



Handbok FBL

Fastighetsbildningslagen

och

Lagen om införande av FBL (FBLP)

Lantmäteriet
Division Fastighetsbildning
801 82 Gävle
Tfn växel: 0771-63 63 63

INNEHÅLL

INNEHÅLL	3
FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN	16
FÖRSTA AVDELNINGEN - INLEDANDE BESTÄMMELSER (1 KAP.)	28
1 kap. Inledande bestämmelser	28
1 kap. 1 § Förrättningsåtgärder enligt FBL	30
1.1.1 Fastighetsbildning	30
1.1.2 Fastighetsbestämning	31
1.1.3 Särskild gränsutmärkning	32
1 kap. 1a § Tredimensionell fastighetsindelning	33
1.1a.1 Definitioner och begrepp	33
1.1a.2 Mark och utrymme	38
1 kap. 2 § Fastighetsregistret	39
1.2.1 Fastighetsregister	39
1.2.2 Registreringens betydelse	40
1 kap. 3 § Samfällighet	41
1 kap. 4 § Fristående fiske	44
1 kap. 5 § Förordningar och föreskrifter	46
ANDRA AVDELNINGEN - FASTIGHETSBILDNING I ALLMÄNHET (2-4 KAP.)	47
2 kap. Grundläggande bestämmelser	47
2 kap. 1 § Fastighetsbildningsåtgärder	48
2 kap. 2 § Fastighetsbildningsförrättning	49
2.2.1 Lantmäterimyndigheten	49
2.2.2 Flera fastighetsbildningsåtgärder	49
2.2.3 Fastighetsbestämning i vissa fall	50
2 kap. 3 § Bundet fiske	51
2 kap. 4 § Fastighetstillbehör	52
2 kap. 5 § Hantering av servitutsförmån	53
2 kap. 6 § Fastighetsbildningskostnader	55
2.6.1 Fördelning av kostnader	57
2.6.2 Avisad eller inställd förrättning	60
2.6.3 Överenskommelse mellan sakägarna	62
2.6.4 Förrättningskostnader	62
2 kap. 7 § Indrivning av förrättningskostnader	65
3 kap. Villkor för fastighetsbildning	66
3 kap. 1 § Allmänna lämplighetsvillkor	72
3.1.1 Varaktigt lämpad för sitt ändamål	75
3.1.2 Varaktig användning inom överskådlig tid m.m.	94
3.1.3 Särskilt vid 3D-fastighetsbildning	96
3 kap. 1a § Särskilda villkor vid 3D-fastighetsbildning	103
3.1a.1 Särskilda villkor för 3D-fastigheter	103
3.1a.2 Särskilda villkor för anläggning som inte är uppförd	112
3.1a.3 Villkoren gäller även 3D-fastighetsutrymmen	114
3.1a.4 Ytterligare villkor gäller för ägarlägenhetsfastigheter	114
3 kap. 1b § Särskilda villkor för ägarlägenheter	115
3.1b.1 Ny- eller ombildning av ägarlägenheter	115
3.1b.2 Sammanhållen enhet av nyproducerade bostadslägenheter	115
3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.	119
3.1b.4 Undantag vid ombildning	121
3 kap. 2 § Hänsyn till planer och bestämmelser	122
3.2.1 Planer	122
3.2.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.	148
3 kap. 3 § Hänsyn till planering där detaljplan saknas	198
3 kap. 4 § Utfart till allmän väg	201

3 kap. 5 § Jord- och skogsbruksfastighet	205
3.5.1 Grundläggande utgångspunkter för tillämpning av de särskilda lämplighetsvillkoren	205
3.5.2 Skogsbruksfastighet	215
3 kap. 6 § Skydd för jordbruksnäringen	216
3 kap. 7 § Skydd för skogsnäringen	224
3 kap. 8 § Skydd för fiskevården	230
3.8.1 Uppdelning av fiske	231
3.8.2 Möjlighet att lämna fisket orört vid fastighetsbildning	233
3 kap. 9 § Successiv fastighetsbildning	234
3 kap. 10 § Undantag från skyddsreglerna i 6 och 7 §§	235
3 kap. 11 § Fastighetsbildning över kommungräns	236
3.11.1 Skydd för kommunindelningen	238
3.11.2 Medgivande krävs i vissa fall	239
3.11.3 Anmälan till länsstyrelsen och handläggning	240
4 kap. Fastighetsbildningsförrättning	243
4 kap. 1 § Lantmäterimyndigheten	258
4.1.1 LM:s sammansättning	258
4.1.2 Flera gode män	259
4.1.3 Gode män under pågående förrättning	259
4 kap. 2 § Val av gode män	260
4.2.1 Valet	260
4.2.2 Valbarhet	260
4.2.3 Uppdragets tid	260
4.2.4 RB:s bestämmelser om uppdragets skyldigheter	261
4.2.5 Antal och sakkunskapsområden	261
4 kap. 3 § Tjänstgöring av gode män	262
4.3.1 Kallelse av god man	262
4.3.2 Kallelse av annan som är valbar	263
4 kap. 4 § Hinder att vara förrättningsman	264
4 kap. 5 § Jäv mot förrättningsman	265
4 kap. 6 § Handläggning av jävsfrågor	269
4.6.1 Jävsinvändning	269
4.6.2 Verkan av beslut om jäv	271
4.6.3 Verkan av jäv på redan tagna beslut	271
4 kap. 7 § Forum	272
4 kap. 7a § Om en kommun är sakägare	273
4.7a.1 Begäran om att förrättningen ska handläggas av Lantmäteriet	273
4.7a.2 Överlämnande	273
4.7a.3 Undantag vid köp, byte eller gåva	273
4 kap. 8 § Ansökan	274
4.8.1 Behörig myndighet och formkrav	274
4.8.2 Ansökans innehåll	275
4.8.3 Underskrift	276
4.8.4 Handlingar av betydelse	276
4 kap. 8a § Sökandens kontaktuppgifter	278
4.8a.1 Kontaktuppgifter	278
4.8a.2 Kontaktuppgifter till ställföreträdare och ombud	278
4 kap. 8b § Rättighetshavares kontaktuppgifter	280
4 kap. 8c § Ändrade förhållanden	281
4 kap. 8d § Mottagningsställe	282
4 kap. 8e § Original alternativt bestyrkt kopia	283
4 kap. 9 § Föreläggande	285
4.9.1 Ofullständig ansökan	285
4.9.2 Förskott	287
4 kap. 10 § Avvisning av ansökan	288
4.10.1 Brister i ansökan, ej erlagt förskott	288
4.10.2 Annan avvisningsgrund	289
4.10.3 Handläggning av avvisning av ansökan	290
4 kap. 11 § Sakägare	292
4.11.1 LM:s utredningsplikt beträffande vem som är sakägare	292
4.11.2 Ägarens upplysningsskyldighet	302
4.11.3 Ovisst vem som är sakägare	304
4.11.4 Samfällighetsförening som sakägare	306
4 kap. 11a § Rättighet som uppenbart inte gäller	308

4 kap. 12 § God man enligt FB	312
4.12.1 God man för upplöst bolag m.m.	312
4.12.2 LM anmäler behov av god man eller annan god man	313
4 kap. 13 § Ombud	314
4.13.1 Hinder att vara ombud m.m.	314
4.13.2 Fullmakt	315
4 kap. 14 § Sammanträde	319
4.14.1 Huvudregel	319
4.14.2 Begränsning av sammanträdestvånget	321
4.14.3 Sammanträdets uppgift	322
4.14.4 Plats för sammanträde	323
4 kap. 15 § Handläggning utan sammanträde	326
4.15.1 Delgivning av ansökan	326
4.15.2 Delägare i samfällad mark eller servitutshavare	326
4.15.3 Underrättelse till BN	326
4 kap. 16 § Protokoll och akt	328
4.16.1 Protokoll	328
4.16.2 Aktbildning	330
4 kap. 17 § Förrättningsbeslut	332
4.17.1 Omröstning	332
4.17.2 Beslutet	332
4.17.3 Beslut vid sammanträde	335
4 kap. 18 § Kallelse till sammanträde	336
4.18.1 Kallelse till första sammanträdet	336
4.18.2 Kallelse av delägare i samfällighet och servitutshavare	337
4.18.3 Delgivning i god tid	337
4 kap. 19 § Kallelse till nytt sammanträde	339
4.19.1 Kallelse	339
4.19.2 Undantag	339
4 kap. 20 § Delgivning	340
4.20.1 Allmänt om delgivning	340
4.20.2 Särskilda bestämmelser	341
4 kap. 21 § Sakägare som vistas utomlands	342
4.21.1 Delgivning med förvaltare eller brukare	342
4.21.2 Vidarebefordran	342
4.21.3 Delgivningens fullbordan	343
4 kap. 22 § Kollektivdelgivning	344
4 kap. 23 § Ofullständig delgivning	345
4 kap. 24 § Underrättelse i vissa fall	346
4 kap. 25 § Utredning och föreläggande om tillstånd	347
4.25.1 Utreda, rådgöra och samråda	347
4.25.2 Föreläggande om tillstånd	353
4 kap. 25a § Beslut	358
4.25a.1 Fastighetsbildningsbeslut	358
4.25a.2 Fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga	359
4 kap. 26 § Tillståndsbeslut	365
4.26.1 Tillståndsbeslut i allmänhet	365
4.26.2 Fastighetsbildning över kommungräns	367
4 kap. 27 § Gränsåtgärder	368
4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns	369
4.27.2 Utmärkning som fullföljdsåtgärd	376
4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske	377
4 kap. 28 § Karta och beskrivning	381
4.28.1 Karta	381
4.28.2 Beskrivning	386
4 kap. 29 § Avslutningsbeslut	392
4 kap. 30 § Expediering av handlingar m.m.	393
4.30.1 Expediering av handlingarna	393
4.30.2 Visning av nya gränser	395
4 kap. 31 § Inställande av förrättning	396
4 kap. 32 § Återkallelse av ansökan	399
4.32.1 Återkallelsen	399
4.32.2 Förrättningen avslutad	400
4.32.3 Sökandens frånvaro vid sammanträde	400
4.32.4 Vid avstyckning och klyvning	400

4 kap. 33 § Kostnadsfördelningsbeslut	402
4 kap. 33a § Underrättelse om beslut	404
4.33a.1 Underrättelseskyldighet	404
4.33a.2 Underrättelsens form	405
4.33a.3 Undantag från underrättelseskyldigheten	406
4 kap. 34 § Biträde av sakkunnig	407
4.34.1 Förordnande av sakkunnig	407
4.34.2 Ersättning till sakkunnig	408
4 kap. 34a § Förrättningsförberedelser	410
4 kap. 35 § Tolk	411
4.35.1 Jäv mot tolk	411
4.35.2 Ersättning till tolk	411
4 kap. 36 § Syssloman	412
4.36.1 Beslut om syssloman	412
4.36.2 Val av syssloman	412
4.36.3 Entledigande av syssloman	413
4.36.4 Ersättning till syssloman	413
4 kap. 37 § Hantlangning	414
4.37.1 Sakägare som hantlangare	414
4.37.2 Sakägars försummelse	415
4.37.3 Syssloman som hantlangare	415
4 kap. 38 § Rätt att beträda fastighet	416
4.38.1 LM och biträden	416
4.38.2 Sakägare m.fl.	416
4.38.3 Ersättning för skada	417
4.38.4 Handräckning	417
4 kap. 39 § Vilandeförklaring	418
4.39.1 Grunder för vilandeförklaring	418
4.39.2 Fråga som får överklagas särskilt	424
4 kap. 40 § Ågarbyte under förrättning	425
4 kap. 41 § Ändring av administrativa gränser	429

TREDJE AVDELNINGEN - FASTIGHETSREGLERING (5-9 KAP.) 430

5 kap. Fastighetsreglering	430
5 kap. 1 § Fastighetsregleringsåtgärder	437
5.1.1 Förändringar i fastighetsindelningen	438
5.1.2 Gemensamma arbeten	440
5 kap. 2 § Ersättning för överförd mark	441
5 kap. 3 § Initiativrätt	443
5.3.1 Rätt att påkalla reglering	443
5.3.2 Tvångsförvärvares initiativrätt	445
5.3.3 Kommuns initiativrätt	446
5.3.4 Statlig myndighets initiativrätt	447
5 kap. 4 § Regleringsrätt och skyldighet	448
5.4.1 Båtnadsvillkoret	448
5.4.2 Successiva regleringar	452
5 kap. 4a § Fastighetsindelningsbestämmelser	454
5 kap. 5 § Förutsättningar för regleringsrätt	455
5.5.1 Förbättringskrav	455
5.5.2 Opinionsvillkoret	456
5.5.3 Inskränkning av opinionsvillkoret	458
5 kap. 6 § Omfattning och genomförande	459
5.6.1 Fastighetsregleringens omfattning	459
5.6.2 Regleringens utförande	461
5 kap. 7 § Överföring av bebyggd mark	462
5.7.1 Förbud mot överföring av bebyggd mark	462
5.7.2 Undantag	464
5.7.3 Elektrisk starkströmsledning	466
5 kap. 8 § Fastighetsskydd	469
5 kap. 8a § Genomförande av detaljplan	473
5 kap. 8b § Genomförande av järnvägsplan	475
5 kap. 8c § Inlösen av onyttiga markområden	476
5 kap. 9 § Graderingsvärdering	477
5.9.1 Graderingsvärde	477

5.9.2 Grunderna för värderingen	478
5.9.3 Långsiktigt perspektiv	478
5.9.4 Fastighetens graderingsvärde	479
5 kap. 10 § Likvidvärdering	480
5.10.1 Principer för värdering	480
5.10.2 Likvid	480
5 kap. 10a § Bestämmande av ersättning	481
5.10a.1 Värdering	481
5.10a.2 Expropriationsfallen	481
5.10a.3 Vinstfördelningsfallen	484
5 kap. 10b § Avtalsrättighets inverkan	489
5 kap. 11 § Jämkning av likvid	491
5.11.1 Jämkning	491
5.11.2 Jämkning vid överföring av markreserv	492
5 kap. 12 § Annan ersättning	493
5.12.1 Grundregler	493
5.12.2 Ersättning till rättighetshavare	494
5.12.3 Fördelning av ersättningsskyldigheten	498
5 kap. 12a § Svårbedömd skada	499
5.12a.1 Beslut om särskild förrättning	499
5.12a.2 Skydd för fordringshavare	501
5 kap. 12b § Oförutsebar skada	502
5 kap. 12c § Ersättning enligt annan lag	503
5.12c.1 Prövning enligt annan lag	503
5.12c.2 Prövning enligt respektive lag	504
5 kap. 13 § Kostnadsfördelning m.m.	506
5.13.1 Fördelning efter vad som är skäligt	506
5.13.2 Separat fördelning	509
5 kap. 14 § Fördelning vid tvångsförvärv	511
5.14.1 Tvångsförvärvares betalningsskyldighet	511
5.14.2 Tvångsförvärvares rätt att yttra sig	511
5 kap. 15 § Avräkning, ränta och beslut	512
5.15.1 Avräkningsförfarandet	512
5.15.2 Förfallodag	517
5.15.3 Ränta på obetald likvid	517
5 kap. 16 § Förmånsrätt och panträttsskydd	519
5.16.1 Panträttsskydd	519
5.16.2 Fördelning av medel	524
5.16.3 In- och utbetalning via Lantmäteriet	525
5.16.4 Indrivning	526
5 kap. 17 § Betalning till eller från en samällighet	528
5.17.1 Samällighetsförening	528
5.17.2 Andra förvaltningsformer	529
5.17.3 Panträttsskydd	529
5 kap. 18 § Överenskommelse	531
5.18.1 Dispositionsfrihet	531
5.18.2 Panträttsskydd	539
5.18.3 Formkrav	541
5.18.4 Medgivande av samällighetsförening	543
5 kap. 19 § Reglering som berör tomträtt	545
5 kap. 20 § Inskränkning i rätten till förvärv	547
5 kap. 21 § Skogsavverkning m.m.	549
5.21.1 Förordnande om förbud m.m.	549
5.21.2 Förutsättningar för förordnande	549
5 kap. 22 § Byggnadsförbud	550
5 kap. 23 § Förordnande enligt 21 eller 22 §	552
5.23.1 Förordnandets ikraftträdande	552
5.23.2 Förordnandets upphörande	552
5 kap. 24 § Rivning av byggnad	553
5.24.1 Beslut om rivning	553
5.24.2 Ersättning på grund av rivning	554
5.24.3 Dispositionsfrihet	555
5 kap. 25 § Flyttning av byggnad m.m.	556
5.25.1 Villkor för flyttning	556
5.25.2 Byggnad uppförd i strid mot förbud	556

5.25.3 Dispositionsfrihet	557
5 kap. 26 § Tid och sätt för flyttning	558
5.26.1 Tid för flyttning	558
5.26.2 Genomförande	558
5 kap. 27 § Flyttningsersättning	559
5.27.1 Rätt till ersättning	559
5.27.2 Jämkning av ersättning	559
5.27.3 Betalning av flyttningsersättning	560
5 kap. 28 § Ingen ersättning i vissa fall	562
5.28.1 Byggnadsåtgärd utan medgivande	562
5.28.2 Flyttning på ägarens begäran	562
5.28.3 Dispositionsfrihet	563
5 kap. 29 § Beslut om rivning eller flyttning	564
5 kap. 30 § Tillträde i allmänhet	565
5.30.1 Tillträde	565
5.30.2 Tillträde efter registrering	567
5.30.3 Successivt tillträde	568
5.30.4 Förskott vid tillträde	568
5 kap. 30a § Förtida tillträde	570
5.30a.1 Beslut om förtida tillträde	570
5.30a.2 Förskott och säkerhet	574
5.30a.3 Tidsfrist	575
5.30a.4 Den slutliga ersättningen	577
5 kap. 30b § Rättighet som upphör	578
5 kap. 31 § Övergångstid vid markavstående	579
5.31.1 Byggnad m.m.	579
5.31.2 Beslut av LM	579
5.31.3 Uttag av skog	579
5 kap. 32 § Handräckning vid tillträde	581
5 kap. 33 § Nytt nyttjanderättsområde	583
5 kap. 33a § Förordnande om avtalsrättigheter	584
5.33a.1 Möjligheten att bevara avtalsrättigheter	585
5.33a.2 Innebörden av ett förordnande, jämkning av upplåtelsevillkoren och nyttjanderättshavares ställning	589
5.33a.3 Beslutet	591
5 kap. 34 § Nyttjanderättshavare sakägare	592
5 kap. 34a § Åtgärd med officialnyttjanderätt	595
5 kap. 35 § Ansvarsbestämmelse	597
5 kap. 36 § Verkställighet av ersättningsbeslut	598
6 kap. Särskilt om samfällighet	599
6 kap. 1 § Samfällighetsbildning	601
6.1.1 Ändamål av stadigvarande betydelse	601
6.1.2 Väsentlighetsvillkoret	603
6.1.3 Bestämmande av andel	604
6.1.4 Undantag	604
6 kap. 2 § Gemensamhetsskog	605
6.2.1 Arronderingskravet	607
6.2.2 Allmän förbättring av fastighetsbeståndet	608
6.2.3 Bestämmande av andel	609
6 kap. 3 § Dispositionsfrihet	610
6.3.1 Bildande av samfällighet i allmänhet	610
6.3.2 Bildande av gemensamhetsskog	610
6 kap. 4 § Uppdelning av samfällighet	611
6 kap. 5 § Överföring av mark eller andel	612
6 kap. 6 § Ersättning till delägare	616
6 kap. 7 § Underrättelse i vissa fall	618
7 kap. Särskilt om servitut m.m.	621
7 kap. 1 § Bildande av servitut	623
7.1.1 Väsentlighetsvillkoret	623
7.1.2 Underhållsskyldighet m.m.	625
7.1.3 Bildande av servitut inom detaljplan	627
7 kap. 2 § Förbud mot servitut enligt FBL	628
7.2.1 Skogsfång och ledningar	629
7.2.2 Servitut enligt miljöbalken	629

7.2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning	633
7 kap. 3 § Ändring och upphävande av servitut	634
7.3.1 Ändring av servitut	637
7.3.2 Upphävande av servitut	638
7 kap. 4 § Villkor för ändring av servitut	639
7.4.1 Planhinderande servitut m.m.	639
7.4.2 Ändrade förhållanden	640
7 kap. 5 § Upphävande av servitut	641
7.5.1 Alternativ till ändring	641
7.5.2 Ändrade förhållanden	642
7.5.3 Förenklat förfarande	643
7 kap. 6 § Undantag från ändringsvillkoren	645
7.6.1 Servitut vid omreglering	645
7.6.2 Ändring m.m. av servitut i detaljplan	645
7 kap. 7 § Kollision mellan servitut	646
7 kap. 8 § Överenskommelse	647
7 kap. 9 § Begränsningar för ändring m.m.	648
7.9.1 Ändring och upphävande av MB-servitut	649
7.9.2 Ändring och upphävande i övrigt	649
7 kap. 10 § Officialinitiativ	650
7 kap. 11 § Ledningsrättsåtgärd	651
7 kap. 12 § Fördelning av servitut	653
7 kap. 13 § Förordnande om avtalsservitut	655
7 kap. 14 § Överföring av fastighetstillbehör	656
7.14.1 Överföring	656
7.14.2 Skydd mot överföring av byggnad	658
7.14.3 Medgivande till överföring av byggnad	658
8 kap. Särskilt om inlösen	659
8 kap. 1 § Inlösen i allmänhet	662
8 kap. 2 § Hinder mot inlösen	664
8.2.1 Alternativa metoder	664
8.2.2 Hinder mot inlösen	664
8.2.3 Undantag	664
8 kap. 3 § Hänsyn till fastighetsägaren m.fl.	666
8 kap. 4 § Inlösen av tomtdel	667
8 kap. 5 § Skadad anläggning uppdelad på flera fastigheter	670
8.5.1 Tillämpningsområde	671
8.5.2 Rätt till inlösen	672
8.5.3 Förordnande om inlösen	674
8.5.4 Särskilda begränsningar	675
8 kap. 6 § Skadad anläggning inom en fastighet	676
8 kap. 7 § Anläggning som inte har uppförts inom föreskriven tid	677
8 kap. 8 § Undantag från vissa bestämmelser	678
8 kap. 9 § Inlösen av återstående del av fastighet	679
8 kap. 10 § Förfaranderegler	680
8.10.1 Handläggning av inlösenfråga	680
8.10.2 Fastighetsbildningsbeslutet	681
9 kap. Särskilt om gemensamt arbete	682
9 kap. 1 § Förutsättningar för gemensamt arbete	685
9.1.1 Villkor	685
9.1.2 Vissa inskränkningar	687
9.1.3 Anläggning enligt speciallagstiftning	687
9 kap. 2 § Arbetets utförande	689
9 kap. 3 § Fördelning av kostnader	692
9.3.1 Provisorisk kostnadsfördelning	692
9.3.2 Debiteringslängdens innehåll	693
9 kap. 4 § Begäran om rättelse	694
9.4.1 Rättelse	694
9.4.2 Debitering av förskott	694
9.4.3 Brist	694
9 kap. 5 § Sysslomannens redovisning	696
9.5.1 Framläggande av redovisning	696
9.5.2 Upplýsningar om förvaltningen	696
9.5.3 Klandertalan	696

9 kap. 6 § Samråd med sakägare	698
9 kap. 7 § Driftskostnader m.m.	700
9.7.1 Beslut om driftskostnader	700
9.7.2 Särskild förrättning	700
9.7.3 Anläggning inrättad enligt AL	700
FJÄRDE AVDELNINGEN - ÖVRIGA	702
FASTIGHETSBILDNINGSAKTGÄRDER (10-13 KAP.)	
10 kap. Avstyckning	702
10 kap. 1 § Avstyckning från fastighet	706
10.1.1 Föremål för avstyckning	706
10.1.2 Definitioner	708
10 kap. 2 § Avstyckning från samfällighet	709
10.2.1 Objektet för avstyckningen	709
10.2.2 Skydd för panträttshavare	710
10.2.3 Fördelning av medel	712
10 kap. 3 § Avstyckning i vissa fall	713
10.3.1 Avstyckning från tomträttsfastighet	713
10.3.2 Avstyckning för jord- eller skogsbruk	714
10 kap. 4 § Fördelning av särskild rätt m.m.	717
10.4.1 Fördelning	717
10.4.2 När fördelning inte skett	720
10 kap. 5 § Nybildning av servitut m.m.	722
10.5.1 Nybildning	722
10.5.2 Andelsservitut	726
10 kap. 6 § Initiativrätt	727
10.6.1 Ansökan av fastighetsägare	727
10.6.2 Ansökan av förvärvare	727
10 kap. 7 § Avstyckning i en ägares hand	729
10 kap. 8 § Skilda ägare	730
10.8.1 Grundhandling och överenskommelse	730
10.8.2 Återkallelse av ansökan	738
10 kap. 8a § Inteckningsbefrielse	739
10.8a.1 Beslut om inteckningsfrihet	739
10.8a.2 Medgivande eller oskadlighetsprövning	740
10.8a.3 Dokumentation av beslutet	742
10 kap. 9 § Fordringar med legal förmånsrätt	744
10.9.1 Styckningslottens ansvar	744
10.9.2 Befrielse för styckningslott	744
10.9.3 Vissa undantagna fordringar	745
10 kap. 10 § Förrättningskostnader	747
11 kap. Klyvning	748
11 kap. 1 § Föremål för klyvning	750
11.1.1 Objekt för klyvning	750
11.1.2 Lotter	751
11.1.3 Gemensam lott	752
11.1.4 Klyvning utan ansökan	753
11 kap. 2 § Andelsförvärv i vissa fall	754
11.2.1 Andelsförvärv med villkor om utbrytning	754
11.2.2 Återkallelse av ansökan	754
11 kap. 3 § Restriktioner för klyvning	756
11.3.1 Lottläggning enligt yrkande	756
11.3.2 Klyvning av en tomträttsfastighet	756
11.3.3 Klyvning av bebyggd fastighet	756
11.3.4 Offentlig försäljning	757
11 kap. 4 § Tilldelning	758
11.4.1 Fördelning mellan lotterna	758
11.4.2 Avskilt område	759
11 kap. 5 § Särskilda rättigheter	761
11.5.1 Fördelning	761
11.5.2 När fördelning inte har skett	762
11 kap. 6 § Nybildning av servitut m.m.	763
11.6.1 Servituts- och samfällighetsbildning	763
11.6.2 Samfällighetsbildning i vissa fall	764

11 kap. 7 § Klyvningens genomförande	765
11 kap. 8 § Ersättning och tillträde	767
11 kap. 9 § Dispositionsfrihet	769
11.9.1 Vissa situationer	769
11.9.2 Tillämpning av 5 kap.	769
11 kap. 10 § Förrättningskostnader	771
12 kap. Sammanläggning	772
12 kap. 1 § Sammanläggning	774
12.1.1 Sammanläggning av hela fastigheter	774
12.1.2 Sammanläggning av delar av fastigheter	774
12 kap. 2 § Avtal mellan makar	775
12.2.1 Sammanläggning av en makes fastigheter	775
12.2.2 Sammanläggning av makars fastigheter	776
12 kap. 3 § Lösningssrätt och tomträtt	780
12.3.1 Lösningssrätt	780
12.3.2 Tomträtt och vattenfallsrätt	781
12 kap. 4 § Formella hinder	783
12.4.1 Krav på lagfart	783
12.4.2 Rätten till fastigheten tvistig	783
12 kap. 5 § Inskrivningsförhållanden	786
12 kap. 6 § Särskilt om inskrivningar m.m.	788
12.6.1 Nyttjanderätter, servitut m.m.	788
12.6.2 Öskadlighetsprövning	788
12 kap. 7 § Sakrättsliga verkningar	789
12.7.1 Inverkan på omfattningen av in-teckning	789
12.7.2 Inverkan på nyttjanderätter m.m.	789
12.7.3 Ansökan om inskrivning	789
12.7.4 Makars lagfart	790
12 kap. 8 § Initiativ	791
12.8.1 Ansökan	791
12.8.2 Officialinitiativ	792
12 kap. 9 § Förfarandet hos LM	794
12 kap. 10 § Förfarandet hos IM	797
12.10.1 IM:s yttrande	797
12.10.2 Hinder mot sammanläggning	798
12 kap. 11 § Förslag till företrädesordning	799
12 kap. 13 § Det fortsatta förfarandet hos LM	800
12.13.1 Den fortsatta prövningen	800
12.13.2 Fastställande av företrädesordning	800
12 kap. 14 § Beslut om kostnader	802
13 kap. Samordning med kommunal indelning	803
13 kap. 1 § Förrättningsinstitut	804
13.1.1 Fastighets enskilda mark	804
13.1.2 Samfällid mark	805
13 kap. 2 § Initiativrätt m.m.	807
13.2.1 Ansökan	807
13.2.2 Handläggning	807
13 kap. 3 § Samfällighetsandel – styckningslott	808
13.3.1 Andel i samfällighet	808
13.3.2 Styckningslott – stamfastighet	808
13 kap. 4 § Underrättelse till kommunerna	809
13 kap. 5 § Förrättningskostnader	810
13.5.1 Det allmänna betalar	810
13.5.2 Ersättning till syssloman	810
FEMTE AVDELNINGEN - FASTIGHETSBESTÄMNING OCH SÄRSKILD GRÄNSUTMÄRKNING (14 KAP.)	811
14 kap. Fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning	811
14 kap. 1 § Föremål för fastighetsbestämning	815
14.1.1 Frågor som kan bestämmas	815
14.1.2 Servitut för vattenverksamhet	825
14 kap. 1a § Initiativrätt	826
14.1a.1 Olika initiativmöjligheter	826

14.1a.2 Frågor som saknar betydelse får inte bestämmas	833
14.1a.3 Avtalsservitut kan enbart bestämmas på officialinitiativ	835
14 kap. 1b § Initiativrätt för samfällighetsförening	837
14.1b.1 En av föreningen förvaltd gemensamhetsanläggning	837
14.1b.2 Rätt att företräda medlemmarna	837
14 kap. 2 § Handläggning	838
14.2.1 Handläggningsregler	838
14.2.2 Gemensam handläggning	843
14 kap. 3 § Utredning m.m.	844
14 kap. 4 § Fastighetsbestämningsbeslut	846
14.4.1 Beslutets innehåll	846
14.4.2 Allmänt vattenområde	849
14 kap. 5 § Överenskommelse	850
14.5.1 Hur överenskommelsen ska vara utformad	851
14.5.2 Överenskommelsen ska inte alltid beaktas	853
14 kap. 6 § Teknisk jämkning	856
14 kap. 7 § Utstakning och utmärkning	857
14 kap. 8 § Beslut som överklagas särskilt	858
14 kap. 9 § Avslutande av förrättningen	859
14.9.1 Avslutningsbeslut	859
14.9.2 Underrättelse	859
14.9.3 Särskilt om handläggning tillsammans med fastighetsbildningsåtgärder	859
14 kap. 10 § Förrättningskostnader	861
14.10.1 Huvudregel	861
14.10.2 Undantag från huvudregeln	863
14 kap. 11 § Kommun som sökande vid planläggning	864
14 kap. 12 § Annan än sakägare sökande i övriga fall	865
14 kap. 13 § Bestämmelserna i 2 kap. 6 §	866
14 kap. 14 § Förrättningskostnader enligt 13 kap.	868
14 kap. 15 § Särskild gränsutmärkning	869
14.15.1 Gränsutmärkningsbeslut	870
14.15.2 Restriktioner för tillämpningen	871
14 kap. 16 § Förfarandet vid särskild gränsutmärkning	873
14.16.1 Förrättningen	873
14.16.2 Gemensam handläggning	874
14.16.3 Förrättningskostnader	874

SJÄTTE AVDELNINGEN - RÄTTEGÅNGEN I FASTIGHETSBILDNINGSMÅL (15-18 KAP.) 875

15 kap. Överklagande till mark- och miljödomstol	875
15 kap. 1 § Forumregler	877
15 kap. 2 § Beslut som överklagas särskilt	878
15.2.1 Särskilda situationer	878
15.2.2 Tid för överklagande m.m.	881
15 kap. 3 § Tillståndsbeslut m.m.	882
15.3.1 Särskilt överklagande	882
15.3.2 Förordnande om särskilt överklagande	882
15.3.3 Vem som får överklaga	883
15 kap. 4 § Överklagande utan besvärstid	885
15 kap. 5 § Jävsfråga	887
15 kap. 6 § Besvärstid i allmänhet	888
15.6.1 Överklagande av förrättning	888
15.6.2 Överklagande av gränsutmärkning	889
15.6.3 Överklagande rörande förrättningskostnader	889
15.6.4 Vem som får överklaga	890
15 kap. 7 § Byggnadsnämndens besvärsrätt	891
15 kap. 8 § Länsstyrelsens besvärsrätt	892
15.8.1 Allmänt intresse	892
15.8.2 Begränsningar	893
15 kap. 9 § Sökandes rätt att överklaga	894
15.9.1 Länsstyrelsens och kommunens rätt att överklaga	894
15.9.2 Annan icke sakägares rätt att överklaga	894

15 kap. 10 § Rättelse	895
15.10.1 Rättelse på begäran av LM	895
15.10.2 Ansökan och handläggning i mark- och miljödomstolen	897
15 kap. 11 § Godkännande	899
16 kap. Förfarandet vid mark- och miljödomstol	901
16 kap. 2 § Handlingar till MMD	903
16.2.1 Skrivelse med överklagande	903
16.2.2 Avskrift av karta m.m.	903
16 kap. 5 § Kallelse till sammanträde	904
16.5.1 Kallelse av sakägare	904
16.5.2 Företrädare för allmänt intresse	904
16.5.3 Myndighet vars verksamhet berörs	905
16.5.4 Delgivning av kallelse	905
16 kap. 8 § Utan sammanträde	906
16.8.1 Sammanträde saknar betydelse	906
16.8.2 Prövning som inte avser saken	906
16.8.3 Slutförande av talan	906
16 kap. 9 § Förrättningshandläggning och förtida tillträde	907
16.9.1 Beslut om fortsatt förrättningshandläggning	907
16.9.2 Beslut om förtida tillträde	907
16.9.3 Inhibition av beslut om förtida tillträde	907
16 kap. 10 § Deldom	908
16 kap. 11 § MMD:s ändringsmöjligheter	909
16.11.1 Ändring i allmänhet	909
16.11.2 Annan ändring	909
16.11.3 Ändring på grund av 15 kap. 10 §	910
16 kap. 12 § Undanröjande av förrättning	911
16.12.1 Återförvisande	911
16.12.2 Återkallelse	912
16 kap. 12a § Undanröjande p.g.a. uteblivet överlämnande	914
16 kap. 13 § Ersättning i vissa fall	915
16 kap. 14 § Rättegångskostnader	916
16.14.1 Huvudregel	916
16.14.2 Specialregler för vissa ersättningsbeslut	917
16.14.3 Vissa undantag	917
16.14.4 Mål mot allmänt intresse	918
16.14.5 Statsverket belastas	919
16 kap. 14a § Mål om förrättningskostnader	920
16 kap. 15 § Expediering av handlingar	921
16 kap. 16 § Annan enskild part	922
17 kap. Rättegången i mark- och miljööverdomstolen	923
17 kap. 2 § Vissa beslut	926
17.2.1 Särskilt överklagande	926
17.2.2 Förbud mot överklagande	926
17 kap. 3 § Handläggningen i MÖD	927
17.3.1 Rättegångsbestämmelser	927
17.3.2 Rättegångskostnader	927
17.3.3 Syn på stället	928
18 kap. Rättegången i HD	929
18 kap. 2 § HD:s handläggning	930
18.2.1 Rättegångsbestämmelser	930
18.2.2 Rättegångskostnader	930
18.2.3 Syn på stället	930
SJUNDE AVDELNINGEN - FASTIGHETSREGISTRETS ALLMÄNNA DEL (19 KAP.)	931
19 kap. Fastighetsregister	931
19 kap. 1 § Fastighet och dess beteckning	932
19.1.1 Fastighet	932
19.1.2 Fastighetsbeteckningar	932
19 kap. 2 § Registreringen	935
19.2.1 Uppgift om fastighetsbildning m.m.	935

19.2.2 Ändringar i annan ordning än FBL	935
19 kap. 3 § Tidpunkt för registreringen	936
19.3.1 Registrering snarast efter laga kraft	936
19.3.2 Förtida registrering	936
19.3.3 Partiell registrering	937
19.3.4 Partiell registrering av domstols avgörande	938
19 kap. 4 § Rättelse	939
19.4.1 Uppenbart oriktig uppgift	939
19.4.2 Rättelse omedelbart eller efter yttrande	940
19.4.3 Uteslutning av fastighet	940
19.4.4 Rättelse även vid skada	941
19 kap. 4a § Personuppgifters hantering i fastighetsregistrets allmänna del	942
19 kap. 5 § Statens skadeståndsansvar för fel	943
19.5.1 Tekniskt fel	943
19.5.2 Skadelidandes medverkan	943
19.5.3 Ersättning av staten vid rättelse	943
19.5.4 18 kap. 5 och 7 §§ jordabalken	943
19 kap. 6 § Handläggande myndighet	945
19.6.1 LM är registermyndighet	945
19.6.2 Undantag	945
LAG (1970:989) OM INFÖRANDE AV FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN (FBLP) -	946
Lag (1970:989) om införande av fastighetsbildningslagen (FBLP)	946
10 § Äldre besittningsrätter	947
11 § Skydd för vissa sakrätter	951
11.1 Fordran m.m. enligt 5 § JP	951
11.2 Avkomsträtt	951
14 § Innehavare av avkomsträtt	952
15 § Skogsfångsservitut	953
15.1 Upphävande	953
15.2 Nybildning av skogsfångsservitut	955
17 § Särskilt om klyvning	956
18 § Särskilt om sammanläggning	957
18.1 Äldre äktenskap	957
18.2 Lagfart saknas	957
19 § Äldre rättigheter	958
19.1 Återköpsrätt	958
19.2 Lösningssrätt	958
19.3 Vattenfallsrätt	958
FASTIGHETSBILDNINGSKUNGÖRELSE (1971:762) (FBK)	959
Upphävd bestämmelse 1 §	959
1 § Upphävd	960
Gode män 2-5 §§	961
2 § Antalet gode män	962
3 § Anmälan om val	963
4 § Tjänstgöring på LM	964
5 § Uppgifter om gode män	965
Protokoll, dagbok och aktbildning 6-16 §§	966
6 § Protokollföring	967
7 § Underskrift och jäv	968
8 § Protokollets innehåll m.m.	969
9 § Protokoll vid sammanträde	970
10 § Utsaga av sakkunnig	971
11 § Förande av protokoll	972
12 § Datering av protokoll	973
13 § Dagboksföring	974
14 § Akt	975
15 § Gallring av handlingar	976
16 § Fullföljdsåtgärd	977

Kallelser 17 §	978
17 § Erinran om utevaro	979
In- och utbetalningar av vissa penningmedel 18, 18 a och 19 §	980
18 § Förmedling av betalningar	981
18 a § Upphävd	982
19 § Jordförvärvslagen	983
Sammanläggning 20-23 §§	984
20 § Underrättelse till IM	985
21 § Akt vid begäran om yttrande	986
22 § Upphävd	987
23 § Upphävd	988
Expediering av förättningsakt m.m. 24-29 §§	989
24 § Underrättelse om beslut	990
25 § Underrättelse till Lst m.m.	991
26 § Information till myndigheter	992
27 § Underrättelse till IM	993
28 § Upphävd	994
29 § Akt till sakägare	995
Slutbestämmelser 30-31 §§	996
30 § Upphävd	997
31 § Upphävd	998
Dagbok i ärende om registrering 32 §	999
32 § Obligatorisk dagbok	1000
Åtgärder inför registrering 33 §	1001
33 § Åtgärder inför registrering	1002
Uppgift om utredning enligt 27 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister 34 §	1003
34 § Uppgift enligt 27 § FRF	1004
Uppgifter i akt om verkställd registrering 35 §	1005
35 § Uppgift i akt om verkställd registrering	1006
Personlig lösen 36 §	1007
36 § Personlig lösen	1008
Förvaring av vissa handlingar 37 §	1009
37 § Förvaring av vissa handlingar	1010
Föreskrifter 38 §	1011
38 § Föreskrifter	1012
Övergångsbestämmelser -	1013
Övergångsbestämmelser	1014

FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN (1970:988) (FBL)

FBL:s placering i rättssystemet

FBL är en civilrättslig lag med vissa offentligrättsliga inslag.

Rättsordningen – den gällande rätten – brukar delas in i civilrätt (privaträtt) och offentlig rätt i vid mening.

Till *civilrätten* räknas rättsregler som rör det inbördes förhållandet mellan enskilda rättssubjekt. Alltefter rättsreglernas karaktär delas dessa in i följande områden: personrätt, familjerätt, successionsrätt och förmögenhetsrätt. *Förmögenhetsrätten* innehåller regler för hur egendom av olika slag kan utnyttjas och omsättas i samhället genom köp, byte och andra liknande transaktioner.

Till den *offentliga rätten* i snäv mening räknas rättsregler om statens organisation, statsorganens befogenheter, myndighetsförfarandet m.m. Den offentliga rätten kan delas in i statsrätt och förvaltningsrätt. Om man använder termen offentlig rätt i en mycket *vid mening* kan dit också räknas processrätt, straffrätt och finansrätt.

Den juridiska systematiken är historiskt betingad och gränserna mellan civilrätten och de övriga rättsområdena är inte skarpa.

Civilrätten utgår från principerna om enskild äganderätt och ett stort mått av avtalsfrihet och ekonomisk rörelsefrihet i övrigt. Detta innebär, framför allt inom förmögenhetsrättens område, att lagstiftningen i stor utsträckning är *dispositiv*. Den är supplerande i förhållande till förmögenhetsrättsliga avtal. Lagstiftningen träder i sådana fall in när parterna inte själva reglerat ett avtalsförhållande fullständigt.

Dispositiva regler viker inte endast för uttryckliga avtal utan sätts också ur spel genom handelsbruk och andra sedvänjor.

I vissa fall finns tvingande – indispositiva – lagregler inom civilrätten, speciellt inom fastighetsrätten. Sådana rättsregler sätter alltså avtalsfriheten ur spel i viss mån.

En lagregel kan dessutom vara delvis tvingande, delvis dispositiv (se t.ex. 7 kap. 10 § JB).

Det är inte alltid självklart huruvida en bestämmelse är av dispositiv eller tvingande natur vid studium av civilrättslig lagstiftning. Normalt framgår det av en lag i vad mån och i vilken omfattning dess bestämmelser är tvingande. Ofta anges generellt i en särskild lagregel huruvida lagen i fråga är dispositiv eller tvingande. I andra fall finns dock inget utsagt i lagtexten, men det kan ändå framgå av lagtextens allmänna karaktär att den är avsedd att vara tvingande.

Allmän och speciell fastighetsrätt

Förmögenhetsrätten brukar i sin tur delas in i regelsystem avseende lös egendom och i *fastighetsrätt*. Fastighetsrätten delas ofta in i allmän och i speciell fastighetsrätt.

Den *allmänna* fastighetsrätten omfattar de ämnesområden som regleras i JB och rör typiskt sett förhållandet mellan enskilda (fysiska och juridiska personer). Den allmänna fastighetsrätten omfattar regler som rör relationen mellan enskilda rättssubjekt i deras egenskap av ägare eller innehavare av annan rätt till fastighet. I den mån stat eller kommun ingår avtal, om t.ex. köp av fast egendom eller nyttjanderättsupplåtelse i sådan, jämföras dessa med enskilda rättssubjekt. Rättigheter av det slag som behandlas i den allmänna fastighetsrätten kommer till genom avtal och är alltså inte beroende av myndigheters beslut.

De regelsystem som brukar hänföras till den *speciella fastighetsrätten* har som gemensam nämnare myndighetskontroll i olika avseenden. Hit hänförs regler enligt vilka myndigheter – i vissa fall domstolar – ingriper i de enskildas skötsel och dispositioner över sina fastigheter. Det är dock svårt att dra någon klar gräns mellan speciell fastighetsrätt och förvaltningsrätt. Det är här inte endast fråga om *tvingande regler inom civilrätten*, som begränsar avtalsfriheten utan även regler av *förvaltningsrättslig natur*. När flera enskilda är inblandade i ett ärende är det inte, inte ens när de enskilda parterna är eniga, alltid möjligt att följa deras önskemål eftersom även allmänna intressen ska vägas in vid prövningen. Myndigheter bestämmer över många väsentliga förhållanden för de enskilda fastighetsägarna. Det krävs ofta tillstånd för att ändra markens användning, t.ex. för bebyggelse eller mineralbrytning. Det finns också situationer när det krävs tillstånd att förvärva fastighet.

Att den speciella fastighetsrätten ofta behandlas tillsammans med civilrätten i övrigt beror på att myndigheternas ingripanden har så nära samband med de enskildas inbördes rättsförhållanden. Ibland kan de direkt påverka de enskildas avtal, t.ex. genom att ett köp av ett område blir ogiltigt om avstyckning eller annan fastighetsbildning inte kommer till stånd (se 4 kap. 7 § JB).

Man kan också jämföra med när en särskild persons rådighet över sin fastighet inskränks genom att ett servitut enligt avtal läggs på dennes fastighet. Situationen är likartad med det fall att en fastighetsägare får tåla en grannes körtrafik över sin fastighet enligt beslut härom vid fastighetsreglering. Skillnaden är att grannens rätt i detta senare fall inte uppkommit genom avtal utan genom beslut från myndighets sida. Frågan är liksom vid avtalsservitut i vad mån sådana och andra inskränkningar i äganderätten gäller också mot en ny ägare av fastigheten – med andra ord om de har sakrättslig effekt. Komplikationerna liknar dem som behandlas i JB, men lösningarna är inte desamma.

Fastighetsbildningslagen

Fastighetsbildningslagen är en civilrättslig lag med offentligrättsliga inslag och brukar behandlas i den speciella fastighetsrätten. Att den är civilrättslig framgår bl.a. av att det enligt huvudregeln är en enskild fastighetsägare som tar initiativ till lagens tillämpning. De delar som har civilrättslig karaktär finns inom de kapitel som reglerar fastighetsbildningsinstitutet, alltså 5–12 kap. Trots den civilrättsliga karaktären är FBL av lagtekniska skäl uppbyggd med tvångssituationerna som huvudregel och frivilligfallen som undantag. Detta avviker från civilrättslig lagstiftning i allmänhet.

Sakägare kan med stöd av överenskommelser frånga lagens regler bl.a. enligt följande. Av 5 kap. 18 § framgår vilka av de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. 1–17 §§ som är dispositiva. I den mån en lagregel i fortsättningen av kapitlet är dispositiv anges detta särskilt i varje paragraf. Bestämmelser av sådant innehåll finns i 5 kap. 24 och 28 §§.

När det gäller samfällighetsbildning framgår av 6 kap. 3 § vilka av bestämmelserna i 6 kap. 1–2 §§ som är dispositiva och för servitutsbildning framgår i 7 kap. 8 § vilka av bestämmelserna i 7 kap. 4–7 §§ som är dispositiva. Såväl vid samfällighetsbildning som servitutsbildning måste de tvingande bestämmelserna i 5 kap. iakttas. Dessutom krävs i vissa fall medgivande av inteckningshavare. I 11 kap. 9 § anges i vilka delar 11 kap. 1–8 §§ är dispositiva vid klyvning.

De delar av FBL som är av offentlighetsrättslig karaktär är 1–4 och 19 kap. som är av förvaltningsrättslig natur samt 15–18 kap. som är av processuell natur och ska tillämpas vid handläggningen av fastighetsbildningsmål vid sidan av RB.

Även om lagen ger utrymme för överenskommelser ska alltid de förvaltningsrättsliga delarna av lagen tillämpas, t.ex. 3 kap. Sådana regler omfattas inte av avtalsfriheten. Om sakägare är överens om upphävande av ett officialservitut, ska LM göra en prövning enligt 3 kap. innan ett upphävande kan ske. Detta är en skillnad mot vad som gäller för avtalsservitut, där en överenskommelse mellan parterna alltid är tillräckligt.

FÖRKORTNINGAR

Lagar m.m.	
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ASP	Lagen (1974:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (promulgationslagen till AL och SFL)
BL	Byggnadslagen (1947:385)
BS	Byggnadsstadgan (1959:612)
DelgF	Delgivningsförrordningen (2011:154)
DelgL	Delgivningslagen (2010:1932)
EVL	Lagen (1939:608) om enskilda vägar
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FAL	Förrordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar
FB	Föräldrabalken
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBLP	Lagen (1970:989) om införande av FBL
FBLS	Lagen d. 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad
FFL	Lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning
FL	Förvaltningslagen (2017:900)
FRF	Förrordningen (2000:308) om fastighetsregister
FRL	Lagen (2000:224) om fastighetsregister
FörmL	Förmånsrättslagen (1970:979)
GDPR	

	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning)
HB	Handelsbalken
HMK	Handbok i mät- och kartfrågor (på www.lantmateriet.se)
IL	Inkomstskattelagen (1999:1229)
JB	Jordabalken
JDL	Lagen d. 18 juni 1926 om delning av jord å landet
JFL	Jordförvärvslagen (1979:230)
JFF	Jordförvärvsförordningen (2005:522)
JP	Promulgationslagen (1970:995) till JB
KML	Kulturmiljölagen (1988:950)
KonkL	Konkurslagen (1921:255, 1987:672)
LAV	Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster
LBJ	Lagen (1995:1649) om byggande av järnväg
LGA	Lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
LM	Lantmäterimyndigheten
LMVFS	Lantmäteriverkets författningssamling
LMFS	Lantmäteriets författningssamling
LVV	Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
LÄIF	Lagen (1970:991) om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning
MB	Miljöbalken
NVL	Naturvårdslagen (1964:882)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
RF	Regeringsformen (1974:152)
RB	Rättegångsbalken
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
UB	Utsökningsbalken
VL	Vattenlagen (1983:291)
VägL	Väglagen (1971:948)
ÄB	Ärvidabalken
ÄJB	Äldre jordabalken
ÄPBL	Äldre plan- och bygglagen (1987:10)
ÄULL	Lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering
Myndigheter m.m.	
BN	Byggnadsnämnd (eller motsvarande)
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet (Sedan 1996 = LM)
FD	Fastighetsdomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
FRM	Fastighetsregistermyndighet (Sedan 1996 = LM)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
LM	Lantmäterimyndighet
LMV	Lantmäteriverket (Sedan 1 sept. 2008 = Lantmäteriet)
IM	Inskrivningsmyndighet
Lst	Länsstyrelsen

MD	Miljödomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
MMD	Mark- och miljödomstol
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
TR	Tingsrätt
ÖLM	Överlantmätarmyndighet (Sedan 1996 = LM)

ÄNDRINGSHISTORIK

Datumen nedan står för versionsdatum och texten under datumet beskriver vad uppdateringen innefattar.

2025-07-04

Ny rubrik under 4.11.1 "Innehavare av annan särskild rätt än servitut" med nytt avsnitt som inbegriper renskötselrätt samt viss annan ditflyttad text.

2025-06-30

Avsnitt 3.2.2 har omarbetats. Omarbetningen inkluderar uppdatering av praxis samt är anpassad till den lagstiftning på strandskyddsområdet som började gälla 2025-07-01.

2025-06-19

Översyn och omarbetning av vissa avsnitt och nya kommentarer i FBK rörande gode män. Ändringar i avsnitten 4.2, 4.3 samt nya kommentarer till FBK 2, 3 och 4.

2025-06-11

Översyn och omarbetning av avsnitt 3.6 (skyddet för jordbruksnäringen) samt nya rättsfall med tillhörande handbokstext i avsnitten: 3.1, 4.11, 4.14, 5.8.

2025-06-05

Översyn av alla bestämmelser som reglerar gränser, fastighetsbestämning, särskild gränsutmärkning samt vatten och fiske. Förtydligande av vissa bestämmelser om servitut. Bland ändringarna kan särskilt nämnas förtydligande av basnivåer för förrättningsmätning, excentrisk markering, skapande av nya gränser i vatten, klargörande av frågor som kan respektive inte kan bli föremål för fastighetsbestämning, möjligheten att bestämma läget av en enda punkt, rättsverkningar och sakägare vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning, överenskommelse enligt FBL 14:5 samt principer för kostnadsfördelning. Omfattande rättsfallsreferat. Systematiska förarbeteshänvisningar. Minimerat överlapp med Handbok JB, korsvisa hänvisningar mellan handböckerna i stället. Rättelser av smärre fel. Därutöver har förtydligande skett gällande LM:s handläggning av frågor om ställande av säkerhet vid förtida tillträde. Avsnitt med ändrad text: 1.4, 2.3, 3.8, 4.27, 4.28, 5.30a, 7 kap., 14 kap., 14.1, 14.1a, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.7, 14.8, 14.9, 14.10, 14.11, 14.12, 14.13, 14.14, 14.15, 14.16, FBK 16 §.

2025-05-12

Ändringar i avsnitt 5.15 rörande beslut om ränta och förfallodag.

2025-05-02

Redaktionella ändringar i 5.16.1, 10.8a.3 och i 3 kap. Ändringar i avsnitt 3.2.1 angående frågan om fastighetsbildning över plangräns med nya exempel.

2025-01-30

Redaktionella ändringar: 4.11.3, Ändringar i avsnitt 3.1 med viss översyn och moderniseringar samt införande av senare års rättsfall och 3.2.1 med införande av två nya rättsfall om minsta tomtstorlek från i år.

2024-12-12

Uppdatering i avsnitt 2.6 med nya rättsfall om kostnadsfördelning, utförligare information om kostnadsfördelningsbeslut, nytt avsnitt om fördelning av gemensamma kostnader, nytt avsnitt om utformningen av debiteringsbeslut, nytt avsnitt om verkan av ändrade ägarförhållanden. Uppdatering av avsnitt 4.33 med nya rättsfall. Uppdatering av avsnitt 4.40 med hänvisning till avsnitt 2.6.1. Även i övrigt uppdateringar av strukturell och språklig karaktär i ovan angivna avsnitt samt i avsnitt 4.37.

2024-11-15

Uppdatering i avsnitt 5.20 och 4.3 med förtydliganden av avsnitten och 7.2.2 med refererat rättsfall från MÖD (MÖD 2024:26), 4.25.1 och 4.31 med ytterligare rättsfall. Redaktionella ändringar i 4.14.

2024-11-13

Uppdatering i avsnitt 4.8.4, 5.16.1, 5.18.1, 5.4, 7.5.2 samt 18 § FBK. Uppdateringen avser införande av tre rättsfall från MÖD varav ett är refererat (MÖD 2024:22). Uppdateringen i avsnitt 5.16.1 och 18 § FBK har skett för förbättrad åtkomst till rutiner vid hantering av inbetalning till Lantmäteriet.

2024-10-31

Uppdatering i avsnitt 4.11, 4.25, 4.39, 5.1, 5.33 a, 5.34, 6.5, 7.13 och 10.5. med anledning av NJA 2023 s. 859 "Sjövistet på Värmdö" samt med förtydliganden i avsnitt 4.39 avseende villkoren för vilandeförklaring samt bevakning av vilandeförklarad förrättning.

2024-09-18

Uppdatering av avsnitt 4.12 med förbättring av texten och förtydliganden av innebörden av bestämmelserna.

2024-09-03

Beskrivning av de äldre besittningsrätterna vattenverk på annans grund, jordeboksfiske, ofri tomt i stad, stadgad åborätt, landgille och fideikommissrätt i FBLP 10 §.

2024-08-27

Komplettering med Lantmäteriets föreskrifter till fastighetsbildningslagen. En del föreskrifter har tidigare saknats i handboken. Samtliga föreskrifter redovisas nu med enhetlig formatering och källhänvisning. Även förtydligande om skapande av nya gränser i vatten i avsnitt 4.27 och rättsfallsreferat i avsnitt 7.3.

Avsnitt med ändringar: 4.8e, 4.27, 5, 5.16, 5.18, 5.22, 5.33a, 6, 7.3, 7.12, 10.1, 10.2, 10.4, 10.5, 10.9, 11.1, 11.2, 11.5, 11.6, 12.8, 12.13, 15.2, 15.3, 15.4, 15.6, 15.11.

2024-06-14

Handboken innefattar nu även fastighetsbildningskungörelsen (1971:762) (FBK). I detta skede endast bestämmelser.

2024-01-30

Översyn och harmonisering av Handbok rättelse och ändring, Handbok FBL och Handbok fastighetsregistrering. De tre handböckerna har strukturerats så att Handbok rättelse och ändring ska fungera som en första ingång till samtliga slags rättelser och ändringar, juridisk fördjupning i rättelser enligt 15 kap. 10 § och 19 kap. 4 § FBL återfinns i handbok FBL och det praktiska förfarandet i Handbok fastighetsregistrering. Överlapp har minimerats.

Uppdatering av avsnitt 15.10. Tillfört rättsfallsreferat och historiskt sammanhang. Förtydligat avsnittet som rör handläggning. Uppdatering av avsnitt 19.4. Ändrad styckeindelning till följd av införandet av GDPR. Ytterligare exemplifiering. Tillfört rättsfallsreferat.

2023-11-20

Uppdatering om vad som gäller när sakägare ensidigt tagit på sig förrättningskostnader i ansökningsblankett i avsnitt 2.6.3.

2023-10-09

Uppdatering av pdf-versionen pga. tekniska fel i den från 2023-10-02.

2023-10-02

Uppdatering av avsnitt 3.2.2. Ändringen innebär en uppdatering av rättsläget och vad som gäller vid prövning av bildande av kombifastigheter för bostad inom strandskyddat område.

2023-05-24

Uppdatering av följande avsnitt: Kap 4, 4.25a.2, 15.3.1, 15.3.2 och 9 kap. Ändringarna rör förtydliganden och förbättring av texter som rör

fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga med tillägg av rättsfall. Nytt rättsfall till avsnitt 7.5.2. Dessutom har avsnitt 5.18.3 fått en redaktionell uppdatering.

2023-04-21

Uppdatering av avsnitt 5.3.1 (Nytt avgörande från HD), avsnitt 7 kap. om servitut med nytt avgörande från MÖD.

2023-04-04

Uppdatering av avsnitt 4.9.1.

2023-03-24

Uppdatering av avsnitt 4.11.1 med text och rättsfall (HD) som rör sakägarbegreppet vid överföring av andel i samfällighet.

2023-01-24

Avsnitt med uppdatering av nytt rättsfall: 4.14.2 och 4.11.1, tillagt äldre HD-avgörande i avsnitt 15.10 samt redaktionella ändringar i handboken.

2022-08-30

Avsnitt med ändrad text: 3.2.2. Avsnitt med nya rättsfall: 3.2.1, 3.2.2, 11.7, 11.9.

2022-06-14

Avsnitt med redaktionella ändringar: 4:11a och 5.20.

2022-03-25

Avsnitt med redaktionella ändringar: 3. Avsnitt med ändrad text och nya rättsfall 3.2.2.

2022-03-04

Avsnitt med redaktionella ändringar: 3.2.1.

2022-02-25

Avsnitt med redaktionella ändringar: 3.2.2. Avsnitt med ändrad text: 4 kap. Fastighetsbildningsförrättning. Avsnitt med ändrad text och nya rättsfall: 5 kap. Fastighetsreglering, 5.4.1.

2022-02-01

Avsnitt med nya rättsfall: 4.31.

2022-01-27

Avsnitt med redaktionella ändringar: 3.11, 4, 12.9. Avsnitt med ändrad text och nya rättsfall: 2.6.1, 2.6.2.

2021-12-23

Avsnitt med ändrad text: 3.2.2, även nya rättsfall i samma avsnitt.

2021-12-10

Avsnitt med ändrad text: 4.31, 3.2.2.

2021-11-22

Avsnitt med redaktionella ändringar: 4.8e och 5.18.3. Avsnitt med ändrad text: 5.18.1 med nytt avgörande från HD, 5.18.2, 7.5.2, 7.5.3.

2021-09-24

Avsnitt med ändrad text 12.2.1 och 12.2.2 med redaktionella ändringar.

2021-09-17

Avsnitt med ändrad text: 4.40, 5.15.1 och 5.19 där 5.19 fått nytt rättsfall (HD).

2021-09-13

Avsnitt med nya avgöranden: 3.5.1 och 3.6. Avsnitt med redaktionella ändringar: 4.25a.1 och 4.25a.2.

2021-09-06

Avsnitt med ändrad text: 4.6.1

2021-09-02

Avsnitt med ändrad text: 4.39 med ett nytt rättsfall.

2021-08-17

Avsnitt med ändrad text: 4.11 och 4.35.

2021-06-17

Avsnitt med ändrad text: 4.9.1, 3.5.1, 3.6. Avsnitt med nya rättsfall: 4.8.2, 4.9.1, 4.10.1.

2021-06-07

Avsnitt med ändrad text: 4.39.1. Avsnitt med uppdaterade rättsfall: 3.1, 3.3, 3:5, 3:7, 4:25, 4:39. Redaktionella ändringar av avsnitt 5.15.1.

2021-06-01

Avsnitt med ändrad text: 2.6.4 Förrättningskostnader, Taxeavgift som innebär uppdatering av föreskrift som gäller till förordningen (1195:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar. 5.1.1 och förkortningslistan har fått redaktionella ändringar.

2021-05-27

Avsnitt med ny text: 3.3: Nytt rättsfallsreferat under rubriken Planmässig bedömning, Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse.

2021-05-10

Avsnitt med ändrad text: 5.18.3, 7.8, 4.14.1, 4.16.1 rörande krav på hantering av muntlig överenskommelse. Avsnitt med ändrad text: 15.2.

2021-05-07

Nytt avsnitt: 3.2.2 Samråd och strandskydd. Avsnitt med ändrad text: 3.2.2 Prövningsordningen. Typfall II. Dispens eller tillstånd krävs inte och 3.2.2 Dispens eller tillstånd finns.

2021-04-30

Avsnitt med ändrad text: 3.2.2 Fastighetsbildning inom strandskydd. Redaktionella ändringar med hänsyn till att Handbok LM upphört och gått över i tre nya handböcker.

2021-03-03

Redaktionella ändringar i Innehållsförteckning, kapiteltext till kap. 4, avsnitten 4.20, 4.22, 16.2 och 16.5 där förkortning DL och DF uppdaterats till DelgL respektive DelgF.

2021-03-02

Avsnitt med ändrad text: 4.8e. Föreskrift till 4 kap 8 § har ändrats i LMVFS 1994:16 genom LMFS 2020:7.

2021-02-12

Avsnitt 7 (kapiteltexten) är uppdaterad med nytt avsnitt om tolkning av servitut och nytt rättsfall samt en hänvisning dit från kapiteltexten i 14 kap.

2021-02-09

Avsnitt 3.2.2 har uppdaterats med ny text om naturreservat och ett nytt rättsfall. Avsnitt 4.26.1 har uppdaterats med nya rättsfall. Avsnitt 14.15.2 har uppdaterats med ny text och ett rättsfall. Avsnitt 14.16.1 har uppdaterats med ett nytt rättsfall.

2021-01-21

Uppdatering av rättsfall

2020-12-02

Avsnitten 4:14.2, 4.25.1 och 4.31.2 har uppdaterats med nya rättsfallsreferat. Dessutom har ett antal rubriker på befintliga rättsfall ändrats från LMs referatsnummer till rubriker i ord.

2020-10-27

Avsnitt med ändrad text: 3:2.2. Nytt rättsfall om Anlagda vattenförekomster under avsnittet om strandskydd.

2020-10-26

Avsnitt med ändrad text: 4:14.2 Om möjlighet att undvara sammanträde i stycke två.

2020-07-01

Ny paragraf: 2:7

Ändrad paragraf: 8:7

2020-06-03

Startversion för den digitala handboken.

Ändrad text till paragraf 3:2 2 st. i avsnittet om strandskydd med nya rättsfall om bostadsfastighet med kombinerat ändamål inom strandskydd och fråga om hemfridszon vid fastighetsbildning. Uppdatering av strandskyddsavsnittet i fråga om restfastighet inom strandskydd och användning av 3:9. Även ändring av struktur för 3:2 1 st. om plantolkning och detaljplaner med uppdatering av rättsfall. I övrigt vissa redaktionella ändringar.

2020-01-31

Redaktionella ändringar, förtydligande av avsnitten 4.40 och 5.18.1 rörande överenskommelse upprättad innan förrättning. Förtydligande av avsnitt 14.5 om överenskommelse vid fastighetsbestämning. Avsnittet 4.5 om jäv är ändrat med hänsyn till ny belysning av fråga. Avsnittet 3.2.2 är ändrat med en mindre justering av textens syftning.

2019-02-01

Redaktionella ändringar, förtydligande i avsnitt 7.1.1 samt ett nytt avsnitt om egendomsskyddet och proportionalitet i anslutning till 5.4 om båtnadsvillkoret vid fastighetsreglering

2018-06-01

Avsnitt med ändrad text: 3, 3:1, 3:2, 3:4, 3:11, 4:20, 4:25, 4:32, 5:15, 5:16, 5:18, 5:30, 10:2, 10:3

2017-04-01

Avsnitt med ändrad text: 4:39, 5:18, 5:33a, 10:8

2016-07-01

Ändrade paragrafer: 4:8

Övrigt avsnitt med ändrad text: 3:2, 3:5, 3:7, 4:39

2016-04-01

Ändrade paragrafer: 3:4, 4:38, 4:41

Övriga avsnitt med ändrad text: 1:4, 3:8, 4:40, 5:3, 5:18, 5:21, 5:30, 5:33a, 14:1a, 14:5

2015-10-01

Inte några ändringar i sak. Endast rättelser.

2015-07-01

Ändrade paragrafer: 4:14

Övriga avsnitt med ändrad text: 4:26, 4:27, 5:8b, kap. 14, kap. 15, 5:15

2015-04-01

Inte några ändringar i sak. Endast rättelser.

2015-01-21

Nya och ändrade paragrafer: 3:2, 4:8, 4:8a-8e, 4:9, 4:10a, 4:11a, 4:13, 4:25, 4:25a, 6:1, LMFS föreskrift till 4:8e

Övriga avsnitt med ändrad text: 5:20, 6:5, kap. 10, 10:1, 10:8a, 11:1, 15:11

2013-02-01

Startversion för ändringshistorik

FÖRSTA AVDELNINGEN - INLEDANDE BESTÄMMELSER (1 KAP.)

1 KAP. INLEDANDE BESTÄMMELSER

Detta kapitel innehåller inledande bestämmelser som klarlägger innebörden av vissa begrepp som är av central betydelse i FBL. Här återfinns också vissa bestämmelser av allmänt innehåll som inte har ansetts kunna hänföras till något annat avsnitt av lagen.

Fastighetsbildning är enligt 1 kap. 1 § *första stycket* en åtgärd som vidtas enligt FBL och som innebär att

1. fastighetsindelningen ändras,
2. servitut bildas, ändras eller upphävs, eller
3. en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Genom fastighetsbestämning avgörs enligt 1 kap. 1 § *andra stycket* frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har,
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

Genom särskild gränsutmärkning kan enligt 1 kap. 1 § *tredje stycket* en fastighets gränser märkas ut på marken i andra fall än vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning.

I FBL betyder, enligt 1 kap 1 a § *första stycket*

1. *tredimensionell fastighet*: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. *tredimensionellt fastighetsutrymme*: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

Vad som sägs i denna lag om mark gäller enligt 1 kap 1 a § *andra stycket* också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

Över fastigheterna ska enligt 1 kap. 2 § *första stycket* föras fastighetsregister. Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är enligt *andra stycket* fullbordade, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Samfällighet enligt FBL är enligt 1 kap. 3 § mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

Fristående fiske, dvs. fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte heller utgör servitut, hanteras enligt 1 kap. 4 § på samma sätt som mark eller område.

Regeringen, eller myndighet som regeringen bestämmer, meddelar enligt 1 kap. 5 § närmare föreskrifter för tillämpningen av FBL. Med stöd av FBK får Lantmäteriet meddela sådana föreskrifter.

1 kap. 1 § Förrättningsåtgärder enligt FBL

1 § Fastighetsbildning är en åtgärd som vidtas enligt denna lag och som innebär att

1. fastighetsindelningen ändras,
2. servitut bildas, ändras eller upphävs, eller
3. en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag avgörs frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har,
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

Genom särskild gränsutmärkning enligt denna lag kan en fastighets gränser märkas ut på marken i andra fall än vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning.
Lag (2009:562).

1.1.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder enligt FBL

Med begreppet fastighetsbildning menas enligt 1 kap. 1 § *första stycket* en åtgärd som vidtas enligt FBL och som innebär att

1. fastighetsindelningen ändras,
2. servitut bildas, ändras eller upphävs, eller
3. en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

1 § första stycket utgör en legaldefinition som anger vad som under alla förhållanden krävs för att fastighetsbildning ska anses föreligga.

På andra ställen i lagen specificeras de olika åtgärdstyper som utgör fastighetsbildning. I 2 kap. 1 § sägs att fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser *ombildning* av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser *nybildning* av fastighet. Fastighetsreglering i allmänhet regleras i 5 kap. 1 §. Till fastighetsreglering hör också åtgärder beträffande samfälligheter i 6 kap., servitut m.m. i 7 kap., inlösen i 8 kap. och gemensamt arbete i 9 kap. Avstyckning regleras i 10 kap., klyvning i 11 kap. och sammanläggning i 12 kap.

Ändringar i fastighetsindelningen enligt annan lagstiftning

Ändringar i fastighetsindelningen kan åstadkommas även enligt annan lagstiftning. Exempelvis får expropriation av ett område med äganderätt direkt verkan på fastighetsindelningen (se 5 kap. 10 § ExL). Åtgärder enligt annan lagstiftning än FBL är emellertid inte fastighetsbildning i FBL:s mening även om dessa ändrar fastighetsindelningen. Detta gäller även åtgärder enligt AL, ÄULL och LL.

Ändringar i fastighetsindelningen som har skett med tillämpning av äldre lagstiftning, t.ex. JDL, FBLS eller EVL, faller också utanför FBL:s fastighetsbildningsbegrepp men har trots detta samma status.

Även servitutsåtgärder kan åstadkommas enligt annan lagstiftning än FBL. Officialservitut kan t.ex. bildas, ändras eller upphävas – förutom enligt FBL

– enligt bl.a. MB och ExL. Servitut kan även bildas genom avtal enligt JB. Sådana avtalsservitut kan ändras eller upphävas också med stöd av FBL och ExL.

Av praktiska skäl kan uttrycket fastighetsbildning användas även för ändringar i fastighetsindelningen och servitutsbildning enligt den lagstiftning som föregick FBL.

1.1.2 Fastighetsbestämning

Genom fastighetsbestämning kan man enligt 1 kap. 1 § *andra stycket* avgöra frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har,
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

I 14 kap. 1–14 §§ finns bestämmelser om fastighetsbestämning.

Fastighetsbestämning skiljer sig från fastighetsbildning på det sättet att någon *ändring* av de bestående förhållandena *inte sker*. Fastighetsbestämning motsvarar instituten gränsbestämning och tomtmätning i äldre lagstiftning men har ett mera vidsträckt användningsområde.

I vissa fall är fastighetsbestämning ett alternativ till tvist vid domstol om bättre rätt till fast egendom. Alla frågor som rör fastighetsindelningens beskaffenhet, servitut och fastighetstillbehör kan prövas vid domstol. Vid fastighetsbestämning kan dock inte avgöras fråga om vem som är rätt ägare till fast eller lös egendom. Fastighetsbestämningsinstitutet är således mer begränsat. Vid en domstolstvist är dessutom prövningsmöjligheterna vidare, t.ex. genom att bevisningsmöjligheterna är större.

Fastighetsindelningens beskaffenhet

Genom fastighetsbestämning kan man avgöra tvister om var en gräns går och till vilken fastighet ett markområde hör. Även andelar i samfälligheter kan bestämmas.

Servitut och ledningsrätt

Fastighetsbestämning kan avse alla slags officialservitut med undantag av vissa MB-servitut. Fastighetsbestämning kan även avse avtalsservitut men endast när det behövs i samband med fastighetsbildning. I annat fall måste frågan tas upp i allmän domstol. Det har ansetts att tvister om avtalsservitut utan samband med fastighetsbildningsfråga bör prövas av domstol, bl.a. med hänsyn till den större möjligheten att förebringa bevisning (se även prop. 1969:128 s. B 798). Även ledningsrätter kan fastighetsbestämmas.

Fastighetstillhör

Genom fastighetsbestämning kan LM avgöra om en byggnad eller annan anläggning är fastighetstillhör och i så fall till vilken fastighet.

1.1.3 Särskild gränsutmärkning

Genom särskild gränsutmärkning kan enligt 1 kap. 1 § tredje stycket en fastighets gränser märkas ut på marken i andra fall än vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning.

Bestämmelser om särskild gränsutmärkning finns i 14 kap. 15–16 §§.

1 kap. 1a § Tredimensionell fastighetsindelning

1 a § I denna lag betyder

1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,

2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,

3. ägarlägenhetsfastighet: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

Vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter. *Lag (2009:183).*

1.1a.1 Definitioner och begrepp

Enligt 1 kap. 1 § JB, som innehåller grundläggande bestämmelser om fast egendom, gäller att fastigheter kan vara avgränsade på olika sätt – antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Genom detta stadgande möjliggörs bildande av tredimensionella fastigheter. I 1 kap. 1 a § görs en definition av tre olika slag av tredimensionellt avgränsade utrymmen (jämför 1 kap. 1 a § JB).

Tredimensionell fastighet

En tredimensionell fastighet är enligt 1 kap. 1 a § *första stycket 1* en fastighet som *i sin helhet* är avgränsad *både horisontellt och vertikalt*. För tredimensionell fastighet används även det förkortade begreppet *3D-fastighet*.

Uttrycket ”avgränsad” syftar på en lagligen bestämd gräns mot en annan fastighet, inte på fastighetens ”gräns” mot rymden eller jordens innanmäte.

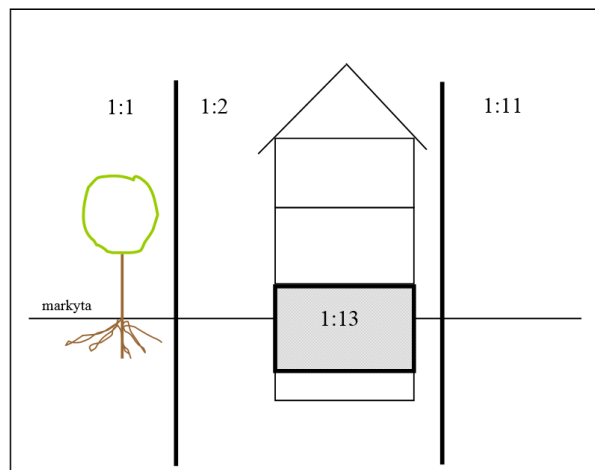
Av uttrycket ”horisontellt och vertikalt” följer att en sådan avgränsning måste finnas i såväl sidled, höjddled som djupled. Gränsen behöver dock inte följa vissa vertikal- eller horisontalplan. Avgränsningen kan se ut ”hur som helst” i rymden, så länge som den innebär att en *sluten volym* bildas. Det är således inte möjligt att avgränsa på så sätt att allt som ligger ovanför ett horisontellt gränsplan hör till en fastighet och allt därunder till en annan.

En horisontellt avgränsad fastighet (traditionell fastighet) som en tredimensionell fastighets volym ”gör ett hål i” kallas för *urholkad fastighet*, jämför 21 § FRF.

I prop. 2002/03:116 behandlas vissa begrepp på s. 117-121.

I det följande redovisas några exempel på tredimensionella fastigheter.

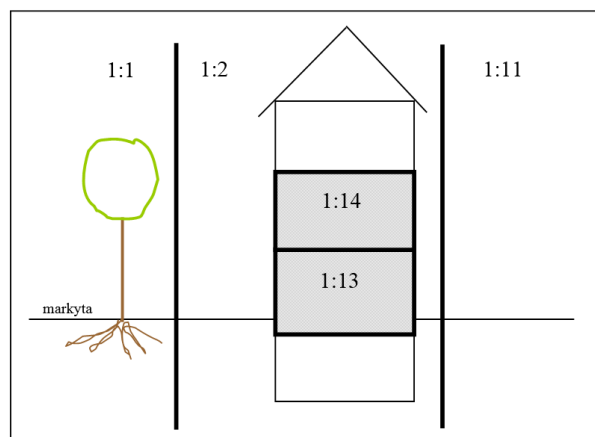
Exempel 1



1:13 är en 3D-fastighet som omfattar ett våningsplan.

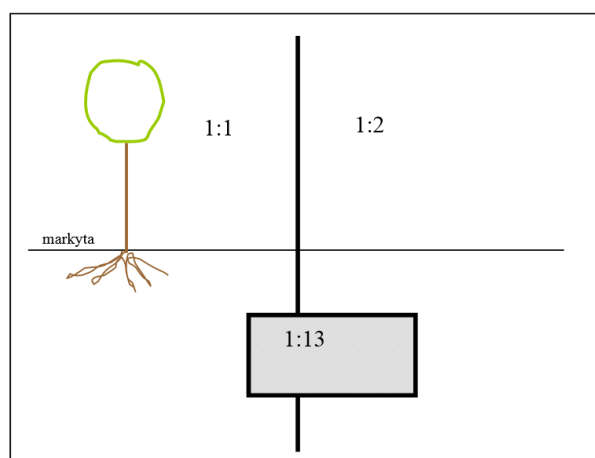
1:13 urholkar 1:2. 1:2 urholkas av 1:13.

Exempel 2



1:13 och 1:14 är 3D-fastigheter som omfattar var sitt våningsplan.

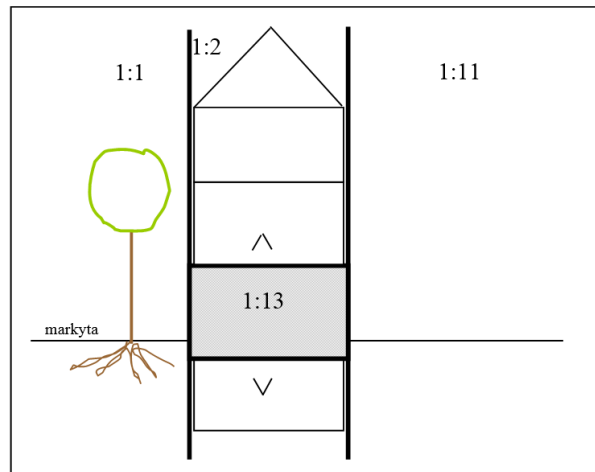
Exempel 3



En 3D-fastighet kan beröra (urholka) mer än en traditionell fastighet. Detta gäller givetvis alla slags 3D-fastigheter, inte bara sådana som är belägna under jord.

1:13 är en 3D-fastighet som omfattar ett bergrum.

Exempel 4



En 3D-fastighet kan innebära vertikal fastighetsindelning. Kravet är att det är en sluten volym.

1:13 är en 3D-fastighet, som omfattar ett våningsplan, vilken har samma horisontella utbredning som den traditionella 1:2.

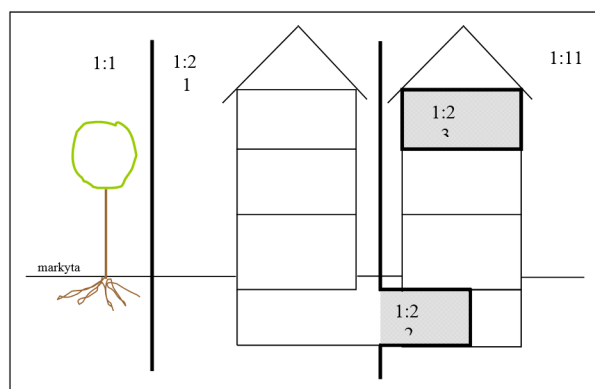
En 3D-fastighet kan i vanlig ordning ha andel i samfällighet, t.ex. i en marksamfällighet eller i ett samfällt utrymme (se nedan). Att en 3D-fastighet har andel i en marksamfällighet innebär inte att den därigenom betraktas som en traditionell fastighet. Avgörande är huruvida fastigheten, exklusive andelar i samfälligheter, består enbart av utrymmen. Det innebär också att en fastighet som består enbart av andel i ett samfällt utrymme utgör en traditionell fastighet.

3D-fastigheter utgör fastigheter och följaktligen kan de överlätas, intecknas och pantsättas m.m. på samma sätt som traditionella fastigheter.

Tredimensionellt fastighetsutrymme

Det är möjligt att komplettera traditionella fastigheter med utrymmen – belägna utanför fastighetens gränser i markplanet – som avgränsas både horisontellt och vertikalt, dvs. utgör en sluten volym. Ett sådant utrymme kallas enligt 1 kap. 1 a § första stycket 2 tredimensionellt fastighetsutrymme. För tredimensionellt fastighetsutrymme används även kortformen 3D-fastighetsutrymme. Genom att 3D – fastighetsutrymmen knyts till en traditionell fastighet blir de en del av denna.

Exempel



Ett 3D-fastighetsutrymme kan ligga i direkt anslutning till den traditionellt avgränsade delen eller som ett fristående utrymme.

I den traditionella fastigheten 1:2 ingår två stycken 3D-fastighetsutrymmen, varav det ena ligger i direkt anslutning till den traditionellt avgränsade delen och det andra ligger fristående.

Det sagda innebär att en 3D-fastighet som tillförs mark inte längre utgör en 3D-fastighet utan en traditionell fastighet med 3D-fastighetsutrymme.

En traditionell fastighet med 3D - fastighetsutrymme som ombildas på så sätt att endast det som utgjort 3D-fastighetsutrymme återstår, kommer på motsvarande sätt att efter ombildningen utgöra en 3D-fastighet.

Ägarlägenhetsfastighet

En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. En ägarlägenhetsfastighet är således en tredimensionell fastighet av särskilt slag. Likt andra tredimensionella fastigheter är en ägarlägenhet i sin helhet avgränsad både horisontellt och vertikalt. Det innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme, som enligt ovan hör till en traditionell fastighet, aldrig kan vara en ägarlägenhet.

Till skillnad från andra tredimensionella fastigheter får en ägarlägenhetsfastighet inte vara avsedd att tillgodose annat än det i lagen angivna ändamålet, nämligen att rymma en enda bostadslägenhet. Det spelar ingen roll om lägenheten är avsedd för permanent bruk eller för fritidsändamål.

I denna handbok kommer i huvudsak det förkortade begreppet *ägarlägenhet* att användas i stället för ägarlägenhetsfastighet. Ägarlägenhet är också det begrepp som har valts i fastighetsregistret.

Tredimensionellt utrymme (3D-utrymme)

Som ett samlingsbegrepp för sådana tredimensionella utrymmen som ingår i fastighetsindelningen kan begreppet *tredimensionellt utrymme* eller *3D-utrymme* användas.

Det innebär att följande ingår i begreppet:

- 3D-fastighet som består av ett skifte
- Skifte av 3D-fastighet som består av flera skiften
- 3D-samfällighet som består av ett skifte

- Skifte av 3D-samfällighet som består av flera skiften
- 3D-fastighetsutrymme
- 3D-samfällighetsutrymme

3D-utrymme är också det begrepp som har valts för dessa företeelser i fastighetsregistret.

Tredimensionell fastighetsbildning

För fastighetsbildning som avser ny- eller ombildning av 3D-fastigheter eller 3D-fastighetsutrymmen kan den sammanfattande termen tredimensionell fastighetsbildning eller det förkortade uttrycket *3D-fastighetsbildning* användas.

Tredimensionell fastighetsbildning faller under alla de bestämmelser som gäller för fastighetsbildning, vilket följer av bestämmelsen i 1 kap. 1 § FBL.

Det kan tilläggas att behovet av att kunna särskilja begreppet 3D-fastighetsbildning är kopplat till införandet av det nya systemet för fastighetsindelning. På lite sikt bör det lagstadgade begreppet fastighetsbildning användas för alla fastighetsbildningssituationer.

Sammanställning

En sammanställning av några av de begrepp som används bl.a. i denna handbok redovisas nedan.

Sammanställningen redogör för Begrepp - Definition - Kortform/ anmärkning

Traditionell fastighet - En traditionellt (enbart horisontellt) avgränsad fastighet -

Traditionell samfällighet - En traditionellt (enbart horisontellt) avgränsad samfällighet -

Urholkad fastighet - En traditionell fastighet som urholkas av ett 3D-utrymme -

Tredimensionell fastighet - En fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt (1 kap. 1 a § JB och FBL) - 3D-fastighet Kan bestå av ett eller flera utrymmen (skiften).

Tredimensionellt fastighetsutrymme - En fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt (1 kap. 1 a § JB och FBL) - 3D-fastighetsutrymme Kan "sitta ihop" med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av den traditionella fastigheten. Ett eller flera 3D-fastighetsutrymmen kan ingå i en traditionell fastighet.

Traditionell fastighet med tredimensionellt fastighetsutrymme - En traditionell fastighet i vilken ingår ett eller flera 3D-fastighetsutrymmen -

Ägarlägenhetsfastighet - En tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet (1 kap. 1 a § JB och FBL) - Ägarlägenhet

Tredimensionell samfällighet - En samfällighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt (1 kap. 1 a § andra stycket JB och FBL) -3D-samfällighet Kan bestå av ett eller flera utrymmen (skiften).

Tredimensionellt samfällighetsutrymme - En traditionell samfällighet i vilken ingår ett eller flera 3D-samfällighetsutrymmen -3D-samfällighetsutrymme Kan "sitta ihop" med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av den traditionella samfälligheten. Ett eller flera 3D-samfällighetsutrymmen kan ingå i en traditionell samfällighet.

Traditionell samfällighet med tredimensionellt samfällighetsutrymme - En traditionell samfällighet i vilken ingår ett eller flera 3D-samfällighetsutrymmen -

Tredimensionellt utrymme - Utrymme av en fastighet eller samfällighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt - 3D-utrymme

Innefattar alltså

- 3D-fastighet (som består av ett skifte)
- Skifte av 3D-fastighet (som består av flera skiften)
- 3D-samfällighet (som består av ett skifte)
- Skifte av 3D-samfällighet (som består av flera skiften)
- 3D-fastighetsutrymme (som kan sitta ihop med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av den traditionella fastigheten)
- 3D-samfällighetsutrymme (som kan sitta ihop med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av den traditionella samfälligheten)

Tredimensionell fastighetsbildning - Fastighetsbildning som avser ny- eller ombildning av 3D-utrymmen -3D-fastighetsbildning

1.1a.2 Mark och utrymme

I 1 kap. 1 a § *andra stycket* klargörs att FBL:s bestämmelser om mark ska tillämpas även i fråga om annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

Det har inte ansetts motiverat med någon motsvarande bestämmelse avseende begreppen "område" och "ägovidd". Dessa ska tolkas så att de inbegriper också tredimensionella utrymmen som inte innefattar någon del av markytan.

