

Håller dammen?

- Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid fastighetsbildning

Neo Sandström

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid
fastighetsbildning

Copyright © Neo Sandström 2026

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

ISRN LUTVDG/TVLM 26/5598SE

Tryckort: Lund

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid
fastighetsbildning

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid fastighetsbildning

Will the dam hold? – A suitability judgment of dam
properties in regards to property parceling

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Neo Sandström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Eric Norén, universitetsadjunkt teknisk dr, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds
Universitet

Opponent/Opponent:

Michaela Sjö, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fastighetsbildning, dammfastigheter, dammar

Keywords:

Property formation, dam properties, dams

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid
fastighetsbildning

Abstract

In Sweden every property unit needs to go through a suitability judgement when subdivided or amended. The judgement asks whether the property unit is suitable for its intended use regarding how the property unit's boundary is drawn. What constitutes a suitable property unit is well established for most types of uses. This is not the case for property units with a dam on them, so called dam-properties.

The purpose of this master thesis has therefore been to investigate what constitutes a suitable dam-property. This has been done mainly through a dossier study. In this study several dossiers of property formation, where a dam has been present, have been studied. A register of dam-properties in Sweden does not exist. Therefore, a substantial part of this body of work was finding a large enough quantity of these properties. Relevant literature has been studied and an interview conducted with a leading lawyer in this field.

Through the dossier study, the literature and the interview, the following conclusion have been made. The property unit's stated use should be something related to the dam's use. It needs to contain or have access to the entire dam facility. There must also be an amount of distance from the facility to the property unit's boundary. Disposition of the waterway that the dam is located on is also important and needs to be kept in mind during the creation of a dam-property.

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid
fastighetsbildning

Sammanfattning

Det finns cirka 10 000 dammar i Sverige, trots detta saknas praxis om hur fastigheter för dammar bör utformas. För vanligt förekommande fastigheter finns etablerade riktlinjer gällande utformning för att uppfylla lämplighetskraven i fastighetsbildningslagens tredje kapitel. Detta finns inte för dammfastigheter. Dammar är inte bara en fastighetsrättslig angelägenhet utan även en vattenverksamhet, vilket regleras i miljöretten. Området ligger därför i gränslandet mellan fastighetsrätt och miljörett, vilket är utanför förrättningslantmätarnas kärnkompetens. Det kan därför bli oklarheter när en sådan fastighet ska behandlas i en förrättning.

Detta examensarbete har undersökt avstyckningar av dammfastigheter. Akterna från dessa förrättningar har studerats för att försöka svara på frågan: vad är en lämplig dammfastighet med avseende på gränsdragningens utformning, rättigheter och förhållande till dammanläggningen samt vattnet? En lathund för bildandet av dammfastigheter har även tagits fram för att vara till hjälp för branschfolk som behöver göra en lämplighetsbedömning.

Metoden bygger primärt på en aktstudie där förrättningsakter, i vilka en dammfastighet avstyckats, har undersökts. En undersökningsmall där ändamål och lämplighetsprövning, fastighetens gränsdragning, dammrelaterade servitut/nyttjanderätter, potentiella vattendomar och avvikelser från ansökan har undersökts. Genom aktstudien diskuteras hur en lämplig dammfastighet bör utformas i fråga om ändamål, gränsdragning och rättigheter.

En mindre litteraturstudie har genomförts för att bättre kunna genomföra tolkningen av akterna. En intervju med en ledande advokat inom området har även genomförts.

Genom aktstudien, intervjun och litteraturen har ett svar på frågeställningen utarbetats. Svaren är sammanfattade i en lathund bestående av 4 punkter:

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid fastighetsbildning

- Den lämpliga dammfastigheten bör innehålla hela anläggningen med god marginal och delar av vattendraget, om det är möjligt.
- Rådigheten måste beaktas. Om inte gränsdragningen säkrar rådighet så måste detta ske med servitut.
- Vattendomar är inte en fastighetsrättslig rättighet, och ska därför inte försöka flyttas som exempelvis ett servitut.
- Fastigheten bör tilldelas ett ändamål som återspeglar dammens existens, såsom *kraftverk*.

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid fastighetsbildning

Förord

Detta examensarbete sätter punkt för en 5 år lång studietid här på lantmäteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola. Det har varit en spännande tid fylld med lärdomar och utmaningar. Så med en viss känsla av vemod men även spänning presenteras härmed en hel termins arbete.

Jag vill rikta ett stort tack till min handledare Fredrik Warnquist på Lunds universitet för sina insikter och råd under arbetets gång. Även ett stort tack till intervjupersonen Viktor Falkenström för att han bidragit med sina djupa kunskaper inom ämnet. Sist men inte minst vill jag tacka vänner, familj och såklart Kajsa för all stöttning och förståelse under arbetets gång.

Neo Sandström,
Lund, den 22 maj 2026

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid
fastighetsbildning

Författningar

FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
JB	Jordabalk (1970:994)
MB	Miljöbalk (1998:808)
LSV	Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet, även kallad restvattenlagen
VL	Vattenlag (1983:291)
ÄVL	1918 års vattenlag (1918:523), även kallad äldre vattenlagen
AL	Anläggningslag (1973:1149)
LL	Ledningsrättslag (1973:1144)

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid
fastighetsbildning

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid
fastighetsbildning

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte och frågeställning	1
1.3 Avgränsningar.....	2
1.4 Tidigare arbeten.....	2
1.5 Disposition	3
1.6 Metod och tillvägagångsätt.....	4
1.6.1 Litteraturstudie	4
1.6.2 Aktstudie	4
1.6.3 Undersökningsmall.....	7
2. Dammar och lagstiftning	8
2.1 Allmänt om dammar.....	8
2.2 Fastighetsbildningslagen.....	9
2.2.1 Lämplighetsvillkoret	9
2.2.2 Lämplighetsvillkoret vid befintliga byggnader	11
2.2.3 Undantag från lämplighetsvillkoret.....	11
2.2.4 Bildande av servitut för vattenverksamheter	11
2.2.5 Disponering av servitut vid avstyckning.....	12
2.2.6 Båtnadsvillkoret	12
2.2.7 Utredningsplikt.....	12
2.3 Hantering av rättigheter	12
2.4 Rådighet för vattenverksamhet	13
2.5 Vattenrätt	14
2.5.1 Vattendom	15
2.6 Digitala registerkartan.....	15
3. Aktstudie	16
3.1 Avstyckningar.....	16
3.2 Ändamål.....	17
3.3 Lämplighetsprövning	18
3.4 Dammrelaterat servitut	19
3.5 Analys av servitut.....	22
3.6 Avtalsnyttjanderätt.....	23
3.7 Vattendom	23
3.8 Analys av behandlingen av vattendomar.....	26

Håller dammen? – Dammfastigheters lämplighetsbedömning vid fastighetsbildning

3.9	<i>Fastighetsgränser</i>	26
3.9.1	Flera skiften.....	26
3.9.2	Funktionell enhet och samtaxering.....	30
3.9.3	Digitala registerkartans precision.....	31
3.9.4	Resterande fastigheters gränsdragning	31
3.10	Överensstämmelse med ansökan.....	36
4.	Intervju med sakkunnig advokat	37
5.	Diskussion	39
5.1	<i>Utformning och gränser</i>	39
5.2	<i>Storlek</i>	39
5.3	<i>Vatten och gränser</i>	39
5.4	<i>Teknisk anläggningen</i>	40
5.5	<i>Ändamål</i>	40
5.6	<i>Rådighet</i>	41
5.7	<i>Servitut</i>	42
5.8	<i>Rättigheter från vattendom</i>	42
6.	Slutsats	43
6.1	<i>Svar på frågeställningen</i>	43
6.2	<i>Lathund</i>	44
6.3	<i>Vidare studier</i>	45
	Referenslista	46
	<i>Myndighetspublikationer</i>	46
	<i>Rättspraxis</i>	46
	<i>Lagkommentarer</i>	46
	<i>Litteratur</i>	46
	<i>Elektroniska källor</i>	47

1. Inledning

Detta kapitel innehåller grunden för arbetet. Här presenteras bakgrund, syfte och frågeställning. Även arbetets metod och tidigare arbeten återfinns i kapitlet.

1.1 Bakgrund

Det finns 10 000 dammar i Sverige och alla är belägen på en fastighet (SMHI, 2025). Trots detta finns det ingen modern praxis över hur dammar ska hanteras i fastighetsbildningslagens mening. Det finns inga specifika regler eller praxis för hur en så kallad dammfastighet ska se ut. Hur ser en rimlig geografisk utformning ut för dessa? Krävs det några speciella rättigheter som måste lösas? Dessa är frågor har inte ett utrett svar och därigenom är dammfastigheter svårhanterliga i förrättningar.

Många befintliga dammfastigheter har idag frågetecknen om lämpligheten. Olämpliga dammfastigheter kan bli grogrunder till stora problem för fastighetsägaren inom en snar framtid. Det kan bland annat sätta käppar i hjulet vid en omprövning av miljövillkor, vilket alla landets dammar måste genomgå, enligt 11 kap. 27–28 §§ MB.

Då det inte finns någon praxis är det svårt att bilda eller reglera lämpliga dammfastigheter då lämplighetsvillkoret kan sätta stopp. Det är inte särskilt ofta som dammar dyker upp i förrättningar, men när detta sker leder bristen på praxis till att förrättningen blir svårt att genomföra. Detta blir både kostsamt för fastighetsägaren som vill åtgärda lämpligheten för sin dammfastighet och lantmäterimyndigheten som måste lägga tid på en förrättning som kanske inte kan genomföras.

1.2 Syfte och frågeställning

Målet med examensarbetet är att undersöka hur en lämplig dammfastighet enligt 3 kap. 1 § FBL ser ut och besvara frågan: hur bör en lämplig dammfastighet utformas? Detta ska kunna användas av branschfolk som behöver bilda eller ombilda en dammfastighet.

Frågeställningen är uppdelad i följande punkter:

- Vad är en lämplig dammfastighet med avseende på gränsdragning och rättigheter?
- Hur bör gränsdragningen vara, storleksmässigt?

- Hur förhåller sig fastigheten till den tekniska anläggningen?
- Hur förhåller sig fastigheten till vattnet?
- Hur ser servitut för dammfastigheter ut och finns det några unika servitutsändamål för dessa?
- Är det något annat som bör beakta vid bildandet av en dammfastighet?

1.3 Avgränsningar

Arbetet har avgränsats genom att sortera bort förrättningar som är gjorda innan den nuvarande fastighetsbildningslagen infördes. Som ytterligare avgränsning har endast avstyckningar studerats. Det valet är gjort med förhoppningen att avstyckningar har en mer komplett lämplighetsbedömning och en mer frikopplad utformning än vid exempelvis fastighetsregleringar. Även mängden studerade akter begränsades i antal efter vad som hunnits med under arbetet. Mer specifika avgränsningar presenteras under metoden senare i kapitlet.

1.4 Tidigare arbeten

Två tidigare examensarbeten från Lunds Tekniska Högskola, som har undersökt fastighetsrätten i förhållande till dammar, har studerats. Ett som behandlar de fastighetsrättsliga konsekvenserna av dammutrivningar samt oklarheten runt äldre dammar. Det andra undersöker hur rådighet säkras över vatten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser av dammutrivningar är ett examensarbete av Erik Jansson där titelfrågan undersöks. Det görs en grundlig undersökning av konsekvenserna som omprövningen av alla landets dammar förväntas ha. Fokus ligger på dammutrivningar, vilket är vad som förväntas hända med dammar som inte klarar miljöbedömningen (Jansson, 2020). Detta arbete presenterar de svårigheter som medföljer omprövningen av dammar och är en bra utgångspunkt för de problem som oklarheten i rätten angående dammar medför.

Examensarbetet *Vem råder över vattnet?* skrivet av Tom Laumola och Dennis Brattefelt undersöker hur rådighet kan säkras genom fastighetsrättsliga åtgärder. Arbetet presenterar detta examensarbets frågeställning som ett förslag på vidare studier (Brattefelt & Laumola, 2023, s. 99). Även vad arbetet kommit fram till gällande hur rådighet kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder används i detta arbete vid studerandet av förrättningsakter.

1.5 Disposition

Arbetet är uppdelat i 6 kapitel. Följande är en översiktlig bild av arbetets disposition.

Kapitel 1: Det första kapitlet presenterar bakgrund till ämnet, syfte och frågeställning samt avgränsningar som gjorts. Metoden presenteras även i kapitlet. Tillvägagångssättet för framtagandet av akterna som studeras och även hur de har studerats presenteras.

Kapitel 2: I det andra kapitlet presenteras relevanta lagrum och annan information som arbetet bygger på. Först redogörs för dammars funktioner och relevanta begrepp. Därefter presenteras de relevanta lagrummen vilka är fastighetsbildningslagen, restvattenlagen och äldre vattenlag. Även hantering av rättigheter återfinns i detta kapitel. Från lagarna ligger fokus på lämplighetsvillkoret, bildande och verkan på servitut, rådighet och vattenverksamheter samt äldre bestämmelser om dammar. Sist görs en genomgång av pålitligheten av den digitala registerkartan samt gränsdragning i vatten.

Kapitel 3: Detta kapitel innehåller aktstudien som majoriteten av arbetet bygger på. Analysen av studiens innehåll är uppdelad i ändamål, servitut och nyttjanderätter, vattendomar och utformning. Först presenteras hur dessa delar har behandlats i de undersökta akterna. Därefter analyseras delarna från förrättningsakterna.

Kapitel 4: Här presenteras en sammanfattning av intervjun som har genomförts med advokaten Viktor Falkenström. Intervjun handlar om vattenrätten i stort och lämpliga dammfastigheter utifrån intervjupersonens egna erfarenheter och kunskaper om ämnet.

Kapitel 5: I det femte kapitlet finns en gemensam diskussion av resultaten från aktstudien i förhållande till material från intervjun och litteraturstudien.

Kapitel 6: Det sista kapitlet innehåller svar på frågeställningen och lathunden för bildandet av dammfastigheter. Även förslag på vidare studier återfinns här. Efter detta kapitel presenteras källor och bilagor.

1.6 Metod och tillvägagångsätt

Metoden för examensarbetet är rättsdogmatiskt, där relevanta förrättningsakter togs fram för att sedan undersökas. Även dammars funktion och beståndsdelar studerades för att ge förståelse för specifika begrepp och funktionaliteten rörande dessa. Relevanta lagar har också studerats.

1.6.1 Litteraturstudie

Relevant litteratur och lagrum studerades för att skapa grunden och ge kontext till arbetet. Lagar och regler som gjorts relevanta i akterna studerades också.

Dammäggarens handbok (Dicksson, et al., 2020) användes för att skapa en grundläggande bild av dammar. Dammars historik, konstruktion, funktion och juridik hämtades ur denna källa.

För en fördjupning i fastighetsbildningslagens relevanta paragrafer användes Peter Ekbäcks bok: *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* Även Lantmäteriets *Handbok FBL* samt lagkommentarer i Juno studerades i detta syfte.

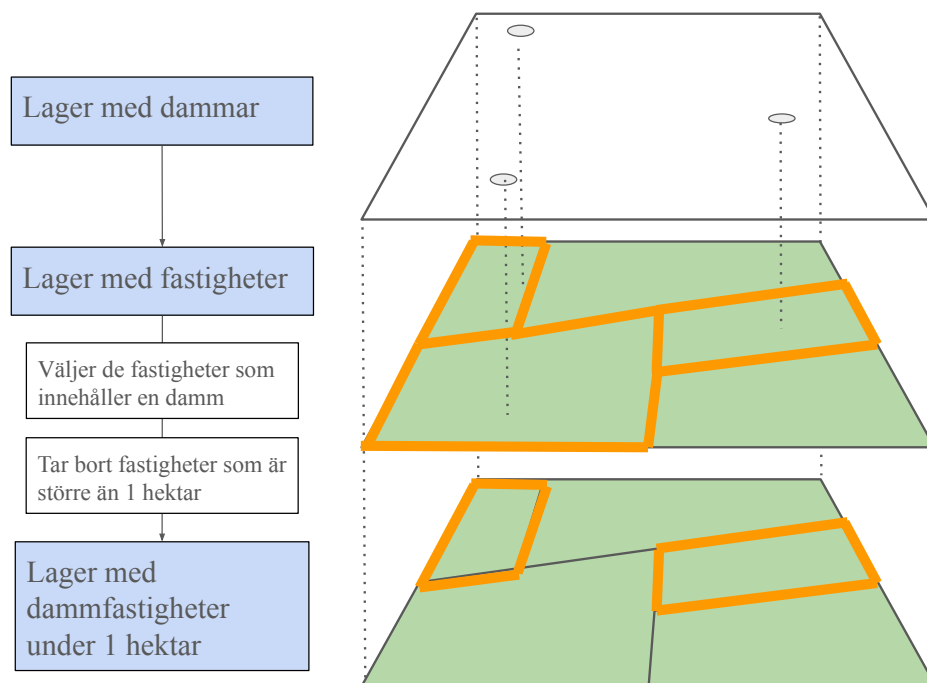
Vattenverksamhet Den rättsliga regleringen (Larfeldt Alvé & Strömberg, 2019) användes för studerandet av rådighetsbergreppet samt för inhämtning av annan användbar information gällande vattenverksamhetslagstiftningen.

