplig bostadsfastighet (restfastighet).
  - HD: fördelarna överväger nackdelarna
- SveaHovR Mål:Ö1849/83 1983-12-09
  - Från fastighet precis utanför detaljplan avstyckades en lämplig bostadsfastighet, kvar blev en olämplig fastighet utan ändamål.
  - HovR: Stamfastigheten lämplig, strider mot FBL 3:9 (FD: olämplig, går att genomföra)

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Först avstyckning och ga, sedan försäljning, byggnation och inflytt, sist bildande av SFF

- Olika "skäl" för att lämna kvar stamfastighet (typfall 1)
  - Pantbrev, exploatören vill "flytta med sig" pantbreven
  - Exploatören ska ansöka om SFF, men endast delägare i samfälligheten kan söka SFL 20 §
  - Inskrivna avtalsrättigheter, frågetecken om samfällighet kan belastas av avtalsservitut och nyttjanderätter
  - Exploateringen sker i stegvis, överlåter restfastigheten när hela exploateringen är klar

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## SFF som ägare till en fastighet 1

- SFL 18 §
  - *Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.*
- Normalstadgarna SFF, 2 § Samfälligheter
  - *Det eller de anläggningsbeslut som lantmäterimyndigheten fattat om denna gemensamhetsanläggning är ramen för förvaltningen.*  
*Föreningen förvaltar*
  - *Föreningen förvaltar ägarlägenhetssamfälligheten (erna) X och gemensamhetsanläggningen(arna) X.*
- En fastighet är ingen samfällighet! SFL 1 §

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## SFF som ägare till en fastighet 2

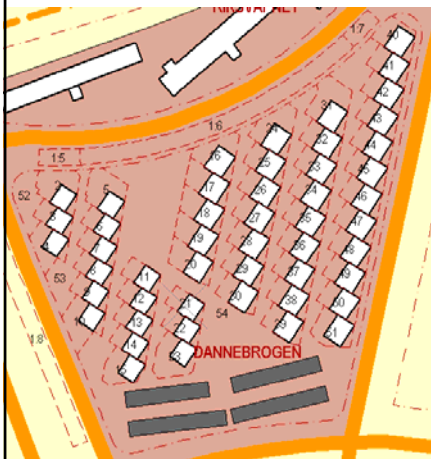
- Men...
- Vid avstyckning från marksamfällighet så blir SFF ägare till styckningslotten SFL 5 § . SFF anses omfattas av lagfartspikten i JB 20:2.
- I egenskap av juridisk person har SFF inom ramen för det **ändamål**, som samfälligheten ska tillgodose, behörighet att förvärva fast egendom (prop. 1973:160 s. 376)
- Kvalificerad majoritet vid överlåtelse och in-teckning 5år SFL 51 §
- Om SFF nu får äga fastigheter, får de förvalta fastigheter?
- Johan Benjaminsson SFF-registret

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012





## Exempel 1



Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012

<b>Fastighet</b> (01, 03)			
Beteckning	Senaste ändringen	Aktualitetsdatum i	
Lund Dannebrogen 54	i allmänna delen	inskrivningsdelen	
Nyckel: 120065595	1992-01-31	2011-12-30	
Församling Lunds Allhelgonaförsamling			
<b>Areal</b> (08)			
<b>Läge, karta</b> (09)			
<b>Lagfart</b> (21)			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Hsb:s i Lund Brf Monumentet 1/1		1966-12-07	345
Köp: 1966-11-17 Ingen köpeskilling redovisad.			
<b>Anteckningar och Inteckningar</b> (24, 25)			
<b>Avtalsrättigheter</b> (24)			
<b>Rättigheter</b> (17)			
<b>Planer, bestämmelser och fornlämningar</b> (18)			
<b>Taxeringsuppgifter</b> (19, 20)			
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (299) 249764-7			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en samtaxering			
Taxeringsvärde därav byggnadsvärde därav markvärde Uppgiftsår			
0 SEK	0 SEK	0 SEK	2011
Samtaxering för registerenhet			
Lund Dannebrogen 52-54			
Lund Möllevången 1:6			
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716406-7006 Ⓢ	1/1	Samfällighet och	Taxerad
Monumentets Samfällighetsför		sambbruksföreningar ägare	
C/O Björn Björkén			
Möllevångsvägen 51			
222 40 Lund			