Samfällt utrymme

Av allmänna bestämmelser om fastighetsreglering följer att mark får överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet (se 5 kap. 1 §). Genom reglerna om tredimensionell fastighetsindelning kan en sådan överföring avse även ett tredimensionellt avgränsat utrymme. Därmed kan också nya former av samfälligheter uppkomma. Det har inte ansetts nödvändigt att uppmärksamma frågan om samfällighetsbildning särskilt i lagtexten.

Av 1 kap. 3 § i kombination med 1 kap. 1 a § andra stycket följer att en samfällighet enligt FBL kan bestå av mark *eller utrymme* som hör till flera fastigheter gemensamt. Det är således relevant att, förutom om samfällt mark, tala om *samfällt utrymme*.

1 kap. 2 § Fastighetsregistret

2 § Fastigheterna skall redovisas i fastighetsregistrets allmänna del. Bestämmelser om fastighetsregistret finns i lagen (2000:224) om fastighetsregister. Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden har införts i fastighetsregistrets allmänna del. *Lag (2000:233).*

1.2.1 Fastighetsregister

I 1 kap. 2 § *första stycket* finns den grundläggande regeln att fastigheter ska redovisas i fastighetsregistrets allmänna del. Bestämmelser om fastighetsregistret finns i FRL.

Fast egendom och fastighet

I JB:s portalparagraf (1 kap. 1 §) återfinns kopplingen mellan fastigheter och fast egendom. Av denna paragraf framgår att fast egendom är jord samt att denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Med jord avses även vattentäckt mark, dvs. sjöar, hav och andra vattenområden samt fiske (dock inte fiskeservitut).

Att fiske inbegrips framgår av bestämmelserna om bundet och fristående fiske i 2 kap. 3 § och 1 kap. 4 § FBL.

Allmänt vattenområde ingår emellertid inte i fastighetsindelningen, vilket framgår av 1 kap. 2 § JB och lagen om gräns mot allmänt vattenområde.

Samfällda mark- och vattenområden samt samfällt fristående fiske utgör fast egendom eftersom de ingår i de deläggande fastigheterna genom respektive fastighets andel i samfälligheten.

En fastighet kan bestå av ett eller flera *områden* på marken, *enskild mark*. Den kan också ha andel i en eller flera *samfälligheter*. En fastighet kan också sakna enskild mark och endast bestå av andel i en eller flera samfälligheter. Den utgör då en s.k. *andelsfastighet*, se 10.1.1 Föremål för avstyckning. I fastighetsregistret finns också upplysning om detta på fastigheten. En fastighet kan bestå av enbart fiske, s.k. fiskefastighet, se 1.4 Fristående fiske.

Speciella former av fast egendom

Till fast egendom hänförs också vissa besittningsrätter på grund av 10 § JP. Bestämmelsen syftar numera på vattenverk på annans grund samt innehav av fiskeri som är upptaget i kronans jordebok (fiskefastighet), s.k. jordeboksfiske, om besittningsrätten bestod efter JB:s ikraftträdande.

Rätten till ofri tomt i stad har numera – i och med utgången av år 1988 – upphört att existera som särskild rättsfigur (4 § JP). Den som förut innehade sådan besittningsrätt är numera i stället ägare av tomten i fråga dvs. till fastigheten.

Vattenverk på annans grund och jordeboksfiske är fastigheter och redovisas i fastighetsregistret.

Fastighetsregistrets funktion

Genom fastighetsregistret individualiseras den fasta egendomen i fastigheter. Fastighetsregistret fyller också en funktion när det gäller

fastigheternas avgränsning genom att registret med tillhörande registerkarta utgör en sammanställning av förrättningsakterna. Sammanställningen har ingen rättsverkan utan det är förrättningsakterna och andra urkunder om fastighetsindelningen som är normerande i fråga om fastigheternas omfattning (prop. 1969:128 s. B 941).

Bestämmelser om vad som ska redovisas som fastighet i registret finns i 19 kap. 1 §. Både bestämmelserna i 1 kap. 2 § och 19 kap. 1 § rör fastighetsbegreppet.

1.2.2 Registreringens betydelse

Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är enligt 1 kap. 2 § *andra stycket* fullbordade, när uppgifter om åtgärden har införts i fastighetsregistrets allmänna del. Bestämmelsen innebär att en fastighets tillkomst eller ändrade omfattning i faktiskt och rättsligt hänseende blir slutgiltig i och med registreringen.

Genom registreringen inträder således de sakrättsliga verkningarna av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet, dvs. beslutet blir gällande mot tredje man. Detta innebär t.ex. att fastighetsbildningens inverkan beträffande inskrivna rättigheter gäller i och med registreringen. Har det vid fastighetsreglering inte meddelats bestämmelse om tillträde, sker tillträde när uppgift om regleringen förts in i fastighetsregistret.

Fastighetsbildningsbeslutet kan redan före registreringen ha fått verkan för sakägarna, t.ex. när det har bestämts att tillträde ska ske så fort fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Ett annat exempel är att möjligheten att angripa förrättningen med ordinära rättsmedel liksom också möjligheten att återkalla ansökan går förlorad redan före registreringen, nämligen i och med lagakraftvinnandet. I detta sammanhang kan också nämnas att redan ansökan om förrättning har verkan gentemot ny ägare av fastigheten, t.ex. vad avser ansvar för nedlagda förrättningskostnader och bundenhet av ingångna överenskommelser (se 4.40 Ägarbyte under förrättning).

Exempel på sakrättsliga verkningar

Äganderätten till ett överfört område övergår till mottagaren i och med registreringen, om fastighetsregleringen genomförts på grundval av överenskommelse. Har den i stället genomförts på grundval av köp övergår äganderätten enligt JB:s regler, dvs. redan när köpeavtalet undertecknats av köpare och säljare.

Betydelsen av fastighetsregistrets allmänna del kan jämföras med inskrivningsdelens. De sakrättsliga verkningarna av fastighetsbildning inträder som tidigare nämnts fullt ut först genom registreringen i fastighetsregistrets allmänna del. Sakrättsliga verkningar av t.ex. förvärv av äganderätt eller nyttjanderätt inträder däremot fullt ut redan den dag när ansökan om lagfart eller inskrivning skett, dvs. redan före registreringen i inskrivningsdelen.

1 kap. 3 § Samfällighet

3 § Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

Definition

Samfällighet är mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Med mark avses dock såväl mark som vattenområden och fristående fiske.

Mot bakgrund av definitionen brukar begreppet marksamfällighet eller fiskesamfällighet användas i syfte att skilja dessa samfälligheter från t.ex. anläggningssamfälligheter enligt AL och samfälligheter enligt LVV.

Kopplingen mellan begreppen fastighet och samfällighet

En fastighet kan förutom enskild mark ha andel i en eller flera samfälligheter. En fastighet kan också sakna enskild mark och endast bestå av andel i en eller flera samfälligheter. Den utgör då en s.k. andelsfastighet.

En fastighets andel i samfälld mark är *en del av fastigheten som sådan*. Detta är en väsentlig skillnad mot servitut som är en särskild rättighet. Att servitut därför inte ingår i fastighetsindelningen som sådan framgår även av 1 kap. 1 § första stycket. Det kan mot bakgrund av det sagda förefalla något oegentligt att begreppet fastighetsbildning även innefattar servitutsåtgärder men praktiska skäl har säkert talat för att begreppet fastighetsbildning i FBL givits denna vida innebörd.

Redovisning av samfälligheter i fastighetsregistret

Enligt bestämmelser i 6 § FRF ska mark som är gemensam för flera fastigheter redovisas särskilt i fastighetsregistrets allmänna del. Denna paragrafs andra stycke har följande lydelse.

Mark som är gemensam för flera fastigheter skall redovisas särskilt. Varje samfällighet utgör därvid en registerenhet. Med samfällighet avses en ägolott som vid fastighetsbildning har avsatts för visst samfällt ändamål eller område som i annat fall hör till flera fastigheter gemensamt. Bestämmelserna om samfällighet tillämpas också på fristående fiske som är samfällt (fiskesamfällighet). Med fristående fiske avses fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte utgör servitut.

Registreringen av samfälligheterna i fastighetsregistret kan ses som en bokföringsmässig redovisning med kopplingar till de fastigheter som den samfällda marken hör till, detta i syfte att enkelt och praktiskt kunna identifiera och hantera den gemensamma marken som ett objekt för sig.

I fastighetsregistrets allmänna del görs vissa redovisningstekniska förenklingar. Detta gäller t.ex. officialservitut och ledningsrätt som utövas på samfälld mark. Rättigheterna, förmån och last, redovisas nämligen på samfälligheten och inte på de deläggande fastigheterna. Avtalsservitut lokaliserad till mark som är samfälld, redovisas däremot på de deläggande fastigheterna. En upplysning om belastningen kan dessutom finnas redovisad på samfälligheten, om denna är registrerad. Se även 10.5.2 Andelsservitut.

Vad som är samfällighet

Samfällighet har redan före FBL använts för att beteckna mark som tillhör flera fastigheter gemensamt, dock endast vissa varianter därav (se prop. 1969:128 s. B 80).

Med samfällighet avses i FBL inte bara sådan som bildas enligt FBL utan också tidigare bildad samfällighet och andra företeelser som uppfyller definitionen i 1 kap. 3 §. Det innebär att med samfällighet avses i huvudsak

- mark som undantagits för gemensamt behov
- mark som av ålder är samfälld
- mark som lämnats oskiftad
- gemensam ägovidd
- häradsallmänningar och allmänningsskogar
- samfälligheter tillkomna genom inlösen enligt AL

Beträffande gemensam ägovidd samt häradsallmänningar och allmänningsskogar se nedan.

Gemensam ägovidd

Genom definitionen av samfällighet i 1 kap. 3 § utgör även de s.k. gemensamma ägovidderna samfälligheter (se prop. 1969:128 s. B 80 f. och 682, prop. 1970:145 s. 279). Skälet till att gemensam ägovidd hänförts till samfällighet torde vara en strävan efter en klar systematik.

En gemensam ägovidd kan ha uppkommit på t.ex. följande sätt. En bonde var vid laga skifte ägare till två fastigheter. Han hade förvärvat den ena fastigheten genom arv och den andra fastigheten genom köp. Dessa fastigheter lades därefter ut vid laga skiftet som en ägolott. Vid registrering av fastigheterna enligt jordregisterförordningen skulle då arealen av ägolotten redovisas på båda fastigheterna men inom klammer och anteckning skulle ske att ägovidden var gemensam för fastigheterna.

Detta registreringsförfarande tillämpades inte bara när en ägolott lagts ut gemensamt för flera fastigheter vid en lantmäteriförrättning utan även i andra fall, när marken och därvid också arealen befunnits vara gemensam för flera fastigheter.

Eftersom de gemensamma ägovidderna är samfälligheter på grund av definitionen i FBL, är de berörda fastigheterna andelsfastigheter eftersom de saknar enskild mark.

Karakteristiskt för de gemensamma ägovidderna är att de delägende fastigheterna nästan alltid har samma ägare. De är vidare oftast mycket stora samfälligheter, t.ex. hela hemman, i förhållande till vanliga samfälligheter men med endast ett fåtal delägende fastigheter.

Alla gemensamma ägovidder är ännu inte redovisade som samfälligheter i fastighetsregistret. Gemensam ägovidd som inte registrerats som

samfällighet redovisas normalt med gemensam areal för de delägande fastigheterna.

En speciell typ av gemensam ägovidd utgör de s.k. *godsfallen*. Dessa har främst uppkommit på grund av den herrgårdsbildning som skedde under 1600-talet. Godsen består av flera fastigheter – jordeboksenheter – men gränserna mellan fastigheterna är sedan länge utplånade. Dessa betraktas därför normalt som gemensamma ägovidder. Den här typen av gods kom till för så länge sedan att de oftast redovisas som en enhet redan när de uppträder i äldre kartor och handlingar. De fastigheter som ingår i ägovidden betraktas som andelsfastigheter och ägovidden som en samfällighet. I undantagsfall kan dock krävas en fastighetsbestämning för att avgöra om ägovidden är en samfällighet eller är uppdelad på enskilda fastigheter.

Häradsallmänningar och allmänningskogor

Allmänningskogor i Norrland och Dalarna, häradsallmänningar samt sådana sockenallmänningar som avses i 45 § lagen om häradsallmänningar betraktas som samfälligheter enligt FBL. De var tidigare registrerade som fastigheter trots att de inte kunde vara föremål för inskrivning. De omregistreras nu successivt till samfälligheter. Fastighet som har införlivats med allmänningskogarna eller allmänningarna utgör dock självständiga fastigheter men omfattas av förvaltningen.

1 kap. 4 § Fristående fiske

4 § Vad som i denna lag sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som ej ingår i äganderätten till vattenområdet och ej utgör servitut.

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 82.

Vad som i FBL sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte utgör servitut. Sådant fiske kallas *fristående fiske*. I motsats till fristående fiske står så kallat *bundet fiske*, det vill säga fiske som ingår i äganderätten till vattenområdet där fisket får utnyttjas. FBL bygger på synsättet att bundet fiske är normalfallet och att bundenheten ska bevaras, se [2.3 Bundet fiske](#). Om vissa villkor är uppfyllda finns möjlighet att vid fastighetsbildning bestämma att fisket inte ska överföras i samband med att vattnet överförs, så att bundenheten därmed bryts, se [3.8.2 Möjlighet att lämna fisket orört vid fastighetsbildning](#).

Fristående fiske är fast egendom och jämställs därför med mark eller område vid tillämpningen av FBL. Därför kan det bli föremål för fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsåtgärder. Fristående fiske kan utgöra fastighet för sig, så kallad *fiskefastighet*, eller höra till en fastighet eller samfällighet som även innehåller mark- eller vattenområden, så kallad *fiskelott*.

Trots att fiske som utgångspunkt anses ingå i vattenområdet är detta i praktiken relativt ovanligt förekommande. Det har sin förklaring i att vatten och fiske ofta lämnats obehandlade eller behandlats tvetydigt vid skiftesförrättningar. Till följd av den presumptionsregel som utvecklats i rättspraxis har vattnet därför ofta blivit delat med stranden men fisket samfällt, se [Handbok JB 1.5 Gräns i vattenområde](#). Bundenheten har således upplösts. Fristående fiske kan också ha uppkommit genom särskild fiskedelning (skifte på fisket) med bortseende från hur vattnet är delat, avstyckning enligt JDL, urminnes hävd, dom eller skattläggning.

Beträffande JDL ska särskilt nämnas dels att det inte var tillåtet att skilja fiske från rätten till grunden, dels att det från 1950 inte var tillåtet att uppdelat fristående fiske. Fiskeservitut kunde heller inte bildas. Styckningslott kunde dock erhålla andel i samfällt vatten med bundet fiske. Till styckningslott kunde också föras vattenområde. Om fisket var bundet kom styckningslotten därigenom att omfatta även fisket i detta vatten. Det förekommer dock att stamfastighetens enskilda fiske avsatts som samfällt för styckningsdelarna, liksom att styckningslott fått procentandel i styckningsfastighetens andel i samfällt fristående fiske, i strid mot gällande bestämmelser. Om sådan avstyckning ändå blivit fastställd bör det fastställda förrättningsresultatet följas.

Beträffande fiskefastigheter som tillkommit genom skattläggning i äldre tid, s.k. *jordeboksfisken*, se [FBLP 10 § Äldre besittningsrätter](#). Det är vanligt att sådana fastigheter omfattar endast fiske efter viss slags fisk, till exempel ål eller lax. I sådana fall är fisket efter övriga fiskslag fortsatt bundet, såvida bundenheten inte upplösts genom senare förrättning.

Ett fristående fiske kan genom fastighetsbildning införlivas med det vattenområde där fisket får utövas. Fisket blir då bundet.

Termen fiske i FBL omfattar endast *fastighetsägares enskilda fiskerätt*, inte nyttjanderättshavares. Med fastighetsägares enskilda fiskerätt avses den rätt att fiska som utgör en befogenhet som grundas på att fiske ingår i fastigheten eller som grundas på servitut (se prop. 1969:128 del B s. 82). *Observera dock att fiskeservitut* utgör varken fristående fiske eller bundet fiske utan är en särskild rättighet vid sidan av dessa. Någon särreglering av fiskeservitut finns inte utan de generella servitutsbestämmelserna är tillämpliga. För bildande, upphävande och ändring av fiskeservitut gäller således reglerna i 5 och 7 kap. Regler om bildande av servitut finns även i 10 kap. 5 § och 11 kap. 6 §. Dessa bestämmelser omfattar även fiskeservitut.

Observera att visst fiske är fritt för var och en enligt 9 § fiskelagen (1993:787), dvs. med bortseende från fastighetsindelningen och ev. nyttjanderättsupplåtelser.

1 kap. 5 § Förordningar och föreskrifter

5 § Närmare föreskrifter för tillämpningen av denna lag meddelas av regeringen eller av myndighet som regeringen bestämmer. <i>Lag (1977:362).</i>
--

Med stöd av denna bestämmelse har regeringen utfärdat förordningen FBK som innehåller vissa föreskrifter för tillämpningen av FBL. Enligt 38 § FBK får Lantmäteriet meddela de ytterligare föreskrifter som behövs för tillämpningen av FBL, FBLP, FBK och lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning. Dessa föreskrifter finns i författningsserien LMFS (tidigare LMVFS). En sådan författning har samma bindande karaktär som lagar antagna av riksdagen och förordningar utfärdade av regeringen. De är bindande – förutom för LM – även för utomstående. Föreskrifterna utfärdas till olika paragrafer i respektive lagar och återges i denna handbok i anslutning till respektive paragraf i FBL.

ANDRA AVDELNINGEN - FASTIGHETSBILDNING I ALLMÄNHET (2-4 KAP.)

2 KAP. GRUNDLÄGGANDE BESTÄMMELSER

I detta kapitel anges vilka fastighetsbildningsinstitut som finns och att fastighetsbildningsfrågorna behandlas vid förrättning. Vidare regleras verkan av fastighetsbildning i särskilda avseenden. Även vissa gemensamma regler om kostnaderna har tagits upp här. Kapitlet omfattar sex paragrafer.

I 2 kap. 1 § anges att fastighetsbildning sker som fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och som avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet.

Enligt 2 kap. 2 § prövas fråga om fastighetsbildning vid förrättning. Dessutom anges i paragrafen att fastighetsbildningsåtgärder får handläggas gemensamt och att fastighetsbestämning i vissa fall ska företas i samband med fastighetsbildning.

I 2 kap. 3 § anges att fastighetsbildning som innebär ändring i fastighetsindelningen och berör vattenområde omfattar även till vattenområdet bundet fiske om inte annat bestäms.

I 2 kap. 4 § hänvisas till JB, när det gäller vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet. I paragrafen finns också en undantagsbestämmelse när det gäller vad som är tillbehör efter fastighetsreglering.

I 2 kap. 5 § finns bestämmelse om till vilken fastighet servitut eller annan särskild rättighet hör vid ändring i fastighetsindelningen, om inte annat bestämts vid fastighetsbildningen.

I 2 kap. 6 § behandlas fördelning av förrättningskostnader i olika situationer och vad som utgör förrättningskostnader. Där anges också att paragrafen i princip är dispositiv beträffande fördelningen av förrättningskostnaderna.

I 2 kap 7 § finns bestämmelser om möjligheter till indrivning av förrättningskostnader med stöd av utsökningsbalken när dessa inte betalats in i rätt tid.

2 kap. 1 § Fastighetsbildningsåtgärder

1 § Fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet.

Genom *fastighetsreglering* kan mark föras från en fastighet eller samfällighet till en annan fastighet eller samfällighet. Även andel i samfällighet kan föras från en fastighet till en annan. Genom fastighetsreglering kan man också bilda samfälligheter samt bilda, ändra eller upphäva servitut. Fastighetsreglering i allmänhet regleras i 5 kap. I 6 kap. regleras särskilt åtgärder beträffande samfälligheter, i 7 kap. beträffande servitut, i 8 kap. beträffande inlösen och i 9 kap. beträffande gemensamma arbeten.

Genom *avstyckning* kan viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Avstyckning kan även göras från samfälld mark. Avstyckning regleras i 10 kap.

Klyvning innebär att fastighet, som ägs av flera med samäganderätt, delas i lotter vilka bildar fastigheter var för sig eller ingår i sammanläggning. Detta regleras i 11 kap.

Flera fastigheter kan enligt 12 kap. *sammanläggas* till en fastighet.

2 kap. 2 § Fastighetsbildningsförrättning

2 § Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning. Förrättning handlägges av lantmäterimyndighet. Fastighetsbildningsfråga upptages efter ansökan, om ej annat är föreskrivet.

Flera fastighetsbildningsåtgärder får handläggas gemensamt vid en förrättning eller, om de börjat handläggas gemensamt, delas upp på skilda förrättningar.

Av 14 kap. följer att fastighetsbestämning i vissa fall skall företagas i samband med fastighetsbildning. *Lag (1995:1394).*

2.2.1 Lantmäterimyndigheten

Enligt 2 kap. 2 § första stycket *första meningen* prövas en fråga om fastighetsbildning vid en förrättning. Enligt *andra meningen* handläggs förrättningen av LM. De närmare föreskrifterna om förrättning och om LM finns i 4 kap. FBL.

Enligt *tredje meningen* tas en fastighetsbildningsfråga upp efter en ansökan, såvida inte annat är föreskrivet. Detta gäller även då en myndighet påkallar en fastighetsbildningsåtgärd (se 5.3 Initiativrätt). En fastighetsbildningsåtgärd kan emellertid komma till stånd på initiativ av LM utan ansökan i vissa situationer enligt följande.

1. Enligt 7 kap. 10 § kan servitut bildas, ändras eller upphävas utan ansökan, om åtgärden är av betydelse för någon annan fastighetsregleringsåtgärd och företas i samband med denna.
2. Enligt 11 kap. 1 § fjärde stycket kan klyvning ske utan ansökan i samband med en fastighetsreglering, som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet.
3. Enligt 12 kap. 8 § kan sammanläggning utan ansökan ske i samband med fastighetsreglering, som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område eller om en annan fastighetsbildning – t.ex. en klyvning – är beroende av sammanläggningen.
4. Även vid fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning får fastighetsreglering eller avstyckning företas utan ansökan enligt 13 kap. 3 §.

2.2.2 Flera fastighetsbildningsåtgärder

Flera fastighetsbildningsåtgärder får enligt 2 kap. 2 § andra stycket handläggas gemensamt vid en förrättning – s.k. kumulation – eller, om de har börjat handläggas gemensamt, delas upp på skilda förrättningar.

Uppdelning av en förrättning på flera sådana får ske oberoende av hur ansökan om förrättningen har gjorts. Om en ansökan avser flera fastighetsbildningsåtgärder, kan uppdelning på skilda förrättningar göras, om det är lämpligt. Vidare får, när flera ansökningar har gjorts och dessa först har förenats till handläggning vid en gemensam förrättning, handläggningen åter delas upp på skilda förrättningar (prop. 1969:128 s. B 85 f., jämför även 14 kap. RB).

Termen *förrättning* är reserverad för själva den formella handläggningen i första instans av fastighetsbildningsfrågorna och i stort sett enhetliga regler

gäller för denna handläggning. När flera fastighetsbildningsåtgärder förs samman till en gemensam prövning, föreligger bara en förrättning.

Rättsfall: Gemensam prövning var rätt

HovR V Sv, 1979–10–04, SÖ 68 (LM ref 79:45) HovR ansåg att vikten av en allsidig prövning av de olika alternativen och att förrättningskostnaderna begränsades medförde att flera åtgärder skulle prövas i en förrättning trots att två ansökningar inkommit i ärendet.

Rättsfall: Besvär rätt trots skilda förrättningar

Göta HovR, 1979–05–14, UÖ 33 (LM ref 79:66) Fastighetsägare B ansökte om att ett visst område skulle föras till hans fastighet. Därefter – innan den första förrättningen avslutats – ansökte fastighetsägare C om att samma område i stället skulle föras över till hans fastighet. Dessa ansökningar handlades i skilda förrättningar. HovR ansåg C ha rätt att överklaga den förrättning som berörde B:s ansökan. Detta på grund av att C:s ansökan kommit in innan den första förrättningen avslutats.

2.2.3 Fastighetsbestämning i vissa fall

Av 14 kap. följer enligt 2 kap. 2 § tredje stycket att fastighetsbestämning i vissa fall ska företas i samband med fastighetsbildning. Enligt 14 kap. 2 § andra stycket handläggs fastighetsbestämning och fastighetsbildning gemensamt vid en förrättning när det finns ett samband mellan åtgärderna, om inte särskilda skäl föranleder annat.

I samband med fastighetsbildning kan fastighetsbestämning ske utan ansökan enligt 14 kap. 1 a § första stycket 1, om det behövs för fastighetsbildningen.

2 kap. 3 § Bundet fiske

3 § Fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde, omfattar även fisket, om detta ingår i äganderätten till området. Med stöd av 3 kap. 8 § får dock annat bestämmas.

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 86–87.

Fastighetsbildning som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde, omfattar enligt 2 kap. 3 § *första meningen* även fisket, om detta ingår i äganderätten till området. Att fisket ingår i äganderätten till vattenområdet kallas *bundet fiske*. Bundet fiske följer alltså automatiskt med vattenområdet. Med fristående fiske menas motsatsvis sådant fiske som varken ingår i äganderätten till vattenområdet eller utgör servitut. Begreppen bundet fiske och fristående fiske behandlas närmare i [1.4 Fristående fiske](#).

Med stöd av 3 kap. 8 § får dock enligt *andra meningen* annat bestämmas. Bundet fiske kan alltså med dagens bestämmelser bli fristående *endast* genom att fisket i vissa fall, under de villkor som anges i 3 kap. 8 §, undantas från fastighetsbildning. I sådana fall följer fisket inte med när vattenområdets fastighetstillhörighet ändras, utan bundenheten upplöses, se [3.8.2 Möjlighet att lämna fisket orört vid fastighetsbildning](#).

2 kap. 4 § Fastighetstillbehör

4 § Vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet framgår av jordabalken. Byggnad eller annan anläggning som enligt beslut vid fastighetsreglering skall rivas eller flyttas utgör dock ej tillbehör till den fastighet på vilken den är belägen.

Enligt 2 kap. 4 § *första meningen* framgår av JB vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet.

I 1 kap. 1 § JB regleras vad som är fast egendom och i 2 kap. vad som är tillbehör till fastighet. Föremål av den karaktär som anges i 2 kap. 1–3 §§ JB (fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör) och som tillförts av fastighetsägaren är tillbehör till fastigheten. Om ett sådant föremål skiljs från fastigheten på sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna blir föremålet därefter enligt 2 kap. 7 § JB lös egendom.

I 2 kap. 4 § *andra meningen* finns ett komplement till denna bestämmelse. Om det vid fastighetsreglering beslutas att byggnad eller annan anläggning, som är tillbehör till den fastighet där den finns, ska rivas eller flyttas enligt 5 kap. 24 och 25 §§ är byggnaden eller anläggningen i fråga inte längre tillbehör till den fastigheten utan blir lös egendom på grund av beslutet. Detta inträffar i enlighet med 1 kap. 2 § andra stycket genom *registreringen* av ändringen i fastighetsindelningen. Om marken där byggnaden eller anläggningen finns tillhör annan fastighet efter förrättningen än före blir alltså inte byggnaden tillbehör till den fastighet dit marken förts. Finns byggnaden kvar på den ursprungliga platsen sedan äganderätten till marken övergått genom att ändringen i fastighetsindelningen blivit gällande, är byggnaden att anse som lös egendom oberoende av om tiden för flyttning gått till ända eller inte (prop. 1969:128 s. B 90).

Byggnaden eller anläggningen blir alltså lös egendom även om det naturliga sambandet mellan byggnaden och marken ännu inte brutits. I 2 kap. 7 § JB förutsätts just att det naturliga sambandet först måste brytas.

2 kap. 5 § Hantering av servitutsförmån

5 § Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen. Vad som nu sagts gäller icke, om annat bestäms vid fastighetsbildningen.

Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer enligt 2 kap. 5 § *första meningen* rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen. Bestämmelsen är en *tolkningsregel* och har betydelse vid såväl nybildning som ombildning av fastighet.

Anm. beträffande särskild rättighet

Rättighetsbegreppet i denna paragraf har samma innebörd som i 10 kap. 4 §. Detta har också kommit till uttryck på så sätt att i båda paragraferna används begreppet servitut eller annan särskild rättighet. Särskild rättighet omfattar inte andel i samfällighet. Huruvida rättigheten uppkommit genom avtal eller exempelvis genom förrättningsbeslut är likgiltigt.

Ett servitut är förenat med äganderätten till den härskande fastigheten (14 kap. 3 § JB) och följer i princip alltid denna vid ändring i fastighetsindelningen. I 2 kap. 5 § görs avsteg ifrån denna princip. Enligt *första meningen* följer servitutsrättigheten marken i stället för fastigheten i vissa situationer. Detta gäller om rättigheten i sin helhet behövs endast för det markområde som genom fastighetsbildningen skiljs från fastigheten, dvs. endast för det markområde som bildar en ny egen fastighet eller som överförs till en annan fastighet.

En fastighet har t.ex. en servitutsrättighet avseende rätt till utfartsväg på en annan fastighet. Brukningscentrum avstyckas eller regleras över till en annan fastighet. Enligt 2 kap. 5 § följer rättigheten marken. Det innebär att styckningslotten, eller den fastighet dit marken förs vid fastighetsreglering, i stället blir härskande.

En rättighet som enligt 2 kap. 5 § kommit att tillhöra en annan härskande fastighet än förut får inte utövas så att den tjänande fastigheten belastas mer än vad som följer av upplåtelseurkunden (beträffande avtalsservitut se 14 kap. 11 § JB).

Anm. beträffande regelns tillämpningsområde

En rimlig tolkning är att regeln gäller vid ändringar i fastighetsindelningen som gjorts efter FBL:s ikraftträdande men att den är tillämplig även på rättigheter – såväl official- som avtalsrättigheter – tillkomna dessförinnan.

Denna paragraf är som tidigare nämnts en tolkningsregel. Vad som sagts gäller enligt *andra meningen* inte, om annat bestäms vid fastighetsbildningen.

Departementschefen betonade i anslutning till denna bestämmelse betydelsen av att det vid förrättningen ges klara besked om vart särskilda rättigheter ska höra i de fall någon anledning till tvekan kan föreligga för att undvika framtida tvister om fastighetsbildningens inverkan på rättigheterna (prop. 1969:128 s. B 93).

Fastighetsreglering

Om mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet förs till en annan fastighet, får förordnas att rättigheten ska höra till båda de berörda fastigheterna eller till en av dem (7 kap. 12 §). Meddelas inte något förordnande gäller 2 kap. 5 §.

Avstyckning

Vid avstyckning från fastighet till vilken hör ett servitut eller annan särskild rättighet fortsätter i princip stamfastigheten att vara härskande såvida inte annat bestämts. Emellertid kan enligt 10 kap. 4 § bestämmas att rättigheten i stället helt eller delvis ska läggas till styckningslotten beroende på styckningsdelarnas behov av denna. Det kan bestämmas att

1. styckningslotten får hela servitutet
2. styckningslott och stamfastigheten får bestämda delar av servitutet
3. servitutet blir gemensamt för styckningsdelarna om servitutet inte lämpligen kan delas upp.

Om det inte bestämts enligt något av dessa tre alternativ träder regeln i 10 kap. 4 § andra stycket in enligt vilken stamfastigheten behåller rättigheten, såvida den inte övergår till styckningslotten enligt 2 kap. 5 §.

Klyvning

Vid klyvning av en servitutsberättigad fastighet ska servituten fördelas enligt 11 kap. 5 § första stycket. Enligt denna bestämmelse ska rättigheten i sin helhet tilläggas en av lotterna eller fördelas mellan lotterna eller mellan vissa av dem. Även vid klyvning kan den tilläggas flera av lotterna gemensamt om det inte är lämpligt att dela upp den.

Om det inte bestämts någon fördelning med stöd av 11 kap. 5 § första stycket träder regeln i andra stycket in enligt vilken rättigheten tillhör klyvningslotterna gemensamt, såvida den inte övergår till viss klyvningslott enligt bestämmelsen i 2 kap. 5 §.

Sammanläggning

När en servitutsberättigad fastighet ingår i sammanläggning kommer servitutet att gälla till förmån för den nybildade fastigheten oavsett om det är knutet till visst område eller ej. Något särskilt påpekande om detta behövs inte i förrättningshandlingarna.

2 kap. 6 § Fastighetsbildningskostnader

6 § Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som gäller för den fastighetsbildningsåtgärd om vilken är fråga. Kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Avvisas ansökan eller inställes förrättning, skall sökanden betala uppkomna kostnader, om icke särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Har förrättningen enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket påkallats av länsstyrelsen, skall sådana kostnader betalas av staten.

Överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna på annat sätt än som följer av lagen skall gälla, om det icke är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.

Till förrättningskostnader hänföres taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som ej ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket. *Lag (1987:124).*

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 93 ff., prop 1985/86:90 s 146

Introduktion och disposition

I bestämmelsen återfinns de övergripande reglerna för prövningen av kostnadsansvaret för fastighetsbildning (avsnitt 2.6.1 och 2.6.2), sakägarnas möjlighet att träffa överenskommelse i frågan (avsnitt 2.6.3), samt vad som räknas som förrättningskostnader (avsnitt 2.6.4).

Bestämmelserna om LM:s räkningar återfinns inte i FBL – med undantag för bestämmelserna om hur räkningarna överklagas. De återfinns i stället i FAL och i Lantmäteriets föreskrifter i ämnet, se avsnitt 2.6.4. Av systematiska skäl behandlas frågan i detta avsnitt.

Debiteringsbeslut – räkningar

LM ska inte besluta om vilka belopp som de betalningsskyldiga ska betala i kostnadsfördelningsbeslutet (se mer härom samt undantag i avsnitt 2.6.1). Detta sker i stället i särskild ordning genom att LM ställer ut räkningar. Varje räkning som ställs ut av LM utgör ett myndighetsbeslut varigenom de belopp som ska betalas av respektive betalningsskyldig fastställs (debiteringsbeslut), jfr 1 och 8 §§ FAL. Utöver specificering av det belopp som ska betalas innebär debiteringsbesluten ett ställningstagande från LM om förrättningskostnadens skälighet. (Ifall delräkningar har ställts ut är det sluträkningen som innefattar detta ställningstagande.) Ställningstagandet avser både skäligheten av den totala förrättningskostnaden och kostnaden för respektive åtgärd.

Vad som ska anges i en räkning framgår dels av 7-8 §§ FAL, dels av 31-32 §§ FL. I en räkning ska LM ange

- det belopp som en sakägare ska betala (8 § FAL, 31 § 2 FL),
- om och med vilket belopp avgiften har satts ned enligt 7 § (8 § FAL),
- räkningens utställandedag (31 § 1 FL),
- vem som har tagit beslutet (31 § 3 FL), samt
- en klargörande motivering med uppgift om vilka bestämmelser i lag, förordning eller föreskrifter som har tillämpats för debiteringen, samt vilka omständigheter som har varit avgörande för debiteringsbeslutet. (32 § första stycket FL).

I sista punkten ovan anges att de omständigheterna som varit avgörande för debiteringsbeslutet ska framgå anges. Det innebär som huvudregel att i vart fall följande uppgifter måste framgå klart och tydligt av beslutet:

- vilken tid som har lagts ned i förrättningen,
- vem som har lagt ned respektive tid,
- vilket datum respektive tid har lagts ned,
- vilken timtaxenivå som tillämpats för respektive tid,
- vilket arbetsmoment och åtgärd respektive tid avser,
- vilka fasta belopp som har påförts förrättningen,
- vad de fasta beloppen avser (ex. grund- eller tilläggsbelopp etc.), samt
- vilken åtgärd och arbetsmoment det fasta beloppet avser.

Om ovanstående uppgifter av tekniska skäl inte kan redovisas i räkningen ska de redovisas i en till beslutet bilagd handling. Det räcker inte att uppgifterna skickas ut till sakägarna i samband med att räkningen överklagas eller på uppmaning från domstol. Den främsta anledningen till att uppgifterna ska framgå redan av beslutet är för att sakägarna ska kunna ta tillvarata sin rätt. En sakägare måste kunna läsa räkningen och själv skapa sig en bild av om räkningen är korrekt och skälig utifrån de omständigheter som den grundas på. Om uppgifterna inte finns tillgängliga i begriplig form för sakägaren i räkningen och inte presenteras förrän i samband med ett överklagande försämrar sakägarens möjlighet att komma med relevanta invändningar mot räkningen. Om uppgifterna inte finns med i räkningen försvåras dessutom domstolens möjlighet att pröva riktigheten och skäligheten av räkningen. Detta kan leda till att prövningen förskjuts till en övre instans. (Se bl.a. MÖDs dom av den 16 juni 2023 i mål nr F 2036-23.)

Det är den som beslutar i debiteringsfrågan som ansvarar för att lagens krav på beslutets utformning är uppfyllt – i normalfallet förrättningslantmätaren eller dennes chef, se bl.a. Lantmäteriets Handbok Avgifter vid lantmåteriförrättningar (ver. 2.1) avsnitt 7.1.

Rättsfall: Otydligheter i räkningen drabbar LM

MÖD, 2023-06-16, F 2036-23. MMD gjorde (utifrån då tillgängliga uppgifter) bedömningen att oskäligt mycket tid hade förts för vissa moment av förrättningen, samt efter att förrättningen avslutats, och satte därför ner den debiterade förrättningskostnaden. Vid MÖD redogjorde LM för brister i ekonomisystemets presentation av de debiterade kostnaderna, vilket gett intryck av att tid förts andra datum än de faktiskt förts och att tidposter slagits samman för flera dagar. MÖD konstaterade att det är en förutsättning för att kunna bedöma om nedlagd tid har behövts och om den fakturerade tiden har varit skälig, att LM senast i samband med utställande av fakturan tydligt redovisar vilket arbete som har utförts och vilken tid detta har tagit i anspråk. LM har därför att se till att tidredovisningen görs på ett sådant sätt som behövs för att fungera som underlag för fakturering. Brister i detta avseende får gå ut över LM. MÖD menade att fakturaunderlaget som LM tidigare hade presenterat framstod som bristfälligt och svårtolkat och att det inte med klarhet gick att utläsa hur den nedlagda tiden fördelat sig mellan olika arbetsmoment. I vissa avseende hade redovisningen varit felaktig. LM hade först vid MÖD kommit in med förtydligande om vad fakturorna avsåg. Ett förfarande som i sig kan ifrågasättas bland annat då det innebär att prövningen helt förskjuts till den sista instansen. MÖD fann att det av MMD fastställda beloppet motsvarade vad LM skäligen borde ha behövt lägga ned på förrättningen med hänsyn till ärendets karaktär och omfattning. LM:s överklagande avslogs.

2.6.1 Fördelning av kostnader

Kostnader för fastighetsbildningsåtgärd

Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning ska betalas enligt de bestämmelser som gäller för den fastighetsbildningsåtgärd som det är fråga om. För fastighetsreglering finns bestämmelser i 5 kap. 13 § om fördelning i allmänhet av kostnaderna och i 14 § om fördelning i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv. Kostnaderna för avstyckning regleras i 10 kap. 10 §, för klyvning i 11 kap. 10 §, för sammanläggning i 12 kap. 14 § och för fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning i 13 kap. 5 §.

För att kunna avgöra vilka kostnader som hör till respektive åtgärd, samt vilka kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder, är det av avgörande betydelse att LM är noggrann i sin tidredovisning. Tiden måste redan från början redovisas på ett sätt som möjliggör för LM att i efterhand fördela kostnaderna till rätt åtgärd även om åtgärder tillkommit eller ”utgått” ur förrättningen.

Gemensamma kostnader för skilda åtgärder

Kostnader som är gemensamma för olika åtgärder ska fördelas på åtgärderna efter vad som är skäligt.

Av bestämmelsen följer att kostnader som är gemensamma för olika *fastighetsbildningsåtgärder* ska fördelas mellan åtgärderna. Fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning, som inte är fastighetsbildningsåtgärder, saknar motsvarande reglering. Detsamma gäller för förrättningar enligt ÄULL. Det innebär att det inte finns något uttryckligt stöd för att fördela kostnader som är gemensamma exempelvis för en fastighetsreglerings- och en fastighetsbestämningsåtgärd. För ledningsrättsåtgärd och anläggningsåtgärd finns stöd för fördelning av gemensamma kostnader i 27 § tredje stycket LL, respektive 29 § fjärde stycket AL. Lantmäteriet anser att det skulle innebära tillämpningsproblem om kostnader som är gemensamma för fastighetsbildningsåtgärd och åtgärder enligt 14 kap. FBL eller ÄULL inte kunde fördelas mellan åtgärderna. Vidare saknas det uppenbara skäl att särbehandla dessa åtgärder i det aktuella hänseendet. Av denna anledning anser Lantmäteriet att det finns skäl att tillämpa den aktuella bestämmelsen analogt även i fråga om sådana kostnader.

Kostnadsfördelningen sker i två steg

Kostnadsfördelningen är tänkt att ske i två steg. I första steget, ska de kostnader som är gemensamma för flera åtgärder fördelas mellan åtgärderna efter vad som är skäligt. I andra steget ska kostnaderna för varje åtgärd fördelas mellan sakägarna med stöd av den kostnadsregel som gäller för respektive åtgärd (prop. 1969:128 del B s. 96 f). LM:s prövning i frågan ska utmynna i ett beslut, i allmänhet benämnt som *kostnadsfördelningsbeslut*, som ska meddelas senast när förrättningen avslutas eller ställs in (4 kap. 33 § FBL).

Kostnadsfördelningsbeslutet

I kostnadsfördelningsbeslutet ska LM besluta om skyldigheten att betala förrättningskostnaderna och grunderna för dess fördelning mellan de som är betalningsskyldiga. Om det finns kostnader som är gemensamma för flera

åtgärder bör det framgå av beslutet hur dessa fördelas mellan åtgärderna. LM ska däremot som huvudregel inte besluta om vilka belopp som ska betalas. Om hela förrättningen omfattas av en överenskommelse om fast pris bör LM kunna ange vilka belopp som ska betalas. Vidare bör LM – om det följer av en överenskommelse i frågan – kunna ange belopp för någon eller några av sakägarna (exempelvis om det följer av överenskommelsen att en av sakägarna ska stå för 20 000 kronor och den andra för resterande del).

LM ska inte relatera kostnaderna för åtgärderna till varandra, exempelvis genom att ange att kostnaderna för åtgärden X utgör en tredjedel av den totala förrättningskostnaden. Fastställande av vilka belopp som ska betalas och skäligheten av den totala förrättningskostnaden ska i stället prövas i särskild ordning genom att LM ställer ut räkning på de betalningsskyldiga. Om LM i kostnadsfördelningsbeslutet bestämmer att en viss åtgärd svarar för en viss del av den totala förrättningskostnaden försvåras sakägarnas och domstolens möjlighet att bedöma om kostnadsfördelnings- och debiteringsbeslut är korrekta. Detta beror huvudsakligen på att det då inte går att utläsa vilka tider som LM anser har behövts för respektive åtgärd. Vidare innebär ett sådant kostnadsfördelningsbeslut att LM föregår den prövning som ska göras vid debiteringsbeslutet, se exemplet nedan. (Se prop. 1969:128 del B s. 302 f och MÖDs dom den 13 september 2024 i mål nr F 7086-23.)

Det rättsliga problemet med att relatera kostnaderna för åtgärderna till varandra kan illustreras med följande exempel: LM beslutar att avstyckningen står för en tredjedel av den totala förrättningskostnaden och fastighetsregleringen för resterande två tredjedelar. Vid beslutstidpunkten är de slutliga förrättningskostnaderna inte kända, utan LM:s bedömning bygger på en skälighetsuppskattning av hur stor del av den nedlagda tiden som hör till respektive åtgärd. Domstolen kan vid överprövningen av den senare utställda räkningen göra bedömningen att den tid som LM lagt ned (exempelvis för sammanträde) i fastighetsregleringsåtgärden är oskäligt hög. Om domstolen sätter ned det debiterade beloppet i denna del leder det till att avstyckningen får stå för en större del av den totala förrättningskostnaden än vad som följer av LM:s beslut i kostnadsfördelningsfrågan. Domstolen kan därmed inte göra en annan bedömning än LM i fråga om kostnadernas skälighet utan att det uppstår en avvikelse i förhållande till kostnadsfördelningsbeslutet.

Rättsfall: Procentuell fördelning av förrättningskostnader

MÖD, 2024-09-13, F 7086–23. I kostnadsfördelningsbeslutet angav LM att en viss åtgärd utgjort en viss procentuell andel av den totala förrättningskostnaden. MÖD menade att detta sätt att i efterhand uppskatta vilka kostnader som hör till vilka åtgärder försvårar för både sakägarna och domstolen att bedöma riktigheten av kostnadsfördelningsbeslutet respektive skäligheten vid en eventuell överprövning av debiteringsbesluten. En procentuell fördelning mellan åtgärderna innebär vidare att myndigheten föregår de efterföljande debiteringsbesluten genom att relatera kostnaderna för åtgärderna till varandra. Detta bedömdes därför inte vara i enlighet med vare sig fördelningsbestämmelserna eller avsikten med 4 kap. 33 § FBL. MÖD ändrade LM:s beslut om fördelning av förrättningskostnader så att beslutsmeningarna om den procentuella fördelningen utgick ur kostnadsfördelningsbeslutet.

Nedan redovisas exempel på beslutsmeningar om fördelning av gemensamma kostnader.

Exempel:

Kostnaderna för grund- och tilläggsbelopp är gemensamma för åtgärderna och fördelas med hälften var till fastighetsregleringen och till fastighetsbestämningen.

Kostnaderna för inventering, mätning och markering i fält är gemensamma för åtgärderna. Dessa fördelas med två tredjedelar till fastighetsregleringen och en tredjedel till fastighetsbestämningen.

Kostnaderna för fastighetsregleringen ska betalas till hälften av X 1:2s ägare Alf Alfsson och Bengt Bengtsson och till hälften av X 1:3s ägare Carl Carlsson.

Kostnaderna för fastighetsbestämningen ska betalas av X 1:3s ägare Carl Carlsson.

Verkan av ändrade ägarförhållanden

När en fastighet får en ny ägare övertar denne den förre ägarens ställning som sakägare och övertar dennes talerätt.

Det är ägarförhållande vid tidpunkten för beslutet som är avgörande för till vem LM ska fördela kostnadsansvaret. När LM har skiljt sig från förrättningen, genom att besluta om förrättningens avslutande eller inställande eller genom att avvisa ansökan, kan LM inte fatta nya beslut i frågan, se avsnitt 4.33.

Huruvida ägarförhållandena ändras efter det att LM har skiljt sig från förrättningen är ovidkommande för LM:s del, såvida LM:s beslut inte har ändrats av överinstans. Det gäller oavsett om ägarförhållandena ändrats före eller efter att de aktuella besluten fått laga kraft.

LM ska i enlighet med vad som redogjorts för ovan ställa ut efterföljande räkningar till de som har angetts i kostnadsfördelningsbeslutet.

Fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning

För fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning regleras fördelningen av förrättningskostnaderna i 14 kap. 10–14 §§ respektive 14 kap. 16 § tredje stycket.

Se även avsnittet Gemensamma kostnader för skilda åtgärder ovan.

Sakägares kostnader

Utredning i fastighetsbildningsärenden ska i princip ombesörjas av LM, men detta utesluter inte att sakägare kan förorsakas vissa kostnader för att tillvarata sin rätt. Framför allt är det ombuds- och inställelsekostnader som kan komma i fråga. Sådana kostnader utgör inte förrättningskostnader och sakägarna har i princip ingen möjlighet att få ersättning för sådana kostnader som uppstått i samband med lantmäterimyndighetens handläggning. Däremot kan domstolen göra andra bedömningar om sådana kostnader som uppkommer i en efterföljande domstolsprocess (se 16 kap. FBL).

Om sakägarens kostnader vållats till följd av annan sakägares vårdslöshet eller försummelse skulle det eventuellt kunna finnas möjlighet att i viss mån beakta dessa indirekt vid fördelningen av förrättningskostnaderna (prop. 1969:128 del B s. 191 f).

2.6.2 Avvisad eller inställd förrättning

Kostnaderna ska som huvudregel betalas av sökanden

Avvisas ansökan eller inställes förrättning ska sökanden enligt 2 kap. 6 § andra stycket *första meningen* betala uppkomna kostnader, om inte särskilda omständigheter föranleder att kostnaderna ska fördelas mellan samtliga sakägare eller mellan vissa av dem. Denna bestämmelse har utformats med 18 kap. 5 § RB som förebild. (Se även avsnitt 4.10 Avvisning av ansökan, 4.31 Inställande av förrättning och 4.32 Återkallelse av ansökan.)

Det är alltså normalt sökanden som står för förrättningskostnader vid en avvisad eller inställd förrättning. Detta gäller även om överenskommelser om fördelning av förrättningskostnader har upprättats. Grunden till detta synsätt är att LM anser att en sådan överenskommelse i normalfallet ingås utifrån förutsättningen att slutresultatet uppnås, dvs. att förrättningen genomförs, jfr Lm ref. 93:11 (nedan). Skulle överenskommelsen om kostnadsfördelning innefatta situationen med en inställd förrättning kommer frågan i ett annat ljus och bör vid en inställd förrättning under sådana förutsättningar beaktas.

Rättsfall: ÖK gällde inte vid inställd förrättning

Göta HovR, avd 3, 1993-12-22, UÖ 3016.(Lm ref. 93:11). Att två andra sakägare än sökanden åtagit sig vissa förrättningskostnader för en fastighetsregleringsåtgärd ansågs inte innebära att de åtagit sig förrättningskostnader för det fall förrättningen skulle komma att ställas in.

En sakägare som aktivt driver på en förrättning, genom att exempelvis förklara sig ställa sig bakom ansökan, eller genom att inkomma med egna yrkanden, kan genom sitt agerande anses som sökande vid prövningen av fördelningen av förrättningskostnaderna. Den som uttryckligen biträder en ansökan betraktas normalt som medsökande och är därmed skyldig att stå förrättningskostnader.

Rättsfall: Sakägare som biträtt ansökan är sökande

MÖD, 2021-05-04, F 13325–19. Vid en inställd anläggningsförrättning ansågs en av sakägarna ha biträtt ansökan, detta genom att under pågående förrättning inkommit med skrivelser i ärendet där det framgick att sakägaren ställde sig bakom ansökan, samt även återkallat ansökan om förrättning. Genom handlingarna ansågs sakägaren ha biträtt ansökan varför denne skulle behandlas som sökande vid kostnadsfördelningen. De sakägare som endast begärt att förrättningen skulle avslutas utan att ha ansökt om förrättningen ansågs inte genom återkallelse av ansökan ha biträtt ansökan. MÖD ansåg att det var skäligt att fördela förrättningskostnaderna lika mellan sökandenas fastigheter. Det innebär att i de fall det finns flera sökande för en fastighet ska fastighetens andel av kostnaderna fördelas mellan de sökande som äger del i fastigheten.

Rättsfall: Övriga sakägare ej sökande

Göta HovR, avd 3, 1993-12-22, UÖ 3016.(Lm ref. 93:11) I förrättning som rörde fastighetsreglering för att ta bort onyttig samfällighet fann Hovrätten den vara behövlig och att den skulle bestå varpå förrättningen ställdes in. Domstolen fann att ingen annan sakägare än sökanden framställt yrkanden i förrättningen eller på annat sätt agerat som sökanden varför dessa sakägare befriades från förrättningskostnader.

Liksom vid genomförande av en förrättning ska LM meddela kostnadsfördelningsbeslut när förrättningen ställs in eller när ansökan avvisas (4 kap. 33 §).

Fördelning av förrättningskostnad mellan flera sökande vid inställd förrättning

Det framgår inte av 2 kap. 6 § andra stycket hur fördelning av förrättningskostnader ska ske mellan flera sökande. LM har i dessa fall att bedöma vad som kan anses skäligt. Fördelning mellan samägande fastighetsägare fördelas normalt efter den andel som ägandet motsvarar. Fördelning mellan flera sökande för skilda fastigheter bör fördelas efter vad som är skäligt. I ett avgörande i MÖD som rörde en inställd anläggningsförrättning bedömde domstolen en likadelning som skälig, se nedan.

Rättsfall: Fördelning förrättningskostnader

MÖD, 2021-05-04, F 13325–19, Vid en inställd förrättning med flera sökanden från olika fastigheter ansåg MÖD att det var skäligt att fördela förrättningskostnaderna lika mellan sökandenas fastigheter. Det innebär att i de fall det finns flera sökande för en fastighet ska fastighetens andel av kostnaderna fördelas mellan de sökande som äger del i fastigheten.

Rättsfall: Skälig fördelning

Svea HovR, avd 14, 1993-11-26, UÖ 63 (Lm ref. 93:42). Vid en inställd anläggningsförrättning för avloppsanläggning bedömde domstolen att det var skäligt att en av fyra sökanden fick bära en majoritet av förrättningskostnaderna, 11/14 delar, detta eftersom denna sakägare i förhållande till övriga sakägare självständigt drivit utvecklingen i ärendet i viss riktning. Han var även den som initierat förrättningen och varit mest angelägen om att den skulle ske.

Rättsfall: Samägande och förrättningskostnader

Svea HovR, avd 14, 1993-05-10, UÖ 16 (Lm ref. 93:27). Vid fördelning av förrättningskostnader mellan samägande fastighetsägare fann domstolen att alla delägande fastighetsägarna var att anse som skyldiga att betala förrättningskostnaderna samt att var och en av dessa hade att slutligt betala för den kvotdel av kostnaderna som svarade mot dennes ägarandel.

Ny ägare

Genom regeln i 4 kap 40 § är ny ägare bunden av vad tidigare ägare medgivit. För det fall en förrättning ställs in där sökanden har avyttrat fastigheten efter ansökan, betraktas på samma sätt ny ägare som sökande och med det svarar denne även för förrättningskostnader.

Rättsfall: Ny ägare svarar för förrättningskostnader

NJA 1985 s. 368 (Lm ref 85:1). När ägarbyte skett under pågående förrättning har den nye ägaren ansetts överta den förre ägarens ställning som sökande och därmed ansvaret för förrättningskostnaderna.

Förrättning påkallad av länsstyrelsen

Om en förrättning har påkallats av Lst enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket ska enligt 2 kap. 6 § andra stycket *andra meningen* kostnaderna betalas av staten. Departementschefen uttalade vid denna bestämmelse att den inte nödvändigtvis innebär att kostnaderna för en inställd förrättning måste läggas på staten. LM har möjlighet att enligt huvudregeln lägga kostnaderna eller del därav på sakägarna, om särskilda omständigheter motiverar detta (prop. 1969:128 del B s. 96 f.).

2.6.3 Överenskommelse mellan sakägarna

Sakägarna kan träffa överenskommelse om fördelning av förrättningskostnaderna på annat sätt än som följer av lagen. För att sakägarna ska kunna träffa en giltig överenskommelse krävs att de som träffar överenskommelsen är sakägare i den åtgärd som det är frågan om. Kostnaderna för en åtgärd kan inte heller fördelas till någon som inte är sakägare i den åtgärd det är fråga om. För den åtgärd som överenskommelsen avser är sakägarna fria att fördela kostnaderna sinsemellan i princip hur de vill.

Om det är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte får den inte läggas till grund för beslut. Ett otillbörligt syfte kan vara om en sakägare, som saknar betalningsförmåga, tagit på sig att betala mer än han behövt, eller om alla kostnader övervältras på det allmänna. Det har inte förutsatts att LM alltid ska behöva undersöka en sakägars betalningsförmåga (prop. 1969:128 s. B 97). LM behöver bara göra en närmare undersökning när särskilda skäl talar för att ett otillbörligt syfte ligger bakom ett betalningsåtagande. Om LM frångår en överenskommelse får det inte föreligga någon rimlig tvekan om att ett otillbörligt syfte har legat bakom ett betalningsåtagande.

Ett ensidigt åtagande från en sakägare om att ta på sig förrättningskostnaderna i en ansökningsblankett ska som huvudregel inte anses vara en överenskommelse. Om ansökan lämnas in av flera sakägare gemensamt bör det vara fråga om en överenskommelse. Om en överenskommelse har träffats på sammanträde behöver det antecknas i protokollet för att den ska gälla.

Rättsfall: Åtagande i ansökningsblankett var ingen ÖK

MÖD, 2016-08-29, F 5710–15 (Lm ref 16:27). Att en sakägare i ansökan uppgett att han ska betala förrättningskostnader innebar inte att en överenskommelse om förrättningskostnader träffats mellan sakägarna.

Rättsfall: Samtycke uppfattat av en part var inte ÖK

MÖD, 2015-01-24, F 10375-13. Sakägare var inte bunden av påstådd överenskommelse om fördelning av förrättningskostnader eftersom det inte uttryckligen framgick av förrättningsprotokollet att sådan överenskommelse träffats.

Rättsfall: ÖK gäller oavsett prisuppgift från LM per fastighet

Svea HovR, 1989-07-03, UÖ 21 (LM ref 89:11) I förrättningen hade parterna kommit överens om att dela förrättningskostnaderna lika. En av parterna påstod att det upplysts att kostnaderna skulle bli 1 000 kr mot de verkliga förrättningskostnaderna 5 700 kr. Han ville därför inte betala mer än 1 000 kr. HovR ansåg inte att det fanns skäl att frånga den ursprungliga överenskommelsen.

2.6.4 Förrättningskostnader

Till förrättningskostnader hänföres enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för sådan hantlangning, som inte ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

Annat än det som räknas upp i 6 § fjärde stycket får inte påföras en sakägare som förrättningskostnad.

Taxeavgift

Med taxeavgift avses avgiften för de kostnader som LM haft för att handlägga förrättningen, samt för införande i fastighetsregistret. Taxeavgiften regleras i FAL och i Lantmäteriets föreskrifter till FAL. De nu gällande föreskrifterna är Lantmäteriets föreskrifter om avgifter vid lantmåteriförrättningar (LMFS 2022:5).

Förutom förrättningar omfattas även LM:s arbete med godkännande av överenskommelse enligt 43 § AL, registrering av andelstal enligt 24 a § AL samt frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § LL av förordningen och föreskrifterna. Observera att det endast är i FAL och föreskrifterna till FAL som dessa ärenden jämföras med förrättningar. Man kan således inte fördela kostnaderna med beslut som vid en förrättning. Beställaren/beställarna betalar.

Taxeavgift utgår som

- belopp per timme efter den tid som behövts för handläggningen,
- fast belopp för vissa förrättningar (ex. ärende angående ändrat andelstal enligt 24 a § AL), eller
- ersättning för faktiska kostnader i vissa fall (ex. anlåtande av underleverantör eller lokalhyra, se MÖD 2016:34), eller
- ersättning enligt överenskommelse om fast avgift.

Tidersättningsdebitering är enligt 4 § *huvudregel*. Om sakägare begär det och om det är möjligt ska LM enligt 5 § för en viss förrättning lämna skriftligt anbud om avgiften för den förrättningen. Se vidare Lantmäteriets Handbok Avgifter vid lantmåteriförrättningar (ver. 2.1) avsnitt 3 och 4.

Rättsfall: Kostnad för hyra av sammanträdeslokal debiteras som förrättningskostnad

MÖD 2016-10-12, F 2788-16 (MÖD 2016:34) (Lm ref 16:31). LM hade hållit sammanträde i förrättningen och hyrt en sammanträdeslokal för ändamålet. LM debiterade sakägarna kostnaden för lokalhyran. MÖD ansåg att kostnad för hyra av sammanträdeslokal är en sådan kostnad för handläggningen som omfattas av 4 § FAL och som alltså kan debiteras sakägarna som taxeavgift. Eftersom det inte fanns några särskilda omständigheter som medförde att kostnaden inte borde ha debiterats i det aktuella fallet fastställdes den debitering som LM beslutat.

Ersättning till sakkunnig och syssloman

Ersättning till sakkunnig regleras i 4 kap. 34 § andra stycket och till syssloman i 4 kap. 36 § fjärde stycket.

Ersättningen till sakkunnig ska bestämmas av LM. Beslut ska meddelas i protokoll eller i särskild handling med överklagandehänvisning.

Syssloman, som önskar ersättning för sitt arbete, ska normalt träffa avtal om denna med sakägarna. Begäran om ersättning måste framställas innan förrättningen avslutas eller inställs. Framställs begäran inte inom angiven tid går sysslomannen miste om sin rätt till ersättning. Detta förutsätter att LM underrättar sysslomannen om ett förestående avslutnings- eller inställandebeslut så att framställningen kan göras i tid. Kan sysslomannen

inte komma överens med sakägarna om ersättningens storlek eller om övriga villkor, får LM avgöra frågan.

Överklagande av LM:s beslut om ersättning till sakkunnig eller syssloman sker enligt 15 kap. 2 § första stycket 4.

Utgift för hantlangning

Det statliga lantmäteriet utför normalt hantlangning i egen regi. LM avgör vilken hantlangning som behövs samt hur och av vem den ska utföras. Regler om hantlangning finns i 4 kap. 37 §.

I vissa fall kan syssloman utses att ombesörja hantlangning för sakägarnas räkning. Av 4 kap. 37 § tredje stycket framgår att finansieringen av arbetet då ska ske enligt reglerna i 9 kap. 3–6 §§.

Se vidare Lantmäteriets Handbok Avgifter vid lantmåteriförrättningar (ver. 2.1).

Ersättning för skada vid tillträde

Ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket kan betalas till den vars fastighet skadats i samband med mätning eller annat förrättningsarbete. Den skadelidande fastighetsägaren ska i så fall framställa yrkande om ersättning till LM, innan förrättningen avslutas eller inställs. LM kan därefter besluta om ersättningen, vilken sedan debiteras sakägarna som förskjuten kostnad.

2 kap. 7 § Indrivning av förrättningskostnader

7 § Om förrättningskostnaderna inte har betalats inom den tid som lantmäterimyndigheten har beslutat ska myndigheten begära indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för obetydliga belopp. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får verkställighet enligt utsökningsbalken ske. (*Lag 2020:363*).

Paragrafen behandlar indrivning av förrättningskostnader. Lantmäterimyndigheten ska lämna förrättningskostnaderna för indrivning om de inte betalas inom den tid som myndigheten har beslutat. Ett beslut av en förvaltningsmyndighet är en exekutionstitel endast om det finns en särskild föreskrift som anger att beslutet får verkställas. Fjärde meningen utgör en sådan särskild föreskrift som möjliggör direkt verkställighet (jfr 3 kap. 1 § första stycket 6 utsökningsbalken). Den gäller även vid förrättningar enligt ÄULL, LL och AL, som alla hänvisar till paragrafen.

Bestämmelserna i 2 kap. 7 § ska inte tillämpas på beslut om förrättningskostnader som har meddelats före ikraftträdandet den 1 juli 2020.

3 KAP. VILLKOR FÖR FASTIGHETSBILDNING

Detta kapitel skiljer sig från övriga kapitel i FBL såtillvida att det har ramlagskaraktär. Det innebär att tillämpningen, i den mån utrymme ges i respektive bestämmelse, sker mot bakgrund av samhällsutvecklingen i vid mening. Tillämpningen kan således förändras från tid till annan utan att lagtexten ändras; exempelvis bör de vid varje tidpunkt rådande jord- och markpolitiska förhållandena beaktas vid tillämpningen (jämför prop. 1989/90:151 s. 12 och prop. 1993/94:27 s. 16).

Bestämmelserna i 3 kap. är av förvaltningsrättslig natur och kan inte åsidosättas av sakägarna. Det är alltså LM som har det fulla ansvaret för att de följs.

I det följande redovisas förutom en kapitelöversikt även ett avsnitt ”Fastighetsbildning och markanvändning” och ett avsnitt ”Ortnamnsvård”.

Kapitelöversikt

Bestämmelserna i 3 kap. är sammanförda i följande grupper:

- Allmänna lämplighets- och planvillkor (1–4 §§)
- Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske (5–8 §§)
- Undantagsbestämmelser (9–10 §§)
- Fastighetsbildning över kommungräns (11 §).

Allmänna lämplighets- och planvillkor

De allmänna lämplighets- och planvillkoren, särskilt 3 kap. 1–3 §§ är de mest centrala och grundläggande villkoren.

I 3 kap. 1 § finns kravet att en fastighet ska vara lämplig för sitt ändamål. I samma paragraf finns också ett aktualitetskrav och ett varaktighetskrav. De allmänna villkoren i 3 kap. 1 § första och andra styckena gäller för all fastighetsbildning, alltså även vid ny- eller ombildning av 3D-fastigheter, 3Dfastighetsutrymmen och ägarlägenheter. För 3D-fastigheter finns dessutom särskilda lämplighetskrav i 3 kap. 1 § tredje stycket och i 3 kap. 1 a § och för specialfallet ägarlägenheter finns ytterligare lämplighetskrav i 3 kap. 1 b §. I förhållande till planvillkoren i 3 kap. 2 och 3 §§ har lämplighetskraven i 3 kap. 1, 1 a och 1 b §§ självständig betydelse, dvs. de ska tillämpas såväl inom områden där planer saknas som inom planområden vid prövning av sådant som planen inte binder i detalj.

Lämplighetskraven innebär att varje berörd fastighet ska vara lämplig för sitt ändamål efter genomförd fastighetsbildning. Vid avstyckning gäller detta således både för styckningslotten och återstoden av stamfastigheten och vid fastighetsreglering varje fastighet som ändras eller som berörs av servitutsåtgärd. Ett så strängt krav kan i praktiken inte alltid upprätthållas. Därför kompletteras lämplighetskravet i 3 kap. 1 § med en bestämmelse i 3 kap. 9 § som ger möjlighet till undantag från lämplighetskravet om den aktuella fastighetsbildningsåtgärden åtminstone innebär en förbättring av fastighetsindelningen och inte motverkar en mer ändamålsenlig indelning i

framtiden. Det är dock inte möjligt att med stöd av 3 kap. 9 § göra undantag från bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning i 3 kap. 1 och 1 a §§.

Villkoren i 3 kap. 2 och 3 §§ reglerar kopplingen till samhällsplaneringen. Innebörden av planvillkoren är att fastighetsbildningen ska ske i överensstämmelse med planer och markanvändningsreglerande bestämmelser samt i linje med samhällsplaneringen i övrigt.

Vad gäller tillämpningen av 3 kap. 1 och 3 §§ kan man uttrycka saken så, att 1 § handlar om fastigheten som sådan, dvs. dess lämplighet i sig själv, medan 3 § handlar om omgivningens krav på markområdet utifrån vissa allmänna intressen. Dessa kan innebära restriktioner för hur fastigheten kan utformas eller ytterst om fastighetsbildningen överhuvudtaget kan genomföras.

Enligt 3 kap. 2 § får inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser fastighetsbildningen inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning, t.ex. strandskydd enligt MB, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Någon möjlighet till dispens från detaljplan eller områdesbestämmelser finns inte. Möjlighet finns dock för LM att med stöd av 3 kap. 2 § genomföra fastighetsbildning som innebär mindre avvikelse från planen eller områdesbestämmelserna såvida inte syftet med planen eller bestämmelserna motverkas. I övriga fall krävs planändring.

I vissa fall får på grund av särskilt medgivande av myndighet (t.ex. strandskyddsdispens) byggnad uppföras eller annan jämförlig åtgärd vidtas i strid mot naturvårdsföreskrift eller annan särskild bestämmelse. I sådana situationer får sådan fastighetsbildning ske som behövs för att medgivandet ska kunna utnyttjas.

Där detaljplan inte finns regleras fastighetsbildningen förutom av vissa bestämmelser i 3 kap. 2 § främst av villkoren i 3 kap. 1 och 3 §§. Fastighetsbildning får inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Dessa villkor innebär ett krav på planmässig bedömning. Villkoren är tillämpliga vid all fastighetsbildning utanför detaljplan.

3 kap. 4 § innehåller särskilda villkor rörande utfart till allmän väg med hänsyn till trafiken på vägen.

Särskilda bestämmelser för jordbruk, skogsbruk och fiske

De särskilda bestämmelserna beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske (3 kap. 5–8 §§) innehåller i huvudsak följande.

I 3 kap. 5 § finns särskilda lämplighetskrav för jordbruksfastighet och för skogsbruksfastighet. Dessa särskilda lämplighetskrav gäller utöver det allmänna lämplighetskravet i 3 kap. 1 §. De krav som ställs upp är för båda fastighetstyperna av företagsekonomisk natur. Lämplighetskraven ska tillämpas i överensstämmelse med den aktuella jordbruks- och skogspolitiken.

Skyddet för jordbruksnäringen (3 kap. 6 §) innebär att fastighetsbildning inte får medföra olägenhet av betydelse för denna näring. Skadliga effekter, såsom delning av bärkraftiga familjejordbruk och ägosplittring, kan därför i vissa fall förhindras genom bestämmelsen i 3 kap. 6 §. Vad som ska avses medföra olägenhet av betydelse bedöms utifrån rådande jordbrukspolitiska riktlinjer och med hänsyn till omständigheter i det enskilda fallet. Allmänintresset ges i dessa fall större tyngd än det enskilda önskemålet och kan hindra fastighetsbildning som i och för sig uppfyller kraven i 3 kap. 5 §.

Skyddet för skogsnäringen (3 kap. 7 §) innebär krav på behandlingsytornas utformning (arrondering) och storlek samt ett förbud mot skadlig uppdelning av en skogsbruksfastighet. Allmänintresset ges också i dessa fall större tyngd än det enskilda önskemålet och kan således hindra fastighetsbildning som i och för sig uppfyller kraven i 3 kap. 5 §. Bestämmelsen i 3 kap. 7 § ska tillämpas med utgångspunkt från rådande skogspolitiska mål. Det gäller såväl intresset av att landets skogstillgångar tas tillvara på ett rationellt sätt som intresset av att olika miljöhänsyn inte eftersätts.

Skyddet för fiskevården (3 kap. 8 §) innebär hinder mot att fiske delas upp på sätt som medför olägenhet av någon betydelse för fiskevården. Den uppställda restriktionen innebär hinder både mot att samfällt fiske delas upp i alltför många andelar och mot att fiske som inte är samfällt och dessutom fristående delas upp i territoriellt mindre områden. Det finns dock möjlighet att i vissa fall avvika från restriktionen. Om fiske ingår i äganderätten till vattenområde (s.k. bundet fiske) och fastighetsbildning inte är tillåten med hänsyn till fiskevården kan, under vissa förutsättningar, fastighetsbildningen ändå genomföras om det bestäms att fastighetsbildningen inte ska omfatta fisket.

Undantagsbestämmelser

Undantagsbestämmelserna finns samlade i 3 kap. 9 och 10 §§. Den förstnämnda paragrafen ger möjlighet till undantag från lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 och 5 §§. Förutsättningen är att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Undantag från de särskilda skyddsbestämmelserna för jordbruksnäringen och skogsbruket i 3 kap. 6–7 §§ återfinns i 3 kap. 10 §, vilken är tillämplig när fastighetsbildningen är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Kommungräns

I 3 kap. 11 § finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning över kommungräns. Om fastighetsgränsen ändras genom fastighetsreglering följer kommungränsen automatiskt med till det nya läget. Vid sammanläggning ska LM besluta till vilken kommun fastigheten ska höra. Mot denna bakgrund ställs i 3 kap. 11 § upp restriktioner mot fastighetsbildning som skulle leda till en olämplig indelning i förvaltningsområden.

Fastighetsbildning och markanvändning

Fastighetsbildning har många samband med frågor om markanvändning, men markanvändningen som sådan regleras inte genom FBL. Detta sker i stället genom särskild lagstiftning, t.ex. PBL och MB. Då LM tillämpar

bestämmelserna i 3 kap. måste LM uppmärksamma de skilda uppgifterna för å ena sidan markreglerande planer och bestämmelser och å andra sidan fastighetsbildning. Markreglerande planer och bestämmelser anger markens användning och gäller därför oberoende av den aktuella fastighetsindelningen. Förhandsbesked och bygglov enligt PBL är markanvändningsbeslut av denna karaktär som avgör frågan om lokalisering av ny bebyggelse.

Fastighetsbildningens uppgifter och betydelse

Fastighetsbildningens uppgift är att svara för en äganderättsligt lämplig indelning av marken som befrämjar eller i vart fall inte motverkar den markanvändning som planer och bestämmelser samt andra markanvändningsbeslut anger. Detta innebär att fastighetsbildningen är underordnad beslut om markanvändning i planer och markreglerande bestämmelser. Fastighetsbildning har dock ingen direkt inverkan på markanvändningen och genom fastighetsbildning uppkommer vare sig förbud mot eller tillstånd till viss markanvändning. Den markanvändning som var tillåten före fastighetsbildningen är lika tillåten även efter fastighetsbildningen och det som var förbjudet före fastighetsbildningen är lika förbjudet efteråt. Fastighetsbildning ger inte heller någon befrielse från att söka nödvändiga tillstånd enligt PBL, MB m.fl. lagar. Fastighetsbildning kan därför inte ersätta beslut och åtgärder enligt speciallagstiftningen när det gäller att reglera markanvändningen.

Detta innebär dock inte att fastighetsbildningen är betydelselös ur markanvändningssynpunkt. Fastighetsbildningen spelar en betydelsefull roll när det gäller möjligheterna att förverkliga de intentioner om förändrad markanvändning som kommer till uttryck i planer och bestämmelser och olika former av tillståndsbeslut. En olämplig indelning i äganderättsområden, dvs. fastigheter, kan försvåra eller hindra den markanvändning som de markreglerande planerna och bestämmelserna vill åstadkomma. Sedan gammalt är det ju också känt att en långt driven ägosplittring kan vara ett hinder mot, eller till och med omöjliggöra, ett lämpligt markutnyttjande. En lämpligt genomförd fastighetsbildning kan däremot befrämja eller till och med vara det enda sättet att möjliggöra den önskade eller medgivna markanvändningen.

Fastighetsbildningens plangenomförande effekt uppkommer genom att den som har för avsikt att genomföra den i planen eller markanvändningsbeslutet angivna markanvändningen har fastighetsbildningen som ett medel för att få tillgång till eller säkerställa tillgång till marken.

Fastighetsbildningens begränsade effektivitet som medel att styra över markanvändningen har att göra med att fastighetsgränserna inte är några gränser för markanvändningen. Något hinder att dela in en fastighet i skilda brukningsenheter finns inte och en fastighetsgräns behöver inte respekteras i brukningshänseende. En fastighetsägare kan ju också genom avtal skaffa sig dispositionsrätten till mark på andra sidan en gräns och på så sätt frånta gränsen dess verkan som gräns för markanvändningen. En fastighetsägare kan ju också förvärva flera fastigheter för gemensam användning.

Fastighetsgränserna

Om fastighetsbildningen ska fylla sina uppgifter måste fastighetsgränserna ges en sträckning som inte bara överensstämmer med planer och allmänna markanvändningsintentioner. Det är också viktigt att berörda fastighetsägare finner det naturligt att respektera gränserna. Gränsdragning är därför en nog så grannliga uppgift som kräver sin teknik. En strävan bör vara att fastighetsgränserna ska anpassas till en naturlig indelning i markanvändningsområden med beaktande av miljön.

Att fastighetsbildningen ska överensstämma med eller i vart fall inte strida mot planer och bestämmelser innebär inte att varje bestämmelse eller användningsgräns också måste vara en fastighetsgräns. En fastighet kan ju innehålla flera användningsområden, t.ex. en tomtplats och mark för jord- och skogsbruk.

Beslutens turordning och samråd

I 3 kap. fastighetsbildningslagen anges ett antal materiella villkor som måste vara uppfyllda för att fastighetsbildning ska vara tillåten ur allmän synpunkt. En förutsättning för att en lantmäteriförrättning ska kunna genomföras i enlighet med en ansökan kan vara att sökanden har eller kan få tillstånd till den planerade markanvändningen. Ett sådant tillstånd, som ges av andra myndigheter än lantmäterimyndigheten, kan avse till exempel rätten att uppföra ett hus på en tänkt styckningslott eller en dispens från strandskyddet för att utföra en anläggning i anslutning till ett vattendrag. Frågor om tillstånd till viss markanvändning regleras främst i plan- och bygglagen (2010:900) och i miljöbalken. De olika processer som en sökande är beroende av för att kunna genomföra en ändrad markanvändning ska vara samordnade med varandra på ett ändamålsenligt sätt. Genom möjlighet för LM att i de fall det är oklart om ett tillstånd för tänkt markanvändning kan erhållas, förelägga sökanden att inkomma med bevis om att tillstånd sökts, har lagstiftaren pekat på vikten av att utgången av en förrättning eller en tillståndsprövning blir densamma oavsett vilken myndighet som sökanden först vänder sig till.

Det här innebär att LM vid handläggning normalt ska se till att de tillstånd som krävs för att om- eller nybildad fastighet ska kunna nyttjas enligt det angivna ändamålet efter åtgärden, är inhämtade innan beslut kan fattas.

Rörande naturvårdsföreskrifter är det ändamålsenligt att LM, med stöd av information från berörd kommun, länsstyrelse eller annan myndighet, tar ställning till om fastighetsbildningen motverkar syftet med förekommande naturvårdsföreskrifter. Om det står klart att syftet med naturvårdsföreskrifterna inte motverkas och andra hinder inte föreligger, bör fastighetsbildningsbeslut kunna fattas. Det bör därefter ankomma på fastighetsägaren att i förekommande fall söka nödvändiga tillstånd till markanvändningen enligt den lagstiftning som reglerar denna fråga. Ett ovillkorligt krav på att nödvändiga tillstånd alltid ska föreligga före fastighetsbildningsbeslut skulle onödigt komplicera processen. Se närmare 4 kap 25 §.

Ortnamnsvård

Lantmäteriet ska enligt 5 § 7 förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet verka för ett ändamålsenligt och vårdat ortnamnsskick. Hur

Lantmäteriet har tolkat detta åliggande med hänsyn till fastighetsbildningsverksamheten framgår av LMV-rapport 2006:7 ”Ortnamn, fastighetsbildning och fastighetsregistrering” (nr 1 i LMV:s skriftserie Ortnamn och namnvård).

Lämplighetsprövningen av en önskad fastighetsbildning sker emellertid enbart genom tillämpning av FBL, vilken inte innehåller några bestämmelser om ortnamn. I det enskilda fallet kan det dock finnas flera alternativ till förrättningens genomförande. I sådana fall där den önskade fastighetsbildningsåtgärden skulle medföra att ortnamnsvården påverkas negativt bör LM samråda med sakägarna om huruvida de kan tänka sig något alternativ som bättre tillgodoser ortnamnsvårdens intressen. I de fall LM har att välja traktnamn, t.ex. vid sammanläggning, bör valet ske med beaktande av ortnamnsvården. Om det vid en förrättning aktualiseras frågor om nya eller ändrade traktnamn eller om särskilt namn, tas beslut av Ortnamnsfunktionen vid Lantmäteriets huvudkontor.

Rättsfall: Olika kvartersnamn kunde inte hindra åtgärd

HovR för Västra Sverige 2011-01-24, Ö 1456-10 (LM ref 11:1). Fastighet inom DP tilläts innefatta flera skiften i olika kvarter trots att byggnadsnämnd ansett indelningen olämplig bl.a. med hänsyn till kvartersbeteckningar och fastighetsbeteckningar.

3 kap. 1 § Allmänna lämplighetsvillkor

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

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

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena ska en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a och 1 b §§. *Lag (2009:183).*

Förarbeten:

Prop. 1969:128 del B s. 98 ff., prop. 1989/90:151 s. 21-23, prop. 2002/03:116 s. 136 ff.

Villkoren i 3 kap. 1 § finns de allmänna lämplighetsvillkoren. Fastighetsbildning ska enligt *första stycket* ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Vid bedömningen ska beaktas bl.a. belägenhet, omfång, väg och VA. Vidare ställs i andra stycket krav på viss aktualitet genom att fastigheten ska kunna få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får vidare inte ske om ändamålet bör tillgodoses på annat sätt.

Villkoren i 3 kap. är enhetliga för alla slag av fastighetsbildningsåtgärder och tillämpliga vid *all fastighetsbildning*. De gäller alltså inte bara vid nybildning av fastighet, dvs. avstyckning, klyvning och sammanläggning, utan också vid ombildning, dvs. fastighetsreglering. I fråga om fastighetsreglering bör särskilt påpekas att villkoren gäller inte bara vid marköverföring och samfällighetsåtgärder utan också vid servitutsåtgärder. Vid avstyckning avser bestämmelserna både styckningslott och stamfastighet.

Villkoren i 3 kap. 1 § utgör endast de minimikrav som ska uppfyllas för att en fastighet ska kunna anses vara lämplig från allmän synpunkt. Utöver denna nivå har de enskilda sakägarna möjlighet att yrka ännu bättre lösningar som LM då får pröva. För att nå bra lösningar är det av stor betydelse att rådgöra med sakägarna. LM kan dock inte tvinga på sakägarna lösningar som ligger utöver de grundläggande kraven i 3 kap. 1 §.

Uppfylls inte villkoren i 3 kap. 1 § är fastighetsbildningen tillåten endast om stöd finns i undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § eller 10 §.

De allmänna lämplighetsvillkoren kan sammanfattas i följande punkter

- En fastighet ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med avseende på bl.a. belägenhet, storlek, väg och VA, dvs. krav på *fastighetstekniskt god kvalitet*.

- Fastighetsbildning får inte avse tillfälliga behov, dvs. krav på *varaktighet*.
- Fastigheten ska kunna komma till avsedd användning inom överskådlig tid, dvs. krav på viss *aktualitet*.

Servitutsåtgärder

Eftersom bildande, ändring och upphävande av servitut är en form av fastighetsbildning är 3 kap. 1 § tillämplig även vid sådana åtgärder. 3 kap. 1 § ska tillämpas såväl för härskande som tjänande fastighet. För att servitut ska få bildas, ändras eller upphävas krävs emellertid att även villkoren i 5 och 7 kap. är uppfyllda. Uppfylls inte villkoren i dessa kapitel vid en servitutsåtgärd blir det över huvud taget inte aktuellt med någon prövning enligt 3 kap. 1 §. Om dessa villkor är uppfyllda ska det i och för sig göras en prövning enligt 3 kap. 1 § men normalt kan den prövningen göras tämligen enkel, eftersom kraven på en positiv nettoeffekt av fastighetsbildningen enligt 5 och 7 kap. är relativt högt ställda.

Rättsfall: Bildande av servitut kräver prövning av lämplighet avseende förmåns- och lastfastigheter

MÖD, 2025-04-26, F 16258-23. MÖD konstaterade att LM behövde pröva lämplighet för berörda fastigheter vid servitutsbildning, därvid behövde ett redan befintligt servitut hanteras vid bedömningen.

Prövning av varje fastighet

Vid prövning enligt 3 kap. 1 § är det fastighetens slutliga skick som ska läggas till grund för bedömningen (jämför prop. 1969:128 s. B 103). Vid prövningen huruvida en fastighet är lämplig ska hänsyn tas till allt som är att hänföra till fast egendom. Man ska således beakta inte bara den mark som hör till fastigheten utan också byggnader och andra anläggningar som utgör tillbehör. Även servitut och andelar i samfälligheter samt delaktighet i gemensamhetsanläggningar ska beaktas.

Villkoren i 3 kap. 1 § anknyter som förut sagts till varje berörd fastighet, inberäknat fastighetens andelar i samfälligheter.

Indirekta effekter av fastighetsbildning

Lämplighetsprövningen sker enbart genom tillämpning av FBL. Om detta sedan resulterar i t.ex. mer eller mindre önskade skatteeffekter för markägaren eller effekter på ortnamnen påverkar det ändå inte prövningen enligt FBL. Lämplighetsprövningen får således inte styras av sådana indirekta effekter.

Av skatteskal konstruerade åtgärder inte tillåtna

Det saknas grund för att genomföra sådana fastighetsbildningsåtgärder som inte har något egentligt självständigt syfte utan är meningsfulla enbart som led i en transaktion vars syfte är t.ex. skattemässigt. Ett sådant synsätt ligger i linje med förarbetena till 4 kap. 8 § och 5 kap. 6 § andra stycket (jämför prop. 1969:128 s. B 215 och 367 f.). Synsättet har också likheter med bestämmelsen i 3 kap. 1 § andra stycket *sista meningen*.

LM:s val av fastighetsbildningsåtgärder ska således ske så att slutresultatet nås på det mest rationella sättet *från fastighetsbildningssynpunkt*. Hanteringen av sökandens önskemål om vilka åtgärder som ska genomföras behandlas i 4.8.2 Ansökans innehåll. Om sökanden vidhåller att

förrättningen ska genomföras med åtgärder som LM inte finner rationella från fastighetsbildningssynpunkt kan förrättningen behöva ställas in. I sådana fall där det är egalt från fastighetsbildningssynpunkt vilka åtgärder som vidtas, exempelvis där det går lika bra med fastighetsreglering som med avstyckning kombinerad med sammanläggning, blir sökandens önskemål avgörande.

Det ovan sagda kan illustreras med ett exempel.

Exempel Skatteförrättningar

A avser att till B sälja fastigheten X, som är bebyggd och värd 20 Mkr. Parterna vill undgå stämpelskatt. A låter därför avstycka ett obebyggt område av fastigheten, representerande en mindre del av fastighetens värde, och säljer styckningslotten till B. Sedan begär A och B att hela innehållet i stamfastigheten ska överföras till Bs fastighet (styckningslotten) genom fastighetsreglering. Inteckningshavarna lämnar medgivande. Resultatet blir, om fastighetsbildningen genomförs, att B slutar som ägare till hela den förutvarande fastigheten X. Fastigheten utgår ur förfarandet helt oförändrad till innehållet men med en ny beteckning.

Hur ställer sig fastighetsbildningsprövningen i detta fall?

En spontan reflexion är väl att det inte verkar rimligt att FBL ska kunna användas för fastighetsbildningsåtgärder som inte leder till någon som helst förändring av fastighetsindelningen. En närmare analys bör emellertid göras. Om man ser på åtgärderna kronologiskt ska först ställning tas till yrkandet om avstyckning. Här kan man tänka sig två fall.