1.6.2 Aktstudie

En mängd förrättningsakter som hanterar avstyckningar av fastigheter, som innehåller dammar, undersöktes. Syftet med detta var för att se hur dammen hanterades i prövningen av lämplighetsvillkoret. Även resterande delar av förrättningarna undersöktes ur perspektivet av hur dammen behandlades i förrättningen eller om den påverkade förrättningen. Det är aktstudien som utgör den största delen av arbetet.

Det finns inget samlat register innehållande alla dammfastigheter i Sverige. Därför har en del av arbetet gått ut på att finna en mängd fastigheter med dammar. För att ta fram ett urval av dammfastigheter har SMHI:s dammregister samkörts ovanpå fastighetskartan i QGIS, ett GIS-program, för att hitta de fastigheter som innehåller en damm. Därefter sållades alla fastigheter som är större än 1 ha bort. Det här gjordes för att fokus ligger på fastigheter vars primära syfte är att innehålla en damm och inte till exempel stora skogsfastigheter som innehåller en damm.

Storlekssällningen gjordes också i avgränsningssyfte för att minska mängden fastigheter i undersökningsmaterialet. Se Figur 1 för en visualisering av metoden i QGIS. Metoden gav ett urval på cirka 450 fastigheter i undersökningsområdet. Sedan matades kvarvarande lista på potentiella dammfastigheter in i Lantmäteriets karttjänst, *Min karta*, för en kontroll av att de innehåller en damm. Detta gjordes genom att studera både kartlagret, som ofta har dammar markerade som ett vitt rätblock, det senaste flygfotot samt terrängskuggningen. Då dammarnas position är lagrade som en punkt i dammregistret och inte dess egentliga utbredning har den visuella kontrollen utförts för att säkerställa att rätt fastighet har hittats och inte en gränsande fastighet, vilket förekommit under arbetets gång.



Figur 1. En illustration av metoden för framtagandet av dammfastigheter i QGIS.

Efter det gjordes ett utdrag ur fastighetsregistret, via Metria fastighetssök, för att undersöka om en förrättning har skett efter den gällande fastighetsbildningslagen infördes år 1970. Specifikt letades det efter fastighetsregleringar eller fastighetsbildningar. Om detta fanns gjordes en anteckning av aktumret för att kunna beställa förrättningsakterna för de fastigheter som är var av intresse. Efter detta bestod urvalet av cirka 170 fastigheter (Bilaga 1). Framförallt avstyckningar var intressanta då fastighetens utformning kan vara mer frikopplad från tidigare gränsdragning. Av de cirka 170 förrättningar var 53 avstyckningar, resterande utgjordes av regleringar, sammanslagningar och klyvningar.

Utav avstyckningarna fanns några fastigheter vars ändamål var bostad och det var oklart om det fanns en damm på dessa fastigheter. Om en damm ändå var belägen på fastigheten ignorerades det i förrättningen. Med dessa utsorterade blev det i slutändan 37 förrättningsakter som visade sig vara av intresse.

Undersökningsområdet för arbetet började i landets södra spets och sträckte sig norrut i höjd med Oxelösund, vilket är strax söder om Nyköping. I detta område finns cirka 3 000 dammar. Vilket utgör knappt en tredjedel av alla i landet. På grund av fastighetskartans storlek som medfört att den behövde laddas ner och behandlas i delar har arbetet utförts i sektioner som började i söder och steg uppåt i landet, när dammfastigheterna togs fram. Det valdes att inte fortsätta mer norrut i landet då en tillräckligt stor undersökningsmängd uppnåts med det nuvarande undersökningsområdet.

En potentiell svaghet med metoden handlar om registerkartan. Vatten är överlag inte kartlagt särskilt väl i den digitala registerkartan som har använts för att ta fram urvalet. Resultatet av detta är att metoden hittat flera fastigheter som inte innehöll en damm, därför kan antagandet göras att flera relevanta fastigheter har missats. Överlag är detta inte ett stort problem, då arbetet inte ämnar genomsöka alla dammfastigheter i landet.

En annan svaghet finns i hur fastighetskartan laddades ner i delar. Dessa delar har ingen hänsyn till fastighetsgränser, utan fastigheterna har kapats enligt en rak linje vid delens kanter. Detta kan ha resulterat i att en del fastigheter fick för små arealer vilket påverkade storlekssällningen. Några för stora fastigheter kan därför ha följt med trots sällningen.

Samma procedur som gjordes för att hitta dammfastigheter, gjordes en gång till fast med en storleksällning på mellan 1 och 2 hektar. Det var 21 relevanta dammfastigheter som upptäcktes i denna storlekklass. De undersöktes inte vidare på grund av en kombination av tidsbrist och avgränsning (Bilaga B).

1.6.3 Undersökningsmall

Förrättningsakterna har undersökts allmänt, men vissa specifika punkter har granskats extra noga. Dessa är:

- Ändamål och lämplighetsprövning
- Fastighetens gränsdragning
- Finns dammrelaterat servitut/nyttjanderätt och i så fall vad innebär det?
- Finns det en vattendom, som används i förrättningen, hur har den använts?
- Finns avvikelser från ansökan?

Valet av punkterna utarbetades under läsningen av förrättningsakterna. De baserades både på vad som är allmänt relevant under en fastighetsbildning och på delarna som stack ut eller var unika gentemot en generell förrättning.

För alla fastigheter vars akter undersökts kontrollerades även samtaxering för att upptäcka ifall fastigheten var en del utav en större funktionell enhet.

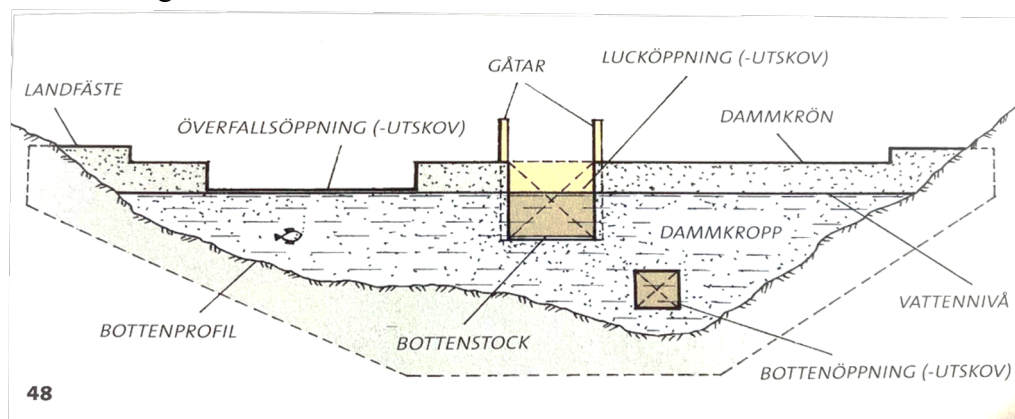
2. Dammar och lagstiftning

2.1 Allmänt om dammar

Begreppet damm kan syfta på två olika företeelser. Den första betydelsen av begreppet damm användas för att beskriva ett byggnadsverk som kan stå emot vattentryck. Begreppen dammkropp, dammbyggnad eller dammvall kan också användas för detta syfte. Den andra betydelsen för begreppet damm är ett indämt vattenområde. För att syfta på vattenområdet kan också begreppet dammbassäng användas (Dicksson, et al., 2020, s. 15). I detta arbete används begreppet damm endast för att syfta på byggnadsverket som kan stå emot vattentryck och begreppet dammbassäng används för att syfta på ett indämt vattenområde.

Syftet med en damm kan variera. Den vanligaste anledningen till att en damm har anlagts är för att ta vara på energin i vattens fallhöjd, exempelvis för att generera elektricitet eller driva en kvarn. En annat vanligt syfte är att reglera vattennivån i ett vattendrag eller en sjö, för att utjämna vattennivån över tid (Dicksson, et al., 2020, s. 16).

Dammen består av en dammkropp och en dammöppning av något slag. Det finns två huvudtyper av dammkroppar, gravitationsdamm och valdamm. Gravitationsdammen står upp av sin egen tyngd och stöttas upp av underlaget under själva dammkroppen. Dammen kan vara utförd i en rad olika material och olika konstruktioner. Fyllnadsdamm, skaldamm, kistdamm, klumpdamm och lamelldamm är alla exempel på gravitationsdammar. Valvdammen står inte av sin egen tyngd utan hålls upp av stabila mothåll, vilket vanligtvis är berg (Dicksson, et al., 2020, s. 23). Några andra damm-begrepp presenteras i bilden nedan, se Figur 2.



Figur 2. Illustration med damm-begrepp, hämtade från (Dicksson, et al., 2020, p. 33)

Alla dammar behöver kunna släppa förbi vatten. Detta görs genom en dammöppning, som även kan benämnas utskov. De vanligaste utformningarna på dammöppningar är: skibord/överfallsdamm, sättdamm, nåldamm, stafflidamm, klaffdamm, valsdamm, spettluckedamm, planluckedamm, segmentluckedamm, sektorluckedamm och bottenluckedamm

(Dicksson, et al., 2020, s. 32). Det bör påpekas att för vissa, ofta äldre, dammar kan dammkroppen vara låg och delvis överväxt och därför smälta in i landskapet. Då kan den delen av anläggningen eventuellt missas. En damm behöver således inte endast bestå av dammöppningen och det närmaste den. För ett exempel på detta se Figur 3, där dammkroppen sträcker sig bortom betongkonstruktionen i mitten av bilden och smälter in i landskapet till höger.



Figur 3, Bild på en äldre damm. Fotograferad av Fredrik Warnquist.

Det finns krav på underhåll av dammen som medföljer rätten att dämna. Underhålls- och uppsiktskraven är strikta på grund av att skadorna nedströms vid en eventuell dammbristning kan vara mycket stora (Dicksson, et al., 2020, s. 46).

Ett begrepp som dyker upp i samband med dammar är Pegel. Det är en nivåmåtskala som mäter vattennivån i det tillhörande vattendraget (Dicksson, et al., 2020, s. 32).

2.2 Fastighetbildningslagen

2.2.1 Lämplighetsvillkoret

I 3 kap. 1 § FBL presenteras lämplighetsvillkoret. Villkoret innebär att varje fastighet när den nybildas eller ombildas ska vara lämplig för sitt ändamål. Hänsyn skall tas till belägenhet, utformning, omfång och övriga förutsättningar såsom väg och VA (Lantmäteriet, 2026, s. 73).

Villkoren gäller vid all fastighetsbildning, både ny- och ombildning. De ska tillämpas på alla fastigheter som genomgår någon förändring i samband med förrättningen (Andersson, JUNO). Bedömningen ska framförallt grundas på själva fastigheten men även förhållandena i omgivningen får vägas med. Fastighetstillbehör såsom byggnader ska även beaktas vid lämplighetsprövningen av en fastighet (Lantmäteriet, 2026, s. 74). Därav får det ses som olämpligt att tillåta fastighetsbildning som skulle dela en byggnad på två fastigheter om inte något särskild anledning till detta finns. Det går att göra undantag från lämplighetsvillkoret om en bättre fastighetsindelning uppnås enligt 3 kap. 9 § FBL.

Lämplighetsprövningen ska anknyta till det avsedda ändamålet vilket ska återspegla markens användning. Den ska även baseras på fastighetsägarens angivna ändamål. Ändamål ska sättas tillräckligt odetaljerat för att inte innebära onödiga låsningar. De ska grovt beskriva den avsedda användningen av marken (Lantmäteriet, 2026, s. 77–78).

Hänsyn till belägenhet betyder att geografiska och topografiska förhållanden ska beaktas (Lantmäteriet, 2026, s. 79).

Med utformning och omfång avses inte bara storlek utan också andelar i samfälligheter. Utformningen måste också anpassas efter naturförhållande på platsen och andra omständigheter (Lantmäteriet, 2026, s. 80).

Ett exempel för att konkretisera reglerna är att studera typexemplet som bostadsfastigheten utgör. Kraven på en sådan är att dess storlek ska rymma normala tomtplatsfunktioner. Dessa är plats för utevistelse och lek samt trädgårdsyta och parkering. Om funktionerna inte ryms på fastigheten ska de lösas med gemensamma anläggningar utanför fastigheten eller med servitut (Lantmäteriet, 2026, s. 81). För att vara lämplig för sitt ändamål så ska alltså bostadsfastigheten rymma bostad, trädgård, parkering osv. Fastigheten ska då vara utformad för att uppfylla sitt ändamål och rymma det som krävs för detta.

Det finns en dom från Mark- och miljööverdomstolen som behandlar lämplighetsvillkoret vid en förrättning där en damm var med. I MÖD F10180-19 så avslog Lantmäteriet en ansökan om förrättning på grund av att dammen som fanns på fastigheten saknade tillstånd. Ansökan föll därför på lämplighetsvillkoret. Beslutet överklagades och togs sist upp i MÖD där ärendet återförvisades till Lantmäteriet med anledning av att urminnes hävd inte prövats samt att ett samråd inte hölls.

2.2.2 Lämplighetsvillkoret vid befintliga byggnader

Vid lämplighetsbedömningen av en fastighet där befintliga förhållanden, framförallt byggnader och användning, finns bör kraven vara mindre strikta. Detta styrks av ett rättsfall (Lantmäteriet, 2026, s. 88). I Mark- och miljööverdomstolens dom F 8805–25 fastslogs det att vid avstyckning av en befintlig bostad kan inte samma krav ställas under lämplighetsbedömningen såsom vid nybyggnation. Denna praxis torde gälla även för andra sorters fastigheter. Lämplighetsprövningen är därför mindre kravfylld vid redan befintliga förhållanden.

2.2.3 Undantag från lämplighetsvillkoret

Det får göras ett undantag från lämplighetsvillkoret om en lämpligare fastighetsindelning uppnås och en bättre markanvändning inte motverkas. Denna regel återfinns i 3 kap. 9 § FBL. Ett ändamål med denna paragraf är att möjliggöra en gradvis och successiv förbättring av fastighetsindelningen, utan att strängare regler i 3:e kapitlet FBL sätter stopp. Det möjliggör även att en helhetsbedömning av samtliga åtgärder i en förrättning görs. Om en positiv nettoeffekt uppnås är förbättringsvillkoret uppfyllt (Andersson, JUNO).

Förbättringskravet gäller endast när fastigheterna i förrättningen inte blir lämpliga. Detta betyder att när lämplighetsvillkoren är uppfyllda behöver ingen generell förbättring ske i fastighetsindelningen (Ekbäck, 2012, s. 54).

2.2.4 Bildande av servitut för vattenverksamheter

Vid bildande av servitut för dammfastigheter blir 7 kap. 2 § 2 st FBL aktuell. Paragrafen inskränker möjligheten att bilda servitut för vattenverksamheter genom fastighetsbildningslagen. Detta är gjort för att dessa servitut ska bildas genom 28 kap. 10 § miljöbalken istället. Det finns ett undantag från paragrafen och det är om tillstånd för vattenverksamheten har meddelats genom MB, alternativt om det är uppenbart att tillstånd inte behövs (Ekbäck, 2012, s. 158).

I handboken nämns det att vissa vattenverksamheter kräver tillstånd som först kan ges efter att rådighet har bevisats. Rådigheten får då inte skapas via MB eller LSV men istället genom till exempel LL, AL eller FBL (Lantmäteriet, 2026, s. 632). De rättigheter som endast kan bildas genom MB och inte FBL är bland annat rätt att använda annans anläggning i vatten, enligt 28 kap. 12 § MB (Lantmäteriet, 2026, s. 633).

Vid bildande av alla servitut i en förrättning så måste servitutet vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning, enligt 7 kap. 1 § FBL.

2.2.5 Disponering av servitut vid avstyckning

Vid avstyckning från en härskande fastighet måste servitutet hanteras. Detta regleras i 10 kap. 4 § FBL. Rättigheten kan antingen i sin helhet eller till viss del tilldelas styckningslotten. Både avtalsservitut och officialservitut kan hanteras på detta sätt. Servitutets karaktär ändras inte av fördelningen, ett disponerat avtalsservitut blir inte till ett officialservitut av processen. Fördelningen av servitutet mellan styckningslotter och stamfastigheten görs genom fastighetsbildningen (Lantmäteriet, 2026, s. 717).

Det är viktigt att beakta servitutets belastning, då den inte får öka för tjänande fastighet enligt 14 kap. 11 § JB. Denna bestämmelse gäller inte bara vid ändringar i fastighetsindelningen utan även när andra rubbningar, som inte förutsätts vid bildningen av servitutet, inträffar (Lantmäteriet, 2025, s. 448).