## Exempel 2

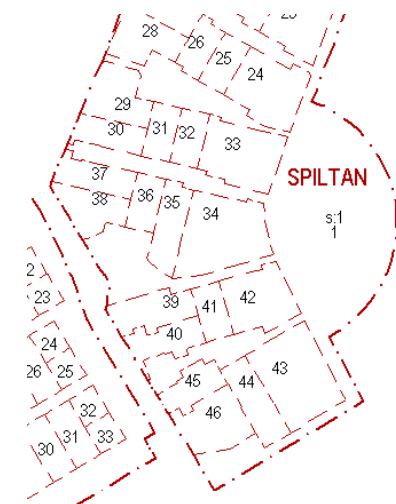


Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012

<b>Fastighet</b> (01, 03)			
Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Karlstad Krakerud 5:2	i allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
Nyckel: 170042807	2005-10-18	2005-09-21	2011-12-14
Församling Alster-Nyedsbygden			
Socken: Nyed			
<b>Areal</b> (08)			
<b>Läge, karta</b> (09)			
<b>Lagfart</b> (21)			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716410-8743 Ⓢ	1/1	1994-03-15	4415
Österängarnas Samfällighetsförening			
C/O Lena Fossellus Peterson			
Österängarna 536			
660 60 Molkom			
Gåva: 1993-10-15			
<b>Anteckningar och Inteckningar</b> (24, 25)			
<b>Avtalsrättigheter</b> (24)			
<b>Rättigheter</b> (17)			
<b>Planer, bestämmelser och fornlämningar</b> (18)			
<b>Taxeringsuppgifter</b> (19, 20)			
Taxeringsenhet			
Industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmark), taxeringsvärde 0 kr (498) 443244-2			
Omfattar hel registerfastighet			
Industritillbehör: Industritillbehör saknas			
Taxeringsvärde			
därav byggnadsvärde därav markvärde Uppgiftsår			
0 SEK	0 SEK	0 SEK	2011
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716410-8743 Ⓢ	1/1	Samfällighet och	Lagfart
Österängarnas Samfällighetsför		sambbruksföreningar	
C/O Lena Fossellus Peterson			
Österängarna 536			
660 60 Molkom			



## Exempel 3



### Samfällighet (01, 03)

Beteckning Ystad Spiltan s:1 Senaste ändringen i allmänna delen 2011-11-22  
Nyckel: 121077961

Förvaltning Spiltans samfällighetsförening (717909-9473)

Församling Ystad

### Areal (08)

### Läge, karta (09)

### Rättigheter (17)

### Planer, bestämmelser och fornlämningar (18)

### Ändamål (13)

Grönområde, gång- och cykelväg mm

### Delägande fastigheter (14)

Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
1	Ystad Spiltan 1	1	Ystad Spiltan 24
1	Ystad Spiltan 2	1	Ystad Spiltan 25
1	Ystad Spiltan 3	1	Ystad Spiltan 26
1	Ystad Spiltan 4	1	Ystad Spiltan 27
1	Ystad Spiltan 5	1	Ystad Spiltan 28
1	Ystad Spiltan 6	1	Ystad Spiltan 29
1	Ystad Spiltan 7	1	Ystad Spiltan 30
1	Ystad Spiltan 8	1	Ystad Spiltan 31
1	Ystad Spiltan 9	1	Ystad Spiltan 32
1	Ystad Spiltan 10	1	Ystad Spiltan 33
1	Ystad Spiltan 11	1	Ystad Spiltan 34
1	Ystad Spiltan 12	1	Ystad Spiltan 35
1	Ystad Spiltan 13	1	Ystad Spiltan 36
1	Ystad Spiltan 14	1	Ystad Spiltan 37
1	Ystad Spiltan 15	1	Ystad Spiltan 38

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Enkät/övningsfallen

- Examensarbete
  - Elin Johansson [lm07ej4@student.lth.se](mailto:lm07ej4@student.lth.se)  
070-145 06 77
  - Malin Persson [lm07mp0@student.lth.se](mailto:lm07mp0@student.lth.se)  
070-539 31 40
- Genomgång av frågorna med diskussion

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Fråga 2

- a) Följt ansökan
- b) Undersökt möjligheten till ett tilläggsyrkande om att:
1. Fastighetsreglera restfastigheten till en annan befintlig vägfastighet
  2. Bildat en samfällighet av restfastigheten
  3. Utöka småhusfastigheterna så att de alla får en bit av gatan, dvs. alla tomter får den delen av gatan som ligger närmast
- c) Krävt tilläggsyrkande om att:
1. Fastighetsreglera restfastigheten till en annan befintlig vägfastighet
  2. Bildat en samfällighet av restfastigheten
  3. Utöka småhusfastigheterna så att de alla får en bit av gatan, dvs. alla tomter får den delen av gatan som ligger närmast
- d) Annat alternativ, vad?

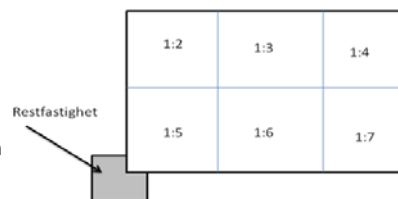


Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Fråga 5

- a) Du gör ingenting utan låter restfastigheten vara kvar.
- b) Hade du undersökt möjligheten för att reglera in restfastigheten i en närliggande fastighet eller samfällighet? Om möjligheten finns reglerar du den, annars låter du restfastigheten vara kvar.
- c) Hade du krävt att restfastigheten ska regleras in en annan fastighet eller samfällighet för att genomföra förrättningen? Om det inte går ställer du in förrättningen.
- d) Annat alternativ, vad?



Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012



## Fråga 8-10

- Anser du att det finns problem om exploatören fortsätter att äga restfastigheten? Vilka problem kan uppstå?
- Har du stött på att exploatörer vill äga kvar stam/restfastigheten? Om ja, vad har de angett för argument för det?
- Anser du att det är bättre eller sämre med en fastighet som ägs av en samfällighetsförening jämfört med en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening? Motivera svaret.

---

Lunds universitet / LTH / Fastighetsvetenskap / FLM-dag 8 mars 2012