I det ena fallet antar vi att avstyckningen begärs i en separat förrättning, att sakägarna uppger självständiga användningsändamål för styckningsdelarna, godtagbara med hänsyn till gällande planer och bestämmelser, och att styckningsdelarna uppfyller lämplighets- och plankraven i 3 kap. LM har i sådant fall ingen anledning att säga nej till avstyckningen.

När LM senare ställs inför en ansökan om fastighetsreglering blir utfallet av den prövningen beroende av förhållandena, bl.a. planförhållandena. Man kan alltså tänka sig olika resultat. Om resultatet blir att hinder inte föreligger mot fastighetsbildningen och sakägarna följaktligen uppnår sitt skattemässiga syfte kan man säga att detta i så fall har ett direkt samband med att sakägarna redan vid avstyckningstillfället lämnade vilseledande uppgifter om syftet med fastighetsbildningen. Åt den saken är i efterhand inte mycket att göra.

I det andra fallet antar vi att det vid avstyckningsprövningen framgår att styckningslotten inte är avsedd att bestå utan bara är tänkt som en tillfällig "mellanstation". Speciellt tydligt blir ett sådant förhållande om det står klart att styckningslotten med hänsyn till sin areal eller annat förhållande inte kan godtas som en självständig fastighet.

Om det således utreds att avstyckningen inte har ett varaktigt syfte bör avstyckning vägras med åberopande av 3 kap. 1 §. Därmed faller också förutsättningarna för den tänkta fastighetsregleringen.

Till samma slut i sak kommer man om resonemanget förs på följande sätt. Om avstyckningen inte har ett självständigt syfte bör den bedömas tillsammans med den åtgärd som var tänkt att följa, dvs. tillsammans med fastighetsregleringen. Ett nödvändigt samband mellan åtgärderna föreligger alltså, och åtgärderna bör prövas i samma förrättning. Avstyckningen plus fastighetsregleringen leder tillsammans till en oförändrad fastighetsindelning. En operation som inte leder till någon som helst förändring i fråga om fastighetsindelningen eller servitutsförhållandena uppfyller inte den grundläggande definitionen av begreppet fastighetsbildning i 1 kap. 1 § och representerar inte ett godtagbart fastighetsbildningsändamål enligt 3 kap. 1 §.

En åtgärdskedja, inom en och samma förrättning, som inte innebär någon som helst förändring i fastighetsindelningen är mot bakgrund av det nu sagda inte tillåten. Inte heller andra konstruerade åtgärdskedjor kan av samma skäl tillåtas även om slutresultatet innebär en viss förändring, och kanske även en förbättring, i fastighetsindelningen.

Miljöaspekter

Vid lämplighetsbedömningen ska hänsyn tas till miljöaspekter. Exempelvis ska bostadsfastigheter utformas så att de boende på fastigheten får en god miljö.

3.1.1 Varaktigt lämpad för sitt ändamål

I 3 kap. 1 § första stycket *första meningen* sägs att fastighetsbildning ska ske så, att varje fastighet blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska enligt *andra och tredje meningarna* särskilt beaktas att fastigheten får lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område och att fastighet, som ska användas för bebyggelse kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Dessa bestämmelser avser olika *fastighetstekniska frågor*, vilka närmare ska behandlas i det följande. Prövningen av villkoren får ses mot bakgrund av fastighetsindelningens grundläggande funktion, som är att individualisera den fasta egendomen och därigenom vara ett underlag för fastighetsomsättning och rättighetsupplåtelser. Fastigheter ska således vara beskaffade så att de är realistiska och från allmän synpunkt önskvärda objekt på fastighetsmarknaden.

Vid fastighetsbildning som rör 3D-fastigheter eller 3D-fastighetsutrymmen ska vid tillämpningen av 3 kap. 1 § första stycket särskild hänsyn tas till de särdrag dessa har.

Ändamål

Lämplighetsprövningen vid fastighetsbildning ska anknyta till fastigheternas avsedda ändamål, vilket i princip uttrycker *markens avsedda användning*. LM ska därför alltid skaffa sig kännedom om fastighetens avsedda ändamål. Om så inte sker finns det ingen grund för bedömning av fastighetens lämplighet.

Lämplighetsprövningen ska göras utifrån det av sakägarna angivna ändamålet. Om ändamålet är uppenbart, som t.ex. ofta är fallet vid fastighetsbildning inom en detaljplan, behöver några särskilda efterforskningar inte göras. Vid oklarhet om vad som är ändamålet måste sakägarnas önskemål och avsikter inhämtas.

Begreppet ändamål

På liknande sätt som vid planläggning bör alltså begreppet ändamål vid fastighetsbildning knyta an till *markens avsedda användning* – inte till hur *bebyggelsen är avsedd att utnyttjas* eller upplåtas.

I detaljplaner enligt PBL anges markens användning, t.ex. B för bostäder. Någon precisering till hur byggnader får utnyttjas, t.ex. som fritids- eller helårsbostad, får inte göras. På liknande sätt får inte upplåtelseform, t.ex. äganderätt, hyresrätt eller bostadsrätt bestämmas. Däremot finns olika

tekniska krav på byggnader beroende av hur byggnaden är avsedd att utnyttjas, t.ex. som fritidsbostad.

Genom detaljplan kan regleras bl.a. byggnaders ytor och största och minsta fastighetsstorlek. Genom områdesbestämmelser kan sådan reglering ske endast i begränsad omfattning, nämligen för byggnader som betraktas som fritidshus och för tomter till sådana hus. Områdesbestämmelser måste i sådana fall därför precisera varje byggnad och tomt som omfattas av bestämmelserna.

Utanför detaljplanerat område kan inte LM förutse rätten för sakägaren att få uppföra bebyggelse, samtidigt som den avsedda markanvändningen kan vara beroende av att bygglov lämnas efter förrättningen. För att inte fastighetsbildning ska ske onödigtvis bör frågan om förhandsbesked eller bygglov klarläggas innan fastighetsbildning för dessa situationer (prop. 2013/14:58 s. 21 ff.).

Innebörden av angivet ändamål

Ändamålet för en viss fastighetsbildning bör mot bakgrund av det nu sagda uttrycka vilken användning av marken som fastigheten bedöms vara lämplig för. Det ändamål som fastighetsbildningen sker för är inte bindande för vartill marken *får* användas; detta prövas i annan ordning än genom fastighetsbildning. Ett sådant synsätt ter sig också naturligt mot bakgrund av att det ändamål som anges vid fastighetsbildning inte är något beslut utan endast utgör en del av beslutsunderlaget och således inte kan överprövas. Ett i förrättningsakten angivet ändamål är således inte avgörande vid framtida prövningar av t.ex. bygglov. Tillståndsmyndigheten är inte bunden i sin prövning av att fastighetsbildning har skett för ett visst ändamål. Fastighetsägaren är inte heller bunden av det i förrättningen angivna ändamålet utan kan ändra användningssättet under förutsättning att detta är tillåtet eller att tillstånd har lämnats, dvs. de begränsningar och villkor som finns i annan lagstiftning än FBL måste förstas beaktas. Eftersom frågan om eventuella tillstånd utanför detaljplanerat område bör klarläggas innan fastighetsbildning, har LM getts möjlighet att förelägga sökanden om att ansöka om tillstånd. Om kommunen vid ett samråd bedömer att tillstånd för ny bebyggelse behöver avgöras innan fastighetsbildning bör LM förelägga sökanden att inhämta tillstånd. Innan föreläggande sker behöver LM bedöma att sökt åtgärd ur andra synpunkter är genomförbar (prop. 2013/14:58 s. 23).

Nyttjandet av byggnader

Vid bildande av en bostadsfastighet med kombinerat ändamål kan det vara av betydelse för prövningen om bebyggelsen är tänkt att utnyttjas för fritids- eller permanentboende. Om det är av betydelse för prövningen bör därför beslutsskäl redovisa hur bebyggelsen avses att utnyttjas. Men oberoende av hur bebyggelsen är tänkt att utnyttjas så sker fastighetsbildningen, i den exemplifierade beskrivningen av ändamål nedan, för bostadsändamål.

Rättsfall: Befintlig bostad var självständig

MÖD, 2021-09-06, F 6488-20. Byggnaden utgjorde självständigt fungerande enhet och det fanns förutsättningar för avstyckning. Byggnad som enligt bygglov innehöll tre sovrum, WC/dusch, storstuga och kök och var benämnd som komplementbyggnad ansågs som en självständig enhet

med hänsyn till dess självständiga placering i förhållande till huvudbyggnad. Se även MÖD 2016-05-03, F 8610-15 (Lm ref 16:4)

Redovisning av ändamålet

Fastighetens avsedda ändamål ska framgå av förrättningsprotokollet. Någon detaljprecisering av ändamålet ska inte göras, det räcker att placera in det aktuella ändamålet i vad som skulle kunna kallas ändamålskategorier som grovt uttrycker markens avsedda användning. Någon katalog över möjliga ändamål kan inte göras, eftersom detta skulle kunna innebära onödiga låsningar. Viss ledning kan dock hämtas från Boverkets ”PBL kunskapsbanken”, i de delar som behandlar hur användning av mark och vatten betecknas i detaljplaner. [Läs mer på Boverkets hemsida](#).

Det ändamål för vilket fastighetsbildningen sker bör alltså uttryckas i termer som bostadsändamål, industriändamål, jordbruksändamål eller skogsbruksändamål. Även kombinerade ändamål kan förekomma. Notera dock att ett kombinerat ändamål till en bostadsfastighet ska avse hobbyverksamhet eller verksamhet för husbehov, t.ex. vedtag till bostadsfastighet. Viss näringsverksamhet omnämns som godtagbart, men det avser annan näringsverksamhet än jord- eller skogsbruk (Prop. 1989/90:151 s. 37).

Någon precisering av hur byggnader är avsedda att utnyttjas eller upplåtas – t.ex. fritidsbostad eller permanentbostad respektive hyresrätt eller bostadsrätt – ska inte göras. Däremot bör det anges i beslutsskälens sådant som har haft betydelse för prövningen, t.ex. att sökanden avser att använda fastigheten för permanentboende i kombination med mindre djurhållning eller skog för husbehovsändamål.

Exempel Ändamål

1. Fastighetsbildningen sker för bostadsändamål.
2. Styckningslotten är bebyggd med ett bostadshus för permanent boende. Avsikten är att styckningslotten också ska användas för mindre odling i kombination med boendet.

Speciella ändamål

Fastighetsbildning för mer *exklusiva syften* kan godtas när förvärvaren är staten eller kommun eller privaträttslig juridisk person med speciell ändamålsinriktning, t.ex. sammanslutning för naturvård eller fornminnesvård (prop. 1969:128 s. B 1103). Om det föreligger så starka intressen av att utnyttja ett markområde för sådant ändamål att expropriation i och för sig skulle kunna tillämpas, får fastighetsbildning för att tillgodose detta ändamål anses vara tillåten.

Vid fastighetsbildning för *naturreservatsändamål*, fornminnesändamål och därmed jämförbara ändamål kan de föreskrifter för markanvändningen som gäller vara av betydelse för bedömningen. Om föreskrifterna medför sådana inskränkningar i förfoganderätten att marken inte med fördel kan utnyttjas samtidigt för något annat ändamål, t.ex. för skogsbruksändamål, torde fastighetsbildning vara tillåten enligt 3 kap. 1 § för ifrågavarande reservatsändamål.

Oavsett ägandeförhållandena bör vidare fastighetsbildning som avser en *golfbaneanläggning* eller mer intensivt utnyttjad anordning för motion i

anslutning till hotell eller pensionat kunna komma i fråga (tredje lagutskottets utlåtande nr 35 år 1970 s. 126).

Rättsfall: Ändamål golf

Svea Hovr, 2004-11-18, Ö 710-04. (Lm ref 04:14). Golfbaneändamål i enlighet med gällande markanvändning i DP tilläts vid ombildning.

För att kunna finansiera utbyggnaden av t.ex. ett fritidsområde vill exploatören ofta snabbt tillskapa en *exploateringsfastighet* som kan belånas. LM måste då på grund av aktualitetskravet (3 kap. 1 § andra stycket) bedöma sannolikheten för att en exploatering kommer till stånd. Finns detaljplan är detta villkor normalt uppfyllt. Saknas detaljplan kan ledning fås av översiktsplanen. Bedömningen bör göras i samråd med BN.

Varaktigt lämpad

Kravet på att fastigheten ska vara *varaktigt* lämpad för sitt ändamål bör ses i ett tidsperspektiv som kan anses rimligt med hänsyn till föränderligheten i samhället. Det finns ingen anledning att ställa högre krav på varaktighet när det gäller fastighetsindelningen än vad som motsvaras av samhällsutvecklingen och därmed sammanhängande förändringar i markanvändningen.

Lämpligheten ska bedömas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar.

Belägenhet

Begreppet belägenhet berörs inte närmare i förarbetena, men synes innebära att hänsyn ska tas till geografiska och topografiska förhållanden. Därutöver bör i begreppet ingå att övergripande miljöaspekter beaktas (jfr. mål rörande förhandsbesked meddelat i MÖD där olämplig placering av byggnad med hänsyn till möjlighet att nå fastigheten P 9580-22 gav avslag på förhandsbeskedet).

Rättsfall: Avstyckning av område som omfattades av servitut var inte lämplig utan ändring eller upphävande av servitutet

MÖD, 2025-04-26, F 16258-23. MÖD fann att fastighet som avsågs bildas inte blev lämplig för bostadsändamål med mindre än att ett befintligt officialservitut omfattas av förrättningen och ändras eller upphävs. Detta eftersom servitutet skulle hindra avsedd markanvändning.

Rättsfall: Olämpligt plats att bebygga

[MÖD](#), 2024-01-17, P 9580-22. Kuperad fastighet kunde inte bebyggas pga. problem att ansluta väg till bostäderna för kraftigt kuperad mark.

Miljöaspekter

Den omgivande miljön har naturligtvis betydelse för fastighetens lämplighet, t.ex. bullerstörningar eller andra störningar från miljöfarlig verksamhet som bedrivs i närheten (jämför prop. 1969:128 s. B 1103 och tredje lagutskottets utlåtande nr 35 år 1970 s. 127). Buller och andra risker med trafik är också exempel på sådant som har betydelse. Även framtida förutsebara miljöförändringar bör beaktas.

Vid fastighetsbildning för *befintlig bebyggelse* som redan störs av t.ex. buller eller lukt från omgivningen kan lämplighetsprövningen ge ett annat resultat än när det är fråga om ny bebyggelse. Är störningen inte så stor att ansvarig myndighet ingriper, eller har för avsikt att inom kort ingripa, utgör

störningen i sig inte hinder mot fastighetsbildningen. Se även nedan under Vatten och avlopp.

I följande tre fall slutade prövningen med att fastighetsbildning tilläts.

Rättsfall: Avstyckning vid riksväg

Svea HovR 1993-12-17, UÖ 70 (LM ref 93:32). Avstyckning kring befintlig byggnad tilläts eftersom byggnaden bedöms kunna utgöra självständig bostadsbebyggelse och bullerstörningar har inte påståtts medföra sanitär olägenhet på så sätt att byggnaden inte får användas som bostad.

Rättsfall: Avstyckning vid häststall

Svea HovR, 2003-12-09, Ö 5825-03 (LM ref 03:7). Avstyckning av bostadsfastighet med befintlig bostadsbebyggelse tilläts i närhet av stall eftersom det rörde sig om befintliga förhållanden. Dessutom väges karaktären på djurhållningen mot mer fritidsverksamhet in i bedömningen.

Rättsfall: Avstyckning influensområde flygplats

MÖD, 2012-08-24, F4949-11 (LM ref 12:20). Avstyckning inom riksintresse Arlanda influensområde tilläts eftersom det finns ett nyligen lagakraftvunnet bygglov för uppförande av bostadshus. Jmf NJA 1979 s. 433 (Lm ref 79:17).

I följande två fall blev bedömningen att fastighetsbildning inte var tillåten.

Rättsfall: Avstyckning buller

Göta HovR, 1992-06-23, UÖ 3010 (LM ref 92:15). Avstyckning vid europaväg nekades med hänsyn till betydande bullerstörningar. Åtgärden stred mot FBL 3:1.

Rättsfall: Avstyckning buller mm.

HovR Ö Norrl, 2000-04-28, Ö 66/99 (LM ref 00:11). Avstyckning kring befintligt bostadshus nekades med anledning av buller, luftföroreningar och ljusstörningar från flyg- och biltrafik. Åtgärden hindrades av FBL 3:1.

De båda sist redovisade fallen visar att bedömningen i vissa fall kan bli att en fastighet bedöms som olämplig, trots att den berörda byggnaden fortsatt kan användas för bostadsändamål. Utgångspunkten bör dock vara att om den aktuella störningen inte hindrar boendet i sig, vilket torde innebära att bostadsbyggnaden kommer att bli kvar under överskådlig tid, så bör även lämplighetsvillkoren i 3 kap 1 § kunna anses vara uppfyllda.

Miljöbedömningar av de slag som har behandlats ovan bör strukturellt i första hand hänföras till belägenhetsbedömningen enligt 3 kap. 1 §. Det förekommer dock att domstolarna i stället har knutit prövningen till 3 kap. 3 §, jämför 3.3 Hänsyn till samhällsplaneringen där detaljplan saknas.

Då det gäller planlagt område är prövningen normalt av mindre betydelse vid fastighetsbildningen eftersom den får anses vara gjord i planen.

Omfång och övriga förutsättningar

Fastighet som nybildas eller ombildas ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål bl.a. med hänsyn till omfång och utformning. Med omfång avses förutom storlek även andelar i samfälligheter.

Utformningen är beroende av den avsedda användningen och måste anpassas efter naturförhållanden och andra omständigheter.

För *jord- och skogsbruksfastigheter* finns lämplighetskraven närmare utvecklade i 3 kap. 5 §.

Fastighet för bostadsändamål

Fastighet som bildas för *bostadsändamål* ska innehålla en lämplig tomtplats. Det innebär att fastigheten bör ges sådan storlek att normala tomtplatsfunktioner ryms inom fastighetens område såvida dessa inte tillgodoses genom någon form av gemensamma anläggningar utanför fastigheten eller genom servitut. Härvid bör ledning tas från de krav som ställs på tomter enligt 8 kap. 9–11 §§ PBL. I normalfallet ska det t.ex. för en bostadsfastighet finnas plats för lek och utevistelse liksom viss trädgårdsyta och utrymme för parkering.

I de fall det kan behövas bygglov eller förhandsbesked vid fastighetsbildning för bebyggelseändamål är det normalt tillräckligt att sökanden har beviljats förhandsbesked för att avgöra om den sökta fastighetsbildningen är tillåten. Skulle sökanden inte ha förhandsbesked kan LM inleda prövningen genom att samråda med BN om frågan om tillstånd att bygga bostad behöver prövas hos BN innan fastighetsbildning kan ske.

I det fall området är bebyggt och inte avses att komplettera området med ny eller ändrad bebyggelse behöver LM bedöma att byggnationen uppfyller kraven på en självständig bostad.

Enligt övergångsbestämmelse 5 till PBL, som i sin tur hänvisar till 17 kap. 4 § tredje stycket ÄPBL, ska 39 § BS, vilken innehåller bl.a. en 4,5-metersregel, tillämpas som bestämmelse i detaljplaner tillkomna före ÄPBL. Se vidare 3.2.1 Planer under Gamla planer utan bestämmelser.

Faktorer som kan inverka vid bedömningen av lämplig storlek på en bostadsfastighet är bl.a. befintlig eller planerad bebyggelses karaktär och närmiljö, behovet av olika funktioner, markens och vegetationens beskaffenhet och belägenhet, efterfrågan och tillgång på mark för bebyggelse samt det rörliga friluftslivets art och omfattning. Till en bostadsfastighet har det ansetts att det normalt inte bör läggas mer mark än vad som har karaktär av bostadstomt. Denna princip har ansetts vara rimlig bl.a. från den synpunkten att, om en tomtplats tillåts vara alltför vidsträckt, torde vissa delar av den i allmänhet bli så extensivt använda att de knappast kan anses vara stadigvarande nyttjade för bostadsändamål. (Jfr prop. 1969:128 del s.113 och 1156 f.)

Med beaktande av bl.a. de grundläggande hänsynsreglerna i 3 kap. miljöbalken finns det i regel inte heller någon anledning att tillföra jordbruksmark till en bostadsfastighet enbart för att fastighetsägaren vill ha en mer vidsträckt tomtplats (jfr prop. 1989/90:151 s. 36 37 och MÖD 2012:36).

Rättsfall: En redan lämplig bostadsfastighet bör inte ges jordbruksmark

MÖD, 2025-03-10, F 11878-24. Fastighetsbildning som skedde i syfte att ge en redan lämplig bostadsfastighet en större tomtplats som innebar en förändrad markanvändning av jordbruksmark till tomtmark kunde inte tillåtas med hänsyn till hänsynsregler i MB. Bostadsfastigheten bedömdes inte bli lämplig för sitt ändamål.

Rättsfall: Olämplig fastighetsbildning att lägga strandskyddad mark till bostadsfastighet

MÖD, 2021-11-08, F 10196-20 och F 14045-20. MÖD konstaterade att det strider mot 3 kap. 1 § FBL att lägga allemansrättsligt tillgänglig mark till

bostadsfastighet inom strandskyddat område trots att marken var utlagd för bostadsändamål i detaljplan där strandskyddet alltså gällde.

Rättsfall: Ny fastighet som begränsade byggnads storlek godtogs

MÖD, 2021-12-21, F 11357-20. Avstyckning för bostadsändamål. Gällande detaljplan hade en bestämmelse om att avstånd från byggnad till tomtgräns ska uppgå till minst 4,5 meter. Det innebar att byggnad på ny- eller ombildad fastighet inte kunde ha en större bredd än 6 meter för att vara planenlig. Detta ansågs av MÖD inte bedömts utgöra något hinder mot den sökta fastighetsbildningen enligt 3 kap. 1 § FBL. (Jfr med mål **MÖD, F 16326-23, 2024-09-02** där en begränsad byggrätt pga. av fastighetens utformning inte uppfyllde kraven på varaktig fastighetsbildning).

Rättsfall: För stora bostadsfastigheter

MÖD, 2021-12-21, F 10723-20. Ansökan om fastighetsreglering av mark inom strandskydd till bostadsfastigheter nekades av LM, MMD och MÖD. Syftet med marköverföringen var att underlätta framtida skötsel av områdena som användes som vistelseytor/parkmark och ingick i en jordbruksfastighet. MÖD fann att åtgärden stred mot 3 kap 1 och 2 §§ eftersom bostadsfastigheterna till storlek och omfång skulle bli olämpliga som bostadsfastigheter samt att åtgärden stred mot strandskyddets syften. Inte heller kunde åtgärden ske med stöd av 3 kap 9 § FBL. Domstolen ansåg att det var proportionerligt att förrättningen ställdes in.

Vid fastighetsbildning inom *detaljplan* och områdesbestämmelser ska planen eller bestämmelserna följas, t.ex. bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, jämför 3.2.1 Planer. Vidare kan planens intentioner och illustrationer av t.ex. gränser tjäna som ledning. Avseende fastighetsbildning för bostad med kombinerat innehåll redogörs för det särskilt under rubrik nedan "Bostadsfastigheter med kombinerat ändamål".

Bostadsfastigheter med kombinerat ändamål

I syfte att tillskapa attraktiva och funktionella bostadsfastigheter på landsbygden kan sådana fastigheter innehålla en viss areal mark utöver vad som har karaktär av bostadstomt. Det kan exempelvis ingå mark för viss näringsverksamhet eller för hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller odling (se prop. 1989/90:151 s.22 f.). Även en viss areal skogsmark, avsedd att omföras till betesmark eller att användas för exempelvis uttag av ved för eldning, kan med hänsyn till de idag gällande skogspolitiska målen ingå i bostadsfastighet på landsbygden.

Bostadsfastigheter ska utformas så att de boende på fastigheten får en god miljö. Här ligger att i fråga om bostadsfastigheter på landsbygden önskemål om mark för mindre djurhållning, mindre odling och liknande eller viss näringsverksamhet ska tillgodoses om ändamålet är varaktigt och en fastighetsbildning inte hindras av något motstående intresse. Om ett fastighetsbildningsföretag medför inverkan på miljön i sin omgivning, ska givetvis även detta beaktas när det bedöms vilken utformning som fastigheten bör ha.

Av vad som nyss anförts framgår att vid lämplighetsbedömningen hänsyn också ska tas till eventuella motstående allmänna intressen. Detta innebär bl.a. att lantbruksnäringens (jfr 3 kap. 6 och 7 § §) och friluftslivets intressen ska beaktas när mark tas i anspråk för en bostadsfastighet. Om t.ex. åkermark behövs för att vidmakthålla ett familjelantbruk, bör marken inte tillåtas ingå i en bostadsfastighet.

Vid fastighetsbildning rörande bostadsfastighet med kombinerat ändamål aktualiseras frågan om gränsdragning mellan å ena sidan fastighetsbildning för jordbruksändamål och å andra sidan fastighetsbildning för bostadsändamål med mindre djurhållning m.m. Om det är frågan om att bedriva någon typ av näringsverksamhet bör verksamheten klassas som jordbruk. Till bostadsändamålet bör hänföras verksamheter som i huvudsak avser husbehov eller är av hobby- eller fritidskaraktär.

Bostadsfastigheter med mark utöver vad som har karaktär av tomtmark bör även ges sådan storlek och utformning att varje avsedd verksamhet kan bedrivas funktionellt inom avsett område.

En bostadsfastighet med kombinerat ändamål kan således inte ha en storlek som lämpar sig för att bedriva jord- eller skogsbruk, dvs. för omfångsrik, och den kan inte heller vara så liten att den verksamhet som ska bedrivas inte kan fungera. Det finns alltså ett glapp mellan bostadsfastighet och bostadsfastighet med kombinerat ändamål avseende areal, där vi kan behöva neka sökt åtgärd. Det finns även ett glapp arealmässigt mellan bostadsfastighet med kombinerat ändamål och en jordbruks- respektive skogsbruksfastighet, där sökt åtgärd kan nekas.

I ett avgörande i MÖD (Lm ref 13:14) där den huvudsakliga frågan som behandlades rörde strandskydd, konstaterade domstolen att storleken på yrkad avstyckning om 3,5 ha var ordinär för ändamålet bostadsfastighet med kombinerat ändamål mindre djurhållning, i det här fallet hästar, och tillade att åtgärden ligger i linje med vad lagstiftaren haft i åtanke i samband med 1991-års lagändring och att fastighetsbildningen uppfyllde lämplighetvillkoren i 3 kap 1 § FBL.

Domstolens uttalande och avgörandet bör betraktas som normerande för LM vid lämplighetsprövningen i fråga om att bedöma lämplig storlek på en bostadsfastighet med kombinerat ändamål för mindre djurhållning. Avgörandet tillsammans med förarbetsuttalandet, som säger att jord- eller skogsbruksmark som ska användas i syfte att bedriva näringsverksamhet ska klassas som jordbruk, innebär att bostadsfastigheter med arealer upp mot 10 ha torde tillhöra undantagen för stora delar av landet. MÖD har även uttalat sig i fråga om när omfattningen av en tänkt bostadsfastighet för ett kombinerat ändamål bedömts för liten för ett sådant kombinerat ändamål. Domstolen ansåg att den areal om ca 1,1 ha landareal som blivande fastigheten skulle omfatta i detta fall endast kunde innebära vanlig trädgårdsodling.

Rättsfall: Endast trädgårdsodling inte kombinerat ändamål

MÖD, 2021-05-20, F 7593-19. Prövning av avstyckning för bostadsfastighet med kombinerat ändamål mindre odling utanför tomtplatsavgränsning. LM hade beslutat om avstyckning för en lott med en areal om 11 467 kvm landareal och 2 358 kvm vattenareal. MÖD bedömde att det saknades förutsättningar för ett kombinerat ändamål eftersom omfattningen av fastigheten inte kan anses innebära annat än vanlig trädgårdsodling. Det saknas därmed förutsättningar för att bilda en bostadsfastighet för kombinerat ändamål. Åtgärden strider mot kraven på en lämplig bostadsfastighet såvitt avser den mark som inte redan är ianspråktagen som tomtmark eller ligger inom bostadens hemfridszon. Vidare konstaterade domstolen att mark som låg utanför tomtplatsavgränsningen var allemansrättsligt tillgänglig mark.

Med hänsyn till gällande skogspolitik och landsbygdspolitik är det tillåtet att låta en viss areal skogsmark, även produktiv sådan i vissa fall, ingå i bostadsfastigheter på landsbygden.

För det första bör det normalt inte finnas hinder att låta en viss areal skogsmark som inte är produktiv eller i övrigt saknar intresse för det aktiva skogsbruket (jämför prop. 1989/90:151 s. 22) ingå i en bostadsfastighet. Detta kan vara fallet om skogsmarkens arrondering är dålig, t.ex. därför att marken ligger insprängd mellan sjöar eller bostadstomter. Sådan mark kan förvisso ändå vara intressant för det aktiva skogsbruket utifrån miljömål och ekonomiska intressen, eftersom den kan vara betydelsefull där det ställs krav på att viss andel skog i skogsbrukares ägo ska vara avsatt till miljövård.

Rättsfall: Ointressant skog

Svea HovR, 1996-03-15, UÖ 8 (Lm ref 96:4). Marköverföring av 6,5 ha skogsmark tilläts för att skapa en bostadsfastighet med kombinerat ändamål mindre djurhållning med en total areal om ca 8,5 ha. Berört område ansåg ointressant ur skogsbrukssynpunkt eftersom det pga. av dess arrondering saknades möjlighet att rationellt utnyttja bolagets maskiner.

En annan situation gäller *skogsmark som avses att läggas om till annan markanvändning*, t.ex. betesmark. Det bör som regel krävas att skogsmarken dels är typiskt sett lämpad för en sådan omföringsåtgärd, dels att det i det enskilda fallet är troligt att skogsmarken kommer att läggas om. Förekomsten av ekonomibyggnader, eller möjligheten att uppföra sådana, på fastigheten kan vara ett motiv till att det sista kravet kan bedömas vara uppfyllt.

Rättsfall: Skog till bete i Sibbetorp

Göta HovR, 2004-03-09, Ö 1624-03 (LM ref 04:2). Överföring av ca 5 ha skogsmark varav 4 ha utgjordes av produktiv skogsmark till en bostadsfastighet med kombinerat ändamål mindre djurhållning och vedbrand tilläts utifrån sakägarens uppgifter om att avsikten var att ställa om en större del av skogsmarken till bete.

En tredje typsituation gäller skogsmark som avses att användas för *uttag ved för eldning*. På motsvarande sätt som anförts ovan i fråga om omföring av skogsmark till betesmark, bör det vara rimligt att ställa ett visst krav på *varaktighet* och *aktualitet* i fråga om vedskog till en bostadsfastighet. Skogsmarken bör sålunda vara varaktigt lämpad för detta ändamål och det bör åtminstone inte vara uteslutet att vedeldning kan komma i fråga på fastigheten. Frågan i vilken mån det aktuella skogstillståndet – skogens ålder, trädslagsfördelning etc. – ska vara styrande för tillåtlighetsbedömningen torde få avgöras från fall till fall. Det är dock rimligt, med hänsyn till skogsnäringens intressen, att iaktta försiktighet att lägga t.ex. slutavverkningsbar timmerskog till en bostadsfastighet.

En annan fråga gäller om det bör vara tillåtet att lägga ett fristående vedskifte till en bostadsfastighet. Normalt bör restriktivitet iakttas vid tillämpningen av 3:1 FBL när det gäller att låta en bostadsfastighet bestå av flera skiften. En bostadsfastighet med kombinerat ändamål kan däremot bestå av flera skiften, förutsatt att det finns ett funktionellt samband och att fastighetsägaren på ett praktiskt vedertaget sätt kan ta sig till skiftet och hämta ut veden.

Ytterligare en central fråga är hur stor areal skogsmark för i huvudsak vedändamål som bör kunna få läggas till en bostadsfastighet. Enligt praxis

(NJA 2017 s. 708), (Lm ref 17:16) kan skogsmark till en bostadsfastighet med vedbrandsändamål endast tillåtas överstiga dess behov med viss marginal. Mark som är ointressant för skogsbruket kan däremot i något större utsträckning tillåtas läggas till en bostadsfastighet. Utgångspunkten bör därvid vara att det inte är tillåtet att föra över skogsmark i syfte att bedriva skogsbruk, dvs. att det inte är tillåtet med en skogsareal som överstiger fastighetens vedbehov. I många situationer kan det dock vara rimligt att utgå från att vedbehov ses som ett komplement till andra energikällor. Avgörande kan här vara bl.a. bostadsfastighetens karaktär och belägenhet. Till exempel kan ensligt belägna fastigheter, utan konkurrerande markanspråk och med en verksamhet kopplad till boendet som medför behov av att kunna vara självförsörjande med ved, tillåtas få en större skogsareal än mer ”normala bostadsfastigheter” på landsbygden. Är det fråga om skogsmark av ringa intresse för det aktiva skogsbruket bör större arealer kunna tillåtas även i mer normala situationer. Lämplighetsprövningen bör således göras utifrån förhållandena i varje enskilt fall, varvid hänsyn givetvis ska tas till motstående allmänna intressen såsom strandskydd och det rörliga friluftslivet, samt anpassas till lokala och regionala förhållanden (jämför prop. 1969:128 s. B 1157).

Rättsfall: Bostad med vedbrand

NJA 2017 s. 708, HD T 5255-15 2017-10-06, MÖD, F 1043-15, 2015-09-30 (LM ref 17:16). Avstyckning av bostadsfastighet med kombinerat ändamål vedbrand om ca 19 ha och med en årsproduktion av skog om ca 45 m³sk nekades. Genom att styckningslotten skulle ha en överkapacitet på ca 2-3 ggr dess behov av ved blir den inte lämplig för sitt ändamål (FBL 3:1).

När det gäller innebörden i begreppet *bostadsfastighet* finns det i många fall inte anledning att göra åtskillnad på om bebyggelsen kan antas användas för *permanent- eller fritidsboende*. Användningssättet kan ju ofta förändras snabbt i den ena eller andra riktningen beroende på ägarbyte eller andra omständigheter. Om det dock är uppenbart – med hänsyn till fastighetens belägenhet, byggnadernas storlek, va-lösningar etc. – att fastigheten kommer att användas för fritidsboende för överskådlig tid, så bör skogstilldelningen bedömas med hänsyn till fastighetens normalt mer begränsade behov av husbehovsved.

Det kan naturligtvis ibland vara svårt att avgöra i vilken mån som de tre ovan diskuterade typsituationerna gäller. Det vill säga om det är fråga om

- (1) skogsmark som inte att betrakta som produktiv,
- (2) skogsmark som är tänkt att omföras eller
- (3) skogsmark som avses att användas som uttag för husbehovsved.

I praktiken torde det inte alltid finnas någon klar gräns mellan dessa situationer. Det är t.ex. möjligt att det finns önskemål om ett kombinerat användande av skogsmark för bete och visst veduttag. Av denna anledning kan det ibland vara lämpligt att göra en *samlad bedömning* av tillåtligheten. De utgångspunkter som diskuterats i de ovan nämnda typsituationerna bör dock ändå vara i princip uppfyllda för att åtgärden ska kunna tillåtas. Dessutom ska på vanligt sätt övriga omständigheter vägas in, t.ex. hänsyn till motstående intressen, fastighetens utformning etc.

Rättsfall: För stor bostadsfastighet

MÖD, 2015-02-16, F 2986-14, (LM ref 15:36), (MÖD 2015:50). Ej PT. En styckningslott avsedd för bostad med kombinerat ändamål vedbrand och mindre djurhållning omfattande 21 ha, varav 13 ha skog ansågs av MÖD för stor för sitt ändamål eftersom den med råge översteg bostadens behov av husbehovsved.

Vattenområde

Vid t.ex. avstyckning av strandfastighet uppkommer frågan huruvida enskilt vattenområde bör tillföras styckningslotten eller fortsätta tillhöra stamfastigheten. En avvägning bör härvid göras varvid beaktas bl.a. fastigheternas (styckningsdelarnas) behov av anläggningar som bryggor och båthus. Även effekter av framtida uppgrundningar bör beaktas. Hänsyn till strandskyddet behöver givetvis tas vilket kan hindra att vattenområde läggs till fastighet trots att det kan finnas ett behov. Läs mer i avsnitt [3.2.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.](#)

Rättsfall: Uppgrundningsmark och vattenområde till bostad nekades

MÖD, 2021-12-21, F 489-21. Ansökan om fastighetsreglering för att överföra uppgrundningsmark och vattenområden till bostadsfastigheter nekades av LM, MMD och MÖD. Berörda områden låg inom detaljplanerat område och var utlagda för bostadsändamål. Strandskyddet gällde allttjämt. Kommunen var sökande och avsåg genom åtgärden slutföra genomförandet av detaljplanen. MÖD fann att områdena inte var ianspråktaga för boende. Domstolen ansåg därmed att områdena inte kunde användas som tomtmark och att åtgärden stred mot 3 kap 1 § FBL.

I de fall vattenområde tillförs styckningslotten bör övervägas hur långt det ska sträcka sig, till ett bestämt område eller enligt automatiken i 1 kap. 5 § JB. Dock ska aldrig nya gränser skapas med stöd av 1 kap. 5 § JB, eftersom dessa inte uppfyller kvalitetskraven som ställs för nya fastighetsgränser. När det gäller enskilt vattenområde som även omfattar fisket bör effekterna på fisket särskilt beaktas. Se vidare i avsnitten [2.3 Bundet fiske](#) och [3.8 Skydd för fiskevården](#).

Hanterliga fastigheter i vårt fastighetssystem

Vid bedömning av lämplig utformning, liksom vid bedömning av lämplig storlek, är det rimligt att ställa krav på att fastigheter ska vara hanterliga i vårt fastighetssystem. Detta för att undvika olägenheter genom extremt splittrade eller extremt stora fastigheter.

Fastighetsindelningens grundläggande funktion är att individualisera den fasta egendomen och därigenom vara ett underlag för fastighetsomsättning och rättighetsupplåtelser. Detta innebär att en fastighet måste ha en hanterlig omfattning. Härvid är också möjligheten att på ett effektivt sätt fortlöpande anpassa fastighetsindelningen till nya behov av största betydelse. Det är därför viktigt att framtida förrättningar inte försvåras av en fastighetsindelning vars rättighetsbelastningar är geografiskt svåridentifierade. Det är också av stor vikt för marknadens aktörer att på lättillgängligt material (kartor m.m.) kunna lokalisera vilka områden som hör till en fastighet och vad som gäller för dessa i form av exempelvis servitutsbelastningar. Också de fastighetsrättsliga utredningarna kompliceras om en fastighet har en sådan omfattning att den ofta berörs av fastighetsbildningsåtgärder.

En fastighet som består av flera områden spridda över en stor del av en kommuns yta, dvs. en extremt splittrad fastighet, har mot den bakgrunden inte en sådan hanterlig geografisk omfattning som vårt fastighetssystem bygger på och vars effektivitet ska upprätthållas.

Av liknande skäl föreligger hinder mot parcellering. Parcellering innebär ju sedan länge kända negativa konsekvenser genom att en effektiv användning av marken motverkas.

Även extremt stora fastigheter, t.ex. skogsfastigheter på tusentals hektar, kan innebära motsvarande negativa konsekvenser för fastighetssystemet, även om fastigheten består av endast ett område. Även gatufastigheter kan bli ohanterliga om de får för stor omfattning.

Rättstillämpningen varierar och HD-avgöranden saknas. Följande rättsfall får belysa problematiken.

Rättsfall: Skolfastigheterna

Svea HovR, avd 14, 1998-12-03, UO 33 (LM ref 98:9). Sammanföring av ett flertal fastigheter nekades med hänsyn till att fastighetsindelningen huvudsyfte är att individualisera fast egendom. Att bilda för stora fastigheter eller alltför splittrade leder till olämpliga fastigheter. Dessutom saknar fastigheterna funktionsmässiga samband samt har olika ändamål i detaljplaner.

Rättsfall: 30 skiften skogsfastighet

HovR för N Norrl, 2004-02-09, Ö 445-01 (LM ref 04:30). Överföring av 79 ha till en skogsbruksfastighet om 12 089 ha i 30 skiften tilläts eftersom minimikraven enligt 3:1 och 3:5 ansågs uppfyllda. Att LM anser att en av de ingående fastigheterna får en alltför splittrad utformning och dessutom blir för stor på ett sådant sätt att den inte blir en rationell enhet ansågs i det aktuella fallet utgöra alltför svaga skäl utifrån påståendets ringa stöd i förarbeten.

Det sagda innebär att det inte alltid är möjligt att tillgodose önskemål om fastighetsbildning för att lägga ihop all mark som ägs av en och samma person till *en* fastighet. Prövningen sker vidare helt utifrån fastighetens lämplighet och påverkas således inte av om ägaren är en privatperson eller en juridisk person.

Ett riktmärke bör vara att områden som var för sig gott och väl kan fylla sin funktion som egen fastighet inte bör slås samman till *en* fastighet. På så sätt undviks också onödig fastighetsbildning vid försäljning av det enskilda området. Det är då en fråga om resurshushållning och en viss grad av fasthet och varaktighet i vårt fastighetssystem.

Kravet på en hanterlig omfattning måste också ställas i relation till markens användning och områdets karaktär. Det är därvid naturligt att fastigheter med flera skiften är vanligare förekommande utanför detaljplan än inom detaljplan.

Flera skiften utanför detaljplan

På landsbygden kan exempelvis en bostadsfastighet vara lämplig för sitt ändamål trots att den består av ett par områden, dvs. förutom bostadstomt ett område för t.ex. vedtag, mindre odling eller mindre djurhållning,

belägna inom ett rimligt avstånd från varandra. Jämför ovan under Bostadsfastigheter med kombinerat ändamål.

Flera skiften inom detaljplan

En fastighet inom detaljplan bör inte bestå av flera områden t.ex. belägna i skilda kvarter, om det inte finns ett *funktionellt samband* som gör att det ena skiftet behöver faciliteter på det andra för att fastigheten ska fungera väl. [3.2.1 Planer under Flera skiften inom kvarteret eller i skilda kvarter.](#)

Rättsfall: Två skiften inom detaljplan godtogs

MÖD, 2025-04-26, F 16258-23. MÖD fann att bostadsfastighet som kom att bestå av två områden, ett större avsett att bebyggas för bostadsändamål och ett betydligt mindre avsett för bryggplats uppfyllde kraven på en lämplig bostadsfastighet.

Utformning

Byggnadsplats och begreppet tomt

Vid bildande av en fastighet som ska bebyggas måste det finnas en lämplig byggnadsplats. Härvid kan ledning tas från kraven på en *tomt* enligt 8 kap. 9–12 §§ PBL. Enligt 1 kap. 4 § PBL avses med tomt ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”. I fastighetsbildningssammanhang bör begreppet *tomt* användas på samma sätt som i PBL, dvs. tomt är ett funktionsbegrepp som ofta men inte alltid överensstämmer med en fastighet.

Den omständigheten att t.ex. grunden visar sig kräva särskilt kostsamma anläggningsarbeten utgör inte hinder mot fastighetsbildningen, om det kan antas att byggnaden kommer till stånd och att ändamålet med fastighetsbildningen därigenom blir förverkligat (jämför SOU 1963:68 s. 166).

Befintliga byggnader och anläggningar

Hänsyn måste tas till befintliga byggnader som på sikt bedöms bestå. Fastighetsindelningen anpassas således till bebyggelseförhållandena i den mån dessa kan bedömas vara någorlunda långsiktigt bestående. Även befintliga vägar och dikesanläggningar liksom andra anläggningar måste ges stor betydelse vid utformningen (jämför prop. 1969:128 s. B 105). Vid fastighetsbildning för ändrad markanvändning har dock sådana hänsynstaganden oftast mindre betydelse, t.ex. vid exploatering. Befintliga anläggningar kanske då inte alls behövs eller ska ersättas med andra anläggningar.

Även planerade anläggningar måste kunna påverka fastighetsutformningen eftersom det inte finns något krav på att anläggning som är nödvändig för att fastighet ska kunna användas för sitt ändamål finns redan vid tiden för fastighetsbildningen (jämför prop. 1969:128 s. B 106). Härvid gäller dock att sådana åtgärder ska kunna förväntas bli genomförda inom överskådlig tid enligt aktualitetskravet i 3 kap. 1 § andra stycket.

Brandskydd

Bestämmelser om brandskydd tas fram av Boverkets Byggregler, se Boverkets sidor om [brandskydd](#) och [byggregler](#). Bestämmelserna syftar i första hand till att byggnader ska vara så utformade att risken för skador till

följd av en brand för de som vistas i en byggnad minimeras – ett s.k. *personskydd*. utgångspunkten är emellertid att fastighetsbildning inte påverkar brandskyddet och vice versa. Det kan dock inte uteslutas att bestämmelser om brandskydd i vissa fall kan påverka bedömningen av lämplig fastighetsutformning och behov av rättigheter för att fastigheten ska bli lämplig för sitt ändamål. Det kan t.ex. gälla bestämmelser om:

- möjligheter till utrymning vid en brand. För att tillgodose dessa krav kan det finnas anledning att vid fastighetsbildning tillskapa rättigheter för utrymningsvägar. Sådana rättigheter kan i vissa situationer – framför allt vid tredimensionell fastighetsbildning – vara en förutsättning för att en viss fastighetsbildning ska kunna godtas från allmän synpunkt.
- brandskydd inom en byggnad om särskilda brandceller, som bl.a. ska skilja olika verksamheter från varandra. Vid fastighetsbildning inom en byggnad, såväl vid traditionell fastighetsbildning som vid tredimensionell sådan, är det lämpligt att så långt möjligt anpassa gränsdragningen till brandcellsindelningen. Omvänt kan en annan gränsdragning skapa behov av brandskyddsåtgärder för att förändra avgränsningen av brandcellerna, vilket i så fall måste beaktas vid valet mellan olika lösningar. Att brandskyddet efter en sådan avvägning måste kompletteras är dock inte i sig ett skäl att vägra fastighetsbildning. Om den fastighetsbildning som beslutas förutsätter att vissa brandskyddsåtgärder utförs, är det BN som har tillsynsansvaret för att dessa åtgärder verkligen blir utförda.
- brandskydd mellan byggnader. Vid avsaknad av särskilda brandskyddande åtgärder ställd krav på avstånd mellan angränsande byggnader. Placering med tätt mellan byggnader kan innebära särskilda krav på brandskydd i olika klasser – från förstärkta väggar till en utvecklad brandvägg. Från fastighetsbildningssynpunkt har reglerna endast den begränsade betydelsen att en fastighet för bebyggelse ska utformas så att den ger utrymme för att en byggnad som ska uppföras kan uppfylla gällande brandskyddskrav. Och det finns inget i brandskyddsreglerna som hindrar en gränsdragning mellan redan uppförda och i laga ordning tillkomna byggnader.
- brandskyddsdokumentation. Av dokumentationen ska det framgå vilka förutsättningar som gäller för det byggnadstekniska brandskyddet och hur byggnadens brandskydd mer i detalj är utformat. Vid fastighetsbildning som innebär gränsdragning inom en byggnad är det normalt nödvändigt att samråda med BN och/eller den som har upprättat dokumentationen för att på bästa sätt anpassa gränsdragningen till brandskyddsbestämmelserna.

Parkering

Enligt 8 kap. 9 § första stycket 4 PBL och i tillhörande föreskrift ska det på en tomt eller i närheten av den i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering. Detta innebär att möjligheten att parkera är en av de frågor som måste beaktas när ny bebyggelse ska uppföras. Om det inte finns utrymme för parkering inom en fastighets område bör parkeringsfrågan givetvis så långt det är möjligt och lämpligt lösas genom bildande av servitut eller anslutning till en gemensamhetsanläggning. Det går dock inte att ställa krav på att det absolut måste finnas en formell parkeringsrättighet som är knuten till fastigheten för att den ska vara lämplig för sitt ändamål. För att byggnation ska kunna tillåtas och därmed även fastighetsbildning är

det alltså tillräckligt att det i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering i den närmaste omgivningen.

Bad- och båtplats

Badmöjlighet torde ofta föreligga med stöd av allemansrätten som sedan länge har en stark ställning genom bl.a. strandskyddet. Ett av syftena med strandskyddet är att bevara den möjlighet att bada och idka friluftsliv inom strandområden som allmänheten har enligt allemansrätten.

Servitut för *badplats* bör bildas endast i undantagsfall inom strandområden som är allemansrättsligt tillgängliga, jämför väsentlighetskravet i 7 kap. 1 § och bestämmelserna om naturvårdsföreskrifter m.m. i 3 kap. 2 §.

I princip gäller motsvarande för *båtplatser* även om en prövning måste göras från fall till fall. Särskilt påtagligt är behovet av att säkerställa rätt till båtplats och även biluppställningsplats vid bildande av fastighet på en ö eller annat område som inte är åtkomligt landvägen (se Lantmäteriets rättsfall 84:77 under 7.1 Bildande av servitut). Generellt krav på att tillgången till sådana platser ska rättsligt säkerställas för varje fastighet i samband med fastighetsbildning torde emellertid inte kunna ställas upp. Behovet bör prövas från fall till fall med hänsyn till bl.a. fastighetens belägenhet i förhållande till fastlandet och möjligheten att nå fastigheten med kollektiva trafikmedel, exempelvis passbåt.

Båtplatser och biluppställningsplatser bör normalt samordnas för flera fastigheter genom inrättande av i första hand gemensamhetsanläggningar. Beträffande prövning med hänsyn till gällande strandskyddsbestämmelser se 3.2.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.

Miljöaspekter

Vid utformningen av en fastighet ska sådana förhållanden som är av betydelse för de människor som stadigvarande vistas på fastigheten, t.ex. är bosatta på denna, beaktas. Bostadsfastigheter ska utformas så att de boende på fastigheten får en god miljö och att sanitära olägenheter inte uppkommer (se prop. 1989/90:151 s. 22).

Att även den omgivande miljön har betydelse för fastighetens lämplighet, t.ex. bullerstörningar, behandlas ovan under Belägenhet.

Natur- och kulturlandskap

Fastighetsbildning kan indirekt påverka natur- och kulturlandskap. Kunskap och insikt om natur- och kulturvårdens förekomst och känslighet sprids via inventeringar och kartinformation som möjliggör avvägningar och hänsynstagande.

Vid gränsdragning i skogs- och jordbrukslandskapet ska hänsyn tas till, med stöd av 7 kap. MB, skyddade områden. Som exempel kan nämnas stengärdsgårdar. Dragning av fastighetsgränser bör inte ske genom eller intill känsliga biotoper eller på annat sätt som kan medföra oönskad störning på växt- och djurliv, t.ex. genom upphuggning av rågångar eller ändrade terrängtransportriktningar. Exempel på sådana känsliga biotoper är skogsbryn, mindre sumpskogar, skyddszoner till bäckar och andra fuktiga stabila miljöer.

Större naturligt sammanhängande och värdefulla naturmiljöer bör inte fragmenteras och splittras genom fastighetsbildningsåtgärder. Naturligt sammanhängande kulturmiljöer bör heller inte splittras genom fastighetsbildningsåtgärder. Exempel på naturmiljöer kan vara lövdominerade bestånd med stort inslag av asp med häckning av vittryggig hackspett.

Följande områden bör inte splittras mellan olika fastigheter

- biotoper som hyser akut hotade, sårbara, sällsynta eller hänsynskrävande arter enligt Naturvårdsverkets beslut om hotklassificering av arter
- områden som omfattas av biotopskydd med stöd av 6 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.
- områden som kartlagts som nyckelbiotoper i skogsvårdsstyrelsens specialinventering
- områden som berörs av avtal med skogsvårdsstyrelsen eller annan myndighet om aktiva åtgärder eller skydd med hänsyn till natur- och kulturmiljövärden.

I KML finns bestämmelser om bl.a. fasta fornlämningar och byggnadsminnen. Vid behov ska LM samråda med länsstyrelsen. Se vidare 3.2.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.

Tillgång till behövliga vägar

Vid fastighetsbildning ska bl.a. beaktas att fastigheten får tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. För att en fastighet ska anses lämplig måste samfärdseln till och från fastigheten obehindrat kunna äga rum i den omfattning som betingas av fastighetens ändamål (prop. 1969:128 s. B 106). Något generellt krav på att fastigheten ska ha tillgång till exempelvis bilväg uppställs alltså inte utan vägbehovet får prövas främst med hänsyn till fastighetens användningssätt. Då det gäller fastighet som är avsedd för bebyggelse kan det dock endast undantagsvis (t.ex. i fjällområden och på öar) komma i fråga att bilda sådan fastighet utan att den har eller kan få tillgång till bilväg. Vägen behöver dock inte alltid gå ända fram till fastighetsgräns.

Vid utfart på allmän väg ska bestämmelserna i 3 kap. 4 § FBL och 39 § VägL beaktas (se 3.4 Utfart till allmän väg).

Formell rätt till väg när tillgång till faktisk väg finns

För att kravet på varaktig lämplighet ska uppfyllas är utgångspunkten, och det som normalt ska ske vid fastighetsbildning, att se till så att varje fastighet har en formell rättighet till väg. En strävan bör vara att undvika att bilda fastighet som sedermera visar sig olämplig därför att utfartsfrågan inte kan ordnas på ett tillfredsställande sätt. Lämplighet i fråga om utfart sätts därför lika högt som andra krav vid bedömning av fastigheters lämplighet.

I de fall arbetet med att ordna formell rätt till utfart avsevärt komplicerar förrättningen kan det bli aktuellt att lämna frågan till ett senare tillfälle. Detta förutsatt att ingen av följande förutsättningar föreligger:

- Det kan antas att fastighetens användning av vägen kommer att ifrågasättas med risk för konflikter, vägavstängning eller liknande
- Det är osäkert om säkerställande av rätt till väg kommer att kunna ske i efterhand pga. att det kan komma att bli för stort intrång, väsentlighets-, båtnads- eller lämplighetsvillkor inte uppfylls. etc.
- Fastighetens användning av vägen kommer att kräva att väg måste byggas om eller byggas ut

I de fall där vägfrågan kan lösas genom ett beslut om anslutning enligt 42 a § AL till en uppdaterad och fungerande gemensamhetsanläggning, finns det inte skäl till att lämna denna fråga. Finns det vidare anledning att tro att någon av de berörda fastigheterna inte skulle uppfylla kravet på lämplighet enligt 3 kap 1 § FBL, trots att ingen av de tre nämnda förutsättningarna enligt ovan föreligger, så får man naturligtvis inte heller gå förbi vägsäkerställande frågan. Det kan i ett sådant fall innebära att sökt åtgärd nekas.

I slutändan görs en sammanvägd bedömning i varje enskilt fall huruvida frågan kan lämnas till ett senare tillfälle.

Rättighet fördelas

Finns redan rättighet som bör överföras till den aktuella fastigheten, vare sig faktisk tillgång till väg finns eller inte, bör följande iakttas. Styckningsfastigheten vid en avstyckning kan exempelvis ha servitutsrätt till utfartsväg eller ha andel i samfälld vägmark. Sådana rättigheter kan fördelas vid avstyckningen. Det är dock viktigt att beakta att en sådan fördelning inte får medföra en ökad belastning på den tjänande fastigheten. I praktiken kan detta innebära en stark begränsning av möjligheten att göra fördelningar. Se vidare 10.4 Fördelning av särskild rätt m.m.

Har styckningsfastigheten del i gemensamhetsanläggning som avser utfartsväg bör andelen respektive rättigheten *fördelas* mellan stamfastighet och styckningslott enligt 42 § AL om fastighetsbildningen inte föranleder en ökning av trafikallstringen. Således bör fördelning ske vid fastighetsbildning för t.ex. sådan befintlig bebyggelse som redan ingår i andelstalen. Underlåts fördelning kan effekten bli den att styckningslotten automatiskt erhåller rättigheten i enlighet med 2 kap. 5 § medan skyldigheterna stannar kvar på stamfastigheten. Motsvarande gäller vid fastighetsreglering. Följden kan bli att en fastighet har kvar sitt andelstal och därmed följande skyldigheter i en väg trots att fastigheten inte har kvar någon mark inom vägens båtnadsområde. Om det däremot är fråga om fastighetsbildning för ny bebyggelse eller på annat sätt nytillkommande trafikallstring kan någon fördelning av andelar respektive rättigheter inte ske. LM bör i sådant fall, med stöd av 42 a § AL, pröva fråga om anslutning och andelstal för fastigheten. I det fall att en överenskommelse enligt 43 § träffats bör den godkännas i anslutning till fastighetsbildningsåtgärden.

Är servitut eller annan särskild rättighet av betydelse enbart för mark som hör till styckningslott hör rättigheten – trots huvudregeln att den hör till stamfastigheten – till styckningslotten enligt 2 kap. 5 §. Även om viss rättighet på grund av sistnämnda bestämmelse kommer att höra till

styckningslotten, bör rättigheten ändå som regel fördelas enligt 10 kap. 4 § första stycket. Normalt ska tillämpningen av fördelningsreglerna i paragrafen vara så fullständig att tillämpningen av tolkningsregeln i 2 kap. 5 § blir överflödig. Se även 10.4 Fördelning av särskild rätt m.m. och 11.5 Särskilda rättigheter.

Andel i gemensamhetsanläggning för byggnad på ofri grund

Om en byggnad på ofri grund och den mark där den är belägen kommer i samma ägares hand upphör byggnaden att vara lös egendom och blir tillbehör till fastigheten, jämför reglerna i 2 kap. 1 och 4 §§ JB. Detta kan till exempel komma att ske i samband med avstyckning av en arrendetomt.

Några särskilda bestämmelser som reglerar förhållandet när en byggnad på ofri grund med andel i en gemensamhetsanläggning blir fast egendom finns inte i AL. Därför är en omprövning enligt 35 § eller överenskommelse enligt 43 § att rekommendera för att överföra andelarna till fastigheten och på ett entydigt sätt avgöra deltagandet i gemensamhetsanläggningen. Se Handbok AL, [2.2 Egendom som kan jämföras med registerfastighet](#)

Rättighet på angränsande fastighet

Om det finns behov av en ny utfartsväg eller omläggning av befintlig väg över annan fastighet måste vid förrättningen tillses att behövlig rätt säkerställs.

Då utfartsfrågan behandlas ska bestämmelserna i 3 kap. 4 § och 39 § VägL beaktas (se 3.4 Utfart till allmän väg).

Vatten och avlopp

Fastighet som ska användas för bebyggelse ska kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp (3 kap. 1 § första stycket *tredje meningen*). Va-frågor regleras emellertid primärt i annan lagstiftning än FBL. Eftersom 3 kap. har ramlagskaraktär ska tillämpningen anpassas till tillämpningen av de lagar där va-frågorna primärt regleras. Bl.a. följande lagstiftning kan vara av betydelse för LM:s bedömning.

- LVV och MB är tillämplig på vattenföretag och vattenanläggningar (se även 7.2.2 Servitut enligt miljöbalken).
- LAV anger bl.a. att kommunen ska ordna vattenförsörjningen inom verksamhetsområde eller om det behövs inom större bebyggelsegrupper.
- PBL innehåller bestämmelser om allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse (2 kap. PBL). Möjligheter att ordna vattenförsörjning och avlopp behandlas i 2 kap. 5 § PBL.
- I MB finns bestämmelser om va-anläggningar, se t.ex. 9 kap. Enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd gäller bl.a. att en bostad ska ha tillgång till vatten i erforderlig mängd av godtagbar beskaffenhet.

För *bebyggelses* tillgång till vatten och avlopp gäller således särskilda regler. Dessa gäller oberoende av hur fastighetsindelningen är beskaffad. Kravet i 3 kap. 1 § första stycket *första meningen* måste bedömas i detta perspektiv och har ingen självständig betydelse. LM har att bedöma huruvida det är sannolikt att fastigheten kan få godtagbara anordningar för

vatten och avlopp. Vilket beslutsunderlag som LM behöver för bedömningen varierar naturligtvis beroende på förutsättningarna.

Är det konstaterat att bebyggelse kan tillåtas på platsen, t.ex. genom detaljplan, bygglov, förhandsbesked eller samråd med BN, avser va-frågan vid LM:s bedömning främst fastighetens utformning och storlek utifrån den typ av va-lösning som är aktuell.

Vid fastighetsbildning kan inte ställas högre krav än de som andra myndigheter ställer på tillgången till vatten och avlopp för bebyggelsen som sådan. Det innebär bl.a. att va-frågan normalt inte torde utgöra hinder mot fastighetsbildning som avser befintlig tillåten bebyggelse som har anordningar för vatten och avlopp vilka inte föranlett åtgärd från ansvarig myndighet.

För att inrätta en avloppsanordning krävs normalt tillstånd av miljönämnden om en vattentoalett ska anslutas till anordningen (13 § förordningen [1998:899] om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd). Även i andra fall kan tillstånd krävas. Det finns inget krav på att tillståndet ska föreligga innan bygglov eller förhandsbesked får lämnas varför det heller inte kan krävas vid fastighetsbildning.

Möjligheterna att anordna godtagbara anordningar för vatten och avlopp då det gäller enskilda eller gemensamma anläggningar har genom den tekniska utvecklingen på området ökat. Samtidigt behöver LM vara uppmärksam på de fall när vatten och avloppslösning inte kan lösas inom bostadsfastigheten och avses placeras på jordbruksmark. Detta eftersom skyddet för brukningsvärd jordbruksmark är starkt och kan resultera i att tillstånd till anläggning med en sådan placering riskeras att nekas (jfr MÖD, 2024-02-16, M 96-23). Se även [MÖD](#), 2024-03-11, P 10870-22 där domstolen nekade förhandsbesked för att avloppslösning inte bedömdes kunna anordnas på ett tillfredsställande vis. Samråd med tillståndsmyndigheten kan vara lämpligt i osäkra fall.

Samråd

Underlag för bedömningen av om fastigheten kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp hämtar LM i första hand genom uppgifter från kommunen. Om generella riktlinjer för hur VA-frågorna bör lösas har dragits upp för visst område minskar detta självfallet behovet av samråd i de enskilda fallen. Utanför detaljplan är översiktsplanen härvid av stor betydelse. Kommunerna bör genom den översiktliga planeringen ha skaffat sig en god uppfattning om det finns områden där det kan uppkomma problem med grundvattnet (se prop. 1990/91:146 s. 56). Har bygglov eller förhandsbesked lämnats får det förutsättas att va-frågorna bedömts kunna få en godtagbar lösning.

En överslagsmässig bedömning från BN:s eller miljönämndens sida är oftast tillräcklig. Om BN eller miljönämnden i det enskilda fallet anser att en bedömning inte kan göras utan att tekniska undersökningar sker, får detta framföras till LM som avgör om och i vilken utsträckning sådana behöver utföras. LM kan föreslå sökanden att genomföra erforderliga undersökningar. Eftersom det handlar om en bedömning och inte en bevisning bör LM inte kunna kräva långtgående tekniska undersökningar. Sökanden bör då informeras om att en genomförd fastighetsbildning inte innebär att VA-frågorna, t.ex. vid bygglovsprövning, ska behandlas på annat

sätt än om den prövningen föregått fastighetsbildningen. Det ligger således även i sökandens intresse att förvissa sig om att va-frågorna kan få en godtagbar lösning.

Va-frågornas hantering vid fastighetsbildning för ny bebyggelse, speciellt utanför detaljplan, är ett bra exempel på en situation som underlättas och dessutom hanteras i rätt forum om prövningen av bebyggelsen som sådan, genom bygglov eller förhandsbesked, föregår beslut om fastighetsbildning.

Speciellt inom detaljplan

Va-frågorna ska ha prövats vid planläggningen. Har i detaljplan förutsatts att avloppsfrågorna ska lösas separat för varje tomtplats, måste hänsyn tas till detta vid indelningen i fastigheter. Fastigheterna bör bl.a. ges tillräcklig storlek om infiltration eller resorption ska ske inom respektive fastighet.

Fastighetsbildning för bebyggelse som är tillåten enligt planen bör inte kunna hindras enbart av det förhållandet att planen anses föråldrad och BN eller miljönämnden ställer sig negativ med hänsyn till va-frågan.

Innebär däremot planen att omfattningen av tillåten bebyggelse beror av det antal fastigheter som bildas är situationen annorlunda. En inte ovanlig typ av bestämmelse i äldre planer innebär att det tillåts en huvudbyggnad per tomt. I sådana fall kan prövningen enligt 3 kap. 1 § av om fastigheten kan få godtagbara anordningar för vatten och avlopp bli avgörande för om fastighetsbildningen kan genomföras och därigenom också ny bebyggelse komma till stånd.

I vissa fall ska bygglov inte lämnas förrän viss va-anläggning kommit till stånd, se 3.1.2 Varaktig användning inom överskådlig tid m.m.

Speciellt utanför detaljplan

Vid fastighetsbildning för ny bebyggelse kommer va-frågan in som en del i lämplighetsprövningen, nämligen den del som tar sikte på lokaliseringen. Om va-frågan inte kan lösas, kan ny bebyggelse inte påräknas och fastighetsbildningen inte heller genomföras.

3.1.2 Varaktig användning inom överskådlig tid m.m

Varaktig användning...

Enligt 3 kap. 1 § andra stycket *första meningen* får inte fastighetsbildning äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid.

På grund av detta varaktighetskrav får fastighetsbildning för tillgodoseende av tillfälliga behov inte ske. Varaktighetsvillkoret innebär således ett krav på viss utsträckning i tiden av den avsedda användningen.

Rättsfall: Begränsade möjligheter att bebygga

MÖD, F 16326-23, 2024-09-02. Domstolen ansåg att en fastighet med begränsade byggmöjligheter motverkar en långsiktigt effektiv markanvändning och ansågs inte varaktigt lämpad för ändamålet bostad. Styckningslotten skulle bli inte obetydligt mindre än andra fastigheter i planområdet. Tomtplatsen till huvudbyggnaden skulle bli påtagligt mindre än de övriga tomtplatserna i planområdet. Möjligheten att bebygga styckningslotten på ett planenligt sätt skulle därtill bli mycket begränsad på

grund av lottens utformning. Det skulle som mest kunna uppföras en långsmal huvudbyggnad om 53 kvm. Se även MÖD, 2021-12-21, F 11357-20.

I vissa fall kan fastighetsbildning för ändamål som har en relativt begränsad varaktighet ändå vara motiverad. Det kan gälla fall då en mycket intensiv användning av fastigheten kan väntas, som bör grundas på äganderätt, och fastighetsbildningen skulle underlätta en rationell hantering och eventuell kreditgivning. Ett exempel på sådan intensiv användning där fastighetsbildning kan vara motiverad är fastighetsbildning för grustäktsändamål. Det kan i vissa sådana fall vara lämpligare från olika synpunkter att exploatören äger grustäkten än att utvinningen sker med stöd av nyttjanderätt (jämför NJA 1961 s. 356).

... inom överskådlig tid

Kan fastighet som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål inte antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid får fastighetsbildningen inte äga rum enligt aktualitetskravet. Någon bestämd tidsgräns kan inte anges utan den får bli beroende av omständigheterna i det enskilda fallet. Sker fastighetsbildningen i överensstämmelse med en plan får en aktualitetsbedömning anses ha skett genom planen. Har detaljplanens genomförandetid gått ut, bör dock LM genom samrådet med BN förvissa sig om att beslut om att påbörja planarbete för att upphäva eller ändra planen inte är aktuellt inom snar framtid. Även när markens användning är reglerad genom beslut enligt annan lagstiftning än PBL, t.ex. områdesskydd enligt 7 kap. MB, och fastighetsbildningen avser säkerställande av beslutet, får aktualitetskravet anses vara uppfyllt.

I flertalet fall torde aktualitetskravet inte utgöra något problem och någon närmare utredning i aktualitetsfrågan torde i allmänhet inte krävas.

I en detaljplan får bestämmas att bygglov inte ska lämnas till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän viss trafik-, vatten-, avlopps- eller energianläggning för vilken kommunen inte ska vara huvudman har kommit till stånd, se 4 kap. 14 § PBL. Det förhållande att bygglov inte får lämnas på grund av att anläggning inte är utbyggd, hindrar normalt inte fastighetsbildning i enlighet med planen. Så länge det inte är aktuellt att ändra eller upphäva planen får det förutsättas att den ska genomföras. Fastighetsbildning kan härvid ge incitament för utbyggnad av anläggningarna.

Enligt övergångsbestämmelse 10 till PBL, som hänvisar till 17 kap. 14 § ÄPBL, ska förbud mot nybyggnad som utfärdats enligt 110 § andra stycket BL gälla som bestämmelse i planen enligt 4 kap. 14 § PBL.

Tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning

Fastighetsbildning får enligt *andra meningen* inte äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning, t.ex. genom nyttjanderättsupplåtelse. Att ett visst ändamål kan tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning är emellertid inte ensamt ett skäl till att vägra fastighetsbildning. Något ytterligare förhållande som gör att behovet bör tillgodoses på annat sätt måste tillkomma. Exempelvis är ett extensivt utnyttjande av ett markområde för friluftsliv inte ett ändamål som bör tillgodoses genom fastighetsbildning.

Särskilt beaktande vid 3D-fastighetsbildning

Vid fastighetsbildning som rör 3D-fastigheter (inklusive ägarlägenheter) eller 3D-fastighetsutrymmen ska vid tillämpningen av 3 kap. 1 § andra stycket särskild hänsyn tas till de särdrag dessa har, se vidare under 3.1.3 Särskilt vid 3D-fastighetsbildning.

3.1.3 Särskilt vid 3D-fastighetsbildning

När det gäller den allmänna lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 § FBL ska vid 3D-fastighetsbildning två särskilda frågor beaktas (3 kap. 1 § tredje stycket FBL).

För det första ska det, mot bakgrund av en försiktighetsprincip (prop. 2002/03:116 s. 53), göras ett val mellan 3D-fastighetsbildning och andra åtgärder.

För det andra gäller enligt 3 kap. 1 § tredje stycket vissa särskilda bestämmelser om hur de allmänna villkoren i 3 kap. 1 § första och andra styckena ska tillämpas vid 3D-fastighetsbildning. Dessa särskilda bestämmelser gäller, förutom vid ny- eller ombildning av 3D-fastigheter (inklusive ägarlägenheter), även vid ny- eller ombildning av 3D-fastighetsutrymmen. Även samfällda 3D-utrymmen omfattas av bestämmelserna.

3D-fastighetsbildning mot andra åtgärder

Av 3 kap. 1 § tredje stycket *första meningen* framgår att det är en generell förutsättning för tredimensionell fastighetsbildning att det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 137–138.

Bestämmelsen innebär att LM ska pröva vad som är den bästa fastighetsrättsliga lösningen för att tillgodose behoven i det enskilda fallet. Under förutsättning att fastighetsbildning över huvud taget ska komma i fråga (jämför 3 kap. 1 § andra stycket), ska lösningen först sökas inom ramen för traditionell fastighetsbildning (marköverföring, bildande av servitut m.m.) eller genom inrättande av gemensamhetsanläggning – eller genom kombinationer av sådana sedvanliga lösningar. Tanken med bestämmelsen är att tredimensionella fastigheter ska bildas endast i klart befogade fall och att tredimensionell fastighetsbildning enbart ska vara ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m.

När är då tredimensionell fastighetsbildning ”lämpligare än andra åtgärder”? Så blir för det första fallet om syftet över huvud taget inte kan tillgodoses genom tillämpning av något eller några av de vanliga instrumenten. Som exempel kan nämnas avskiljandet av ett bergtrum som inte har någon anknytning till en annan fastighet och som är avsett att brukas självständigt under överskådlig tid. Ett annat exempel är avstyckning av ett utrymme, ovanpå en kommersiell anläggning, avsett att bebyggas och förvaltas av en annan intressent.

Kravet på att ”åtgärden är lämpligare” är vidare uppfyllt om ändamålet i och för sig skulle kunna tillgodoses på andra sätt men dessa lösningar av skilda skäl framstår som olämpliga. En anledning till att inte välja en servitutsupplåtelse eller någon annan traditionell fastighetsbildningsåtgärd

kan vara att en sådan lösning skulle leda till påtagliga förvaltningsmässiga olägenheter eller rättsliga oklarheter.

Kravet är dessutom uppfyllt om alternativa lösningar i och för sig inte framstår som olämpliga men ändå som mindre lämpliga än tredimensionell fastighetsbildning. Detta torde sammanfattningsvis innebära att den lösning ska väljas – 3D-fastighetsbildning eller traditionell fastighetsbildning – som är lämpligast i det enskilda fallet.

I samtliga tre nu nämnda fall måste det dock ”stå klart” att tredimensionell fastighetsbildning är lämpligare än andra åtgärder. I uttrycket ”stå klart” ligger att utredningen i ärendet måste vara så uttömmande att LM *med någorlunda säkerhet* kan konstatera att andra alternativ, som inte förutsätter tredimensionell fastighetsbildning, saknas eller av något skäl är mindre lämpliga.

Den avvägning som måste göras aktualiseras bl.a. när det finns ett behov av att till en fastighet (A) knyta en rätt att nyttja ett utrymme inom en annan fastighet (B). Valet står då normalt mellan å ena sidan en servitutsbildning och å andra sidan en tredimensionell fastighetsbildning som innebär att det aktuella utrymmet blir en del av A.

Utgångspunkten är att en servitutslösning ska väljas om villkoren för en sådan är uppfyllda. Men om det står klart att A har ett varaktigt behov av en exklusiv rätt till en större anläggning och att underhållsansvaret ska ligga på A:s ägare är tredimensionell fastighetsbildning ofta lämpligare från förvaltningssynpunkt. Vid bedömningen kan utrymmets lokalisering, byggnadstekniska konstruktioner, tänkbara framtida användningssätt av anläggningar m.m. ha betydelse. Ett annat exempel är när syftet är att i rättsligt hänseende dela upp större anläggningar med skilda verksamhetsutövare på flera fastigheter. Om det då står klart att traditionella instrument för tredimensionellt fastighetsutnyttjande saknas eller att de är otillräckliga – därför att nyttjandet ska tillgodose ett varaktigt behov och vara förenat med betydande investeringar – är tredimensionell fastighetsbildning tillåten.

Bestämmelsen om att traditionell fastighetsbildning har företräde framför tredimensionella lösningar gäller även för bildande av ägarlägenheter. En situation där en tillämpning av bestämmelsen aktualiseras är när ett byggföretag avser att bygga och försälja traditionella småhus, uppförda inom fastigheter av sedvanligt slag. Dessa småhus kan inte avskiljas till att utgöra ägarlägenheter, eftersom det inte går att påvisa några fördelar med sådana jämfört med traditionella småhusfastigheter. Det åsyftade resultatet kan i ett sådant fall tillgodoses lika väl eller bättre genom traditionell fastighetsbildning.

Om ansökan däremot avser inrättande av ägarlägenheter i flerbostadshus, kan det regelmässigt sägas stå klart att åtgärden inte kan tillgodoses genom sedvanlig fastighetsbildning – helt enkelt därför att det i dessa fall saknas en alternativ traditionell lantmäteriatgård som skulle fungera lika bra för att tillgodose sökandens önskemål och avsikter. (Prop. 2008/09:91 s. 51).

Särskilt beaktande vid 3D-fastighetsbildning

I 3 kap. 1 § tredje stycket *andra meningen* klargörs att man vid tillämpningen av de allmänna villkoren för fastighetsbildning i paragrafens

första och andra stycke ska ta särskild hänsyn till de särdrag som tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen har. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 138–140.

Såsom framgår av 3 kap. 1 § första stycket, som innehåller de s.k. allmänna lämplighetsvillkoren, ska det vid all fastighetsbildning tillses att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och har tillgång till väg. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den också kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Vidare måste – som framgår av 3 kap. 1 § andra stycket – den fastighet som ska ny- eller ombildas för nytt ändamål kunna antas få varaktig användning för sitt ändamål (det s.k. varaktighetsvillkoret). Denna användning ska kunna antas komma till stånd inom överskådlig tid (det s.k. aktualitetsvillkoret). Om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning, får fastighetsbildning inte ske.

Dessa allmänna villkor ska ges en särskild innebörd när det är fråga om bildande av 3D-fastigheter eller 3D-fastighetsutrymmen. Vid tillämpningen av det s.k. allmänna lämplighetsvillkoret är det givetvis av betydelse att en tredimensionell fastighet, såsom framgår av 3 kap. 1 a § 1, ska ha en ”kärna” bestående av en viss anläggning eller en del av en anläggning. Den aktuella *anläggningens beskaffenhet*, såsom dess konstruktion och storlek, får därmed central betydelse vid lämplighetsprövningen. För att ett utrymme ska anses vara lämpligt för tredimensionell fastighetsbildning är det sålunda nödvändigt att anläggningen är konstruerad på ett sådant sätt och befinner sig i ett sådant skick att fastigheten har förutsättningar att bestå som en självständig enhet.

Kraven på konstruktion och storlek innebär att det inte är möjligt att bilda 3D-fastigheter för mindre anläggningar, t.ex. ledningar eller master, som inte utgör självständiga brukningsenheter eller för anläggningar som inte är avsedda att bli bestående.

Som tidigare har nämnts gäller bestämmelserna i 3 kap. 1 § tredje stycket FBL även för 3D-fastighetsutrymmen. Vid fastighetsbildning för att tillskapa ett 3D-fastighetsutrymme bör kraven på en anläggnings konstruktion och storlek bedömas för anläggningen som *helhet*, dvs. inte enbart för 3D-utrymmet. Som exempel kan nämnas ett underjordiskt garage, som ”buktar in” några meter på en grannfastighet.

Den tredimensionella fastighetens anknytning till en anläggning medför också att de skilda slag av *kvalitetskrav* som i byggnadslagstiftningen ställs på byggnader och andra anläggningar får en särskild betydelse vid LM:s prövning av om den avsedda fastigheten kommer att vara i FBL:s mening lämplig.

För all fastighetsbildning gäller att lämplighetsprövningen ska ske utifrån ett visst avsett användningssätt, *ändamål*, hos fastigheten. Ligger fastigheten inom detaljplan, bestäms användningssättet i allmänhet genom planen. Detta gäller givetvis även vid tredimensionell fastighetsbildning. Det ligger i sakens natur att den anläggning som ska utgöra fastighetens

kärna måste vara avsedd att användas på ett sätt som ligger inom ramen för fastighetens avsedda ändamål.

I det s.k. varaktighetskravet ligger att en fastighetsbildningsåtgärd ska avse ett *långsiktigt behov*. Detta är av betydelse också vid bildandet av tredimensionella fastigheter. Den anläggning som ska utgöra kärnan i fastigheten måste ha en så lång livslängd att varaktighetskravet är uppfyllt. I varaktighetskravet ligger också att utrymmet måste antas kunna bestå som självständig fastighet oavsett framtida ägarförändringar. Av bestämmelserna i 3 kap. 1 § andra stycket anses också följa att ändamål som är knutna enbart till ägarens person inte ska föranleda fastighetsbildning. Detta gäller givetvis även vid tredimensionell fastighetsindelning.

De nämnda bestämmelserna ska tillämpas på i princip samma sätt när det gäller sådan tredimensionell fastighetsbildning som gäller ägarlägenhetsfastigheter som när det gäller annan tredimensionell fastighetsbildning (prop. 2008/09:91 s. 130).

Det är givet att villkoren i paragrafen måste tillämpas också på återstoden av fastigheten när en tredimensionell fastighet avstyckas från en traditionell fastighet. Återstoden måste alltså också efter fastighetsbildningen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I normalfallet torde lämplighetskravet inte vara uppfyllt om det som återstår av fastigheten enbart är ett obebyggt markområde som inte är avsett för någon självständig verksamhet.

Vid all fastighetsbildning får avsteg göras från de allmänna lämplighetsvillkoren under de förutsättningar som anges i 3 kap. 9 §. Där sägs att fastighetsbildning får äga rum även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen kommer att vara tillämplig också vid tredimensionell fastighetsbildning. Om en sådan fastighetsbildning innebär en totalt sett bättre fastighetsindelning och det kan antas att kommande förbättringar av fastighetsindelningen inte försvåras, torde fastighetsbildningen alltså kunna komma till stånd, trots att någon av de berörda fastigheterna inte helt och fullt uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § första stycket.

En fastighetsbildning som innebär att samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet avstyckas som tredimensionella fastigheter – och som därför, enligt vad ovan har sagts, normalt inte torde vara förenlig med 3 kap. 1 § första stycket – skulle alltså undantagsvis kunna genomföras, om fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas. Det kan tilläggas att det inte är möjligt att med stöd av 3 kap. 9 § göra undantag från bestämmelserna i 3 kap. 1 § andra och tredje styckena och inte heller från de särskilda lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 a §, jämför prop. 2002/03:116 s. 144.

Det nu sagda gäller i princip även när samtliga eller merparten bebyggda utrymmen inom en traditionell fastighet avstyckas som ägarlägenhetsfastigheter men får då tillämpas i ljuset av de särskilda reglerna om ägarlägenheter i 3 kap. 1 b §. Enligt 1 b § andra stycket 2 ska som en av flera särskilda förutsättningar för bildande av en ägarlägenhetsfastighet gälla att den ingår i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. Om dessa bildas genom avstyckning av

samtliga eller de flesta bebyggda utrymmen inom en traditionell fastighet, kan det ofta vara lämpligt att genom fastighetsreglering bilda en samfällighet av återstoden av stamfastigheten. Andelarna i samfälligheten knyts då till de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna inom den sammanhållna enheten. Motsvarande lösning kan ofta vara lämplig även om någon eller några av de berörda nybildade fastigheterna är en tredimensionell fastighet av annat slag än en ägarlägenhet. Se vidare under 3.1b Särskilda villkor för ägarlägenheter.

Gränsdragning kring tredimensionella utrymmen

En tredimensionell fastighet utgörs av ett utrymme – en volym – som är avgränsad både horisontellt och vertikalt. Det innebär att gränserna för en sådan fastighet utgörs av *ytoor*, plana eller krökta, som bildar en volym och som urholkar en traditionell fastighet. Motsvarande gäller för ett tredimensionellt fastighetsutrymme. I prop. 2002/03:116 behandlas gränsdragningsfrågorna på s. 67–71 och 146–147.

Ett villkor för tredimensionell fastighetsbildning är att den ny- eller ombildade 3D-fastigheten avses inrymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan (3 kap. 1 a §). Det finns inte några särskilda bestämmelser om hur en tredimensionell fastighets gränser ska dras i förhållande till den anläggning som fastigheten inrymmer för att uppfylla detta villkor. Fastighetsgränserna kring en 3D-fastighet får således dras på det sätt som är lämpligt *i det enskilda fallet* med hänsyn till bl. a. anläggningens yttre utformning och ändamål. Detta får på sedvanligt sätt hanteras genom en diskussion med berörda sakägare och vid behov efter samråd med berörda myndigheter, i första hand kommunens byggnadsnämnd (eller motsvarande). Gränsen mellan olika tredimensionella fastigheter torde ofta med fördel kunna dras så att den går mitt i en mellanliggande vägg eller i ett bjälklag.

När det gäller de regler om brandskydd som finns i Boverkets Byggregler – BBR (BFS 2011:26) – gäller numer att fastighetsbildning i princip inte påverkar brandskyddet och vice versa. Vid tredimensionell fastighetsbildning kan det dock ofta vara lämpligt att anpassa gränsdragningen till byggnadens indelning i brandceller. Se mer om detta under 3.1.1 Varaktigt lämpad för sitt ändamål/Omfång och utformning/Brandskydd.

Gränserna behöver inte exakt följa anläggningens kontur/begränsningsyta. Beroende på vad som är lämpligt i det enskilda fallet kan även ett visst *luftutrymme* ingå i 3D-fastigheten. Gränserna bör t.ex. inte dras så snävt att mindre föremål som utgör *naturliga komplement* till en byggnad inte ryms inom 3D-fastighetens gränser, t.ex. utvändiga hängrännor, stuprör, lyktor och antenner.

Visst utrymme utanför själva anläggningens konstruktion kan ofta behövas också för *användningen* eller *skötseln* av anläggningen utan att nödvändiggöra ett intrång på grannfastigheten. Det kan gälla målning, underhåll av hängrännor och stuprör, fönsterputsning etc.

I detta sammanhang kan även nämnas att det av allmänna rättsprinciper om förhållandet mellan grannar anses följa att en fastighetsägare har rätt att i viss omfattning nyttja luftrum som tillhör en grannfastighet, om detta inte medför någon olägenhet för grannen. (Prop. 2002/03:116 s. 104.)

Det är även möjligt att till en tredimensionell fastighet hänföra en viss *skyddszon* kring själva anläggningen som kan behövas för att trygga anläggningen mot skada från omgivande fastigheter. Detta gäller framför allt underjordiska 3D-fastigheter, för t.ex. en tunnel eller ett bergrum. Även 3D-fastigheter ovan mark kan behöva tillgång till ett utrymme som är större än själva anläggningen för att den ska kunna utnyttjas för avsett ändamål. T.ex. måste broar och andra kommunikationsanläggningar ha en sådan omfattning att den verksamhet som ska bedrivas inom anläggningen ryms inom fastigheten.

I vissa fall kan servitut eller gemensamhetsanläggning vara alternativ när det gäller t.ex. skydds- och underhållsutrymmen. När det gäller skyddszoner runt exempelvis tunnlar eller bergrum är ofta lämpligt att säkerställa dessa genom bildande av negativa servitut. En naturlig utgångspunkt bör dock vara att gränserna så långt som möjligt dras så att alla delar av en anläggning liksom sådana utrymmen som behövs för dess förvaltning ingår i fastigheten.

Det är också möjligt att avpassa fastighetsgränserna så att hänsyn tas till behovet av ett visst mindre "*expansionsutrymme*" för förutsebara mindre tillbyggnader och liknande framtida förändringar av anläggningens omfång. Det kan gälla t.ex. fasadbyte, tillbyggnad av balkonger och andra smärre ändringar av anläggningen. Normalt torde dock ett luftutrymme som behövs för underhåll av en anläggning även täcka in behovet av *expansionsutrymme*.