Om inget beslut fattas ligger servitutet kvar hos stamfastigheten, om inte regeln i 2 kap. 5 § FBL träder ikraft. Den lyder att om servitut behöver en viss mark för att vara av betydelse följer servitutet över till den nya fastigheten som har marken ifråga (Ekbäck, 2012, s. 212).

2.2.6 Båtnadsvillkoret

Vid fastighetsbildning som inte bygger på en överenskommelse så måste en båtnadsbedömning göras, enligt 5 kap. 4 § FBL. Den är ett vinstvillkor som säger att fördelarna ska överväga kostnader och olägenheter som förrättningen kan medföra (Ekbäck, 2012, s. 116–117). Villkoret är däremot dispositivt enligt, 5 kap. 18 § FBL.

2.2.7 Utredningsplikt

Enligt 4 kap. 25 § har Lantmätaren under en förrättning utredningsplikt. Utredningen ska ta reda på fastighetsbildningens tillåtlighet. Den kan variera från mycket enkel till mera omfattande, beroende på förrättningens storleksgrad (Lantmäteriet, 2026, s. 346).

Om Lantmätaren bedömer att fackkunskap som inte finns inom myndigheten så kan en sakkunnig förordnas enligt 4 kap. 34 § FBL. Denna sakkunnig kallas oftast in för att pröva en viss fråga (Lantmäteriet, 2026, s. 405).

2.3 Hantering av rättigheter

I en förrättning där rättigheter, framförallt servitut, hanteras förekommer en rad olika rubriksättningar beroende på hur rättigheten påverkas. Dessa är *fördelning av rättighet*, *verkan på rättighet*, *förordnande om rättighet* och *ändrad rättighet*. De har olika betydelse för vad som ska hända med rättigheten.

Alla rubrikerna förutom *förordnande om rättighet* gäller för både avtals- och officialservitut. Förordnande gäller bara på avtalsrättigheter.

Fördelning av rättighet sker vid avstyckning, klyvning och fastighetsreglering. Det är som rubriken vittnar om en fördelning av en befintlig rättighet som menas.

Verkan på rättighet är inget beslut utan resultat av något annat beslut i förrättningen. För tjänande fastighet är detta relevant om marken där rättighet ligger överförs till annan fastighet. För härskande fastighet är det istället relevant om rättigheten är beroende av ett visst område som tillhör fastigheten.

Förordnande om rättighet används för att avtalsnyttjanderätter ska fortsätta gälla efter förrättningen. Om den inte förordnas upphör rättigheten. Ändrad rättighet är när rättigheten flyttas på marken eller får ändrat omfång (Lantmäteriet, u.å b).

2.4 Rådighet för vattenverksamhet

I 2 kap. 1 § restvattenlagen finns ett grundläggande villkor för att få bedriva vattenverksamhet. Det villkoret är att rådighet krävs över vattnet. Rådighet kan liknas med en civilrättslig förfoganderätt över ett område som alltid krävs för att få bedriva en fastighetsbaserad verksamhet där. Men rådigheten handlar specifikt om att verksamhetsutövaren har förfoganderätt över själva vattnet, utöver marken (Larfeldt Alvé & Strömberg, 2019, s. 53). Dammar är uppenbara vattenverksamheter.

Rådighet ingår i det vatten som finns på verksamhetsutövarens fastighet men kan också fås genom upplåtelse av fastighetsägaren enligt 2 kap. 2 § LSV. I 2 kap. 3 § LSV står det att för rinnande vatten har vardera sidas ägare rådighet över hälften av vattnet. Genom att äga båda sidor om det rinnande vattnet fås därför full rådighet. Detta gäller oavsett var i vattendraget fastighetsgränsen går (Larfeldt Alvé & Strömberg, 2019, s. 58–59).

I examensarbetet *Vem råder över vattnet?* konstateras det att rådighet genom både avtalsservitut, officialservitut och direkt ägande är lämpligt. Ägande konstateras vara den säkraste och enklaste lösningen medan avtalsservitut och officialservitut ses som likvärdiga. Därav tycktes det onödigt att blanda in lantmäteriet vid en endast servitutsbildande åtgärd (Brattefelt & Laumola, 2023, s. 104).

Det ansågs viktigt att vara så specifik som möjligt i servitutshandlingarna över vilka områden som tas i anspråk samt hur inskränkande servitutet är för att få önskad effekt på rådigheten.

2.5 Vattenrätt

I undersökningen av akterna har äldre vattenrätt ofta förekommit. Därför presenteras här en sammanfattning av de relevanta delarna i området.

Den äldsta rätten som är relevant för arbetet är äldre vattenlagen (1918:523). Den grundlade många av de bestämmelser som fortfarande gäller för vattenverksamheter idag (Dicksson, et al., 2020, s. 11). Vattenrätten hade ett annat fokus i den äldre vattenlagen. Det var rådigheten som var central och därmed en förutsättning för att få bedriva vattenverksamhet. Därför ger sällan äldre domar rådighet eller rättigheter. Domarna var till för att lösa de fastighetsrättsliga frågorna som uppstod på grund av dämningen. Lagen klargjorde att vattenkraften är viktig för landet och fick därför företräde. Domarnas syfte var att utreda ersättning för de fastighetsägare som blev negativt påverkade av dammen (se intervjun i kapitel 4).

Äldre vattenlagen är startpunkten för den moderna vattenlagstiftningen. Denna uppdaterades till vattenlagen (1983:291) som överlag är lik den äldre lagen förutom nya tillståndsregler. Vattenlagen delades senare upp vid införandet av miljöbalken år 1999, där delar placerades i den nya balken och resten lades i restvattenlagen (Dicksson, et al., 2020, s. 11–12).

Strömfallsfastighet är ett begrepp som dykt upp i ett par av akterna. Enligt svenska akademins ordbok betyder ordet: en fastighet med vilken rätten att tillgodogörandet av vattenkraften från strömfallet är förenat. Det förekommer i äldre vattenlagen, men även vattenlagen och restvattenlagen med samma betydelse. I äldre vattenlagen 11 kap. 62 § 2 mom finns en beskrivning av hur en strömfallsfastighet ska vara beskaffad.

”Denna fastighet (strömfallsfastigheten) bör, där så lämpligen kan ske, omfatta allenast den sökanden tillhöriga mark som upptages av byggnaden och därmed förenade anläggningar, jämte den del av vattenområdet, som sökanden äger.”

Detta är enda gången som utformningen av en strömfallsfastighet, vilket är en dammfastighet, nämns i lagtext. Begreppet har fortsatt att användas men beskrivningen av strömfallsfastigheters utformning finns inte kvar. Även om lagen i fråga har slutat gälla sedan lång tid tillbaka kan viss vikt läggas vid formuleringen ändå, därför att ingen nyare lagtext motsäger den.

2.5.1 Vattendom

Det är genom en vattendom som tillstånd att anlägga och bedriva en kraftverksdamm fås (Dicksson, et al., 2020, s. 11). Att bedriva en damm är en vattenverksamhet och behöver därför tillståndsprövas enligt 11 kap. MB. Det är en så kallad vattendomstol som genomför prövningen och deras beslut är därför en vattendom. Vattendomar innehåller ofta bestämmelser om hur mycket vattnet får regleras och vattenflödets storlek. Men de ger inte rättigheter, annat än tillstånd att bedriva eller anlägga en kraftverksanläggning (se intervjun i kapitel 4). Vattendomar som tillstånd för att bedriva en vattenverksamhet ges till verksamhetsutövaren vilket kan ses i exempelvis dom M 4017-12 som gav tillstånd för uppförandet av ett kraftverk vid en befintlig damm.

2.6 Digitala registerkartan

Den digitala registerkartan har använts under arbetets gång. Det är viktigt att uppmärksamma att kvalitén och precisionen på kartan kan variera kraftigt. När den digitala registerkartan skapades gick det mycket fort och bordsdigitalisering var förekommande. Informationen skapades genom osäkra insamlingsmetoder från ofta småskaligt underlag. Resultatet blev att noggrannheten är mycket olika för fastighetsgränser i den digitala registerkartan. Detta är som värst på landsbygden (Aldén, 2024, s. 5, 133).

Gränser i enskilt vatten är också kända för att inte alltid vara exakt angivna. Detta beror på att man inte vet exakt vart gränsen går, därför måste särskilda utredningar ofta göras för att fastställa gränserna i enskilt vatten (Lantmäteriet, u.å a). Om det saknas gränsdragning i vatten kan också bestämmelserna i jordabalken 1 kap. 5 § bli aktuella. De lyder att vattnet tillhör den fastighet som är närmast.

3. Aktstudie

3.1 Avstyckningar

Akterna som utvunnits genom metoden i kapitel 1.6 har beställts och undersökts. Alla akter som beställdes och innehöll något av värde presenteras i Tabell 1 nedan, ordnade efter årtal.

Tabell 1, Alla akter i kronologisk ordning.

År	Fastighetsbeteckning	Akt
1971	Kristianstad Filkesboda 3:10	11-VÅN-727
1972	Kinda Friggestorp 1:4	05-KIS-853
1974	Kungsbacka Ålgårda 1:4	13-FJÄ-1475
1975	Götene Horsmarka 5:13	16-HOL-548
	Töreboda holmen 2:7	16-FÄG-706
1977	Gislaved Strand 1:14	06-REF-720
1981	Norrköping Ljusfors 3:3	05-KUL-789
1982	Boxholm Timmerö 4:2	05-BOX-703
	Växjö Föreda 5:3	0780-82/48
1984	Vaggeryd Ålaryd 2:24	06-ÅKE-635
	Älmhult Göteryds-ryd 3:13	0765-84/61
1985	Färgelanda Stigen 6:4	1507-39
	Skövde Askestorp 7:2	1683-499
1986	Valdemarsvik Gusum 5:256	05-RUM-1746
	Älmhult Veka 1:73	0765-86/45
1989	Tingsryd Böket 3:63	0763-89/54
1991	Färgelanda Brattefors 1:34	1507-231
	Valdemarsvik Bråta 2.19	0563-91/29
1992	Trollhättan Fors 1:50	1581K-42/92
	Vetlanda Ädelfors Bruksgård 3:4	0685-610
1993	Gislaved Östra Kallset 1:63	0662-530
	Karlshamn Ire 2:3	1082-93/23
1994	Valdemarsvik Gusum 6:164	0563-93/55

1998	Uppvidinge Sävsjö 1:42	0760-98/10
2000	Hässleholm Verums-Mölleröd 1:5	1293K-00/2
2006	Västervik Botorpströmmen 1:1	0883-2474
2008	Vaggeryd Blomfors 2:5	0665-868
2009	Mullsjö Tunarp 6:9	0642-184
2010	Nybro Kvarnegården 1:70	0881-1145
	Värnamo Forsheda Kvarnagård 1:15	0683-1948
2012	Sävsjö Vrigstads-boda 2:2	0684-834
2014	Söderköping Skäggestad 3:5	0582-14/41
2015	Mullsjö Kyrkekvam 1:6	0642-243
	Åtvidaberg Borkhult 2:94	0561-14/26
2017	Färgelanda Öxnäs 1:21	1439-460
	Mullsjö Ersered 1:17	0642-298
2025	Tranemo Ekedal 1:27	1452-2025/15

3.2 Ändamål

Varje fastighet som bildas har ett ändamål angivet i förrättningsakten. Detta behövs för att kunna avgöra om fastigheten är lämplig för sitt ändamål. Det verkar inte finnas någon standardisering om hur ändamålet ska formuleras för en dammfastighet. Även om det mera specifika syftet kraftverk är vanligt förekommande om än genom en rad olika formuleringar.

Det vanligaste ändamålet bland de undersökta förrättningarna är elproduktion, även om det är formulerat på olika sätt, se Tabell 2. I tabellen är ändamålen sorterade efter koppling till dammen, överst är ändamål som har tydlig anknytning till dammen. Därefter kommer ändamål där dammen är sekundär och sist ändamål utan tydlig koppling till dammen. Det är 20 av akterna som har ett ändamål kopplat till elproduktion. Det är några vars ändamål är mer kopplat till dammen specifikt såsom dämning, reglering och strömfall. Även industri- och bostadsändamål förekommer. Här upptäcktes även kanske Sveriges längsta ändamål för en fastighet: *Tillgång till område i anslutning till befintlig kraftproduktionsanläggning*. Ett så pass specifikt ändamål måste gå emot standarden som nämns i kapitel 2.2.1.

Tabell 2, Dammfastigheternas angivna ändamål.

Ändamål	Antal
Kraftverk	8
Kraftverksamhet	1
Kraftstation	3
Kraftstation för vattenkraft	1
Att inrymma kraftstation	1
Vattenkraftsändamål	1
Vattenkraftverk	1
Elkraftverk	1
Elproduktion	1
Strömfall	1
Strömfallsfastighet	2
Industriändamål elproduktion	1
Industriändamål och reglering	1
Vattenreglering	1
Dämning	1
Bostad och energiändamål	1
Bostad	3
Handel och verkstad	1
Industriändamål	1
Småindustri	1
Småskalig industriverksamhet	1
Sågverksändamål	1
Tillgång till område i anslutning till befintlig kraftproduktionsanläggning	1

3.3 Lämplighetsprövning

Det kan konstateras att lämplighetsprövningarna inte har varit särskilt utförliga i de undersökta förrättningsakterna. I fyra av 37 akter nämns inte lämpligheten alls. En enda förrättning hänvisar till 3 kap. 9 § FBL och lämpligare fastighetsindelning. Resterande fastigheter bedömdes lämpliga.

Ett exempel på hur en lämplighetsprövning kan se ut i förrättningarna hittas i akten 0765-86/45, där fastigheten Älmhult Veka 1:73 avstyckas. Formuleringen är följande: *”Avstyckning sker för att bilda en fastighet för kraftverksändamål. Styckningslotten är lämpad för avsett ändamål.”* Som synes är det ytterst sällan om än alls som en lämplighetsbedömning motiveras i en förrättningsakt. Detta kan bero på bestämmelserna i 4 kap. 17 § 2 st, som säger att skälen till ett beslut ska vara med om inte de anses vara överflödiga. I de undersökta akterna får därför antagandet göras att motivering till lämplighetsbedömningen ansetts vara uppenbar. Om fastigheten bedöms vara lämplig bör alltså dess attribut såsom storlek, utformning med mera vara till grund för detta.

3.4 Dammrelaterat servitut

Av urvalet innehöll 15 av förrättningarna ett servitut som på något sätt berör dammen. En ungefärlig skrivelse av dessa presenteras nedan i kronologisk ordning. Fastighetsbeteckningar har bytts ut mot vad fastigheterna är i förhållande till varandra för att förtydliga för läsare som inte är bekanta med förrättningsakterna.

Kinda Friggestorp 1:4 – Akt 05-KIS-853

Till styckningslotten medföljer rätten, som stamfastigheten innan hade, att dämna vattnet i sjön Örlången mfl, och att reglera vattnet i uppströms belägna sjöar.

Töreboda Holmen 2:7 – Akt 16-FÄG-706

Under denna förrättning flyttas ett tidigare bildat servitut till dammfastigheten. Det ger rätt till dämning och vattenkraft samt att anlägga och underhålla dammbyggnad i den mån nuvarande dammbyggnad är belägen inom tjänande fastighet.

Det skrivs i akten att: Säljaren har i köpehandlingen gett köparen av styckningslotten sin vattenrätt. Detta tolkar lantmätaren som att vattenrätten får som naturligt tillbehör till kvarnfastighet anses utgöra sådant servitut angående rätt till dämning och vattenkraft, som kan disponeras vid avstyckningen. Vad denna formulering menar är lite oklart. Men det kan vara ett antagande från lantmätaren att vattenrätt i köpeavtalet är ett servitut.

Norrköping Ljusfors 3:3 – Akt 05-KUL-789

Fastigheten får av nybildat servitut all rätt till strömfall inom en rad tjänande fastigheter, samt även fiske i vissa av dessa. Servituten baseras på en bakomliggande vattendom, som utsett fastigheten till strömfallsfastighet.

Växjö Föreda 5:3 – Akt 0780-82/48

Fastigheten gavs rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintligt mätskibord med pegel på angränsande fastighet, där dessa är belägna. Dessa är antagligen till för att mäta vattennivåerna i vattendraget där dammen är belägen.

Boxholm Timmerö 4:2 – Akt 05-BOX-703

Fastigheten har ett servitut som ger rätt att ta i anspråk strömfallen inom det till angränsade fastighet hörande vattenområdet i Svartån för tillgodogörande av vattenkraften genom dämning med utnyttjandet av befintlig dammanläggning. Dämningen vid kraftstationen ska ske så att vattenytan uppströms dammbyggnaden icke överstiger nivån + 194,45 i det för kraftstationen gällande höjdsystemet.

Fastigheten har ett till servitut som bildades i förrättningen som ger rätt att i en rad fastigheter ta i anspråk strömfall i Svartån som begränsas av en damm uppströms och två fastigheter nedströms.

Även två befintliga servitut fördelas till styckningslotten. Dessa ger rätt reglera vattenframrinningen i Lillån samt bibehålla och underhålla befintlig dammbyggnad och jordvallar.

Älmhult Göteryds-ryd 3:13 – Akt 0765-84/61

Servitutet har som ändamål att ge rätt att beträda, underhålla och förnya dammfästet. Det är till förmån för styckningslotten och belastar en tredje fastigheten som tillsammans med styckningslotten delar på vattendraget där dammfästet finns.

Vaggeryd Ålaryd 2:24 – Akt 06-ÅKE-635

Ett nytt servitut bildades för att ge styckningslotten rätt att bibehålla, förnya och nyttja befintlig fördämning uppströms, rätt att rensa och nyttja befintlig kanal mellan fördämningen och lotten. Även rätt till vattenkraften inom visst vattenområde medföljde.

Skövde Asketorp 7:2 – Akt 1683-499

Servitutet ger stamfastigheten som ägs av kommunen rätt att använda de befintliga dammluckorna på styckningslotten och äga tillträde till området i samband med reglering av vattennivån i kvarndammen. Detta servitut har skapats i syfte att ge kommunen kontroll över vattenregleringen vid behov. Dammens dagliga drift åläggs fastighetsägaren till styckningslotten.

Färgelanda Stigen 6:4 – Akt 1507-39

I denna förrättning skapades ett nytt servitut som ger styckningslotten rätt att anlägga och bibehålla kraftverkskulvert inom ett visst område. Detta är gjort för att dammfastigheten ska ha tillgång till delar av anläggningen som inte är belägna inom fastigheten.

Färgelanda Brattefors 1:34 – Akt 1507-231

Servitutet ger rätt att utföra rensningar i Valboån. Den belastar stamfastigheten och några andra omkringliggande fastigheter till förmån för styckningslotten som innehåller dammen.

Vetlanda Ädelfors Bruksgård 3:4 – Akt 0685-610

Servitutet ger den härskande fastigheten rätt att bibehålla och underhålla dammanläggning. Styckningslotten är härskande och stamfastigheten är tjänande. Servitutet finns på grund av att delar av dammen sticker ut från styckningslottens gränser. Det finns inget tydligt ändamål för servitutet i beskrivningen, men i protokollet är det skrivet att servitut ska nybildas för rätt att bibehålla dammanläggning. Detta får tolkas som servitutets ändamål.

Gislaved Östra Kallset 1:63 – Akt 0662-530

Styckningslotten tilldelas nybildat servitut med rätt att rensa i Nissan nedströms lotten, rätt att lägga länsar uppström och rätt att förnya utloppskanal med ledaren söder om lotten. Dessa servitut görs för att ge dammfastigheten befogenhet att utföra vissa verksamhetsrelaterade aktiviteter som behövs för driften av dammen.

Hässleholm Verums-Mölleröd 1:5 – Akt 1293K-00/2

För denna fastighet skapades två servitut med ändamål beträdelse och byggnad för att ge åtkomst till kraftverket och kunna underhålla det.

Västervik Botorpströmmen 1:1 – Akt 0883-2474

Det finns flera dammrelaterade servitut till förmån för fastigheten. De ger rätt till uppdämning, vatten och dammbyggnad, väg mm.

Färgelanda Öxnäs 1:21 – Akt 1439-460

Fastigheten har servitut på omgivande fastigheter med ändamål: område, vilket ger rätt att använda ett område för upplag och arbetsyta vid underhåll och reparation av dammanläggningen.

Detta skapades då dammfastigheten endast består av dammen utan marginal och detta servitut behövs för att säkra utrymme vid dammunderhåll.

3.5 Analys av servitut

Det förekommer både flyttade, befintliga och nyskapade servitut i de undersökta förrättningsakterna. Vid en analys av dessa servitut kan det ses att de vanligaste syftena är att ge tillgång till det som behövs för driften av dammen eller disponering av vattenrätten. De kan delas in i tre kategorier. Vilka har benämnts åtkomst, reglering och rådighet. För en överblick av alla servituten se Tabell 3.

Åtkomständamålets servitut har skapats för att säkra tillgång till delar av dammen som inte är belägen på själva fastigheten. Om fastigheten endast innehåller dammen ska servitutet säkra utrymme för underhållsarbeten.

Regleringsändamålet förekommer som ett servitut vilket ger en annan part rätt att sköta regleringen genom tillgång till dammluckor eller hela anläggningen. Detta ändamål verkar vara vanligast för regleringsdammar. Det framkommer dock i 7 kap. 2 § FBL att man inte får bilda ett sådant servitut som ger annan part rätt att använda fastighetens anläggning. Ett sådant servitut får endast skapas genom MB och alltså inte genom en förrättning. Därför kan dessa servitut vara ogiltiga.

Rådighetsändamålet har servitut som skapades för att ge dammfastigheten rådighet över vattnet. Servitutet kan belasta bara de gränsade fastigheterna som innehåller vattendraget eller täcka vida sträckningar av vattendraget både uppströms och nedströms. Ändamålet kan formuleras som rätt att reglera vattennivån och om detta tillfaller dammfastigheten ska det ej förväxlas med att ge annan part rätt att reglera.

Ett intressant fenomen är att flera av servituten ger rätt att utföra något som är en vattenverksamhet, och därför tillståndspliktigt i sig. Om tillstånd för detta finns är det inget konstigt med servitutet, men om tillstånd saknas kan detta ge en falsk bild till fastighetsägaren om att ha rätt att utföra något tillståndspliktigt. Om så är fallet så bör inte servitut kunna bildas, då det krävs att servitutet är av väsentlig betydelse för fastighetens användning enligt 7 kap. 1 § FBL. Dessa tveksamma servitut återfinns i Tabell 3 i kolumnen tillstånd. Det är dock fullt möjligt att tillstånd finns för vattenverksamheterna och att servitutet endast är till för att ge åtkomst för att utföra dessa. Det har däremot inte framgått tydligt av akterna. Att undersöka detta djupare ligger utanför arbetets omfattning.

Tabell 3, Servituten uppdelade i tre kategorier samt om åtgärden är tillståndspliktig.

Fastighet med Servitut	Åtkomst	Reglering	Rådighet	Tillstånd
Kinda Friggestorp 1:4			X	
Töreboda Holmen 2:7	X		X	
Norrköping Ljusfors 3:3			X	
Växjö Föreda 5:3	X			
Boxholm Timmerö 4:2	X		X	
Älmhult Göteryds-ryd 3:13	X			
Vaggeryd Ålaryd 2:24	X		X	X
Skövde Asketorp 7:2		X		
Färgelanda Stigen 6:4	X			
Färgelanda Brattefors 1:34	X		X	X
Vetlanda Ädelfors Bruksgård 3:4	X			
Gislaved Östra Kallset 1:63	X			X
Hässleholm Verums-Mölleröd 1:5	X			
Västervik Botorpströmmen 1:1	X		X	
Färgelanda Öxnäs 1:21	X			

3.6 Avtalsnyttjanderätt

En av de undersökta förrättningsakterna har en dammfastighet som belastas av en avtalsnyttjanderätt. Det är Mullsjö Kyrkevarn 1:6 i akt 0642-243. Fastigheten är belastad av en avtalsnyttjanderätt vars ändamål är vattenrätt mm. Nyttjanderättshavaren är Tidans regleringsförening. Utifrån namnet på nyttjanderättshavaren är det troligt att avtalet ger rätt att nyttja dammen för regleringsändamål. Detta bedöms ingå i det ovan nämnda regleringsändamålet för servitut, men i det här fallet har en nyttjanderätt använts istället.

3.7 Vattendom

En rad av de undersökta förrättningsakterna nämner eller interagerar med en vattendom som berör dammen. Det är 15 av förrättningarna som nämner vattendomar på något sätt. Även de som nämner en vag vattenrätt som ej klassats som servitut tas upp här. Skrivelserna om vattendomar från förrättningsakter presenteras nedan i kronologisk ordning.

Gislaved Strand 1:14 – Akt 06-REF-720

I köpeavtalet tillhörande akten överlåter ägaren av stamfastigheten sin vattenregleringsrätt i Annebergssjön, vilket meddelats i vattendom den 19/4 1944, till köparen av styckningslotten. Detta behandlas ej i själva förrättningen.

Växjö Föreda 5:3 – Akt 0780-82/48

I akten görs en fördelning av särskilda rättigheter, där rättigheter och motsvarande skyldigheter rörande dammar, vatten, dämningar mm enligt vattendorar för Bökholms övre kraftverk, som är förenade med strömfallsfastighet, flyttas från stamfastigheten till styckningslotten.

Färgelanda Stigen 6:4 – Akt 1507-39

I denna akt finns följande skrivelse under rubriken disponering av rättigheter: med styckningslotten följer samtliga stamfastigheten tillhöriga dämningrättigheter i Nyckelvattnet, Bovattnet och Lillån. Enligt anmärkningarna grundas detta i dämningrätt enligt Valbo häradsrätts dom från 1909.

Älmhult Veka 1:73 – Akt 0765-86/45

Även denna akt refererar till en vattendom som är ny i förhållande till förrättningen. Här var dammen redan befintlig men har blivit lagligförklarad av vattendomstolen, även tillstånd att anlägga och driva vattenkraftverket gavs.

Tingsryd Böket 3:63 – Akt 0763-89/54

När denna förrättning utfördes har precis en ny vattendom meddelats som ger tillstånd att anlägga damm och kraftverk. Avstyckningen grundar sig därför på vattendomen. Det är den enda av de undersökta förrättningar där dammen inte funnits innan.

Vetlanda Ädelfors Bruksgård 3:4 – Akt 0685-610

Under rubriken disponering av servitut finns skrivelsen: rättigheter och skyldigheter enligt gällande vattendorar skall i sin helhet åvila styckningslotten istället för stamfastigheten. Denna vattendom är från 1963.

Karlshamn Ire 2:3 – Akt 1082-93/23

I denna förrättning förflyttas rätten som gavs av en vattendom med följande skrivelse: All den rätt som tilldelats stamfastigheten genom vattendom skall tillkomma styckningslotten. Detta är lagt under rubriken: Fördelad rätt enligt vattendom.

Valdemarsvik Gusum 6:164 – Akt 0563-93/55

I fastighetsbildningsbeslutet i denna akt står det att rätten att reglera vattnet i sjön Yxningen och Gusumån grundas på urminnes hävd.

Uppvidinge Sävsjö 1:42 – Akt 0760-98/10

Under rubriken verkan på strömfallsrätter är det skrivet att de strömfallsrätter som hör till stamfastigheten grundas i en rad beslut: ett beslut från Bergskolegii år 1730, en häradsdom år 1822 och en vattendom år 1942. Dessa rättigheter skall höra till styckningslotten.

Hässleholm Verums-Mölleröd 1:5 – Akt 1293K-00/2

I förrättningen konstateras det bara att för anläggningen finns vattendom meddelad 1942.

Mullsjö Tunarp 6:9 – Akt 0642-184

I denna förrättning konstaterar lantmätaren endast att det är för denna okänt om eventuell vattendom finns.

Värnamo Forsheda Kvarnagård 1:15 – Akt 0683-1948

Stamfastigheten avstår hela sin andel i vattenrätt och vattenfall i Storån till styckningslotten. Dessa rättigheter grundas i två vattendorar.

Sävsjö Vrigstads-Boda 2:2 – Akt 0684-834

Fastigheten erhåller samtliga vatten- och fallrättigheter tillkomna genom dom, laga syn, tillstånd, eller hävd i Boda damm och i Boda ån från Vrigstads-Boda 2:1.

Mullsjö Kyrkekvarn 1:6 – Akt 0642-243

I protokollet tillhörande denna akt konstateras det endast att för vattenkraftsverksamheten har vattendom beslutats. Dessa är från 1941 och 1946.

Åtvidaberg Borkhult 2.94 – Akt 0561-14/26

I förrättning nämns endast att vattendom har erhållits, i detta fall en ny sådan. Domen erhöles 2014 och akten är från 2015. I ansökan nämns dock att två tidigare vattendorar för samma område finns men de är inte giltiga längre. I själva vattendomen ges inga rättigheter och det konstateras att fastighetens utformning medför rådighet.

3.8 Analys av behandlingen av vattendorar

Det kan konstateras att vattendorar har behandlats i varierande grad i de undersökta akterna. En klar majoritet nämner inte vattendorar alls. Det kan vara så att det inte finns någon vattendor för dammarna i de förrätningarna eller har det inte varit känt för förrättningslantmätaren. I ett fall konstateras detta i protokollet, att förrättningslantmätaren inte vet ifall det finns en relevant vattendor eller ej.

Bland de förrättningar där en vattendor beaktats är det vanligt att rättigheterna och skyldigheterna som kommer från domen har flyttats över till en styckningslott innehållandes dammen. Detta har rubricerats lite olika men själva verkan är densamma. Rubrikerna kunde vara: *strömfallsrätter, fördelad rätt enligt vattendor, disponering av servitut, fördelning av särskilda rättigheter*. I vissa fall konstateras bara att en vattendor finns utan att utveckla om detta medför några rättigheter eller skyldigheter.

Det måste dock frågas om lantmåteriförrättningar har mandat att ändra eller påverka möjliga rättigheter som meddelats genom vattendor. Även vilka rättigheter och skyldigheter som syftas på är oklart. Med information om hur vattendorar för dämningssändamål är uppbyggda kan det konstateras att det inte finns tydliga rättigheter och skyldigheter fastslagna i domen. Därför får skrivelserna ingen verkan.

3.9 Fastighetsgränser

De undersökta fastigheterna har haft en rad olika utformningar. Kvadrater och rektanglar är bland de vanligaste konventionella formerna. Absolut flest fastigheter har utformningen av någon månghörnig polygon. Det går att göra en koppling mellan fastighetens utformning och om det finns servitut som rör dammen. Av de fastigheter som inte har ett dammrelaterat servitut bedöms 13 av 19 ha god marginal mellan fastighetsgräns och damm. Bland fastigheterna som har ett dammrelaterat servitut är det 11 av 15 som har lite eller ingen marginal mellan dammen och fastighetsgränsen eller så är inte hela dammen belägen på fastigheten. Även fastigheter som inte äger hela vidden av vattendraget vid dammen är inkluderade mängden. En del av servituten är därför till för att ge åtkomst till hela dammen eller annan tillhörande anläggning när själva fastigheten inte innehåller hela dessa.

3.9.1 Flera skiften

Det finns några av de undersökta fastigheter som består av flera skiften. Om skiften tillförts efter avstyckningen i en fastighetsreglering har de inte beaktats i arbetet. Två av fastigheterna är i två skiften för att fastigheten delas av en väg.

En annan fastighet består av 4 skiften, men tre av dessa hade bara varit ett skifte om de inte var delade av en väg, se Figur 4 nedan.



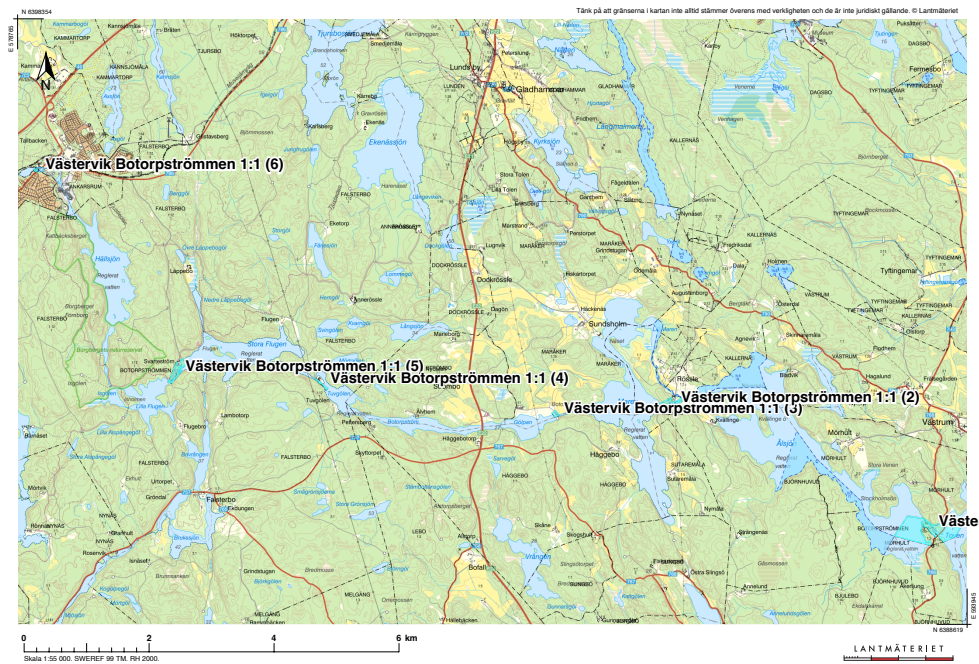
Figur 4. Karta över Färgelanda Stigen 6:4.