Eftersom grundtanken är att fastighetsbildning ska ske för en viss byggnad eller annan anläggning kan dock inte alltför stort luftutrymme utanför byggnaden tas med i 3D-fastigheten. Exempelvis är det inte möjligt att ta med extra luftutrymme för eventuella framtida utbyggnader – vare sig uppåt eller i sidled – utöver för sådana mindre tillbyggnader som nyss berördes. En sådan avgränsning skulle strida mot villkoren för 3D-fastighetsbildning i 3 kap. 1 och 1 a §§ FBL. Om det finns behov av tillgång till större utrymmen utanför själva byggnaden för funktioner som en altan eller en innergård, kan ett alternativ till 3D-utrymme ofta vara att upplåta utrymmena med servitut eller för en gemensamhetsanläggning. En annan variant kan i vissa fall vara att låta ett sådant utrymme ingå i en traditionell fastighet och att 3D-utrymme i stället tillskapas för en annan del av byggnaden.

Det är inget som hindrar att själva *markytan*, dvs. ett markområde, ingår i en tredimensionell fastighet – under förutsättning att markytan ryms inom en avgränsad volym som hör ihop med den byggnad eller anläggning som den tredimensionella fastigheten inrymmer.

Avgränsning av ägarlägenheter

På motsvarande sätt som för tredimensionella fastigheter i allmänhet finns det inga lagbestämmelser om hur ägarlägenheter ska avgränsas mot andra fastigheter eller mot samfälliga utrymmen. Eftersom ägarlägenheter i betydligt högre utsträckning än andra tredimensionella fastigheter innehas av konsumenter är det nödvändigt att ägarlägenheterna ges en tämligen standardiserad utformning, så att det på ett enkelt sätt går att identifiera enskilda lägenheters omfång och därmed de rättigheter och skyldigheter som är knutna till innehavet av en ägarlägenhet (jämför prop. 2008/09:91 s. 63).

En ägarlägenhet bör därför standardmässigt avgränsas så att den utgörs av själva det lägenhetsutrymme som fastigheten omfattar inklusive ett ytskikt. Ytskiktets tjocklek, och därmed även fastighetens utbredning, bör bestämmas så att ett ändamålsenligt utnyttjande av ägarlägenhetsfastigheten och omgivande fastigheter möjliggörs, t.ex. så att för ett bostadsutrymme sedvanliga inredningsdetaljer kan monteras utan att intrång sker i någon annans rätt. (Jämför prop. 2008/09:91 s. 133)

Till en ägarlägenhet bör även kunna föras visst ytterligare utrymme om detta är av begränsad omfattning, ligger i direkt anslutning till själva bostadsutrymmet samt utgör ett naturligt och ändamålsenligt komplement till detta. Ett typexempel är ett anslutande utrymme för en balkong, terrass eller liknande uteplats. Att t.ex. balkonger ingår i ägarlägenheterna hindrar inte att balkongutrymmena – helt eller delvis – upplåts för en gemensamhetsanläggning. Detta kan tvärtom vara lämpligt för att uppnå en rationell förvaltning vid underhåll och förnyelse.

Däremot bör mer avlägset belägna utrymmen, såsom garage eller förråd, inte ingå i enskilda ägarlägenheter. Inte minst av tydlighetsskäl bör således en ägarlägenhet inte bestå av mer än ett enda sammanhängande område. Rätten till kompletterande utrymmen får således i stället knytas till fastigheterna genom servitut eller genom delaktighet i en gemensamhetsanläggning.

3 kap. 1a § Särskilda villkor vid 3D-fastighetsbildning

Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. den tredimensionella fastigheten är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,
2. den tredimensionella fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,
3. det står klart att åtgärden
 - a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och
 - b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
4. den tredimensionella fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter.

I fråga om fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
2. den tredimensionella fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme nybildas eller ombildas.

I 1 b § finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas. *Lag (2009:183)*.

Genom 3 kap. 1 a § kompletteras de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § med särskilda lämplighetsvillkor för tredimensionell fastighetsbildning. Utgångspunkten är därmed att bestämmelserna gäller även för ägarlägenheter, men för sådana fastigheter finns vissa ytterligare bestämmelser i 3 kap. 1 b § som innebär såväl undantag från som tillägg till bestämmelserna i 1 a §.

3.1a.1 Särskilda villkor för 3D-fastigheter

I 3 kap. 1 a § *första stycket* anges de särskilda villkor som gäller för ny- och ombildning av 3D-fastigheter.

Det *första villkoret* ställer krav på att fastigheten är kopplad till en bestämd anläggning.

Det *andra villkoret* ställer krav på att behövliga rättigheter tillförsäkras.

Det *tredje villkoret* innebär hinder mot onödig uppsplittring av befintliga fastigheter.

Det *fjärde villkoret* ställer krav på att en 3D-fastighet för bostadsändamål måste inrymma minst tre bostadslägenheter.

I prop. 2002/03:116 behandlas dessa frågor på s. 140–143.

Koppling till en bestämd anläggning

I 3 kap. 1 a § *första stycket 1* anges som ett villkor för 3D-fastighetsbildning att den fastighet som ska ny- eller ombildas avses inrymma en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan. Fastigheten ska alltså ha en koppling till en bestämd anläggning, befintlig eller planerad. Med uttrycket ”byggnad eller annan anläggning” avses föremål av det slag som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket JB.

Anläggningen torde vanligen vara uppförd på markytan men även konstruktioner som i sin helhet är belägna under markytan, t.ex. berggrum, faller in under anläggningsbegreppet. Det finns inte något hinder mot att en tredimensionell fastighet utformas så att den omfattar flera anläggningar eller anläggningsdelar – givetvis under förutsättning att övriga lämplighetsvillkor är uppfyllda.

Att utrymmet ska vara avsett för en viss anläggning eller anläggningsdel hindrar inte att utrymmet är större än anläggningen eller anläggningsdelen. Det kan t.ex. vara lämpligt att en viss säkerhetszon eller en ”underhållszon” ingår i fastigheten. Av 3 kap. 1 § får dock anses följa att fastigheten inte får vara större än vad som krävs för en ändamålsenlig användning av den anläggning som fastigheten är avsedd att rymma. Se vidare 3.1.3 Särskilt för 3D-utrymmen under Gränsdragning kring tredimensionella utrymmen.

I uttrycket ”avses rymma” ligger att det är möjligt att bilda en fastighet innan anläggningen är uppförd. De särskilda förutsättningarna för det anges i 3 kap. 1 a § andra stycket.

Bestämmelsen gäller även för ägarlägenheter. En fastighetsbildning som syftar till att avskilja ett utrymme för att bilda en ägarlägenhet torde utan vidare falla in under bestämmelsens tillämpningsområde.

Nödvändiga rättigheter

I den grundläggande lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 § ingår att ny- eller ombildade fastigheter ska ha tillgång till väg, va-anordningar, m.m. För 3D-fastigheter (inklusive ägarlägenheter) och 3D-fastighetsutrymmen gäller därutöver, enligt 3 kap. 1 a § *första stycket 2*, att dessa ska *tillförsäkras* de rättigheter som behövs för att fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Bestämmelsen innebär att det inte räcker att fastigheten har eller kan antas få en rent faktisk tillgång till de anordningar som fastigheten behöver. Tillgången måste också vara ”tillförsäkrad”, dvs. *rättsligt tryggad*.

Det har inte ansetts lämpligt att i lagtexten precisera vilka rättsliga lösningar som härvid ska väljas. Som regel torde den mest ändamålsenliga och betryggande lösningen vara inrättande av gemensamhetsanläggningar eller bildande av fastighetsbildningsservitut (prop. 2002/03:116 s. 141). Avtalsservitut kan däremot normalt inte anses uppfylla kravet på ett sådant långsiktigt säkerställande som lagbestämmelsen syftar till. Inte heller nyttjanderättsavtal med andra fastighetsägare i byggnaden uppfyller kravet på rättsligt tryggad rättighet, bland annat eftersom nyttjanderätter inte kan knytas till innehavet av en 3D-fastighet. Utöver denna ”basnivå” av rättigheter, som enligt 3 kap 1 a § *ska* tillförsäkras fastigheterna, *kan* givetvis ytterligare rättigheter knytas till fastigheterna utifrån sakägarnas

önskemål – i den mån villkoren för bildande av rättigheterna i fråga är uppfyllda.

3D-fastigheter och fastigheter med 3D-fastighetsutrymmen torde typiskt sett vara mer beroende av omgivande fastigheter än traditionella fastigheter, eftersom fastighetsgränser ofta förläggs inom en byggnad eller annan anläggning. De samordningsfrågor som uppkommer är emellertid inte unika. Många gånger har man liknande problem och frågeställningar att ta hänsyn till vid traditionell fastighetsbildning i de fall gränser dras genom befintliga byggnader eller anläggningar. Som t.ex. vid uppdelning av radhus i enskilda fastigheter och vid uppdelning av större industrikomplex i mindre industrifastigheter.

Det speciella vid 3D-fastighetsbildning är att lagstiftaren har gått längre än vid traditionell fastighetsbildning och ställer krav på att fastigheterna verkligen tillförsäkras sådana rättigheter som är nödvändiga. Dessutom finns det särskilda grannelagsrättsliga regler i 3 kap. JB som reglerar vissa situationer; dels den allmänna hänsynsregeln i 3 kap. 1 § JB, dels bestämmelser om *grävning* och liknande arbeten, om *byggnadsarbeten*, om *vanvård* samt om *byggnation över fastighetsgräns*. Se närmare om dessa frågor i Handbok JB. Det ankommer således på LM att för de situationer, som inte kan lösas genom de grannelagsrättsliga reglerna eller på annat sätt, genom förrättningsbeslut tillförsäkra fastigheterna de nödvändiga rättigheterna. Det kan i sammanhanget tilläggas att de grannelagsrättsliga reglerna i JB inte ger utrymme för tillträde på grannfastigheter för att genomföra underhållsarbeten på den egna fastigheten och skyldigheten enligt JB att hålla del av en byggnad i sådant skick att övriga delar inte riskerar att skadas, förhindrar inte att detta säkerställs även genom förrättningsbeslut.

Generellt för 3D-utrymmen

3D-utrymmen har ofta många beröringspunkter med omkringliggande fastigheter. Att detaljreglera varje tänkbar samordningsfråga kan i och för sig innebära att man har ett facit till de olika frågor som dyker upp i framtiden. Fördelarna med detta måste dock vägas mot överskådligheten liksom mot förutsättningarna för en rationell förvaltning. Till bilden hör även att förutsättningarna kan förändras över tiden, vilket gör det svårt att förutse framtida konfliktsituationer. I likhet med vad som gäller vid traditionell fastighetsbildning har man dessutom i många fall möjlighet att lösa rättighetsfrågan när och om problem visar sig uppstå.

I sammanhanget kan nämnas att fastighetsbildningen enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3 a ska vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning. Detta innebär att om konstruktionen är sådan att behovet av samverkan och olika rättighetsupplåtelser är mycket stort, kan det leda till bedömningen att själva fastighetsbildningen som sådan är olämplig.

Eftersom 3D-fastighetsbildning i de allra flesta fall sker på frivillig väg, finns det ofta civilrättsliga avtal (överlåtelsehandlingar, avtal om projektering, etc.) och en med utgångspunkt från avtalen överenskommen köpeskilling och/eller kostnadsfördelning. Sakägarnas önskemål, såsom de kommer till uttryck i sådana avtal eller framförs på annat sätt, bör därför ges stor betydelse för vad som ska vara gemensamt och vad som ska vara enskilt, liksom för vad som ska tillförsäkras genom servitutsbildning eller

genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Utgångspunkten för bedömningen bör således vara att fastigheterna får en sådan utformning att framtida förvaltning kan ske på det mest lämpliga sättet från sakägarnas perspektiv.

Frågan om nödvändiga rättigheter ställs egentligen på sin spets enbart i de fall där sakägarna *inte* vill att en viss nytthet eller anläggning ska säkras med rättigheter. Om en viss rättighet bedöms vara nödvändig och ingen yrkar på att den ska bildas, ska alltså förrättningen inställas med stöd av 3 kap. 1 a § första stycket 2. Hur bör man då se på behovet av rättigheter i sådana situationer?

Kravet på säkrade rättigheter bör i första hand bedömas utifrån ett *behovsperspektiv* och inte från ett *rättviseperspektiv*. Den relevanta frågeställningen är således ”behöver fastigheten rättslig tillgång till exempelvis taket?” Det är inte relevant att bilda en gemensamhetsanläggning för taket med motiveringen att ”fastigheten ska bidra till kostnaden för taket”. De båda perspektiven är visserligen sammankopplade med varandra, men det är ändå viktigt att rättighetsfrågan betraktas från rätt utgångspunkt.

Eftersom en 3D-fastighet alltid ska ha en koppling till en bestämd anläggning, befintlig eller planerad, torde man vid den rättsliga regleringen av samverkansfrågorna endast behöva ta hänsyn till den aktuella anläggningen och inte till eventuella behov för nästa generation av bebyggelse. Vid reinvesteringar av den byggnad eller anläggning som utgör 3D fastighetens (eller 3D-fastighetsutrymmets) kärna är även bestämmelserna om inlösen i 8 kap. 5-9 §§ tillämpliga. Det som i första hand är i behov av att förvaltas gemensamt är alltså sådana anläggningar som mer kontinuerligt är föremål för underhåll och förbättringar. Exempelvis behöver en bärande vägg sällan underhållas eller förnyas under byggnadens livslängd. Detta kan ses som att det är mindre angeläget att inrätta väggen som gemensamhetsanläggning. För ledningar och kommunikationsytor torde ofta det motsatta förhållandet gälla.

För *grund och stommar* (bjälklag och väggar) torde de grannelagsrättsliga reglerna i JB ofta utgöra tillräckligt rättsligt skydd. I många fall bör det således vare sig vara nödvändigt att bilda något servitut eller att inrätta en gemensamhetsanläggning för att uppfylla kraven i 3 kap. 1 och 1 a §§ FBL. De berörda fastighetsägarna kan givetvis ha andra önskemål som gör att man ändå kan överväga att inrätta gemensamhetsanläggning eller bilda ett servitut för denna typ av objekt.

För stommar och andra bärande konstruktioner kan det i vissa enklare fall vara en godtagbar lösning att gränsen dras mitt i bjälklag och väggar, på motsvarande sätt som gränsdragningen ofta görs vid uppdelning av radhuslängor. Detta torde många gånger vara tillräckligt för att fastighetsägarna ska få tillräcklig kontroll och säkerhet för att kunna sköta förvaltningen i sin vardag. När det gäller ägarlägenheter innebär dock kravet på att dessa ska utgöra en sammanhållen enhet, att det endast undantagsvis torde bli aktuellt att förlita sig enbart på reglerna i JB, se vidare under 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.

Det är inte heller absolut nödvändigt att ett objekt ska vara inrättat som gemensamhetsanläggning för att man rättsligt ska kunna komma åt

exempelvis vanskötsel eftersom bestämmelserna i 3 kap. JB och i 8 kap. FBL möjliggör att det går att komma tillrätta med vissa sådana missförhållanden på annat sätt.

Det bör tilläggas att reglerna i 3 kap. JB inte ger möjlighet till tillträde för löpande underhåll och projektering. Nödvändigheten av detta bör således övervägas vid fastighetsbildningen. Att i förebyggande syfte bilda servitut för detta ändamål bör emellertid tillämpas restriktivt. I likhet med vad som gäller vid traditionell fastighetsbildning har man i flertalet fall möjlighet att bilda denna typ av servitut när och om problem uppkommer.

Det bör i ett normalfall inte vara nödvändigt att inrätta gemensamhetsanläggningar för *fasader och tak*. Detta gäller särskilt om det är fråga om mindre 3D-utrymmen i en stor byggnad eller anläggning. För en garagefastighet i källarplanet torde det t.ex. sällan vara nödvändigt att ha del i en gemensamhetsanläggning som förvaltar taket flera våningar ovan jord. Vid uppdelning av en byggnad i större och relativt likvärdiga enheter, kan dock gemensamhetsanläggning ibland vara lämplig och i vissa fall kanske även nödvändig.

Att rättigheter i första hand ska tillskapas för anläggningar och nyttigheter som behöver mer kontinuerligt underhåll innebär att servitut eller gemensamhetsanläggning ofta aktualiseras för t.ex. *hissar, trapphus, ledningar, ventilationsanläggningar, m.m.* Om det är fråga om sådant som nyttjas gemensamt bör gemensamhetsanläggning vara förstahandsalternativ. Vid ojämna ägarförhållanden, t.ex. en mindre 3D-fastighet ”på taket” på en större affärs- och kontorsbyggnad, kan det från förvaltningssynpunkt ibland vara mer ändamålsenligt med servitut till förmån för 3D-fastigheten. Möjligheten att bilda servitut, som med stöd av överenskommelse innefattar underhållsskyldighet för tjänande fastighet, kan därvid i vissa lägen vara ett lämpligt alternativ till gemensamhetsanläggning. Det är emellertid endast skyldighet att underhålla en viss anläggning som kan innefattas i en servitutsupplåtelse, inte skyldighet att utföra driftsåtgärder, vilket bör beaktas vid bedömningen. Jfr NJA 2007 s 120.

Oberoende av vilken rättighetslösning som väljs är det för anläggningar som delvis är gemensamma och delvis är enskilda, t.ex. va-anläggningar, viktigt att tydligt ange var gränsen går mellan vad som är enskilt och vad som är gemensamt. När det gäller va-anläggningar och ledningar för el och fjärrvärme är det även viktigt att klara ut leverantörens inställning till en eventuell gemensam anslutningspunkt.

Vid bildandet av en 3D-fastighet måste man även beakta behovet av utrymmen för sådana *friytor, parkering, lektyr, m.m.* som enligt 8 kap. 9 § PBL krävs inom en bebyggelsetomt samt att i nödvändig omfattning tillförsäkra 3D-fastigheten de rättigheter som behövs för dessa ändamål.

Slutligen bör understrykas att *utrymningsvägar* och andra *brandskyddsanordningar* kan ställa krav på att rättigheter tillskapas, även i de fall där berörda sakägare motsätter sig det.

Särskilt för ägarlägenheter

Bestämmelsen om att nödvändiga rättigheter ska tillförsäkras gäller även för ägarlägenheter. I ägarlägenhetsfallet har dock regleringen skärpts ytterligare, eftersom det enligt 3 kap. 1 b § tredje stycket särskilt ska

övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar för att lösa rättighetsfrågorna.

Frågan om nödvändiga rättigheter för ägarlägenheter behandlas i avsnitt 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.

Förvaltning av gemensamhetsanläggning

Enligt prop. 2002/03:116 (s. 66) torde behovet av en ändamålsenlig samverkan mellan 3D-fastigheter ofta tillgodoses bäst genom inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar, vilket innebär att samverkansfrågorna lämpligen kan hanteras inom ramen för en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Vidare konstateras i propositionen att gemensamhetsanläggningar som 3D-fastigheter deltar i normalt torde representera betydande värden och att anläggningarna många gånger torde vara en förutsättning för att fastigheterna ska kunna nyttjas som avsett. Det är därför angeläget att gemensamhetsanläggningen förvaltas så att dess framtida underhåll och förnyelse säkerställs.

Vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar kan valet stå mellan att inrätta en gemensamhetsanläggning indelad i sektioner eller att inrätta flera gemensamhetsanläggningar; en för vardera nyttigheten. I valet bör beaktas att sektionsindelningen inte innebär att rätten att nyttja respektive sektion förbehålls endast de i sektionen deltagande fastigheterna. Se Handbok AL 1.1 Gemensamhetsanläggning.

I syfte att skapa bättre garantier för gemensamhetsanläggningarnas underhåll och fortbestånd och för att nyttjandet av 3D-fastigheter ska tryggas över tiden, gäller enligt 19 § SFL bestämmelser om fondering och planläggning för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningar för sådana anläggningssamfälligheter som minst en 3D-fastighet eller en traditionell fastighet med 3D-fastighetsutrymme deltar i. Närmare bestämt ska reglerna gälla för sådana gemensamhetsanläggningar som tillförsäkrar en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme sådana nödvändiga rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2. Däremot har inget lagkrav ställts på att samfällighetsförening verkligen ska bildas, vilket är en förutsättning för att bestämmelserna om fondering ska kunna tillämpas.

En *första* fråga är om det sagda innebär att det finns en preferens för att gemensamhetsanläggning ska bildas i stället för servitut. En sådan tolkning förefaller dock inte möjlig att göra för 3D-fastigheter i allmänhet. Valet av rättighetsform bör i enlighet med diskussionen ovan göras utifrån situationen i det enskilda fallet. För ägarlägenheter gäller dock att det ”särskilt ska övervägas” om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar och när sådan bildas att den alltid ska förvaltas av samfällighetsförening, se vidare avsnitt 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.

En *andra* fråga är om fonderingsreglerna innebär att LM ska ta initiativ till att samfällighetsförening bildas, även om det t.ex. enbart är två delägare. Fonderingskravet i sig torde dock inte ha någon självständig betydelse för den frågan. En bedömning måste göras från fall till fall enligt kriterierna i 20 § SFL, dvs. om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en förening bildas. Det kan därvid givetvis inte uteslutas att så bedöms vara fallet även för en anläggningssamfällighet med bara två delägare.

En *tredje* fråga är om det i förrättningen ska göras något ställningstagande till huruvida en viss gemensamhetsanläggning är "nödvändig" och att fonderingsreglerna m.m. i 19 § SFL därmed ska tillämpas vid en eventuell föreningsförvaltning. Någon sådan skyldighet torde dock inte föreligga. Bestämmelserna i SFL riktar sig direkt till samfällighetsföreningen och det är därmed inte en förrättningsåtgärd att bevaka att fondering m.m. sker. Det kan därmed inte heller ställas något krav på att LM i sitt fastighetsbildningsbeslut specifikt anger vilka gemensamhetsanläggningar som är nödvändiga, i den mening som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 FBL, och vilka gemensamhetsanläggningar som är "mindre nödvändiga".

Hinder mot onödig uppsplittring av fastighetsindelningen

Enligt 3 kap. 1 a § *första stycket 3* får 3D-fastighetsbildning ske endast om det står klart att den är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, *samt* är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen *eller* att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Detta villkor gäller *inte* vid fastighetsbildning för ägarlägenheter, se 3.1b Särskilda villkor för ägarlägenhetsfastigheter.

Bestämmelsen, vars syfte är att förhindra en onödig uppsplittring av fastighetsindelningen, är uppdelad i två led, punkterna 3 a och 3 b.

Anläggningens konstruktion och användning

I *punkten 3 a* ställs det grundläggande kravet, som alltid ska vara uppfyllt, att åtgärden ska vara *motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning*. Anläggningen måste alltså ha sådan karaktär att det är lämpligt att den utgör en särskild fastighet respektive delas upp på flera fastigheter. Bestämmelsen innebär bl.a. att det krävs att konstruktionen såväl från ett verksamhetsperspektiv som från ett förvaltningsperspektiv är anpassad för en indelning i flera ägarenheter – fastigheter. Detta torde innebära att det inte är möjligt med en uppdelning av alltför komplicerade byggnader eller andra anläggningar i flera fastigheter. Det kan t.ex. vara så att det inte kan klarläggas var installationer, t.ex. ledningar, vars belägenhet är av betydelse för bedömningen av om en uppdelning i flera fastigheter är lämplig, är belägna. Det kan då vara fråga om såväl sådana som betjänar vissa delar av anläggningen som sådana som fyller gemensamma funktioner.

Viss nyttoeffekt

Därutöver krävs, enligt *punkten 3 b*, att åtgärden leder till en viss *nyttoeffekt*, vilken kan vara av två olika slag. För att 3D-fastighetsbildning ska vara möjlig krävs alltså att någon av dessa båda nyttoeffekter uppkommer.

Mer ändamålsenlig förvaltning

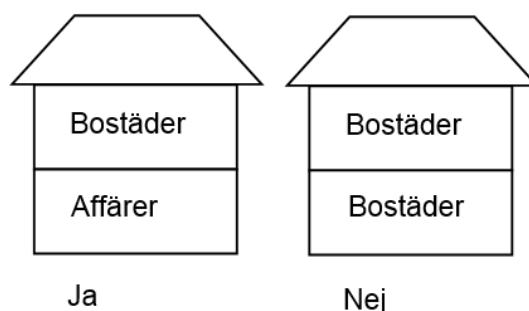
Det *ena fallet* är när åtgärden är "ägnad att leda till en *mer ändamålsenlig förvaltning* av anläggningen". Om en anläggning rymmer skilda verksamheter, kan de olika verksamheterna vara så olikartade att det är lämpligare att förvalta dem var för sig än som en sammanhållen enhet. Om det klarläggs att vinster i förvaltningshänseende skulle uppnås om ansvaret för förvaltningen av anläggningen delas upp på de skilda verksamhetsutövarna, bör alltså motsvarande fastighetsbildning kunna medges.

Ofta är det dock från förvaltningssynpunkt lämpligare att en anläggning förvaltas av en enda fastighetsägare/hyresvärd än att förvaltningen splittras på ett flertal fastighetsägare. I sådana fall är inte villkoret ”ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen” uppfyllt. En fastighetsbildning som t.ex. innebär att ett befintligt kontorshus delas in i skilda kontorsfastigheter eller att ett befintligt flerbostadshus delas in i skilda flerbostadsfastigheter är därför i de flesta fall inte tillåten. På motsvarande sätt är det inte möjligt att dela upp t.ex. en galleria på så sätt att varje affärslokal utgör en egen fastighet.

Däremot torde förvaltningsvillkoret ofta vara uppfyllt när det är fråga om att från en flerbostadsfastighet skilja av en kommersiell del av påtaglig storlek. Vidare torde förvaltningsvillkoret vanligen vara uppfyllt när det är fråga om att från en kommersiell anläggning, t.ex. ett kontorshus, bryta ut sådana delar som betjänar väsentligen andra ändamål, såsom trafikanläggningar.

Förvaltningsvillkoret, som alltid är avgörande vid uppdelning av befintlig bebyggelse, men som även ska prövas vid nybebyggelse (jämför nedan), kan något förenklat sammanfattas som i bild 1.

Bild 1. Förvaltningsvillkoret vid nybyggnation.



Trygga finansieringen eller uppförandet

Det *andra fallet* när en nyttoeffekt uppkommer är när åtgärden är ”ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen”. Detta villkor avser sådana nybyggnads- eller tillbyggnadsprojekt där ägaren till den traditionella fastigheten inte är intresserad av att satsa på projektet, åtminstone inte utan externa intressenter. Då kan en tredimensionell fastighetsbildning vara en förutsättning för att det avsedda projektet ska bli utfört.

Även i ett nybyggnadsfall kan nyttoeffekten uppstå till följd av det nyss behandlade förvaltningskriteriet. T.ex. när en ny byggnad ska innehålla sådana verksamheter som lämpligen bör förvaltas var för sig. Då behöver inte den andra delen av punkten 3 b prövas. Om fastighetsbildningen däremot inte kan motiveras av förvaltningsskäl ska det prövas om den ändå kan vara tillåten genom att den är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

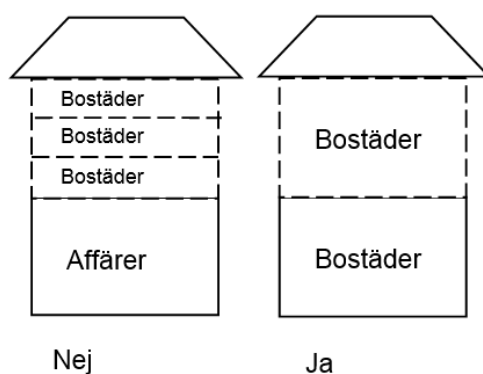
Även om det i den sistnämnda situationen inte krävs att förvaltningen förbättras, den kanske t.o.m. blir något mer komplicerad, så måste ändå intresset av en ändamålsenlig förvaltning beaktas (prop. 2002/03:116 s. 142). Fastighetsbildning bör sålunda inte medges annat än om det framgår såväl att berörda fastigheter blir lämpliga förvaltningsobjekt som att förvaltningen av anläggningen i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

Det sagda medför att en mer långtgående uppsplittring av anläggningen på flera fastigheter inte är tillåten. Det är exempelvis inte möjligt att bilda särskilda fastigheter av varje våningsplan i ett planerat tiovåningshus. Detta gäller oavsett om varje sådan enhet uppfyller det särskilda villkor om minst tre bostadslägenheter som uppställs i 3 kap. 1 a § första stycket 4. Däremot bör det inte möta hinder mot en mindre långtgående uppdelning, såsom en fördelning av anläggningen på några fastigheter som var och en är av påtaglig storlek (jfr prop. 2002/03:116 s. 142).

Normalt torde bestämmelserna i punkten 3 b inte heller förhindra en fastighetsbildning som innebär att ett utrymme ovanpå en befintlig anläggning avskiljs till en särskild fastighet, om syftet är att bebygga utrymmet med en påbyggnad av någorlunda storlek. Detta gäller oavsett om den befintliga anläggningen är avsedd för samma ändamål som den avsedda tillbyggnaden och, i fråga om bostäder, upplåtelseformen är densamma i den befintliga anläggningen som i den planerade påbyggnaden.

Innebörden av bestämmelserna om att förvaltningsfrågan i viss mån tonas ner när det är fråga om att trygga finansieringen eller uppförandet av en byggnad eller annan anläggning kan något förenklat sammanfattas som i bild 2. Streckade linjer betyder fastighetsgränser för nybebyggelse.

Bild 2. Trygga finansieringen eller uppförandet.



Att nya bostäder kan byggas på affärshuset i den vänstra delen av figuren motiverar alltså *inte* en särskild 3D-fastighet för varje våningsplan. Om tillbyggnaden för bostadsändamål bildar en enda fastighet torde den dock vara tillåten redan enligt förvaltningskriteriet, jämför den vänstra byggnaden i bild 1. Detsamma gäller även vid nyuppförande av en hel byggnad.

Som visas i den högra delen av figuren är det emellertid i nybyggnadsfallet möjligt att även bilda en fastighet av *någorlunda storlek* som innehåller samma verksamhet som den övriga delen av byggnaden – även om den avses få samma upplåtelseform – om det är ägnat att trygga finansieringen eller byggandet. Som framgår av det tidigare redovisade uttalandet i prop. 2002/03:116 (s. 142) bör en uppdelning på flera bostadsfastigheter vara möjlig även vid nyuppförande av en hel byggnad, om de olika fastigheterna var för sig är av *påtaglig storlek*.

Man kan alltså konstatera att det i nybyggnadsfallet kan vara möjligt att till skapa två fastigheter inom t.ex. en bostadsbyggnad, medan motsvarande uppdelning inte är tillåten för befintlig bebyggelse. Detta blir effekten av att lagstiftaren har valt att ge större möjligheter till 3D-fastighetsbildning i nyproduktionsfallet, men är en i jämförelse med traditionell lämplighetsprövning helt ny situation. Traditionellt har lämplighetsprövningen alltid gjorts utifrån ett långsiktigt perspektiv. Vid tillämpning av den andra delen av 3 kap. 1 a § första stycket 3 b, vilken närmast kan ses som en undantagsregel, är det dock möjligt att ta särskild hänsyn till de förhållanden som råder just vid bildandet av en fastighet, i syftet att underlätta nyproduktion.

Liksom beträffande villkoren i 3 kap. 1 § tredje stycket ska det enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3 *stå klart* att villkoren i punkten är uppfyllda. I uttrycket ”stå klart” ligger att utredningen i ärendet på ett övertygande sätt, dvs. med någorlunda säkerhet, måste visa att de i lagen angivna förutsättningarna för tredimensionell fastighetsbildning föreligger. Enligt propositionen bör det ankomma på sökanden att förebringa sådan utredning. Detta innebär inte något direkt avsteg från den grundläggande utredningsplikten, utan endast att det kan ställas rimliga krav på sökanden att presentera underlag till grund för LM:s bedömning. Ett exempel på detta kan vara när utredningsplikten ger vid handen att kompletterande information behövs för att det ska vara möjligt att ta ställning, men informationen är sådan att endast sökanden kan ta fram den.

Minst tre bostadslägenheter

Enligt 3 kap. 1 a § *första stycket 4* får tredimensionell fastighetsbildning, som syftar till att skapa en tredimensionell fastighet för bostadsändamål, inte ske om fastigheten inte är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter. Vid den prövningen bör tillses att var och en av de avsedda lägenheterna kan antas få sådan storlek och utformning att de kan fungera som självständiga lägenheter.

Se även 3.1a.3 Villkoren gäller även 3D-fastighetsutrymmen.

3.1a.2 Särskilda villkor för anläggning som inte är uppförd

I 3 kap. 1 a § *andra stycket* föreskrivs vissa ytterligare särskilda villkor vid tredimensionell fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar.

Det *första villkoret* tar sikte på nödvändigheten av att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

Det *andra villkoret* utgörs av ett skärpt aktualitetsvillkor.

Enligt 4 kap. 25 a § första stycket ska LM vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket bestämma en tid inom vilken anläggningen ska ha uppförts.

I prop. 2002/03:116 behandlas dessa frågor på s. 143–146.

Nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet

Ett första villkor är att fastighetsbildningen är nödvändig för att den avsedda anläggningen ska kunna finansieras eller uppföras, 3 kap. 1 a § *andra stycket 1*. I det enskilda fallet måste det alltså kunna påvisas något förhållande, hänförligt till anläggningens finansiering eller uppförande, som gör det nödvändigt att bilda fastigheten innan anläggningen har kommit till stånd.

Ibland kan finansieringen av ett byggnadsprojekt vara beroende av att byggherren redan innan anläggningen uppförs lämnar säkerhet i fast egendom. Om byggherren i ett sådant fall är någon annan än stamfastighetens ägare och alternativa finansieringsmöjligheter saknas, kan fastighetsbildningen vara en nödvändighet för att anläggningen ska kunna uppföras. Tanken är inte att LM ska pröva sökandens möjligheter att över huvud taget finansiera projektet, men det ska framgå att fastighetsbildningen behövs för att kunna säkerställa ett finansieringsalternativ som annars inte hade förelegat.

Även andra förhållanden än enbart finansieringsbehov kan utgöra grund för att tillåta fastighetsbildning av detta slag. Som exempel nämns i prop. 2002/03:116 (s. 143) vissa exploateringsföretag med flera medverkande, om det i det enskilda fallet påvisas att anläggningens avsedda utformning inte kan bestämmas slutligt utan en ”förtida” fastighetsbildning.

Kravet att fastighetsbildningen ska vara ”nödvändig för anläggningens finansiering eller uppförande” innebär sammanfattningsvis att den som ansöker om bildandet av en tredimensionell fastighet för ännu inte utförd bebyggelse måste kunna presentera förhållandevis påtagliga skäl för sin ansökan.

Förstärkt aktualitetsvillkor

Vidare fordras, enligt 3 kap. 1 a § *andra stycket 2*, att den ny- eller ombildade fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Villkoret utgör en skärpning av aktualitetsvillkoret i 3 kap. 1 § *andra stycket* och innebär att det ska finnas konkreta skäl att anta att en planerad bebyggelse faktiskt kommer till stånd.

En nödvändig förutsättning för att villkoret ska anses uppfyllt är att sökanden har eller i vart fall kan antas få bygglov, där sådant krävs. Den frågan får på sedvanligt sätt klaras ut genom samråd med byggnadsnämnden. I övrigt torde prövningen av om det förstärkta aktualitetsvillkoret är uppfyllt i praktiken få grundas främst på det underlag som sökanden tillhandahåller om hur det planerade projektet ska förverkligas. Det planerade projektet måste avse ett specifikt objekt och anläggningen ska vara beskriven så pass klart att prövningen av 3 kap. 1 och 1 a §§ kan göras.

En lämplig tumregel vid bedömningen av det förstärkta aktualitetsvillkoret kan vara att sökanden ska göra sannolikt att byggandet kommer att påbörjas under det närmaste året.

3.1a.3 Villkoren gäller även 3D-fastighetsutrymmen

Enligt 3 kap. 1 a § *tredje stycket* gäller bestämmelserna i paragrafens första och andra stycke även för sådan tredimensionell fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme ny- eller ombildas. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 144.

Avsikten är att bestämmelserna ska tillämpas helt analogt. Det innebär bl.a. att tillskapandet av ett tredimensionellt fastighetsutrymme förutsätter att utrymmet avses rymma en byggnad eller någon annan anläggning samt att den fastighet till vilken utrymmet ska höra tillförsäkras de rättigheter som behövs för att utrymmet ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

3.1a.4 Ytterligare villkor gäller för ägarlägenhetsfastigheter

Paragrafens *ffjärde stycke* upplyser om att det för sådan tredimensionell fastighetsbildning som gäller nybildning eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter också gäller särskilda bestämmelser som finns i 3 kap. 1 b §. En definition av "ägarlägenhetsfastighet" finns i 1 kap. 1 a § första stycket 3.

3 kap. 1b § Särskilda villkor för ägarlägenheter

1 b § Vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas tillämpas 1 a § med de tillägg och avvikelser som anges i andra och tredje styckena.

Fastighetsbildningen får ske endast om

1. det står klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet, och

2. ägarlägenhetsfastigheten genom fastighetsbildningen kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter.

Vid tillämpningen av 1 a § första stycket 2 ska det särskilt övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149).

Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3 och 4 tillämpas inte i fråga om ägarlägenhetsfastigheten.

Andra stycket 1 tillämpas inte vid sådan fastighetsbildning som avser överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan ägarlägenhetsfastighet.

Lag (2009:183).

Genom 3 kap. 1 b § kompletteras villkoren för tredimensionella fastigheter i 1 a § med vissa särskilda bestämmelser för ägarlägenheter, se 3.1b.1 Ny- eller ombildning av ägarlägenheter. I paragrafens andra stycke klargörs att ägarlägenhetsfastigheter endast får bildas för nyproducerade lägenheter och att fastigheterna måste ingå i en sammanhållen enhet av minst tre sådana fastigheter, se 3.1b.2 Sammanhållen enhet av nyproducerade bostadslägenheter. Vidare ska det vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter särskilt övervägas om gemensamhetsanläggningar bör inrättas, se 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m. Slutligen gäller vissa undantag från villkoren i andra stycket vid ombildning av ägarlägenhetsfastigheter, se 3.1b.4 Undantag vid ombildning.

3.1b.1 Ny- eller ombildning av ägarlägenheter

Av första stycket framgår att denna paragraf kompletterar de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § och de särskilda villkor som enligt 1 a § gäller för tredimensionell fastighetsbildning i allmänhet.

I den utsträckning 1 b § inte innehåller något som avviker från 1 a § ska den sistnämnda paragrafen tillämpas även för ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Detta innebär att 1 a § första stycket 1 och 2 samt andra stycket ska tillämpas, medan 1 a § första stycket 3 och 4 samt tredje stycket inte är tillämpliga på ägarlägenheter. Dessutom gäller vissa tillägg, som beskrivs närmare under de följande avsnitten.

3.1b.2 Sammanhållen enhet av nyproducerade bostadslägenheter

Av definitionen av begreppet ägarlägenhetsfastighet, se 1.1a.1 Definitioner och begrepp, följer att en sådan fastighet ska vara avsedd att rymma endast en bostadslägenhet och inget annat. Begreppet *bostadslägenhet* ska därvid ges samma innebörd som i 3 kap. 1 a § första stycket 4. Det innebär att ett utrymme, för att kunna utgöra en ägarlägenhet, måste ha sådan storlek och utformning att det kan fungera som en självständig bostad.

Det är således inte möjligt att bilda en ägarlägenhet som innehåller två eller flera bostadslägenheter. Inte heller gäller bestämmelserna om ägarlägenheter sådana utrymmen som helt eller delvis är avsedda för annat ändamål än bostad, dvs. lokaler av olika slag. Det går alltså inte att bilda en

ägarlägenhet för t.ex. en affärslokal, om den inte samtidigt funktionsomvandlas till bostad. Däremot torde det inte möta något hinder att ett "hemmakontor" är inrättat i en ägarlägenhet, så länge som bostadsändamålet är dominerande. Samma rätt att använda viss del av bostaden för annat än bostadsändamål torde gälla som för ett småhus.

Det är i och för sig möjligt att bilda en ägarlägenhet som består av mer än ett område (utrymme). Detta bör dock så långt möjligt undvikas – bl.a. av tydlighetsskäl. Förrådsutrymmen och liknande bör således i första hand knytas till ägarlägenheten genom servitut eller delaktighet i en gemensamhetsanläggning eller annan samfällighet. Se vidare 3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.

Annan tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål, dvs. för tre eller flera bostadslägenheter, omfattas inte av den här aktuella paragrafen utan kan enbart komma till stånd om förutsättningarna för sådan fastighetsbildning är för handen.

Endast vid nyproduktion – åttaårsregeln

Enligt bestämmelsen i *andra stycket 1* kan ägarlägenheter bildas endast om det står klart att det utrymme som lägenheten ska omfatta inte inom *åtta år* före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet. Uttrycket "använts som bostadslägenhet" omfattar varje användning av ett utrymme som bostadslägenhet, oavsett om utrymmets ägare själv har använt utrymmet på detta sätt eller upplåtit det till någon annan för sådant nyttjande. I det senare fallet bör det vara tillräckligt att utrymmet har upplåtits, oavsett om nyttjanderättshavaren har flyttat in eller inte. Bestämmelsen gäller enbart sådant nyttjande som sker med utrymmets ägares tillåtelse. Huruvida ett användande har skett i strid mot plan- och bygglagstiftningen bör däremot inte tillmätas någon betydelse i detta sammanhang.

Bestämmelsen innebär i praktiken att ägarlägenheter i första hand kan bildas vid nyproduktion av bostäder. Med nyproduktion avses givetvis från grunden nyuppförda byggnader, men även tillbyggnader av ägarlägenheter ovanpå befintliga byggnader – oavsett vilket eller vilka ändamål byggnaden i övrigt används för. Det är dock även möjligt att bilda ägarlägenheter i äldre byggnader som funktionsomvandlas till bostäder – t.ex. genom ombyggnad av ett kontorshus. Detsamma gäller för sådana utrymmen i befintliga bostadshus som inte är eller har varit bostadsutrymmen, t.ex. vinds- eller förrådsutrymmen, och som byggs om för att inrymma bostäder. Renodlad hotellverksamhet bör inte betraktas som bostadsändamål och även sådana utrymmen kan således "omvandlas" till ägarlägenheter.

Det är däremot inte möjligt att bilda ägarlägenheter för sådana utrymmen som redan används för bostadsändamål, dvs. i byggnader där lägenheterna är upplåtna med hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt eller någon annan upplåtelseform. Att t.ex. bostadsrättslägenheter även används för korttidsboende under, i vissa fall stora, delar av året – vilket t.ex. förekommer i fjällvärlden – innebär inte att det är fråga om hotellverksamhet. Inte heller i det fallet kan alltså ägarlägenheter bildas. Det är inte heller tillåtet att bilda ägarlägenheter för utrymmen som idag visserligen inte används för bostadsändamål, men som någon gång under de senaste åtta åren har använts för bostadsändamål. Ett sådant utrymme får inte heller tillföras en befintlig ägarlägenhetsfastighet. (Se dock 3.1b.4

Undantag vid ombildning.) Bestämmelsen utgör emellertid inte något hinder mot att en fastighet som inte är en ägarlägenhet, t.ex. en sådan bostadsfastighet som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 4, tillförs ett utrymme från en befintlig ägarlägenhet.

Omvänt finns det inte något hinder mot att bilda ägarlägenheter för utrymmen som någon gång för mer än åtta år sedan har använts för bostadsändamål. Utgångspunkten för beräkning av tidsfristen åtta år är dagen för fastighetsbildningsbildningsbeslutet i ärendet.

Med hänsyn till risken för kringgående av regelverket ställs förhållandevis höga krav på den utredning som ska läggas till grund för bedömningen av om en ägarlägenhetsbildning ska tillåtas i befintliga byggnader. Lagbestämmelsen är således utformad så att det ska *stå klart* att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet. Bestämmelsen hindrar dock inte att ägarlägenheter säljs innan de bildas.

Sammanhållen enhet

Enligt *andra stycket 2* gäller att en ägarlägenhet måste ingå i en sammanhållen enhet (en grupp) om minst tre sådana fastigheter. Vad som innefattas i en "sammanhållen enhet" får enligt propositionen bestämmas utifrån omständigheterna i varje enskilt fall, men med utgångspunkten att fastigheterna inom enheten ska höra samman såväl fysiskt som rättsligt (gemensamma rättigheter i förhållande till andra fastigheter m.m.). Avsikten är att den sammanhållna enheten ska omfatta ägarlägenheter som är åtskilda i princip endast av sådan lägenhetsavskiljande samfällid egendom, dvs. väggar, bjälklag, trapphus, m.m., som fastigheterna har del i. Det är dock i vissa fall tänkbart att den sammanhållna enheten omfattar även annat. Se prop. 2008/09:91 s. 136–137.

Av detta följer att de delar av den sammanhållna enheten, som inte ingår i ägarlägenheterna, normalt bör vara samfällida för dessa fastigheter. Det är emellertid inte helt uteslutet att de gemensamma utrymmena kvarblir på stamfastigheten eller hör till en annan för ändamålet bildad fastighet. I ett sådant undantagsfall måste det dock vid förrättningen tillses att det bildas minst en gemensamhetsanläggning för den gemensamma egendomen och att den samfällighetsförening som förvaltar denna gemensamhetsanläggning förvärvar fastigheten i fråga. Fastigheten bör således inte ägas gemensamt av ägarlägenheternas ägare, eftersom detta inte ger tillräckliga garantier för att den sammanhållna enheten verkligen rättsligt hålls samman. Ett personligt samägande är helt frikopplat från ägandet av ägarlägenheterna och andelen måste därför överlåtas särskilt till en ny lägenhetsägare, vilket är lätt att förbise. Det finns inte heller något som formellt hindrar att andelen överlåts till vem som helst. Vid oenighet om förvaltningen gäller dessutom lagen om samäganderätt, enligt vilken var och en av delägarna skulle kunna begära att fastigheten säljs på offentlig auktion.

Eftersom en samfällighet innebär en starkare och tydligare koppling mellan de enskilda ägarlägenheterna och kringliggande utrymmen framstår dock en samfällighetslösning som mest ändamålsenlig i de allra flesta fall. Den grundläggande utgångspunkten att innebörden av att äga en ägarlägenhet ska vara så tydlig som möjligt, talar ytterligare för att särlösningar så långt möjligt bör undvikas.

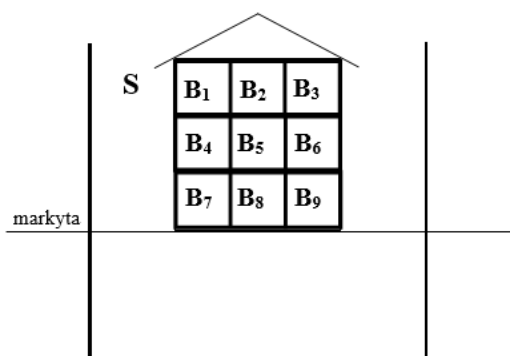
Kravet på en sammanhållen enhet gäller naturligen både vid nybildning och vid ombildning av ägarlägenheter.

Man kan särskilja två olika typfall där ägarlägenheter bildas, jfr prop. 2008/09:91 s. 134–135.

Enbart ägarlägenheter inom byggnaden

Det *ena* typfallet är att hela den aktuella byggnaden är avsedd för ägarlägenheter och för dessa lägenheter gemensamma ändamål, se bild 1. Situationen kan uppkomma antingen om en ny byggnad uppförs eller om en byggnad, som tidigare har använts för något annat ändamål, i sin helhet omvandlas till bostadsändamål.

Bild 1 Enbart ägarlägenheter



På bild 1 illustreras nio ägarlägenheter (B 1–9) i tre plan. Marken och de delar av byggnaden som inte ingår i ägarlägenheterna (S) bör i detta fall utgöra en samfällighet, i vilken ägarlägenheterna har del, jfr prop. 2008/09:91 s. 131 och 135. Detta innebär alltså att ägarlägenheterna inte urholkar den ursprungliga stamfastigheten utan i stället den nybildade samfälligheten.

Flera användningar inom byggnaden

Det *andra* typfallet är att även andra användningssätt förekommer inom den aktuella byggnaden, se två exempel i bilderna 2 och 3. Situationen kan uppkomma om en ny byggnad uppförs, om påbyggnad sker på en befintlig byggnad eller om delar av en byggnad, som tidigare har använts för något annat ändamål, omvandlas till bostadsändamål.

Bild 2 Nybyggnad med olika användningar eller omvandling av del av byggnad till bostadsändamål

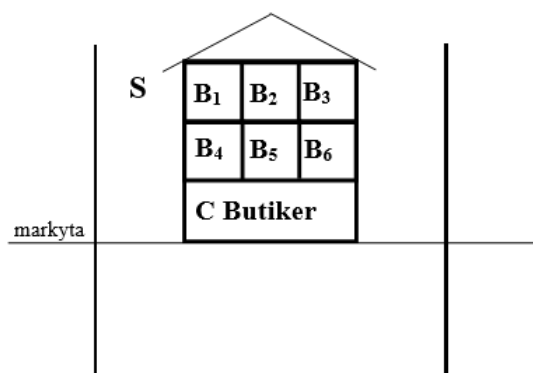


Bild 3 Påbyggnad med ägarlägenheter

När olika användningar förekommer inom en och samma byggnad kan man tänka sig några olika varianter. Även i dessa fall gäller dock den ovan nämnda grundläggande utgångspunkten, dvs. att den sammanhållna enheten ska omfatta ägarlägenheter som är åtskilda endast av sådan lägenhetsavskiljande samfällid egendom som fastigheterna har del i. Den närmare tillämpningen av denna utgångspunkt kan dock tänkas variera från fall till fall.

I bild 2 bildas sex ägarlägenheter (B 1–6) på de två översta våningsplanen. På det nedersta våningsplanet bildas en tredimensionell fastighet för butiksändamål. Marken och resterande delar av byggnaden bör då utgöra en samfällighet, i vilken B 1–6 och C äger del, jfr prop. 2008/09:91 s. 131.

I bild 3 görs en tillbyggnad med tre ägarlägenheter (B 1–3) ovanpå en befintlig byggnad, som används för kontor och butiker. Något önskemål om att särskilja de båda sistnämnda användningarna finns inte. I ett sådant fall kan det vara lämpligt att stamfastigheten A bibehålls och att det i stället bildas en samfällighet av den del av påbyggnaden, som inte ingår i ägarlägenheterna, jfr prop. 2008/09:91 s. 137.

Om ett fåtal ägarlägenheter bildas i endast en liten del av en stor byggnad, som i övrigt har bara en ägare, kan det finnas anledning att frånga samfällighetsprincipen och låta mellanväggar m.m. inom den sammanhållna enheten kvarbli på stamfastigheten. I ett sådant fall bör en gemensamhetsanläggning bildas, i vilken ägarlägenheterna deltar, för att dessa ska få inflytande över skötsel och underhåll av de byggnadsdelar de är berörda av.

3.1b.3 Särskilda bestämmelser om samverkan m.m.

Normalt en gemensamhetsanläggning

En ägarlägenhet får bildas endast om fastigheten tillförsäkras sådana rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (3 kap. 1 a § första stycket 2). Det räcker alltså inte att fastigheten har eller kan antas få en rent faktisk tillgång till de anordningar som den behöver, t.ex. trapphus, hissar, olika schakt och stamledningar. Tillgången måste också vara rättsligt tryggad.

Generellt för 3D-fastigheter finns det inga närmare bestämmelser om vilka rättsliga lösningar som härvid ska väljas. För ägarlägenheter gäller dock enligt *tredje stycket första meningen* förevarande paragraf att det särskilt ska övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar för de gemensamma anordningar som ägarlägenheterna behöver för att fungera som självständiga fastigheter. Detta innebär emellertid inte att det är uteslutet att behovet av rättigheter i det enskilda fallet kan tillgodoses på ett väl så bra sätt redan genom delaktigheten i den samfällighet som normalt förutsätts bildas inom den sammanhållna enheten. Även fastighetsbildningsservitut kan fungera som ett ändamålsenligt komplement i vissa fall – särskilt när ett visst behov gäller enbart för viss eller vissa fastigheter. Avtal om servitut eller nyttjanderätt kan däremot normalt inte anses uppfylla kravet på ett sådant långsiktigt säkerställande som bestämmelsen i 3 kap. 1 a § första stycket 2 syftar till. Se avsnitt 3.1a.1 Särskilda villkor för 3D-fastigheter.

Avsikten är alltså att de samverkansinstrument ska användas som har bäst förutsättningar att tillgodose de behov som finns. Om en samfällighet bildas, ska LM se till att en samfällighetsförening inrättas för förvaltningen. Detta följer av 20 a § SFL.

Gemensamhetsanläggningar bör i första hand komma till stånd i de fall där det är aktuellt med drifts- och underhållsåtgärder, dvs. när det är nödvändigt att utdebitera kostnadsbidrag från de delägande fastigheterna – antingen löpande eller med vissa mellanrum. Gemensamhetsanläggningar bör således regelmässigt inrättas för trapphus, hissar, ventilationsanläggningar, ledningar av olika slag, tvättstuga, m.m. inom byggnaden, samt för utfart, parkering, avfallsanläggning, lekplats, m.m. utanför byggnaden. Även tak och fasader behöver underhåll med vissa mellanrum, varför även dessa normalt bör ingå i en gemensamhetsanläggning.

Förrådsutrymmen bör normalt hanteras i form av en gemensamhetsanläggning, men i vissa fall kan ett alternativ vara att varje ägarlägenhet får ett servitut till ett specifikt förrådsutrymme.

För grund och stommar (bjälklag och väggar) torde det ofta vara tillräckligt att dessa ingår i den samfällighet som bildas inom den sammanhållna enheten. Detsamma skulle också kunna gälla för extensivt utnyttjade friytor utanför byggnaden.

Ägarlägenheter bör normalt avgränsas så att balkonger, fönster och ytterdörrar hör till lägenheterna. Detta hindrar givetvis inte att dessa anläggningar – helt eller delvis – upplåts för en gemensamhetsanläggning så att t.ex. yttre ytskikt sköts gemensamt. Det får bli en bedömning från fall till fall om det är lämpligt med gemensamt underhåll eller om detta bör ligga på den enskilde lägenhetsägaren. Samma lösning bör dock normalt väljas för alla ägarlägenheter inom den sammanhållna enheten.

I det fall där ägarlägenheterna endast upptar en del av en byggnad måste dessa fastigheter samverka med övriga delar av byggnaden på samma sätt som gäller för 3D-fastigheter i allmänhet. Behovet av rättigheter och samverkan får således bedömas enligt de premisser som anges i 3.1a.1 Särskilda villkor för 3D-fastigheter under Nödvändiga rättigheter – Generellt för 3D-utrymmen.

Eftersom det vid fastighetsbildning för ägarlägenheter blir vanligt att samfälligheter bildas, kan det tilläggas att det enligt 22 § tredje stycket förordningen om fastighetsregister är möjligt att redovisa rättigheter – såväl på förmåns- som belastandesidan – samlat för samfälligheten, även om det i och för sig är de enskilda deläggande fastigheterna som är parter i rättighetsförhållandet.

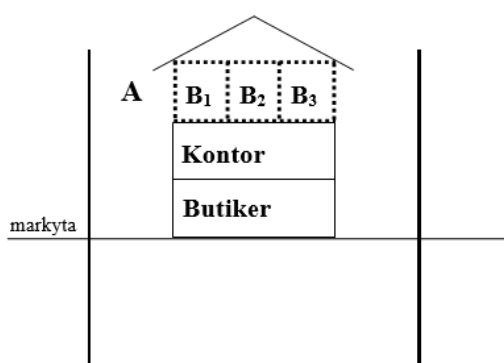
Bestämmelserna i syfte att förhindra en uppsplittring av fastighetsindelningen ska inte tillämpas

Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3 och 4 syftar bl.a. till att motverka att vanliga byggnader splittras upp på ett flertal fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Av undantaget i *tredje stycket andra meningen* följer att dessa krav inte ska tillämpas vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhet ny- eller ombildas, dock endast i fråga om ägarlägenheten. En fastighetsbildning som syftar till att t.ex. bilda en ägarlägenhet genom avstyckning av ett utrymme från en befintlig tredimensionell affärsfastighet förutsätter att bestämmelsen i 1 a § första stycket 3 fortfarande är uppfylld i förhållande till den senare fastigheten.

3.1b.4 Undantag vid ombildning

Fjärde stycket innehåller ett undantag från bestämmelsen i andra stycket 1 om att ägarlägenheter inte får ny- eller ombildas av utrymmen som inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet. Undantaget innebär att sådan fastighetsbildning ändå får genomföras om åtgärden innefattar överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan sådan fastighet.

I uttrycket ”överföring av utrymme” torde innefattas även avstyckning från eller klyvning av en ägarlägenhet. Däremot medger undantaget inte annan liknande fastighetsbildning, t.ex. att ett utrymme som omfattar en sådan tredimensionell fastighet för bostadsändamål som avses i 1 a § första stycket 4 helt eller delvis förs från den fastigheten till en ägarlägenhet.



3 kap. 2 § Hänsyn till planer och bestämmelser

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

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt tillstånd får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, hindrar det som nu har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas. *Lag (2014:205).*

Förarbeten:

Prop. 1969:128 del B s. 84 ff., prop. 1985/86:90 s. 146 ff., prop. 1996/97:75 s. 85, prop. 2013/14:58 s. 17 ff., 28-29

I 3 kap. 2 § behandlas fastighetsbildning inom områden där planer eller andra särskilda bestämmelser om bebyggelse eller annan markanvändning gäller.

Enligt PBL är kommunernas planläggningsinstrument översiktsplan, detaljplan och områdesbestämmelser. Dessutom finns regionplan för samordning av flera kommuners planläggning. De planer som ska beaktas enligt 3 kap. 2 § är detaljplan och områdesbestämmelser.

De särskilda bestämmelserna utgörs av naturvårdsföreskrifter och motsvarande särskilda bestämmelser i annan lagstiftning som inte hör till kategorin planbestämmelser i PBL.

Översiktsplaner och regionplaner hör varken till de planer eller till de andra särskilda bestämmelser som ska beaktas enligt 3 kap. 2 §. Översiktliga planer kan i stället ha betydelse för bedömningen enligt 3 kap. 3 §.

3.2.1 Planer

Enligt 3 kap. 2 § *första stycket* får fastighetsbildning inte ske i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

För enkelhetens skull används i fortsättningen uttrycket ”plan” som en sammanfattande benämning för detaljplan och områdesbestämmelser trots att områdesbestämmelser enligt PBL:s systematik är ett sidoordnat begrepp i förhållande till plan, se t.ex. rubrikerna till 4 och 5 kap. PBL.

De allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § gäller också vid fastighetsbildning inom ett planområde. En annan sak är att förutsättningarna för lämplighetsprövningen i vissa fall kan vara i allt väsentligt givna på förhand genom att lämplighetssynpunkter redan har prövats vid planläggningen. Om planen innehåller fastighetsindelingsbestämmelser är fastighetsutformningen i princip given. Om några sådana bindande bestämmelser inte finns får frågan om en lämplig fastighetsindelning prövas inom den ram som planen anger. Denna bedömning ska ske så att kvartersmarken kan användas i enlighet med planen (3 kap. 2 §) och med tillämpning av lämplighetskravet (3 kap. 1 §) för varje särskild fastighet.

Planöverensstämmelse vid fastighetsbildning

Huvudregeln är att fastighetsbildning inte får ske i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser. Det innebär att fastighetsbildningen ska vara förenlig med planens bestämmelser och inte strida mot dessa. Bedömning av planens bestämmelser sker genom plantolkning. Se mer i avsnittet plantolkning. Om åtgärden inte strider mot någon planbestämmelse så ska fastighetsbildningsåtgärden anses förenlig med planen. I de fall fastighetsbildningsåtgärden strider mot någon bestämmelse blir det aktuellt att pröva om avvikelserna är mindre samt om syftet med planen inte motverkas av åtgärden. Vid ett sådant fall måste alltså bedömning av avvikelsernas storlek och betydelse ske. Det görs med hänsyn till planens syfte. Läs mer om det avsnittet mindre avvikelse.

Rättsfall: Antalet tomter i Ryssjö

Svea HovR, 1981-10-19, UÖ 21, (LM ref 81:29). Avstyckning i strid med illustrationslinjer ifrågasattes av BN eftersom de ansåg att åtgärden stred mot planens syfte i det att illustrationslinjer för fastighetsindelning inte följdes. HovR konstaterade att åtgärden var förenlig med planens bestämmelse om minsta tomtstorlek. Eftersom planens bestämmelser inte hindrade att antalet tomter blev fler än vad illustrationslinjerna visade, stred inte åtgärden mot planbestämmelserna.

Om plantolkning och gränser i detaljplanen

Bedömningen av om fastighetsbildningen strider mot planen eller inte sker genom plantolkning.

Plantolkning innebär att översätta bestämmelserna och dess linjer till gränser och rättigheter av olika slag. Det innebär bl.a. att en geografisk överensstämmelse erhålls mellan planens gränser och de gränser som tillskapas genom fastighetsbildning.

Rättsfall: Fastighetsindelning begränsar tolkningsutrymmet

MÖD 2015-04-21, F 8184–14, (Lm ref 15:9), (MÖD 2015:14). Avgörandet rör tolkning av detaljplan för att bedöma fastighetsbildningsåtgärds planöverensstämmelse. Plantolkning innebär ett visst tolkningsutrymme. När det finns fastighetsindelningsbestämmelser finns emellertid mycket litet utrymme för tolkning.

Det finns i en detaljplan både bindande och icke bindande information. Fastighetsindelningsbestämmelser, bestämmelser om användning, fastighetsstorlek samt gräns mellan kvartersmark och allmän plats är bindande vid fastighetsbildning. Medan planbeskrivningen och illustrationer inte är bindande vid prövningen av 3 kap. 2 §, oberoende av hur detaljerade de är med avseende på fastighetsindelningen. Att ta del av dessa planhandlingar kan dock hjälpa till med förståelsen för planen och ge information om planområdets förutsättningar etc. Planbeskrivningen används även som stöd för att tolka planbestämmelser och syftet med detaljplanen.

Rättsfall: Egenskapsbestämmelser om antalet fastigheter inom visst område styrde inte utformning av fastighet

MÖD, 2022-05-16, F 9732-20. Egenskapsbestämmelse i detaljplan antagen enligt tidigare gällande plan- och bygglag (ÄPBL), innebärande att det inom ett avgränsat område fick finnas högst en fastighet, var inte anse som en s.k. fastighetsindelningsbestämmelse, i den mening att fastighets exakta utformning var avgjord. I stället var bestämmelsen att anse som en sådan princip för fastighetsindelningen, vilket kunde utgöra en planbestämmelse enligt 5 kap. 7 § p. 12 i ÄPBL. Fastighetsombildning varigenom ytterligare fastighet inte bildades inom området, men som inte följde egenskapsområdets avgränsning, ansågs inte strida mot detaljplanen.

Planbeskrivning

En planbeskrivning är en obligatorisk handling tillhörande en detaljplan som syftar till att öka läsbarheten och förståelsen av detaljplanens bestämmelser. Kommunen ska här redovisa de överväganden som gjorts för att ta hänsyn till motstående intressen och hur detta kommit till uttryck i planens utformning samt konsekvenserna för planen. Planbeskrivningen innehåller även information om eventuella avvikelser från översiktsplanen och huvuddragen i eventuella exploaterings- eller markanvisningsavtal. Vidare finns här också information om *planeringsförutsättningar*, *planens syfte* och information om tänkt *plangenumförande*. Dessa tre delar kan vara viktiga komplement vid bedömning av om en sökt åtgärd är genomförbar. Planeringsförutsättningarna ger information om naturliga förutsättningar på platsen, bebyggelse etc. men viktigare är att denna del av planbeskrivningen innehåller information om eventuella behov av att lösa in mark för allmänna ändamål. Avsnittet om planens syfte kan vara olika detaljerad, men är givetvis en del som ger förståelse för det ursprungliga behovet med planen och vilket slutresultat som önskas. Avsnittet är särskilt intressant i det fall LM behöver bedöma ifall en avvikelse från detaljplanen kan godtas. Avsnittet som behandlar plangenumförande avslöjar hur kommunen tänkt sig eventuella fastighetsbildningsåtgärder i genomförandefasen. Även om planbeskrivningen inte är bindande är den alltså ändå en bra informationskälla vid fastighetsbildning när planen ska genomföras genom fastighetsbildning. Du kan läsa mer på [Boverkets kunskapsbank](#).

Rättsfall: Lotsbåten och prickmark

MÖD 2016-06-28, F 9268–15 (Lm ref 16:18). Vid prövning av om ledningsrätt bestående av telestation kunde upplåtas, delvis över prickmark, fick planbeskrivning betydelse för att bedöma kommunens avsikter och på så sätt för utgången i frågan.

Illustrationslinjer

Illustrationer och illustrationslinjer är inte juridiskt bindande vid tolkning av en detaljplan. Vill kommunen genom en detaljplan styra fastighetsindelningen inom en detaljplan finns istället möjligheten att använda fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap 18 och 18 a §§ PBL. Det finns ett fall där domstolen gjorde bedömningen att illustrationslinjer ingick som en del av planbestämmelserna, MÖD, 2014-05-02, F 9619–13 nedan, medan övriga nedan fall påvisar illustrationslinjers normala funktion.

Rättsfall: Illustrationslinjer stöd för tolkning

Svea HovR, 1981-10-19, UÖ 21, (Lm ref 81:29). Avstyckning i strid med illustrationslinjer ifrågasattes av BN eftersom de ansåg att åtgärden stred mot planens syfte i det att illustrationslinjer för fastighetsindelning inte följs. HovR konstaterade att åtgärden var förenlig med planens bestämmelser om minsta tomtstorlek. Eftersom planens bestämmelser inte hindrade att antalet tomter blev fler än vad illustrationslinjerna visade, stred inte åtgärden mot planen.

Rättsfall: Illustrationslinjer blev planbestämmelser

MÖD, 2014-05-02, F 9619–13. Illustrationslinjer som tagits med som en del av planbestämmelser om exploateringsgrad blev bindande vid fastighetsbildning.

Rättsfall: Illustrationslinjer inte bindande

MÖD 2019-09-30, F 12316–18. Avstyckning i strid med en detaljplans illustrationslinjer, men i överensstämmelse med maximalt antal fastigheter för kvarteret tilläts. Avstyckning stred inte mot detaljplanens bestämmelser.

Begreppen tomt och fastighet

Vid plantolkning i fastighetsbildningssammanhang dyker det ofta upp planbestämmelser som är relaterade till begreppen tomt eller fastighet. Att de båda begreppen ofta blandas samman i dagligt tal är inget större problem, men vid en formell prövning av tillåtligheten av en viss fastighetsbildningsåtgärd är det viktigt att klargöra vad en viss planbestämmelse innebär.

Begreppet fastighet är definierat i 1 kap. JB. Med tomt menas enligt 1 kap. 4 § PBL:

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

Definitionen av tomt i PBL har alltså ingen direkt koppling till fastighetsindelningen. En tomt kan överensstämma med en fastighet men en tomt kan även vara en del av en fastighet. Det kan även finnas flera tomter på en och samma fastighet. Till skillnad från fastighet är det alltid en bedömning vad som är en tomt enligt definitionen i PBL.

Det förekommer i planbestämmelser att minsta tillåtna tomtstorlek anges. Om en fastighet som bildas är mindre än den angivna tomtstorleken, så kan det innebära att problem uppstår vid bygglovgivningen. Detta eftersom det då inom fastigheten inte går att etablera det område kring byggnaden som är nödvändigt enligt planen för det avsedda ändamålet. Ett sådant utfall skulle kunna innebära att fastigheten inte blir lämplig för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 §. Se mer i avsnittet Egenskapsbestämmelser.

Genomförandetid

I en detaljplan ska anges en genomförandetid mellan fem och femton år (4 kap. 21–25 §§ PBL). Om uppgift saknas om genomförandetid är den femton år. Innebörden av genomförandetiden är att fastighetsägarna inom

planområdet ska vara säkra på att de i planen givna förutsättningarna inte ändras. Om planen i ett undantagsfall skulle ändras ska ersättning betalas för skador som uppkommer. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras utan rätt till ersättning för de berörda.

Att genomförandetiden har gått ut saknar i princip betydelse vid fastighetsbildning. Planen fortsätter att gälla tills den ändras eller upphävs och den ska således fortsatt vara styrande för fastighetsbildningen.

I en mycket gammal plan, särskilt inom sådana planer som har endast få planbestämmelser, blir dock lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 § viktig som ett komplement till plantolkningen – jämför nedan under Planändring aktuell och Gamla planer utan bestämmelser.

Planbestämmelser och plantolkning

Det finns tre huvudsakliga typer av bestämmelser som redovisas i detaljplaner:

- Användningsbestämmelser
- Egenskapsbestämmelser
- Administrativa bestämmelser

Där användningsbestämmelser anger vilket ändamål ett visst område får användas till. Användningsbestämmelser är sedan uppdelade i tre typer av användning; allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Allmän plats är avsedd för ett gemensamt behov och får normalt inte upplåtas för enskild verksamhet. Dessa områden betecknas med ett ord i versaler i kartan. Vid plantolkning av en allmän plats behöver man ta reda på syftet med den allmänna platsen, dvs. vad den är avsedd för och ta hänsyn till detta vid fastighetsbildning.

Kvartersmark är den andra användningstypen, den är definierad i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen enligt följande ”mark som enligt detaljplan inte ska vara allmän plats eller vattenområde”. Marken är avsedd för byggande för enskilt eller allmänt ändamål i enlighet med användningsbestämmelsen. I plankartan betecknas ett kvartersområde med en versal bokstav. Beteckningen B står t.ex. för bostäder. Flera användningssätt kan kombineras varpå man får en bokstavskombination av versaler.

Vattenområde är den tredje kategorin användningsbestämmelser. Dessa områden är sådana som kommunen har för avsikt att ha karaktär av öppet vatten. Vattenområden betecknas med W i plankartan. W kan kombineras med kvartersmarksbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser kan mer ingripande än användningsområden styra eller begränsa vad som ska vara tillåtet inom det aktuella användningsområdet. På allmän plats kan kommunen med egenskapsbestämmelser till exempel reglera hur platsen ska iordningställas, skyddas och hur den får nyttjas. På kvartersmark kan bland annat bebyggelsens omfattning och utformning regleras,

De administrativa bestämmelserna består av mer som man hör på namnet av mer administrativ karaktär och reglerar bl.a. ansvar för planområdet, dvs om det

är enskilt eller kommunalt huvudmannaskap, förutsättningar för tillstånd och genomförandetid. Sedan år 2015 rekommenderar Boverket att markreservat för allmännyttiga ändamål, t.ex. u-områden för underjordiska ledningar och markreservat för g-områden ska redovisas som administrativa bestämmelser. Tidigare redovisades de som egenskapsbestämmelser istället. Om kommunen inför bindande bestämmelser om hur fastighetsindelningen ska utformas, fastighetsindelningsbestämmelser samt vilka gemensamhetsanläggningar eller servitut som ska bildas, rättighetsområden, så redovisas de bestämmelserna som administrativa bestämmelser. Administrativa bestämmelser som gäller över hela planområdet saknar beteckning i listan över planbestämmelser, medan om de gäller i avgränsade områden så redovisas de med en gemen bokstav.

Plangränsen

Fastighetsbildning över plangräns kan avse två olika situationer, dels bildandet av en fastighet som omfattar både detaljplanelagt och icke detaljplanelagt område, dels av en fastighet som omfattas av flera detaljplaner. Det finns inget i princip som hindrar att en fastighet bildas inom två angränsande planområden – förutsatt att fastighetsbildningen görs i överensstämmelse med båda planerna och den ny- eller ombildade fastigheten är lämplig för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 §.

Fastighetsbildning inom både detaljplanelagt och icke detaljplanelagt område

I den första situationen behöver fastigheten efter förrättningen i dess helhet uppfylla lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 §. En fastighetsbildning över plangränsen får inte heller innebära att åtgärden enligt 3 kap 2 § första stycket strider mot någon planbestämmelse, exempelvis en fastighetsindelningsbestämmelse. Även bestämmelserna i 3 kap. 2 § andra stycket måste infrias för hela fastigheten. Notera att även den del som omfattas av detaljplanen ska prövas i förhållande till denna bestämmelse, det kan nämligen här finnas begränsningar för markanvändningen som följer av exempelvis kulturmiljölagen eller miljöbalken. Den del som är belägen utanför detaljplanen ska dessutom prövas i förhållande till 3 kap. 3 §. Om marken utanför detaljplanen utgör jord- eller skogsbruksmark, medan marken inom detaljplanen är avsedd för bostadsändamål, måste fastighetsbildningen härutöver prövas i förhållande till bestämmelserna i 3 kap. 5–7 §§. En särskild problematik som då kan uppstå är frågan huruvida fastigheten uppfyller ändamålsbestämmelsen enligt detaljplanen, något som får prövas inom ramen för den enskilda förrättningen.

Rättsfall: Bebyggd fastighet inom detaljplan tillfördes obebyggt område beläget utanför detaljplanen

MÖD 2015:30, (Lm ref 15:22). Obebyggt område beläget utanför planlagt område lades till en bebyggd bostadsfastighet inom detaljplan. Fastighetsregleringen stred varken mot 3 kap 1, 2 eller 3 §§ FBL.

Rättsfall: Obebyggd mark belägen utanför detaljplan fick inte föras till bebyggd bostadsfastighet inom detaljplan

HovR för Västra Sverige, 2006-12-05, Ö 3632-06. (LM ref 06:28). Den sökta åtgärden syftade till att bilda en bostadsfastighet för kombinerat ändamål. Till en bebyggd bostadsfastighet, belägen inom detaljplan, skulle föras ett område om 8 000 kvm, avsett för odling. Denna mark omfattades

inte av någon detaljplan. Domstolen bedömde att marken inte låg inom ett sådant område som kan klassificeras som landsbygdsområde. Åtgärden ansågs strida mot bestämmelserna i 3 kap. 1 § FBL.

På motsvarande sätt ska bildandet av en fastighet som kommer att omfattas av två eller flera detaljplaner uppfylla tillämpliga bestämmelser i 3 kap.

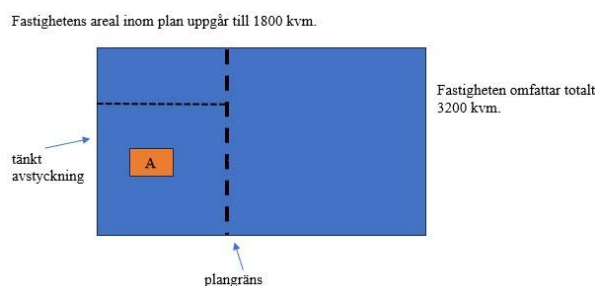
Skulle den tilltänkta fastighetens lämplighet för sitt ändamål vara beroende av uppförandet av ett bygglovspliktigt byggnadsverk behöver LM inledningsvis försäkra sig om att lov alls kan medges. Detta görs lämpligen genom ett samråd med BN där LM i sin frågeställning har klargjort vilka förutsättningar som gäller. Om BN ställer sig tvekande till lämpligheten av det tänkta ändamålet får LM förelägga sökanden att först ansöka om bygglov för tänkt byggnation (se mer härom under avsnitt 4.25). Skulle BN neka ett bygglov och beslutet har fått laga kraft, får LM ställa in förrättningen. Om ett bygglov eller förhandsbesked medges och får laga kraft kan LM fortsätta förrättningen och pröva den enligt övriga tillämpliga bestämmelser i 3 kap.

Beviljar BN förhandsbesked eller bygglov uppstår frågan hur pass bindande planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek är i LM:s prövning. Om BN har gett klartecken att byggnation får ske och därmed mer eller mindre direkt godtar avstyckning blir frågan i vilken utsträckning LM måste ta hänsyn till planbestämmelsen vid reglering av område utanför detaljplanen till en fastighet som omfattas av detaljplanens bestämmelser. Det saknas ännu vägledande praxis, LM bedömning får ske med stöd av 3 kap. 1 – 3 §§.

Kan en fastighet uppfylla ett planbestämmelsekrav om minsta fastighetsstorlek genom att tillföras mark utanför planen? Här finns egentligen inget enhetligt svar, utfallet är beroende av förutsättningarna i det enskilda ärendet. Nedan följer ett antal exempel på situationer som kan uppstå och de resonemang som då kan föras.

Exempel 1:

Fastighetens areal inom plan uppgår till 1800 kvm.



A: befintlig bostadsbyggnad

DP: planbestämmelse att minsta fastighetsstorlek ska vara 1200 kvm.

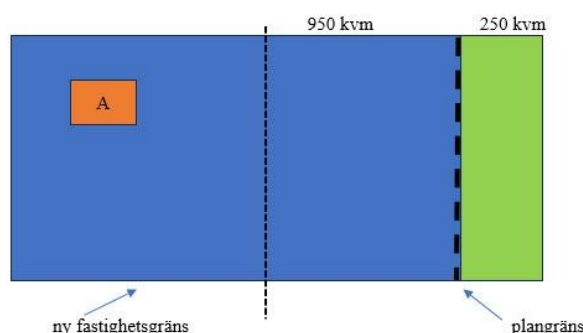
Fråga: Kan man begära avstyckning av bostadshuset med 1200 kvm tomt och därmed låta stamfastigheten bestå av återstående 600 kvm obebyggd mark inom detaljplan samt 1400 kvm mark utom detaljplan?

Inledningsvis behöver stamfastigheten bedömas som lämplig för sitt ändamål efter den tilltänkta förrättningen. Om förutsättningarna är sådana att bygglov skulle kunna meddelas på stamfastigheten (antingen inom eller utom plan) och kommunen ställer sig positiv, skulle avstyckningen kunna medges.

En förutsättning är dock naturligtvis att stamfastigheten uppfyller kraven på lämplighet enligt 3 kap. 1 § FBL och inte bedöms motverka eventuella för området gällande naturvårdsföreskrifter.

Exempel 2:

Fastighetens yta inom detaljplan uppgår totalt till 2150 kvm.



DP: Planbestämmelse anger minsta fastighetsstorlek 1200 kvm.

Fråga: Kan avstyckning av bostadshuset med 1200 kvm tomt tillåtas med konsekvens att stamfastigheten består av återstående 950 kvm obebyggd mark inom detaljplan.

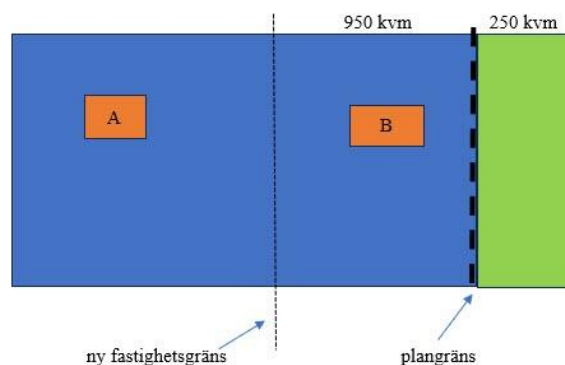
Begäran om avstyckning av 1200 kvm kring byggnaden strider mot planen eftersom återstående stamfastigheten endast omfattar 950 kvm.

Fråga: Blir svaret ovan annorlunda om fastighetsägaren först förvärvar 250 kvm utanför planområdet och för området till sin fastighet, och sedan begär avstyckning av 1200 kvm för en bostadsfastighet? Förhållandena i exemplet är dessutom sådana att bygglov för bostad endast kan medges såvida bostaden är belägen inom detaljplanen.

Den nya fastigheten, vilken även består av mark utanför detaljplanen, måste uppfylla 3 kap. 1–2 §§. Delen om 950 kvm som är belägen inom detaljplanen får inte omfattas av bestämmelser om exempelvis prickmark eller andra begränsningar för byggande, den måste härutöver ha en sådan utformning att byggnaden som sådan blir lämplig enligt PBL. Samråd med BN måste därför ske i syfte att säkerställa att förutsättningarna enligt 3 kap. 1 – 3 §§ FBL uppfylls.

Exempel 3:

Fastighetens areal inom detaljplan uppgår till 2150 kvm.



A och B: befintliga bostadsbyggnader.

DP: Planbestämmelse anger minsta fastighetsstorlek om 1200 kvm.

Fråga: Kan fastigheten delas?

I ett första skede kan avstyckning av endast 950 kvm inte medges, eftersom detta strider mot detaljplanens bestämmelser om minsta fastighetsstorlek och därmed 3 kap. 2 § FBL. Såvida fastighetsägaren istället som ett första steg reglerar in 250 kvm från området utanför detaljplanen kan däremot avstyckning av 1200 kvm godtas, detta under förutsättning att 3 kap. 1 – 3 §§ uppfylls.

BN:s uppfattning om avstyckningen blir här inte lika avgörande i de fall bygglov för byggnad B meddelats relativt nyligen. Ett hinder för avstyckning skulle kunna vara att det i skälen för att meddela bygglov för den ena byggnaden angivits att den andra byggnaden behövde rivas. Ett annat förhållande att uppmärksamma är bostadsbyggnadernas återstående livslängd och skick (förfallna?). Om byggnaden/byggnaderna är i sämre skick får LM samråda med BN beträffande sannolikheten för att återuppförande beviljas innan det är möjligt att bedöma fastighetens lämplighet för ändamålet. Härutöver ska samtliga kriterier enligt 3 kap. 1–3 §§ FBL vara uppfyllda.

Rättsfall: Svartbygge gav inte rätt till klyvning

HovR för Västra Sverige, 2002-01-18, Ö 4828–00 (LM ref 02:10). En fastighet var bebyggd med två bostadshus, ägarna ansökte om klyvning. Ett av bostadshusen saknade bygglov men myndighetsingripande var inte längre möjligt med anledning av preskription. Enligt en planbestämmelse fick högst en tredjedel av tomten bebyggas, fastigheten var bebyggd i en omfattning som vida översteg planbestämmelsens begränsning. Domstolen konstaterade att syftet med planen var att motverka ytterligare förtätning. Ett så kallat svartbygge gav inte upphov till någon bygrätt utöver vad som framgick av planen. Även en klyvning av fastigheten skulle innebära att exploateringsgraden för respektive klyvningslott översteg planens begränsningar. Klyvningen uppfyllde därmed inte planvillkoret. HD meddelade inte prövningstillstånd.

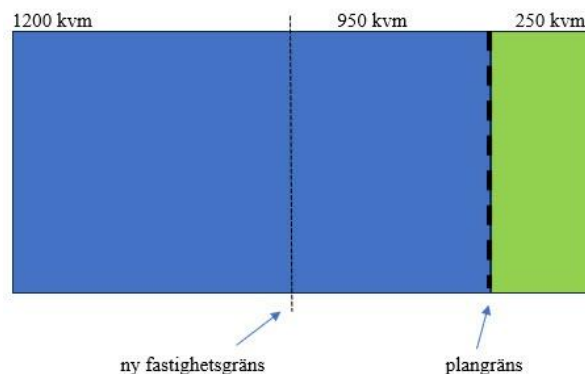
Rättsfall: Avstyckning medgavs inte trots meddelat bygglov

MÖD, 2015-10-02, F 10439-14 (Lm ref. 15:23). Den sökta avstyckningen förutsatte utfart på en plats där det enligt planen rädde utfartsförbud.

Domstolen konstaterade att enbart den omständigheten att ett bygglov har beviljats inte innebar att avvikelsen även skulle godtas vid en bedömning enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL. Domstolen uttalade vidare att även om olika utfall i ärenden rörande fastighetsbildning respektive byggnadslov för samma bebyggelse så långt som möjligt bör undvikas (jfr. NJA 1979 s. 433 och MÖD mål F 4949-11) kunde avvikelsen från planen i det aktuella fallet inte ses som en mindre avvikelse.

Exempel 4:

Fastighetens areal uppgår till 2150 kvm inom detaljplan.



DP: Planbestämmelse anger minsta fastighetsstorlek om 1200 kvm, varvid endast mark belägen inom detaljplanen får medräknas.

Fråga: Kan avstyckning av 1200 kvm tomtmark tillåtas med konsekvens att stamfastigheten består av återstående 950 kvm obebyggd mark inom detaljplan.

Följdfråga: Blir svaret annorlunda om fastighetsägaren först förvärvar 250 kvm utanför planområdet och för området till sin fastighet och sedan begär avstyckning av 1200 kvm?

Detaljplanens bestämmelse om minsta fastighetsstorlek gäller till sin lydelse endast inom planen. Avstyckning enligt ansökan blir därför inte möjlig, oavsett om 250 kvm dessförinnan har reglerats till fastigheten. Kravet blir således att samtliga fastigheter för vilka planbestämmelsen gäller måste ha mark inom detaljplanen med en storlek om minst 1200 kvm.

Fastighet inom flera detaljplanlagda områden

Om mark avses tillföras en detaljplanlagd bostadsfastighet och den marken omfattas av en annan detaljplan med annat ändamål än bostad, kan den inte inbegripas i arealunderlaget vid beräkning av fastighetsstorlek. Detsamma gäller om någon annan restriktion föreligger som förhindrar att marken används som bostadstomt.

Rättsfall: Allmän platsmark kunde inte medräknas för att uppfylla tomtstorleksbestämmelse

NJA 1984 ref. s. 60, LM 84:38 En fastighet inom byggnadsplan omfattade 8 400 kvm. 3 700 kvm låg inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål medan resterande del var avsedd som allmän plats (park och väg). Fastigheten var bebyggd. En planbestämmelse angav minsta tomtstorlek till 2 000 kvm. Ägaren avsåg avstycka en del av kvartersmarken i syfte att

skapar ytterligare en bostadstomt. Högsta domstolen menade att det vid fastighetsbildning endast i bagatellartade fall kan vara möjligt att avvika från planbestämmelser. Avstyckningen medgavs inte.

Fastighetsbildning inom allmän plats

En fastighetsbildningsåtgärd inom allmän plats torde som en utgångspunkt vara planenlig så länge som den enbart berör allmän plats och ändamålet med fastighetsbildningen är just allmän plats.

Om kommunen är huvudman för de allmänna platserna torde fastighetstillhörigheten för berörd mark styras av kommunens egna principer för park- och gatumarksfastigheter och andra ändamål som kan bli aktuella. Om kommunen är huvudman är gränsdragningen mot kvartersmark viktig och nödvändig för planöverensstämmelse.

Om kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna har fastighetsindelningen mindre betydelse från plansynpunkt. Frågan om en viss fastighetsbildning som berör allmän plats är tillåten är således i första hand en lämplighetsfråga enligt 3 kap. 1 §. Som en utgångspunkt är det därvid normalt olämpligt att inte följa gränsdragningen mellan kvarter och allmän plats, medan det får prövas från fall till fall om en viss fastighetsindelning är lämplig *inom* den allmänna platsen. Det är i vart fall inte nödvändigt att det bildas en enda fastighet för all allmän plats inom ett planområde.