På kartan nedan illustreras ett servitut Färgelanda Stigen 6:4 har vars syfte är att anlägga och bibehålla en kraftverkskulvert. Servitutet binder samman skiftena (Figur 5). Detta är ett sätt att sammankoppla skiftena och skapa en sammanhängande enhet. Där dammfastigheten har tillgång till hela dammanläggningen trots att delar av den inte ligger inom fastighetens gränser.

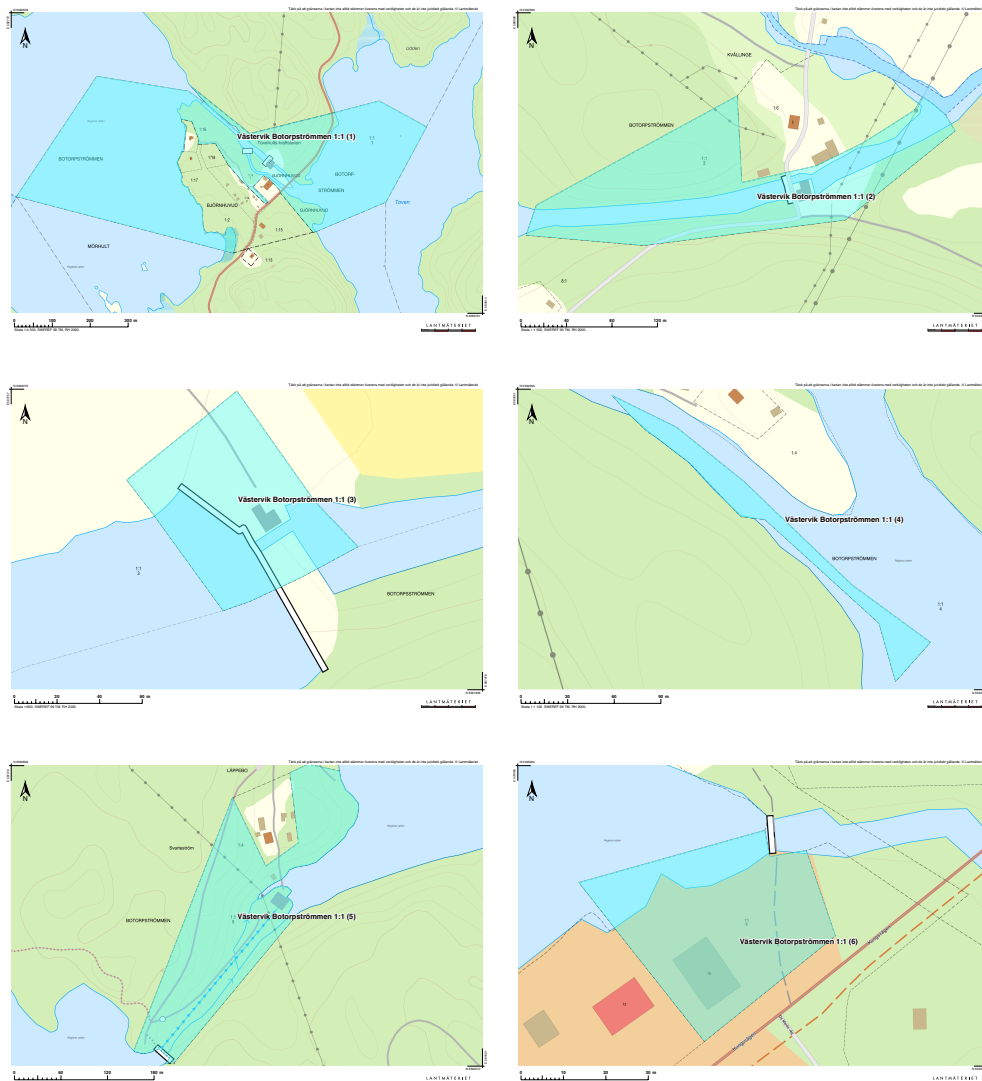


Figur 5. Karta över Färgelanda Stigen 6:4 med servitut synliggjorda.

En fastighet utmärker sig genom att vara den enda bestående av 6 skiften. Det är Västervik Botorpströmmen 1:1 som skapades för att samla regleringen av ett helt vattendrag i en fastighet (Figur 6). Alla skiften utom ett innehåller även en damm. Det sista skiftet är bara ett stycke vatten (Figur 7).

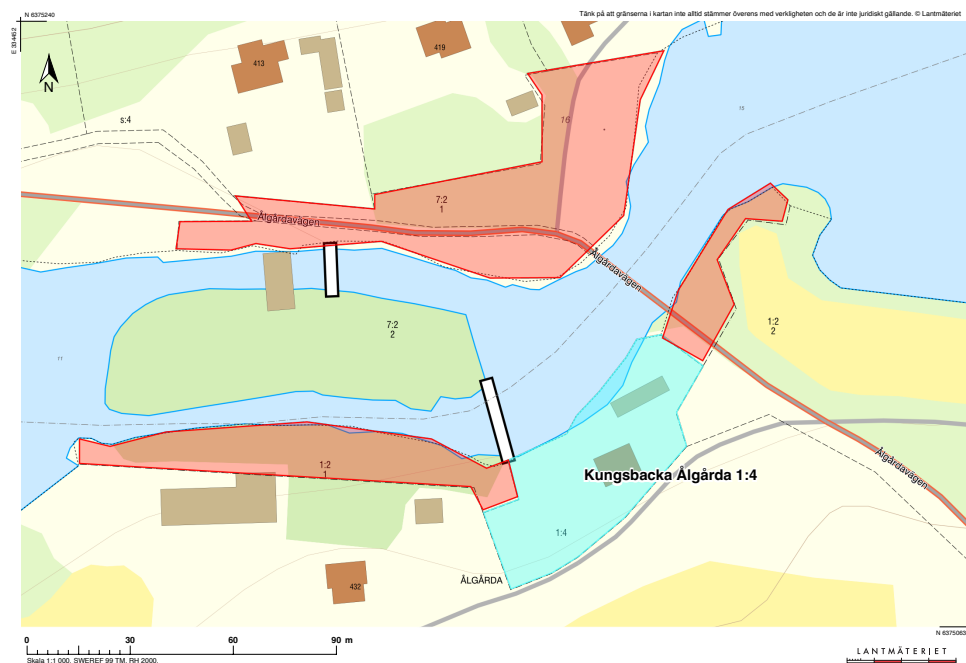


Figur 6. Karta över alla Västervik Botorpströmmen 1:1s skiften.



3.9.2 Funktionell enhet och samtaxering

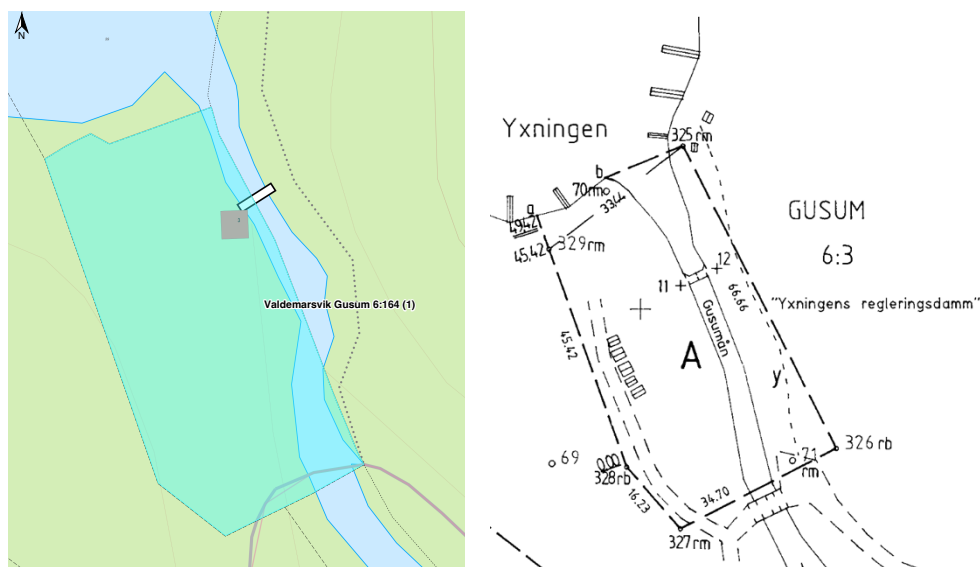
Fastigheten Kungsbacka Ålgårda 1:4 sticker ut i att det är den enda av förrättningarna där en avstyckning från en dammfastighet har skett. Därav är stammfastigheten Ålgårda 1:2 mera intressant. Den är samtaxerad med Kungsbacka Sundstorp 7:2 och dessa två tillsammans kan antas bilda en mer lämplig damm-enhet. De är markerade i rött i relevant karta nedan (Figur 8). Området mellan dem är utan fastighetsbeteckning. Detta är det enda fallet av samtaxerade dammfastigheter som har upptäckts bland de undersökta fastigheterna.



Figur 8. Karta över Kungsbacka Ålgårda 1:4, där samtaxerade fastigheter är markerade i rött.

3.9.3 Digitala registerkartans precision

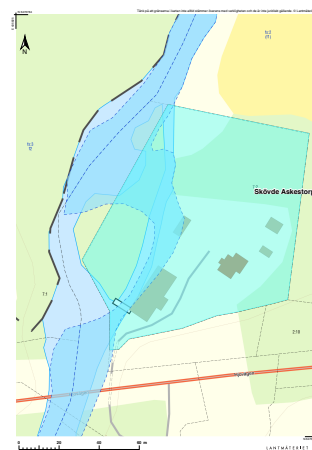
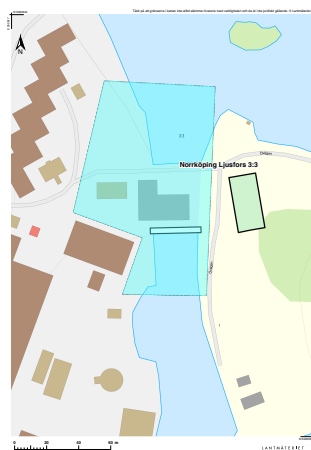
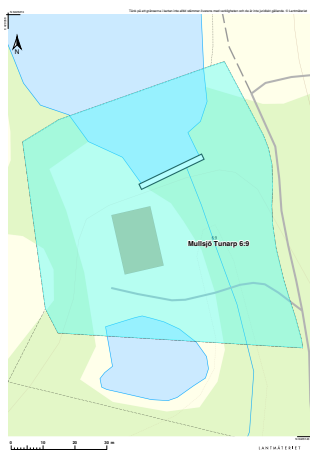
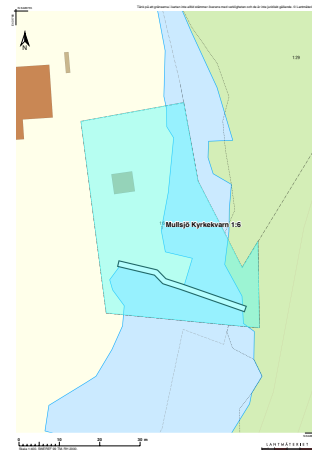
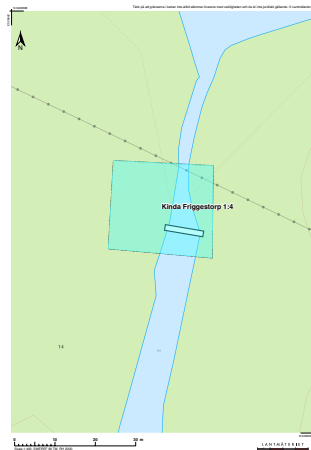
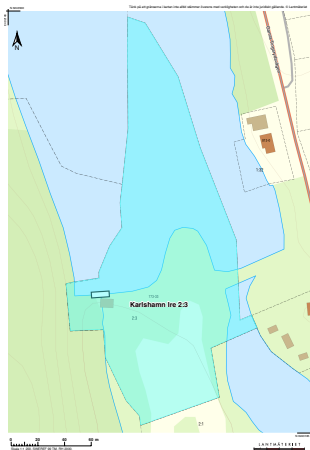
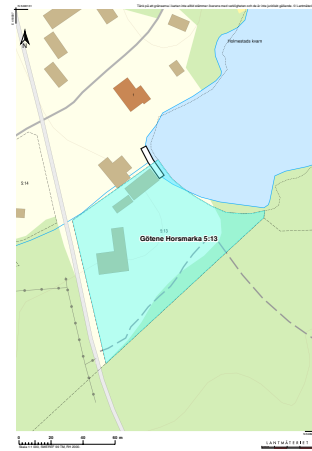
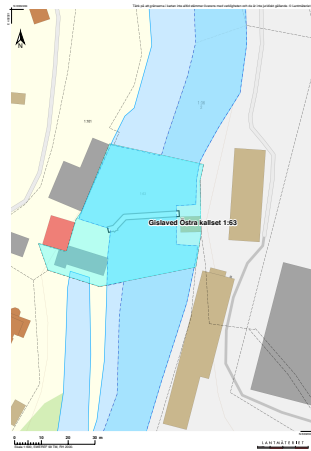
Det måste beaktas vid läsning av kartorna nedan att de är utdrag från den digitala registerkartan och att fel därav kan förekomma. Ett exempel på detta fenomen är Valdemarsvik Gusum 6:164, som på den digitala registerkartan ser ut att ligga i kant med vattendraget och endast innehålla delar av dammen. Men i förrättningskartan går vattendraget genom mitten av fastigheten, så att hela dammen med god marginal är belägen på den (Figur 9). Detta är den största diskrepansen mellan hur fastighetsgränserna presenteras i den digitala registerkartan jämfört med förrättningskartorna bland de undersökta akterna.

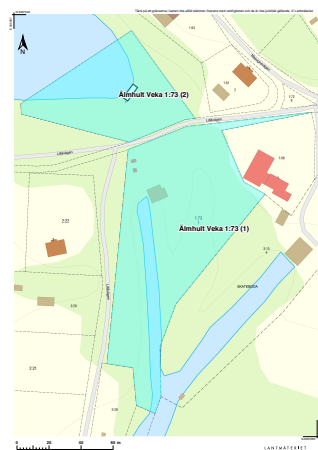
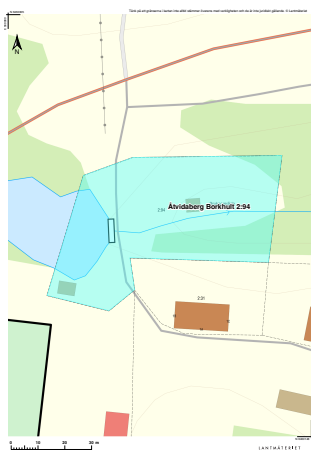
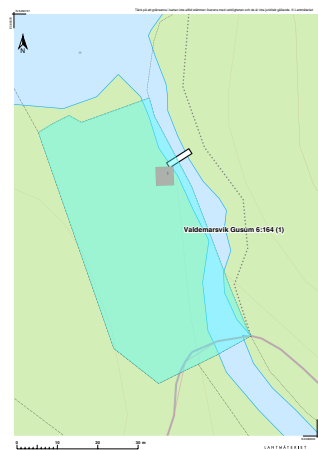
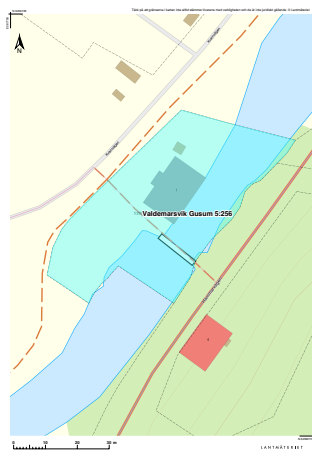
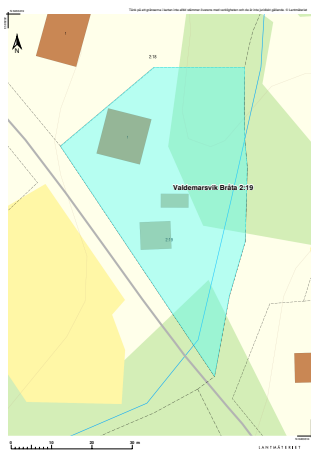
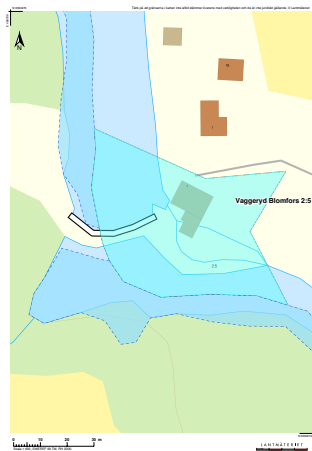
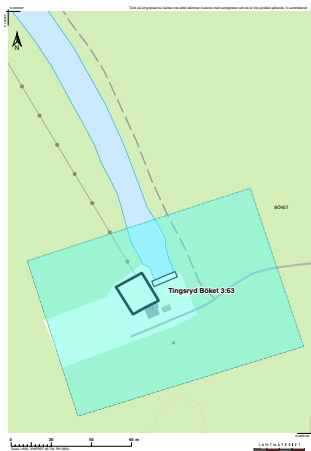


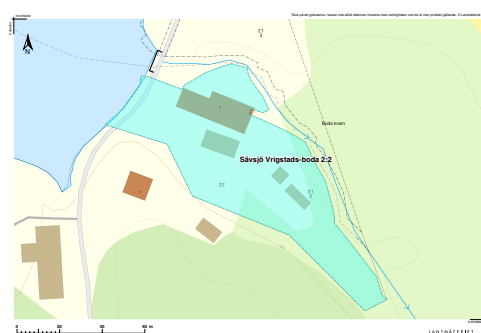
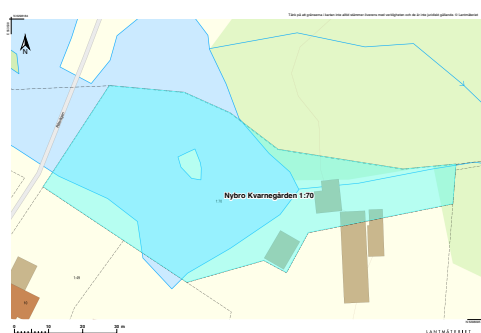
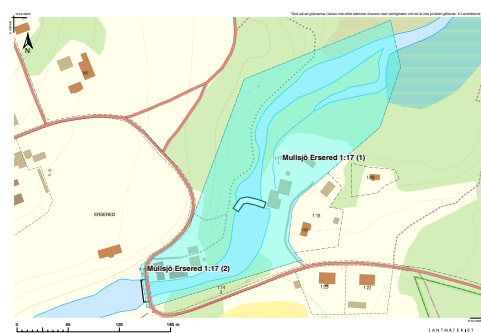
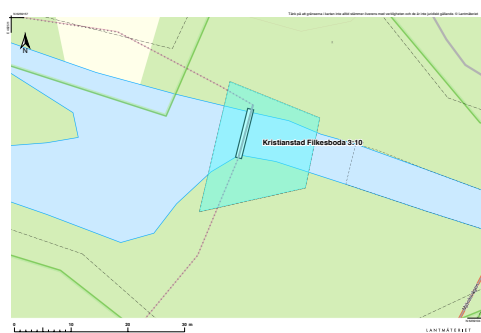
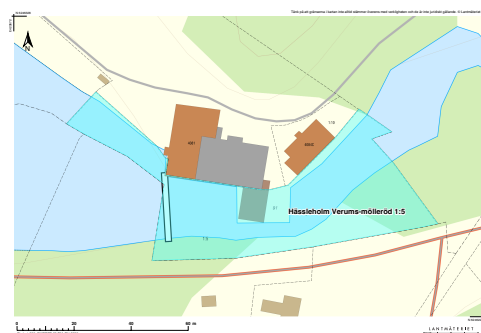
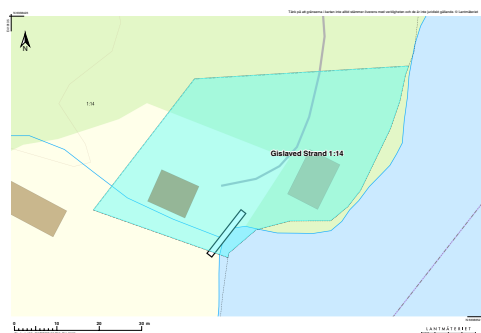
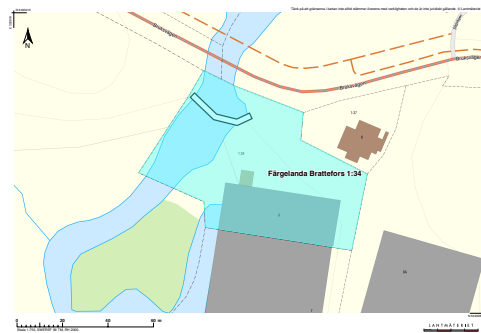
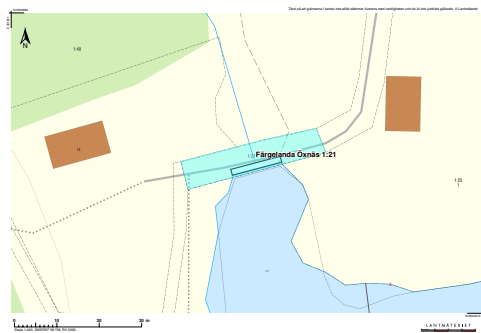
Figur 9. Valdemarsvik Gusum 6:164 i den digitala registerkartan och förrättningskartan.

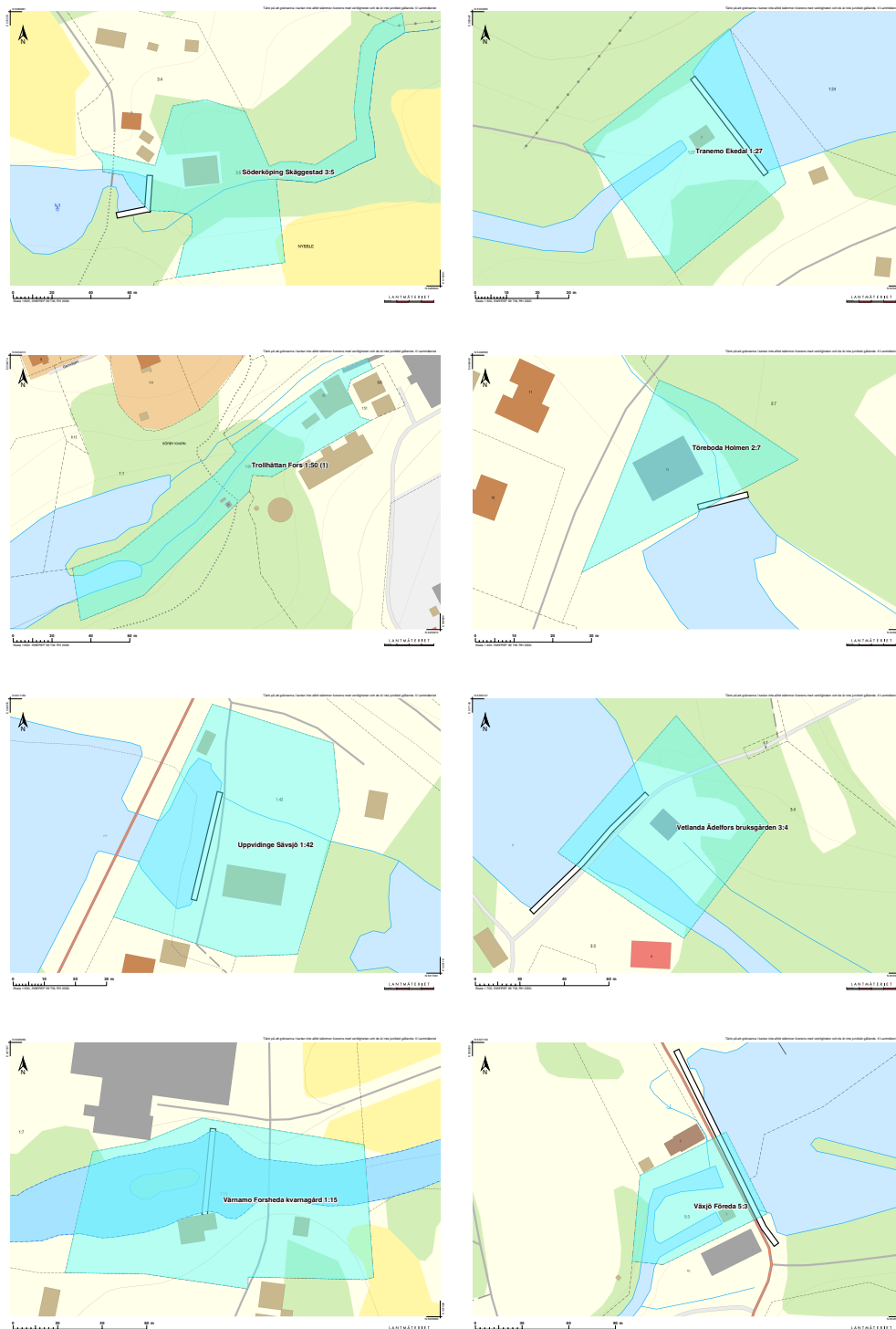
3.9.4 Resterande fastigheters gränsdragning

Nedan presenteras kartor över de resterande fastigheterna vars förrättningsakter undersökts för att ge en bild över hur dammfastigheter kan vara utformade (Figur 10). Det finns inga tydliga typfall gällande utformningen, därav bedöms detta vara bästa sättet att belysa variationen i dammfastigheters utformning.









Figur 10. Kartor över resterande undersökta fastigheter.

3.10 Överensstämmelse med ansökan

Det fanns två fastigheter bland de undersökta som inte var särskilt lika med ansökan ur gränsdragningssynpunkt. Dessa är Färgelanda Brattefors 1:34 och Mullsjö Tunarp 6:9. I ansökan till förrättningen där Färgelanda Brattefors 1:34 bildades var partsviljan att en större fastighet skulle styckas av. Men i slutändan avstyckades det istället två fastigheter. De var tillsammans likadana som den ansökta åtgärden. I ansökan för avstyckning av Mullsjö Tunarp 6:9 framgår det att den ursprungliga tanken var att styckningslotten skulle bli en mycket större fastighet. Men i slutändan blev denna klart mindre. I det här fallet var det en omedgörlig byggnadsnämnd, utifrån fastighetsägarens synvinkel, som var anledningen till att ansökan behövde göras om ett antal gånger. Även flera överklaganden gjordes i samband med försök att stycka av denna fastighet så processen har tveklöst varit krånglig. Den rättsliga konflikten i detta fall är helt irrelevant för det undersökta ämnet och handlar mer om ändrad användning och strandskydd.

Utöver dessa två fastigheter var alla lika sin respektive ansökan eller var ansökan så vag att denna bedömning inte går att göra. Det var 22 av fastigheterna där ansökan var mycket lik slutresultatet. Däremot var 13 av fastigheternas ansökningar för vaga, genom att de inte innehöll någon karta eller detaljerad beskrivning över önskad utformning.

4. Intervju med sakkunnig advokat

Det har genomförts en intervju med Viktor Falkenström. Han arbetar som advokat och har sedan cirka 12 år tillbaka specialiserat sig på vattenverksamheter, vattenkraft och dammar. Nedan presenteras en hopskrivning av det mest relevanta för detta arbete som framkom av intervjun.

Under intervjuens gång berättades det mycket om historiken inom området och äldre rätt för att förstå varför det ser ut som det gör idag. Viktor har upptäckt att när det gäller fastighetsbildning av dammfastigheter har Lantmäteriet runt 50- och 60-talet tappat mycket kompetens inom området. Efter det har Lantmätare generellt förhållit sig till dammar såsom en bro. Detta är troligen på grund av att den svenska vattenkraften byggdes ut som mest på 30-, 40- och 50-talet. Sedan avstannade utbygganden och då miste säkert Lantmäteriet mycket kompetens om dammar och dammfastigheter. Efter det har det kommit väldigt mycket konstiga förrättningar där man inte riktigt förstår vad man har att göra med.

Det skedde en strukturomvandling inom vattenkraften i början av 80-talet. Det konsoliderades mycket, ett exempel är Fortum som bygger på sju led av ihopslagningar. Tidigare låg dammarna och vattenkraftverken oftast på stora skogsfastigheter, men sen ville man skilja på verksamheterna och då bildades en massa dammfastigheter. Dessa klarar generellt inte av omprövningarna utan fastnar på grund av bristande rådighet.

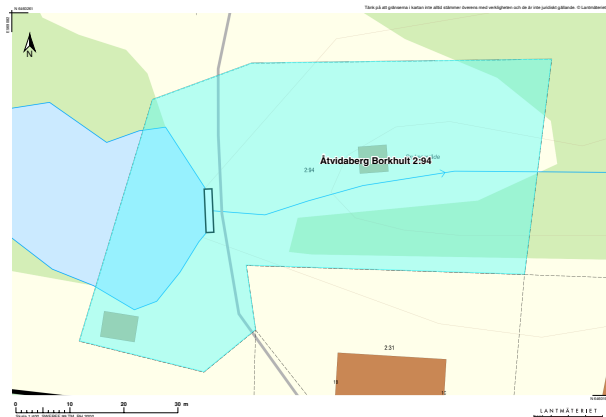
Det har även gått att se en stor skillnad mellan stora och mindre aktörer. De stora bruken och skogsägarna hade egna lantmätare och därav gjordes mycket av förarbetet och underlaget inför en förrättning av dem själva. Detta står i kontrast till mindre aktörer som vänt sig till Lantmäteriet för hjälp vid förrättningar med dammfastigheter.

I äldre vattenlagen, som gällde när merparten av landets vattenkraftverk byggdes, är rådigheten det centrala begreppet. Fokus låg på vem som råder över fallrättigheten, hur rådigheten har skaffats och hur ska de vars rättigheter inskränks av dämmandet kompenseras. Domarna innehåller inte tydliga villkor för vattenkraften eller rättigheter, detta löstes genom rådigheten. Rådighet har man historiskt skaffat sig genom direkt ägande innan ansökan om att få anlägga en damm gjordes.

Viktor anser att en lämplig dammfastighet måste beakta något som kallas funktionalitet, vilket är fastighetens funktion i förhållande till dess utformning. Innehar fastigheten hela anläggningen och de vattenområden, där dämmande effekt av dammen påverkar, ges funktionalitet och då också rådighet.

Anläggningens funktionalitet bör diktera utformningen på fastigheten. Funktionalitet kan därför liknas med en utformning som säkrar rådigheten.

Under intervjuens gång studerades ett urval av förrättningsakterna. En av dessa var avstyckningen av Åtvidaberg Borkhult 2:94 (Figur 11). Denna fastighet ansåg Viktor var ett bra exempel på en lämplig dammfastighet. Hela funktionaliteten finns samlad på en fastighet, rådigheten är också säkrad genom direkt ägande. En enkel och bra dammfastighet som inte lär få några problem under en omprövning. Det är dammfastigheter såsom denna som Viktor anser är bra och vill se mera av.



Figur 11. Åtvidaberg Borkhult 2:94, utdrag ur den digitala registerkartan.

På grund av att det inte finns något skrivet om dammfastigheter i Lantmäteriets handböcker kan det uppstå ett så kallat moment 22. Den framåtblickande dammägaren kan försöka säkra rådighet genom fastighetsbildning men kan då stöta på problem vid båtnadsprövningen, i 5 kap. 4 § FBL, som får förrättningen inställd. Båtnadsbedömningen innebär att det måste ske en förbättring vid tvångsvis fastighetsbildning. Lantmätaren inte ser en rådighetssäkrad dammfastighet som en nytta som kan tas med i båtnadsbedömningen.

Det finns ett problem med vissa servitut som gjorts för att ge möjlighet att utföra vissa vattenverksamheter som inte tillhör dammen, vilket är att de ger en illusion av att ge en rättighet som kräver tillstånd.

De vaga skrivelserna om vattendomar som frekvent dyker upp ser Viktor som endast en indikation till partsviljan. De har absolut ingen rättsföljd. Därigenom är det inte lämplig fastighetsbildning. Istället borde Lantmätaren sagt nej till en sådan lösning.

Viktor tar även upp olämpligheten i att anlägga en väg ovanpå en damm. Detta skapar en grogrund för problem och konflikter i framtiden, om dammen skulle behöva utrivas. Det föreslogs som ett ämne till för ett framtida examensarbete.

5. Diskussion

I detta kapitel diskuteras resultatet av aktstudien och intervjun i förhållande till frågeställningen. Den är uppdelad i utformning och storlek, vatten, anläggningen, ändamål, rådighet, servitut och vattendom.

5.1 Utformning och gränser

Vid utformningen av en dammfastighet med avseende på gränsdragningen är rådigheten indirekt med i bilden. En fastighet som innehåller hela anläggningen och båda stränder av vattendraget kring denna har rådigheten säkrad genom bra utformning, vilket delen av aktstudien i kapitel 3.9 styrker. Med en sådan utformning fås också tillräcklig marginal för att områden som behövs för underhåll och arbete med dammen medföljer.