Rättsfall: Planenligt utgångsläge

MÖD 2017-11-16, P 4414–17 (Planenligt utgångsläge). Fråga om bygglov var planenligt enligt 9 kap 30 § PBL i ljuset av om fastigheten var planenlig. Bygglov kan beviljas trots att bostadsfastigheten tarvar lite av den allmänna platsmarken eftersom det i planen är enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Planenlig användning kan vid enskilt huvudmannaskap utöver inlösen även åstadkommas med en nyttjanderätt eller särskild rätt. Att fastigheten innefattar både kvartersmark och allmän platsmark innebär i det här fallet inte att fastighetens utformning omöjliggör planlagd markanvändning och inte heller att fastigheten avviker från planen. Bygglovet beviljades.

Rättsfall: Allmän plats till bostad

HovR för Västra Sverige, 2004-01-20, Ö 4957–02. (LM ref 04:9) Fråga om allmän platsmark om ca 75 kvm med enskilt huvudmannaskap som saknar intresse för kringboende kan läggas till intilliggande bostadsfastighet samt bildande av servitut på den allmänna platsen. Med hänsyn till hävddeförhållanden och planens ålder är avvikelserna att betrakta som mindre och ej i strid med planens syfte.

Gräns mellan kvartersmark och allmän plats

Eftersom PBL bygger på grundprincipen att kommunen ska vara ägare till sådan allmän plats för vilken kommunen är huvudman, bör en användningsgräns mellan kvartersmark och allmän plats i ett sådant fall följas vid en fastighetsbildning. Motsvarande krav på planöverensstämmelse gäller vid en bygglovsprövning enligt 9 kap. 30 § PBL.

Om kommunen inte är huvudman är användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats inte av samma betydelse, eftersom den allmänna platsen inte behöver utgöra en egen fastighet vid plangenomförandet – dvs. vid upplåtelse för en gemensamhetsanläggning enligt AL. En sådan användningsgräns torde därför inte vara en bestämmelse som absolut måste följas vid en bygglovsprövning, jämför Didón m.fl., Plan- och bygglagen, 9 kap. 30 §. Enligt Didón m.fl. bör en fastighet som går ut i allmän plats bedömas som en godtagbar mindre avvikelse vid bygglovsprövningen. Detta bör därför vara utgångspunkten även vid fastighetsbildning som berör en sådan fastighet. Om det är fråga om att dra en ny fastighetsgräns, bör dock tillses att kvartersgränsen följs. Detta följer även av lämplighetskraven i 3 kap. 1 §, eftersom det normalt inte är lämpligt att en bostadsfastighet består av mark som enligt detaljplanen ska upplåtas för en gemensamhetsanläggning för allmän plats.

Rättsfall: Planenligt utgångsläge

MÖD 2017-11-16, P 4414–17 (Planenligt utgångsläge). Fråga om bygglov var planenligt enligt 9 kap 30 § PBL i ljuset av om fastigheten var planenlig. Bygglov kan beviljas trots att bostadsfastigheten tarvar lite av den allmänna platsmarken eftersom det i planen är enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Planenlig användning kan vid enskilt huvudmannaskap utöver inlösen även åstadkommas med en nyttjanderätt eller särskild rätt. Att fastigheten innefattar både kvartersmark och allmän platsmark innebär i det här fallet inte att fastighetens utformning omöjliggör planlagd markanvändning och inte heller att fastigheten avviker från planen. Bygglovet beviljades.

Rättsfall: Allmän plats till bostadsfastighet

HovR för Västra Sverige, 2004-01-20, Ö 4957–02. (LM ref 04:9) Fråga om allmän platsmark om ca 75 kvm med enskilt huvudmannaskap som saknar intresse för kringboende kan läggas till intilliggande bostadsfastighet samt bildande av servitut på den allmänna platsen. Med hänsyn till hävddeförhållanden och planens ålder är avvikelsen att betrakta som mindre och ej i strid med planens syfte.

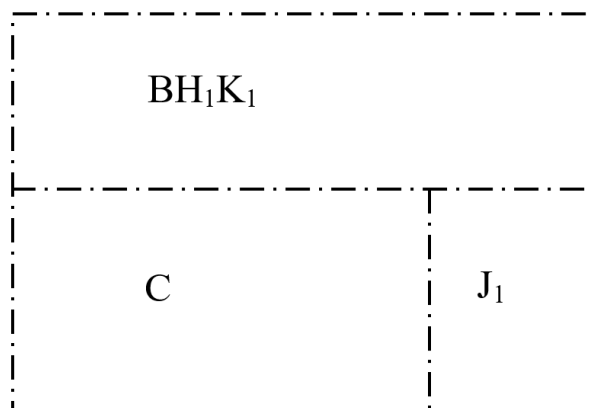
Tolkning av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser finns i tre kategorier, *allmän plats*, *kvartersmark* och *vattenområde*. Fastighetsbildning inom allmän plats behandlas mer ingående under ovan avsnitt medan detta avsnitt kommer att gå närmare in på kvartersmark och vattenområde.

Fastighetsbildning ska ske för ett ändamål som motsvarar den användning av marken som har bestämts i planen. Det är således inte möjligt att bilda en fastighet för bostadsändamål på mark som enligt planen ska användas för industri. Fastighetsbildningen strider i det fallet mot planen.

I fall där fastighetsbildningen sker för ändamål, även kombinerade sådana, som motsvarar de användningssätt som framgår av planen, strider inte fastighetsbildningen mot planen. 3 kap. 2 § är då uppfylld avseende planens användningsbestämmelser. Om det i övrigt inte finns några hinder mot fastighetsbildningen i planen, blir prövningen enligt 3 kap. 1 § avgörande för fastighetsbildningens tillåtlighet.

Exempel



Kan man bilda en fastighet av hela kvarteret för ”CBHKJ-ändamål”?

En sådan fastighet strider inte mot detaljplanen och 3 kap. 2 § är således inget hinder. Avgörande för tillåtligheten blir då lämplighetsprövningen enligt 3 kap.1 §. Härvid får det tas ställning till om det finns ett funktionellt samband för kombinationen CBHKJ i det aktuella fallet och huruvida det blir ett realistiskt och från allmän synpunkt önskvärt objekt på fastighetsmarknaden. Om så är fallet är fastigheten lämplig för sitt ändamål och fastighetsbildningen tillåten.

Att ett markområde som enligt planen *t.ex. är avsett för industri för tillfället är bebyggt med ett bostadshus* hindrar normalt inte att en fastighet bildas för industriändamål – förutsatt att fastigheten är lämplig för detta ändamål enligt 3 kap. 1 §. I de båda följande rättsfallen bedömdes den avstyckade fastigheten lämplig i det första fallet medan motsatt bedömning gjordes i det andra fallet.

Rättsfall: Bostadshus på industritomt

Göta HovR, 2005-10-07, Ö 1716–05 (LM ref 05:14) BN ville hindra avstyckning av fastighet som inrymde bostadshus inom DP med användningsbestämmelse industri där arbete med ny detaljplan pågick. De gällande planbestämmelserna tolkades vid genomförandetillfället för att bedöma tillåtlighet enligt 3 kap. 2 § FBL. Även 3 kap 1 § FBL skulle prövas för avstyckningen. Avstyckningen som skedde för industriändamål stred inte mot 3 kap 1–2 §§ FBL.

Rättsfall: Olämpliga industrifastigheter

Göta HovR, 2007-10-05, Ö 226–07. (LM ref 07:7). Avstyckning av ett flertal fastigheter med industriändamål, där den faktiska användningen syntes vara i huvudsak bostad med små fastigheter bebyggda med bostadshus eller kontorsbebyggelse nekades. Fastigheterna blev inte lämpliga för sitt ändamål som industrifastigheter enligt 3 kap 1 § FBL.

Någon möjlighet till *mindre avvikelse* finns inte i fråga om användningsbestämmelserna vad avser det grundläggande ändamålet för en fastighet. Viss avvikelse skulle dock kunna bli aktuell på det sättet att mark med en viss användning enligt planen marginellt kan tillåtas ingå i en fastighet som är avsedd för en annan användning. I de följande båda rättsfallen har dock mycket små avvikelser ansetts inte kunna tillåtas.

Rättsfall: Avvikelse från användningsbestämmelsen

HovR för Västra Sverige, 2005-01-04, Ö 2846-04. (LM ref 05:6). Avvikelse som innebar att ett område om 35 kvm med annat användningsområde än bostad fördes till fastighet med användningsområde bostad i DP var en avvikelse som inte kunde betraktas som mindre.

Rättsfall: Specialområde inte bostad

HovR för Västra Sverige, 2006-02-07, Ö 4966-04. (LM ref 06:5). Trots att mindre del av begärd marköverföring till bostadsfastighet innefattade mark med annat användningsområde än bostad ansågs avvikelserna med hänsyn till områdets karaktär motverka syftet med planen.

Enligt 4 kap. 5 § PBL ska i en detaljplan särskiljas kvartersmark, allmän plats och *vattenområde*. Det är i viss mån oklart hur kategorin vattenområde ska hanteras och statusen för sådana områden måste bedömas från fall till fall. I vissa situationer är det uppenbart att ett W-område är avsett att utgöra en egen enhet – t.ex. för en båthamn. I andra fall är vattenområdet avsett att utgöra komplement till antingen viss kvartersmark eller till en allmän plats. Planöverensstämmelsen och prövningen av villkoren i 3 kap.1 § för en viss fastighetsbildning får bedömas mot den beskrivna bakgrunden. I de båda sistnämnda fallen kan t.ex. en fastighet innehålla såväl vattenområde som kvartersmark eller allmän plats.

Flera skiften inom kvarteret eller i skilda kvarter

Som har framgått ovan under Användningsbestämmelser strider inte fastighetsbildning mot planen vad avser användningsbestämmelser så länge den sker för ändamål som motsvarar de användningssätt som framgår av planen.

Avgörande för tillåtligheten av att bilda en fastighet med ett eller flera skiften inom ett kvarter, eller skiften i skilda kvarter, är alltså i sådana fall lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 §. Det krävs beträffande bostadsfastigheter ett funktionellt samband som gör att det ena skiftet behöver faciliteter på det andra för att fastigheten ska fungera väl. Att flera områden har samma ägare är inget skäl för att dessa ska utgöra en enda fastighet. Ett exempel på när en fastighet kan bestå av flera områden i skilda kvarter är när en bostadsfastighet i ett kvarter har garaget i grannkvarteret. Samma hårda krav på funktionellt samband ställs inte för en fastighet med handelsändamål och som bildar ett sammanhängande handelscentrum, verksamhetsområde eller liknande.

Rättsfall: Handelsfastighet i två skiften inom DP

MÖD 2013-10-03, F 2613-13 (LM ref 13:16) Två skiften i olika kvarter, avskilda av en lokalgata och där bägge skiftena enligt respektive detaljplan var avsedda för handel, har genom fastighetsreglering tillåtits att bilda en fastighet. MÖD ansåg det inte rimligt att ställa samma hårda krav på funktionellt samband för en fastighet med ändamålet handel inom detaljplan som för en småhusfastighet. Fastighetsbildningen avsåg en köpcentrumfastighet i två skiften i två olika detaljplaner avskilda enbart av en lokalgata som i huvudsak var avsedd för köpcentrumets trafikförsörjning. Det fanns en tydlig verksamhetsrelaterad koppling som framstod som långsiktig. I ett sådant fall krävs inte något funktionellt

samband mellan fastigheterna utan det är tillräckligt att den tilltänkta fastigheten är rationell ur ett verksamhetsperspektiv. Den sökta fastighetsbildningen uppfyllde därmed varaktighetskravet i 3:1 FBL. Eftersom fastighetsbildningen även motsvarade det användningssätt som framgick av respektive detaljplan fanns det inte heller hinder enligt 3:2 FBL.

Rättsfall: Skilda kvarter

HovR för Västra Sverige 2011-01-24, Ö 1456-10 (LM ref 11:1) . Fastighet inom DP tilläts innefatta flera skiften i olika kvarter.

Se även rättsfallet Skolfastigheterna

Tolkning av egenskapsbestämmelser

För att närmare precisera användningen inom ett område kan i detaljplanen tas in olika s.k. egenskapsbestämmelser. Till denna typ av bestämmelser hör bl.a. sådana som direkt tar sikte på fastighetsindelningen (se 4 kap. 18 § PBL), t.ex. en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Särskilt i äldre planer har i stället ofta använts begreppet tomtstorlek, men även en sådan bestämmelse bör normalt beaktas eftersom det inte kan anses vara förenligt med planen att bilda en fastighet som ger upphov till en tomtplats som inte uppfyller minimiarealen.

Av de rättsfall där frågan om minsta tomt- eller fastighetsstorlek har prövats kan man dra slutsatsen att utrymmet för avvikelser är tämligen begränsat.

Rättsfall: Minsta tomtstorlek ÄPBL

NJA 1984 s. 60 (LM ref 84:38). Bestämmelserna om minsta tomtstorlek betraktades som ett väsentligt inslag i planen och avvikelse därom om 150 kvm kunde inte godtas.

Rättsfall: Arealmässigt liten avvikelse saknade betydelse

MÖD, 2025-01-14, F 13058-23. MÖD fann att avvikelse från minsta tomtstorlek i det aktuella fallet motverkade detaljplanens syfte trots att avvikelsen i kvm räknat var liten. Detta eftersom de sammantagna effekterna av fastighetsbildningen skulle strida mot detaljplanens syfte.

Rättsfall: Bestämmelse om minsta tomtstorlek gällde nybildning

MÖD, 2025-01-09, F 1348-24. MÖD bedömde att egenskapsbestämmelse i detaljplan från år 2005 med följande lydelse – ”Minsta tomtstorlek 1500 kvm. Gäller tomter som bildas efter planens antagande.” – genom att studera syftet med bestämmelsen endast omfattade nybildning som sker efter planens antagande.

Rättsfall: Minsta tomtstorlek och tomtindelning

Svea HovR, 1988-12-22, UÖ 51 (LM ref 88:20). Fastighetsreglering som stred mot tomtindelning samt krav på minsta tomtstorlek om 800 kvm i stadsplan nekades. Ombildad fastighet skulle bli 747 kvm.

Rättsfall: Tomtstorlek och planens syfte

Hovr. Sk o Bl., 1992-02-24, UÖ 1039. (LM ref 92:36). Avstyckning nekades med hänvisning till lämplighetsvillkoret i 3:1 FBL eftersom planändring var förestående. Enligt gällande byggnadsplan var minsta tomtstorlek 600 kvm. Delning yrkades till 590 + 607 kvm. FD anförde att bestämmelsen om minsta tomtstorlek uppenbarligen hade tillkommit för att så långt möjligt bevara landskapsbilden i det känsliga kustlandskapet och således för att motverka överexploatering och tillkomsten av en mera tätortsmässig bebyggelse. En avstyckning skulle medföra en så negativ påverkan på områdets karaktär att detaljplanens syfte skulle motverkas.

Rättsfall: Mindre avvikelser - en sammanvägd bedömning

HovR. Sk. O Bl., 97-05-26, UÖ 2082 (LM ref 97:14). Inom en detaljplan gällde planbestämmelsen att tomt inte fick ges mindre storlek än 1000 kvm. LM medgav avstyckning av en tomtplats om 993 kvm där stamfastigheten uppgick till 950 kvm i strid med BNs samrådssvar. Besluten undanröjdes utifrån motiveringen att avsteg från gällande detaljplan normalt skall grundas på den uppfattning som byggnadsnämnden företräder. Begreppet ”mindre avvikelser från detaljplan” bör bedömas på samma sätt vid fastighetsbildning som vid antagande av fastighetsplan eller prövning av bygglov. (Bostadsutskottets betänkande 1986/87:4 s 33). Avvikelsen skall bedömas relativt till omständigheterna i varje enskilt fall. Avsteg som i och för sig kan bedömas som mindre på en enskild fastighet kan medföra oacceptabel miljöpåverkan om det upprepas på många fastigheter. Prövningen skall i första hand göras mot syftet med planen, varvid ett uttalat syfte alltid måste beaktas. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek är ett väsentligt inslag i detaljplanen. Detta är direkt kopplat till syftet att bibehålla tomtområdets karaktär och speciella miljövärden. Avsteg från detaljplanen i denna del bör endast komma ifråga i klart bagatellartade fall.

Rättsfall: Avvikelsen effekt påverkar

Göta HovR., 1998-12-14, Ö 712-98. (LM ref 98:24) Ej prövningstillstånd. 98:24 (Göta HovR). Frågan gällde möjlighet till uppdelning av en bostadsfastighet, inom DP i vilken en tomt inte fick understiga 1 100 kvm, i två om 1 017 respektive 1 014 kvm.

FD: Fastighetsbildningen skulle innebära att både stamfastighet och avstyckning skulle få en areal understigande 1 100 kvm i strid mot detaljplanen. Enligt FBL 3:2 kan fastighetsbildning i strid mot detaljplanen medges under förutsättning att det är fråga om en mindre avvikelse och att syftet med planen inte motverkas genom åtgärden. Vid bedömningen av om en avvikelse från detaljplan kan betraktas som mindre måste effekterna av avvikelsen beaktas. En delning skulle innebära att den tillåtna byggytan fördubblas och att det blir tillåtet att uppföra två huvudbyggnader i stället för en. Avvikelsen kan inte betraktas som mindre. Överklagandet lämnades utan bifall. HovR fastställde FD:s utslag.

Rättsfall: Minsta tomtstorlek hindrade delning

Svea HovR., 2006-12-22, Ö 6062-06 (LM ref 06:22). Frågan gällde delning av en bostadsfastighet med en tomtareal om 1 552 kvm. Enligt detaljplan från 1995 gällde en minsta tomtstorlek om 800 kvm, dvs. styckningsfastighetens areal fick inte understiga 1 600 kvm. HovR: HD har i rättsfallet NJA 1984 s. 60 uttalat att det endast är bagatellartade avvikelser som ska godtas och i förarbetena (prop. 1969:128 s. B 125) har det uttalats

att bestämmelsen i 3:2 FBL ska tillämpas med försiktighet och i samråd med byggnadsnämnden i tveksamma fall. Eftersom den aktuella avvikelser i fråga om tilltänkt areal inte kan anses bagatellartad och med beaktande av den vikt som bör fästas vid kommunens ståndpunkt, finner HovR att den sökta avstyckningen inte bör beviljas.

Det finns inget krav på att en fastighet ska göras ”så liten som möjligt” med hänsyn till minsta fastighetsstorlek. Om en fastighetsägare vill ha en mer extensiv nyttjandegrad inom sin egendom är detta således tillåtet enligt detaljplanen och storleksgränsen uppåt sätts av den lämplighetsprövning som ska göras enligt 3 kap. 1 §.

Rättsfall: Sammanläggning hindrades inte

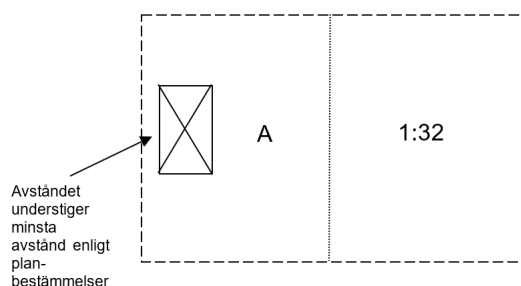
Göta HovR, 1993-12-27, UÖ 3218 (LM ref 93:38). Bestämmelse om minsta tomtstorlek hindrade inte sammanläggning av två fastigheter med bebyggelser.

Andra slag av egenskapsbestämmelser är prickmark, minimiavstånd mellan byggnad och tomt- eller fastighetsgräns, olika former av exploateringsbegränsningar – t.ex. att högst en viss andel av en fastighets areal får bebyggas, högst ett visst antal fastigheter inom ett kvarter, m.m. För äldre planer bör uppmärksammas att även 39 § i den år 1987 upphävda byggnadsstadgan ofta gäller såsom en egenskapsbestämmelse, se vidare om innebörden av 39 § nedan under Gamla planer utan bestämmelser.

Om fastighetsbildningen sker för *nybebyggelse* måste fastigheten vara bebyggbar med hänsyn till gällande egenskapsbestämmelser för att den ska uppfylla kravet på planöverensstämmelse. Exempelvis måste det vara möjligt att inom fastighetens areal placera en godtagbar byggnad utan att denna kommer i konflikt med prickmark, ett angivet minimiavstånd till en fastighetsgräns eller någon annan egenskapsbestämmelse.

Om fastighetsbildningen däremot sker för redan *befintliga förhållanden* bör en fastighet i vissa fall kunna bedömas som planenlig även om den till synes strider mot en viss planbestämmelse. Om t.ex. en byggnad till följd av ett bygglov har placerats närmare en fastighetsgräns än vad planbestämmelserna medger bör detta inte utgöra något hinder mot en senare aktualiserad ändring av den berörda fastigheten.

Exempel



Avstyckning av lotten A bör i detta fall anses vara planenlig och således uppfylla villkoren i 3 kap. 2 § första stycket.

Samma bedömning bör göras när avvikelse från en bestämmelse om exploateringsbegränsning har godtagits vid en bygglovsprövning. Fastighetsbildningen bör även i ett sådant fall ses som en bekräftelse på redan befintliga förhållanden.

Rättsfall: BS hindrade gräns i husliv

Svea HovR, 2007-12-20, Ö 6640-07. (LM ref 07:11) LM beslutade om avstyckning för bostadsändamål från stamfastigheten i husliv inom avstyckningsplan där 39 § byggnadsstadgan gäller. Sådan avvikelse kan inte betraktas som mindre.

Rättsfall: Planens syfte hindrade genomförande av oreglerad förtätning

HovR för Västra Sverige, 2002-01-18, Ö 4828-00. (LM ref 02:10) Klyvning inom detaljplan kunde inte accepteras trots att myndighetsingripande till följd av preskription inte längre kunde ske mot användningen av byggnaderna. Syftet med planen var att motverka ytterligare förtätning och ett svartbygge gav inte upphov till någon byggrätt utöver vad som framgår av planen. Klyvningen uppfyllde därmed inte planvillkoret.

Rättsfall: BS hindrade ny gräns i byggnad trots rivningslov

HovR Ö. Norrland, 2005-12-20, Ö 818-04. (LM ref 05:23) Ej prövningstillstånd 2006-07-19. Fastighetsbildning rakt igenom uthusbyggnad med rivningslov där planbestämmelser innebär att byggnad inte får uppföras närmare än 6 meter från tomtgräns strider mot planen och nekas.

Rättsfall: Byggnader låg för nära gräns - BS

HovR för Västra Sverige, 2005-06-13, Ö 4263-04. (LM ref 05:27). Avstyckning som skulle innebära att byggnaderna kommer att ligga 2,25 m ifrån tomtgräns inom byggnadsplan, där 39 § byggnadsstadgan med bestämmelse om 4,5 meter som minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns råder, nekas eftersom avstyckningen strider mot detaljplanen.

Av de redovisade rättsfallen kan utläsas att domstolarna har gjort lite olika bedömningar när det gäller hänsynstagandet till etablerade förhållanden. I 02:10 underkändes visserligen fastighetsbildningen på grund av att en av byggnaderna inte var uppförd i laga ordning, men den för höga exploateringsgraden i sig synes ha godtagits såsom ett etablerat förhållande.

Det bör även vara möjligt att godta fastighetsbildning i ett fall liknande det i rättsfallet *Byggnader låg för nära gräns - BS*, dvs. så att en fastighetsgräns dras mellan två huvudbyggnader som har tillkommit i laga ordning, trots att avståndet mellan byggnad och fastighetsgräns är mindre än vad en planbestämmelse stipulerar. I och med att byggnadernas placering har godtagits har i praktiken tillskapats två separata tomtplatser, vilket bör kunna fullföljas med en fastighetsbildning. Om en av byggnaderna i framtiden skulle rivas eller brinna ned, skulle planbestämmelsen ånyo kunna åberopas vid en återuppbyggnad. För att fastighetsbildningen ska uppfylla villkoren i 3 kap. 1 och 2 §§ bör därför fastigheten dessutom ha

sådan storlek och utformning att byggnaden kan återuppföras planenligt, dvs. med tillräckligt avstånd till fastighetsgränserna.

I rättsfallet *BS hindrade ny gräns i byggnad trots rivningslov* var tvistefrågan om fastighetsbildningen kunde genomföras innan byggnaden i fråga var riven. Domstolarna valde att gå på en strikt tolkning av planbestämmelserna. Denna bedömning bör inte ges en alltför prejudicerande betydelse.

Eftersom HD-praxis saknas får LM – mot den redovisade bakgrunden och i samråd med BN – göra en prövning från fall till fall av hur fastighetsbildningen ska bedömas med hänsyn till en viss egenskapsbestämmelse.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Genom fastighetsindelningsbestämmelser kan i detalj läggas fast vissa frågor om fastighetsindelningen m.m. En gräns för en blivande fastighet enligt en sådan bestämmelse är därför bindande för LM och endast mycket små avvikelser torde kunna förekomma. Fastighetsplaner och tomtindelningsplaner enligt äldre rätt gäller numer som fastighetsindelningsbestämmelser.

I den mån fastighetsindelningsbestämmelserna anger att en viss rättighet ska gälla till *förmån* för en fastighet, t.ex. ett servitut eller att fastigheten ska ingå i en gemensamhetsanläggning, så är det nödvändigt att dessa rättigheter tillskapas för att fastigheten ska anses stämma överens med planen. Detta är även ett krav för att bygglov ska kunna beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

Det omvända fallet, dvs. att en fastighet enligt fastighetsindelningsbestämmelser ska *belastas* av en rättighet, behöver dock inte vara genomfört för att bygglov ska kunna beviljas. Det innebär i sin tur att rättigheten i fråga inte behöver tillskapas för att den belastade fastigheten ska uppfylla kravet på planöverensstämmelse vid fastighetsbildning. Rättigheten i fråga får i stället bildas när ägarna av den eller de fastigheter som den ska gälla till förmån för tar initiativ till detta.

Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap. 18 § PBL ska reglera rättigheter m.m. ”i den mån det behövs” är det inget som hindrar att planen t.ex. tar upp och behandlar utfartsfrågan för en viss fastighet men inte för andra. Detta innebär att avsaknaden av en viss reglering inte innebär ett ställningstagande *emot* en viss åtgärd och att det t.ex. skulle vara omöjligt att bilda ett servitut som inte finns angivet i planen. Detta får bedömas från fall till fall vid förrättningsstillfället med utgångspunkt från villkoren i FBL samt planens syfte och övriga bestämmelser.

Samma regler gällde även enligt äldre rätt för fastighetsplaner. Vid utarbetandet av sådana planer var dock ambitionen ofta att finna en ”totallösning”. Om fastighetsindelningsbestämmelserna utgörs av en fastighetsplan (eller en tomtindelning) kan därför fastighetsägarnas berättigade krav på säkra förhållanden göra att bedömningen av om en oreglerad rättighet kan bildas bör ske med viss försiktighet.

Rättsfall: Avsaknad av rättighetsområde

MÖD 2015-04-21, F 8184–14. (Lm ref 15:9). Ansökan om att bilda servitut inom fastighetsplan avseende servisledning för VA nekades med hänsyn till försiktighetsprincipen vid tolkning av fastighetsplaner vid avsaknad av rättighetsområden. Åtgärden strider mot detaljplanens syfte och kan inte ske som mindre avvikelse.

Successiv fastighetsbildning

Enligt 3 kap. 9 § kan fastighetsbildning ske även om den fastighet som bildas inte är varaktigt lämpad för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 § – förutsatt att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

Även om 3 kap. 9 § inte är något undantag från bestämmelserna i 3 kap. 2 § utgör kravet att planen ska följas inte något hinder mot en sådan successiv fastighetsbildning (jämför prop. 1969:128 s. B 183). Det är givetvis angeläget att fastighetsbildningen i största möjliga utsträckning leder till en fastighetsindelning som helt ansluter till planen. Inom planområden är förhållandena emellertid inte sällan sådana att en anpassning till planen kan vinnas steg för steg. Det krävs i sådana fall inte att en fastighetsbildningsåtgärd ska leda till fullständig överensstämmelse med planen. Det räcker i dessa fall, dvs. när en fastighet inte är lämplig enligt 3 kap. 1 § och 3 kap. 9 § därför tillämpas, att överensstämmelsen ökar och att åtgärden gör det lättare att i framtiden nå full överensstämmelse med planen.

Bestämmelsen i 9 kap. 30 § PBL måste härvid uppmärksammas. Bygglov får nämligen inte lämnas förrän fastigheten stämmer överens med planen.

Mindre avvikelse

En möjlighet finns till mindre avvikelse från planen, om syftet med denna inte motverkas. Lagregeln tar sikte på fall då en plan i någon detaljfråga har fått ett mindre lämpligt innehåll och det är uppenbart att en avvikelse dels är mindre, dels inte motverkar syftet.

Exempel

Exempel på fall där regeln om mindre avvikelse – beroende på förhållandena i det enskilda fallet – kan vara tillämplig.

- Större eller mindre hörnavskärningar än vad detaljplan utvisar.
- Avvikelse från den i en detaljplanebestämmelse angivna minimiarealen för en fastighet.
- Justering av gränser så att de bättre anpassas till terrängen eller befintliga eller projekterade anläggningar.
- Om planen t.ex. vid utstakning av en gata eller väg, och därvid en mindre avvikelse skett i någon detalj kan det finnas skäl till mindre avvikelse vid efterkommande fastighetsbildning.

Mindre avvikelse från en plan får ske bara i den mån allmänna och enskilda intressen inte påverkas alls eller endast marginellt. När det gäller enskilda intressen måste särskilt beaktas att de, vars mark eller rättigheter inte direkt omfattas av fastighetsbildningen, inte är sakägare vid förrättningen.

Eftersom grannar således inte har möjlighet att överklaga LM:s beslut är det mycket viktigt från *rättssäkerhetssynpunkt* att de avvikelser som medges inte är så stora att de mer än marginellt påverkar grannarnas rätt.

Rättsfall: Granne inte sakägare

NJA 1990 s. 800 (Lm ref 90:25). Granne är inte sakägare i en förrättning även om mindre avvikelse från planen sker, varför LM särskilt ska beakta att en mindre avvikelse inte mer än marginellt påverkar grannars rätt. Se även redogörelse om tidigare bestämmelser med möjlighet för dispens från avvikelse i avgörandet.

Rättsfall: Påverkar en vidare krets

MÖD 2015-10-02, F 10439-14 (Lm ref 15:23). Planföresättning som fastighetsbildning skulle avvika ifrån påverkar en vidare krets än enbart de närmaste grannarna och kan därför inte betraktas som mindre.

I de fall då mindre avvikelser görs ska skälen för detta redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Utredningar och samråd ska också framgå av förrättningshandlingarna.

En fastighetsbildning, som innebär en mindre avvikelse, ändrar inte planens innehåll. Det är därför viktigt att vara medveten om vilka anspråk om t.ex. inlösen som fortfarande kan aktualiseras av exempelvis en ny ägare.

Gamla planer utan bestämmelser

I mycket gamla detaljplaner saknas i många fall tillräcklig reglering i form av planbestämmelser för att kunna avgöra en viss fastighetsbildningsfråga. Detta gäller inte minst inom sådana avstyckningsplaner som fortfarande gäller som detaljplaner. Flertalet avstyckningsplaner saknar helt planbestämmelser utöver den gränsdragning som har gjorts mellan kvartersmark och allmän plats. Visserligen anges oftast en tänkt indelning även av kvartersmarken, men denna utgör normalt endast en illustration som inte har fastställts som en planbestämmelse. Även gamla stadsplaner kan mer eller mindre sakna detaljerade planbestämmelser.

För de nämnda fallen finns en tydlig praxis som säger att fastighetsbildningen då i stället får prövas utifrån de generella lämplighetskriterierna i 3 kap. 1 §. Det bör dock noteras att de äldre planerna faktiskt ofta innehåller en lagstadgad "planbestämmelse", nämligen 39 § i den år 1987 upphävda byggnadsstadgan. Detta framgår av övergångsbestämmelse 5 till PBL, som i sin tur hänvisar till 17 kap. 4 § tredje stycket ÄPBL som lyder "*Om inte annat är föreskrivet i sådan plan eller bestämmelse som enligt första stycket skall gälla som detaljplan enligt denna lag, skall 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som bestämmelse i planen*".

Lagtext för 39 § byggnadsstadgan (1959:612)

39 § Byggnad skall förläggas till sådant ställe å tomten som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och så att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å tomten och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller

medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen.

I övrigt skall där ej annat är föreskrivet vid val av plats för byggnad iakttas

1. a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter, samt
2. b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finns påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Rättsfall: Föråldrad avstyckningsplan

Svea HovR, 2000-02-29, Ö 4667-99 (LM ref 00:31). Prövning av 3 kap 1 § FBL gavs större vikt eftersom avstyckningsplanen från 1933 ansågs föråldrad och stå i strid med ÖP och pågående detaljplanearbete.

Rättsfall: Avstyckningsplan utan pondus

HovR V Sv, 2011-11-12, Ö 1242-01 (Lm ref 01:28) Avstyckningsplanen kunde anses föråldrad eftersom kommunen vid nyligen beviljat lov och framdragande av VA tillåtit ett mer intensivt nyttjande inom avstyckningsplanen än vad kommunen i aktuellt mål ville acceptera.

Rättsfall: Avstyckningsplan och sjöbodsskiften

HovR för Västra Sverige, 2004-03-23, Ö 4019-03 (LM ref 04:12). Avstyckningsplan kunde anses föråldrad och en mer ingående prövning enligt 3 kap 1 § FBL borde därför ske.

Planändring aktuell

Om det är aktuellt att ändra eller upphäva detaljplanen kan det i vissa fall inverka på möjligheten att genomföra den önskade fastighetsbildningen. Utgångspunkten är dock att LM alltid ska göra sin bedömning av 3 kap. 2 § utifrån den vid prövningstillfället gällande planen. Om beslutet överklagas gäller även för domstolen att prövningen ska ske enligt de vid prövningstillfället gällande förutsättningarna. Detta innebär att om en ny plan har antagits och vunnit laga kraft efter LM:s beslut, så ska domstolen pröva fastighetsbildningen med utgångspunkt från den *nya* planen.

Rättsfall: Prövningstillfallets förutsättningar gäller vid bygglov

RÅ 1996 ref. 96. BN beslutade om anstånd i två år (enligt nuvarande 9 kap. 28 § PBL) med att avgöra ett bygglov medan en detaljplan ändrades. Någon planändring hade dock inte genomförts under tvåårsfristen och bygglovet skulle därför beviljas med stöd av den gamla planen. Medan det ärendet överprövades hann en planändring vinna laga kraft och frågan var då om

bygglovsfrågan skulle bedömas enligt den gamla eller den nya planen. Regeringsrätten fann att den grundläggande principen skulle gälla, att PBL-ärenden ska avgöras enligt de vid prövningstillfället rådande förhållandena, trots att kommunen hade försatt sin chans att ändra planen under den beslutade 2-årsfristen.

Rättsfall: Prövningstillfallets förutsättningar gäller vid förrättning

MÖD, 2012-06-19, F 9755-11 (LM ref 12:14). Trots att fastighetsbildning inte stridit mot DP vid LMs beslutstillfälle ställde MÖD in förrättningen och upphäver LMs beslut eftersom ny detaljplan vunnit laga kraft vid MÖDs prövning av ärendet. Domstolen konstaterade att en tilltänkt fastighetsbildning ska prövas med utgångspunkt i den vid prövningstillfället gällande detaljplanen och hänvisade till ovanstående dom i RÅ och till Högsta domstolens utslag i mål nr Ö 4566-04. Vid tidpunkterna för LM:s beslut och MMD:s dom var detaljplaneändringen överklagad men inte slutligt prövad. Eftersom ändringen av detaljplanen hade vunnit laga kraft vid MÖD:s prövning skulle dock i stället den nya planen läggas till grund för prövningen.

Se även Bedömning av vilandeförklaring i Hall av HD i fråga om prövningstillfallets förutsättningar

En fastighetsbildning som överensstämmer med en vid prövningstillfället gällande plan kan alltså inte strida mot 3 kap. 2 § första stycket. Om den gällande planen är mycket gammal och i princip saknar bestämmelser, t.ex. en avstyckningsplan, ska dock prövningen enligt praxis i stället ske i huvudsak enligt 3 kap. 1 §, se ovan *Gamla planer utan bestämmelser*. Vid en sådan bedömning kan en fastighetsbildning anses olämplig bl.a. med hänsyn till hur den nya planen förväntas bli utformad.

En prövning enligt 3 kap. 1 § kan ibland bli aktuell även inom äldre och otidsenliga detaljplaner som i och för sig har mer detaljerade bestämmelser än avstyckningsplaner.

Rättsfall: Bullernivåerna kunde inte förutsetts

NJA 1976 s. 139 (Lm ref 76:51). Bedömning av om fastighet är lämplig enligt 3 kap 1 § FBL kräver prövning utöver vad som annars är normalt inom detaljplanerat område eftersom fråga om trafikbuller vid planens tillkomst varit mindre uppmärksammat.

Rättsfall: FBL 3:1 fick betydelse

HovR Sk o Bl. avd. 1, 1992-02-24, UÖ 1039 (LM ref 92:36) Fråga om fastighets lämplighet inom DP. Förrättningen ställdes in. Genomförandetiden gått ut och BN avstyrker åtgärden med skäl som knyter till prövning enligt 3 kap 1 § FBL.

Under vissa omständigheter kan en förrättning förklaras vilande i avvaktan på att en för fastighetsbildningen väsentlig fråga avgörs, se 4 kap. 39 §. Vilandeförklaring kan t.ex. ske när en yrkad fastighetsbildning kan förväntas bli *tillåten* efter en planändring. I förarbete till fastighetsbildningslagen (Prop. 169:128 s.) har särskilt nämnts att det ska krävas en prövning av planfrågan och att om planarbetet befinner sig på ett

förberedande stadium är det inte tillräckligt för att vilandeförklara en förrättning. Noterbart är att planprocessen sedan dess har ändrats och utvecklats genom flertalet lagändringar i byggnadslagstiftningen. Frågan prövades i MÖD senast år 2016 och där konstaterade domstolen att det var tillräckligt att ett positivt planbesked hade lämnats för att lantmäterimyndigheten skulle kunna vilandeförklara förrättningen. Man får anse att genom att positivt planbesked har lämnats har planfrågan konkretiserats på ett sådant sätt att det i bestämmelsens mening är föremål för prövning i annan ordning trots att frågan befinner sig på ett tidigt stadium i planprocessen.

Vid beslut om vilandeförklaring är det viktigt att LM löpande följer utvecklingen för planärenden för att förvissa sig om att planprocessen bedöms komma i mål inom en rimlig tid som kan försvara att ärendet fortsatt ligger vilande. Trots att ett ärende är vilandeförklarat har LM ansvar för dess framdrift enligt förvaltningslagens principer, se 9 § 1 st. Förvaltningslagen (2017:900).

Rättsfall: Planbesked öppnar för vilandeförklaring

MÖD 2016-11-02, F 1053-16 (LM ref 16:32) Vilandeförklaring av förrättning kunde ske eftersom ett positivt planbesked har konkretiserat frågan på sådant sätt att frågan kan anses vara föremål för prövning i annan ordning.

Vilandeförklaring torde dock inte kunna tillämpas i syfte att *hindra* att en planenlig fastighetsbildning genomförs, genom att invänta en ny plan som innehåller hinder mot fastighetsbildningen, jämför rättsfallen Lm ref 04:12 och LM ref 05:14. Detta skiljer sig alltså markant mot bestämmelserna i 9 kap. 28 § PBL, som ger kommunen rätt att ge sig själv anstånd med avgörandet av en fråga om bygglov eller förhandsbesked om arbete pågår för att ändra eller upphäva en detaljplan. För detta fall gäller en yttersta tidsgräns på två år från det att ansökningen om lov kom in. Om inte planarbetet dessförinnan har resulterat i ett beslut om att ändra eller upphäva planen, ska ansökningen avgöras utan dröjsmål. Denna bestämmelse kan dock *inte* åberopas vid fastighetsbildning.

Se vidare 4.39 Vilandeförklaring.

Samråd med BN

Det ankommer på LM att avgöra om fastighetsbildningen uppfyller kraven i 3 kap. 2 § första stycket, men givetvis ska samråd ske med BN i behövlig utsträckning. I förarbetena understryks att LM bör fästa avgörande vikt vid den ståndpunkt som planmyndigheterna på sakliga grunder intar (prop. 1969:128 s. B 57 f och 125). Det finns också en uttalad grundsyn från lagstiftarens sida att prövningarna enligt FBL och PBL bör leda till samma resultat för en berörd sakägare. I de enkla fallen torde något samråd inte behövas om fastighetsbildningen sker i enlighet med planen när planens utförandetid inte gått ut. I de fall planens utförandetid gått ut finns det ett ökat behov av att samråda med kommunen om eventuella planer på ändring av markanvändningen.

Se vidare 4.25 Utredning och föreläggande om tillstånd

Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning

Reglerna i 3 kap. 2 § gäller givetvis även vid tredimensionell fastighetsbildning – inklusive bildande av ägarlägenheter.

En *detaljplan* enligt PBL har till syfte att reglera markanvändningen, byggandet och miljön – inte äganderätten och indelningen i fastigheter. Detta förändras inte av att fastighetsbildning även kan ske tredimensionellt. En detaljplan hindrar således inte bildandet av 3D-fastigheter, om inte fastighetsbildningen strider mot en viss planbestämmelse, dvs. det behövs inte något uttryckligt planstöd för ett tredimensionellt genomförande av detaljplanen.

Om planen innehåller fastighetsindelningsbestämmelser är emellertid endast den fastighetsindelning som planen anvisar möjlig att tillskapa vid en lantmäteriförrättning. Fastighetsindelningsbestämmelser i 2D gör det alltså omöjligt att bilda 3D-fastigheter.

Plantolkningen ska således göras på samma sätt vid 3D-fastighetsbildning som vid en traditionell sådan. *Användningsbestämmelser* är t.ex. styrande för fastighetsbildningen på så sätt att 3D-fastigheter inte får bildas för andra ändamål än vad bestämmelserna medger.

Särskilt beträffande underjordiska anläggningar har det visat sig att bestämmelserna i äldre planer ofta kan vara otydliga. En garageanläggning förutsätts t.ex. sträcka sig under ett helt kvarter, och kanske redan är byggd på detta sätt, medan användningsbestämmelserna i planen kan vara B, H, K eller liknande i olika kombinationer och varianter. Vid en strikt tolkning av en sådan plan är det inte möjligt att bilda en särskild 3D-fastighet för garageändamål eftersom detta skulle strida mot användningsbestämmelserna.

I syfte att kunna särskilja allmänna och enskilda ändamål i höjdded inom samma område är det ganska vanligt att marken primärt är utlagd som kvartersmark, men med s.k. x- eller z-bestämmelser som säger att marken ska vara tillgänglig även för allmän gångtrafik eller allmän fordonstrafik. I sådana fall har oftast servitut bildats till förmån för en kommunal gatufastighet eller liknande. Det torde dock inte strida mot detaljplanen att i stället överföra x- eller z-området till gatufastigheten som ett 3D-fastighetsutrymme – eller att tillskapa en särskild 3D-fastighet för utrymmet – givetvis under förutsättning att en sådan fastighetsbildning uppfyller villkoren i 3 kap. 1 och 1 a §§.

När det gäller olika *egenskapsbestämmelser* är det i första hand sådana bestämmelser som reglerar *utnyttjandegrad* och *placering*, som skulle kunna bli problematiska vid en tredimensionell fastighetsbildning – åtminstone i de fall där bestämmelserna är relaterade till begrepp som *tomt*, *fastighet* och *area*.

Utgångspunkten för plantolkningen är att den *bebyggelsemiljö* som planen avsåg att tillskapa inte förändras. Grundprincipen bör således vara att den görs utifrån det ”tvådimensionella” perspektiv som gällde när planen antogs (fastställdes).

Med tomt menas enligt 1 kap. 4 § PBL ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”. Hur ordet *mark* ska förstås vid en tredimensionell fastighetsindelning får prövas mot bakgrund av de bakomliggande motiven för regleringen i varje enskilt fall ställt mot den utvidgade betydelse som ordet har getts i JB och i FBL (prop. 2004/05:169 s. 39). Det kan då konstateras att om tomtbegreppet i PBL i 3D-fallen skulle definieras som ett ”utrymme” så skulle betydande komplikationer uppstå. Det är därför nödvändigt att behålla det gängse synsättet att en tomt utgör ett markområde. Att den berörda bebyggelsen i vissa fall består av flera fastigheter saknar betydelse i sammanhanget – så kan vara fallet även för traditionellt avgränsade fastigheter.

Med denna innebörd av begreppet tomt blir bestämmelser som uttrycks i tomttermer tämligen oproblematiska. Exploateringsgraden per tomt eller byggnadens placering på tomten förändras ju inte av en uppdelning i olika fastigheter.

Något mer komplicerad blir situationen när planbestämmelsen uttryckligen relateras till fastighetsindelningen. T.ex. högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea. En sådan bestämmelse kan t.ex. ha lett till att en fastighet om 1 000 m² har bebyggts med en byggnad med byggnadsarean 800 m². Om ett eller flera våningsplan i byggnaden ska avskiljas för att utgöra en egen fastighet; hur ska planbestämmelsen tolkas i fråga om den tredimensionella fastigheten, som ju saknar markareal?

Eftersom en strikt tolkning av ordalydelsen i bestämmelsen innebär att den över huvud taget inte kan tillämpas, synes det nödvändigt att göra en tolkning med utgångspunkt från bestämmelsens syfte, som är att ange en viss exploateringsgrad för ett visst avgränsat markområde. Man kan därvid göra det tankeexperimentet att exploateringsgraden i stället hade uttrycks per tomt. Med den tolkning av tomtbegreppet som tidigare har redovisats skulle exploateringsgraden då ha relaterats till den ”för bebyggelse avsedda enhet” som tomten utgör. Valet av fastighet i stället för tomt som enhet i planbestämmelsen torde inte kunna ges någon självständig betydelse därutöver för bebyggelseregleringen.

Effekterna av en sådan tolkning är enbart att två eller flera förvaltningsenheter kan tillskapas inom det utrymme som upptas av en fastighet (tomt). Från bebyggelsesynpunkt, som är vad detaljplanen reglerar, sker ingen förändring. Planens syfte i det avseendet är således uppfyllt. En sådan tolkning skulle även innebära att till synes onödiga planändringar undviks; planändringar som enbart skulle ha till syfte att undanröja ett formellt hinder mot fastighetsbildning.

I de allra flesta fall bör alltså planbestämmelser som relateras till fastighet kunna tolkas så att fastighet översätts med tomt. En tolkning måste dock alltid göras mot bakgrund av syftet med den aktuella planbestämmelsen.

Om begreppen *tomt* och *fastighet* i äldre planbestämmelser tolkas på det nämnda sättet blir följden att med både begreppen *tomtarea* och *fastighetsarea* ska avses arean av den *tomt* på vilken bebyggelsen i fråga är belägen, oberoende av om byggnaden/anläggningen tillhör en eller flera 3D-fastigheter.

Särskilt om områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser är en annan form av plan med syftet att säkerställa att mer oreglerade intressen säkerställs. Det kan handla om olika riksintressen enligt 3 och 4 kapitlen miljöbalken eller kommunens översiktsplan som tagits fram utifrån dessa riksintressen och andra regionala och kommunala intressen, se 3 kap PBL. En översiktsplan är inte bindande och riksintressen enligt 3 och 4 kapitlen miljöbalken kan inte heller få en direkt tillämpning och genomslag vid fastighetsbildning. Därför kan det finnas anledning att besluta om områdesbestämmelser för det fall kommunen vill skydda dessa allmänna intressen vid fastighetsbildning.

Genom områdesbestämmelser kan viss reglering av markanvändning ske, och genom att 3 kap 2 § 1 st. fastighetsbildningslagen tar upp planformen kan fastighetsbildning inte ske i strid med områdesbestämmelser.

Områdesbestämmelser kan endast reglera grunddragen i mark- och vattenområden och kan inte som en detaljplan styra markanvändningen på ett detaljerat sätt. Områdesbestämmelser inte ger heller inte några rättigheter som en detaljplan kan genom t.ex. byggrätt, utan kan istället innebära begränsningar för markanvändningen som kan påverka hur fastighetsbildning får ske. Se 4 kap 41–43 §§ plan- och bygglagen. Eftersom begränsning med stöd av områdesbestämmelser är relativt begränsad behöver förrättningsåtgärden även prövas mot 3 kap 3 § ifall åtgärden sker inom område med endast områdesbegränsningar utan detaljplan.

I äldre lagstiftning fanns det möjlighet att göra så kallade generalplaner. Det finns övergångsbestämmelser som innebär att generalplaner som fortfarande gäller numera gäller som områdesbestämmelser, se 17 kap 3 § äldre plan- och bygglagen (1987:10) och övergångsbestämmelserna i plan och bygglagen (SFS 2010:900) p. 4.

3.2.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.

Om det finns naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för markens bebyggande eller användning än de som omfattas av 3 kap. 2 § första stycket FBL, ska fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Om det har meddelats ett särskilt tillstånd att uppföra en byggnad eller vidta en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan särskild bestämmelse, får fastighetsbildning ske i den omfattning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas. Med tillstånd avses en dispens eller tillstånd enligt respektive speciallagstiftning, exempelvis en strandskyddsdispens enligt 7 kap. MB.

Generellt gäller att dispens och tillstånd endast får meddelas om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens respektive syfte. Dispensmyndigheten gör även en intresseprövning mellan det allmännas intresse och den enskildes rätt att använda mark eller vatten utan inskränkningar enligt vad som framkommer av 2 kap 15 § regeringsformen (RF). Intresseprövningen kommer ibland även till uttryck i speciallagstiftning, t.ex. 7 kap. 25 § MB.

I det följande används ofta begreppet *bestämmelser* för såväl naturvårdsföreskrifter enligt MB som särskilda bestämmelser enligt exempel vid VägL. Det bör observeras att de bestämmelser som åsyftas kan vara tillämpliga även inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser.

Bestämmelserna har ofta formen av förbud och saknar den noggrannhet som utmärker PBL-planerna. Detta har motiverat att regeln i 3 kap. 2 § andra stycket *första meningen FBL* om beaktande av dessa bestämmelser har uttryckts så att syftet med bestämmelserna inte får motverkas (prop. 1969/28: s B124).

Bestämmelser som avses

Precisering av vad som avses med uttrycket ”naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning” framkommer varken av lagtexten eller förarbeten. Föreskrifter som på ett eller annat sätt är styrande för markanvändningen torde inbegripa exempelvis föreskrifter om områdesskydd enligt 7 kap. MB meddelas med naturvårdsintressen som grund. Bestämmelser som åsyftas i 3 kap. 2 § andra stycket FBL innefattar därför såväl skydd av ett specifikt område i det enskilda fallet (exempelvis ett naturreservat eller ett vattenskyddsområde) som sådana generella skydd av vissa områden som framgår direkt av lag (exempelvis strandskydd enligt 7 kap. 13 - 16 §§ MB och generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB). Här ingår vidare Lst:s föreskrifter om skyddsåtgärder och begränsningar för att tillgodose syftet med ett av regeringen utpekat miljöskyddsområde (7 kap. 19 § MB) där området eller en del av det är utsatt för föroreningar eller på annat sätt innebär att en miljökvalitetsnorm inte följs. Ett mark- eller vattenområde får av Lst eller kommunen förklaras som vattenskyddsområde till skydd för en grund- eller ytvattentillgång (7 kap. 21 § MB). För vattenskyddsområdet meddelar myndigheten föreskrifter om inskränkningar i rätten att förfoga över fastigheter inom området, 7 kap. 22 § MB. Föreskrifterna kan bland annat innebära begränsade möjligheter att uppföra byggnader inom skyddszonen för den aktuella vattentillgången och ingår i LM:s prövning enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Byggnader med synnerligen högt kulturhistoriskt värde får enligt KML förklaras för byggnadsminne av Lst, som sedan utfärdar skyddsbestämmelser för bevarandet. I 2 och 4 kap. KML anges bestämmelser till skydd för fornlämningar respektive kyrkliga kulturminnen.

Mot den bakgrunden bör bl.a. följande bestämmelser (eller motsvarande äldre bestämmelser) vara sådana som åsyftas i 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Miljöbalken
Nationalpark
Naturreservat
Kulturresevat
Naturminne
Biotopskyddsområde
Djur- och växtskyddsområde
Strandskyddsområde
Miljöskyddsområde
Vattenskyddsområde

Natura2000-område

Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
Skyddsområde för ytvattentäkter och enskilda grundvattentäkter (40 § p.5)

Anläggningslagen
Förordnanden avseende trafiksäkerhet (56 §)

Kulturmiljölagen
Fornlämningsområde (2 kap. 2 §)
Skyddsföreskrifter invid fornlämningsområde (2 kap. 9 § och 23 §)
Skyddsföreskrifter för byggnadsminne (3 kap. 2 §)

Väglagen
Byggnadsförbud inom ett vägområde (48 §)
Byggnadsförbud inom ett visst avstånd (mer än 12 meter) från ett vägområde utanför detaljplan (47 §)

Lagen om byggande av järnväg
Byggnadsförbud inom järnvägsmark m.m. (3 kap. 2 §)

Andra bestämmelser, krav på tillstånd, m.m., som utan särskild föreskrift ska beaktas vid fastighetsbildningen, prövas inom ramen för 3 kap. 1 och 3 §§ FBL. Som exempel kan nämnas bestämmelser om bygg-, rivnings- och marklov enligt PBL samt tillståndskrav vid miljöfarlig verksamhet (9 kap. MB). Detsamma gäller krav för vattenverksamhet enligt 11 kap. MB och bestämmelser om samrådsanmälan enligt 12 kap. 6 § MB samt hänsyn till de värden som pekas ut i *bestämmelserna om riksintressen m.m. enligt 3 och 4 kap. MB*.

PBL-planer och områdesbestämmelser inkluderas inte heller i 3 kap. 2 § andra stycket FBL, eftersom dessa regleras enligt första stycket.

Även om det finns en gällande detaljplan för området ifråga utesluter inte det att de särskilda bestämmelserna ändå ska tillämpas, vilket rättsfallet nedan belyser.

Rättsfall avstyckning, stadsplan och naturreservat

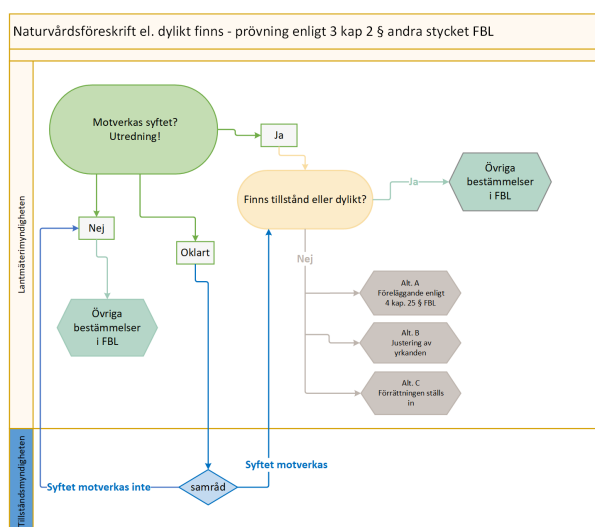
NJA 1999 s. 735. Fråga i målet gällde huruvida bestämmelser för stadsplan och för naturreservat hindrade en avstyckning. Av stadsplanens ordalydelse kunde inte klart utläsas huruvida förbudet mot fastighetsbildning endast tog sikte på nybebyggelse eller även på redan befintlig bebyggelse. HD menade att oklarheten om planbestämmelsens innebörd sammanfattningsvis gjorde att det inte kunde sägas bestämt att avstyckningen skulle strida mot stadsplanen. Vid sin prövning enligt 3 kap 2 § FBL fann HD vidare att det enligt reservatsbestämmelserna rådde ett uttryckligt och ovillkorligt förbud mot avstyckningar vilket särskilt borde beaktas, liksom att Länsstyrelsen hade avstyrkt avstyckningen. Med hänsyn därtill menade HD att det fick anses att ett bifall till avstyckningen skulle motverka syftet med reservatsbestämmelserna.

Prövningsordningen i 3 kap 2 § andra stycket FBL

När naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark gäller ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett

särskilt tillstånd får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, ska fastighetsbildning ske på ett sätt som ser till att tillståndet kan utnyttjas. Som redogjorts för ovan kan bestämmelser som avses i 3 kap. 2 § andra stycket FBL ha sin grund i diverse lagstiftning, exempelvis 7 kap. MB eller VägL, men tillvägagångssättet för bedömningen enligt FBL är densamma.

Inledningsvis konstateras huruvida det finns en bestämmelse som omfattas av bedömningen enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Nästa steg blir att identifiera syftet med bestämmelsen, vad är det som skyddas och på vilket sätt sker det? Det är inte ovanligt att skyddsbestämmelser meddelas som förbud mot åtgärder som kan inverka negativt på det som behöver skyddas, med en möjlighet att ansöka om dispens från förbudet. När syftet är identifierat ska LM bedöma om fastighetsbildningsåtgärden enligt ansökan innebär att syftet med bestämmelsen motverkas. Om så är fallet kan en snabb kontroll med sökanden eller tillståndsmyndigheten (exempelvis i digitala diarium) vara på sin plats. Finns tillstånd eller dylikt har tillståndsmyndigheten redan prövat om åtgärden ändå kan vidtas. Denna bedömning styr prövningen av ansökan vid LM och den fortsatta prövningen sker enligt övriga bestämmelser i FBL. När syftet inte motverkas prövas ansökan mot övriga bestämmelser i FBL. Om utredningen vid LM resulterar i att det är oklart huruvida syftet motverkas enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL är det lämpligt att genom samråd få ett klagande i saken. I de fall tillstånd eller dylikt saknas kan LM, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, hantera ansökan på tre sätt. Förrättningen kan komma att ställas in. Ett annat alternativ är att sökanden meddelas ett föreläggande om att ansöka om tillstånd. I vissa fall kan det bli aktuellt för sökanden att justera sina yrkanden för en ny bedömning. I nedan schema illustreras prövningen översiktligt.



I följande avsnitt redovisas varje steg i prövningen enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL mer ingående.

Motverkas syftet med bestämmelsen genom fastighetsbildningsåtgärden?

Vid fastighetsbildning får syftet med de särskilda bestämmelserna inte motverkas. Vilket syftet i det enskilda fallet kan vara bedöms med utgångspunkt i den speciallagstiftning som reglerar bestämmelsen ifråga.

Prövningen, i de fall behövt tillstånd inte redan har inhämtats och LM har kännedom om detta, inleds därför med denna bedömning. Om det redan finns ett tillstånd inverkar det på LM:s bedömning avseende fastighetsbildningen, se mer härom under rubriken *Tillstånd el. dyl. finns*.

LM har en skyldighet att utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen (för en fördjupning hänvisas till avsnitt 4.25). En av förutsättningarna för bedömningen är att LM har klart för sig vilket ändamål de fastigheter som berörs eller ska bildas ska ha efter de yrkade åtgärderna. Ställningstagandet i fastighetsbildningsfrågan följer ofta den som skett i tillståndsprövningen, det är dock inte uteslutet att nya omständigheter tillkommer som påverkar utfallet i förrättningen. I de fall tveksamhet råder om yrkad fastighetsbildning motverkar syftet med bestämmelsen kan samråd ske med den myndighet som har att bevaka tillämpningen av den särskilda bestämmelsen som aktualiseras i ärendet. Informationen från samrådet ger en värdefull komplettering till bedömningsunderlaget i fastighetsbildningsärendet och bör ingå i LM:s beslutsmotivering.

Syftet motverkas inte

I de fall LM enligt 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL gör bedömningen att fastighetsbildning kan ske utan att syftet med bestämmelserna motverkas eller den yrkade åtgärden sker för ett ändamål som inte kräver någon prövning enligt speciallagstiftningen, prövas ärendet mot *övriga tillämpliga bestämmelser*. Av protokollet ska det framgå hur LM har kommit fram till bedömningen att syftet inte motverkas. En förutsättning för bedömningen är att det står klart vilket ändamål de fastigheter som berörs, eller bildas, kommer att ha efter de yrkade åtgärderna. I svårbedömda ärenden blir samrådet med den tillståndsprövande myndigheten ett värdefullt bidrag till LM prövning, se ovan i avsnitt Samråd.

Även om syftet inte motverkas vad gäller fastighetsbildningen kan fastighetsägaren (alternativt verksamhetsutövaren) ändå behöva andra tillstånd el. dyl. för åtgärder på platsen och ansvarar för ansökan till rätt myndighet.

Syftet motverkas

Motverkas syftet med den berörda bestämmelsen, kan LM under vissa förutsättningar meddela sökanden ett föreläggande att ansöka om tillstånd, se mer härom i avsnitt Tillstånd el. dyl. saknas. Sökanden skulle kunna försöka justera sina yrkanden på ett sådant sätt att fastighetsbildningen inte motverkar syftet. I annat fall får den yrkade fastighetsbildningen inte ske och förrättningen ställs in.

Om det däremot redan finns ett särskilt tillstånd att uppföra en byggnad eller vidta en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot den särskilda bestämmelsen ska fastighetsbildningen ändå prövas, se här nedan.

Tillstånd el. dyl. finns

Om ett tillstånd el. dyl. redan har erhållits enligt speciallagstiftningen, är detta styrande för fastighetsbildningen (3 kap. 2 § andra stycket *andra meningen* FBL). Beslutet varigenom det särskilda tillståndet har meddelats ska ha fått laga kraft innan det får åberopas som ett skäl till fastighetsbildningsbeslutet. Fastighetsbildningen prövas mot övriga för

ärendet tillämpliga bestämmelser. Fastighetsbildningen bör normalt inte göras mer omfattande än vad som krävs för att genomföra den åtgärd som tillståndet avser.

I den här situationen har bedömningen av åtgärdens inverkan på syftet med bestämmelserna redan ägt rum vid prövningen av tillståndet eller dispensen och någon ytterligare prövning gentemot syftet sker inte vid LM.

I detta sammanhang behöver det dock uppmärksammas att vissa tillstånd förfaller om de inte utnyttjas inom en viss angiven tid. Det gäller till exempel för strandskyddsdispens som måste utnyttjas inom två år från den dag då beslutet får laga kraft. Det skulle således kunna inträffa att ett sådant tillstånd förfaller innan förrättningen är slutligt avgjord. Om sökanden i ett sådant fall inte ansöker om ett nytt tillstånd eller inte hinner beviljas ett sådant, kommer tillstånd till verksamheten att saknas när fastighetsbildningen slutligen avgörs. Av förarbeten följer att lagstiftaren förutsätter att nya tillstånd el. dyl. kommer att beviljas på samma grunder. Är omständigheterna sådana att tillstånd el. dyl. saknas eftersom det har förfallit bör ett föreläggande enligt 4 kap. 25 § andra stycket inte vara nödvändigt (prop. 2013/14:58 s. 32), dock bör ett samråd genomföras med tillståndsmyndigheten.

Tillstånd el. dyl. saknas

Om ett klagande av tillståndsfrågan är nödvändigt för att kunna bedöma fastighetsbildningens tillåtlighet kan LM enligt 4 kap. 25 § andra stycket FBL förelägga en sakägare att söka tillstånd. Ett föreläggande är bara nödvändigt om det gäller ett tillstånd för att fastigheten ska kunna användas för det avsedda ändamålet. Vilket tillstånd som krävs och omfattningen av tillståndet bör tydligt framgå av föreläggandet (prop. 2013/14:58 s. 30). Erhålls sedan tillstånd eller liknande, prövar LM ärendet enligt rubriken *Tillstånd el. dyl. finns*.

Även när tillståndsmyndigheten helt avstyrker fastighetsbildning vid ett samråd kan ett föreläggande vara nödvändigt. Så kan vara fallet om en sakägare vill ha möjlighet att överpröva ett förväntat negativt tillståndsbeslut innan förrättningen avslutas. Det kan således finnas anledning för LM att kontrollera detta med sakägaren. Ett föreläggande ska dock i dessa fall enbart utfärdas om LM bedömer att sakägaren har reella möjligheter till framgång vid en överprövning av tillståndsfrågan (prop. 2013/14:58 s. 31).

Om ett föreläggande har utfärdats, ska beslut om fastighetsbildningen inte meddelas förrän det begärda beslutet har getts in och tillståndsfrågan är avgjord. Beslutet om tillstånd ska även ha vunnit laga kraft. Om LM anser att tillståndet inte längre är nödvändigt, kan fastighetsbildningen likväl fullföljas utan att tillståndsärendet avvaktas. Exempelvis kan detta inträffa i de fall samrådsmyndigheten gör en ny bedömning till följd av ändrade förhållanden. Om behovet av föreläggandet har bortfallit innan bevis om ansökan har getts in till LM bör föreläggandet återkallas (prop. 2013/14:58 s. 32). För en vidare fördjupning avseende förelägganden, se handbokens kapitel 4.25.

I det fall tillstånd el. dyl. inte kan meddelas, finns en möjlighet för sökanden att justera sina yrkanden, annars får förrättningen ställas in när beslutet i tillståndsfrågan har fått laga kraft.

Samråd

LM har en långtgående utredningsskyldighet. Häri ingår bland annat att finna fakta och sakomständigheter i syfte att kunna göra en bedömning. LM kan exempelvis efterforska när en byggnad uppfördes med hjälp av historiska ortofoton eller begära ut handlingar från andra myndigheter beträffande tidigare meddelade tillstånd eller dylikt för åtgärder på en fastighet. När i tiden ett visst områdesskydd infördes eller om det finns särskilda kultur- eller naturvärden i området är förhållandevis enkla uppgifter att finna genom Naturvårdsverkets tjänst Skyddad natur. Värt att notera i detta sammanhang är att om ett område, även om områdesskydd inte råder, har höga natur- eller friluftsvärden är dessa omständigheter något som ingår i LM:s lämplighetsbedömning för fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 § FBL.

När utredningsmaterialet inte är tillräckligt för att göra en bedömning bör LM genom samråd enligt 4 kap. 25 § första stycket FBL inhämta utlåtande från ansvarig myndighet.

Skyldigheten att bevaka de allmänna intressena i ett lantmäteriärende ligger hos både LM, kommun och länsstyrelser. Vid en förrättning ligger ansvaret att bevaka allmänna intressen i första hand hos LM genom prövning enligt bl.a. 3 kap. FBL. Frågor som rör tolkning av befintligt tillstånd (t.ex. strandskyddsdispens) får normalt riktas mot beslutsmyndigheten. För samrådsfrågor som rör tillåtligheten i de fall rättspraxis saknas eller inte är tydlig, sker avstämning med den myndighet som ansvarar för bevakning av det allmänna intresset som berörs. Samråd kan behöva ske med flera myndigheter eller med samma myndighet i flera omgångar i ett och samma ärende. Det är viktigt att LM i förrättningshandlingarna redovisar samrådsmyndighetens åsikt och motivering.

Lantmäterimyndigheten ska normalt inte ifrågasätta samrådsmyndighetens bedömning i frågan (jfr prop. [1969:128](#) del B s. 58). HD konstaterade emellertid i NJA 2022 s. 133 ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön” att det finns ett utrymme för LM att vid sin bedömning beakta det sätt som ställningstagandet från samrådet uttryckts på, liksom det stöd som redovisats för myndighetens slutsats. MÖD anger att en myndighet, som motsätter sig fastighetsbildning därför att den bedöms vara till men för något allmänt intresse, i möjligaste mån bör styrka sitt påstående och motivera sitt ställningstagande. En liknande slutsats framfördes av MÖD även i MÖD 2024:19. I ett område med förordnande om skydd för landskapsbilden ansökte fastighetsägaren hos Lst om tillstånd för nybyggnation av bostadshus. Kommunen hade sedan tidigare lämnat positivt förhandsbesked. Fastigheten hade dessförinnan avstyckats för bostadsändamål. I samband med dessa prövningar hade Lst informerat såväl fastighetsägare som kommunen och LM om att skydd för landskapsbilden förelåg men inte överklagat fastighetsbildningen. Lst nekade tillståndet, men MÖD gjorde bedömningen att Lst inte på ett tillräckligt konkret sätt hade redogjort för landskapsbildens skyddsvärden på den aktuella platsen och hur dessa skulle påverkas av den sökta åtgärden. MÖD menade att Lst därmed inte heller hade lämnat godtagbara skäl för bedömningen att åtgärderna skulle komma att påverka landskapsbilden på ett sådant sätt att

de inte kunde tillåtas. MÖD upphävde därför Lst:s beslut och beviljade tillstånd för åtgärden.

Lst har att bevaka allmänna intressen genom möjligheten att enligt 15 kap. 8 § FBL överklaga beslut av LM som strider mot bl.a. 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Kommunen, som bevakar det allmänna intresset för planering och byggande, har även möjlighet att överklaga förrättningar enligt 15 kap. 7 § FBL.

För det fall LM i sin utredning får indikation på att det kan bli aktuellt med ett beslut om införande av områdesskydd, exempelvis naturreservat eller strandskydd, innebär det sannolikt att området har höga natur- eller friluftsvärden. Även om införandet ligger en bit in i framtiden eller är ovisst och 3 kap. 2 § andra stycket FBL därmed inte kan tillämpas, får områdets värden som sådana, i den mån de redovisats i samrådet, en inverkan på den lämplighetsbedömning som sker enligt 3 kap. 1 § andra stycket FBL.

Med den restriktivitet som gäller för 4 kap. 39 § FBL, samt mot bakgrund av principen om att det är de vid beslutstillfället gällande bestämmelserna som ska ligga till grund för ett beslut, är det LM:s bedömning att LM inte kan avvakta ett beslut om införande av ett områdesskydd inom ramen för en förrättning. Huruvida vilandeförklaring kan ske i det fall ett ärende om upphävande pågår får avgöras i varje enskilt fall. För en fördjupning se avsnitt 4.39 Handbok FBL.

Prövning av tillståndsfrågan bör ske först

Bedömningen i ärendet om fastighetsbildning påverkas av utgången i tillståndsfrågan. Ett ställningstagande i fastighetsbildningsärendet innebär däremot inte att fastighetsägaren befrias från kravet på dispens eller tillstånd enligt den aktuella speciallagstiftningen. Om fastighetsbildningsfrågan prövas först måste alltså i princip samma sak bedömas två gånger. Detta kan innebära en risk för att prövningen i tillståndsärendet utfaller annorlunda, vilket skulle kunna innebära att åtgärderna som fastighetsbildningen syftar till inte går att genomföra.

Mot den bakgrunden är utgångspunkten att prövningen enligt speciallagstiftningen bör ske först. Beslut i fastighetsbildningsärendet anpassas till utfallet i tillståndsfrågan.

LM:s vägledning till sakägare

När LM, i förekommande fall efter samråd med den myndighet som ansvarar för tillståndsprövningen, finner att en fastighetsbildningsåtgärd motverkar syftet med bestämmelserna, lämnar LM sakägaren vägledning om vidare förfarande.

Om ett beslut enligt speciallagstiftningen inte redan har meddelats vid ansökningstillfället bör LM därför rekommendera sakägaren att söka tillstånd el. dyl. enligt den lag som är aktuell innan fastighetsbildning begärs. Därigenom undviks att sökanden riskerar att dra på sig onödiga förrättningskostnader. Om tillstånd el. dyl. meddelas kan sakägaren därefter ansöka om fastighetsbildning.

LM kan förstås inte vägra att ta emot en ansökan i ett ärende där dispens eller tillstånd krävs utan endast rekommendera sökanden att först söka dispens eller tillstånd och att avvakta utgången av denna prövning innan

ansökan om förrättning görs. Om ansökan om fastighetsbildning ändå har inkommit kan LM förelägga sökanden att ansöka om nödvändiga tillstånd, se 4 kap. 25 § FBL.

Det kan även noteras att när fastighetsbildning sker enbart för att utöka en fastighets areal inom ett område med naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL utan att sökanden har för avsikt att vidta några tillståndspliktiga byggnads- eller anläggningsåtgärder föreligger inte möjligheten för LM att meddela föreläggande enligt [4 kap. 25 §](#) andra stycket FBL (prop. 2013/14:58 s. 30).

Om ett köpeavtal eller annan fångeshandling har upprättats måste ansökan om fastighetsbildning göras inom den s.k. sexmånadersfristen. Det är synnerligen viktigt att LM upplyser sakägaren om detta. Fastighetsbildningsärendet kan sedan vila i avvaktan på att dispens- eller tillståndsärendet avgörs. Om dispens eller tillstånd meddelas kan förrättningen fullföljas, i annat fall får den ställas in.

Om behovet av en dispens eller ett tillstånd uppmärksammas under en pågående förrättning bör LM rekommendera sakägaren att så snart som möjligt ansöka om en sådan prövning. När denna fråga är avgjord kan förrättningen fortsätta om tillstånd el. dyl. har lämnats, vägrades tillstånd el. dyl. ställs förrättningen istället in.

I praktiken innebär 3 kap. 2 § andra stycket *första meningen* FBL att LM:s bedömning av frågan i sak aktualiseras först när krav på tillstånd el. dyl. saknas i speciallagstiftningen eller om sakägarna har godtagbara skäl till att avvakta med att initiera en sådan tillståndsprövning.

Proportionalitet vid bedömning enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL

Proportionalitetsavvägningen enligt 2 kap. 15 § RF syftar till att skydda enskildas egendom från att tas i anspråk eller inskränkas av det allmänna. Enligt proportionalitetsprincipen ska domstolar och myndigheter i sin prövning tillse att det sker en rimlig avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset.

Proportionalitetsprincipen omfattar en prövning i tre led (se t.ex. RÅ 1999 ref. 76 avsnitt 5.5).

- ändamålsenlighet

prövningen avser om det aktuella ingreppet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet

- nödvändighet

om ingreppet är nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om det finns likvärdiga, mindre ingripande alternativ

- proportionalitet i strikt mening

om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde.

HD uttryckte i NJA 2018 s. 753 ”Parkfastigheten” att fastighetsbildningslagens bestämmelser om tvångsvis marköverföring genom fastighetsreglering innehåller regler som i viss utsträckning, men inte fullt ut, tillgodoser kravet på att en proportionalitetsbedömning ska kunna ske i det enskilda fallet. Det gäller särskilt det tredje ledet, dvs. vad som utgör proportionalitet i strikt mening. Det är inte möjligt att tolka in en sådan prövning i fastighetsbildningslagens bestämmelser, varken sedda för sig eller tillsammans. Det krav på en proportionalitetsbedömning i varje enskilt fall som regeringsformens regler om egendomsskydd uppställer, får mot denna bakgrund i stället tillgodoses genom en från fastighetsbildningslagen fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Den enskildes intresse av att intrång i egendomsskyddet inte sker ska då vägas mot den grad av allmänt intresse som kan finnas för åtgärden.

Ett områdesskydd kan utgöra ett materiellt hinder för sökt fastighetsbildningsåtgärd. I sådana fall ska en proportionalitetsavvägning ske i ärendet (enligt NJA 2018 s. 753 ”Parkfastigheten”, MÖD F 10723-20 samt MÖD F 489-21). När det gäller områdesskydd finns dessutom en allmän proportionalitetsprincip som innebär att det ska föreligga en rimlig balans mellan vad det allmänna vinner och den enskilde tvingas avstå på grund av inskränkningen ([prop. 1997/98:45 del 1 s. 321](#) och jfr. [7 kap. 25 § MB](#)). Enligt HD:s domskäl i NJA 2022 s. 133 ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön” anses principen tillämplig i fastighetsbildningsmål. Prövningen ska ses som en kontroll av att ett beslut om att ställa in förrättningen eller neka åtgärden inte är orimlig med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Proportionalitetsprövningen omfattar samtliga omständigheter som har kommit fram i ärendet, något som HD lyfte fram i sin proportionalitetsavvägning vid prövningen av en strandskyddsdispens (NJA 2020 s. 1129 ”Båthuset i Stuverum”) men ska inte ses som en generell utvidgning av möjligheterna till fastighetsbildning inom strandskyddsområden.

Rättsfall: Stora fastigheter inom strandskyddat område

MÖD, 2021-12-21, F 10723-20. Ansökan avsåg fastighetsreglering som skulle innebära att två fastigheter omfattade mer än ett hektar vardera (vid ansökan uppgick dessa till 2460 m² respektive 1543 m²). LM ställde in förrättningen med hänsyn till att fastighetsregleringen ansågs strida mot 3 kap. 1 och 2 §§ FBL. MÖD inledde med att konstatera att domstolen delade LM:s bedömning, varpå fastighetsregleringen prövades enligt 2 kap. 15 § RF. MÖD uttalade att egendomsskyddet bland annat utgör ett skydd mot att en ägares möjligheter att fritt använda sin egendom begränsas. Bestämmelserna i FBL tillgodoser inte den proportionalitetsavvägning som därvid måste ske. MÖD bedömde att de enskilda intressena inte var så tungt vägande att de kunde ges företräde framför de allmänna, överklagandet avslogs.

Rättsfall: Detaljplan med strandskydd

MÖD, 2021-12-21, F 489-21. Målet gällde en fastighetsreglering i form av överföring av mark- och vattenområden. För området gällde en ny detaljplan av vilken det framgick dels att fastigheterna ifråga var avsedda för bostadsändamål, dels att områdena omfattades av strandskydd. MÖD konstaterade att det var riktigt av LM att pröva ansökan mot strandskyddsbestämmelserna samt att fastighetsregleringen stred mot 3 kap. 1 och 2 §§ FBL. MÖD vidtog sedan en proportionalitetsavvägning med samma överväganden som i ovan refererat mål, MÖD F 10723-20.

Rättsfall: Kombinationsfastigheten vid Mjösjön

NJA 2022 s. 133. Målet avsåg en avstyckning av drygt tre hektar mark för att bilda en bostadsfastighet för kombinerat ändamål inom strandskyddat område. HD ansåg att det fanns hinder mot fastighetsbildningen på grund av att strandskyddets syften motverkades. HD konstaterade vidare att en proportionalitetsprövning ska göras innan förrättning ställs in när strandskyddet hindrar fastighetsbildning. Avvägningen ska ses som en kontroll av att ett beslut om att ställa in förrättningen inte är orimligt med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet; däremot kan den inte uppfattas som en mer generell utvidgning av möjligheterna till fastighetsbildning inom strandskyddsområden. Proportionalitetsprövningen bör avse samtliga omständigheter som har kommit fram i ärendet (jfr. NJA 2020 s. 1129 ”Båthuset i Stuverum”).

Allmänt om strandskydd*Syfte och omfattning*

Strandskyddet har två parallella syften nämligen att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Generellt strandskydd

Generellt strandskydd råder vid hav, insjöar större än en hektar samt vattendrag bredare än två meter (7 kap. 13, 13 a samt 13 b §§ MB). Strandskydd gäller inte vid insjöar och vattendrag som har anlagts efter den 30 juni 1975 (7 kap. 13 c § MB).

Strandskyddet omfattar enligt 7 kap. 14 § första stycket MB land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Utvidgat strandskydd

Lst får i det enskilda fallet besluta att utvidga strandskyddsområdet till att omfatta ett område om högst 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften, 7 kap. 14 § andra stycket MB. Detta gäller endast för strandområden som omfattas av det generella strandskyddet och har skett på flertalet platser i landet.

Särskilt beslut om strandskydd

Invid små insjöar och smala sträckor vattendrag saknas generellt strandskydd (7 kap. 13 a och 13 b §§ MB). Lst har en möjlighet att vid sådana små sjöar och vattendrag, med stöd av 7 kap. 13 a § andra stycket samt 13 b § andra stycket MB, införa strandskydd där skyddet är av särskild betydelseför att säkerställa något av strandskyddets syften. Beslut om införande finns i Lst:s digitala diarium.

Notera att utvidgning av strandskyddsområdet inte är tillåtet invid sådana små insjöar eller smala sträckor av vattendrag där Lst fattat beslut om införande av strandskydd enligt 7 kap. 13 a-b §§ MB. Vid dessa vatten kan strandskyddet uppgå till maximalt 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Detta framgår av 7 kap. 14 § andra stycket MB.

Tidigare beslut om att utvidga strandskyddsområdet vid dessa insjöar och vattendrag gäller inte efter den 30 juni 2025 (prop. 2024/25:102 s. 29).

Beslut om upphävande av strandskyddet vid vissa angränsande sträckor av vattendrag

Länsstyrelsen kan enligt 7 kap. 18 a § MB besluta om upphävande av strandskydd vid en sträcka av ett vattendrag vilken angränsar till en sträcka som omfattas av 7 kap. 13 b § MB. Förutsättningen är att båda sträckorna är belägna inom samma fastighet och inte bredare än tre meter vid normalt medelvattenstånd. Beslutet får inte avse ett område som är av särskild betydelse för att säkerställa något av strandskyddets syften. Information om sådant upphävande finns i Lst:s digitala diarium.

Bestämmelsens bakgrund återfinns i motiven till reglerna om strandskyddet i MB. Från den 1 juli 2025 är avsikten att i viss mån ge fastighetsägare större frihet att förfoga över sin fastighet. När ett smalt vattendrag utan strandskydd inom en och samma fastighet utvidgas till att bli ett något bredare vattendrag, med strandskydd, kan länsstyrelsen således upphäva strandskyddet för delsträckan av vattendraget inom fastigheten.

Krav om säkerställande av fri passage enligt 7 kap. 18 i § MB gäller inte vid dessa förhållanden

Bedömning – gäller strandskydd?

Det är inte alltid helt självklart att avgöra huruvida strandskydd gäller inom ett visst område. Invid havet, större insjöar och vattendrag utanför planlagda områden blir bedömningen något enklare än vid övriga vatten.

Av förarbeten till 7 kap. MB följer att det i första hand är den enskilde som ska bedöma om sjön eller vattendraget är undantaget från strandskydd utifrån dess storlek eller bredd vid normalt medelvattenstånd (prop. 2024/25:102 s. 25). Domstolarna har i flera fall uttalat att en mätning från en markerad strandlinje på LM:s digitala kartmaterial uppfyller de krav på noggrannhet som behövs för att avgöra om exempelvis en planerad byggnad ligger inom ett strandskyddsområde eller inte (se MÖD 2015:31 och MÖD M 16384-23). Emellertid är strandskyddslinjerna i kartmaterialet inte alltid helt tillförlitliga. Enligt domskälen i MÖD M 16384-23 gäller att om strandskyddets utsträckning på kartan är osäker eller kartmaterialets tillförlitlighet är ifrågasatt, är det strandskyddsgränsen i den bilagda kartan i beslutet om strandskydd som blir utslagsgivande. Beslutskartan ska i sin tur tolkas lojalt mot skälen i beslutet.

Arbete med att ta fram en nationell specifikation för strandskydd enligt regeringsuppdraget Digital redovisning av strandskyddade områden (M 2022/01080) pågår (juni 2025).

Vid LM:s utredning kring frågan om strandskydd råder i ett visst område kan följande kontrolleras;

- linjens utseende i Lantmäteriets kartor, uppströms och nedströms
- koppling till andra vatten, tex in- eller utlopp från sjö eller våtmark
- klassificering i VISS (Vatteninformationssystem Sverige)
- profilkartor i dikningsbeslut från Vattenarkivet
- tidigare inventeringar, till exempel av potentiellt skyddsvärda vattendrag
- fältbesök för bedömning av vattendragets utseende

För ytterligare stöd i bedömningen om strandskydd råder kan vad som framgår av Naturvårdsverkets Strandskydd - en vägledning för planering och prövning, vara till god hjälp.

Små insjöar

För att omfattas av kategorin små insjöar enligt 7 kap. 13 a § MB, ska vattenytan vid normalt medelvattenstånd uppgå till en hektar eller mindre. Det finns flera utmaningar vid bedömning av arealen av en mindre sjö. Dels med hänsyn till vegetation, uppgrundning och igenväxning, dels med hänsyn till olika formationer med anledning av insjöns ursprung. För att det alls ska kunna vara fråga om en insjö ska den dessutom ha sin huvudsakliga vattentillförsel från ett naturligt vattensystem. Det kan handla om att insjön fylls med vatten genom inträngning av grundvatten, avrinning av vatten från markytan eller tillrinning av vatten från ett eller flera naturliga vattendrag.

Rättsfall: Anlagd badsjö

[MÖD 2020:5](#). Vattenområdet anlades år 1933 som en konstgjord badsjö och hade aldrig ingått i något naturligt system för tillförsel av vatten. Sjön hade alltid fått sitt vatten från ledningar och tömdes ibland under vinterhalvåret. MÖD bedömde att vattenområdet varken kunde anses vara en insjö eller ett vattendrag i den mening som avsågs i 7 kap. 13 § första stycket MB.

Smala vattendrag

Med smala sträckor av vattendrag avses enligt 7 kap. 13 b § MB sträckor vars bredd vid normalt medelvattenstånd är två meter eller smalare. Vid en sträcka av ett vattendrag där strandskydd gäller bestäms strandskyddsområdet från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd med utgångspunkt i vattendragets båda stränder. Om en sådan sträcka gränsar till en sträcka där strandskydd inte gäller till följd av förevarande paragraf, avgränsas strandskyddet vinkelrätt ut från strandlinjen vid den gränsen (prop. 2024/25:102 s. 65).

I förrättningar där det inte är uppenbart att ett vattendrag är mindre än två meter, bedömer LM att besiktning i fält samt eventuellt mätning av vattendraget kan bli nödvändigt. Det är inte uteslutet att det saknas förutsättningar att med utgångspunkt i nutida kartmaterial med tillräcklig noggrannhet uppskatta skillnader i bredd ned mot två och tre meter. Vegetation invid vattendrag bestående av bland annat träd med trädkronor kan dessutom skymma vattendraget i flygbilder, vilket bidrar till svårigheter att bedöma frågan endast med stöd av kartmaterial.

Rättsfall: Vattendrag?

MÖD 2008:36, (LM ref 08:38). En bäck i en ravin hade periodvis ett mycket litet vattenflöde, den var till och med torrlagd, men under större delen av året var den vattenförande. Att bäckfåran var vattenförande framgick också av att den hade markerats på det blå skiktet på LM:s terrängkarta, tidigare kallad topografiska kartan eller Gröna kartan. MÖD menade att bäckfåran utgjorde ett vattendrag.