Om däremot inte hela anläggningen är belägen på fastigheten måste tillgång till dessa delar säkras på andra sätt, såsom servitut. Det är tveksamt ifall det är lämplig fastighetsbildning att bilda en dammfastighet som inte innehåller hela dammen innanför sina gränser. Men om det gäller en redan befintlig fastighet kan detta liknas med möjligheten att i efterhand göra en bostadsfastighet vars bostadshus sticker utanför fastighetsgränsen lämplig. Det är en metod för att få fastigheten lämplig men inte en lämplig lösning från grunden.

Även om hela anläggningen är belägen på fastigheten kan rådighet behöva säkras om inte tillräckligt med vattnet är inkluderat. För detta har det tidigare examensarbetet samt intervjun styrkt att det är mycket viktigt att skrivelserna i servituten är tydliga för att de ska få tänkt verkan.

5.2 Storlek

En lämplig dammfastighets storlek i kvadratmeter är helt beroende av anläggningen och vattendragets storlek. Därav går det inte att ge ett specifikt intervall utan det går endast att konstatera att fastigheten behöver vara stor nog för att kunna inrymma det som krävs för drift och underhåll av anläggningen, vilket diskuteras under rubriken 5.1 ovan.

5.3 Vatten och gränser

Det har visat sig att många vattendrag i landet saknar tydliga fastighetsgränser vilket både källor och aktstudien stärkt. På registerkartan står det bara *fastighetsbeteckning saknas*. Under dessa förhållanden är det svårt att låta vattnet vara med i en fastighet då en särskild utredning krävs, vilket kan vara ett omfattande arbete. Däremot ger bestämmelserna om rådighet i vatten en utväg.

Om det är rinnande vatten behövs bara ägande över båda stränderna för att rådighet ska fås över vattendraget. Om vattnet är utrett och går att inkludera ska detta såklart ske.

5.4 Teknisk anläggningen

Många av förrättningarna, 27 av 37, innehåller hela dammanläggningen. Det kan liknas vid en byggnad i annan fastighetsbildning, den ska helst i sin helhet vara belägen på en fastighet.

Vattenlagen från 1918 har ett stycke som behandlar vad en strömfallsfastighet bör innehålla när man ansöker om tillstånd att bedriva ett vattenkraftverk. Det nämns att en strömfallsfastighet bör innehålla, om det lämpligen kan ske, anläggningar och byggnader som behövs för elproduktionen, samt vattnet som verksamhetsutövaren äger, se kapitel 2.5.

Trots att denna skrivelse är från en utdaterad lag är det sista gången som utformningen av en dammfastighet har nämnts från lagstiftarens håll. Därav kan ändå en viss vikt läggas på formuleringen vid bedömning av vad en lämplig dammfastighet bör innehålla. Att anläggningar och byggnader som behövs för strömproduktionen ska vara belägna på fastigheten är rimligt och stärks av flertalet av de undersökta dammfastigheterna från aktstudien. Fastigheten ska innehålla vattnet som verksamhetsutövaren äger för att strömfallsfastigheten ska ha rådighet att bedriva vattenverksamheten som är dess syfte. Det verkar ha varit lagstiftarens mening att få allt detta samlat på en fastighet så att hela vattenverksamheten är en enhet och inte beroende av ägandet av flera fastigheter. Därav bör detta ses som en lämplig utformningen av en dammfastighet.

5.5 Ändamål

Det skiljer sig en hel del vilka ändamål de undersökta fastigheterna har tilldelats. Variationen kan ses i kapitel 3.2. Om dammen var huvudändamålet med fastighetsbildningen är detta oftast tydligt i aktens valda ändamål. Var dammen en biverksamhet som råkade finnas på fastigheten återspeglas det här också i ändamålet, där dammen aningen inte nämns eller som ett sekundärt syfte, till exempel *industri och kraftverk*. Om man ska bilda en dammfastighet, där definitionsmässigt dammen har huvudfokus bör ändamålet då även tydligt visa detta. Ändamålet kraftverk eller vattenkraftverk, samt någon synonym till dessa fungerar för att visa dammfastighetens ändamål. Ett förslag kan vara att om fastigheten är utsedd till strömfallsfastighet av domstol bör strömfall anges som ändamål i förrättningen. Men då det inte är Lantmäteriet som utser en fastighet till strömfallsfastighet bör det kanske hållas separat. Vad som är lämpligt i detta avseende har inte arbetet utrett.

5.6 Rådighet

Som framgått i framförallt intervjun med Viktor Falkenström, se kapitel 4, måste frågan om rådighet tas upp vid en lämplighetsbedömning och därför också i en förrättning där lämplighetsbedömningen ingår. Det kan jämföras med den allmänna praxisen att det måste finnas ett sätt att komma till alla fastigheter, vilket kan lösas på lite olika sätt, däribland genom servitut eller direkt ägande. Så kan rådigheten också ses. Att bilda en dammfastighet utan rådighet för att bedriva den tänkta vattenverksamheten är lite som att bilda en instängd bostadsfastighet utan möjlighet att ta sig till fastigheten. Det är en grogrund för konflikter och därav olämplig fastighetsbildning.

Hur djupt en lantmätare bör dyka i rådighetsfrågan är något som kan diskuteras. Lantmätare har inte någon djupare utbildning i miljörättsliga frågor eller vattenverksamheter. Det går ändå att se att viss hänsyn tas till dammar i förrättningar. I MÖD domen F10180-19 avslogs en förrättning på grund av att det enligt LM saknades rätt att bedriva dammverksamhet. Men beaktandet av rådighet är ett djupare dyk i miljörätten än detta.

Ett förslag är att lantmätaren använder sig av bestämmelserna i 4 kap. 34 § FBL och förordnar en sakkunnig som får ansvara för rådighetsfrågan. Vid enklare fall räcker det nog att låta sakkunnig bekräfta att rådighet finns, men om det inte bedöms finnas blir det den sakkunniges jobb att hjälpa lantmätaren se till att rådighet löses.

Det ligger utanför det här arbetets inramning att undersöka vilken metod som är mest lämpad. Arbetets visar endast att under fastighetsbildning av en dammfastighet bör rådigheten diskuteras i någon form, antingen som information till fastighetsägaren eller som mest drastiskt stoppa förrättningen om rådighet saknas. Det sista alternativet är i god myndighetsservices och undersökningspliktens anda och innebär att lantmäterimyndigheten ska hjälpa fastighetsägaren att lösa rådighet, kanske genom att förordna en sakkunnig.

En viktig punkt som även den framkom av intervjun är att båtnadsbedömningen behöver kunna ta med rådighet i bedömningen. En säkrare rådighet bör ses som en stor förbättring för en dammfastighet. Då ägande av vattendrags stränder ger rådighet så bör oftast tillförseln av sådana områden till en dammfastighet ses som förbättring eller tydliggörandet av fastighetens rådighet. Men om parterna vid förrättningen är överens blir inte båtnadsvillkoret aktuellt.

5.7 Servitut

För servitut fanns det tre ändamålskategorier som var dammspecifika. De är åtkomständamål, regleringsändamål och rådighetsändamål, vilka presenterats i kapitel 3.5. Det var tveksamt om ett servitut för regleringsändamålet går att bilda i en lantmäteriförrättning, det bör ses som olämpligt. Servitut med åtkomständamålet får ses som lämpliga i de fall direkt ägande inte är möjligt eller lämpligt. Det är en mera komplicerad lösning och då enklast möjliga fastighetsbildning måste förespråkas framför mera komplicerade lösningar så bör det ses som ett andrahandsval. Servitut med rådighetsändamål får också ses som lämpliga att använda sig av. Det är en av endast två metoder att säkra rådighet. Som konstaterats i tidigare exjobb är det vid skapandet av servitut med rådighetsyfte viktigt att vara specifik och tydlig med vilka rättigheter som medföljer och över vilka ytor dessa rättigheter gäller.

Vid en förrättning som innefattar en dammfastighet behöver rättigheter ofta hanteras. Servitut för säkrandet av rådighet eller tillgång till hela anläggningen får ses som lämpliga. Däremot måste lantmätaren också vara försiktig vid bildandet av andra dammrelaterade servitut så att inte servitut ges ut för åtgärder som är tillståndspliktiga, utan att tillstånd för åtgärden har fått. Det här fenomenet var något som gick att se i flera av de undersökta akterna. Tillgång för att utföra något som egentligen är en vattenverksamhet skild från dammen och därav tillståndspliktigt hade getts genom servitut. Om tillstånd finns för detta framkom inte av akterna. Om servitut görs för att säkra åtkomst för utförandet av en vattenverksamhet som har tillstånd bör detta tydligt framgå i beskrivningen av servitutet. Att bilda servitut för andra vattenverksamheter som kan vara tillståndspliktiga bör inte gå att göra, bestämmelserna om att servitut behöver vara av väsentlig betydelse sätter stopp.

5.8 Rättigheter från vattendom

En vattendom ger inte rådighet eller rättigheter, se kapitel 3.7. Den ger endast tillåtelse att bedriva verksamhet som man redan har rådigheten för. En skrivelse som flyttar vattendomen eller dess rättigheter till styckningslotten, som dykt upp i flera av de undersökta akterna, bör inte göras. En vattendom ger inte rättigheter utan bara tillstånd. Därför blir det konstigt när man försöker flytta *rättigheter som medföljer vattendomen*. Detta är därav olämpligt och bör inte vara med i förrättningsakten. Information om att det finns en vattendom för anläggningen kan dock vara med utan problem i akten.

6. Slutsats

I detta kapitel presenteras svar på arbetets frågeställning samt förslag på vidare studier inom området. Det kan konstateras att ingen samlad praxis finns för bildandet av dammfastigheter och detta återspeglas i förrättningarna och de bildade fastigheterna.

6.1 Svar på frågeställningen

- Vad är en lämplig dammfastighet med avseende på gränsdragning och rättigheter?

En lämplig dammfastighet bör ha tillgång till hela anläggningen och ha säkrad rådighet. Detta går däremot att lösa på olika sätt. Främst genom direkt ägande, då är gränsdragningen vägledande. Om detta är svårt får tillgång och rådighet lösas med servitut.

- Hur bör gränsdragningen vara, storleksmässigt?

Det går inte att sätta något intervall i kvadratmeter för hur stor eller liten en dammfastighet bör vara. Storleken är helt beroende av de lokala förutsättningarna och anläggningens storlek. Den lämpliga dammfastigheten som nämnt ovan bör vara stor nog för att rymma anläggningen och vattnet som krävs för rådighet, om det är möjligt.

- Hur förhåller sig fastigheten till den tekniska anläggningen?

Dammfastigheten behöver ha tillgång till hela anläggningen samt utrymme att utföra arbete och underhåll på dessa. Detta har i de undersökta akterna gjorts antingen via direkt ägande genom gränsdragning eller genom servitut.

- Hur förhåller sig fastigheten till vattnet?

Vattnet är oftast med i fastigheten, men ibland är det bara flodstranden som är med i fastigheten, om vattendraget är outrett. Rådighet över vatten går fortfarande att få vid sådana fall men tillgång till hela anläggningen är klurigare.

- Hur ser servitut för dammfastigheter ut och finns det några unika servitutsändamål för dessa?

Servitut för dammfastigheter är oftast till för att ge rådighet, tillgång till hela anläggningen eller i enstaka fall ge en annan part rätt att reglera vattennivån med dammen. De två första är rimliga medan det sistnämnda har tveksam giltighet. Det fanns även servitut som ämnade att ge tillgång för utförandet av en tillståndspliktig vattenverksamhet, ovetande om tillstånd fanns.

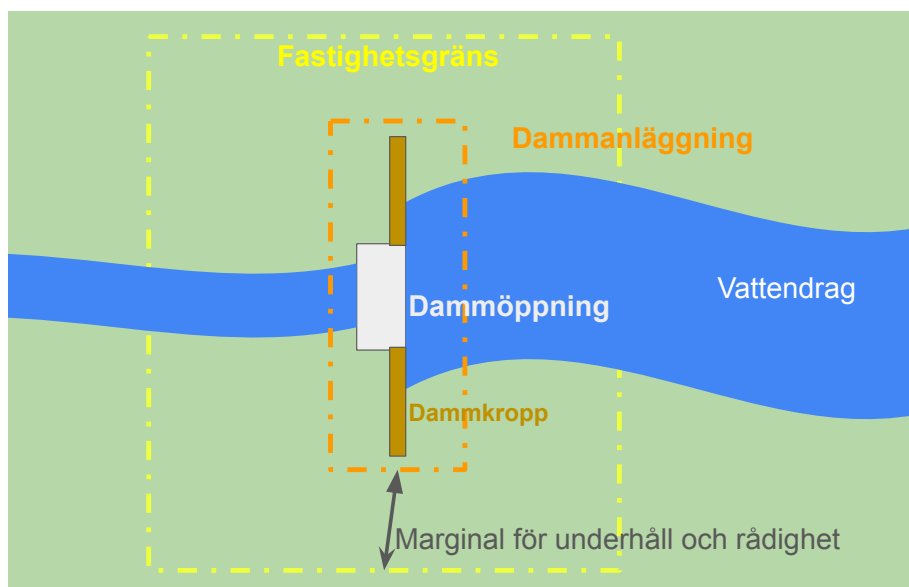
- Är det något annat som bör beakta vid bildandet av en dammfastighet?

Det som sticker ut jämfört med fastighetsbildning av andra sorters fastigheter är att gränsdragningen påverkar vattenverksamhetens rådighet, vilken är ett krav för bedrivande av dammverksamhet. Detta är något som bör beaktas vid bildandet av dammfastigheter.

6.2 Lathund

Som nämnts i målet med detta arbete var framtagandet av en lathund för lämplighetsbedömningar vid fastighetsbildning av dammfastigheter en punkt. Nedan presenteras en punktlista med de viktigaste aspekterna man bör ha i åtanke vid en sådan process.

- Den lämpliga dammfastigheten bör innehålla hela anläggningen med god marginal och delar av vattendraget, om det är möjligt. En illustration av den lämpliga dammfastigheten har gjorts, se Figur 12.
- Rådigheten måste beaktas. Om inte gränsdragningen säkrar rådighet så måste detta ske med servitut.
- Vattendomar är inte en fastighetsrättslig rättighet, och ska därför inte försöka flyttas som exempelvis ett servitut.
- Fastigheten bör tilldelas ett ändamål som återspeglar dammens existens, såsom *kraftverk*.



Figur 12. En illustration av typexemplet på en lämplig dammfastighet.

6.3 Vidare studier

Under arbetets gång har en rad olika frågor som skulle kunna studeras vidare uppenbarats. Dessa presenteras nedan som förslag på framtida studier.

Det mest uppenbara förslaget på vidare studier är att undersöka hur dammfastigheter har hanterats i fastighetsregleringar. De regleringar som upptäckts i detta arbete återfinns i bilaga A. Detta arbete har bara undersökt avstyckningar. Förslagsvis kan frågeställningen handla om att undersöka i vilket syfte regleringen har skett. Var det damm-relaterat eller någon annan anledning till processen?

Även en handfull dammar på marksamfälligheter upptäcktes i framtagandet av materialet för detta arbete, de hade varit intressanta att studera.

Ett till självklart förslag till vidare studier är att genomföra samma procedur på dammfastigheter i resten av Sverige, speciellt norra delen av landet kan nog innehålla en hel del intressanta fall. Även möjligheten att studera större dammfastigheter finns. Dammfastigheter med en storlek mellan 1 och 2 hektar som upptäcktes i arbetets undersökningsområde finns i Bilaga B.

Ett speciellt rättsförhållande som ändå är ganska vanligt förekommande är att en väg är anlagd över dammen. Det möjliga problemet med detta belystes av Viktor Falkenström i dennes intervju. Vad händer med en vägrättsväg på en damm om dammen behöver rivas på grund av omprövningen. Vilken rätt är starkast då, föreläggandet om dammrivning eller vägrätten? Denna bör kunna undersökas i ett framtida examensarbete.

Referenslista

Myndighetspublikationer

Lantmäteriet, 2025. *Handbok Jordabalken*, Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet, 2026. *Handbok FBL*. Gävle: Lantmäteriet.

Rättspraxis

Mark- och miljööverdomstolen, dom F 8805-25

Mark- och miljööverdomstolen, dom F 10180-19

Lagkommentarer

Andersson, S. *Fastighetsbildningslagen(1970:988), Karnov (JUNO)*. [Online]
[Använd 6 maj 2026].

Litteratur

Aldén, L., 2024. *Koordinatbestämda fastighetsgränser*, Stockholm: KTH
Royal Institute of Technology.

Brattefelt, D. & Laumola, T., 2023. *Vem råder över vattnet? En utredning av
hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga
åtgärder.*, Lund: Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle,
Lunds tekniska Högskola.

Dicksson, I., Falkenström, V. & Spade, B., 2020. *Dammätarens handbok*.
Enskede: Svensk industrikultur.