Rättsfall: Bäck i ravin

MÖD 2012:4, (LM ref 12:1). Fråga om strandskyddet gällde för ett mindre vattendrag, beskrivet som en bäck i mindre ravin, vid överklagan av nekad dispens. MÖD ansåg att bäcken var ett vattendrag i MB:s mening, trots att det tidvis var ont om vatten i bäcken.

Större områden med sjöar och vattendrag

Strandskydd kan gälla för ett område med anledning av flera vid varandra närliggande insjöar och vattendrag vardera har ett gällande strandskydd. Ett undantag i enlighet med 7 kap. 13 a - b § MB från det generella strandskyddet påverkar inte det strandskydd som följer av närliggande insjöar eller vattendrag där strandskydd råder. Det strandnära området vid en viss insjö kan således ingå i ett strandskyddsområde trots att strandskydd inte gäller vid denna insjö (prop. 2024/25:102 s. 63).

Vatten som anlagts efter den 30 juni 1975

Strandskydd gäller inte vid artificiella insjöar och vattendrag som har anlagts efter den 30 juni 1975. Härutöver har MÖD klargjort att konstgjorda vattenområden med total avsaknad av tillgång till en naturlig vattenkälla inte kan generera strandskydd, se [MÖD 2020:5](#). Det sistnämnda gör att även sjöar och vattendrag som anlagts före den 1 juli 1975 kan vara undantagna från det generella strandskyddet.

Anlagda insjöar och vattendrag är vatten som har skapats av människan genom en fysisk åtgärd. Bestämmelsen i 7 kap. 13 c § MB avser därför inte naturligt förekommande insjöar och vattendrag, oavsett om deras omfång, form eller sträckning har modifierats genom t.ex. rätning, rensning eller dämning (prop. 2024/25:102 s. 33). För att en insjö eller ett vattendrag ska anses ha anlagts efter den 30 juni 1975 ska det fysiska arbetet för att anlägga vattnet i form av schakt, gräv- eller andra anläggningsåtgärder ha påbörjats den 1 juli 1975 eller senare (prop. 2024/25:102 s. 65).

Även om strandskydd inte råder vid anlagda insjöar och vattendrag från och med den 1 juli 2025, kan äldre praxis fortsatt ge vägledning för vad som anses ingå i kriterierna för *anlagt* samt vad som avses med begreppen *insjö* och *vattendrag*. En grundläggande förutsättning för att ett vatten ska omfattas av 7 kap. 13 c § MB är att det som anlagts utgör en insjö eller ett vattendrag. Av praxis framgår att så är fallet när den huvudsakliga vattentillförseln kommer från ett naturligt vattensystem (se [MÖD 2014:5](#) och [MÖD 2020:5](#)). Ett anlagt vatten som huvudsakligen förses med vatten med hjälp av pumpar eller vattenledningar är därmed inte att betrakta som en insjö eller ett vattendrag och omfattas därför inte av bestämmelsen, eftersom det inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna överhuvudtaget.

Anlagda vatten, såsom exempelvis täktsjöar, har enligt praxis fram till den 30 juni 2025 ansetts vara insjöar som omfattas av strandskydd när de har fått sådana värden som är av betydelse för strandskyddets syften, och tillräckligt lång tid gått sedan täkten vattenfylldes (jmf bl.a. MÖD M 2628-18). Bestämmelsen i 7 kap. 13 c § MB innebär emellertid att om ett vatten har anlagts efter den 30 juni 1975 råder inte (längre) strandskydd, oavsett vilket naturtillstånd som inträtt vid det anlagda vattnet.

Invid vatten med naturlig vattentillförsel anlagda innan 1975 kan ett nytt naturtillstånd ha uppstått i sådan omfattning att det numera förekommer sådana värden som strandskyddet avser att skydda. Artificiella sjöar och vattendrag kan ur ett biologiskt perspektiv ha lika höga värden som naturliga vattenförekomster. Detta innebär att strandskydd kan förekomma invid anlagda vatten.

Rättsfall: Markavvattningsdike

MÖD, 2014-11-03, M 10756-14. Frågan i målet var om ett markavvattningsdike omfattades av strandskydd. Enligt MÖD måste bedömningen om strandskydd gälla för artificiella vattendrag ske i varje enskilt fall. MÖD påpekade att det inte alltid går att dra en skarp gräns mellan naturliga och artificiella vattendrag. Det 700 m långa diket anlades på 1860-talet för att avvattna åkrar. Avrinningsområdet hade en begränsad storlek varför vattenflödet i diket var litet. Diket utgjorde en vattenanläggning och krävde underhåll, var blåmarkerat på LM:s topografiska karta och mynnade ut i en havsvik. Naturvärdena invid diket omfattades av ett generellt biotopskydd. MÖD framförde att vid införandet av strandskyddet för friluftslivets syften omfattades inte grävda diken av begreppet "vattendrag". När strandskyddets syften utvidgades synes inget tyda på att tillämpningsområdet skulle utökas till att omfatta maravvattningsdiken. Vid en samlad bedömning fann MÖD att strandskydd inte gällde för diket ifråga.

Förbud i strandskyddsområde

För att tillgodose strandskyddets båda syften finns ett antal förbud i 7 kap. 15 § MB. Även om lätnader i strandskyddet infördes 1 juli 2025, är förbuden i områden som omfattas av strandskydd desamma.

Inom ett strandskyddsområde får nya byggnader inte uppföras (punkten 1). Inte heller får byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt (punkten 2.) Enligt punkten 3 är det förbjudet att utföra grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i punkten 1 och punkten 2. Åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter är även de förbjudna att vidta (punkten 4.)

Undantag från förbud

Från förbuden i 7 kap. 15 § MB finns några undantag i 7 kap. 16 § MB. Första punkten innebär att strandskydd inte gäller för en byggnad, anläggning, anordning eller åtgärd som inte är avsedd för ett bostadsändamål och som behövs för en förvärvsverksamhet inom jordbruk, fiske, vattenbruk, skogsbruk och renskötsel. Förvärvsverksamheten ska vara avsedd att bedrivas varaktigt.

Begreppet förvärvsverksamhet avses ha samma innebörd som enligt inkomstskattelagen (se 13 kap. 1 § IL). Detta innebär att det ska vara fråga om näringsverksamhet som varaktigt bedrivs yrkesmässigt och självständigt med vinstsyfte. Eftersom bestämmelsen inte innefattar att verksamheten faktiskt är vinstdrivande kan även säsongsbetonade och nystartade verksamheter samt bisysslor komma att omfattas av undantaget (prop. 2024/25:102 s. 36 f.). Utöver det faktum att varaktighetskravet ingår i definitionen av förvärvsverksamhet enligt inkomstskattelagen, har kravet på varaktighet även motiverats utifrån att en byggnad, anläggning el. dyl. innefattar ett förhållandevis långvarigt ingrepp i strandskyddet (se MÖD 2003:61).

Placeringen av byggnad el. dyl. inom strandskyddet måste vara nödvändig för dess funktion alternativt för att uppnå ett funktionellt samband med befintliga byggnader, anordningar eller anläggningar som används i förvärvsverksamheten. Detta betyder att åtgärden för sin funktion måste placeras inom strandskyddsområdet, exempelvis kan det röra sig om en

anläggning för odling eller uppfödning av vattenlevande organismer, bryggor för att nå öar där jord- eller skogsbruk bedrivs, eller liknande. Det funktionella sambandet kan dock även gälla markanvändningen som sådan, och kan därför även omfatta verksamheter som per definition inte har ett behov av närhet till ett vattenområde, exempelvis en ekonomibyggnad för jord- eller skogsbruk, beteshagar, m.m. Vid bedömningen av det funktionella kravet bör hänsyn tas till om det skulle medföra orimliga merkostnader eller tidsförluster för näringsidkaren om byggnaden skulle lokaliseras utanför strandskyddsområdet (prop. 2008/09:119 s. 101). För ytterligare vägledning angående det funktionella kravet se [MÖD 2017:57](#) samt däri hänvisade avgöranden.

Har en verksamhet eller åtgärd tillåtits av regeringen enligt 7 kap. 1, 3 eller 4 §§ MB omfattas inte heller den av förbudet i 7 kap. 15 § MB. Detsamma gäller verksamhet eller åtgärd för vilken det meddelats tillstånd enligt MB eller enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av balken (7 kap. 16 § punkten 2 MB). Förbuden gäller inte byggande av allmän väg eller järnväg enligt en fastställd vägplan enligt väglagen (1971:948) eller en fastställd järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg (punkten 3). Byggande och underhåll av en starkströmsledning enligt en nätkoncession för linje enligt ellagen (1997:857) omfattas inte heller av förbuden i 7 kap. 15 § MB (punkten 4).

Ytterligare en möjlighet till undantag öppnas upp genom 7 kap. 17 § MB. Regeringen eller länsstyrelsen får meddela föreskrifter om att kompletteringsåtgärder till en huvudbyggnad inte omfattas av förbuden i 7 kap. 15 § MB. Sådana kompletteringsåtgärder måste utföras inom 15 meter från huvudbyggnaden men inte närmare strandlinjen än 25 meter och rymmas inom en tomtplats som har angetts i ett beslut om dispens. En länsstyrelses föreskrifter gäller endast i det egna länet.

Upphävt strandskydd

Av 7 kap. 18 § MB framgår att Lst under vissa förutsättningar och i det enskilda fallet får upphäva strandskyddet i ett specifikt område. Detta kan bl.a. ske om området uppenbart saknar betydelse för strandskyddets intressen (punkten 1). Om upphävandet (enligt punkten 2) motiveras av att området avses omfattas av en detaljplan för byggande av en försvarsanläggning, allmän väg eller järnväg får upphävandet endast ske om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Enligt 7 kap. 18 d § MB får endast de särskilda skälen som framgår av 7 kap. 18 e och 18 g §§ MB beaktas.

Motsvarande bedömning av särskilda skäl gäller om området som avses detaljpaneläggas skyddas enligt andra bestämmelser i 7 kap. MB än bestämmelserna om miljöskyddsområde eller vattenskyddsområde och skyddet har beslutats av någon annan än en kommun.

Kommunens möjligheter att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i en detaljplan regleras i 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Rättsfall: Detaljplan med gällande strandskydd.

MÖD, 2021-12-21, F 489-21. Ansökan om fastighetsreglering omfattade överföring av mark- och vattenområden från kommunens fastighet till ett antal bostadsfastigheter. LM ställde in förrättningen. Som skäl för beslutet

angav LM att de yrkade överföringarna inte gick att genomföra med hänsyn till rådande strandskydd. För fastigheterna gällde en detaljplan av vilken framgick att aktuella områden var avsedda för bostadsändamål, samtidigt som området omfattades av strandskydd. MÖD konstaterade att det var riktigt av LM att pröva ansökan om fastighetsreglering mot strandskyddsbestämmelserna. I aktuellt mål hade detaljplanen antagits trots att frågan om områdenas lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad vilket stred mot både 3 kap. 1 och 2 §§ FBL. Efter proportionalitetsavvägning avslog MÖD överklagandena. (jmf motsvarande slutsatser i MÖD 2021-11-08, F 14045-20 samt F 10196-20.)

Äldre planer

I samband med att det generella strandskyddet infördes år 1975 angavs i övergångsbestämmelserna att strandområden som vid lagens ikraftträdande den 1 juli 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte skulle omfattas av strandskydd enligt den nya lagen, om inte länsstyrelsen förordnade om annat. Strandskyddsförordnanden som meddelats dessförinnan upphörde att gälla. Även av 10 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken (MP) framgår att strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte ska omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat.

Rättsfall: Gäller strandskydd i den äldre detaljplanen?

MÖD, 2021-10-01, [M 13905-20](#). I mål om dispens bedömdes fråga om strandskydd gällde inom en detaljplan. Frågan rörde område som redan var planlagt år 1975. Enligt övergångsbestämmelser innebar det att strandskydd inte gällde på platsen vid införandet av det generella strandskyddet. Området planlades på nytt år 1987 genom en byggnadsplan. Vid tidpunkten för antagandet av den nya planen fanns ingen generell bestämmelse om att strandskyddet skulle komma att återinträda när en äldre plan ändrades eller ersattes av en ny plan. MÖD fann att strandskyddet inte återinträtt när 1987 års byggnadsplan antogs. För detta hade krävts att länsstyrelsen i samband med den nya planens antagande och fastställelse särskilt behövt förordna om att strandskydd skulle gälla inom planområdet, vilket inte skett. Ingen dispens krävdes för sökt åtgärd

Rättsfall: Strandskydd gällde trots byggrätt

MÖD, 2021-11-08, F 14045-20. Avstyckning för bostad vägrades i detaljplan för område utlagd som B – Bostad, där strandskydd samtidigt gällde. Detaljplanen antogs år 2015 och kommunen hade inte beslutat i fråga om strandskyddet. Marken var allemansrättsligt tillgänglig och MÖD konstaterade att kommunen antagit detaljplan trots att frågan om markens lämplighet för bostadsändamål inte varit fullt ut hanterad. Fastighetsbildningen skulle strida mot 3 kap 1 och 2 §§ FBL. Proportionalitetsbedömningen ledde inte till någon annan slutsats.

Rättsfall: Strandskydd gällde i avstyckningsplan

[MÖD 2006:67](#). I dispensärende inom avstyckningsplan konstaterade MÖD att det i övergångsbestämmelserna till NVL saknas bestämmelse som uttryckligen undantar områden som ingår i avstyckningsplan från bestämmelserna om strandskydd. Detsamma gäller enligt lagen om införande av miljöbalken. Strandskyddsdispens krävdes därmed för att det aktuella området skulle få bebyggas.

Strandskyddet kan i vissa fall återinträda

Strandskydd som tidigare upphävts genom en bestämmelse i en detaljplan enligt PBL eller för ett område som har avsetts att omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelse återinträder enligt 7 kap. 18 j § MB när området upphör att omfattas av detaljplanen eller områdesbestämmelserna. Detsamma gäller när detaljplanen eller områdesbestämmelserna ersätts med

en ny detaljplan, dock inte i de fall kommunen med stöd av 4 kap. 17 a § PBL i den nya detaljplanen har beslutat att strandskyddet fortsatt ska vara upphävt.

Av 10 a § lag (1998:811) om införande av miljöbalken (MP) följer att strandskydd inträder när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detsamma gäller när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Av 10 a § andra stycket MP framgår dock att om Lst har upphävt strandskyddet i ett område med anledning av att det är uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften (7 kap. 18 § första stycket 1 MB eller motsvarande äldre bestämmelser) återinträder inte strandskyddet när den äldre planen upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Dispens – länsstyrelsen beslutar

När det finns särskilda skäl får länsstyrelsen i det enskilda fallet ge dispens enligt 7 kap. 18 b § MB från förbuden för byggande av en försvarsanläggning, allmän väg eller järnväg (punkten 1). Detsamma gäller om dispensen avser ett område som skyddas enligt andra bestämmelser i 7 kap. MB än bestämmelserna om miljöskyddsområde eller vattenskyddsområde och skyddet har beslutats av någon annan än en kommun (exempelvis statliga naturreservat, Natura 2000-områden m.fl.). Av 7 kap. 26 § MB följer att dispens får ges endast om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Enligt 7 kap. 18 k § MB måste åtgärden som dispensen avser antingen ha påbörjats inom två år eller ha avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft, annars upphör dispensen att gälla.

Dispens – kommunen beslutar

Kommunens prövar frågan om dispens i de ärenden som inte omfattas av Länsstyrelsens prövning. Dispens kan ges i det enskilda fallet om det finns särskilda skäl (7 kap. 18 c § MB), under förutsättning att det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte (7 kap. 26 § MB).

Precis som för dispenser meddelade av länsstyrelsen gäller 7 kap. 18 k § MB även för dispens meddelad av kommunen. Om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft, upphör den att gälla.

Rättsfall: Inget krav på dispens för byggnad uppförd i anslutning till strandskyddat område

MÖD, 2024-11-01, M 4233-23. Bostadshus uppfördes i omedelbar anslutning till ett strandskyddsområde varpå ägaren ansökte om strandskyddsdispens samt lämnade förslag på tomtplatsavgränsning. Förslaget på tomtplats innefattade till viss del strandskyddad mark. MÖD konstaterar inledningsvis att förbudet i 7 kap. 15 § första punkten MB endast omfattar uppförandet av byggnader inom ett strandskyddsområde. Bostadshuset ifråga träffades därför inte av förbudet. Den privatisering som byggnaden gav upphov till inom strandskyddsområdet kunde inte jämföras med förbud mot en sådan anläggning eller anordning som avses i 7 kap. 15 § andra punkten MB eller med sådana arbeten och åtgärder som omfattas av övriga punkter i nämnda bestämmelse. MÖD anförde vidare att ett motsatt

syntsätt inte hade stöd i bestämmelsens ordalydelse och skulle komma att innebära svårigheter att förutse hur långt från strandskyddsområdet en byggnad behöver placeras för att inte utlösa ett krav på dispens. Härutöver skulle en annan tillämpning av bestämmelserna leda till att det tillsynsbara respektive straffbara området blev svårt att förutse. Eftersom bostadshuset inte uppförts i strandskyddat område behövdes inte heller någon dispens. (Observera att MÖD därmed ändrar sin tidigare praxis, jmf MÖD 2011:38).



Ny bostadsbyggnad vid pilen. Strandskyddsområdet markerat i ljusgult. (Redigerad bild från Länsstyrelsens beslut om överprövning, 2022-06-30).

Särskilda skäl för dispens

Dispens från strandskyddet får enligt 7 kap. 18 b, 18 c och 26 §§ MB medges om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syften. De särskilda skälen för dispens framgår av 7 kap. 18 e och f §§ MB. För områden som inte ingår i ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område enligt 7 kap. 18 h § MB) är de särskilda skälen i 7 kap. 18 e och 18 f §§ uttömmande. Detta innebär att andra skäl än dessa inte kan ligga till grund för en dispens från förbuden i 7 kap. 15 § MB. Beträffande LIS-områden finns ytterligare särskilt skäl i 7 kap. 18 g § MB, se nedan.

Ett av de särskilda skälen som anges är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 e § första punkten MB). Här avses redan ianspråktagen mark. Detta särskilda skäl kan därför inte tillämpas för en åtgärd som innebär ökad privatisering och därmed inskränkning av ett allemansrättsligt tillgängligt område. (se prop. 2008/09:119 s. 100 samt [MÖD 2015:7](#) och [MÖD 2015:31](#)).

Rättsfall: Är jordbruksmark allemansrättsligt tillgänglig?

[MÖD 2008:10](#). Målet rörde ansökan om strandskyddsdispens vid en sjö för anläggande av del av golfbana, området var beläget utanför befintlig detaljplan. MÖD uttalade att jordbruksmark i princip måste anses allemansrättsligt tillgänglig; även om rätten kunde vara inskränkt under växtsäsongen. MÖD drog slutsatsen att det i målet aktuella markområdet användes som åker vid ansökningstillfället, detta innebar inte att marken i förhållande till det rörliga friluftslivet skulle anses som redan ianspråktagen. Dispens nekades.

Rättsfall: Vattenområde är normalt allemansrättsligt tillgängligt

[MÖD 2011:42](#). Enligt MÖD kunde en hemfridszon normalt inte sträcka sig ut i vattenområdet med anledning av den vidsträckta rätt allemansrätten ger

för allmänheten att röra sig på annans vattenområde. Anläggningar såsom bryggor anses enligt praxis endast ianspråkta det område de upptar i vattnet.

En ansökan om dispens kan avse en byggnad, anläggning, anordning eller åtgärd som inte är avsedd för bostadsändamål men som behövs för en förvärvsverksamhet. Om förvärvsverksamheten har en begränsad påverkan på strandskyddets syften och bedrivs varaktigt i ett område med låg exploatering, kan det utgöra ett särskilt skäl för dispens såvida det strandnära läget innebär en fördel för byggnadens eller anläggningens funktion och denna inte kan uppnås utanför det strandskyddade området (7 kap. 18 f § MB). I jämförelse med 7 kap. 18 e § p. 4 MB, som avser utvidgning av en pågående verksamhet där verksamhetsutövaren måste visa att utvidgningen inte kan genomföras utanför området, är kravet i 7 kap. 18 f § MB därmed något lägre ställt samt omfattar även nystartade verksamheter. Verksamhetsutövaren behöver här visa på en fördel för verksamheten med en strandnära placering. Beträffande begrepp som förvärvsverksamhet och funktion hänvisas till avsnittet *Undantag från förbud*.

Fler särskilda skäl - LIS-område

Enligt 7 kap. 18 g § MB gäller att som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett LIS-område får också beaktas om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får i stället beaktas om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus. Exempel på anläggningar som kan gynna landsbygdsutveckling enligt förarbetena är mindre anläggningar för turism eller näringsverksamhet, t.ex. campingstugor, kanotuthyrning, strandcafé eller försäljning av fiskprodukter. Även ideell verksamhet med betydelse för det lokala föreningslivet, såsom lokaler för sim- eller kanotklubb eller scoutverksamhet omnämns samt under vissa förutsättningar större anläggningar, t.ex. golfbanor (prop. 2008/09:119 s. 107).

LIS-områden definieras i 7 kap. 18 h § MB och avser ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden samt är av ett sådant slag och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt (punkterna 1 och 2). Området ska dessutom enligt punkten 3 endast ha en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften antingen i eller i närheten av tätorter, eller i vissa i 7 kap. 18 h § MB utpekade geografiska områden.

Utgångspunkten är att kommunen gör bedömningen om vilka områden som är lämpliga LIS-områden samt pekar ut dessa i kommunens översiktsplan (jmf. 3 kap. 1 § PBL). Översiktsplanen är dock inte bindande för myndigheter och enskilda. Trots att ett utpekande har skett i översiktsplanen är det först vid prövningen i det enskilda fallet som det på ett rättsligt bindande sätt avgörs om den tänkta platsen för en åtgärd uppfyller kriterierna för ett LIS-område. Att ett utpekande inte skett hindrar inte heller att området i ett enskilt ärende kan komma att bedömas uppfylla kriterierna på ett LIS-område (prop. 2008/09:119).

LIS-områdets syfte att differentiera strandskyddet har i lagtext endast knutits till lätnader i möjlighet att få dispens och att upphäva strandskydd,

se 7 kap. 18 g § MB och 4 kap. 17 § PBL. Härutöver har HD i NJA 2022 s. 133 "Kombinationsfastigheten vid Mjösjön" knutit bestämmelsen även till att differentieringen aktualiseras vid fastighetsbildning (se punkterna 19 och 21 i domskälen).

Bestämmelsen om fri passage

Ett beslut om att ge dispens från strandskyddet får enligt 7 kap. 18 i § första stycket MB inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller dock inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. Bestämmelsen gäller enligt andra stycket inte heller när länsstyrelsen enligt 7 kap. 18 a § MB fattat beslut om upphävande av strandskyddet i område vid en angränsande sträcka till ett vattendrag där strandskydd inte gäller enligt 7 kap. 13 b § MB.

Rättsfall "Avstyckning av Kasen"

NJA 1971 s. 421. Två områden, som hörde till en jordbruksfastighet, skulle avskiljas för sommarbostadsändamål. Marken omfattades i sin helhet av strandskydd. HD menade att såvida del 2 avstyckas enligt yrkandet och därmed får ingå i en bostadsfastighet, finns risken att marken får sådan karaktär att allmänheten kommer att känna sig hindrad i sin rörelsefrihet mellan den av Länsstyrelsen bestämda tomtplatsen och sjön. Dispens kunde därför inte medges för del 2.

Tomtplatsbestämning

I ett dispensbeslut ska det enligt 7 kap. 18 i § tredje stycket MB anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet ofta kallad tomtplatsbestämning tomtplatsavgränsning. Begreppet tomt används i MB i allemansrättslig betydelse, vilken torde ha stor likhet med PBL:s tomtdefinition, jämför avsnitt 3.2.1 Planer under begreppen tomt och fastighet.

Detta utpekande av tomtplatsen anger vilket område fastighetsägaren får ta i anspråk som tomt ([MÖD 2012:24](#)). Tomtplatsbestämningen har därför ett nära samband med eventuell fastighetsbildning, se nedan under avsnittet *Fastighetsbildning inom strandskydd*.

Utgångspunkter för bestämningen av en tomtplats är förhållandena i det enskilda fallet. MÖD har i dom 2022-05-11, M 12805-20 framfört att vid bedömningen ska bland annat fastighetens topografi och vegetation samt förhållandena på orten beaktas. Även befintlig bebyggelse och pågående markanvändning kan vara av betydelse. Tomtplatsen bör inte sträcka sig ända till strandlinjen, se bestämmelsen om fri passage ovan. En tomtplats för ett fritidshus bör i allmänhet högst omfatta 2 000 kvadratmeter (se prop. 1997/98:45 II, s. 91 och prop. 2008/09:119 s. 112). När dispens meddelas för andra byggnader än bostadshus bör byggnaden sällan få ta i anspråk större tomt än byggnadens yta.

Eftersom allemansrätten är vidsträckt när det gäller vattenområde har MÖD i domskälen till [MÖD 2011:42](#) preciserat att endast fastighetens landområde normalt bör ingå i en tomtplats.

Allmänt om fastighetsbildning inom strandskydd

Fastighetsbildning som berör ett strandskyddsområde ska ske så att syftet med strandskyddet inte motverkas.

Om fastighetsbildningen avser ett ändamål som inte förutsätter ny eller ändrad bebyggelse, ändrad markanvändning, t.ex. *jord- och skogsbruksändamål* eller att sådana åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, motverkas i normala fall inte syftet med strandskyddsbestämmelserna, under förutsättning att den befintliga markanvändningen är lovlig ur strandskyddshänseende, t.ex. genom att befintlig(a) byggnad(er) har strandskyddsdispens eller av något skäl är befriade från krav på dispens (vanligtvis genom att de har uppförts innan 1975).

Om fastighetsbildningen berör mark inom ett strandskyddsområde som inte är bebyggd eller på annat sätt ianspråktagen och fastighetsbildningen avser ett ändamål som förutsätter bebyggelse ligger det i sakens natur att fastighetsbildningen kan få komma till stånd bara under den förutsättningen att det kan bedömas att bebyggelsen kommer att tillåtas. Villkoret att syftet med strandskyddet inte får motverkas gäller emellertid även andra fall än sådana som avser fastighetsbildning för ny bebyggelse; t.ex. nybildning av en fastighet för befintlig bebyggelse, fastighetsbildning för utvidgning av en redan bebyggd fastighet eller bildande av servitut för ny eller befintlig väg, båtplats, brygga, m.m. inom strandskyddsområdet.

En genomförd fastighetsbildning innebär inte att kravet på strandskyddsdispens faller bort. Förhållandet aktualiserades bland annat i MÖD 2011:35.

Rättsfall: Fastighetsbildningsbeslutets inverkan på strandskyddsprövningen

[MÖD 2011:35](#). En fastighet belägen inom strandskyddat område tillfördes drygt 2 000 m² genom fastighetsreglering, med avsikt att på detta område uppföra en garagebyggnad. Av förrättningsprotokollet framgick att åtgärden inte bedömdes motverka strandskyddsbestämmelserna. Några år senare inkom ansökan om bygglov och strandskyddsdispens för bl.a. ett garage inom det område som tillskiftats fastigheten. Bygglov och strandskyddsdispens beviljades och hela fastigheten bestämdes som tomtplats. Länsstyrelsen överprövade och upphävde beslutet om dispens för garaget eftersom ett tidigare allemansrättsligt tillgängligt område mellan strandkanten och bebyggelsen skulle försvinna. MÖD bedömde att enbart den omständigheten att fastighetsreglering hade skett inte utgjorde särskilda skäl för strandskyddsdispens. En separat bedömning av om det föreligger dispenssskäl måste alltid ske. MÖD konstaterade vidare att vid en prövning av strandskyddsfrågan innebar det tidigare fastighetsbildningsbeslutet inte ett bindande ställningstagande till att området fick användas som tomt.

Den tomtplatsbestämning som görs enligt 7 kap. 18 i § tredje stycket MB vid dispensbeslut har stor betydelse även för fastighetsutformningen. Vid en efterföljande fastighetsbildning ska (i princip) endast sådan mark som pekats ut som tomt i tomtplatsbestämningen läggas till en bostadsfastighet (prop. 1969:128 del B s. 113). Till en fastighet för bostadsändamål finns normalt inget utrymme att lägga mark utöver den som enligt MB får tas i anspråk som tomt. Detta gäller även om de berörda fastigheternas arrondering härigenom skulle bli bättre. I bedömningen ligger nämligen att ta hänsyn till att risken att mark, utöver den som kan betraktas som tomt,

för en allmänhet kommer att framstå som mark som inte får beträdas. Syftet med strandskyddsbestämmelserna kan komma att motverkas redan genom den risk för en förändring av markens karaktär som följer när marken får ingå i en bostadsfastighet. I de fall dispensmyndigheten vid ett samråd godtar att ett sedan tidigare ianspråktaget område endast utökas marginellt genom den yrkade fastighetsbildningen, har LM emellertid utrymme att besluta om en något mer omfattande fastighet, utan att strandskyddets syften motverkas.

Rättsfall: Risken för privatisering

NJA 1971 s. 421 "Avstyckning av Kasen". HD menade att det förelåg en risk att mark inom strandskyddat område som fördes till en bostadsfastighet skulle få en sådan karaktär att allmänheten skulle känna sig hindrad i sin rörelsefrihet.

Av regionalpolitiska skäl gjordes år 1991 ändringar i fastighetsbildningslagen som ökade möjligheterna att föra mark till bostadsfastigheter. Det blev möjligt att på landsbygden lägga mark för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande verksamhet till en bostadsfastighet i syfte att därmed skapa så kallade kombinerade fastigheter. Vidare angavs att det av förrättningshandlingarna bör framgå vilken mark som används eller får användas som tomt (prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 ff.) När det gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område framgår det av förarbetena till lagändringarna att avsikten varit att behålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas och det område som får tas i anspråk som tomt. I vissa undantagsfall ansågs det dock kunna accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde. Som ett exempel angavs fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Det betonades att stor försiktighet måste iaktas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när (se [prop. 1989/90:151 s. 22 f.](#)).

Rättsfall: "Kombinationsfastigheten vid Mjösön"

NJA 2022 s. 133 Domstolen konstaterade att redan risken att markens karaktär förändras på grund av att markanvändningen blir en annan om den får ingå i en bostadsfastighet, kan innebära att syftena med strandskyddsbestämmelserna motverkas.

I beslutet om strandskyddsdispens anger dispensmyndigheten det område fastighetsägaren får ta i anspråk som tomt, tomtplatsbestämning. Beroende på situationsplanens kvalitet kan det i förrättningen bli aktuellt att tolka gränsdragningen för tomtplatsen i relation till de faktiska förhållandena på platsen. I oklara fall kan LM ha en dialog med dispensmyndigheten. Om fastighetsbildning sker på en fastighet där tomtplatsbestämning tidigare skett vid beslut om dispens, kan det innebära att den tidigare tomtplatsbestämningen inte längre gäller för det område som är föremål för en ny fastighetsbildning (jfr MÖD M 12805-20 och M 13932-20, se nedan). Samråd kan även bli aktuellt om den blivande fastigheten inte bedöms uppfylla kraven i 3 kap 1 § på en lämplig fastighet om man följer tomtplatsbestämningen. Möjligheterna att lägga till mark som berörs av strandskydd och som inte betraktas som tomt är dock mycket begränsade.

Rättsfall: Avstyckning påverkade tidigare tomtplatsbestämning

MÖD, 2022-05-11, M 12805-20. Frågan i målet rörde utbredningen för en tomtplatsbestämning. BN hade beviljat dispens för tillbyggnad av ett förråd och samtidigt beslutat att det skifte där bebyggelsen var belägen, i sin helhet fick tas i anspråk som tomt. Området ifråga ansågs vara en etablerad

hemfridszon. Lst ändrade till ett mindre område. Fastigheten bildades år 2011 och var tidigare del av en fastighet om ca 37 800 kvm som vid ett tidigare dispensbeslut i sin helhet bestämts som tomt. Den fastighet för vilken den tidigare tomtplatsbestämningen hade meddelats hade ombildats och styckats upp i ett antal mindre fastigheter. MÖD menade att utgångspunkten är att det område som angetts som tomtplats vid en senare prövning normalt ska anses som ianspråktaget som tomt för denna bebyggelse, men att det saknas hinder att meddela nytt beslut om tomtplats när det sker för en ny/annan fastighet efter fastighetsbildning trots att det rör samma markområde. Länsstyrelsens beslut upphävdes, utifrån MÖD:s bedömning av de faktiska förhållandena på platsen, och nämndens beslut om tomtplatsbestämning fastställdes.

Rättsfall: Efter avstyckning omfattades inte stamfastighet av tomtplatsbestämning

MÖD, 2022-05-11, M 13932-20. MÖD nekade dispens för en obebyggd fastighet (Y). Grannfastigheten hade bildats genom avstyckning från Y. Tidigare hade det meddelats en dispens med en tomtplatsbestämning för hela ursprungsfastigheten (X+Y). Efter avstyckningen omfattades inte Y av denna tomtplatsbestämning.

Notera här att stamfastigheten (Y) i MÖD M 13932-20 var obebyggd. I en situation där tomtplatsbestämning har skett för bebyggelse på en fastighet och där avstyckning sedan sker för den obebyggda delen, torde tomtplatsbestämningen för bebyggelsen på stamfastigheten fortfarande gälla. I ett sådant fall bortfaller tomtplatsbestämningen på den avstyckade delen.

Bestämmelsen i 7 kap. 18 i § första stycket MB om att ett område ska lämnas fritt mellan tomten och stranden för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet beaktas av dispensmyndigheten när dispens meddelas och tomtplatsbestämningen avgörs. Den bedömning som görs av dispensmyndigheten blir sedan styrande även för fastighetsbildningen. Om frågan om fastighetsbildning för bostadsändamål avgörs utan att det finns någon tomtplatsbestämning beslutad, har LM att bedöma vilket område som kan betraktas som lagligen ianspråktaget. Omständigheterna läggs sedan till grund för bedömningen enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Detta inträffar i normalfallet i de fall bebyggelsen uppförts innan strandskydd trätt i kraft på platsen.

Rättsfall: Tomtplatsavgränsning beslutad av lantmäterimyndigheten saknade rättsverkan

HovR. V. Sv. 1994-03-10, UÖ 9 (Lm ref 95:7). Lantmäterimyndigheten hade i förrättningsbeslutet angett vilket område som fick tas i anspråk som tomt, samt utöver det låtit allemansrättsligt tillgänglig mark ingå i styckningslotten för att säkerställa tillgång till bad- och båtplats. Avstyckningen undanröjdes. LM får inte vid fastighetsbildningen ange en tomtplatsavgränsning som skiljer sig från fastighetens gränser, en sådan avgränsning saknar rättsverkan. Domstolen uttalade att avstyckning av ett område som detta innebär ett ställningstagande till att området i sin helhet får användas som tomt.

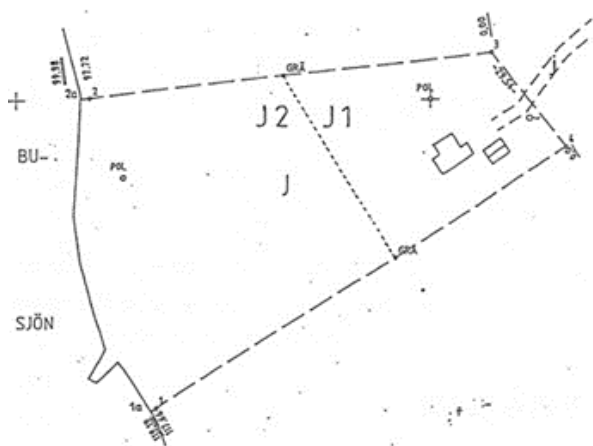


Bild till LM ref 95:7

Beroende på vilket ändamål som avses behöver bedömningen om syftet motverkas ske i förhållande till det aktuella ändamålet. Ett industriändamål kan t.ex. innebära ett ianspråktagande av ett omfattande markområde där byggnader, inhägnader omkring verksamhetsområdet etc. ingår. Av 7 kap 18 f § andra stycket MB framgår bl.a. att det i ett dispensbeslut anges i vilken utsträckning mark får användas för det avsedda ändamålet, har dispens meddelats för exempelvis en industri finns därmed en avgränsning för det ändamålet.

Prövningen av ett ärende inom strandskyddsområde sker enligt den modell som redovisades ovan under avsnittet Prövningsordningen i 3 kap. 2 § andra stycket.

Det är emellertid inte givet att fastighetsbildning inom ett strandskyddsområde sker för att fastighetsägaren avser att utföra åtgärder som kräver dispens enligt MB, jämför 7 kap. 15 § MB. I ett sådant fall kan sakägaren av naturliga skäl inte anmodas eller föreläggas att i första hand begära en dispensprövning, utan frågan om tillåtlighet prövas i förrättningen enligt 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL samt i förhållande till övriga tillämpliga bestämmelser.

Fastighetsbildning inom strandskydd - ny bebyggelse/verksamhet

Nedan följer några exempel på vanligt förekommande situationer i förrättningsverksamheten. Naturvårdsverket har tillsammans med Boverket gett ut en publikation, Strandskydd – en vägledning för planering och prövning, Handbok 2009:4 Utgåva 2. Vägledningen kan ge visst underlag även för en bedömning av om fastighetsbildning motverkar syftet med strandskyddet.

A. Bostadsfastighet (eller verksamhetsändamål) - ny bebyggelse

A1 Obebyggd mark som avses bebyggas med bostadshus. Dispens enligt 7 kap. MB har meddelats och vunnit laga kraft.

Strandskyddsbestämmelserna utgör i detta fall inte något hinder mot fastighetsbildningen (3 kap. 2 § andra stycket andra meningen FBL).

Tomtplatsavgränsning ska ha skett i samband med prövningen enligt MB och denna bör ligga till grund för fastighetens utformning. LM behöver då

inte göra någon bedömning av om strandskyddets syften motverkas. Om det vid fastighetsbildningen finns anledning att avvika från tomtplatsbestämningen kan samråd med dispensmyndigheten behövas. Resultatet av samrådet kan i vissa fall bli att fastighetsbildningen får avvika från tomtplatsbestämningen, exempelvis när fastighetsbildningen avser ett område som endast marginellt överskrider tomtplatsbestämningen.

A2 Obebyggd mark som avses bebyggas med bostadshus. Dispens enligt 7 kap. MB har inte meddelats.

Sakägaren bör ges rådet alternativt föreläggas att ansöka om dispens från strandskyddsbestämmelserna. Detta gäller även om sakägaren har fått bygglov eller ett positivt förhandsbesked. Om dispens lämnas utgör strandskyddsbestämmelserna inte längre något hinder mot fastighetsbildningen enligt 3 kap. 2 § andra stycket andra meningen FBL. Se ovan A1. Om ansökan om dispens avslås bör fastighetsbildningsförrättningen ställas in. Om sökanden till förrättningen väljer att inte ansöka om strandskyddsdispens prövar LM fastighetsbildningsärendet enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL i förhållande till strandskyddets syften.

Rättsfall: Strandskydd gällde trots byggrätt

MÖD, 2021-11-08, F 14045-20. Målet gällde avstyckning av bostadsfastighet inom område avsett för bostadsändamål (B) enligt detaljplan antagen år 2015, där strandskydd samtidigt gällde. I samband med detaljplaneprocessen framkom det att förutsättningar att upphäva strandskyddet på platsen saknades. Marken var allemansrättsligt tillgänglig och MÖD konstaterade att kommunen antagit detaljplanen trots att frågan om markens lämplighet för bostadsändamål inte varit fullt ut hanterad. Fastighetsbildningen skulle strida mot 3 kap. 1 och 2 §§ FBL. Proportionalitetsbedömningen enligt 2 kap. 15 § RF ledde inte till någon annan slutsats.

B. Bostadsfastighet (eller verksamhetsändamål) – befintlig bebyggelse

Det finns en klar praxis som säger att fastighetsbildning inom strandskydd är tillåten för en etablerad och i laga ordning tillkommen bostadsbyggnad. En sådan bostadsbebyggelse kan uppkomma främst på två sätt. Bebyggelsen kan ha uppförts innan strandskydd inträdde på platsen (B1 nedan). I sådana fall behöver flera frågor klaras ut för att bedöma om åtgärden har tillkommit i laga ordning. En andra möjlighet är att byggnaden har uppförts med stöd av strandskyddsdispens (B2). När det finns en dispens är det vanligtvis området som omfattas av dispensbeslutets tomtplatsbestämning som kan tas i anspråk som tomt (jmf. prop. 1969:128 del B s. 113). Vilket område som kan läggas till den fastighet som ska bildas beror därför i stor utsträckning på tomtplatsavgränsningen.

B1. Den aktuella marken är bebyggd med en bostadsbyggnad som fanns redan vid tiden för strandskyddets tillkomst.

Någon strandskyddsdispens enligt 7 kap. MB behövs inte eftersom förhållandet inte träffas av förbuden i 7 kap. 15 § MB. En avstyckning av en redan etablerad tomtplats kan inte anses motverka strandskyddsbestämmelsernas syfte (3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL). Någon tomtplatsavgränsning finns av naturliga skäl inte i detta fall. Fastigheten bör i stället avgränsas i enlighet med vad som är hävdad tomtplats, i princip den hävd som gällde när strandskyddet infördes, under förutsättning att aktuell mark var lagligen ianspråktagen innan strandskyddet infördes. Dokumentation och viss utredning beträffande

denna förutsättning blir nödvändig i ärendet. Om det finns oklarheter i fråga om tomtplatsens omfattning bör samråd ske med dispensmyndigheten. Innan samråd sker behöver LM självständigt utreda förutsättningar för fastighetsbildningen.

Lagligen ianspråktagen

Vid fastighetsbildning för befintlig bebyggelse inom strandskyddat område gäller i ett första steg att ta reda på om bostadsbebyggelse har tillkommit i laga ordning. För den bedömningen behövs information om vad som gällt för platsen vid tiden för byggnadens uppförande. Det finns bestämmelser om byggnadsförbud kopplat till strandskydd sedan år 1950, där länsstyrelserna genom förordnanden kan ha fattat beslut om strandskydd i varierande utsträckning.

Vid befintlig bebyggelse som är tillkommen i laga ordning blir nästa steg att bedöma huruvida hela den idag hävdade tomten tillkommit i laga ordning (se prop. 2008/09:119 s.105 jämförd med prop. 1997:98/45, del 2 s. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens söks och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och att ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. Utbredning av tomt kan ha skett succesivt och utan överensstämmelse med ursprunglig hävd eller dispensbesked. En hävd av tomt kan även ha minskat sedan den lagligen ianspråktagits. I dessa fall kan allemansrätten återinträda på platsen. Av den anledningen är det mest effektivt att utgå från dagens hävd, för att sedan utreda huruvida dagens hävd överensstämmer med den ursprungliga lagligen ianspråktaga hävden.

I vissa fall kan dispens för en ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad uppfylla kriterierna för dispens (prop. 2008/09:119 s. 105). Här krävs dock inte bara att området varit lagligen ianspråktaget för den ursprungliga byggnaden utan även att inte alltför lång tid förflutit från det att den tidigare byggnaden försvunnit. Av förarbeten följer att en tidsfrist om ett år kan tjäna som utgångspunkt (prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Av praxis följer ytterligare förutsättning för att dispens i sådant fall ska ges, nämligen att hemfridszonen inte utvidgas annat än obetydligt genom den nya byggnaden (jfr. MÖD 2017-06-02, [M 8417-16](#) och MÖD 2015-06-30, [M 1850-15](#).)

Rättsfall: Ersättningsbyggnad

MÖD, 2023-08-30, [M 3642-23](#). Ansökan om dispens kom in år 2022 och avsåg uppförande av en byggnad i syfte att ersätta en år 2019 nedbrunnen byggnad. Enligt sökanden var tomten fortfarande ianspråktagen. På tomten fanns en infartsväg och en odlingsyta kvar. Delar av huset var intakt med golv, tak och väggar. MÖD konstaterade att den ursprungliga byggnaden var så pass förstörd att området inte längre kunde anses vara ianspråktaget enligt strandskyddsreglerna. Härutöver hade det förflutit för lång tid sedan branden för att det skulle vara möjligt att ge dispens för en ersättningsbyggnad.

Rättsfall: Befintliga lagligen befästa förhållanden

MÖD 2024:25. Område 1 omfattade endast mark som ingick i den hemfridszon som hade genererats av bostadsbyggnaden. Både bostadsbyggnaden och ekonomibyggnaden inom område 2 uppfördes före införandet av det generella strandskyddet. Gårdsplanen hade hävdats sedan etableringen. Någon ändrad markanvändning var inte avsedd. MÖD menade att fastighetsbildningsåtgärden snarast befäste ett sedan länge bestående

förhållande och användning av berörda markområden. Den omständigheten att det i område 2 skulle komma att ingå en mindre del mark som vid tidpunkten för ansökan var tillgänglig för allmänheten, kunde inte anses motverka strandskyddets syften i beaktansvärd mening. MÖD fann att åtgärden därmed var förenlig med 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

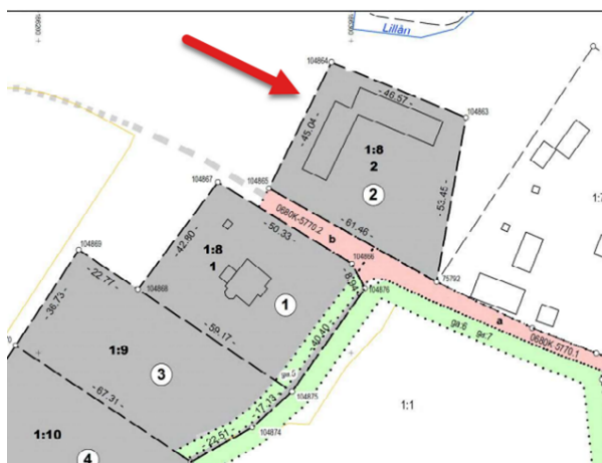


Bild till MÖD 2024:25, ekonomibyggnaden markerad med pil.

Rättsfall: Ej ianspråktaget

MÖD, 2021-05-20, F 5855-19. MÖD nekade avstyckning enligt sökt utbredning för bostadsfastighet med fritidsboende. Med hänsyn till fastighetens storlek ansåg MÖD, till skillnad från LM, att hela styckningsfastigheten inte kunde anses som ianspråktagen som tomtmark. Marken närmast vatten bedömdes inte ianspråktagen, en bryggas förekomst kunde enligt domstolen inte innebära att området omfattades av fritidshusets hemfridszon.

Rättsfall: Mindre område utanför tomtplats fick ingå i ny fastighet

MÖD, 2021-05-20, F 11873-19. Avstyckning av bostadsfastighet med mark utöver tomtmark nekades. Ett mindre område allemansrättsligt tillgänglig mark vid den östra fastighetsgränsen fick ingå i bostadsfastigheten. Domstolen menade att det skulle leda till en olämplig fastighetsindelning att låta den delen ligga kvar på stamfastigheten samt att strandskyddets syften inte kan sägas motverkas i beaktansvärd mening. Ny gräns i söder där allemansrättsligt tillgänglig mark annars skulle ingått i bostadsfastigheten godtogas däremot inte. Proportionalitetsprövning skedde.

Rättsfall: Tomt utanför hemfridszon

MÖD, 2021-05-07, M 12640-19. MÖD ansåg att även mark som innefattade angränsande mark som hävdats som tomt sedan år 1968 kunde anses höra till tomtplatsen. Ett markområde som inte ingick i hemfridszonen hade skötts genom klippning och varit plats för utemöbler. Förhållandet ansågs ha varit avhållande för allmänheten och marken kunde därmed anses höra till tomtplatsen. MÖD ansåg även att krav på bevisning i strandskyddsmål inte bör ställas alltför högt beträffande omständigheter som ligger långt tillbaka i tiden.

Rättsfall: Lagligen ianspråktagen tomt

MÖD, 2016-02-19, P 2270-15. Genom en detaljplanebestämmelse upphävde kommunen strandskyddet med skälet att marken varit ianspråktagen för bostadsändamål. MÖD konstaterade att med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens söktes och beviljats för en åtgärd. Alternativt kan ett ianspråktagande av marken före det att strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt även innebära att området är lagligen ianspråktaget. En fastighet som var bebyggd med bostadshus innan strandskyddet inträdde på platsen men som sedan stått obebyggd och haft en husvagn som använts

som boende var kringgärdad av äldre staket som enligt uppgift funnits sedan 1930–40-talet. Tomten hade även klippt gräsmatta och tomtanläggningar. Dessa förutsättningar innebar att MÖD bedömde fastigheten som lagligen ianspråktagen. För en annan av fastigheterna som inte varit bebyggd på 13 år och som hade förslyats ansågs det däremot av domstolen att allemansrätten hade återinträtt på fastigheten.

Rättsfall: Ianspråktaget område

HovR V Sv. 1983-03-04, UÖ 7 (Lm ref 83:13). Fråga om ianspråktagen tomt för befintlig bebyggelse vid avstyckning. Domstolen menade att det avstyckade området omfattade en redan etablerad tomtplats. Området närmast stranden utgjorde inte någon naturlig passagemöjlighet. Vidare angav domstolen att styckningslottens lämplighet som fritidsbostad skulle nedsättas om hela tomten ned till strandlinjen inte ingick, detta utan att medföra någon förbättring av strandområdets tillgänglighet.

Självständig funktion

Vid fastighetsbildning måste även byggnaden uppfylla villkoren i 3 kap 1 § FBL och självständigt kunna fungera som egen bostadsbebyggelse. Om byggnaden inte bedöms som ett självständigt bostadshus på grund av exempelvis dess enkelhet, brist på faciliteter eller för att den anses förfallen, ska situationen bedömas som ett nybyggnadsfall.

Rättsfall: Självständigt fungerande bostadsbebyggelse

NJA 1979 s. 21 (Lm ref 79:1). Fråga om avstyckning inom strandskyddat område av befintlig fritidshusbostad (16 kvm) kunde medges. Fritidshuset var av god kvalitet om än med lägre standard. Ön är belägen i obrutet kustområde inom område för riksintresse och där landskapsbildskydd förelåg. HD ansåg att avstyckning kunde medges. Huset uppfördes innan strandskyddet inrättades. Det finns inget som tyder på att åtgärder från naturskyddssynpunkt kan komma att vidtas för att få bebyggelsen borttagen. Avstyckningen innebar endast ett befästande av sedan länge bestående faktiskt förhållande.

Rättsfall: Byggnads beskaffenhet

Svea HovR, 1985-11-11, UÖ 46. (Lm ref 85:39) Ej prövningstillstånd. Målet gällde avstyckning inom naturreservat och strandskydd för enkel bebyggelse. Byggnaden var belägen på en skärgårdsö och omfattar på 16 kvm med ett rum på 12 kvm och en förstuga. VA och el saknades. Hovrätten ansåg att byggnaden med sin beskaffenhet och läget på en ö inte kunde anses utgöra ett självständigt fungerande fritidshus. Styckningslotten ansågs därmed inte varaktigt lämpad för sitt ändamål, varför avstyckning inte kunde medges (3 kap 1 och 3 §§ FBL).

Rättsfall: Självständig bebyggelse?

Svea HovR, 1982-12-23, UÖ 44. (Lm ref 82:43) Ej prövningstillstånd. Målet gällde avstyckning inom strandskydd för befintlig byggnad. Byggnaden omfattade 21 kvm av mycket enkelt slag, utan vare sig kök eller VA. Styckningslotten ansågs inte lämpad för sitt ändamål eftersom den inte kunde utgöra ett eget självständigt fungerande fritidshus.

Rättsfall: Förfallen byggnad 2021

MÖD, 2021-07-09, M 2761-20. Målet rör bedömningen av en delvis förfallen byggnad där nämnden nekat dispens i efterhand för redan uppförd ersättningsbyggnad. MÖD ansåg att ursprungsbyggnaden varit i så dåligt skick vid tiden för dess rivning att marken inte längre var ianspråktagen. Dispens för ersättningsbyggnaden nekades därmed.

Rättsfall: Förfallen byggnad 1984

Svea HovR, 1984-04-06, UÖ 7 (Lm ref 84:21). Målet gällde avstyckning inom strandskyddat område, befintlig torpstuga var i förfallet skick. Hovrätten ansåg att ett istandsättande av torpet var att betrakta som

nybyggnad i byggnadsstadgans mening, vilket krävde bygglov och därmed var att betrakta som ny bebyggelse. En nyetablering av fritidsbebyggelse i området skulle strida mot bl.a. strandskyddets syfte. Avstyckning medgavs inte.

Rättsfall: Bygglovet rubrik har en underordnad funktion

MÖD, 2016-05-03, [F 8610-15](#). Fråga om avstyckning kunnat ske inom strandskyddat område med hänsyn till om det kan anses finnas självständig bostadsbebyggelse eller ej. MÖD anser att bygglovet rubricering har en underordnad betydelse. Bygglovsbeslutets tillhörande ritning illustrerar kök och badrum, något som byggnaden haft sedan dess uppförande. Det är byggnadens funktioner som genom ritning och bygglovet får anses styra bedömningen av byggnadstypen. Byggnaden ansågs utgöra en bostadsbyggnad.

Ändrat ändamål

En byggnad som uppförts för annat ändamål än enbostadshus eller fritidshus, som komplementbebyggelse eller för ett ändamål som inte utgör bostad, saknar hemfridszon. Vid prövningen av lov och dispens för sådan bebyggelse har dispensmyndigheten inte tagit ställning till att bebyggelsen ska användas som bostad och det har heller inte bestämts tomtplats i samband med dispensen på samma sätt som sker för bostadsbebyggelse. En ändrad användning av bebyggelse till att bli bostad kräver därför normalt dispens inom strandskyddat område. För bebyggelse där användningen har ändrats till bostadsändamål innan strandskydd inträdde på platsen bedöms användningen som bostad vara lovlig. Om byggnaden eller markområden tagits i anspråk för bostad och tomt efter det att strandskydd inträdde för platsen krävs normalt dispens.

Rättsfall: Hemfridszon saknas

HovR V Sv, 1988-11-07, UÖ 10 (Lm ref 88:27) Ej prövningstillstånd. Fråga om avstyckning av sjöbod/uthus inom strandskyddat område med användningssätt som utan lov ändrats till fritidshus med olovligt ianspråktagande av tomtmark. Byggnaden saknade hemfridszon eftersom området inte var lagligen ianspråktaget. HovR tog även hänsyn till att såväl BN som Lst ställde sig negativa till avstyckningen med anledning av att både lov och dispens sänkades för avsett ändamål. Domstolen medgav inte avstyckning med hänvisning till 3 kap 1 och 3 §§ FBL.

Rättsfall: Ny hemfridszon

MÖD, 2015-02-24, M 6222-14. Frågan rörde dispens för ändrad användning från verksamhet med personalbostad till fritidsbostadsändamål. MÖD konstaterar att det krävs dispens eftersom den ändrade användningen leder till en utökad tomtplats då fritidshus genererar hemfridszon. Det saknades enligt domstolen skäl att ge dispens eftersom området inte var ianspråktaget på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § MB Befintliga anläggningar saknade hemfridszon, en ändring skulle innebära att privatiseringen ökade. Domstolen konstaterade att när en åtgärd är förbjuden enligt 7 kap. 15 § andra punkten MB eftersom den ianspråkta område som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, torde utrymmet för att lämna dispens på den grunden att området redan är i ianspråktaget vara mycket litet.

Flera byggnader

Om det finns flera byggnader inom en fastighet tillkommer en bedömning av om den ena byggnaden ska ses som ett komplement till den andra.

B2. Den aktuella marken är bebyggd med en bostadsbyggnad som är uppförd med stöd av strandskyddsdispens enligt 7 kap. MB.

I denna situation utgör strandskyddsbestämmelserna inte något hinder mot fastighetsbildningen (3 kap. 2 § andra stycket andra meningen FBL). Tomtplatsavgränsning ska ha skett i samband med prövningen enligt MB och denna bör ligga till grund för fastighetens utformning. Om det vid fastighetsbildningen finns anledning att avvika från tomtplatsavgränsningen för att andra villkor i 3 kap. ska vara uppfyllda behöver samråd ske med dispensmyndigheten.

Tomtplatsbestämningens betydelse vid prövning av nya åtgärder

I MÖD 2023:1 har domstolen preciserat vad tomtplatsbestämning innebär. Tomtplatsbestämning gör det möjligt för fastighetsägaren att ta marken kring byggnaden i anspråk som tomt. Detta område anses därmed inte vara allemansrättsligt tillgängligt. En sådan bestämning kan i vissa fall medföra en privatisering av mark som tidigare omfattats av allemansrätten. Tomtplatsbestämningen är inte ett avgörande av frågan om hur långt allemansrätten sträcker sig utan ett angivande av hur stor plats fastighetsägaren har rätt att ta i anspråk som tomt. Ett beslut om tomtplatsbestämning är inget självständigt beslut utan ett gynnande tillägg till ett dispensbeslut. I syfte att kunna ta ställning till en tidigare tomtplatsbestämningens verkan vid en senare dispensansökan för ytterligare åtgärder menar MÖD att det sammanhang som tomtplatsbestämningen har tillkommit i måste beaktas. Avgörande för bedömning blir om den sökta åtgärden kan ses som en kompletterande åtgärd till det huvudbeslut om dispens som tomtplatsbestämningen är kopplad till. Tomtplatsbestämningen är således avhängig själva beslutet om dispens och det ändamål som dispensen givits för. Vidare uttalade MÖD att en tomtplatsbestämning är ett rättsligt beslut som i sig medför att det utpekade området inte längre ska anses vara allemansrättsligt tillgängligt. (Se bland annat [MÖD 2012:24](#).)

Även om åtgärder vidtas inom en tomtplats kan dessa vara dispenspliktiga. Av praxis framgår att en beslutad tomtplats inte medför att dispens måste ges. Tillkommande byggnader och andra anläggningar kan, även om de ligger inom en tomt, komma att inskränka det område utanför tomten som är tillgängligt för allmänheten. Vid prövningen av om det finns förutsättningar att medge strandskyddsdispens måste man därför närmare överväga om det finns någon sådan risk för privatiserande effekter utanför tomten och inte enbart stanna vid att konstatera att de planerade åtgärderna kommer att äga rum inom en tomt (se MÖD [M 8421-11](#), [M 8665-14](#), [M 1117-17](#) och [M 6243-21](#)).

Rättsfall: Äldre tomtplatsbestämning, ny huvudbyggnad

MÖD 2023:1 I. MÖD konstaterade att målet avsåg en i förhållande till det befintliga fritidshuset helt självständig ny byggnad. Den sökta åtgärden relaterade enligt MÖD inte till den befintliga huvudbyggnaden och utgjorde således inte en kompletterande åtgärd som kunde vidtas med stöd av den för huvudbyggnaden tidigare beslutade tomtplatsen. Nybyggnationen avsågs inte uppföras inom den befintliga huvudbyggnadens hemfridszon och området kunde inte heller av någon annan anledning anses redan varit ianspråktaget på ett sätt som gjorde att det saknade betydelse för strandskyddets syften. MÖD menade att dispens inte kunde medges och att detta inte heller kunde anses oproportionerligt.

Rättsfall: Äldre tomtplatsbestämning, ny komplementbyggnad, vattenområde

MÖD 2023:1 II. Målet gällde dispens för fritidshus och sjöbod inom en tidigare bestämd tomtplats. Härutöver skulle en brygga anläggas. MÖD bedömde att placeringen av byggnaden inte kunde anses medföra att något område utanför tomtplatsen, som är tillgängligt för allmänheten, privatiserades. MÖD fann vidare att med hänsyn till sjöbodens planerade utformning med stora fönster som vetter ut mot vattnet, skulle den komma att få en avhållande effekt på det rörliga friluftslivet inom vattenområdet i bodens närhet. Vidare angav MÖD att en tomtplats inte kan avse vattenområde. Eftersom bryggan till övervägande del var belägen i vatten menade domstolen att det saknades särskilda skäl för dispens. Besluten bedömdes vara proportionerliga.

Rättsfall: Tomtplatsbestämning vid tillbyggnad.

MÖD, 2023-11-14, M 4344-23. Tomtplatsavgränsning med anledning av dispens för tillkommande åtgärd kom att inbegripa även befintlig bebyggelse och äldre brygga. Fastighetsägaren ansökte om strandskyddsdispens med anledning av bygglov för tillbyggnad av fritidshus. Majoriteten av byggnaderna samt brygganläggningen fanns på platsen innan införandet av strandskyddsbestämmelserna. Speciella förhållanden i ärendet ledde till en tomtplats som var större än vad som vanligtvis bestäms (markerad med röd linje i bilden nedan).



Bild till MÖD M 4344-23

Rättsfall: Avstyckning påverkade tidigare tomtplatsbestämning.

MÖD 2022-05-11, M 12805-20. Frågan i målet rörde utbredningen för en tomtplatsbestämning. BN hade beviljat dispens för tillbyggnad av ett förråd och samtidigt beslutat att fastighetsskiftet där bebyggelsen var belägen i sin helhet fick tas i anspråk som tomt eftersom området sedan länge var en etablerad hemfridszon. Fastigheten omfattar ca 6 000 kvadratmeter, bestod av två skiften och bildades år 2011. Fastigheten var tidigare del av en fastighet om ca 37 800 kvm. För den ursprungliga fastigheten meddelades beslut om strandskyddsdispens år 2001 därutöver bestämdes att fastigheten i sin helhet fick användas som tomt. Fastigheten hade därefter genom åren delats upp i flera mindre fastigheter och existerade inte längre.

MÖD konstaterar att det varken framgår av lagstiftning eller förarbeten vad som händer med en tomtplatsbestämning när en fastighet ändras genom en fastighetsbildningsåtgärd. Den beslutade tomtplatsbestämningen år 2001 avsåg således en annan fastighet. Något beslut om tomtplatsbestämning avseende den i målet aktuella fastigheten hade inte meddelats. Enligt MÖD måste en tomtplatsbestämning ses i förhållande till den aktuella strandskyddsdispensen. Tomtplatsbestämningen syftar till att reglera

tomtplatsen för de byggnader eller andra anläggningar som dispensprövningen avser eller som annars redan finns på platsen. MÖD menade att utgångspunkten var att det område som angetts som tomtplats vid en senare prövning normalt ska anses som ianspråktaget som tomt för den bebyggelsen, men att det saknas hinder att meddela nytt beslut om tomtplats när det sker för en ny/annan fastighet efter fastighetsbildning trots att det rör samma markområde. MÖD prövade därmed tomtplatsutbredningen och fastställde byggnadsnämndens beslut.

Rättsfall: Efter avstyckning omfattades stamfastighet inte av tomtplatsbestämning

MÖD, 2022-05-11, M 13932-20. MÖD nekade dispens för bostad mm. på en obebyggd fastighet (Y). Grannfastigheten X hade bildats genom avstyckning från Y. Tidigare hade det meddelats en dispens för bostadsbyggnad med en tomtplatsbestämning som omfattade hela ursprungsfastigheten (X+Y). Den bebyggelse som dispensen avsåg ingick i den nybildade fastigheten X. MÖD lyfte fram att stamfastigheten Y saknar bebyggelse och var allemansrättsligt tillgänglig. Att Y innan avstyckningen omfattades av en tomtplatsbestämning innebar inte att den skulle anses vara ianspråktagen på det sätt som avses enligt 7 kap. MB. Förutsättningar att bevilja dispens saknades. Utgången ansågs inte strida mot proportionalitetsprincipen.

B3. Utökning av en bostadsfastighet

Så länge som det inte uttryckligen är fråga om att bilda en fastighet med två ägoslag, enligt de särskilda bedömningsgrunder som gäller i sådana fall, ska varje utökning av en bostadsfastighet, oberoende av vilken areal som tillförs, ses som en utökning av tomtmarken. I princip måste därför även i dessa fall göras samma prövning från strandskyddssynpunkt som vid fastighetsbildning för ny bebyggelse. Av avsnittet Prövningsordningen i 3 kap. 2 § andra stycket ovan framgår hur bedömningen stegvis sker. Enligt praxis är, vid bedömning av vad som är ianspråktaget, utgångspunkten att en hemfridszon för ett bostadshus normalt inte kan sträcka sig utöver gränsen för den fastighet, eller det skifte, där bostadshuset är beläget (se MÖD F 10313-15, Lm ref 16:22).

Det kan även noteras att om fastighetsbildning sker enbart för att utöka en fastighets areal inom strandskyddsområde utan att sökanden har för avsikt att vidta några tillståndspliktiga byggnads- eller anläggningsåtgärder föreligger inte möjligheten för lantmäterimyndigheten att meddela föreläggande enligt [4 kap. 25 §](#) andra stycket FBL (se prop. 2013/14:58 s. 30).

Bedömningen av om strandskyddsbestämmelserna motverkas är i det enskilda fallet i hög grad en intresseavvägning mellan det allmänna intresset av att tillgodose strandskyddets syften och de olika enskilda intressen som åberopas. I det följande redovisas ett antal rättsfall där utökning av bostadsfastigheter har varit uppe till prövning. Avgörandet NJA 1971 s. 421, gäller ett avstyckningsärende, men eftersom frågan bedömdes på liknande sätt som vid utökningsfallen, har den relevans. Avgörandet har även fått stort genomslag för bedömning av ärenden som rör strandskydd i domstolarna. Generellt sett är praxis mycket restriktiv för tomtutökningar av detta slag.

Utökning medgavs

Rättsfall: Markbyte väg

HovR Sk. o Bl, 1995-09-29, UÖ 2175 (Lm ref 95:12). Utökning av tomtmark inom strandskyddat område medgavs med motiveringen att de särskilda omständigheterna i fallet ledde till en bättre tillgänglighet för allmänheten. Åtgärden ansågs medföra bättre åtkomst till strandområdet genom ett markbyte där den samfälliga vägen ned till vattnet flyttades längre från bostadsbebyggelsen.



Bild till HovR Sk. o Bl., 1995-09-29, UÖ 2175 (LM ref 95:12) där gul färg redovisar den mark som läggs till bostadsfastigheterna och grön färg den mark som istället läggs till den samfälliga vägen.

Utökning medgavs inte

Rättsfall: Risk för privatisering

NJA 1971 s. 421. Mark som var allemansrättsligt tillgänglig nekades att ingå i bostadsfastighet eftersom risk för privatisering genom en avhållande effekt för allmänheten förelåg. Domstolen menade att endast mark som är lagligen ianspråktagen som tomt ska höra till bostadsfastighet.

Rättsfall: En för stor bostadsfastighet inom strandskydd

MÖD, 2021-12-21, F 10723-20. Ansökan om fastighetsreglering av mark inom strandskydd till bostadsfastigheter nekades. Syftet med marköverföringen var att underlätta framtida skötsel av områdena som användes som vistelseytor/parkmark och ingick i en jordbruksfastighet. MÖD fann att åtgärden stred mot 3 kap 1 och 2 §§ FBL eftersom bostadsfastigheterna till storlek och omfång skulle bli olämpliga som bostadsfastigheter samt att åtgärden stred mot strandskyddets syften. Inte heller kunde åtgärden ske med stöd av 3 kap 9 § FBL. Proportionalitetsavvägning skedde med stöd av RF.

Rättsfall: Allemansrättsligt tillgängligt

HovR. V. Sv, 1994-03-10, UÖ 17 (Lm ref 94:22). Ej prövningstillstånd. Utökning av bostadsfastighet inom strandskydd medgavs ej. Markområdet var allemansrättsligt tillgängligt. Jmf. Svea HovR, 1999-06-02, Ö4644-98, UÖ 13 (LM ref 99:24).



Bild till HovR. V. Sv, 1994-03-10, UÖ 17 (Lm ref 94:22).

Rättsfall: Allemansrättsligt tillgänglig mark fick ej föras till bostadsfastighet

Göta HovR, 1993-05-19, UÖ 3005 (Lm ref 93:15). Överföring av strandskyddat område stred mot 3 kap 1 § FBL eftersom marken inte skulle utgöra tomt men användas för bostadsändamål. Åtgärden ansågs även strida mot 3 kap 2 § andra stycket FBL eftersom strandskyddets syfte motverkades.

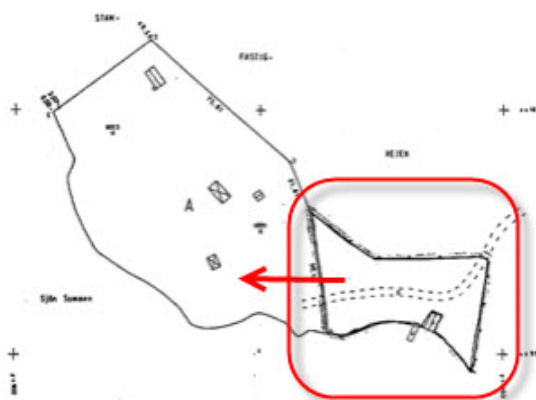


Bild till Göta HovR, 1993-05-19, UÖ 3005

Utökning av bostadsfastighet inom strandskyddat området har nekats när åtgärden inneburit en risk för ökad privatisering och haft en avhållande effekt på allmänheten, vilket illustreras av bland annat HovR Sk. o Bl. 1991-05-31, UÖ 1154 (LM ref 91:24). En överföring av ett allemansrättsligt tillgängligt område till en bostadsfastighet har inte ansetts förenligt med de grundläggande villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. 1 § och 2 § andra stycket FBL, se bland annat MÖD 2015-11-10, [F 9255-14](#), (Lm ref 15:27).

C. Bostadsfastighet med kombinerat ändamål - flera ägoslag

I syfte att tillskapa attraktiva och funktionella bostadsfastigheter på landsbygden kan sådana fastigheter innehålla en viss areal utöver vad som har karaktär av bostadstomt. Se även avsnitt 3.1.1 Varaktigt lämpad för sitt ändamål – Omfång och utformning – Stora bostadsfastigheter på

landsbygden i Handbok FBL. Sådan fastighetsbildning bör kunna tillåtas om den inte strider mot något starkare motstående intresse (se prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 ff.). Strandskyddet är ett sådant starkt motstående intresse med särskilt lagstöd som innebär att stor restriktivitet ska iakttas. Inom område med strandskydd är möjligheten att bilda bostadsfastigheter med mark för kombinerat ändamål därmed begränsad. Vid fastighetsbildning som innebär att en bostadsfastighet för kombinerat ändamål tillskapas inom strandskyddat område, kan den även omfatta mark som anses vara allemansrättsligt tillgänglig. Det kan inte uteslutas strandskyddsdispens för någon åtgärd inom den allemansrättsligt tillgängliga marken har meddelats, något som leder till bedömning enligt 3 kap. 2 § andra stycket andra meningen FBL. Lämpligheten av att låta fastigheten innefatta även annat ägoslag än bostad sker därför genom bedömning enligt 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL.

Vanligtvis krävs samråd vid den här typen av prövningar, se ovan i avsnittet om samråd

Huvudregeln är att endast mark som kan betraktas som ianspråktagen som tomt ska höra till en bostadsfastighet inom strandskyddat område. I vissa undantagsfall kan ytterligare mark läggas till en bostadsfastighet, exempelvis om fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer utan att syftet med strandskyddet förfelas (jfr. prop. 1969:128 del B s. 1156 f. och prop. 1989/90:151 s. 22-23), se mer om detta i avsnittet nedan.

Utöver denna undantagssituation har Högsta domstolen (NJA 2022 s. 133 ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”) redogjort för ytterligare tre situationer där undantag från huvudregeln som kan möjliggöra fastighetsbildning för kombinationsfastigheter inom strandskyddat område. Domstolen tydliggjorde samtidigt att prövningen ska vara restriktiv.

De ytterligare undantag som HD lyfte fram var:

- när risken för att privatisering av den mark som avses ingå i kombinationsfastigheten är mindre;
- när fastigheten ligger inom ett LIS-område och det är troligt att åtgärden gynnar landsbygdsutvecklingen; eller,
- när det är fråga om alldeles speciella omständigheter där strandskyddet ställs mot ett mycket angeläget intresse som inte kan tillgodoses på annat sätt än genom bildande av fastigheten.

Vid prövningen av om det kan röra sig om en undantagssituation sker en sammanvägd bedömning av samtliga omständigheter.

Undantagsfallet att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer

Prövningen av undantaget sker i två steg. I steg ett sker bedömning av om det kan finnas ett sådant särskilt intresse av viss betydelse som främjas av den tänkta fastighetsindelningen. I steg två ska det kunna konstateras att risken för en ökad privatisering inte är för stor och att åtgärden inte får för stor negativ påverkan på växt- och djurlivet. Normalt behöver samråd ske med länsstyrelsen för att bekräfta att det kan röra sig om ett godtagbart undantagsfall.

Det är relativt sällsynt i domstolarnas praxis att det är fråga om denna undantagssituation. Att en åtgärd generellt skulle kunna bidra till att bibehålla biologisk mångfald och en levande landsbygd är i det sammanhanget inte ett bärande skäl för att tillåta fastighetsbildning. Motivet för detta är att sådana intressen finns i stora delar av den svenska landsbygden (se NJA 2022 s. 133 ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”).

Rättsfall: Allmängiltiga undantag tillåts inte

NJA 2022 s. 133. HD tillät inte en avstyckning för bostadsfastighet med kombinationsändamål för mindre djurhållning av ett befintligt skifte om drygt 3 ha inom strandskyddat område. Bibehållande av biologisk mångfald och en levande landsbygd bedömdes av HD vara ett alltför generellt skäl. På sikt skulle en motstående bedömning kunna leda till urholkning av strandskyddet. Proportionalitetsavvägningen ändrade inte HD:s bedömning.

Rättsfall: Skogsrenbete som undantagsskäl

MÖD, 2021-12-13, F 12559-20. MÖD tillät avstyckning om 7,2 ha inom strandskyddat område av en bostadsfastighet med kombinerat ändamål skogsrenskötsel. Domstolen bedömde att det saknades skäl att ifrågasätta sökandens uppgifter om tänkt användning av området; skogsrenskötsel med möjlighet till uttag av foder. Användningen ansågs främja värden av platsens natur- och kulturmässiga värden.

Undantagsfallet att risken för privatisering är mindre

Undantaget att tillåta fastighetsbildningen för kombinerat ändamål med anledning av att risken för privatisering kan bedömas vara lägre har tillkommit genom rättspraxis (se NJA 2022 s. 133 ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”). HD resonerade kring detta förhållande och angav att i vissa fall kan risken för att den mark som ingår i en kombinationsfastighet på landsbygden får privat karaktär vara mindre än när fastighetsbildningen sker endast för bostadsändamål. Fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten behöver beaktas. Om själva tomtplatsen skulle kunna bli föremål för fastighetsbildning utan att strandskyddet motverkas, bör ytterligare mark kunna ingå i en kombinationsfastighet, om marken utanför tomtplatsen inte ska bebyggas eller bli föremål för några andra åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde eller strandskyddets syften motverkas av något annat skäl.



NJA 2022 s. 133, bostadshuset inringat med blått.

I efterföljande praxis från MÖD har det ställts relativt höga krav på att sökanden ska kunna precisera och redogöra för tänkt användning av markområden inom strandskyddat område. I den prövningen har domstolen först och främst ställt krav på att sökanden kan göra sannolikt att marken behövs för den verksamhet han eller hon har uppgett. Vidare har det krävts att det för tänkt användning av marken inte ska behövas någon omställning av marken som kan innebära att den blir föremål för åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde. Därefter har domstolen bedömt hur fastighetens omfattning och utformning i övrigt påverkar risken för en ökad privatisering. Där har bostadsdelens belägenhet och annan topografi haft betydelse för utgången.

I de fall en blivande fastighets bostad med tomt varit belägen utanför strandskyddat område och tomten dessutom varit avskärmad från det strandskyddade området, har fastighetsbildningen bedömts innebära att risken för privatisering varit lägre. Detta förutsatt att domstolen kunnat bedöma vilken markanvändning som planeras för den mark som är allemansrättsligt tillgänglig, att markanvändningen är förenlig med ändamålet samt att inga förbjudna åtgärder ska vidtas inom strandskyddat område.

Veduttag som kombinerat ändamål till bostad har i rättspraxis normalt ansetts innebära en risk för privatisering. Det har dock accepterats att mindre områden skog ingår, närmast som ett marginalområde. Även veduttag som ett extra kombinationsändamål för begränsade arealer har accepterats.

Nedan redovisas ett antal mål från MÖD.

Rättsfall där risken för privatisering inte bedömdes vara mindre

Rättsfall: Veduttag innebar risk för privatisering

MÖD, 2023-08-11, F 9489-22. Domstolen konstaterade att ändrad användning av skogsmark på skogsbruksfastighet till veduttag för bostadsfastighet inte kan anses innebära ett sådant undantagsfall som gör att risken för privatisering är mindre.



Bild till MÖD F 9498-22.

Rättsfall: Julgransodlingen

MÖD, 2023-04-11, F 2317-22. Mark för julgransodling inom strandskydd fick inte föras till bostadsfastighet. Detta skulle innebära ny markanvändning. Bostadsfastigheten som skulle motta marken låg helt inom strandskydd.

Rättsfall: Oklar markanvändning, veduttag godtogs inte

MÖD, 2022-11-02, F 12095-21 (Ej PT i HD). Sökanden hade uppgett att området skulle användas för veduttag, men det saknades mer preciserade uppgifter om vad marken skulle användas till. Domstolen ansåg att det under dessa förutsättningar inte fanns skäl att lägga marken inom strandskyddat område till bostadsfastigheten. Det fanns även risk för att området på sikt skulle få en mer privat karaktär. Bostadsdelen låg inom strandskydd utan avgränsande element. Fastighetsbildning nekades.

Rättsfall: Oklar markanvändning

MÖD, 2022-10-21, F 7660-21. Bostadsdel låg inom strandskyddat område och det var oklart vilken verksamhet som skulle bedrivas på marken. Fastighetsbildningen nekades.

Rättsfall: Bostadsdel inom strandskydd och förbjuden markanvändning

MÖD, 2022-05-27, [F 9611-20](#) (Ej PT i HD). Fastighetsbildningen ansågs leda till en överhängande risk för ökad privatisering. Bostadsdelen låg inom strandskyddat område utan avgränsningar mot vattnet. Avsedd markanvändning innebar en ändrad markanvändning från ängsmark till småbruk för odling och djurhållning, vilket kunde förväntas kräva förbjudna åtgärder eller att strandskyddets syften skulle komma att påverkas av annat skäl.

Rättsfall: Avsedd användning krävde förbjudna åtgärder

MÖD, 2022-05-27, F 14317-20 (Ej PT i HD). Fastighetsbildning nekades. Avsedd användning av marken i form av djurhållning, grönsaksodling och odling i växthus skulle enligt domstolen innebära en förändring av marken, som bestod av slybeväxt mark som delvis var sank, något som inte ansågs förenligt med strandskyddets syften.

Rättsfall där risken för privatisering bedömdes vara mindre

Rättsfall: Fastighetsutformning gav låg risk för privatisering, veduttag som ett av andra ändamål tilläts.

MÖD, 2022-09-16, F 2034-21. Förutsättningarna att tomtplatsen låg utanför strandskydd, marken skulle fortsatt användas som tidigare och lottens utformning bidrog till att domstolen menade att risken för privatisering var mindre. Fastighetsbildningen innebar avstyckning av bostadsdel från skogsbruksfastighet.



Bild till MÖD F 2034-21. Röda linjer visar avgränsning för lotten.

Rättsfall: Avgränsad bostadsdel utanför strandskyddat område, pågående markanvändning

MÖD, 2022-05-27, F 1808-21. Avsedd markanvändning var pågående och bostadsdelen låg utanför strandskyddat område med en väg som avgränsade den mot stranden. Domstolen bedömde därför att risken för privatisering var låg.

MÖD, 2022-05-27, F 7306-20. Fastighetsbildning kunde tillåtas eftersom det rörde sig om en pågående markanvändning som avsågs fortsätta samt att bostadshuset låg utanför strandskyddat område och skiljdes av med både väg och mur.

Undantagsfallet att fastighetsbildningen sker inom LIS-område

Prövningen av undantaget av att tillåta fastighetsbildningen utifrån detta undantag har tillkommit genom rättspraxis (se NJA 2022 s. 133 ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”). Undantagsfallet innebär att det finns ett större utrymme för att tillåta fastighetsbildning i det fall området som berörs av prövningen ligger inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, ett s.k. LIS-område enligt 7 kap 18 e § MB.

Rättsfall: LIS-område och fastighetsbildning för kombiändamål

NJA 2022 s. 133 ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”. Domstolen uttryckte att fastighetsbildning för bostadsfastigheter med kombinerat ändamål torde kunna aktualiseras inom LIS-områden under förutsättning att det i en utredning i förrättningen är visat att åtgärden bidrar till utveckling av landsbygden (p. 27). Utredningen behöver visa att åtgärden kommer att leda till en långsiktigt positiv ekonomisk påverkan i ett lokalt eller regionalt perspektiv.

Rättsfall: Prövning av LIS-område som undantag kräver utredning

MÖD, 2023-08-11, F 9489-22 (se även MÖD F 12095-21, ej PT i HD). I målet saknades närmare utredning om hur ändringarna i fastighetsbildningen skulle bidra till utvecklingen av landsbygden. Domstolen ansåg att omständigheten att fastigheten var belägen inom LIS-område därmed inte kunde ges någon betydelse vid bedömningen av om strandskyddets syften motverkades.

D. Uppdelning av jord- och skogsbruksfastigheter

Omreglering av jord- och skogsbruksfastigheter har vanligtvis ingen betydelse för strandskyddet. I de fall som omregleringen leder till att en stor, strandnära bostadsfastighet bildas som restfastighet aktualiseras emellertid strandskyddsfrågan.

En fråga är därför om det vid en överföring av mark från en jord- och skogsbruksfastighet är möjligt att som en restfastighet godta en stor strandfastighet för enbart bostadsändamål vilken innefattar mark som är allemansrättsligt tillgänglig. Bestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL innehåller ett undantag från lämplighetskravet 3 kap. 1 § FBL, men den möjliggör inte undantag från 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Det innebär att en restfastighet inom strandskyddat område måste vara förenlig med strandskyddets syften för att kunna godtas.

I de fall restfastigheten är avsedd att få kombinerat ändamål blir bedömningen något annorlunda och utrymmet för sådan fastighetsbildning är större än i de fall det är fråga om renodlat bostadsändamål (se NJA 2022 s. 133 ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”).

Liknande resonemang tillämpas även i de fall fastighetsbildning avses ske där ändamålet blir ett annat än bostad alt. kombinerat bostadsändamål. En prövning mellan det tilltänkta ändamålet och förbuden i 7 kap. 15 § MB bör då vidtas.

Rättsfall: Bostadsskifte som rest

MÖD, 2021-05-20, F 2960-19. MÖD bedömde att slutresultatet av en reglering mellan jordbruksfastigheter innebar att en ny olämplig bostadsfastighet kunde tillåtas som ett led i att förbättra fastighetsindelningen (3 kap 9 § FBL). Restfastigheten kom att bestå av allemansrättsligt tillgänglig mark utanför en tomtplatsbestämning som beslutats i samband med strandskyddsdispens för bostadshus, se bild nedan. Domstolen ansåg dock att åtgärden inte stred mot strandskyddets syften eftersom byggnaden var befintlig, inga nya gränser tillkom samt att det till dispensen för bostadsbyggnaden fanns villkor om att tomten skulle avgränsas med staket.



Bild 5: Ortofoto med skiss där blått streck visar dispensbeslutets krav på var staket ska uppföras och även slutet på tomplatsen tillhörande mål med nummer F 2960-19 meddelad av MÖD.

Rättsfall: Specialfallet i skärgården

Svea HovR, 2003-10-16, Ö 7737-02 (Lm ref 03:5). Avstyckning av bostadsfastighet för kombinerat ändamål tilläts inom strandskydd eftersom lottens användning i praktiken inte skulle komma att förändras. Fastighetsindelningen före åtgärden ansågs ha saknat betydelse på grund av att fastigheten var utlagd på separata öar. HovR gjorde även en avvägning mellan de två allmänna intressena strandskydd och bevarande av en levande skärgård.

I detta sammanhang bör noteras att det finns två avgöranden i HD från år 1979 (Lm ref 79:81) och 1981 (NJA 1981 ref 1155, Lm ref 81:31) som tillåtit olämpliga restfastigheter inom strandskydd. Målen gällde främst en tillämpning av undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL från lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL. Samtidigt prövades emellertid även strandskyddsfrågan enligt 3 kap. 2 § FBL. Det bör beaktas att det vid tiden pågick en reform för jordbruksrationalisering, där det genom den statliga lantbruksnämnden bedrevs ett aktivt arbete med att reducera småjordbruk. Jordbruksrationaliseringar var vid tiden således ett särskilt angeläget intresse. Eftersom jordbrukspolitiken idag är en annan samt att möjligheten för kombinationsfastigheter tillkommit, bör dessa domar ses i ljuset av på senare tid tillkommen praxis.

E. Andra anläggningar än byggnader

Strandskyddsbestämmelserna är annorlunda utformade för andra anläggningar än byggnader genom att det inte finns något absolut förbud mot att uppföra sådana anläggningar utan dispens. I stället gäller det villkorade förbudet att anläggningar eller anordningar inte får utföras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

När det gäller möjligheterna till dispens gäller särskilt för detta fall att hänsyn ska tas till att vissa anläggningar är av karaktären att de måste ligga nära vattnet (7 kap. 18 e § 3 MB). Det är därför av naturliga skäl lättare att åberopa särskilda skäl för att utföra en brygga än för att utföra en anläggning som likaväl skulle kunna placeras på någon annan del av fastigheten.

I övrigt sker strandskyddsprövningen på motsvarande sätt som för en byggnad, dvs. genom en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen mot bakgrund av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 e -g §§ MB.

Biotopskydd

Enligt 7 kap. 11 § MB får små mark- eller vattenområden som utgör livsmiljö för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda förklaras som biotopskyddsområde av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Syftet med biotopskyddet är att bevara mark- och vattenområden som utgör särskilt lämpliga miljöer för vissa djur- och växtarter eller som av annat skäl är särskilt skyddsvärda. Det krävs inte att området har unika egenskaper, se prop. 1997/98:45, del II, s. 80. Biotopskyddsområden kan bildas på två olika sätt.

Det ena sättet är att regeringen, enligt 7 kap. 11 § första stycket 1 MB, förordnar att samtliga områden av ett visst slag inom landet eller en del av landet ska utgöra biotopskyddsområden. Dessa förordnanden kallas *generella biotopskydd* och framgår av bilaga 1 till 5 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. I bilagan finns en tydlig definition av varje biotop. Nedan följer en uppräkningslista av de generella biotopskydden, med en kort beskrivning.

1. Allé - med allé i detta sammanhang avses vuxna lövträd planterade i enkel eller dubbel rad längs en väg, en tidigare väg eller i ett övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.
2. Källa med omgivande våtmark i jordbruksmark.
3. Odlingsröse i jordbruksmark – röset beläget i eller i anslutning till jordbruksmark.
4. Pilevall - biotopen är noga definierad i bilagan med bland annat en beskrivning av antalet träd samt biotopens längd och utbredning.
5. Småvatten och våtmark i jordbruksmark - arealen uppgår till högst ett hektar. I bilagan finns en detaljerad definition av biotopen.
6. Stenmur i jordbruksmark - denna ska vara tydlig och ha exempelvis en avgränsande funktion.
7. Åkerholme – biotopen utgörs av en holme av natur- eller kulturmark om högst 0,5 hektar och ska omges av åker- eller kultiverad betesmark.

Det andra sättet är att ett visst geografiskt område avgränsas för att utgöra ett biotopskyddsområde, beslut fattas i det enskilda fallet. Enligt 6–7 a §§ förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. har länsstyrelsen, Skogsstyrelsen samt kommuner befogenhet att besluta om sådana biotopskyddsområden. Besluten, liksom de fastigheter som berörs, ska framgå av fastighetsregistret, 27 § 3 punkten förordning (2000:308) om fastighetsregister.

Undantag från biotopskyddet

Genomförande av detaljplan och dyl.

Även om ett mark- eller vattenområde utgör biotopskyddsområde får de verksamheter bedrivas och åtgärder utföras som behövs för att genomföra en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt PBL, om detaljplanen eller områdesbestämmelserna har antagits innan biotopskyddsområdet beslutades, se 8 a § andra stycket förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Väg- och järnvägsplan samt nätkoncession för linje

Ännu ett undantag återfinns i 7 kap. 11 a § MB. Om byggande av allmän väg eller järnväg enligt en fastställd vägplan enligt väglagen (1971:948) eller en fastställd järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg berör ett *generellt biotopskydd* gäller inte förbudet att åtgärden inte får skada naturmiljön. Detsamma gäller om det generella biotopskyddet påverkas av byggande och underhåll av en starkströmsledning enligt en nätkoncession för linje enligt ellagen. Inverkan på det generella biotopskyddet hanteras nämligen inom ramen för framtagandet av respektive plan samt vid prövningen av ansökan om koncession.

Omedelbar anslutning till bebyggelse

Enligt 8 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. gäller inte biotopskyddet mark- eller vattenområden i omedelbar anslutning till bebyggelse. Med bebyggelse i detta sammanhang avses byggnader. I [MÖD 2012:12](#) har MÖD klarlagt vad som menas med *omedelbar anslutning till bebyggelse*. Träden ifråga stod tätt inpå tomtgränsen till ett antal fastigheter, men ca 20 till 30 meter från närmaste bostadshus. MÖD menade därför att avståndet inte var sådant att allén kunde anses stå i omedelbar anslutning till bebyggelse. Notera att det inte endast är det fysiska avståndet till bebyggelsen som blir avgörande för rekvisitetet ”i omedelbar anslutning” utan även om det föreligger någon risk för att träden ska orsaka skada på bostadshusen eller att biotopskyddet kan få orimliga konsekvenser för den närliggande bebyggelsen. Eftersom så inte var fallet fann MÖD att det generella biotopskyddet gällde, allén var inte placerad i omedelbar anslutning till bebyggelsen.

Dispens från biotopskyddet

Inom biotopskyddsområden får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. För de generella biotopskydden får emellertid Länsstyrelsen medge dispens, om det finns särskilda skäl. För övriga biotopskyddsområden är det den myndighet som har bildat området som också prövar dispensansökan, 7 kap. 11 § andra stycket MB. Även i de fallen krävs särskilda skäl.

Precis som med strandskydd och andra områdesskydd innebär kravet om särskilda skäl för dispens att möjligheten till dispens utnyttjas restriktivt

(prop. 2008/09:214 s. 95). I förarbeten till MB anges att det framförallt är vid oförutsedda situationer som dispens kan komma att bli aktuellt i ett biotopskyddsområde (prop. 1997/98:45 del 1 s. 314).

I sin dom RÅ 1997 ref 59 gick Regeringsrätten på samma linje. Här lyftes även fram att biotopskyddet tillmätts stor betydelse från naturvårdssynpunkt i förarbeten till dåvarande naturvårdslagen. Vid dispensgivning får de långsiktigt samlade effekterna av omfattande dispenser i en trakt tas med i avvägningen mellan motstående allmänna och enskilda intressen. I en färskare dom från Mark- och miljööverdomstolen, [MÖD 2006:16](#), angav sökanden också möjligheten att bedriva ett rationellt jordbruk, här var det fråga om biotopen småvatten och våtmarker i jordbruksmark. Domstolen fann att skälet inte kunde anses utgöra ett särskilt skäl för dispens, särskilt inte när dispensen var oförenligt med skyddets syfte.

Rättsfall: Stenmurar i jordbruksmark

[RÅ 1997 ref 59](#). En lantbrukare på Öland ansökte om dispens från biotopskyddet för att få ta bort 600 meter av de cirka 4 400 meter stenmurar han hade på sina inägor. Han menade att murarna försvårade ett rationellt jordbruk. Regeringsrätten konstaterade att förbudet visserligen skulle försvåra jordbruksdriften, men att olägenheterna inte skulle bli så stora att det skulle uppstå ett missförhållande mellan det enskilda intresset och allmänna intresset att bevara biotoperna. Dispens medgavs inte.

Särskilt avseende jordbruket och det generella biotopskyddet

Sedan den 1 januari 2014 finns enligt 7 kap 11 b § MB en precisering av vad som avses med särskilda skäl i vissa situationer. Bestämmelsen anger att särskilda skäl för dispens under vissa förutsättningar föreligger för åtgärder som vidtas för att underlätta jordbruket när generellt biotopskydd föreligger. För dispens krävs dels att åtgärden behövs för att utveckla eller bibehålla ett aktivt brukande av jordbruksmark, dels att biotopskyddets syften fortfarande kan tillgodoses.

Biotopskydd vid fastighetsbildning

Eftersom det generella biotopskyddet gäller för en lång rad vanligt förekommande företeelser i landskapet är det viktigt att LM är uppmärksam på detta förhållande och vid behov samråder med länsstyrelsen. Detsamma gäller vid åtgärder som sker i eller i anslutning till de biotopskyddsområden som har beslutats i det enskilda fallet. Samråd sker här med den myndighet som i det enskilda fallet har beslutat om biotopskydd.

I de fall en Lst eller en kommun fattat beslut om biotopskydd för ett område som framgår av bilaga 3 till förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., exempelvis ”naturliga sjöutlopp med omgivande mark” och ”grunda havsvikar”, finns en biotopbeskrivning att finna på Naturvårdsverkets hemsida. I beskrivningen ingår bland annat exempel på verksamheter och åtgärder som kan anses skada naturmiljön i biotopen. Beskrivningarna kan ge en god ingång till bedömningen huruvida behov av samråd föreligger i ett fastighetsbildningsärende.

Notera att för flertalet biotoper förutsätts i definitionen att de är omgivna av eller ligger i anslutning till jordbruksmark, såsom odlingröse, pilevall samt småvatten och våtmark. För biotopen åkerholme gäller att den omges av åkermark eller kultiverad betesmark. Detta medför att vid fastighetsbildning som innebär omvandling av exempelvis åkermark till tomtmark invid åkerholmen potentiellt kan påverka biotopen åkerholme. Påverkan kan bli

sådan att biotopen ifråga inte längre omges av åkermark med anledning av fastighetsbildningen. Sådana förhållanden innebär att åkerholmen därmed inte heller omfattas av definitionen för biotopen. Åtgärder som kan skada en biotop är förbjudna, en åtgärd som innebär att biotopen inte längre uppfyller definitionen och upphör att finnas medför typiskt sett en sådan skada som är förbjuden. Att i ett tidigt stadie identifiera eventuella biotoper samt genomföra samråd med rätt myndighet är därför att föredra. För en fördjupning hänvisas till Naturvårdsverkets handbok 2012:1 Biotopskyddsområden Vägledning om tillämpningen av 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

Bedömningen i ett ärende om fastighetsbildning som sker i eller i närheten av ett biotopskyddsområde eller som omfattar något av de generella biotopskydden följer metoden i inledningen, avsnitt Prövningsordningen i 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Naturresevat

Inrättande av naturresevat regleras i 7 kap. 4 § MB. Syftet med resevatet kan omfatta såväl skydd innebarande ett avsevärt försvårande av pågående markanvändning, som mindre ingripande föreskrifter. De naturvårdsområden som inrättats enligt den tidigare naturvårdslagen ska vid tillämpning av miljöbalken betraktas som naturresevat. Bestämmelsen i 7 kap. 4 § MB medger att naturresevat bildas för flera olika ändamål. Det första syftet som anges i bestämmelsens första stycke är att biologisk mångfald ska bevaras. Det resevatsändamålet knyter an till miljöbalkens övergripande mål som uppställs i dess portalparagraf. För att uppnå detta syfte kan ett naturresevat behöva vara större än området som omfattar de direkta naturvärdena, för att skapa en skyddande buffertzona. Det andra syftet som anges är att vårda och bevara värdefulla naturmiljöer. I begreppet ingår bland annat en vacker landskapsbild och geologiska värden som båda kan skyddas med hänvisning till att de utgör värdefull naturmiljö. Slutligen anger bestämmelsens första stycke att ett naturresevat kan bildas för att tillgodose behovet av områden för friluftslivet. Både tätortsnära områden och områden längre bort från bebyggelse kan utgöra ett sådant friluftsintrasse som kan motivera att ett naturresevat bildas. Ett och samma naturresevat kan inrättas för att samtidigt fylla flera syften. Många områden har till exempel värden både från ekologisk synpunkt och med hänsyn till sin naturskönhet. I den utsträckning de ekologiska värdena tål det, kan sådana områden samtidigt tillgodose behovet av rekreatjonsområden.

Vid bildandet av ett naturresevat får den myndighet som fattar beslut om inrättandet bestämma om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden i den utsträckning det behövs att uppnå resevatets syfte, 7 kap. 5 § MB. Inskränkningarna kan exempelvis utgöra förbud mot bebyggelse eller avstyckning, täktförbud samt förbud mot uppodling, plantering eller avverkning. I vissa fall meddelas tillträdesförbud under hela eller delar av året. Myndigheten får även förplikta ägare och innehavare av särskild rätt till fastighet att tåla sådana intrång som behövs för att tillgodose syftet med ett naturresevat, 7 kap 6 § MB.

Inskränkningarna framgår av föreskrifterna för naturresevatet.

Undantag från naturreservatsföreskrifter

Myndigheten kan även i föreskrifterna ange undantag från de inskränkningar som meddelats. Undantagen framgår således direkt av naturreservatsföreskrifterna och kan exempelvis innebära att förbudet mot en viss åtgärd inte gäller i en närmare angiven situation eller inte gäller åtgärder som vidtas av vissa myndigheter.

Regleringen i 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL förutsätter att naturvårdsföreskrifter träffar den aktuella åtgärden. Om ett undantag i naturreservatsföreskrifterna är tillämpligt omfattas inte den i naturreservatsföreskriften beskrivna situationen av förbud eller inskränkningar enligt föreskriften. Detta innebär att den situationen som undantaget pekar ut inte behöver prövas enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL i fastighetsbildningsärendet, en naturvårdsföreskrift finns förvisso men undantaget gör att den inte tillämpas på förhållandet. Uppstår en sådan situation är det ändamålsenligt att kontakta den myndighet som meddelat reservatsföreskrifterna med en förfrågan om tolkningen av undantagen i reservatsföreskrifterna är korrekt.

Dispens och tillstånd

Föreskrifter om inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden är avsedda att gälla långsiktigt och ska skapa ett definitivt skydd för området ifråga (prop. 1997/98:45, del 2, s. 75). Dispens från föreskrifterna kan endast meddelas dels om det finns särskilda skäl, dels om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte, 7 kap. 7 § andra stycket och 26 § MB.

I vissa fall har myndigheten som beslutat om inrättandet av naturreservatet i föreskrifterna angett ett tillståndskrav för en angiven åtgärd. Exempelvis kan det gälla förbud mot friluftsarrangemang i visst angivet område såvida inte myndigheten meddelat tillstånd för arrangemanget.

Naturreservat kan även vara Natura 2000-områden, för vilka det krävs särskilda tillstånd för vissa åtgärder, se nedan i avsnittet Natura 2000.

Förrättningen berör naturreservat

Rättsfall: Avstyckningsförbud inom naturreservat enligt reservatsföreskrifter

[NJA 1999 s. 735](#). HD fann att en reservatföreskrift om avstyckningsförbud utgjorde hinder mot avstyckning av markområde inom naturreservatet. HD uttalade att avstyckningsförbudet avsåg motverka att enskilda intressen utvecklades inom reservatet till nackdel för de allmänna intressen som reservatet skulle tillgodose. Rättsfallet får anses ge stöd för att det är möjligt att med stöd av 7 kap. 5 § andra stycket MB meddela reservatföreskrift om avstyckningsförbud.

Rättsfall: Avstyckningsförbud inom kommunalt naturreservat enligt reservatsföreskrifterna

MÖD, 2024-06-27, F 1487-23 avstyckning inom naturreservat. Det kommunala naturreservatet är beläget inom en befintlig fastighet X. Kommunen ansökte om avstyckning från fastigheten X i syfte att avskilja naturreservatet till en egen fastighet. Efter avstyckningen bestod stamfastigheten av ett antal lägergårdsbyggnader m.m. Marken delades upp på skifte 1 och skifte 2. MÖD konstaterar att skifte 2 låg inom naturreservatet. Enligt punkten A5 i reservatföreskrifterna var det förbjudet att avstycka fastighet eller tomt. Eftersom skifte 2 var beläget inom naturreservatet stred avstyckningen mot reservatföreskriften och därmed

även mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Avstyckningen avseende skifte 2 kunde därför inte tillåtas. MÖD upphävde LM:s beslut och förrättningen återförvisades för att kommunen skulle få möjlighet att jämka sin ansökan så att stamfastigheten endast omfattade skifte 1.

Rättsfall: Avstyckning av bagarstuga inom naturreservat tilläts

MÖD, 2020-12-21, F 12819-19. Avstyckningen avsåg en bagarstuga med omgivande mark, som var belägen inom ett naturreservat. Avstyckningen tilläts trots att länsstyrelsen lämnat negativt yttrande vid samråd. Domstolen menade att avstyckningen inte stred mot naturreservatets syfte eftersom syftet med avstyckningen var att den lokala byaföreningen genom åtgärden bättre skulle kunna vårda bagarstugan med tomt. Dessutom menade MÖD att vid en eventuell försäljning av lotten var den nya ägaren bunden av bestämmelserna för reservatet.

Förfarandet vid bedömningen om en fastighetsbildningsåtgärd kan ske inom ett naturreservat är densamma som för övriga områdesskydd och följer av *avsnittet Prövningsordningen i 3 kap. 2 § andra stycket FBL*. Om naturreservat berörs av förrättning är samråd med ansvarig myndighet ofta lämpligt.

Naturminne

Särpräglade naturföremål får av länsstyrelsen eller kommunen förklaras som naturminne enligt 7 kap. 10 § MB, om det behöver skyddas eller vårdas särskilt. Förklaringen får omfatta även det område på marken som krävs för att bevara naturföremålet och ge det behövligt utrymme.

Natura2000

I syfte att genomföra krav i art- och habitatdirektivet (direktiv 92/43/EEG) och fågeldirektivet (direktiv 2009/147/EG, tidigare direktiv 79/409/EEG) till skydd för arter och livsmiljöer som förekommer i ett europeiskt ekologiskt sammanhängande nät av områden (Natura2000) finns bestämmelser i 7 kap. 27-28 §§ MB om förteckning över samtliga dessa Natura2000-områden samt förslag till sådana områden.

I 7 kap. 28 a § MB föreskrivs att tillstånd krävs för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura2000-område. En användning av mark och vatten som kan påverka ett Natur 2000-område får komma till stånd endast efter det att tillstånd har lämnats (se 4 kap. 8 § MB). Det är länsstyrelsen som prövar tillståndsfrågan (7 kap. 29 b § MB). Kraven för att tillstånd ska kunna lämnas är högt ställda och framgår av 7 kap. 28 b § MB. I de fall en verksamhet eller åtgärd måste genomföras av tvingande orsaker och alternativa lösningar saknas kan tillstånd lämnas enligt 7 kap. 29 § MB efter regeringens medgivande.

Sker fastighetsbildningsåtgärder i ett Natura2000-område företas bedömningen vid LM enligt den metod som finns i *avsnittet Prövningsordningen i 3 kap. 2 § andra stycket FBL*.

Förordnande om skydd för landskapsbilden

Länsstyrelsen kunde enligt 19 § naturvårdslagen (1964:822) meddela förordnanden till skydd för landskapsbilden, ofta kallat landskapsbildsskydd. Möjligheten att meddela sådana förordnanden upphörde den 1 januari 1975. Enligt övergångsbestämmelser till naturvårdslagen och 9 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken

gäller dessa äldre förordnanden fram till dess att länsstyrelsen bestämmer något annat. Förordnandena anses numera motsvara bestämmelserna om naturreservat.

Syftet med landskapsbildsskyddet var att erhålla en kontroll av lokaliseringen av bebyggelse och vissa arbetsföretag inom områden där länsstyrelsen fann att omsorgen om landskapsbilden var speciellt viktig. Av förarbetena framgår att detta exempelvis kan vara fallet där landskapsbilden bjuder på framträdande naturskönhet eller andra sevärd naturförhållanden. Det kan också i vissa fall vara fråga om en mer vanlig landskapsbild som bör skyddas från störande inslag (prop. 1964:148 s. 77 ff.) Förordnandena innebär krav på länsstyrelsens tillstånd inom utpekade områden för uppförande av byggnader och vissa slag av arbetsföretag. Utöver sådana tillstånd, kan lov och dylikt också erfordras för åtgärden.

Vid fastighetsbildning inom områden med förordnande om landskapsbildsskydd bör LM samråda med länsstyrelsen om tveksamhet uppstår huruvida fastighetsbildningen kan komma att inverka på landskapsbilden. Bedömningen av förordnandets inverkan på bedömningen av ansökan sker enligt den metod som framgår av avsnittet *Prövningsordningen i 3 kap. 2 § andra stycket FBL*.

Forn- och byggnadsminnen

Fornlämningar

Vad som avses med fornlämningar framgår av 2 kap. 1 § KML. Enligt 2 kap. 2 § KML hör ett visst skyddsområde till en *fast fornlämning*, ett s.k. fornlämningsområde. Dess gränser kan vid behov bestämmas av Lst. Ett fornlämningsområde finns emellertid alltid, oavsett om någon uttrycklig bestämning av fornlämningens gränser har skett eller inte. Syftet med ett fornlämningsområde är dels att skydda den mark som behövs för att bevara fornlämningen, dels att skapa ett skydd för själva miljön i syfte att låta fornlämningen framträda i en så ursprunglig omgivning som möjligt. Av detta följer att områdets storlek varierar inom mycket vida gränser beroende på typen av fornlämning, jämför t.ex. en enstaka runsten med Uppsala högar. Beträffande vissa fornlämningar, t.ex. fornborgar, ingår ofta naturliga formationer som en del i fornlämningens konstruktion. Det är enligt 2 kap. 6 § KML förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, planering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Lst får meddela särskilda föreskrifter till skydd för en fast fornlämning enligt 2 kap. 9 § KML. Sådana föreskrifter kan även avse ett område i anslutning till fornlämningen. Lst får också enligt 2 kap. 23 § KML meddela att en föreskrift ska gälla tills vidare i avvaktan på att en viss fråga avgörs slutligt. Detta gäller dels frågan om gränsen för fornlämningsområdet, dels frågan om vilka särskilda föreskrifter som ska gälla.

Närmare information om kända fornlämningar finns i Riksantikvarieämbetets karttjänst [Fornsök](#). Även länsstyrelsernas GIS har ett skikt med fornminnen. Långt ifrån alla fasta fornlämningar är dock kända. LM bör därför alltid uppmärksamma möjligheten att det kan förekomma ännu oupptäckta fasta fornlämningar och samråda med länsstyrelsen när det gäller anläggningar och terrängformationer som

bedöms, eller kan misstänkas, vara fornlämningar. Ingående vägledning om tillämpningen av 2 kap. KML finns på Riksantikvarieämbetet hemsida.

Skyddsområden enligt KML innefattas i begreppet särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark i 3 kap 2 § andra stycket FBL. *Fastighetsbildning* inom eller i närheten av ett område där det finns en fast fornlämning ska ske så att bevarandet av fornlämningen inte försvåras eller äventyras. Hänsyn ska tas även till det skyddsområde som hör till fornlämningen. Normalt är det olämpligt att vid en avstyckning låta en fast fornlämning ingå i styckningslotten. Detta beror på den inskränkning i förfoganderätten till marken som följer av KML:s bestämmelser. Vidare får det ofta anses vara av allmänt intresse att fornlämningar är tillgängliga för allmänheten. Om en fast fornlämning berörs är samråd med Lst att föredra.

Vid behov bör en fast fornlämning markeras på förrättningskartan. I förrättningshandlingarna bör även erinras att fornlämningen är skyddad enligt lag.

När fornlämningar är spridda över ett större område är det otillräckligt att varje enskilt objekt beaktas för sig. Stor vikt bör i stället fästas vid fornlämningens inbördes sammanhang och förhållandet till det omgivande landskapet, bland annat de topografiska förutsättningarna för olika fornlämningars tillkomst. Fastighetsbildning för ny bebyggelse eller annan ändrad markanvändning inom ett område beläget mellan olika fornlämningar kan vara olämpligt ur kulturmiljösynpunkt även om avståndet till den enskilda fornlämningen är relativt stort. Översiktsplanen brukar redovisa miljöer och områden av betydelse för kulturminnesvården.

Den som vill rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning ska ansöka om tillstånd hos Lst, ett tillstånd kan komma att förenas med villkor. Tillstånd får lämnas endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. Om annan än markägaren ansöker om tillstånd kan ansökan avslås skulle fastighetsägaren motsätta sig åtgärden och det inte finns synnerliga skäl för att lämna tillstånd. För att erhålla tillstånd får Lst ställa krav på att det ska ske en arkeologisk undersökning för att ta tillvara fornfynd och dokumentera resultaten, eller om särskilda åtgärder för att bevara fornlämningen (2 kap. 12-13 §§ KML).

Byggnadsminnen

I samband med att en byggnad eller annan anläggning av länsstyrelsen förklaras som byggnadsminne ska skyddsföreskrifter för byggnadens bevarande upprättas. I vissa fall kan dessa också innehålla föreskrifter för det kringliggande området (3 kap. 2 § KML). För mer information om byggnadsminnen hänvisas till [Riksantikvarieämbetet](#).

Kulturresevat

Ett mark- eller vattenområde får med stöd av 7 kap. 9 § MB förklaras som kulturresevat i syfte att bevara värdefulla kulturpräglade landskap. Både Lst och kommun har möjlighet att fatta beslut om kulturresevat. Sammanfattningsvis gäller samma bestämmelser för kulturresevat som för naturresevat. För bedömning enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL som berör kulturresevat hänvisas till avsnitt *Prövningsordningen i 3 kap. 2 § andra*

stycket FBL. Aktuell förteckning över landets kulturresevat finns hos [Riksantikvarieämbetet](#).

Byggnadsförbud invid väg och järnväg

I 47- 48 §§ VägL anges särskilda bestämmelser om byggnadsförbud, dels invid vägområde dels inom det vägområde som anges i vägplan. För bland annat uppförande av byggnader och anläggningar krävs väghållarens tillstånd när vägplan gäller. I vägområde utan vägplan prövar Lst frågor om tillstånd. Även i 56 § AL och 3 kap. 2 § lagen om byggande av järnväg finns bestämmelser om byggnadsförbud i anslutning till väg respektive järnväg.

Vid fastighetsbildning som omfattar ett område med bestämmelser om byggnadsförbud ska en bedömning ske enligt 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL och enligt den ordning som framgår av avsnitt *Prövningsordningen i 3 kap. 2 § andra stycket FBL*.

3 kap. 3 § Hänsyn till planering där detaljplan saknas

3 § Inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. *Lag (1987:124).*

Medan 3 kap. 2 § säkerställer samordningen med planer och särskilda bestämmelser om bebyggelse eller annan markanvändning innehåller 3 kap. 3 § den allmänna bestämmelsen om samordningen med samhällsplaneringen i områden där detaljplan saknas. Bestämmelsen innebär att fastighetsbildning alltid ska föregås av en planmässig bedömning. Detta gäller fastighetsbildning för såväl bebyggelse som för annat ändamål, t.ex. jordbruk, täktverksamhet eller kommunikation.

Planmässig bedömning

Villkoren i 3 kap. 3 §

Enligt 3 kap. 3 § får fastighetsbildning där detaljplan saknas inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Dessa villkor är tillämpliga vid all fastighetsbildning, således inte bara vid fastighetsbildning för bebyggelse. De tre villkoren är inbördes sidoordnade. Fastighetsbildning får således inte ske om åtgärden möter hinder i något av villkoren.

Paragrafen innebär ett krav på planmässig bedömning. Den åsyftade innebörden är att fastighetsbildningen ska iaktta intentionerna i samhällsplaneringen. Med samhällsplaneringen avses här främst översiktsplaneringen enligt PBL, eftersom det är inom dennas ram som markanvändnings- och bebyggelsefrågorna får sin övergripande behandling. Men också den regionala utvecklingsplaneringen samt olika slag av sektoriellt bedriven planering, såsom naturvårdsplanering och planering för jord- och skogsbrukets utveckling är av betydelse.

Det krav på planmässig bedömning som ligger i 3 kap. 3 § innebär att de allmänna intressen som enligt 2 kap. PBL ska beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse ska iakttagas vid fastighetsbildning. Också den allmänna intresseavvägningen i 2 kap. 1 § PBL är därvid relevant, dvs att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas. Eftersom 2 kap. PBL bl.a. hänvisar till bestämmelser i MB innebär det sagda att också dessa bestämmelser kan ha betydelse som underlag för planmässiga bedömningar vid fastighetsbildning (se prop. 1989/90:151 s. 17 x).

Bedömningsunderlag

Som underlag för den planmässiga bedömningen tjänar i första hand kommunens översiktliga planering. Denna ska enligt PBL vara sammanfattad i en kommuntäckande översiktsplan, men också annat översiktligt material kan ha betydelse som bedömningsunderlag vid fastighetsbildningen.

Till det planmässiga bedömningsunderlaget hör som tidigare har nämnts de riktlinjer som statsmakterna har ställt upp för markhushållningen enligt MB. Hushållningsreglerna i 3 och 4 kap. MB är inriktade på att ge vägledning för att avgöra konkurrensfrågor om mark- och vattenanvändningen.

Vid tillämpningen av 3 kap. 3 § FBL är det viktigt att skilja sådant som orsakas av fastighetsbildningen från det som orsakas av annat eller som skulle inträffa vare sig fastighetsbildning sker eller inte (jämför prop. 1969:128 s. B 137).

Fastighetsbildning för ny bebyggelse

Avser förrättningen en åtgärd för ny bebyggelse torde det i de allra flesta fall vara nödvändigt att tillåtligheten prövas genom ett förhandsbesked eller bygglov innan beslut fattas i fastighetsbildningsfrågan. Om inte sakägaren själv inkommer med behövligt tillstånd får LM förelägga om att tillståndet söks enligt 4 kap. 25 §.

Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse

Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse möter sällan hinder av bestämmelserna i 3 kap. 3 § så vida den pågående markanvändningen inte ändras. Det är därför viktigt att utreda vilken tillåtlig användning en byggnad har.

I förarbetena till införandet av 4 kap. 25 a § i dess lydelse före 1 juni 2014 (prop. 1985/86:90 s. 106) angavs en situation då fastighetsbildningen ansågs ha haft menlig inverkan för bebyggelse och markanvändning. Det gällde fastighetsbildning för befintlig bebyggelse där LM och BN varit av olika uppfattning om den befintliga byggnaden haft sådana egenskaper att den kunnat fungera som t.ex. ett självständigt fritidshus utan ytterligare byggnadsåtgärder. BN har kanske ansett att byggnaden är så liten och har så låg standard att den snarast är att betrakta som en övernattningsstuga eller ett komplement till en annan byggnad på fastigheten. Om LM haft en annan uppfattning och fastighetsbildning skett i ett sådant fall, blir det i praktiken svårt för BN att senare stå emot krav från fastighetsägaren att få göra en tillbyggnad, eventuellt även att komplettera byggnaden med en gäststuga eftersom detta normalt medges för andra ägare av fritidshus.

Fastighetsbildningen skulle i fall som detta vara orsaken till förändring av byggnadens karaktär. Den har på grund av fastighetsbildningen övergått från komplementbyggnad till ett självständigt fritidshus med förändrade krav på markanvändning och byggande.

Naturligtvis kan det vara så att byggnaden med tillhörande mark redan tidigare utgjorde en självständig enhet i den mening som avses med tomtbegreppet i PBL. Då uppkommer självfallet inte någon förändring av byggnadens karaktär bara för att tomten avstyckas till en självständig fastighet. Med tomt menas enligt 1 kap. 4 § PBL ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”.

Rättsfall: Befäste endast befintliga förhållanden

MÖD, 2021-05-21, F 6639-20. Trots att ny fastighet vid fastighetsbildningsåtgärd kom att avvika från översiktsplanens rekommendation om minsta tomtstorlek på landsbygden, bedömdes avstyckningen inte strida mot 3 kap 3 §. Aktuella byggnader och användning av marken som berörde styckningsfastigheten hade under relativt lång tid används för bostadsändamål och tomt och innebar inte att ny mark ianspråktogs för ändamålen utan ansågs endast befästa befintliga förhållanden.

3 kap. 4 § Utfart till allmän väg

4 § Förutsätter fastighetsbildning att ny utfart till allmän väg anordnas eller befintlig utfart tas i anspråk, får fastighetsbildningen ej utan synnerliga skäl äga rum, om väsentlig olägenhet därigenom skulle uppkomma för trafiken på vägen.

Fastighetsbildning som förutsätter att ny utfart till allmän väg anordnas eller att befintlig utfart tas i anspråk får enligt 3 kap. 4 § inte utan synnerliga skäl äga rum om väsentlig olägenhet därigenom skulle uppkomma för trafiken på vägen. Beträffande definitionen av allmän väg, se 1 § VägL.

I VägL finns bestämmelser om bl.a. anslutningar till allmän väg. Enligt 39 § VägL gäller generellt förbud att utan väghållningsmyndighetens tillstånd

- ansluta eller ändra enskild körväg,
- ansluta eller ändra utfart för körtrafik från fastighet,
- ansluta eller ändra brygga som kan användas för körtrafik.

I 40 och 41 §§ VägL finns bestämmelser om vissa tvångsingripanden mot befintliga utfarter och om trafikföreskrifter. Vidare finns möjlighet för byggnadsnämnden att inom område med detaljplan förelägga ägare att ta bort eller vidta någon annan ändring med utfarten (10 kap. 17 § PBL). Detta gäller under förutsättning att det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten.

Syftet med 3 kap. 4 §

Fastighetsbildningsvillkoret i 3 kap. 4 § och tillståndskravet för anslutning i 39 § VägL har båda till syfte att inte äventyra trafiksäkerheten och framkomligheten på allmän väg.

Bestämmelserna i 3 kap. 4 § tar närmast sikte på att skydda trafikintresset från olägenheter till följd av fastighetsbildning. Anslutningsfrågorna kommer emellertid även in vid tillämpningen av 3 kap. 1 §. En fastighetsbildning som förutsätter en trafikfarlig utfart till allmän väg orsakar inte bara olägenhet för trafiken på den allmänna vägen; fastigheten som sådan blir då också olämplig.

Tillämpningsområde för 39 § VägL

Tillämpningsområdet för 39 § VägL är begränsat till anordnande av *ny anslutning* och fysisk ändring av befintlig anslutning. Bestämmelserna i 3 kap. 4 § är däremot tillämpliga också i fall då *befintlig utfart* tas i anspråk utan fysik ändring av anslutningen.

VägL skiljer begreppsmässigt mellan anslutning av *enskild körväg* och anslutning av *utfart* från fastighet. Med anslutning av utfart från fastighet avses anslutning direkt från en till den allmänna vägen gränsande fastighet. I FBL avses med utfart till allmän väg däremot både utfart från enskild väg och utfart direkt från fastighet som angränsar den allmänna vägen.

Bestämmelserna i 39 § VägL är tillämpliga på enskild körväg och på sådan utfart som kan användas för *körtrafik*. Gångvägar, cykelvägar, ridvägar och dylikt faller utanför reglerna (prop. 1969:128 s. B 133, 181). I FBL finns inte någon uttrycklig begränsning till körvägar. Det torde emellertid i de fall fastighetsbildning förutsätter att ny utfart till allmän väg anordnas i allmänhet vara fråga om utfart för körtrafik.

Bestämmelserna i 39–41 §§ VägL gäller inte i fråga om enskild väg som är redovisad i detaljplan eller i områdesbestämmelser (42 §). För att en väg ska anses vara redovisad i plan och därigenom falla utanför kravet på tillstånd enligt 39 § krävs att vägen är speciellt markerad (lägesangiven) i planen. I följande fall får väg (utfart) anses vara speciellt markerad i planen.

1. Gator som ansluter till den allmänna vägen. Den allmänna vägen kan också den utgöras av gata.
2. Utfarter från kvartersmark som ansluter till den allmänna vägen för vilka mark reserverats, t.ex.
 - z (marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik)
 - y (marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter)
 - g (marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning [för utfart]).
3. Anslutning direkt från fastighet som angränsar den allmänna vägen om anslutningen sker genom en tydlig markering, t.ex. genom tillåtet utsläpp i kvarterslinje med utfartsförbud. Anslutning direkt från fastighet som angränsar den allmänna vägen kräver däremot i övriga fall tillstånd. Om utfarten framgår av fastighetsindelningsbestämmelser bör emellertid ett sådant tillstånd kunna påräknas.
4. Äldre detaljplan med illustrerad utfart genom grönremsa eller liknande.

Genom att tillstånd vägras enligt 39 § VägL eller genom att föreskrift eller förordnande enligt 39–41 §§ VägL meddelas kan olägenheter uppkomma för fastighet som haft utfart. För att minska sådana olägenheter får väghållaren själv bygga nödvändig utfartsväg och därvid påkalla förrättning enligt AL för ianspråktagande av mark och att föra talan vid förrättningen, som tillkommer ägaren av fastighet, vars behov av utfartsväg ska tillgodoses (60 § VägL).

Prövning enligt 39 § VägL

Väghållningsmyndigheten är beslutande i ärenden om tillstånd enligt 39 § VägL. Väghållningsmyndighet är, då staten är väghållare, den till Trafikverket hörande regionala förvaltning som regeringen bestämmer och, då en kommun är väghållare, den kommunala nämnd som kommunfullmäktige utser (6 § VägL). Myndigheten ska pröva om den tilltänkta åtgärden är lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten och framkomligheten på den allmänna vägen.

Trafiksäkerheten bedöms med hänsyn i första hand till siktförhållandena och trafikintensiteten dels på utfartsvägen och dels på den allmänna vägen samt möjligheten att tekniskt anordna utfarten. *Framkomligheten* på den allmänna vägen bedöms med ledning av bl.a. hur tätt utfarterna ligger utefter vägen eller hur enstaka utfarter påverkar trafikrytmen. Den allmänna vägens karaktär och tillåtna hastighet är också av betydelse.

I samband med att tillstånd lämnas kan väghållningsmyndigheten meddela föreskrifter om anslutningens läge och utförande.

Prövning enligt 3 kap. 4 §

3 kap. 4 § är tillämplig vid *fastighetsbildning* som förutsätter utfart till allmän väg. Det bör här erinras om att begreppet fastighetsbildning också innefattar fristående servitutsåtgärder. Den materiella prövningen enligt 3 kap. 4 § är i huvudsak densamma som den prövning som blir aktuell vid tillämpning av 39 § VägL. 3 kap. 4 § avser emellertid också en situation som inte täcks av anslutningstillstånd enligt 39 § VägL. Det gäller det fall att trafiken på en befintlig anslutning till allmän väg ökar utan att anslutningen ändras fysiskt. Om denna trafikökning innebär väsentlig olägenhet för trafiken på den allmänna vägen så utgör den ett hinder mot fastighetsbildningen. Det förhållandet att prövning sker enligt 3 kap. 4 § FBL befriar inte fastighetsägaren från skyldigheten att i förekommande fall söka tillstånd till anslutning enligt 39 § VägL.

Vid utfart via enskild väg ska *effekten* av fastighetsbildningen på förhållandena *vid anslutningspunkten* på den allmänna vägen vara avgörande oavsett avståndet från den aktuella fastigheten. Om den enskilda vägen – eller det enskilda vägnät – som i första hand tar upp trafiken har flera anslutningspunkter till allmän väg får det bedömas vilken effekt som uppkommer i de olika anslutningspunkterna.

Paragrafen är alltså tillämplig också inom *planområden*. I praktiken torde man emellertid kunna utgå från att den prövning som behövs med hänsyn till trafiksäkerhetsaspekterna till största delen har gjorts redan genom planen. Utfart till allmän väg som inte kräver tillstånd enligt 39 § VägL torde därför inte fordra särskild prövning vid fastighetsbildningen.

För *befintlig utfart* utgör 3 kap. 4 § hinder mot fastighetsbildning bara om det kan anses att väsentlig olägenhet uppkommer genom den avsedda fastighetsbildningen. Detta kan vara fallet om fastighetsbildningen medför en annan eller mera intensiv eller tyngre trafik än tidigare, t.ex. om en åkerväg tas i anspråk som bostadsutfart. Lagrummet är däremot inte tillämpligt om fastighetsbildningen inte inverkar på rådande förhållanden, t.ex. då fastighetsbildningen avser avstyckning av en tomtplats som är bebyggd. Om utfarten redan förut är förenad med väsentlig olägenhet för trafiken på den allmänna vägen är det inte möjligt att hindra fastighetsbildningen med stöd av 3 kap. 4 §. Utfartsfrågan får i sådana fall i stället regleras med de medel som VägL erbjuder (jämför departementschefens uttalande i prop. 1969:128 s. B 140).

Med stöd av 40 § VägL kan väghållningsmyndigheten förordna att enskild vägs anslutning till allmän väg eller utfart från fastighet ska spärras av eller ändras genom myndighetens försorg. Vidare kan väghållningsmyndigheten enligt 41 § VägL genom trafikföreskrift förbjuda eller inskränka trafik med motordrivna fordon. Förordnande eller föreskrifter enligt dessa paragrafer kan leda till att befintlig väg eller utfart från fastighet inte kan användas för utfart för tilltänkt ny fastighet. Har frågan tagits upp om förordnande enligt 40 § VägL eller föreskrift enligt 41 § VägL bör LM avvakta utgången av denna fråga innan fastighetsbildningen slutförs eftersom utgången kan vara avgörande för möjligheten att använda den befintliga utfarten och därmed också för möjligheten att genomföra fastighetsbildningen.

Samråd

Om fastighetsbildningen påverkar utfart till allmän väg torde LM i de flesta fall få behövligt underlag för bedömning av utfartsfrågorna genom samråd med väghållningsmyndigheten och BN.

Prövning enligt VägL bör föregå fastighetsbildningen

Någon viss tidsmässig ordning mellan prövningen enligt 3 kap. 4 § FBL och 39 § VägL är inte föreskriven. Tillstånd enligt 39 § VägL kan begäras före eller efter fastighetsbildning.

När tillstånd krävs bör prövningen enligt 39 § VägL ske innan fastighetsbildningen avgörs. Det är speciellt viktigt då väghållningsmyndigheten vid samråd uttalat tveksamhet när det gäller möjligheten att erhålla tillstånd enligt 39 § VägL.

Det ankommer på vederbörande sakägare att begära tillstånd enligt VägL. Om sakägaren inte själv ansökt om anslutningstillstånd enligt 39 § VägL ska LM ändå handlägga förrättningen och göra en prövning enligt 3 kap. 4 §. Samråd måste därvid ske med väghållningsmyndigheten, vars synpunkter får avgörande betydelse för LM:s agerande.

Om ett tillstånd enligt 39 § VägL är nödvändigt för att LM ska kunna bedöma tillåtligheten av 3 kap. 4 § får LM förelägga sakägaren att ansöka om tillståndet enligt 4 kap. 25 §. Om sakägaren inte följer föreläggandet eller om inget tillstånd ges ska förrättningen ställas in.

Har frågan tagits upp om förordnande enligt 40 § VägL eller föreskrift enligt 41 § VägL bör LM avvakta utgången av denna fråga innan fastighetsbildningen slutförs eftersom utgången kan vara avgörande för möjligheten att använda den befintliga utfarten och därmed också för möjligheten att genomföra fastighetsbildningen.

3 kap. 5 § Jord- och skogsbruksfastighet

5 § För att en jordbruksfastighet skall anses lämpad för sitt ändamål skall den ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen härav skall hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn skall tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Hänsyn skall också tas till betydelsen av att värden av natur- och kulturmiljön främjas.

Första stycket gäller även i fråga om en skogsbruksfastighet.

Lag (1993:1340).

I 3 kap. 5–7 §§ finns de särskilda lämplighetsvillkor och skyddsbestämmelser som gäller för jordbruksfastigheter och skogsbruksfastigheter när sådana ny- eller ombildas. Vid avstyckning gäller villkoren för både styckningslotten och återstoden av stamfastigheten och vid fastighetsreglering för varje fastighet som ändras. Dessa villkor gäller utöver de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 §. Tillsammans utgör 1 och 5–7 §§ minimikraven på en ny- eller ombildad jordbruksfastighet respektive skogsbruksfastighet.

3.5.1 Grundläggande utgångspunkter för tillämpning av de särskilda lämplighetsvillkoren

Eftersom 3 kap. FBL har ramlagskaraktär ska tillämpningen av bestämmelsen i 3 kap. 5§ göras med hänsyn till *rådande jord och markpolitik* (jämför prop. 1993/94:27 s. 16 och 18). Prövningen av huruvida företaget ger ett ekonomiskt godtagbart utbyte ska sålunda ske mot bakgrund av de jordbrukspolitiska och skogspolitiska riktlinjerna och den landsbygds politik som statsmakterna har beslutat om.

Bakgrund till stöd för tillämpningen

I prop. 1993/94:27 s. 14 ff. ges följande bakgrund till bestämmelsen i 3 kap. 5 §.

De traditionella lantbruksnäringarna kan inte ensamma ge den sysselsättning och det ekonomiska tillskott som fordras för att landsbygden ska kunna leva. Landsbygdens utveckling beror i stället av flera andra faktorer. Sålunda får kombinationer av olika verksamheter – jordbruk, skogsbruk, annat eget företagande och tjänst – ökad betydelse för landsbygden. Många väljer att bo och bruka en mindre fastighet på landsbygden samtidigt som de har en väsentlig del av sin utkomst från någon annan verksamhet inom rimligt avstånd från fastigheten. Denna utveckling förutsätter dock att det finns tillgång till fastigheter som i storlek och läge svarar mot de önskemål som människor har.

En annan tendens är att människor i högre grad än tidigare väljer någon form av bosättning, där boende och arbete i en tätort kombineras med fritidsboende på landsbygden. Ofta önskar den fritidsboende bedriva visst fritidsjordbruk eller fritidsskogsbruk eller någon annan form av markutnyttjande. Ett sådant fritidsboende behöver i och för sig inte alltid vara positivt för bygden. Där det råder konkurrens om markresurserna bör därför helårsboende prioriteras framför fritidsboende (jämför bet. 1990/91:BoU3 s. 8). I andra fall kan fritidsboende och fritidslantbruk bidra till att hålla landsbygden levande genom att lämna ytterligare underlag för kommersiell och offentlig service.

Landsbygdsutveckling måste alltså i högre utsträckning än tidigare bygga på människors boende och på åtgärder som gör det mera attraktivt att bo på landsbygden. Detta kan åstadkommas genom att den enskilde ges större möjlighet att självständigt äga och bruka mark och genom att man får större frihet att anpassa sin fastighet till egna särskilda önskemål. Den enskildes önskemål bör alltså ges ett större spelrum vid fastighetsbildning.

Jordbrukets minskade markutnyttjande innebär att det finns mindre anledning än tidigare att av hänsyn till denna näring begränsa möjligheterna att bilda mindre fastigheter. I stället torde ökade möjligheter att bilda mindre fastigheter skapa bättre förutsättningar för det slag av boende och kombinationsverksamhet, som i framtiden kan antas komma att dominera landsbygden.

Det finns sammanfattningsvis anledning att sträva efter en ordning som ger utrymme för mera småskaliga och flexibla lösningar än som hittills har ansetts kunna komma i fråga vid fastighetsbildning på landsbygden. Det finns också anledning att anpassa FBL:s regler närmare till vad som numera gäller enligt jordförvärvslagen. Sålunda bör det vara möjligt att tillmäta främjandet av sysselsättning och bosättning i glesbygden ökad vikt.

En självklar utgångspunkt för fastighetsbildningslagstiftningen är att den syftar till en rationell och varaktig fastighetsstruktur. Det är från såväl nationell som enskild synpunkt väsentligt att fastighetsstrukturen ger möjlighet till en rationell markanvändning. Detta intresse får sedan vägas mot andra allmänna och enskilda intressen. Med rådande mark- och livsmedelspolitik saknas dock stöd för att LM ska verka för rationaliseringar av fastighetsstrukturen med hänsyn till jordbrukets intressen. Behovet av att rationalisera fastighetsstrukturen finns emellertid på flera håll och är särskilt påtagligt i s.k. omarronderingsområden (se vid *jordförvärvslagen*). Härtill kommer att FBL:s regler också utgör ett skydd mot försämringar av fastighetsstrukturen.

Även natur- och kulturmiljövårdens intressen ska vägas in i de nu aktuella bedömningarna.

Livsmedelspolitiken

Sveriges har som en del av EU, en jordbrukspolitik som utgår från EU:s gemensamma jordbruks- och landsbygdspolitik, även kallad Common Agriculture Policy (CAP). Syftet med EU:s jordbrukspolitik är i huvudsak att stödja lantbrukarna och förbättra jordbrukets produktivitet för att säkra tillgången på livsmedel till rimliga priser och att bevara landsbygden och landskapet. Det uttrycks här en strävan för att hålla landsbygden levande genom att främja jobb inom lantbruket, den jordbruksbaserade livsmedelsindustrin och andra närliggande näringar. Jordbrukspolitiken ska även bidra till en hållbar förvaltning av naturresurser och ta hänsyn till klimatförändringar.

Varje land i EU har sedan att utifrån EU:s politik ta fram handlingsplaner för att genomföra politiken. År 2017 tog riksdagen beslut om en nationell livsmedelsstrategi (prop. 2017/18:179) med målet att producera mer svenska livsmedel. Livsmedelsstrategin ska även bidra till en hållbar utveckling i hela landet, att skapa tillväxt och sysselsättning, att produktionsökning sker utifrån konsumenters efterfrågan, att sårbarheten i livsmedelskedjan minskar och för en ökad självförsörjningsgrad av

livsmedel. Utifrån den nationella livsmedelsstrategin tar Sveriges regioner fram regionala handlingsplaner för att livsmedelsstrategin ska förverkligas.

Hänsyn till jordbruket och jordbruksmark finns även upptaget i annan författning som kan få betydelse för frågor i en förrättning. I 3 kap MB berörs frågan om jordbruksmarken ur ett hushållningsperspektiv. Enligt 3 § i förordningen [1998:915] om miljöhänsyn i jordbruket gäller som huvudregel att jordbruksmark får tas ur jordbruksproduktion tidigast åtta månader efter det att anmälan därom har gjorts till länsstyrelsen (jämför prop. 1993/94:27 s. 8 ff.).

Skogspolitiken

Nu gällande skogspolitik beslutades av riksdagen år 1993. I beslutet jämföras produktionsmålet för skogsbruket med ett nytt miljömål (se prop. 1992/93:226, bet. 1992/93:JoU15, rskr. 1992/93:352). Produktionsmålet för skogsbruket preciseras på följande sätt:

Skogen och skogsmarken ska nyttjas effektivt och ansvarsfullt så att den ger en uthålligt god avkastning. Skogsproduktionens inriktning ska ge handlingsfrihet i fråga om användningen av vad skogen producerar (prop. 1992/93:226 s. 32).

Som miljömål anges i propositionen bevarandet av skogsmarkens naturgivna produktionsförmåga. Biologisk mångfald och genetisk variation i skogen ska säkras. Skogen ska brukas så att växt- och djurarter som naturligt hör hemma i skogen ges förutsättningar att fortleva under naturliga betingelser och i livskraftiga bestånd. Skogens kulturmiljövärden samt dess estetiska och sociala värden ska värnas (prop. 1992/93:226 s. 27).

I den skogspolitiska propositionen framhåller föredragande departementschefen även sambandet mellan å ena sidan en effektiv skogsproduktion och å andra sidan sysselsättning och försörjning. Det framhålls också att arbete i skogsbruk på många håll är nödvändigt som komplement till sysselsättning inom andra sektorer (prop. 1992/93:226 s. 34). I propositionen behandlas emellertid inte frågor rörande lämplig företags- och fastighetsstruktur inom skogsbruket (prop. 1993/94:27 s. 10 f.).

Jordförvärvslagen

Den livsmedelspolitik som beslutades år 1990 medförde att JFL sågs över och liberaliserades.

Vissa typer av förvärv är undantagna från lagens tillämpningsområde, bl.a. förvärv från nära släktingar, se 2 § JFL (prop. 1993/94:27 s. 11 f.).

Om en lantbruksegendom, dvs. fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet (se 1 § JFL), förvärvas genom köp, byte eller gåva eller vissa andra särskilt angivna fång (se 2 § JFL), fordras förvärvstillstånd i särskilda situationer, se 4 § JFL. I en bilaga till JFF anges härvid vilka kommuner eller delar av kommuner som ska vara glesbygd och omarronderingsområden.

Det företagsekonomiska villkoret i 5 §

Ekonomiska kriterier

Att en fastighet ska med hänsyn till sitt ändamål ha lämplig utformning och lämpligt omfång följer i och för sig redan av bestämmelserna i 3 kap. 1 §. Dessa bestämmelser är emellertid allmänt hållna och ger inte någon ledning beträffande vilka ekonomiska krav som ska ställas på fastigheter vilka är särskilt avsedda för bedrivande av rörelse. Vissa ekonomiska kriterier gäller emellertid enligt 3 kap. 5 § för bildandet av fastigheter som är avsedda för jord- eller skogsbruk, dvs. för aktivt och varaktigt markutnyttjande.

Bestämmelsen i 3 kap. 5 § första stycket innehåller det företagsekonomiska villkoret (se första stycket *första meningen*). Vid bedömningen av om en jord- eller skogsbruksfastighet är lämpad för sitt ändamål ska utgångspunkten vara att den medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Enligt bestämmelsen uppställs alltså inte något allmänt krav på att det företag som bedrivs på fastigheten ska kunna ge brukaren dennes huvudsakliga utkomst.

För en ny- eller ombildad *jordbruksfastighet* bör dock utgångspunkten vara att den ska kunna ge brukaren dennes huvudsakliga utkomst (prop. 1993/94:27 s. 19). Det måste dock beaktas att det i vissa delar av landet saknas förutsättningar för att bilda eller vidmakthålla bärkraftiga bruksenheter. I sådana områden finns det en risk för att ett upprätthållande av kravet på "huvudsaklig utkomst" förhindrar småskaliga lösningar som kan främja sysselsättning och bosättning på orten. Av den anledningen bör det vara möjligt att avvika från den utgångspunkten, när det finns förutsättningar för *kombinationsverksamhet* eller om bosättning i *glesbygd* främjas eller för hänsynstagande till *natur- och kulturmiljön*.

När det gäller rena *skogsbruksfastigheter* torde det däremot inte vara meningsfullt att bibehålla en liknande utgångspunkt. Intresset av att förhindra en alltför långtgående uppsplittring av skogsbeståndet kan i sådana fall tillgodoses genom skyddsregeln i 3 kap. 7 § (prop. 1993/94:27 s. 30). Antalet skogsägare som har sitt huvudsakliga arbete i den egna skogen är i avtagande. I de flesta fall består en fastighetsägares inkomster av skogsbruket som en kapitalinkomst från den förmögenhet som fastigheten utgör. Det är därmed inte lämpligt eller realistiskt att ställa kravet att en skogsbruksfastighet ska kunna ge brukaren dess huvudsakliga inkomst eftersom det skulle ställa mycket stora krav på fastighetens areal.

Det bör däremot inte komma i fråga att genom ny- eller ombildning tillskapa jordbruksfastigheter, som inte har förutsättningar att ge ett rimligt ekonomiskt överskott och som därför inte heller i någon omfattning kan bidra till brukarens försörjning (prop. 1993/94:27 s. 18). Inte heller att ny- eller ombilda skogsbruksfastigheter som inte har förutsättningar att ge ett visst rimligt utbyte bör komma i fråga (prop. 1993/94:27 s. 20). Detta innebär att det företag som ska bedrivas på fastigheten *alltid* måste lämna ett *visst positivt bidrag* till brukarens försörjning. Ett generellt minimikrav är alltså att fastigheten har förutsättningar att ge ett *visst överskott* eller ett *visst rimligt utbyte* och att verksamheten kan ge ett inte obetydligt bidrag till brukarens försörjning. I de nämnda begreppen behöver inte avses enbart monetära brutto- eller nettoinkomster utan även andra bidrag till utkomst (dvs. till uppehälle, försörjning, bärgning). I begreppet "positivt bidrag" räknas in även husbehovsverksamheter (typ produktion av livsmedel,

vedfångst, jakt, fiske). Vad som härutöver ska krävas för att företaget ska anses vara ekonomiskt godtagbart måste bestämmas med hänsyn till bland annat de jord- och skogspolitiska riktlinjer som statsmakterna har beslutat om. Detta innebär att innebörden i begreppet kan förändras från en tid till en annan. Härtill kommer att gällande regionalpolitiska synsätt och hänsynen till natur- och kulturvården måste vägas in i bedömningen (prop. 1993/94:27 s. 30).

Vid bedömningen av om en skogsbruksfastighet kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte så bör hänsyn kunna tas inte enbart till den virkesavkastning som fastigheten kan ge utan även möjligheterna att erhålla annan avkastning av fastigheten, t.ex. genom jakt, fiske eller bärplockning (prop. 1993/94:27 s. 30). Även vedfångst bör beaktas vid bedömningen. I fråga om avkastning från en skogsbruksfastighet ska denna ses i ett långsiktigt perspektiv, vilket innebär att *det aktuella skogstillståndet saknar betydelse*. I glesbygder och i situationer där miljöaspekterna väger tungt bör kravet på ett godtagbart ekonomiskt utbyte kunna vara lägre än ” normalt”. Däremot kan det i trakter där det *inte* finns anledning att ta speciella miljöhänsyn eller regionalpolitisk hänsyn vara rimligt att ställa högre företagsekonomiska krav.

Några storlekskrav på en skogsbruksfastighet i form av minimiarealer eller viss årsavkastning i kronor eller kubikmeter virke diskuteras inte i förarbetena. I den allmänna motiveringen sägs att det knappt går att belägga något helt proportionerligt samband mellan storleken på en skogsbruksfastighet och dess avkastning (prop. 1993/94:27 s. 19). De avgöranden som rör tolkning av frågan redovisas nedan. Notera att flertalet av dessa är underrättsavgöranden i avsaknad av uttömmande vägledande av göranden.

Rättsfall: Kombinationsverksamhet och hänsynsregler

HovR. Ö. Norrl, 1994-09-29, UÖ 1190 (LM ref 94:19). Avstyckning av ett skogsskifte om ca 33 ha med en årlig tillväxt om ca 105 m³sk. FD fann att villkoren i 3:5 FBL inte utgjorde hinder. Hänsyn togs därvid till kombinationsverksamhet, var igenom sysselsättning och bosättning på orten skulle främjas. Avstyckningen vägrades dock på grund av att den stred mot skyddsreglen i 3:7 2 st FBL.

Rättsfall: Positivt bidrag och regionpolitiskt intresse

HovR. övre Norrland, 1995-09-18, UÖ 1192 (LM ref 95:13). Klyvning av en bebyggd skogsdominerande lantbruksfastighet. Den minsta lotten, 44 ha och årlig tillväxt om 105 m³sk, ansågs av HovR ge ett positivt bidrag till ägarens försörjning. Dessutom främjades det regionalpolitiska intresset. Kravet i 3:5 FBL var sålunda uppfyllt. Åtgärden stred dock mot skyddsreglen i 3:7 2 st FBL.

Rättsfall: Inget godtagbart ekonomiskt utbyte

Svea HovR, 1998-06-03, UÖ 17 (LM ref 98:3). Avstyckning av ca 8 ha skogsmark, årlig avkastning 50-70 m³sk. HovR fann att åtgärden stred mot 3:5 FBL och konstaterade att även med hänsyn till kombination med jakt och fiske kunde fastigheten inte bedömas ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Några glesbygds- eller naturvårdsintressen som motiverade en annan bedömning fanns inte.

Rättsfall: Uppfyllde inte 3:5

MÖD 2015-04-15, F 7181-14. (LM ref 15:7). Klyvning av en skogsbruksfastighet i två lotter där ena lotten bestod av 15,5 ha skogsmark i 6 skiften. Produktionsförmågan hade angetts till 67 m³sk/år. MÖD ansåg att

lotten hade en sådan låg produktionsförmåga och spridd arrondering att den inte ansågs lämplig för sitt ändamål och inte uppfyllde kraven i 3:1 och 3:5 FBL. Fastighetsbildningen var däremot tillåtlig enligt 3:9 FBL.

Rättsfall: Avkastningen för låg

MÖD, 2015-02-16, F 2986-14. (LM ref 15:36), (MÖD 2015:50). Avstyckningslott om 21 ha innefattande 13 ha skog med en produktion om 39-51 m³sk/år konstaterade MÖD låg långt från det riktmärke om 200-250 m³sk/år som nämns i förarbetena. Kravet på godtagbart ekonomiskt utbyte kan dock ställas lägre för en skogsbruksfastighet i glesbygd och möjligheter till såväl kombinationsverksamhet på orten som annan avkastning av marken såsom t.ex. jakt och bärplockning ska beaktas. MÖD ansåg trots detta att det krävs betydligt större areal skogsmark för att minimikravet, att marken ska kunna ge ett bidrag till brukarens försörjning, ska anses uppfyllt. Styckningslotten uppfyllde därmed inte kraven på en lämplig skogsbruksfastighet.

En slutsats är dock att domstolarna tolkat att storleksgränsen vid prövningen av 3 kap 5 § ligger under den årliga tillväxt på 200-250 m³sk som 3 kap 7 § grundas på. En tumregel för bedömningen skulle ändå kunna vara att fastigheten bör kunna ge en årlig avkastning om *storleksordningen 50-100 m³sk*. I det enskilda fallet bör sedan hänsyn även tas till fastighetens arrondering och tillgången till väg, möjligheterna till annan avkastning från fastigheten, kombinationsverksamhet på orten, regionalpolitiska aspekter samt natur- och kulturmiljö.

Definitioner av jordbruksfastighet och skogsbruksfastighet

Det ekonomiska kravet kan således vara olika beroende på om fastigheten anses som jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet. Detta kan i vissa fall aktualisera frågan om en fastighet, som består av både jordbruksmark och skogsmark, är att anse som jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet. Den frågan bör, liksom hittills (se prop. 1969:128 s. B 152), i första hand bedömas med hänsyn till vilket ändamål som är det för fastigheten dominerande. En fastighet på vilken det bedrivs ett kombinerat jord- och skogsbruk bör alltid bedömas som jordbruksfastighet om jordbruksdelen har sådan omfattning och effektivitet att jordbruket kan anses som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Om så inte är fallet, får fastigheten anses som skogsbruksfastighet (prop. 1993/94:27 s. 30 f).

Huruvida en fastighet klassificeras som jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet har betydelse även för prövningen av skyddsreglerna i 3 kap. 6–7 §§.

Rättsfall: För liten åkerareal

MÖD, 2015-02-16, F 2986-14, (LM ref 15:36), (MÖD 2015:50). Styckningslott omfattande 21 ha, varav ca 8 ha utgjorde åker bedömdes av MÖD för liten för att fastigheten ska kunna bedömas som en jordbruksfastighet.

Rättsfall: 5 ha åkerareal av totalt 30 ha för litet för jordbruk

MÖD, 2020-06-22, F 9861-19 (MÖD 2020:16). LM beslutade om avstyckning från en fastighet som omfattade ca 25 ha skogsbruksmark och ca 5 ha jordbruksmark. Fråga i målet var bl. a om bestämmelsen i 3 kap. 6 § fastighetsbildningslagen om skydd för jordbruksfastigheter hindrade avstyckningen. MÖD fann att arealen jordbruksmark på fastigheten i sig inte varit tillräckligt stor för att jordbruket skulle anses ha en sådan omfattning och effektivitet att det kunde ses som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Inte heller hade det kommit fram att jordbruksmarken på fastigheten brukades gemensamt med omkringliggande jordbruksmark på närliggande fastigheter

i ett bärkraftigt eller utvecklingsbart jordbruksföretag. MÖD fann att fastigheten skulle betraktas som en skogsbruksfastighet. Bestämmelsen om skydd för jordbruksfastigheter var därmed inte tillämplig.

Ett bärkraftigt och utvecklat jordbruksföretag ska ha tillräckliga resurser för att med effektiv drift ge full sysselsättning åt minst en person inom företagets jordbruksdel. Vid bedömningen bör hänsyn även tas till omfattningen av ägd areal jordbruksmark och om det är en rimlig balans mellan denna areal och ekonomibyggnaderna. För att ett jordbruksföretag ska kunna anses vara utvecklingsbart krävs att det med företagsekonomiskt försvarbara investeringar ganska omgående går att omvandla företaget till ett bärkraftigt och utvecklat sådant.

Begreppet utvecklingsbart har betydelse vid prövningen i 3 kap. 5 § men inte vid prövningen av 6–7 §§ med ett undantag i 6 §. Undantaget gäller franskiljande av skogsmark från vissa jordbruksfastigheter, se 3.6 Skydd för jordbruksnäringen under 1. Skydd för bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter.

Kombinationsverksamhet

Vid bedömningen av vad som är ekonomiskt godtagbart bör hänsyn tas till möjligheterna att *kombinera* verksamheten på fastigheten med annan verksamhet (prop. 1993/94:27 s. 19).

Hänsyn ska sålunda generellt tas till förutsättningarna att kombinera jordbruket eller skogsbruket med annan verksamhet på orten. Den verksamhet som företaget på fastigheten kan kombineras med kan – såsom anfördes i prop. 1989/90:151 s. 24 – vara entreprenadrörelse, hantverk, hemslöjd, stuguthyrning, turistverksamhet, småindustri m.m. Även inkomst av tjänst ska räknas hit (prop. 1993/94:27 s. 31).

Många av dagens jord- och skogsbrukare har inkomster från annat håll än det traditionella jord- och skogsbruket och det finns ett mycket brett spektrum av sådana kombinationsverksamheter.

Bestämmelserna i 3 kap. 5 § gör det möjligt att mera generellt – och alltså inte enbart i glesbygd – ta hänsyn till möjligheterna att kombinera verksamheten på fastigheten med annan verksamhet. Samtidigt är det väsentligt att så inte sker annat än där det finns långsiktiga förutsättningar för sådan kombinationsverksamhet. Endast *varaktig* kombinationsverksamhet bör beaktas, dvs. sådan verksamhet som kan antas bestå under en längre tid. Bestämmelsens utformning kommer därmed inte i konflikt med det varaktighetskrav som enligt 3 kap. 1 § andra stycket *första meningen* gäller vid all fastighetsbildning.

Andra lösningar i stället för fastighetsbildning

Bestämmelserna i 3 kap. 1 § andra stycket *andra meningen* föreskriver att fastighetsbildning inte får äga rum om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något *annat sätt* än genom fastighetsbildning. Bestämmelsen ska givetvis beaktas vid fastighetsbildning som berör jord- och skogsbruk. Bestämmelsen bör tolkas utifrån den rådande jord- och regionalpolitiken idag. Om jord- eller regionalpolitiken ändras, bör de tillämpande myndigheterna ha möjlighet att tolka lagtexten mot bakgrund av de förändrade synsätten (prop. 1993/94:27 s. 21 f.).

De allmänna förutsättningarna för fastighetsbildning som anges i 3 kap. 1 § andra stycket gäller även i fastighetsbildningsärenden, där det finns skäl att väga in möjligheterna till kombinationsverksamhet eller särskilda glesbygdsintressen. Den ny- eller ombildade fastigheten måste sålunda vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Vidare får fastighetsbildningen inte genomföras om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning. Även om en planerad kombinationsverksamhet kan ge anledning att ställa lägre krav på fastighetens storlek, ska LM alltså fortfarande se till att ändamålet med fastighetsbildningen inte är sådant som hellre bör tillgodoses på annat sätt. Den senare frågan måste LM ta ställning till innan man går in på frågan om den ny- eller ombildade fastigheten kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte (se prop. 1993/94:27 s. 32).

Tjänsteinkomster

Eftersom hänsyn även ska tas till möjligheter till tjänsteinkomster på orten finns stora möjligheter till kompletterande sysselsättning. Bedömningen i det enskilda fallet blir avhängig av vad orten kan erbjuda för arbetsmöjligheter.

På orten

Endast kompletterande verksamhet på orten ska beaktas. Begreppet ”på orten” bör ges en ganska vid innebörd. Således bör hänsyn kunna tas även till verksamhet som äger rum på ett visst avstånd, t.ex. i en tätort i samma kommun eller i en intilliggande kommun inom rimligt pendlingsavstånd. Bedömningen av om ett företag kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte eller om skötseln av fastigheten kan kombineras med annan verksamhet på orten måste göras i ett längre tidsperspektiv. Fastigheten ska kunna ge ett visst försörjningsunderlag under en följd av år. Också eventuell kombinationsverksamhet ska vara sådan att den kan antas bestå under en längre tid.

Verksamheten behöver inte vara arealberoende

Det är inte enbart fastighetens areal som avgör i vilken utsträckning kombinationsverksamhet kan förväntas bedrivas. Det är i stället den verksamhet sökanden avser att bedriva på fastigheten som avgör hur mycket tid som blir över för verksamheter utanför fastigheten. Flera olika kombinationsverksamheter på samma fastighet kan vara en fördel genom att risker eller arbetsinsats sprids.

Det finns inget entydigt samband mellan å ena sidan fastighetens areal och å andra sidan möjligheten till eller behovet av kombinationsverksamhet. Vissa kombinationsverksamheter är arealanknutna, andra inte. Vidare är vissa extensiva och ger liten inkomst per arealenhet medan andra är intensiva och ger hög inkomst per arealenhet.

Sökandens avsikter och LM:s bedömning

En förutsättning för att kombinationsverksamhet ska beaktas är givetvis att sökanden påstår att han eller hon avser att bedriva sådan verksamhet. Ett sådant påstående ska normalt godtas. Det kan dock undantagsvis förekomma fall då LM har anledning att ifrågasätta påståendet, t.ex. då sökanden är bosatt i en annan del av landet (prop. 1993/94:27 s. 31). Detta uttalande ska dock ses i det perspektivet som 1994 års ändring i 3 kap. 5 § FBL syftade till, nämligen att förbättra möjligheterna för bosättning på landsbygden och att den enskildes önskemål skulle ges ett större spelrum

vid fastighetsbildning än tidigare. Det kan därför knappast bli aktuellt att ifrågasätta sökandens avsikter.

LM måste självständigt bedöma om det finns realistiska möjligheter att kombinera verksamheten på fastigheten med annan verksamhet. Vad som ska prövas är om det *allmänt sett* finns förutsättningar att kombinera jordbruket eller skogsbruket med annan verksamhet. Detta medför att myndigheten inte behöver göra någon särskild prövning av sökandens lämplighet och förmåga att driva viss verksamhet. Detta medför å andra sidan också att endast ett mycket *begränsat* utrymme finns för att beakta utpräglad *individanknuten* kombinationsverksamhet, t.ex. författarverksamhet (prop. 1993/94:27 s. 31).

Vid bedömning av en helt ny kombinationsverksamhet – på fastigheten eller ny för området – måste såväl varaktighet som risk bedömas mot samma bakgrund som vid t.ex. fastighetsförvärv eller nystartande av företag. Den risk som kan föreligga sett ur samhällets synpunkt att godta en viss fastighetsbildning bör jämföras med risktagandet vid all annan företagsetablering.

Glesbygd ska främjas

Regionalpolitiska intressen

Vid bedömningen av om ett företag ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte ska de regionalpolitiska intressena tillmätas särskild betydelse i glesbygd. I 3 kap. 5 § första stycket *tredje meningen* anges sålunda att särskild hänsyn ska tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas (jämför 7 § JFL). Vad som avses med glesbygd framgår av en bilaga till JFF. Sysselsättnings- och bosättningsaspekten bör dock kunna tillmätas betydelse även i andra områden med utpräglad glesbygdskaraktär än dem enligt JFL (prop. 1993/94:27 s. 31 f.). Begreppet glesbygd torde därför i det följande få anses omfatta även områden med utpräglad glesbygdskaraktär och inte enbart områden angivna i bilagan till JFF.

I glesbygd, där behovet av regionalpolitiska hänsyn är särskilt stort, kan det vara motiverat att vara något mindre restriktiv i fråga om bildandet av små fastigheter. I dessa områden är det ofta särskilt svårt att kombinera jord- och skogsbruket med annan varaktig förvärvsverksamhet inom pendlingsavstånd. Att under sådana förhållanden upprätthålla samma företagsekonomiska kriterium som i andra delar av landet skulle innebära att möjligheterna att bilda mindre fastigheter skulle vara mycket begränsade i vissa glesbygdsområden. Detta skulle i sin tur försvåra nyinflyttning. All bosättning i glesbygd bör uppmuntras, också då den inte direkt kan kopplas till någon varaktig sysselsättning (prop. 1993/94:27 s. 23).

Mot denna bakgrund bör man vid fastighetsbildning i glesbygd ta särskild hänsyn till intresset av att sysselsättning och bosättning främjas. Det rekvisit som här ställs upp överensstämmer i huvudsak med det som finns i JFL. Intresset av att befintlig fastighetsstruktur inte försämras gör det dock befogat att i detta sammanhang vara mera restriktiv än vid den prövning som ska göras i tillståndsärenden enligt JFL. Enligt JFL får – bortsett från i omarronderingsområden – förvärvstillstånd vägras endast om egendomen behövs för att främja sysselsättning och bosättning på orten. Vid fastighetsbildning finns det anledning att avvika från sedvanliga ekonomiska kriterier endast om fastighetsbildningsåtgärden i det särskilda

fallet främjar sysselsättning eller bosättning på orten (prop. 1993/94:27 s. 23).

I glesbygd bör det därmed finnas möjlighet att bedöma ett jordbruks- eller skogsbruksföretag som ekonomiskt godtagbart även om företaget inte uppfyller de krav som annars bör ställas i fråga om ekonomiskt utbyte och även om det inte finns förutsättningar att kombinera det med annan varaktig verksamhet på orten under förutsättning att det främjar sysselsättning och bosättning på landsbygden (prop. 1993/94:27 s. 32). Att de regionalpolitiska intressena främjas kan presumeras vara fallet om ägarna av de berörda fastigheterna sedan lång tid är *folkbokförda* på orten eller om de har gjort sådana *åtaganden* om bosättning som anges i JFL (prop. 1993/94:27 s. 32).

När LM bedömer om det finns skäl att ta särskilda regionalpolitiska intressen i beaktande, bör LM därför som regel samråda med berörda regionala och kommunala myndigheter. Samråd blir särskilt viktigt när de regionalpolitiska intressena ska vägas mot något enskilt intresse som kan bli fallet när någon sakägare motsätter sig fastighetsbildningen.

Bosättning under del av året

I områden där det råder god tillgång på mark kan även bosättning under endast en del av året, t.ex. fritidsboende som förenas med ”fritidsjordbruk”, vara av positiv betydelse för glesbygden.

Hänsynen till regionalpolitiska intressen kan också ge utrymme för bildande av små jord- eller skogsbruksfastigheter som är avsedda huvudsakligen för bosättning och brukande under endast en del av året. Det är emellertid naturligt att avsteg från de riktlinjer som bör gälla på annan landsbygd får göras endast då fastighetsbildningen främjar utvecklingen på orten. Det bör därför inte vara möjligt att bilda små, inte bärkraftiga jordbruks- eller skogsbruksfastigheter för säsonsboende eller deltidsbruk, om det finns risk för att detta skulle försämra möjligheterna att åstadkomma eller vidmakthålla stadigvarande bosättning på orten (prop. 1993/94:27 s. 32).

Natur- och kulturmiljö

Avsteg från det företagsekonomiska villkoret kan göras, om det föranleds av hänsynen till vården av natur- eller kulturmiljö (se prop. 1989/90:151 s. 25 och prop. 1993/94:27 s. 33–34).

Ett långsiktigt bevarande av från naturvårds- eller kulturmiljösynpunkt intressanta ängs- och hagmarker måste i huvudsak skötas genom den normala verksamheten inom jordbruket. Det finns därför alla skäl att underlätta fastighetsbildning som syftar till att överföra intressanta natur- och kulturmarker till aktiva lantbruksföretag. Bestämmelsen i 3 kap. 5 § första stycket *fjärde meningen* medger att hänsyn ska tas till intresset av att vården av natur- och kulturmiljön främjas vid bedömning om ett lantbruksföretag ger ett ekonomiskt godtagbart utbyte (prop. 1989/90:151 s. 20 f.).

Den svenska lagstiftningen innehåller vissa starka instrument för skydd av natur- och kulturmiljövården. Exempel på sådana är inrättande av naturreservat och skydd av fornminnen. Vid fastighetsbildning i sådana skyddade områden är det självklart att natur- och kulturmiljövårdens intressen ges stor tyngd.

Biotopskyddet i 7 kap. 11 § MB och avtal om ersättning till markägare är exempel på instrument som i vissa fall vid fastighetsbildning kan ge upphov till avvägningsproblem mellan natur- och kulturmiljövårdsintressen och övriga intressen.

Vid fastighetsbildning som berör jordbruksmark ska hänsyn tas till natur- och kulturmiljövårdens intressen. Detta gäller både vid prövningen enligt FBL och vid det operativa gränsdragningsarbetet i fält. Kunskapsunderlag i form av Lst:s bevarandeprogram för natur- och kulturmiljövård, kommunala översiktsplaner samt inventeringsmaterial m.m. bör användas i stor utsträckning vid förrättningsarbetet.

Gränser bör inte dras genom områden och objekt som omfattas av MB:s biotopskydd, dess hänsynsregler eller civilrättsliga avtal om natur- och kulturmiljövård. Sådana områden och objekt bör om möjligt föras till en fastighet på vilken jordbruk bedrivs. Härigenom kan natur- och kulturvärdena bättre bibehållas, särskilt om det sker djurhållning på fastigheten. Objekt som omfattas av MB:s biotopskydd eller hänsynsregler, såsom odlingsrösen, stenmurar och hägnadsrester, får inte skadas vid fältarbetet.

Gränser bör inte dras så att anläggningar av träd och buskar, som har kulturhistoriskt värde eller stort värde för flora och fauna, skadas eller tas bort. Det kan t.ex. vara träd i alléer, pilevallar eller träd och buskar som har samband med äldre driftsformer i jordbruket. Bärande träd och buskar bör om möjligt sparas. Vid gränsdragning bör försiktighet iakttas i åkerholmars och vattendrags kantzoner samt i skogsbryn. Väl utvecklade, flerskiktade bryn bör inte delas på längden av fastighetsgräns.

3.5.2 Skogsbruksfastighet

Villkoren för skogsbruksfastigheter behandlas gemensamt med villkoren för jordbruksfastigheter i 3.5.1 De särskilda lämplighetsvillkoren.

3 kap. 6 § Skydd för jordbruksnäringen

6 § Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. *Lag (1993:1340).*

Förarbeten: prop. 1989/90:151 s. 21 ff., prop. 1993/94:27 s. 34–35.

Förklaring av begrepp som förekommer vid tillämpning av bestämmelsen

I både handbokstexten nedan och i de rättskällor som texten stödjer sig på används en mängd olika begrepp och termer. De har olika ursprung och kan ha betytt olika saker i olika tider och skrifter. För att skapa förståelse för texten och för att verka för att vi använder rätt begrepp vid rätt tillfälle följer här ett avsnitt med en begreppslista som förklarar ord samt sätter dem i kontext till tillämpningen av 3 kap. 6 § FBL, men även i viss mån till prövningen av vad som är en lämplig jordbruksfastighet enligt 3 kap. 5 § FBL. Många av begreppen har sitt ursprung från tidigare jordbrukspolitiska riktlinjer och förordningar som är knutna till strukturrationaliseringsstöd.

Jordbrukspolitiska riktlinjer

Jordbruks- eller livsmedelspolitiska strategidokument som antagits av riksdagen under åren, efter propositioner från regeringen. Det kan även finnas riktlinjer framtagna på lokal eller regional nivå, av exempelvis länsstyrelserna.

Jordbruksfastighet och skogsbruksfastighet, jordbruksföretag och skogsbruksföretag

En fastighet definieras som en jordbruksfastighet om

- jordbruksdelen på fastigheten är den dominerande eller
- det på fastigheten bedrivs ett utvecklat eller utvecklingsbart jordbruksföretag (se nedan definition av dessa begrepp).

Det är LM som gör denna bedömning som första instans. Om fastigheten även omfattar skog, är den att betrakta som en skogsbruksfastighet om LM bedömer att skogsbruksdelen på fastigheten är den dominerande och det inte heller bedrivs ett utvecklat eller utvecklingsbart jordbruksföretag på fastigheten. Definition behöver göras eftersom prövning av 3 kap. 5-6 §§ kräver att fastigheten definieras som jord- eller skogsbruksfastighet vid tillämpning av bestämmelserna (se prop. 1993/94:27 s. 30–31). Notera att det är jordbruksnäringen och därmed jordbruksföretaget som skyddas enligt 3 kap. 6 § FBL. LM ska pröva vilken påverkan de förändringar som avses ske i fastighetsindelningen ger på det allmänna intresset jordbruksnäring. Prövningen sker utifrån avsett ändamål på fastighet efter förrättningen.

Jordbruksföretag

En ekonomisk verksamhet som bedrivs av samma driftledning och som verkar inom jordbrukssektorn med produktion av jordbruksprodukter. Ett jordbruksföretag kan bedrivas på både ägd och arrenderad mark, och på flera fastigheter.

Bärkraftigt och rationellt jordbruksföretag (rationellt heltidsföretag)

Även om dessa begrepp nämns i förarbetena till 1994 års ändring av 3 kap. 6 § FBL har begreppen sitt ursprung i tidigare jordbrukspolitiska riktlinjer och författningar för rationaliseringsstöd för jordbruket, samt även i förarbeten till jordförvärvslagstiftningen. Tidigare jordbrukspolitiska

riktlinjer syftade till uppbyggande av bärkraftiga jordbruksföretag genom statliga stöd och frigörande, det vill säga uppköp, av mark från mindre företag som skulle läggas ned (se *prop. 1967:95*). I riktlinjerna beskrivs *bärkraftiga jordbruksföretag* som brukningsenheter vilka bedöms bestå på lång sikt som självständiga enheter och ger samma arbetsinkomst som erbjuds inom jämförbara näringsgrenar, eller kommer att uppnå detta genom en nära förestående yttre rationalisering eller produktionsomläggning (se *prop. 1967:95*). Formuleringen *rationellt jordbruksföretag*, eller som det omnämns i förarbete till FBL (*prop. 1993/94:27 s. 24*), *rationellt heltidsföretag* ska sannolikt inte tolkas som ett specifikt begrepp utan ordet rationellt användes för att beskriva vad man vid tidens politiska läge ansåg önskvärt (se *prop. 1967:95*). Ett jordbruksföretag torde således vara rationellt om det uppfyller den vid varje tidpunkt önskvärda produktionsförmågan med hänsyn till livsmedelspolitiken. Ett rationellt *heltidsföretag* får vidare förstås som ett jordbruksföretag som ger sådan avkastning att en brukare kan ha det som enda inkomstkälla och som bedrivs rationellt. Det innebär att det inte kan röra sig om ett deltidjordbruk som för brukarens försörjning kräver annan inkomst (jfr *1993/94:27 s. 7, 24 och 34*).

Vid dagens tillämpning av 3 kap. 6 § kan begreppen användas som stöd inför bedömningen av om ett jordbruksföretag är skyddsvärt enligt lagrummet.

Utvecklade eller utvecklingsbara jordbruksföretag

Definition av begreppen *utvecklade* eller *utvecklingsbara jordbruksföretag* återfinns i förordning (1978:250) om statligt stöd till jordbrukets rationalisering. Här beskrivs enligt 3 § att *utvecklade och utvecklingsbara företag* är företag som har eller beräknas få förutsättningar för en effektiv drift på både lång och kort sikt. Länsstyrelserna bedömer vid prövning av rätt till stöd för rationaliseringsåtgärder enligt förordningen om ett jordbruksföretag ska anses som utvecklat eller utvecklingsbart.

Dessa begrepp får betydelse vid prövningen av en fastighets ändamål (*prop. 1993/94:27 s. 30–31*). Lst får anses vara den myndighet som har förutsättningar att bedöma huruvida ett jordbruksföretag är utvecklat eller utvecklingsbart, bl.a. mot bakgrund av att det åligger Lst att pröva detta inom ramen för ärenden om stöd för rationaliseringsåtgärder. Av det skälet är det lämpligt att i första hand utgå från länsstyrelsens bedömning vid prövningen av en fastighets ändamål i det fall den omfattar både jordbruksmark och skogsbruksmark. Detta sker lämpligen genom samråd.

SR-företag eller SR-gård

En annan term som fortfarande kan dyka upp i nyare rättsfall, och som härstammar från denna tid, är SR-företag eller SR-gård (SR = särskild rationalisering). Med det menas ett jordbruksföretag i norra och nordvästra delarna av landet som genomgått koncentrerade rationaliseringsinsatser, (SR = särskild rationalisering). Detta i syfte att underlätta och påskynda uppbyggnaden av beståndet av bestående och rationella företag. Dessa insatser var *framför allt* förekommande under 1960- och 70-talen. Regler om detta infördes första gången 1960 och då gällande för de fyra nordligaste länen, men utvidgades senare till att gälla också länen i södra Norrland och nordvästra Svealand.

*Bakgrund och förarbeten***1990-talets lagändringar och beskrivning av förarbetena**

Bestämmelsen fick sin nuvarande lydelse genom en ändring som trädde i kraft den 1 januari 1994. Ändringen medförde en viss försvagning av skyddet för jordbruksnäringen. Tidigare gällde vid tillämpning av paragrafen att fastighetsbildning som berörde en jordbruksfastighet endast fick ske om åtgärden är till övervägande nytta för jordbruksnäringen. Om syftet med fastighetsbildningen var att nybilda eller förbättra en fastighet som var avsedd för annat ändamål än jordbruk, fick åtgärden dock ändå ske förutsatt att den inte medförde olägenhet av någon betydelse för jordbruksnäringen. I den nuvarande lydelsen finns inte kravet på att fastighetsbildningen ska ske med övervägande nytta för jordbruksnäringen. Däremot gäller att för all fastighetsbildning som berör jordbruksmark, oavsett till vilken typ av ändamål av fastighet som marken förs till och vid all delning av jordbruksmark, sker prövning om åtgärden typiskt sett medför olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen (prop. 1993/94: 27 sid 34).

I förarbetena till lagändringen (prop. 1993/94:27 sid. 34–35) exemplifieras några situationer som vid tiden för ändringen bedömdes kunna innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen:

- fastighetsbildningsåtgärder som slår sönder bärkraftiga och utvecklade lantbruksenheter, särskilt i sådana fall då en klyvning eller en avstyckning skulle innebära att i jord- eller skogsbruksföretaget nedlagda resurser går till spillo, t.ex. om klyvningen eller avstyckningen medför att ett befintligt byggnadsbestånd inte skulle kunna utnyttjas fullt ut. Klyvning och liknande fastighetsbildningsåtgärder som rör sådana rationella heltidsföretag som har byggts upp i Götalands och Svealands slättbygder och i delar av Norrland och som är av betydelse för landets eller landsdelens livsmedelsförsörjning torde nästan undantagslöst innefatta betydande olägenhet för jordbruksnäringen,
- mer ingripande avstyckningar som försämrar förutsättningarna för jordbruksdrift på bärkraftiga jordbruksenheter
- avstyckning av bostadsbyggnaden på bärkraftiga jordbruksenheter
- fastighetsbildning som medför ägosplittring
- väsentligt försämrad arrondering, t.ex. genom klyvningar av det slag som innebär att varje delägare får små och smala skiften

Vidare framhölls av lagstiftaren att det vid prövning av bestämmelsen ska eftersträvas tillräckliga behandlingsytor med tydligt redovisade fastighetsgränser samt att avstyckningar som inte på något avgörande sätt förändrar förutsättningarna för jordbruksdrift inte bör anses stå i strid med bestämmelsen (prop. a.a. s. 34–35).

Bakgrunden till 1990-talets lagändringar och den tidens jordbrukspolitik

Under första delen av 1990-talet genomgick Sveriges jordbrukspolitik genomgripande förändringar präglade av liberalisering och nedmontering av tidigare regleringssystem. Genom en större reform 1991 avvecklades flera statliga stödmekanismer och den statligt organiserade verksamheten med storleksrationalisering av jordbruket. Det senare skedde bl.a. genom en liberalisering av JFL.

Den nya inriktningen bröt med äldre jordbrukspolitiska ideal, vilket också avspeglades i FBL som beskrivits ovan. Fokus på rationell livsmedelproduktion kom under den tiden att minska och mer fokus lades på miljöfrågor bl.a. genom stöd till jordbruksföretag med ekologisk inriktning, produktion av kollektiva tjänster, specialisering och diversifiering. Även hänsyn till en levande landsbygd var i fokus där hänsyn till bosättning på landsbygden fick större betydelse än tidigare (se SOU 2001:38 s. 34 ff.).