Ekbäck, P., 2012. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: Om
fastighetsbildningslagen m.m..* 2:a upplagan red. Stockholm: Avdelning för
fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan.

Jansson, E., 2020. *Fastighetsrättsliga konsekvenser av dammutrivningar*,
Lund: Fastighetsvetenskap, Lunds tekniska Högskola.

Larfeldt Alvé, A. & Strömberg, R., 2019. *Vattenverksamhet: den rättsliga
regleringen.* 1:a upplagan red. Stockholm: Norstedts Juridik.

Elektroniska källor

Lantmäteriet, u.å a. *Fastighetsgränser i vatten*. [Online]
<https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/oklarheter-kring-fastighetsgranser/fastighetsgranser-i-vatten/>
[Använd 15 maj 2026].

Lantmäteriet, u.å b. *Lathund Hantering av rättigheter*.
[Använd 18 maj 2026]

SMHI, 2025. Dammregistrert *Svenskt vattenarkiv vid SMHI*.
[Använd 18 januari 2026]

Bilagor

Bilaga A, Hittade förrättningar från metoden

Här presenteras alla förrättningsakter som upptäcktes i arbetets undersökningsområde som gjorts efter 1970. Inklusive de avstyckningar som undersökts närmare i detta arbete.

Fastighetsbeteckning	Förrättning	År	Akt
Svalöv Sireköpinge 20:1	Reglering	2007	1214-814
Tingsryd Böket 3:63	Avstyckning	1989	0763-89/54
Kalmar Broby 6:4	Reglering	1991	0880k-91/14
Östra Göinge Knislinge 18:3	Reglering	2001	1256-527
Karlskrona Strömsberg 1:21	Reglering	2017	1080-16/113
Karlskrona Nävragöl 1:8	Reglering	2000	1080-00/98
Karlskrona Kättismåla 1:93	Avstyckning	1993	1080-93/76
Karlskrona Kestorp 1:41	Reglering	2011	1080-11/90
Karlskrona Stora Vörta 1:8	Reglering	2011	1080-10/142
Älmhult Veka 1:73	Avstyckning	1986	0765-86/45
Karlshamn Ire 2:3	Avstyckning	1993	1082-93/23
Höör Kycklingen 1	Reglering	1980	12-Höö-1840
Markaryd Tänneryd 2:11	Reglering	2001	0767-01/27
Höör Hanninge 8:12	Avstyckning	1970	12-Mun-397
Älmhult Göteryds-Ryd 3:13	Avstyckning	1984	0765-84/61
Ronneby Evaryd 16:8	Reglering	1996	1081-96/15
Kristianstad Tollarp 183:1	Reglering	1979	11-Vvr-931
Kristianstad Västra Vram 10:10	Reglering	1978	11-Vvr-913
Kristianstad Trobromölla 1:2	Avstyckning	1978	11-Övm-143
Hässleholm Sandåkra 3:5	Reglering	1994	1183-925
Ronneby Häggatorp 27:1	Reglering	2016	1081-15/49
Ronneby Trofta 1:14	Reglering	1982	1081-82/19
Ronneby Trånhem 1:2	Reglering	1990	1081-90/72
Hörby Bjävröd 1:3	Avstyckning	1977	12-Sör-399
Karlshamn Froarp 1:5	Reglering	1989	1082-89/41
Tingsryd Gäddeviksås 1:34	Reglering	1996	0763-96/31

Torsås Bällstorp 1:39	Reglering	1999	0834-706
Tingsryd Bro Kvarn 1:1	Reglering	1987	0763-87/42
Hässleholm Verums-Mölleröd 1:5	Avstyckning	2000	1293k-00/2
Kristianstad Filkesboda 3:10	Avstyckning	1971	11-Vån-727
Ängelholm Önnersmölle 1:2	Avstyckning	1974	11-Hjä-739
Ronneby Häggatorp 27:1	Reglering	2016	1081-15/49
Kävlinge Rinnebäcks Mölla 3	Reglering	2000	1261-722
Olofström Snöfleboda 1:17	Reglering	1995	1060-94/18
Karlskrona Kättilsmåla 1:16	Reglering	2008	1080-07/163
Alvesta Sjöatorp 3:44	Reglering	1974	07-Hjo-396
Alvesta Östanåkra 1:12	Reglering	1974	07-Moh-884
Falkenberg Faurås 5:10	Reglering	2007	1382-07/31
Gislaved Burseryds-Götsbo 1:29	Reglering	1984	06-Bur-751
Gislaved Fifflyrd 4:1	Reglering	2007	0662-1617
Gislaved Strand 1:14	Avstyckning	1977	06-Ref-720
Gislaved Östra Kallset 1:63	Avstyckning	1993	0662-530
Gnosjö Skärvhult 2:6	Reglering	1982	06-Åse-437
Halmstad Drared 2:26	Reglering	1978	13-Slt-550
Halmstad Öppinge 4:2	Reglering	2007	1380k-9252
Hultsfred Bolaget 3	Reglering	2010	0860-1182
Hultsfred Botesgård 1:10	Reglering	1992	0860-361
Hultsfred Ånhult 9:2	Avstyckning	1970	08-Vrj-498
Ljungby Odensjö-Vret 2:23	Reglering	2003	0781-03/16
Kalmar Kaxgårde 1:13	Reglering	1996	0880k-96/43
Ljungby Kvarnarna 2:20	Reglering	1993	0781-93/6
Ljungby Räfte 2:59	Reglering	1999	0781-99/83
Mönsterås Ålem 6:8	Reglering	2022	0861-2021/21
Nybro Kvarnegården 1:70	Avstyckning	2010	0881-1145
Nybro Örsjö 1:296	Avstyckning	2009	0881-1079
Sävsjö Eksjöhovgård 8:40	Reglering	1974	06-Säs-160
Sävsjö Vrigstads-Boda 2:2	Avstyckning	2012	0684-834

Tranemo Ekedal 1:27	Avstyckning	2025	1452-2025/15
Uppvidinge Sävsjö 1:42	Avstyckning	1998	0760-98/10
Uppvidinge Älghult 1:10	Reglering	1974	07-Älg-1330
Vaggeryd Tofteryd 6:1	Reglering	1992	0665-220
Vetlanda Farstorp 3:8	Reglering	1984	06-Nye-435
Vetlanda Ädelfors Bruksgården 3:4	Avstyckning	1992	0685-610
Värnamo Forsheda Kvarnagård 1:15	Avstyckning	2010	0683-1948
Värnamo Hjortsjö Kvarn 1:1	Reglering	1973	06-Ryd-1088
Värnamo Ivarsfallet 1:1	Reglering	2011	0683-1992
Växjö Aneboda 1:27	Reglering	1995	0780-95/24
Växjö Föreda 5:3	Avstyckning	1982	0780-82/48
Växjö Kårestad 21:2	Avstyckning	1971	07-Fur-269
Bollebygd Forsa 1:3	Reglering	1979	15-Boa-2128
Borås Skärkhult 1:51	Avstyckning	1983	15-San-2332
Borås Lundsberg 2:9	Reglering	2013	1490k-2012/102
Eksjö Smedhemmet 1:1	Reglering	1985	06-Hul-585
Gotland Hejde Sigsarve 1:2	Reglering	1992	09-Hej-336
Gotland Lummelunda Överstekvarn 1:21	Reglering	1995	09-Lum-303
Jönköping Yås 1:3	Reglering	1974	06-Ara-110
Jönköping Bogla 6:1	Reglering	1982	06-Rog-844
Jönköping Klämmestorp 1:7	Reglering	1984	06-Jät-189
Kungsbacka Ålgårda 1:4	Avstyckning	1974	13-Fjä-1475
Kungsbacka Torpa 10:4	Reglering	1979	13-Fjä-1577
Mark Generatoren 7	Reglering	1998	1463-32
Mark Skene 2:11	Reglering	1989	1563-502
Mark Fritsla 30:2	Reglering	1976	15-Frt-633
Mark Melltorp 5:1	Reglering	1979	15-Hya-727
Mölndal Hassungared 2:34	Reglering	1983	14-Lin-3254
Nässjö Slättefall 3:25	Reglering	1994	0682-459
Nässjö Brånstorp 1:25	Avstyckning	1983	06-Fli-600
Nässjö Rommenås 1:27	Avstyckning	1996	0682-569

Nässjö Sjöafall 2:1	Reglering	1997	0682-621
Partille Kåhög 11:48	Reglering	2008	1402-308
Svenljunga Hurråsen 1:4	Reglering	2015	1465-682
Ulricehamn Marbäcks-Åsen 1:4	Reglering	1973	15-Mar-0249
Ulricehamn Nitta 1:1	Reglering	1973	15-Vat-214
Ulricehamn Saxared 2:7	Avstyckning	1991	1584-511
Vaggeryd Blomfors 2:5	Avstyckning	2008	0665-868
Vaggeryd Basseberg 1:6	Reglering	2021	0665-2020/54
Vaggeryd Eckersholm 3:4	Förrättning Pågår	2025	-
Vaggeryd Ålaryd 2:24	Avstyckning	1984	06-Åke-635
Vaggeryd Morarp 2:80	Reglering	2015	0665-1115
Vetlanda Boanäs 3:2	Regleringar	1988	0685-109
Vimmerby Fågelså Kvarn 2:1	Reglering	2008	0884-1249
Västervik Botorpströmmen 1:1	Avstyckning	2006	0883-2474
Västervik Helgerum 1:27	Reglering	2007	0883-2714
Ydre Olstorp 1:7	Regleringar	2009	0512-09/5
Ale Kilanda 5:22	Avstyckning	2004	1440-356
Ale Alafors 1:1	Reglering	1983	15-Sta-2203
Alingsås Bålinge-Torp 2:2	Reglering	1996	1582-1050
Borås Nohaga 2:1	Reglering	2003	1490k-2003/28
Boxholm Timmerö 4:2	Avstyckning	1982	05-Box-703
Boxholm Ryckelsby 1:17	Reglering	1996	0560-96/32
Färgelanda Öxnäs 1:21	Avstyckning	2017	1439-460
Färgelanda Stigen 6:3	Avstyckning	1985	1507-39
Färgelanda Dyrtoorp 2:1	Reglering	1985	1507-21
Färgelanda Brattefors 1:34	Avstyckning	1991	1507-231
Färgelanda Stigen 1:72	Avstyckning	1992	1507-358
Färgelanda Stigen 6:4	Avstyckning	1985	1507-39
Färgelanda Stigen 2:38	Reglering	1985	1507-39
Götene Horsmarka 5:13	Avstyckning	1975	16-Hol-548
Götene Källbytorp 8:99	Avstyckning	1994	1661-675

Götene Dalakvarn 1:16	Sammanläggning	1984	1661-247
Götene Bolum 3:13	Reglering	2001	1471-118
Habo Ekebäcken 1:69	Reglering	1985	1623-175
Habo Källebäcken 1:55	Avstyckning	2011	0643-409
Habo Habo Kvarn 1:1	Reglering	2002	0643-98
Habo Solberga 1:11	Reglering	1988	1623-294
Jönköping Prästekvarn 1:6	Reglering	2006	0680k-3353
Jönköping Ramsjöholm 6:1	Reglering	2025	0680k-6429
Kinda Åby 1:3	Reglering	2004	0561-03/20
Kinda Friggestorp 1:4	Avstyckning	1972	05-Kis-853
Kinda Knäck 1:1	Reglering	2024	0513-2022/58
Kinda Värna 1:7	Regleringar	1995	0513-95/20
Kinda Kölefors 4:1	Reglering	2015	0513-14/42
Lilla Edet Skiltorp 1:41	Rättelse	1996	1562-670
Linköping Tannefors 1:76	Reglering	1997	0580k-53/96
Linköping Tornby 1:7	Regleringar	1994	0580k-54/94
Linköping Sjögestad 2:1	Reglering	1995	0580-95/54
Linköping Odensfors 1:6	Reglering	1972	05-Vre-1100
Mariestad Brokvarn 19:1	Reglering	1974	16-Ulv-553
Mellerud Åsebro 1:1	Reglering	1986	1561-124
Mjölby Mjölby 42:12	Reglering	1997	0586-97/13
Motala Bohyttan 1:13	Reglering	1997	0583-97/24
Mullsjö Tunarp 6:9	Avstyckning	2009	0642-184
Mullsjö Ersered 1:17	Avstyckning	2017	0642-298
Mullsjö Kyrkekvarn 1:6	Avstyckning	2015	0642-243
Munkedal Övre Lycke 6:1	Reglering	2012	1430-656
Norrköping Gamlabron 14	Reglering	1993	0581k-41b:4137
Norrköping Ljusfors 3:3	Avstyckning	1981	05-Kul-789
Norrköping Ljusfors 3:4	Avstyckning	1986	05-Kul-812
Skövde Askestorp 7:2	Avstyckning	1985	1683-499
Skövde Sörbylund 1:5	Reglering	1990	1683k-2271

Söderköping Skäggestad 3:5	Avstyckning	2014	0582-14/41
Trollhättan Gärdhems-Velanda 1:8	Klyvning	2013	1488k-13/61
Trollhättan Fors 1:50	Avstyckning	1992	1581k-42/92
Töreboda Holmen 2:7	Avstyckning	1975	16-Fäg-706
Uddevalla Kålleröverket 1:1	Reglering	1982	14-Bäv-552
Ulricehamn Timmele 8:12	Reglering	1973	15-Tim-417
Valdemarsvik Gusum 5:256	Avstyckning	1986	05-Rum-1746
Valdemarsvik Gusum 6:164	Avstyckning	1994	0563-93/55
Valdemarsvik Bråta 2:19	Avstyckning	1991	0563-91/29
Valdemarsvik Löckerum 2:1	Reglering	1986	05-Try-704
Vara Brotorps Kvarn 2:1	Reglering	1979	16-Trd-399
Vårgårda Hjultorp 3:1	Reglering	2016	1489-833
Vårgårda Hulvik 1:8	Sammanläggning	1981	15-När-218
Vårgårda Finnatorp 2:1	Reglering	2005	1442-228
Vårgårda Närunga 7:1	Reglering	2021	1442-2020/48
Vårgårda Lagmansholm 2:32	Regleringar	2000	1442-63
Västervik Odensviholm 1:2	Avstyckning	1970	08-Ovi-238
Västervik Klint 1:2	Avstyckning	1970	08-Ovi-237
Ödeshög Kvarntorp 1:5	Reglering	2016	0583k-2015/64
Ödeshög Heda-Vallby 4:9	Reglering	2000	0509-00/15
Åtvidaberg Borkhult 2:94	Avstyckning	2015	0561-14/26
Åtvidaberg Horn 1:4	Reglering	1991	0561-91/27

Bilaga B, Avstyckningar mellan 1 och 2 hektar

Dessa akter togs fram efteråt delvis i förhoppningen om att hinna studera dem såsom avstyckningar i den mindre storlekskategorin gjort. Men även för att undersöka om avgränsningen vid 1 hektar var rimlig. Akterna har därför inte studerats i större utsträckning än hur många som fanns.

Fastighetsbeteckning	Förrättning	År	Akt
Olofström Holje 116:133	Avstyckning & Reglering	2009	1060-08/31
Eslöv Stockamöllan 2:11	Avstyckning	1991	1285-631
Höör Böstofta 19:5	Avstyckning	2009	1267-1073
Laholm Hult 1:15	Klyvning	2004	1381-04/54
Falkenberg Vinberg 5:8	Avstyckning	1997	1382-97/36
Gislaved Timmershult 2:2	Avstyckning	1978	06-GRA-153
Gislaved Vika 1:5	Reglering	1994	0662-600
Hultsfred Rosenfors 1:5	Avstyckning	2008	0860-1043
Sävsjö Kvarntorpet 1:3	Avstyckning	1990	0684-122
Värnamo Os 2:29	Avstyckning	1979	06-Gäl-273
Vaggeryd Horshaga 1:73	Avstyckning	2015	0665-1155
Nässjö Kramsäng 1:9	Avstyckning	1994	0682-481
Sävsjö Kvarntorpet 1:3	Avstyckning	1990	0684-122
Hultsfred Rosenfors 1:5	Avstyckning	2008	0860-1043
Svenljunga Röstorp 6:3	Avstyckning & Reglering	1980	15-ÖRÅ-283
Lerum Almekärr 3:346	Avstyckning & Reglering	1999	1441-102
Munkedal Håby-Torp 5:3	Avstyckning	1999	1430-50
Skara Simmatorp 1:9	Avstyckning	1988	1682-399
Västervik Havet 1:17	Avstyckning	1995	0883-1591
Åtvidaberg Holmbo 1:74	Avstyckning	1992	0561-92/29
Tidaholm Svalefjäll 2:2	Avstyckning	1971	16-Här-224
Habo Gunnarsbo 1:272	Avstyckning	2012	0643-382
Karlsborg Forsvik 5:209	Avstyckning	1992	1637-403