Inför EU-inträdet 1995 gjordes en anpassning av den svenska politiken till unionens gemensamma jordbrukspolitik (CAP). Jordbrukspolitiken i andra EU-länder var då, precis som i Sverige, i förändring till följd av kritik mot och problem med överproduktion, miljöskador och prisdumpning. Resultatet blev att prisstödet i EU-länderna minskades, produktionen begränsades genom kvoter, och direktstöd infördes istället för strukturrationaliseringsstöd. Samtidigt fortsatte nedmonteringen av nationella kontrollsystem.

Olägenhet av betydelse

Det främsta skälet för att ha regler till skydd för jordbruksnäringen är landets behov av livsmedelsförsörjning (prop. 1993/94:27 s. 24).

Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får enligt 3 kap. 6 § inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Bestämmelserna i 3 kap. 5 § innebär att tämligen små jordbruksfastigheter får bildas vilket kan komma i konflikt med det allmännas intresse av att skydda jordbruksnäringen. Skadliga effekter, såsom delning av bärkraftiga familjejordbruk och ägosplittring, kan därför i vissa fall förhindras genom bestämmelsen i 3 kap. 6 §. Allmänintresset ges således i dessa fall större tyngd än det enskilda önskemålet och kan därmed hindra fastighetsbildning som i och för sig uppfyller kraven i 3 kap. 5 §. För att motverka ägosplittring och dålig skiftesarrondering bör särskilda krav ställas för mindre fastigheter vad gäller fastighetsindelningen (prop. 1993/94:27 s. 24).

Mot bakgrund av livsmedelspolitikens mål är tillämpningen av 3 kap. 6 § beroende av var i landet fastigheten ligger (jfr prop. 1993/94:27 s. 24).

Avskiljande av skog från jordbruksfastighet

Det bör särskilt framhållas att skyddet även gäller enheter som innefattar kombinerade jord- och skogsbruksföretag (jfr prop. 1993/94:27 s. 34). Detta innebär att skyddet även omfattar skogsmark som har betydelse för jordbruksföretagets försörjningsförmåga. Lagstiftaren uttrycker därvid att uppdelning inte får innebära att nedlagda resurser inom jordbruks- eller skogsbruksföretaget går till spillo. Inom framför allt skogs- och mellanbygder bedrivs jordbruket ofta inom kombinerade jord- och skogsbruksföretag. Tillgången till skogsmark och det överskott denna ger kan i dessa sammanhang ha stor betydelse för möjligheterna att bibehålla sådana företag som utvecklade, bl.a. avseende finansiering av investeringar och reinvesteringar. Avskiljande av skogsmarken från fastigheter ingående i sådana företag kan således innebära olägenhet för jordbruksnäringen.

Hänsyn till rådande jordbrukspolitiska riktlinjer

Vad som är ägnat att medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen kan inte anges generellt utan måste bedömas med hänsyn till *rådande jordbrukspolitiska riktlinjer* och till omständigheterna i det särskilda fallet (jfr a.a. prop. s. 34 samt NJA 2017 s. 708).

Högsta domstolen har i ett avgörande om hur mycket skogsmark som kan föras till en bostadsfastighet (NJA 2017 s. 708) uttalat sig om tolkning av bestämmelserna i 3 kap. med hänsyn till deras elasticitet som ramlagskaraktär (jfr MÖD, 2025-03-10, F 11878–24).

Rättsfall: Utgångspunkter vid tolkning av 3 kap. FBL

NJA 2017 s. 708 "Vedbrandsskiftet" (Lm ref. 17:16). "Tanken är att tolkningen och tillämpningen ska anpassas till den vid varje tid gällande jord- och skogspolitiken och att bestämmelserna i den meningen ska vara elastiska (se bl.a. prop. 1969:128 del B s. 100 f., prop. 1989/90:151 s. 12 och prop. 1993/94:27 s. 16, jfr s. 47). För att rättstillämpningen ska vara förutsebar är det angeläget att tolkningen och tillämpningen i första hand kan kopplas till förhållandevis fasta uttryck för ett ändrat synsätt, i vart fall om detta ska kunna få ett mer direkt genomslag (jfr NJA 2015 s. 323). Fastighetsbildningslagen ska ses i samband med annan lagstiftning, och en del av det ändrade synsättet har också kommit till uttryck i särskilda författningar som till exempel skogsvårdslagen (1979:429). Även annat rättsligt material kan beaktas. Att det sker en utveckling också genom praxis och att den ska kunna knyta an till ändrade förhållanden ligger nära till hands, inte minst med hänsyn till den tid som fastighetsbildningslagen har gällt. Viktigt är dock att den enskildes möjligheter att göra rimligt säkra bedömningar av rättsläget inte förloras ur blickfånget."

Rättspraxis – skyddet för jordbruksnäringen

Vad som får anses innebära olägenhet av betydelse kan belysas vidare av följande rättsfall. Rättsfallen nedan redovisas för att ge en bättre överskådlighet utifrån exempel på ett antal typfall; (1) omfattande uppdelning av fastighet av större storlek eller betydelse, (2) avskiljande av brukningscentrum samt ev. (viss) inägomark eller delar av brukningscentrum, (3) avskiljande av (viss) jordbruksmark, men inte byggnader, (4) risk för påverkan på fortsatt jordbruksdrift pga. avskiljande av bostadshus/tomt. Rättsfallen får läsas och förstås utifrån rådande jordbrukspolitiska inriktning vid tiden för respektive avgörande.

Omfattande uppdelning av fastighet av större storlek eller betydelse

Rättsfall: Åtgärd som inte förändrade förutsättningar godtogs

NJA 1999 s. 339 (Lm ref 99:1). HD fann att avskiljandet av ca 10 % av åkerarealen inte förändrade förutsättningarna för jordbruksdriften i sin helhet och att åtgärden därigenom inte stred mot 3 kap. 6 § FBL. Åtgärden avsåg sammanläggning och sedan klyvning av fastigheter ingående i ett gods. Fastighetsbildningen innebar att viss jordbruksmark kom att föras till en av lotterna som kom att utgöra en skogsbruksfastighet.

Rättsfall: Klyvning av gods i Skåne

HovR Sk o Bl., 2008-01-14, Ö 175–07 (Lm ref 08:23) (ej PT). Domstolen accepterade klyvning av gods med resonemanget att de bästa jordarnas och huvudparten av ekonomibyggnaderna lades till samma lott.

Rättsfall: Merpart av åkermark och ekonomibyggnader samlades och klyvningen godtogs

Svea HovR., 2000-06-19, Ö 4867–99. Klyvning av en större jordbruksfastighet bestående av både jord- och skogsbruksmark i Sörmland till tre lotter. Åtgärden ansågs inte strida mot 3 kap. 6 § FBL eftersom

ekonomibyggnaderna och merparten av åkermarken samlats hos ena lotten och fastigheten inte ingick i sådant område som karakteriseras som slättbygd.

Avskiljande av bruksningscentrum samt ev. (viss) inägomark eller delar av bruksningscentrum

Rättsfall: Avstyckning av gårdscentrum från sambrukad mjölgård ej tillåten

RH 2007:25 (HovR för Västra Sverige, 2006-09-05, Ö 4764-04, Lm ref 06:16, HD Ej PT). Målet avsåg avstyckning av bruksningscentrum som omfattade fastighetens hela byggnadsbestånd med drygt 8 ha betesmark. Hela fastigheten omfattade 173 ha varav 95 ha åker. På fastigheten hade man tidigare bedrivit mjölkproduktion. Företaget som bedrivits på fastigheten hade byggts upp på 1960- och 1970-talen med statligt stöd. Jordbruksmarken sambrukades med en jordbruksfastighet med samma ägare. Hovrätten menade att det vid bedömningen av förutsättningarna för fastighetsbildningen och den olägenhet den kan medföra för jordbruksnäringen måste bortses från vem som för närvarande äger och brukar fastigheten. Den konstaterades vara en av de största enheterna i området och därmed en naturlig kärna som kan kompletteras med eventuell bruksningsledig mark i området. Detta talade mot att tillåta avstyckning eftersom nedlagda investeringar i byggnader då skulle gå till spillo. Ett hovrättsråd var skiljaktigt.

Rättsfall: Jordbruksföretag med djurhållning behövde bostad

HovR för Västra Sverige, 2001-06-20, Ö 4515-00. En avstyckning som innebar att fastigheten kom att sakna bostadsbyggnad ansågs av domstolen vara till så stor nackdel för jordbruksnäringen att den skulle anses medföra olägenhet av betydelse för denna varvid fastighetsbildningen nekades. Fastigheten var bas för ett större jordbruksföretag med mjölkdjur som av LSt bedömts som utvecklat. Syftet var generationsväxling.

Avskiljande av viss jordbruksmark men inte byggnader

Rättsfall: Avstående av 3 ha åker för bostad med kombinerat ändamål från jordbruksfastighet med 121 ha åker godtogs

MÖD, 2013-10-14. F 5418-13, (Lm ref. 13:14). Domstolen fann att förlust av 3 ha åkermark för en fastighet som fortfarande skulle ha kvar 118 ha åkermark inte kunde anses innebära olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Risk för fortsatt jordbruksdrift pga. avskiljande av bostadshus/tomt

Rättsfall: Avskiljande av fritidshus från fastighet med nedlagt jordbruk tilläts

Svea HovR, 2003-12-09. Ö 5825-03 (Lm ref. 03:7). Förrättningen rörde avstyckning för bostadsändamål av en tomt med en befintlig fritidsbostad från en jordbruksfastighet på vilken det bedrevs hästverksamhet. Domstolen konstaterade att avstyckningen inte innebar ändring av de faktiska förhållandena, att inget jordbruk bedrevs på stamfastigheten och att åtgärden inte medförde någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Domstolen uttalade dock även att om den begärda tomten hade varit obebyggd hade avstyckning knappast medgivits med hänsyn till närhet till det befintliga stallet (30–40 meter från tomten).

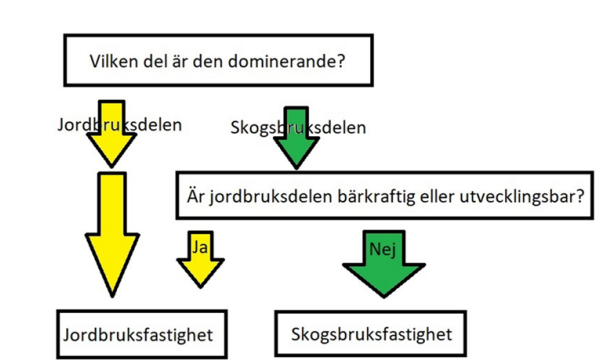
LM:s prövning

Eftersom det endast är jordbruksfastigheter som träffas av bestämmelsen blir ett första steg vid prövningen att LM definierar de ingående fastigheterna.

Bedömningen om det rör sig om en jordbruksfastighet eller en skogsbruksfastighet i det fall en fastighet innefattar bägge markslagen ska i

första hand göras med hänsyn till vilket ändamål som är det dominerande (prop. 1969:128 s. B 152 och prop. 1993/94:27 s. 30 f.). Det får antas att det är den (långsiktiga) ekonomiska avkastningen från jordbruk resp. skogsbruk som är måttstocken för detta. Vidare gäller att en fastighet på vilken det bedrivs ett kombinerat jord- och skogsbruk alltid bör bedömas som jordbruksfastighet, om jordbruksdelen har sådan omfattning och effektivitet att jordbruksdelen kan anses som en del av ett *bärkraftigt* eller *utvecklingsbart jordbruksföretag*. Om så inte är fallet, får fastigheten anses som skogsbruksfastighet. Detta får tolkas som ett undantag från huvudregeln om dominerande ändamål. Det innebär således att om jordbruksdelen är den dominerande så är det alltid fråga om en jordbruksfastighet. Om skogsbruksdelen är den dominerande är det frågan om en skogsbruksfastighet, såvida inte jordbruksdelen är bärkraftig eller utvecklingsbar, för då är det frågan om en jordbruksfastighet (prop. 1969:128 s. B 152 och prop. 1993/94:27 s. 30 f.).

Se nedanstående figur som redovisar hur prövningsgången i bedömningen ska ske.



Undantaget behövs framför allt för att skyddsbestämmelsen i 3 kap. 6 § FBL ska bli tillämplig för fastigheter som är bärare av *utvecklade* jordbruksföretag, men också innefattar stora arealer skog.

Rättsfall: Det bedrevs inget jordbruk av tillräcklig omfattning – ej jordbruksfastighet

MÖD, 2022-03-16, F 7081-20 (MÖD 2022:14) Ej PT I HD. MÖD konstaterade att den största delen av den avstående fastigheten bestod av skogsmark och att jordbruksmarken, cirka tio hektar, brukas av annan än ägaren till fastigheten. Arealen jordbruksmark ansågs av MÖD därmed inte tillräcklig stor för att i sig kunna ligga till grund för ett bärkraftigt eller utvecklingsbart jordbruk. Domstolen menade att det inte heller hade kommit fram några andra uppgifter som talade för att det bedrevs ett jordbruk på fastigheten som hade den omfattningen att det kunde anses vara fastighetens dominerande ändamål. Mot den bakgrunden var den inte att betrakta som en jordbruksfastighet. Bestämmelsen till skydd för jordbruket i 3 kap. 6 § FBL var därmed inte tillämplig.

Rättsfall: Jordbruket ansågs inte bärkraftigt eller utvecklingsbart

MÖD, 2020-06-22, F 9861-19 (MÖD 2020:16). LM beslutade om avstyckning från en fastighet som omfattade ca 25 ha skogsbruksmark och ca 5 ha jordbruksmark. Fråga i målet var bl. a om bestämmelsen i 3 kap. 6 § FBL om skydd för jordbruksfastigheter hindrade avstyckningen. MÖD fann att arealen jordbruksmark på fastigheten i sig inte varit tillräckligt stor för att jordbruket skulle anses ha en sådan omfattning och effektivitet att det kunde ses som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Inte heller hade det kommit

fram att jordbruksmarken på fastigheten brukades gemensamt med omkringliggande jordbruksmark på närliggande fastigheter i ett bärkraftigt eller utvecklingsbart jordbruksföretag. MÖD fann att fastigheten skulle betraktas som en skogsbruksfastighet. Bestämmelsen om skydd för jordbruksfastigheter var därmed inte tillämplig.

Eftersom det är LSt som är expertmyndighet vad gäller jordbruksfrågor av regional betydelse (jfr även med förordning (1978:250) om statligt stöd till jordbrukets rationalisering) bör LM i de fall det inte är uppenbart huruvida ett jordbruksföretag är utvecklat eller utvecklingsbart inhämta LSt syn genom ett samråd. LM bör normalt inte kunna komma till en annan slutsats än LSt. Innan samråd behöver LM inhämta information och förutsättningar vad gäller ingående fastigheters nuvarande drift och användning samt syfte med förrättningen och information om hur fastighetsägarna avser nyttja fastigheterna efter att förrättningen genomförts.

Om fastigheten som delas bedöms vara en jordbruksfastighet behöver LM bedöma om åtgärden innebär en olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen.

Rättsfall: LM hade behövt utreda mer

Göta HovR. 1999-12-21, Ö 146/99 (Lm ref. 99:23). Domstolen återförvisade förrättning till LM för förnyad handläggning i ärende där tillåtligheten ifrågasatts vad gällde om klyvningen innebar olägenhet av betydelse för jordbruket. Hovrätten hänvisade till Jordbruksverkets yttrande där de ställts sig frågande till utredningen gällande bestånd och storlek på ekonomibyggnader, spannmålstorkar o.d.

3 kap. 7 § Skydd för skogsnäringen

7 § Mark som är avsedd för skogsbruk får inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som berör sådan mark får inte heller äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. *Lag (1993:1340).*

Bestämmelserna i 3 kap. 5 § innebär att tämligen små skogsbruksfastigheter får bildas vilket kan komma i konflikt med det allmännas intresse av att skydda skogsnäringen och naturvården. Mot bakgrund av detta ställs i 3 kap. 7 § krav på behandlingsytornas utformning (arrondering) och storlek samt ett förbud mot skadlig uppdelning av en skogsbruksfastighet. Allmänintresset ges således i dessa fall större tyngd än det enskilda önskemålet och kan således hindra fastighetsbildning som i och för sig uppfyller kraven i 3 kap. 5 §.

Syftet med införandet av bestämmelsen var att ge ett ökat skydd för skogsnäringen och för naturvårdens intressen. Bestämmelsen infördes mot bakgrund av att det företagsekonomiska villkoret i 3 kap. 5 § tunnades ut. Det fanns därmed anledning att förstärka skyddet för skogsnäringen och förhindra fastighetsbildning som innebar uppdelning av skogsföretag i alltför små enheter. En uppdelning i mindre enheter ansågs medföra en risk att ägaren till en liten skogsbruksfastighet inte kommer att ha ett tillräckligt ekonomiskt incitament att bedriva ett rationellt skogsbruk eller att värdefull skogsmark i stället kan komma att användas som en skyddszon kring bebyggelse eller blir föremål för extensivt utnyttjande (prop. 1993/94:27 s. 25).

Bestämmelserna i 3 kap. 7 § ska tillämpas med utgångspunkt från rådande skogspolitiska mål. Det gäller såväl intresset av att landets skogstillgångar tas tillvara på ett rationellt sätt som intresset av att olika miljöhänsyn inte eftersätts (jämför prop. 1993/94:27 s. 25).

Försämring av arronderingen av någon betydelse

Enligt *första meningen* ska det i princip inte komma i fråga att dela in skogsmark på ett sådant sätt att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Regeln ställer vissa krav på *behandlingsytornas* utformning och storlek. Hur små behandlingsytor som i detta sammanhang kan accepteras blir givetvis beroende av flera faktorer såsom terrängförhållandena i det särskilda fallet samt den teknik som används inom skogsbruket (prop. 1993/94:27 s. 35). Gränsen för att den för närvarande mest rationella tekniken – den storskaliga – ska tillämpas med god lönsamhet är vid behandlingsytor om ca 3 ha vid slutavverkning och ca 5 ha vid gallring. Detta gäller om behandlingsytorna har lämplig form.

För småskalig teknik krävs inte så stora behandlingsytor men avverkningsnettot, rotnettot, med denna teknik blir i allmänhet lägre. Detta kan vid självverksamhet uppvägas av att brukaren tillgodogör sig ersättning för eget arbete.

Det finns inget som tyder på att vår ”allmänna” fastighetsstruktur i skog med stort antal små enheter har medfört lägre virkesproduktion eller svårigheter att på ett rationellt sätt tillvarata virket. Här bortses från starkt ägosplittrade och ägarsplittrade områden av ”Dalakarakter”, dvs. bl.a. omarronderingsområden enligt JFF.

Skadlig delning

Bedömningen av om en delning är skadlig ska göras med hänsyn till de skogspolitiska målen, produktionsmålet och miljömålet. Skadlighetsprövningen ska i första hand förhindra att fastigheter delas upp i mindre skogsbruksenheter som visserligen uppfyller kraven på lämplig arrondering men som skulle bli så små att de typiskt sett kan bli ekonomiskt mindre intressanta att sköta. Men även naturvårdshänsyn ska vägas in i skadlighetsbedömningen (prop. 1993/94:27 s. 35).

Årlig tillväxt 200–250 kubikmeter skog

Det går inte att ange några bestämda mått för hur stor skogsareal de fastigheter som ny- eller ombildas i det enskilda fallet måste ha. Givetvis måste fastigheterna vara så stora att de lämpar sig för ett rationellt bedrivet skogsbruk. De måste också ha den omfattningen att skogsägaren kan antas lägga ner rimliga resurser och rimligt intresse på att sköta skogen. Detta får bedömas mot bakgrund av de förhållanden som råder inom skogsnäringen vid tiden för fastighetsbildningen. Ett riktmärke kan vara att den nybildade fastigheten kan ge en årlig tillväxt om 200–250 kubikmeter skog. Minimistorleken på en skogsbruksfastighet blir då till stor del avhängig markens förmåga att producera virke, boniteten. Denna växlar starkt mellan olika landsdelar. I Skåne län uppgår således medelboniteten för privatägd skog till ca 12 kubikmeter skog per hektar och år, medan motsvarande siffra för Norrbottens län är ca 3 kubikmeter (prop. 1993/94:27 s. 35 f.)

En utgångspunkt vid bedömning av produktionsförmågan på ett skogsområde bör vara *medelboniteten*. Medelboniteten, som kan utläsas ur skogsinventeringshandlingar av olika slag, är en produktionsnivå som kan uppnås vid ideala produktionsförhållanden. Den praktiskt uppnåeliga produktionen är i flertalet fall något lägre, vilket också kan tas hänsyn till i den slutliga bedömningen av fastighetsstorleken.

Tillämpningen av bestämmelsen om skydd för skogsbruket bör dock inte låsas vid någon bestämd siffra avseende minimistorlek, låt vara att de nu angivna talen kan utgöra en lämplig utgångspunkt för bedömningen. Vid prövningen av vad som från skogsbrukssynpunkt är en tillräckligt stor enhet måste även andra omständigheter beaktas. Hit hör sådana faktorer som skiftesstorlek och skiftesform, topografi och befintliga vägsystem (prop. 1993/94:27 s. 36). Ska ett ägoskifte delas vid fastighetsbildningen bör delning på längden undvikas. I normalfallet är *skiftesbredden 150 meter* tillräcklig för rationell drift.

Behovet av natur- och kulturmiljöhänsyn bör även beaktas vid bedömning av hur hög årlig tillväxt en skogsbruksfastighet bör kunna ge. Riktvärdet 200–250 m³sk per år, bör tillämpas efter avdrag för den begränsning som hänsynen medför.

Om en fastighetsbildningsåtgärd innebär att en väl fungerande skogsbruksenhet slås sönder kan det uppstå skadliga verkningar för skogsbruket även om den årliga tillväxten på de nybildade fastigheterna överstiger 250 kubikmeter skog. Om i det särskilda fallet kan antas att skogen på den delade fastigheten efter delningen kommer att vårdas bättre än tidigare, kan detta vara ett skäl att acceptera även något mindre lotter. Så kan t.ex. någon gång vara fallet vid klyvning av sedan länge samägda fastigheter med eftersatt skogsskötsel.

Prövningen av vad som utgör skadlig delning av en skogsbruksfastighet måste göras mot bakgrund av den ekonomiska och tekniska utvecklingen inom skogsnäringen (prop. 1993/94:27 s. 36).

Rättsfall: Klyvning nekades

HovR. Ö. Norrl, 1993-06-15, UÖ 1122 (LM ref 93:21). Klyvning av skogsbruksfastighet tilläts inte. En av lotterna hade en årlig tillväxt om ca 110 m³sk. Åtgärden stred mot 3:7 FBL.

Rättsfall: Klyvning tilläts

Göta HovR. 1994-05-02, UÖ 3005 (LM ref 94:11). Klyvning av en skogsbruksfastighet till två lotter ansågs inte strida mot 3:7 FBL. Lotternas årliga avkastning var ca 300 m³sk vardera (40 ha).

Rättsfall: Riktmärket understegs

HovR. Ö. Norrl, 1994-09-29, UÖ 1190 (LM ref 94:19). Avstyckning av ett skogsskifte om ca 33 ha med en årlig tillväxt om ca 105 m³sk tilläts inte eftersom lotten understeg riktmärket om 200-250 m³sk och därmed strider mot 3:7 FBL.

Rättsfall: Riktmärket understegs nr 2

HovR. övre Norrland, 1995-09-18, UÖ 1192, (LM ref 95:13). Klyvning av en skogsbruksfastighet i två lotter med årlig avkastning 105 resp. 165 m³sk ansåg leda till skadlig delning, främst eftersom lotterna understeg riktmärket 200-250 m³sk.

Rättsfall: Väsentlig avvikelse från riktmärket

HovR för västra Sverige, 2001-05-18, Ö 1057-01. (LM ref 01:5). Klyvning av en skogsbruksfastighet i två lotter om vardera ca 150 resp. 140 m³sk bedömdes leda till skadlig delning eftersom de båda lotterna fick en avkastning som väsentligt understeg riktmärket 200-250 m³sk.

Rättsfall: Riktmärket understegs nr 3

HovR för Övre Norrland, 2007-10-04, Ö 332-07. (LM ref 07:17). Vid klyvning av en skogsbruksfastighet hade två delägare tilldelats en gemensam lott. En av dessa delägare yrkade dock på en egen lott. Klyvningslotten skulle ge en avkastning på ca 140 m³sk/år. Eftersom lotten skulle understiga riktmärket 200-250 m³sk/år skulle det innebära skadlig delning.

Rättsfall: Olämplig innan

MÖD 2015-04-15, F 7181-14. (LM ref 15:7). Klyvning tilläts av en skogsbruksfastighet i två lotter, där den ena lotten bestod av hemskiftet med en areal om ca 7 ha varav 3,5 ha var skogsmark och den andra av 15,5 ha skogsmark uppdelad i 6 skiften med tillväxt om 67 m³sk/år. Delningen innebar att skogsmarken avskildes från byggnader och åkermark med undantag av den skogsmark som fanns på samma skifte som byggnaderna. Att lägga denna skogsmark till den andra lotten ansågs medföra en försämrad arrondering, men innebar ingen försämring av betydelse. MÖD ansåg att skogsbruket på lotten mot den bakgrunden i huvudsak stod oförändrat och att ingen skadlig delning uppstod.

Rättsfall: Avkastningen för låg

MÖD, 2015-02-16, F 2986-14. (LM ref 15:36), (MÖD 2015:50). Avstyckningslott om 21 ha innefattande 13 ha skog med en produktion om 39-51 m³sk/år konstaterade MÖD låg långt från det riktmärke om 200-250 m³sk/år som nämns i förarbetena. Kravet på godtagbart ekonomiskt utbyte kan dock ställas lägre för en skogsbruksfastighet i glesbygd och möjligheter till såväl kombinationsverksamhet på orten som

annan avkastning av marken såsom t.ex. jakt och bärplockning ska beaktas. MÖD ansåg trots detta att det krävs betydligt större areal skogsmark för att minimikravet, att marken ska kunna ge ett bidrag till brukarens försörjning, ska anses uppfyllt. Bestämmelsen i 3 kap. 7 § FBL torde ställa ännu högre krav på produktivitet för att fastigheten ska vara ekonomiskt intressant att sköta varför avstyckningen inte heller är förenlig med den.

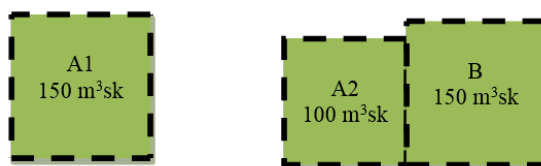
Av rättsfallen framgår att riktmärket 200-250 m³sk har fått ett stort genomslag vid klyvning och avstyckning. I de fall där skogsmark skiljs från jordbruksmark och brukningscentrum kan en skadlig delning i normala fall inte anses förekomma då skyddsregeln tar sikte på uppdelning av skogsmark. Tillämpningen av skyddsregeln ska som framgår ovan utgå från de aktuella förhållanden som råder inom skogsnäringen och avgöras genom en sammanvägd bedömning av samtliga omständigheter.

Gäller bestämmelsen enbart uppdelning av fastigheter?

Bestämmelsen kan tolkas som att det enbart är en uppdelning av fastigheter som omfattas, dvs. avstyckning och klyvning. Enligt lagtexten gäller dock bestämmelsen för all fastighetsbildning. Skyddsregeln bör därmed följaktligen även omfatta marköverföring genom fastighetsreglering. En samlad bedömning bör göras av fastighetsbildningens effekter för skogsbruksnäringen. I den bedömningen bör vid fastighetsreglering faktorer såsom arronderings- och storleksförbättringar vägas in. Följande exempel belyser principerna.

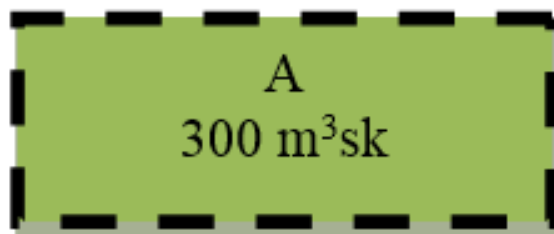
Exempel:

Fastigheten A består av två skiften, A1 och A2 (se figuren nedan), med en årsavkastning på 150 resp. 100 m³sk. Fastigheten B har en årsavkastning på 150 m³sk. Skiftet A2, som gränsar till fastigheten B, regleras över till den fastigheten. I detta fall blir det naturligtvis ingen skada för skogsbruksnäringen. Den ombildade fastigheten B blir lika stor som fastigheten A före regleringen och arronderingen blir bättre. Därför bör denna åtgärd vara tillåten, trots att fastigheten A efter regleringen inte når upp till en årsavkastning på 200-250 m³sk.



Exempel:

Skogsfastigheten A består av ett skifte och har en årsavkastning på 300 m³sk. En klyvning av denna fastighet i två lika stora lotter torde normalt strida mot 3:7, eftersom vardera lotten får en årsavkastning på 150 m³sk och inte når upp till det i förarbetena angivna riktmärket om 200-250 m³sk.



Tillämpning av skyddsregeln vid bildande av bostadsfastighet med kombinerat ändamål omfattandes skogsmark

3 kap. 7 § *första mening* utgör inte hinder mot att lägga skogsmark till bostadsfastighet i annat fall än när återstoden av en skogsbruksfastighet efter genomförd fastighetsbildning får en sådan utformning att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av betydelse. 3 kap 7 § *andra mening* syftar till att förhindra en uppdelning i alltför små skogsbruksenheter, därför bör skyddsregeln normalt inte utgöra ett hinder för att överföra skogsmark till en bostadsfastighet. Om marken ska användas för annat ändamål än skogsmark kan inte fastighetsbildningsåtgärden anses medföra en uppdelning av skogsmark. Skogsmark kan omvandlas till annat ändamål utan att det krävs tillstånd enligt skogsvårdslagen.

Även i de fall att viss areal ska bestå som skogsmark för att ta husbehovsved torde normalsituationen inte innebära en skadlig delning med hänsyn till de små arealer det då är fråga om. Blir bedömningen att så ändå skulle bli följden av en fastighetsbildning, t.ex. om den fastighet som avstår skog efter fastighetsbildningen inte uppfyller storlekskravet i andra meningen, så kan undantagsbestämmelsen i 3 kap. 10 § bli tillämplig om det allmänna intresset av att tillskapa attraktiva bostadsfastigheter på landsbygden i det aktuella fallet skulle väga tyngre än nackdelarna för skogsnäringen. De lokala och regionala förhållandena torde då få stor betydelse för bedömningen.

Rättsfall: 3:7 aktualiseras för bostad

HovR för Nedre Norrland, 2010-02-26, Ö647-09. (LM ref 10:2). LM avstyckade brukningscentrum, 11 ha åker och 16 ha skogsmark för bostadsändamål kombinerat med deltidjordbruk från en skogsbruksfastighet. Eftersom skiftet hade sådan areal att boniteten översteg husbehovet av ved så blev 3:7 FBL tillämplig för prövningen av de allmänna intressena. Skogsskiftet gav en tillväxt på endast 50-60 m³sk/år och avstyckningen skulle därmed leda till skadlig delning.

Miljöaspekter

Bedömningen av vad som är en skadlig delning av en skogsbruksfastighet kan också påverkas av vilka konsekvenser en delning skulle få för miljön (prop. 1993/94:27 s. 36). Större fastigheter har måhända bättre förutsättningar att bedriva en mer planerad naturvård. Å andra sidan skapar små fastigheter förutsättningar för en större variation i skogsskötseln och en variation i landskapet som gynnar biologisk mångfald (prop. 1993/94:27 s. 15). Småskalig teknik möjliggör också skonsammare utförande av de avverknings- och skogsvårdsåtgärder som måste utföras.

Regionalpolitiska intressen ingen självständig betydelse

De regionalpolitiska intressena ska inte tillmätas självständig betydelse vid tillämpningen av 3 kap. 7 §. Det är dock naturligt att bestämmelsen i 3 kap. 7 § får mindre betydelse i sådana glesbygdsområden där det inte förekommer något skogsbruk av betydelse. I sådana fall bör det finnas ett begränsat utrymme att väga in även intresset av att sysselsättning och bosättning främjas (prop. 1993/94:27 s. 36).

Tillämpning även på skogsmark inom jordbruksfastighet

Den grundläggande tanken med skyddsbestämmelsen i 3 kap. 7 § är att fastighetsbildning inte bör få ske, om den riskerar att minska avkastningsnivån inom skogsbruket eller på annat sätt kommer i konflikt med de skogspolitiska målen (prop. 1993/94:27 s. 35). Det får därför anses ligga i sakens natur att hela skyddsbestämmelsen avser mark som är avsedd för skogsbruk, även inom en jordbruksfastighet. Riktlinjen för minimistorlek på skogsbruksenhet kan vara svår att tillämpa, t.ex. vid delning av en fastighet med åkerområden insprängda i skog. I dylika fall får terräng, topografi, arrondering och andra omständigheter bli avgörande.

Sammanfattning

Riktmärken för storlek och arrondering

- årlig tillväxt på 200–250 m³ sk för skogsbruksfastighet
- möjlig behandlingsyta vid slutavverkning minst 3 ha och vid gallring 5 ha
- skiftesbredd minst 150 m.

Skyddsregeln i 3 kap. 7 § ska tillämpas även på jordbruksfastigheter, om dessa innehåller skogsmark.

3 kap. 8 § Skydd för fiskevården

8 § Fiske får ej uppdelas genom fastighetsbildning på sätt som medför olägenhet av någon betydelse för fiskevården. Uppdelning får dock ske, om den är nödvändig för att möjliggöra en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen och icke medför avsevärd olägenhet för fiskevården.

Ingår fiske i äganderätten till vattenområde och föreligger enligt första stycket hinder mot fastighetsbildningsåtgärd beträffande området, får bestämmas att fastighetsbildningen icke skall omfatta fisket, om fastighetsbildningen är av synnerlig vikt för en lämplig fastighetsindelning eller i övrigt av betydande allmänt intresse. Även om fastighetsbildningen ej är av den betydelse som nu angivits, får sådan bestämmelse meddelas, om vattenområdet är gemensamt för flera fastigheter.

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 162–172, 1157–1158. Se även prop. 1950:60.

Bestämmelsen i 3 kap. 8 § behandlar skyddet för fiskevården vid fastighetsbildning. Begreppet *fiskevård* har definierats som en sammanfattning av alla de åtgärder som är ägnade att främja tillkomsten av ett rikt allsidigt sammansatt fiskebestånd och ett i vidaste mening ändamålsenligt utnyttjande av fisket (prop. 1969:128 del B s. 164).

Beträffande begreppen *bundet* respektive *fristående* fiske, se [1.4 Fristående fiske](#). Termen fiske i FBL omfattar även servitut men inte nyttjanderätt till fiske.

Bestämmelser om fiske som sådant och rätt till fiske

Bestämmelser om *fiske som sådant* återfinns i fiskelagen (1993:787) och förordningen (1994:1716) om fisket, vattenbruket och fiskerinäringen. Endast två former för utövning av fiske kan urskiljas i dessa författningar, nämligen

- yrkesfiske (med stöd av enskild fiskerätt eller på allmänt vatten)
- fritidsfiske (med eller utan stöd av enskild fiskerätt samt på allmänt vatten).

Begrepp som sportfiske eller husbehovsfiske förekommer inte i fiskelagen. Husbehovsfiske förekom däremot i 1896 års lag om rätt till fiske och avsåg omfattningen av andel i samfällt fiske. Denna lag har upphört att gälla och har i denna del ersatts av SFL. SFL innehåller ingen uttrycklig regel om husbehovsfiske. För en fiskesamfällighet bör, så länge inte annat bestämts med stöd av SFL, det anses att andel i samfälligheten fortfarande berättigar till husbehovsfiske men ingenting därutöver. Med husbehovsfiske avses fritidsfiske för enbart det egna hushållets behov (det vill säga den fiskande själv och hans eller hennes familj), inte för försäljning.

Rätten till fiske regleras i 8–18 §§ fiskelagen och 2 kap. 2–4 §§ förordningen om fisket m.m. Bestämmelserna avser såväl fastighetsägares rätt att fiska med stöd av enskild fiskerätt som fiske som är fritt för var och en.

Nuvarande lagstiftning bygger på att fisket på *enskilt vatten* som huvudregel tillkommer fastighetsägaren (i form av enskilt fiske, andel i samfällt fiske eller servitut) medan det är i stort sett fritt för envar på *allmänt vatten*. Dock finns särskilda regler rörande hundredskapsfiske i Östersjön och våra fem största sjöar samt i princip fritt fiske från Skånes västra kust

upp till norska gränsen. Vad som är allmänt respektive enskilt vatten framgår av lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde.

Med *enskild fiskerätt* torde avses

- Enskilt fiske (bundet eller fristående).
- Andel i samfällt fiske (bundet eller fristående).
- Ägande av fiskefastighet.
- Fiskeservitut (i enskilt eller samfällt fiske).
- Innehavande av nyttjanderätt till fiske (i enskilt eller samfällt fiske).
- Rätt att fiska enligt urminnes hävd (se övergångsbestämmelse 2 till fiskelagen).

Fiskearrenden regleras i lagen (1957:390) om fiskearrenden. Syftet med denna lag är att tillgodose yrkesfiskare i arrendeställning på liknande sätt som sker i fråga om jordbruksarrendatorer genom de så kallade sociala arrendereglerna i JB. Lagen omfattar förutom yrkesfiske även när fisket annars är av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning.

Gemensam *förvaltning* av fiske kan ske i olika former. Samfällt fiske förvaltas enligt SFL (delägarförvaltning eller samfällighetsförening) eller enligt lagen (1981:533) om fiskevårdsområden (fiskevårdsområdesförening). Även enskilt fiske kan ingå i fiskevårdsområde.

Begreppet *fiskådra* finns i fiskelagen och det innebär en skyldighet att i vattendrag hålla öppet för fiskens gång en sjättedel av vattnets bredd.

3.8.1 Uppdelning av fiske

Bestämmelserna i 3 kap. 8 § *första stycket* innebär ett skydd för fiskevården. De gäller för såväl bundet som fristående fiske och fiskeservitut. Det ställs här upp vissa hinder för fastighetsbildning som skulle kunna skada fiskevården alltför mycket. En tänkt fastighetsbildning kan emellertid ibland ändå genomföras om den sker på sådant sätt att skadan på fiskevården minskas till en acceptabel nivå, se nedan under Begränsning av skador på fiskevården.

Förbud mot skadlig uppdelning av fiske

I bestämmelsen i 3 kap. 8 § *första stycket första meningen* har föreskrivits att fiske inte får uppdelas genom fastighetsbildning på sådant sätt att fiskevården lider *men av någon betydelse*.

Med uppdelning av fiske menas här att antalet fastigheter som får fiskerätt (enskilt, andel i samfällighet, servitut) blir fler än tidigare. För fristående fiske kan det gälla till exempel en uppdelning av andelen i samfällt fiske för en viss fastighet eller att fiskeområden delas i mindre områden. För bundet enskilt fiske gäller att fisket automatiskt följer indelningen av vattenområdet. Vid fastighetsbildning kan då fler fastigheter än tidigare automatiskt få fiskerätt. För bundet samfällt fiske kan flera fastigheter få fiskerätt genom fördelning av stamfastighetens andel i samfällt vatten och fiske. Ett annat exempel är när en del av en fastighets andel i bundet samfällt fiske genom fastighetsreglering överförs till en fastighet som inte redan har andel. Även genom fiskeservitut kan fler fastigheter få fiskerätt.

Vid bedömningen av huruvida fiskevården skadas utgör samrådet med fiskerikonsulenten vid länsstyrelsen ett viktigt beslutsunderlag. I vissa speciella fall kan också sakkunnig förordnas enligt 4 kap. 34 § FBL. När fisket förvaltas av samfällighetsförening eller fiskevårdsområdesförening bör även dessa ges tillfälle att lämna synpunkter i fiskevårdsfrågan.

Det är inte alltid givet att en uppdelning av fisket till flera fastigheter innebär negativa konsekvenser för fiskevården. Ska en begärd uppdelning vägras på grund av bestämmelserna i 3 kap. 8 § måste det av skälen till beslutet framgå hur och i vilken omfattning fiskevården skulle lida men.

Det bör vara möjligt att uppskatta hur stor andel som behövs för att motsvara nyttjande för *husbehov* utan att fisket överutnyttjas. Uppdelning till mindre andelar än så skulle kunna vara ett exempel på skadlig uppdelning för fiskevården. Det bör alltså finnas en viss minsta andel som inte kan delas. Storleken på denna andel är naturligtvis olika för olika fisken.

Rättsfall: För liten andel i fisket medförde skada

Göta HovR, 2006-08-25, Ö 2702-04 (Lm ref 06:26). Fastighetsreglering berörande samfällt fiske. HovR ansåg att prövning enligt 3:8 FBL omfattade bedömningen av huruvida olägenhet för fisket kunde uppstå dels totalt i sjön, dels inom det skifteslag där delägarskapet förändras. Det förelåg inte hinder mot att antalet fastigheter med fiskerätt ökades från 59 till 60 med hänsyn till sjöns fiskeproduktion och mängden fisk som togs upp av delägarna och av fiskekortsinnehavare, varken för hela sjön eller för skifteslagets område. Däremot skulle kvarstående andel hos den avstående fastigheten bli så liten att den endast motsvarade drygt en dagsfångst. Ett sådant resultat av regleringen ansåg HovR strida mot bestämmelsen om skadlig uppdelning av fisket.

Särskilda fiskefastigheter kan bildas med tillämpning av FBL. Några särskilda villkor gäller inte för bildandet av sådana fastigheter, utan de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL är tillämpliga. Bildandet av fastigheter för sportfiske torde ofta möta hinder såväl enligt dessa lämplighetsvillkor som enligt 3 kap. 8 § (prop. 1969:128 del B s. 168–169).

Undantag från förbudet mot uppdelning

Även om en uppdelning av fiske skulle innebära olägenhet av någon betydelse för fiskevården får uppdelning ändå ske om den är nödvändig för att möjliggöra en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen och icke medför *avsevärd olägenhet* för fiskevården. Det framgår av 3 kap. 8 § första stycket *andra meningen*.

För att en ändring i fastighetsindelningen ska kunna anses angelägen bör ändringen vara antingen påkallad för tillgodoseende av allmänt intresse eller av påtaglig betydelse för enskild sakägare och inte ägnad att motverka vad som från allmän synpunkt är eftersträvaisvärt (prop. 1969:128 del B s. 164–166, 172).

Begränsning av skador på fiskevården

Genom att begränsa skadan på fiskevården av en uppdelning kan i vissa fall fastighetsbildning ändå komma till stånd. Detta kan ske genom att fisket lämnas orört med stöd av bestämmelsen i 3 kap. 8 § andra stycket. Ett annat sätt kan vara att bilda fiskeservitut.

Fiskeservitut kan bildas, ändras och upphävas enligt reglerna i 5 och 7 kap. samt 10 kap. 5 § och 11 kap. 6 §. Bildande av fiskeservitut innebär i sig en uppdelning av fisket men skadan kan ändå bli mindre än om traditionell uppdelning tillämpas. Ett fiskeservitut kan nämligen alltefter omständigheterna begränsas till t.ex. visst fiske eller vissa redskap (jämför prop. 1969:128 del B s. 168).

3.8.2 Möjlighet att lämna fisket orört vid fastighetsbildning

Om fiske ingår i äganderätten till vattenområde (bundet fiske) och fastighetsbildning inte är tillåtet enligt första stycket kan enligt *andra stycket*, under vissa förutsättningar, fastighetsbildningen ändå genomföras om det bestäms att fastighetsbildningen inte ska omfatta fisket. Då sätts nämligen den automatiska regeln i 2 kap. 3 §, vilken innebär att fisket följer med vattenområdet, ur spel. På så sätt undviks att antalet fastigheter som får fiskerätt blir fler än tidigare. En konsekvens av sådan fastighetsbildning är emellertid att fisket inte längre kommer att vara bundet till vattnet utan blir fristående inom den del där fisket lämnats orört. Fisket i övrigt fortsätter att vara bundet.

En förutsättning för att tillämpa undantaget i *andra stycket* är att fastighetsbildningen är av synnerlig vikt för en lämplig fastighetsindelning eller i övrigt är av betydande allmänt intresse. Om vattenområdet är gemensamt för flera fastigheter ställs dock inte något sådant krav för att tillämpa undantaget.

I förarbetena uttalas att möjligheten att bryta ett samfällt fiskes samband med rätten till grunden bör begränsas till fall där de särskilda bestämmelserna till skydd för fiskevården lägger hinder i vägen för en delning också av fisket. Även rätt till fiske, som tillkommer fastighet enskilt, bör kunna skiljas från rätten till grunden, men här är det uppenbarligen nödvändigt att ställa upp strängare krav. Är fastighetsbildningsåtgärd av synnerlig vikt för att lämplig fastighetsindelning ska åstadkommas eller annars är av betydande allmänt intresse och fiskets frigörande från rätten till grunden är en förutsättning för åtgärdens tillåtlighet, torde det inte finnas alltför starka betänkligheter mot att låta sambandet brytas (prop. 1969:128 del B s. 166–167).

3 kap. 9 § Successiv fastighetsbildning

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

Bestämmelsen i 3 kap. 9 § medger vissa avsteg från kraven i 3 kap. 1 och 5 §§ att en fastighet som nybildas eller ombildas ska bli lämpad för sitt ändamål. Om detta krav alltid måste vara uppfyllt för att fastighetsbildning ska tillåtas, skulle möjligheterna att få till stånd ändringar beträffande fastighetsbeståndet i viss mån onödigtvis inskränkas.

Fastighetsindelningen måste förbättras

Bestämmelsen innebär att förrättningsresultatet ska bedömas i sin helhet. En förbättring i ett hänseende kan motsvaras av en försämring i ett annat. Om det bildas någon fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål, utgör detta givetvis en förbättring. Men kravet på förbättring behöver inte sträckas så långt. Det räcker att en positiv nettoeffekt uppkommer, t.ex. att fastighetsindelningen bringas i bättre överensstämmelse med en detaljplan än som tidigare varit fallet, eller att en jordbruksfastighet kommer att medge en mera lönsam drift än förut. Det torde ligga i sakens natur att förbättrings kravet i praktiken ställs högre vid nybildning av fastighet än när det gäller ombildning.

Om ingen förbättringseffekt alls kan påvisas, får fastighetsbildningen inte ske med stöd av 3 kap. 9 §. Det är således inte tillräckligt att oskadlighetskravet är uppfyllt. Detta gäller oavsett vilket fastighetsbildningsinstitut som väljs. Bestämmelserna utgör undantagsregler som är tillämpliga bara när villkoren i 3 kap. 1 § inte är uppfyllda. Om de av åtgärden berörda fastigheterna är lämpliga, finns inte något principiellt krav på att åtgärden ska innebära en förbättring. Det möter sålunda inte hinder att när sakägarna är ense om saken genomföra en gränsjämkning mellan lämpliga fastigheter, även om någon förbättringseffekt inte kan påvisas.

Inom en detaljplan får åtgärden anses ha sådan förbättringseffekt som avses om fastighetsbildningen gör det lättare att i framtiden bilda fastighet som stämmer överens med planen. I ett fall där 3 kap. 9 § tillämpas kan fastighetsbildning således tillåtas även om den inte är helt planenlig, under förutsättning att överensstämmelsen med planen förbättras, se 3.2.1 Planer under Successiv fastighetsbildning. Bygglov får emellertid inte lämnas förrän fastigheten stämmer överens med detaljplanen (se 9 kap. 30 § PBL).

En mera ändamålsenlig indelning får inte motverkas

Bestämmelsen innehåller också kravet att en mera ändamålsenlig indelning inte får motverkas. Man ska sålunda beakta att åtgärden inte försvårar genomförandet av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder. Detta är betydelsefullt med hänsyn till bl.a. den konserverande verkan som partiella förbättringar lätt kan få på en olämplig fastighetsindelning. I detta sammanhang bör särskilt uppkomsten av olämpliga restfastigheter uppmärksammas, vilket undantagslöst utgör en negativ faktor. Vilken vikt som sedan ska tillmätas denna vid avvägningen av förrättningsresultatet kan inte generellt anges. Den omständighet som måste tilläggas störst betydelse vid prövningen är frågan om restfastigheten kan väntas få en ändamålsenlig användning i framtiden.

3 kap. 10 § Undantag från skyddsreglerna i 6 och 7 §§

10 § Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som ovan föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

Bestämmelsen innehåller undantag från skyddsreglerna för jordbruksnäringen och skogsnäringen i 6 och 7 §§.

Departementschefen har uttalat i motiven (se prop. 1969:128 s. B 183) att det inte är motiverat att genom bestämmelser i FBL prioritera jordbruk och skogsbruk framför andra näringar och samhällsintressen. Skyddet för dessa näringar bör därför inte gälla när en fastighetsbildningsåtgärd tillgodoser behov som är till nytta från allmän synpunkt. De behov som sålunda kan tillgodoses är i första hand för bostäder och industriella, kommunikationstekniska eller kulturella anläggningar och därmed jämförliga ändamål. Även andra ändamål kan komma i fråga, t.ex. fritidsanläggning eller naturreservat. Bestämmelsen syftar främst till att möjliggöra fastighetsbildning med utgångspunkt från översiktsplanens intentioner om markanvändningen.

3 kap. 11 § Fastighetsbildning över kommungräns

11 § Fastighetsbildning som medför ändring av gräns för kommun får ske endast om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare.

Till fastighetsbildning som avses i första stycket ska regeringens eller länsstyrelsens medgivande inhämtas, om lantmäterimyndigheten finner att gränsändringen kan medföra en olämplig indelning i förvaltningsområden. Medgivande ska alltid inhämtas, om en kommun begär det eller åtgärden innebär att en hel fastighet överförs till en annan domkrets för en allmän underrätt.

Är fastighetsbildning beroende av medgivande enligt andra stycket, ska lantmäterimyndigheten anmäla förhållandet till länsstyrelsen. *Lag (2013:378).*

System av regler

Bestämmelserna i 3 kap. 11 § ingår i ett system av regler som ska sörja för samstämmighet mellan rikets indelning i kommuner och fastighetsindelningen. Denna samstämmighet innebär

- att fastighet och samfällighet inte har enskild mark på ömse sidor om kommungräns och
- att fastighet endast i undantagsfall har andel i samfällighet i annan kommun.

Beslut om ändring av kommungräns enligt indelningslagen

När regeringen eller i vissa fall Kammarkollegiet eller Lst förordnar om ändring i den kommunala indelningen med stöd av lagen (1979:411) om ändring i rikets indelning i kommuner och landsting (indelningslagen) kan samstämmigheten med fastighetsindelningen brytas. I 13 kap. ges regler om fastighetsbildning för återställande av samstämmigheten med kommunal indelning i sådant fall.

Kommungräns följer fastighetsgräns vid fastighetsbildning

Vid fastighetsbildning gäller att kommungräns, som sammanfaller med fastighetsgräns, är beroende av denna. Detta framgår av lagen (1970:991) om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning (LÄIF). På grund av det nära inbördes sambandet behandlas 3 kap. 11 § och LÄIF tillsammans i detta avsnitt.

Enligt 1 och 2 §§ LÄIF ändras gräns för kommun

- när mark genom fastighetsreglering överförs till fastighet eller samfällighet inom annan kommun (1 §),
- när mark genom fastighetsreglering överförs till en samfällighet inom flera andra kommuner (2 §) samt
- när fastighet eller samfällighet bildas av mark från flera kommuner (2 §).

För fastighetsbildning av detta slag finns alltså särskilda regler i 3 kap. 11 §. Men det är bestämmelserna i LÄIF som ändrar kommungränsen så att den följer fastighetsgränsen.

Bestämmelserna i 2 § LÄIF första stycket utgår ifrån att en samfällighet kan ha mark i flera kommuner. Detta kan endast avse samfälligheter som ännu inte registrerats i fastighetsregistret. I propositionen till ändringen av LÄIF

år 1982 (1981/82:47) konstaterar departementschefen att FBL räknar med att en samfällighet kan omfatta mark i flera kommuner och hänvisar till propositionen till FBL. Se prop. 1969:128 s. B 770 och 766. Ur fastighetsregistersynpunkt är det däremot inte möjligt att en samfällighet har mark i fler än en kommun. Enligt bestämmelserna i 7 § FRF ska nämligen delar av en samfällighet som hör till skilda registerområden, dvs. kommuner, redovisas för sig.

Tillståndsbeslut om fastighetsbildning

En särskild regel om tillståndsbeslut vid fastighetsbildning över kommungräns finns i 4 kap. 26 § andra stycket. Fordras särskilt medgivande för fastighetsbildningen enligt 3 kap. 11 § får tillståndsbeslut meddelas utan att indelningsfrågan prövats. Lämnas inget medgivande förfaller tillståndsbeslutet i fastighetsbildningen.

Underrättelse till kommun

4 kap. 41 § handlar om underrättelse till kommun vid fastighetsbildning över kommungräns.

Förordningen om fastighetsregister

Bestämmelser i FRF utgår ifrån att fastigheter och samfälligheter ligger i en kommun.

Förordningen stadgar följande

- att varje kommun utgör ett registerområde (5 §),
- att varje fastighet och varje samfällighet utgör en registerenhet (6 §) och
- att registerenhet hör till visst registerområde (7 §)
- att delar av samfälligheter, som hör till skilda registerområden, redovisas för sig (7 §). De kan dock förekomma att en samfällighet som ännu inte registrerats i fastighetsregistret har mark på ömse sidor om kommungränsen.

Andel i samfällighet

Om man tillför fastighet andel i samfällighet inom annan kommun medför detta inte någon ändring av kommungränsen. De i 3 kap. 11 § upptagna begränsningarna i möjligheten att genomföra fastighetsbildning över gräns för kommun avser sålunda inte denna situation. I motiven till 6 kap. 2 § manar emellertid departementschefen till återhållsamhet med att knyta samfällighetsband över kommungräns. Det finns också bestämmelser i 13 kap. 3 § första stycket, som ska motverka att fastighet får andel i samfällighet inom annan kommun.

Annat förvaltningsområde än kommun

Indelningen i län, region, polisregion, åklagarregion och domkretsar är normalt uppbyggd på grundval av kommunindelningen. En ändring i kommunindelningen kommer därför att innebära en motsvarande ändring i förvaltningsområden av nu angivna slag, i den mån ändringen avser kommuner som hör till skilda sådana områden. Indelningen i

förvaltningsområden av de slag som nu nämnts ska beaktas vid prövning enligt 3 kap. 11 § och 5 § LÄIF.

När fastighetsbildningsåtgärd innebär, att hel fastighet överförs till annan domkrets för allmän underrätt, ska enligt 3 kap. 11 § andra stycket *andra meningen* administrativ prövning alltid ske, detta därför att särskilda i administrativ ordning utfärdade föreskrifter regelmässigt torde behövas i dessa fall.

3.11.1 Skydd för kommunindelningen

Enligt 3 kap. 11 § första stycket får fastighetsbildning som medför ändring av gräns endast ske om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare.

I det enskilda fallet kan intresset av en ändamålsenlig fastighetsindelning komma i strid med intresset av en stabil och lämplig indelning i kommuner. Principen att en kommungräns som sammanfaller med fastighetsgräns är beroende av denna innebär inte att intresset av en ändamålsenlig fastighetsindelning ska ha företräde. Tvärtom finns det en rad regler som lägger band på fastighetsbildningen till förmån för en stabil och lämplig indelning i kommuner.

Av hänsyn till den kommunala indelningens stabilitet uppställs i 3 kap. 11 § första stycket skärpta lämplighetsvillkor för fastighetsbildning som medför ändring av gräns för kommun. Antingen ska den kommunala indelningen bli lämpligare, t.ex. genom att en omotiverad enklavbildning försvinner, eller också ska åtgärden vara av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Fastighets enskilda mark

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering över kommungräns får automatiskt den verkan, att mark som överförs till fastighet inom annan kommun i fortsättningen ska höra till den kommunen (1 § *första meningen* LÄIF). Lst får emellertid föreskriva avsteg från 1 § LÄIF, dock ej så att fastighet kommer att omfatta enskild mark inom mer än en kommun (5 § LÄIF). Lst torde därför ha möjlighet att föreskriva – som ett avsteg från 1 § *första meningen* LÄIF – att mottagande fastighet ska överflyttas till den kommun som den avstående fastigheten tillhör.

Sammanläggning

Om fastighet bildas genom sammanläggning över kommungräns ska LM enligt 2 § andra stycket LÄIF bestämma till vilken av kommunerna den nya enheten ska höra. Vid LM:s prövning av sådan nybildad fastighets kommuntillhörighet ska hänsyn tas till storleken och värdet av de olika områden som ingår i den nybildade fastigheten. Också andra faktorer ska emellertid beaktas, exempelvis att något av områdena är bebott.

Tredimensionellt utrymme

Även om den s.k. trolleribestämmelsen i 1 kap. 1 a § inte med automatik är tillämplig på 1 och 2 §§ LÄIF bör samma tolkning göras som enligt FBL.

Om ett 3D-utrymme överförs till en fastighet i en annan kommun kommer utrymmet alltså att överföras till den kommunen. Detta innebär att kommungränsen efter en sådan reglering inte kommer att följa ett visst vertikalplan, utan göra en in- respektive utbuktning kring det aktuella 3D-utrymmet.

Samfällighet

Samfällighet i en kommun

Mark som överförs till samfällighet som i sin helhet är belägen inom annan kommun ska i fortsättningen höra till den kommunen enligt 1 § *andra meningen* LÄIF.

Samfällighet i flera kommuner

Om samfällighet som är belägen inom flera kommuner – ännu inte är registrerad – genom fastighetsreglering tillförs mark från annan kommun, ska LM bestämma att marken ska höra till en av de kommuner som tar emot marken (2 § första stycket LÄIF). Den överförda markens belägenhet torde oftast få tillmätas avgörande betydelse. Vid registreringen av förrättningen i fastighetsregistret kommer samfällighetsdelarna att tas upp som skilda enheter i respektive kommun enligt 7 § FRF.

Bildande av samfällighet av mark från flera kommuner

Om samfällighet bildas av mark från flera kommuner, ska LM enligt 2 § *andra stycket* LÄIF bestämma till vilken av kommunerna denna ska höra. Samma omständigheter ska därvid beaktas som då fastighet bildas av mark från flera kommuner.

3.11.2 Medgivande krävs i vissa fall

I vissa fall ska medgivande inhämtas från regeringen eller länsstyrelsen enligt 3 kap. 11 § *andra stycket*. Detta gäller

- om LM finner att gränsändringen kan medföra olämplig indelning i förvaltningsområden,
- om en kommun begär det eller
- om åtgärden innebär att hel fastighet överförs till annan domkrets för allmän underrätt.

Prövningen hos länsstyrelsen

I ärenden om medgivande till fastighetsbildning enligt 3 kap. 11 § FBL ska Lst verkställa behövlig utredning enligt 4 § LÄIF.

Vid prövning av fråga om medgivande till fastighetsbildning ska Lst iaktta att olämplig indelning i förvaltningsområden eller avsevärd olägenhet för kommun inte uppkommer (5 § *första meningen* LÄIF). När Lst inte kan konstatera en sådan ogynnsam effekt, ska den medge åtgärden. I motsatt fall ska den å andra sidan inte omedelbart vägra medgivande. Den ska i stället söka undanröja olägenheterna med fastighetsbildningen. För detta ändamål har Lst genom 5 § *andra t.o.m. fjärde meningarna* befogenhet att besluta i vissa indelningsfrågor och om ekonomisk reglering.

Länsstyrelsen underställer till regeringen

Ärenden om medgivande till fastighetsbildning ska normalt avgöras av Lst, men Lst ska underställa ärendet regeringens prövning i de fall då länsgräns ändras eller eljest särskilda skäl föreligger (4 § andra stycket). Exempel på särskilda skäl är att ärendet är svårbedömt, av principiell betydelse, av särskilt invecklad eller kontroversiell natur eller att det är fråga om ekonomisk reglering mellan kommuner.

Ekonomisk reglering

Kommungränsändring till följd av fastighetsbildning kan förändra skatteunderlaget i de berörda kommunerna. Med hänsyn till detta kan enligt 5 § *tredje meningen* LÄIF fastställas reglering rörande kommunernas inbördes ekonomiska förhållanden. Enligt motiven till LÄIF bör Lst alltid underställa sådana ärenden, i vilka en ekonomisk reglering kan bli aktuell, regeringens prövning.

Andra föreskrifter

Föreskrifter med anledning av indelningsändringen kan enligt 5 § *tredje meningen* meddelas även i andra ämnen. Lst kan tänkas föreskriva om kommunala stadgars giltighet i överflyttat område (jämför 11 § indelningslagen) eller om överlämnande av arkivhandlingar från en myndighet till en annan. Jämför 3 kap. 11 § andra stycket *andra meningen* om överförande av hel fastighet från en domsaga till en annan.

Kompletterande indelningsändringar

För undvikande av olämplig indelning i förvaltningsområden kan Lst med stöd av 5 § *fjärde meningen* LÄIF bestämma, att fastighet, samfällighet eller del av samfällighet, som inte berörs av fastighetsbildningen, ska överflyttas till annan kommun. Bara indelningsändringar som direkt föranleds av fastighetsbildningen får beslutas i denna ordning. Finner Lst skäl som talar för att även annan ändring i den kommunala indelningen bör ske än sådan ändring som har direkt samband med den aktuella fastighetsbildningen, bör Lst underställa ärendet regeringens prövning enligt 4 § andra stycket *tredje meningen* LÄIF. En annan möjlighet är att Lst väcker fråga enligt IL om ändring i kommunindelningen.

3.11.3 Anmälan till länsstyrelsen och handläggning

Anmälan till länsstyrelsen

Bestämmelsen i 11 § tredje stycket innebär att LM ska anmäla till Lst när fastighetsbildningen är beroende av medgivande enligt andra stycket i 11 §.

Eftersom det för prövningsmyndigheterna är av betydelse att ha kännedom om vilken verkan fastighetsbildningen kommer att få för indelningen i förvaltningsområden måste LM i sin anmälan till Lst lämna besked om sitt ställningstagande i fråga om kommuntillhörigheten.

Den praktiska handläggningen

När en förrättning rör mark inom flera kommuner, ska LM undersöka fastighetsbildningens verkan på kommungränsen. Om det då konstateras, att befintlig kommungräns inte sammanfaller med fastighetsgräns, bör detta

anmälas till Lst som kan söka fastighetsbildning enligt 13 kap. Åtgärden torde kunna handläggas vid samma förrättning.

Sammanfaller kommungräns med fastighetsgräns ändras kommungränsen genom den aktuella fastighetsbildningen på något sätt till följd av reglerna i LÄIF. Om man tillför fastighet andel i samfällighet i annan kommun, ändras dock inte kommungränsen.

Hur den nya kommunindelningen kommer att gestalta sig blir klart först i förrättningens slutskede. I vissa fall ska LM bestämma den nya kommunindelningen (2 § LÄIF) och det ska ske först i fastighetsbildningsbeslutet. Inhämtas Lst:s medgivande till fastighetsbildningsåtgärden, kan denna enligt 5 § LÄIF göra avsteg från 1 och 2 §§ LÄIF. LM måste alltså räkna med flera alternativa kommungränsändringar, när man bedömer huruvida den kommunala indelningen blir lämpligare eller om gränsändringen kan medföra olämplig indelning i förvaltningsområden.

Prövning av tillåtlighet

När fastighetsbildning medför ändring av kommungräns ska LM pröva åtgärdens tillåtlighet enligt 3 kap. 11 § första stycket.

Är åtgärden tillåten, ska LM bedöma, om gränsändringen kan medföra olämplig indelning i förvaltningsområden. Finner LM detta vara fallet eller innebär åtgärden att hel fastighet överförs till annan domsaga, ska LM självant förklara åtgärden beroende av Lst:s medgivande och anmäla ärendet till Lst enligt 3 kap. 11 § tredje stycket.

Är det tveksamt om gränsändringen kan anses medföra olämplig indelning i förvaltningsområden bör LM samråda med Lst beträffande frågan om medgivande behövs eller inte.

Om däremot LM inte anser att ändringen medför olämplig indelning ska LM i stället bereda de kommuner, vars gräns ändras, tillfälle att hos LM begära, att Lst:s medgivande inhämtas. I skrivelsen till kommunerna bör anges en lämplig tidsfrist inom vilken sådan begäran ska framställas.

Kommun ska alltid underrättas av LM om fastighetsbildning som ändrar dess gräns (4 kap. 41 §). I de fall LM anmäler ärendet till Lst, kan underrättelsen ske genom att kommunen för kännedom får en kopia av anmälan till Lst.

Begär kommun hos LM, att Lst:s medgivande ska inhämtas, ska LM anmäla detta för Lst.

Innehåll i anmälan och underrättelse

Innan kommun underrättas eller anmälan sker till Lst, bör den fastighetsbildningsplan som behövs för åtgärden utarbetas, åtminstone i de delar som kan vara av betydelse för att bedöma fastighetsbildningens inverkan på indelningen i förvaltningsområden. Även tillståndsbeslut kan behöva meddelas före underrättelsen eller anmälan. Detta möjliggörs genom en särskild regel i 4 kap. 26 § andra stycket. Underrättelsen och anmälan ska innehålla närmare upplysningar om hur fastighetsbildningen är avsedd att genomföras och om dess inverkan på gränserna för förvaltningsområden. Vid sammanläggning över kommungräns och andra

fall som avses i 2 § LÄIF ska LM i underrättelsen och anmälan lämna besked om sitt förslag till fastighetsbildning i fråga om kommuntillhörigheten.

Administrativ prövning före fastighetsbildningsbeslut

Beslut om fastighetsbildning, som får till följd att kommunindelningen ändras, får inte meddelas förrän det kan anses fastslaget att administrativ prövning inte ska äga rum eller medgivande till fastighetsbildningen efter sådan prövning föreligger. Villkorligt fastighetsbildningsbeslut i väntan på administrativ prövning får alltså inte meddelas.

LM:s initiativrätt

Departementschefen har uttalat att LM:s prövning ska ske med beaktande av samtliga de berörda myndigheternas intressen och att det med hänsyn till detta knappast kan antas komma att höra till vanligheten att en kommun finner anledning att begära administrativ prövning.

Länsstyrelsen kan vid den administrativa prövningen medverka till att undanröja olägenheter för kommun genom ekonomisk reglering eller annan föreskrift enligt 5 § LÄIF. Man torde kunna tolka 3 kap. 11 § så, att LM kan anmäla fastighetsbildningen till Lst så snart ett mera praktiskt resultat av förrättningen vinnes om man utnyttjar Lst:s befogenheter enligt 5 § LÄIF eller dess befogenhet enligt 6 § LÄIF att bestämma att kommunindelningsändring ska träda i kraft annan dag än den då uppgift om fastighetsbildningen införts i fastighetsregistret.

Anmälan till Lst på LM:s initiativ ska ske bara om det är just till följd av den aktuella fastighetsbildningsåtgärden som indelningen i förvaltningsområden blir olämplig. Var indelningen olämplig redan före fastighetsbildningen, ska det alltså inte föranleda någon anmälan. Indelningslagen bör då i stället tillämpas.

4 KAP. FASTIGHETSBILDNINGSFÖRRÄTTNING

Regler för förrättningshandläggning

Regler för hur fastighetsbildningsförrättningar ska handläggas finns i 4 kap. Bestämmelserna i FL är i princip tillämpliga vid handläggning av förrättningar enligt FBL men 4 kap. har företrädare framför FL (se nedan under Förvaltningslagen). På grund av hänvisning i 4 kap. är också vissa bestämmelser i RB tillämpliga vid förrättningshandläggning, t.ex. grunderna för jäv för domare och för ombud eller biträde för sakägare. Även bestämmelser i RF som rör egendomsskyddet är tillämpliga vid prövningar i lantmäteriförrättning (2 kap. 15 §), se t.ex. NJA 2018 s. 753 och MÖD F 489–21.

Bestämmelserna om delgivning i DelgL och DelgF är tillämpliga vid sidan av de särskilda delgivningsbestämmelserna i FBL. Reglerna avseende förrättningshandläggning i FBL kompletteras även av FBK, som i likhet med 4 kap. har företrädare framför FL. FBL och FBK kompletteras dessutom av Lantmäteriets föreskrifter, LMFS. Anvisningar för mätning, markering och kartor finns i HMK.

Bestämmelserna i 4 kap. är gemensamma för all fastighetsbildning. Dessa bestämmelser ska även i vissa delar tillämpas vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning (14 kap. 2 och 16 §§) och vid förrättningar enligt AL (19 § AL), LL (16 § LL) och ÄULL (2 och 19 §§ ÄULL).

Kapitlets disposition

Kapitlet är indelat i fem avsnitt.

Första avsnittet (4 kap. 1–7 §§) har rubriken *Lantmäterimyndigheten* och behandlar LM:s sammansättning, jäv och forum.

Andra avsnittet (4 kap. 8–17 §§) har rubriken *Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen* och behandlar ansökan om fastighetsbildning, sakägarbegreppet, ombud eller biträde för sakägare, sammanträde, beslut, protokoll och handlingar i ärendet.

Tredje avsnittet (4 kap. 18–24 §§) har rubriken *Kallelse och delgivning*. I detta avsnitt finns regler om kallelse till sammanträde och vissa regler för delgivning av kallelse, som är speciella för LM. Dessutom hänvisas i dessa bestämmelser till de allmänna bestämmelserna för delgivning.

Fjärde avsnittet (4 kap. 25–33 a §§) har rubriken *Förrättningens fortsättande och slutförande* och behandlar bl.a. samrådsfrågor, fastighetsbildningsbeslut, tillståndsbeslut, utstakning och utmärkning av gräns, upprättande av karta, avslutningsbeslut, inställelsebeslut, fördelning av förrättningskostnaderna och underrättelse om beslut, som meddelats i samband med att en förrättning avslutats eller ställts in, eller om beslut som får överklagas särskilt.

Femte avsnittet (4 kap. 34–41 §§) har rubriken *Särskilda bestämmelser* och innehåller bestämmelser om anlitan av sakkunnig, tolk och syssloman, om hantlangning, om rätt att beträda fastighet, om vilandeförklaring, om verkan av ägarbyte och om ändring av administrativa gränser.

Förvaltningslagen

FL är den övergripande lagen för förvaltningsmyndigheternas och domstolarnas handläggning av förvaltningsärenden. Bestämmelserna i 5-8 §§ FL gäller även *annan* förvaltningsverksamhet hos dessa myndigheter (1 § FL).

Om annan lag eller förordning innehåller bestämmelse som avviker från FL gäller enligt 4 § FL den bestämmelsen. För LM:s del tar 4 kap. FBL över FL:s regler i stor utsträckning vid handläggning av förrättningar såväl enligt FBL som enligt AL, LL och ÄULL. Vissa av bestämmelserna i FL är dock direkt tillämpliga i förrättningsverksamheten. Detta gäller bl.a. 4–7 §§ om *grunderna för god förvaltning*, myndighetens *serviceskyldighet* och *tillgänglighet*.

I 5 § FL definieras legalitet, objektivitet och proportionalitet, varav de två förstnämnda även finns upptagna i regeringsformen (RF). I lagtexten formuleras att en myndighet endast får vidta åtgärder som har stöd i rättsordningen (legalitet), myndigheten ska vara saklig och opartisk (objektivitet) och att myndigheten endast får ingripa i enskilt intresse om åtgärden kan antas leda till det avsedda resultatet samt att åtgärden inte heller får vara mer långtgående än vad som är nödvändigt och får vidtas endast om det avsedda resultatet står i rimligt förhållande till de olägenheter som kan antas uppstå för den åtgärden riktas mot (proportionalitet).

I 6 § första stycket FL framgår det att en myndighet ska verka för att det ska vara smidigt och enkelt för enskilda att kontakta myndigheten. Med det menas bl.a. att en enskild alltid ska få ett positivt bemötande och inte ska behöva ha särskild sakkunskap i sin kontakt med LM. Av 6 § andra stycket följer det att myndigheter ska hjälpa enskilda i frågor som rör myndighetens verksamhet. Hjälpen ska lämnas i den utsträckning som är lämplig med hänsyn till frågans art, den enskildes behov av hjälp osv. Enligt andra stycket ska frågor från enskilda besvaras så snart som möjligt. Om enskild av misstag vänder sig till fel myndighet bör enligt tredje stycket myndigheten hjälpa denne till rätta. Rätten att få hjälp sträcker sig dock inte så långt som till att få stöd rörande sådana frågor där särskild kunskap kan erhållas från privata juridiska ombud eller andra ombud med särskild kunskap. En myndighet är inte heller skyldig att besvara frågor som för att besvaras kräver omfattande rättsutredning.

Enligt 8 § FL ska myndigheter inom ett verksamhetsområde samverka med varandra i syfte att förenkla för den enskilda. Det kan handla om att myndigheten använder information som inhämtats från annan myndighet istället för att begära in samma information från den enskilda.

Myndigheterna ska enligt 7 § FL vara tillgänglig för kontakter med enskilda och informera allmänheten om hur och när sådana kan tas från enskilda.

I 9 § FL presenteras utgångspunkterna för själva handläggningen. Av första stycket följer att ett ärende ska handläggas så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts. Kravet på kostnadseffektivitet ska förstås i vid bemärkelse och avser kostnaderna för såväl det allmänna som den enskilde. I det andra stycket första meningen anges att handläggningen ska vara skriftlig. Huvudregeln om skriftligt förfarande innebär att enskilda inte kan ställa krav på att handläggningen i deras ärenden ska vara genomgående muntlig. Andra stycket andra

meningen innehåller ett undantag från huvudregeln. Bestämmelsen innehåller en möjlighet, men inte skyldighet att handlägga ett ärende helt eller delvis muntligen. Myndigheten har det yttersta ansvaret för val av handläggningsform. Enligt 24 § FL finns det bestämmelser om den enskildes rätt att lämna uppgifter muntligen.

I 10 § FL behandlas partsinsyn och lagrummet anger att den som är part i ett ärende har rätt att ta del av alla handlingar som hör till ett ärende med de begränsningar som följer av 10 kap 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Enligt 11 § FL stadgas krav på myndigheter att underrätta sökanden till ett ärende i de fall ärendet väsentligen försenas. Kravet gäller endast för ärenden med enskild sökanden, alltså inte i de fall kommun eller staten sökt åtgärden.

Om ärendet inte avgjorts inom sex månader får sökanden enligt 12 § FL begära att myndigheten ska avgöra ärendet. Detta ska ske skriftligen. Myndigheten ska i ett sådant fall antingen fatta beslut och avgöra ärendet, alternativt i ett särskilt beslut avslå begäran inom fyra veckor från den dag då begäran inkom.

Vissa bestämmelser i FL, som är *direkt tillämpliga* i förrättningar, reglerar rena handläggningsfrågor. Enligt 13 § FL bör myndighet vid behov anlita *tolk*. Vidare regleras rätten att ha *ombud* eller *biträde* i ett ärende i 14 § första stycket *första meningen* FL. Enligt bestämmelsens andra mening kan myndighet kräva personlig inställelse av den som har ombud. Normalt är det dock tillräckligt att ombudet infinner sig. Enligt andra stycket kan myndighet bestämma att ombud eller biträde som bedöms vara olämplig för sitt uppdrag inte längre får medverka i ärendet.

Enligt 15 § FL får myndigheten begära att ombudet ska styrka sin behörighet genom en skriftlig fullmakt. Samma lagrum ger även möjlighet till att förelägga ombud eller sakägaren om att komma in med skriftlig fullmakt. I 4 kap 13 § 2 st framgår att skriftlig fullmakt endast krävs i de fall LM anser det behövas.

Beslut om att avvisa ombud eller biträde kan överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 1 FBL.

Den som är *jävig* får enligt 16 § FL inte handlägga ärendet. Ytterligare regler om jäv finns i 4 kap. 3–6 §§ FBL och 4 kap. RB.

I 36 § FL finns bestämmelse om *självrättelse* och i 37 § FL om ändring av beslut. Dessa bestämmelser gäller i princip även i förrättningsverksamheten och behandlas i Handbok rättelse och ändring.

Egendomsskyddet i regeringsformen

Regeringsformen 2 kap 15 §
Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten.

Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning.

Alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan. Lag (2010:1408).

Egendomsskyddet

2 kap 15 § RF har sedan år 1994 preciserat det egendomsskydd som Europakonventionen anger. Skyddet gäller, förutom skydd mot tvångsöverföring av egendom, även skydd mot inskränkningar i användningen av mark och byggnader. Grundlagsskyddet ger även rätt till ersättning vid tvångsöverföringar och vid inskränkningar. Enligt förarbetena anknyter kravet på att tvångsförfoganden ska tillgodose angelägna allmänna intressen till vad som gäller i fråga om egendomsskyddet enligt Europakonventionens första tilläggsprotokoll.

Ett allmänt angeläget intresse ska långsiktigt ge fördelar för samhället. Fastighetsbildningslagen är till sin natur en lag som tillvaratar enskilda intressen. Det hindrar inte att det i många fall vid sidan av ett privat intresse även kan finnas ett allmänt intresse. Ett sådant kan anses vara att fastighetsbildningen leder till mer rationell fastighetsindelning och en för samhället god hushållning av mark.

Skyddet enligt paragrafen gäller även för juridisk person (se prop. 1975/76:209 s. 141, prop. 1993/94:117 s. 48) och för såväl svenska medborgare som andra än svenska medborgare som vistas i landet.

Enligt Europadomstolens praxis ska en proportionalitetsbedömning göras i varje enskilt fall. Som avspeglas i rättsfallet NJA 2013 s. 350 är det inte längre ifrågasatt i svensk rätt att principen måste ges genomslag i det enskilda fallet även här (jfr även NJA 2016 s. 868 p. 15).

Även vid fastighetsbildning har praxis utvecklats i denna riktning, först genom NJA 2018 s. 753 – ”Parkfastigheten” och senare genom avgöranden som rör prövning av strandskyddet. MÖD har i dessa ansett att en proportionalitetsprövning ska ske, se t.ex. MÖD F 489–21.

Enligt Europadomstolens praxis innefattar egendomsskyddet ett krav på att ingrepp ska vara proportionerliga. Även om det finns ett allmänt intresse som kan motivera ingreppet måste det vägas mot den enskildes intresse, och åtgärden genomföras på ett sådant sätt att den inte innebär en oskälig börda för den enskilde (se NJA 2013 s. 350 p. 11).

Proportionalitetsprövningen sker i tre led:

1. Är det aktuella ingreppet ägnat (typiskt sett) att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet)?
2. Är ingreppet nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller finns det likvärdiga, men mindre ingripande, alternativ (nödvändighet)?

3. Står den fördel som det allmänna vinner i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening)?

Prövning av egendomsskyddet och proportionalitet vid tvångsvis fastighetsbildning

Det tredje ledet i proportionalitetsprövningen – proportionalitet i strikt mening – ryms inte fullt ut i 5 kap. fastighetsbildningslagen. Det innebär att LM vid alla fastighetsregleringsåtgärder som inte sker med stöd av överenskommelse behöver pröva om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde. Det gäller både marköverföringar och åtgärder rörande rättigheter och samfälligheter.

Den proportionalitetsprövning som sker i en lantmäteriförrättning kan behöva bedömas med hänsyn till de prövningar av ändamålsenlighet och nödvändighet som sker genom prövning av FBL:s regler, varför det ofta är lämpligt att inleda prövningen utifrån förrättningslagstiftningens krav.

I allmänhet krävs att sökandens behov av marken har en viss tyngd samt att de motstående intressen som skulle komma att åsidosättas inte är alltför starka.

I den proportionalitetsprövning som ska göras enligt regeringsformen ska det finnas ett visst allmänintresse av den åtgärd som medges. Även om fastighetsbildning i första hand är ett enskilt intresse kan det vid sidan av det privata intresset anses finnas ett allmänt intresse av en lämplig fastighetsindelning.

Läs mer om prövning av egendomsskyddet och proportionalitet vid tvångsvis fastighetsbildning i avsnitten 5 kap. Fastighetsreglering och 5 kap. 4 § Regleringsrätt och skyldighet. För mer läsning i ämnet finns även rättsutredningen "[Egendomsskyddet vid lantmäteriförrättningar](#)" skriven 2020-11-24 att ta del av.

Förrättningsförfarandet

Förrättningen

Termen förrättning är beteckningen för den formella handläggningen i första instans av fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsfrågor samt åtgärder enligt AL, LL och ÄULL. Förrättningen är en smidig och säker form för handläggning av den mångfald problem som möter i samband med fastighetsbildning. Reglerna för förrättningsförfarandet har utformats för att möjliggöra en effektiv och flexibel handläggning av olika typer av förrättningar. Det finns emellertid många typer av förrättningar, både enkla där inga motstridiga intressen finns och komplicerade, där många intressen bryts mot varandra. Antalet sakägare kan variera från en eller ett fåtal till väldigt många. Förrättningsförfarandet och handläggningssättet måste anpassas efter detta.

Förrättningen handläggs av LM på initiativ av den som ansökt om förrättningen. LM:s sammansättning framgår av 4 kap. 1 § första stycket.

De som berörs – sakägarna – bereds under förrättningens gång möjlighet att föra fram sina synpunkter så att ett för alla parter godtagbart resultat uppnås. LM är vid sitt slutliga ställningstagande *bunden* av sakägarnas

yrkanden men sakägarna har under pågående förrättning möjlighet att modifiera och precisera sina yrkanden om de så önskar. Sakägare har också möjlighet att framställa alternativa yrkanden. Målet vid förrättningen är att, utifrån yrkanden och inom de ramar som de materiella reglerna i FBL ställer upp, åstadkomma *samförstånd* inför LM:s beslut. LM:s aktiviteter ska således inriktas på att skapa förutsättningar för en handläggning där både sakägare och företrädare för allmänna intressen ges möjlighet att delta och påverka.

Om det inte förekommer motstridande yrkanden ska LM utföra vad sakägarna begärt, såvida inte lagliga hinder finns. Det räcker därvid att sakägarnas yrkanden uppfyller minimikraven. LM kan inte hindra den sökta fastighetsbildningen bara för att det finns något alternativ som LM anser bättre.

Enskilda och allmänna intressen

Förrättningen är i första hand en angelägenhet för de enskilda intressena men allmänna intressen ska beaktas och kan ibland hindra att de enskilda får sin vilja igenom. Enskilda och allmänna intressen är således inte likställda. Förrättningen är en enskild angelägenhet men där allmänna intressen på visst sätt ska beaktas. Företrädare för det allmänna är, till skillnad från sakägarna, inte part i förrättningen.

I motiven till FBL berörs förrättningsformen bl.a. som ett medel att samordna olika såväl allmänna som enskilda intressen (prop. 1969:128 s. B 56 ff.). Enligt senare rättspraxis är det dock fastslaget att en fristående proportionalitetsprövning mellan allmänintresset av ett tvångsförfogande och den enskildes egendomsintresse ska ske, under förutsättning att en motsvarande prövning inte tillgodoses redan genom tillämpning av bestämmelserna i FBL. Detta har uttryckts av MÖD vid nekad fastighetsbildning där strandskyddet som ett angeläget allmänt intresse har varit ett materiellt hinder för ansökt åtgärd.

Förrättningsförfarandet jämfört med ett domstolsförfarande

Förrättningsförfarandet har jämförts med ett domstolsförfarande. Denna jämförelse är i viss mån berättigad men det finns väsentliga skillnader. Förrättningsförfarandet är så uppbyggt att man vid fastighetsbildning ska komma till en rimlig avvägning mellan å ena sidan effektivitets- och kostnadssynpunkter och å andra sidan rättssäkerhetsintressen. Huvudprinciper som bär upp domstolsförfarandet enligt RB har sålunda bara i begränsad omfattning gjorts tillämpliga på förrättningsförfarandet.

Till skillnad från domstolen är LM en *aktiv* myndighet. LM har nämligen på ett helt annat sätt ansvaret för utredningen i ärendet (se 4.25.1 Utreda, rådgöra och samråda). LM ska således aktivt utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen så att viktiga sakförhållanden kommer fram även sådant som sakägare inte tänker på att ta upp. LM ska även bevaka rättsintressen för frånvarande eller på annat sätt passiva sakägare genom att t.ex. utföra värderingar och bestämma ersättningar även för sakägare som inte framställt något yrkande.

Förrättningsförfarandet jämfört med ett administrativt förfarande

Vissa drag i förrättningsförfarandet gör att detta förete likheter med ett administrativt förfarande. LM svarar för att såväl allmänna som enskilda intressen kommer till tals i förrättningen. LM som sådan driver således inte

självt vare sig allmänna eller enskilda intressen. Däremot gör LM den slutliga avvägningen mellan olika intressen. En viss intresseavvägning har i vissa fall redan gjorts, t.ex. genom en detaljplanläggning eller naturvårdsföreskrifter, som LM är bunden av vid sin prövning.

Den rättsliga prövningen

Den rättsliga prövningen är av stor betydelse vid fastighetsbildningen. Speciellt i situationer där intressekonflikter med tvångsinslag föreligger krävs domstolsmässiga överväganden av förrättningsinstansen. Utmärkande för förrättningsförfarandet är också de tekniska inslagen som, med hänsyn till arbetsinsatsen, utgör en betydande del av förrättningen.

Rättssäkerhet och obundenhet i handläggning och beslutsfattande

Rättssäkerheten är en given utgångspunkt vid handläggningen av ett ärende. Den är därför omgärdad av bestämmelser och rutiner som ska garantera LM:s obundenhet. Medborgarnas förtroende för LM är en förutsättning för en effektiv handläggning. Hur LM uppträder har stor betydelse för detta förtroende.

Med rättssäkerhet avses i första hand följande fyra punkter:

1. Lagarna ska tillämpas på ett konsekvent sätt så att lika fall bedöms lika.
2. Resultatet ska vara förutsebart.
3. Beslutsförfarandet ska vara korrekt och rationellt uppbyggt.
4. Beslutet ska kunna överprövas.

Rättssäkerheten är ett fundament i en demokrati.

Lantmäterimyndighetens roll

LM har det fulla ansvaret för förrättningen. LM ansvarar för att företagna utredningar är riktiga och att nödvändiga tekniska uppgifter fullgörs. I planfall och tvångssituationer kan utrymmet vara begränsat. I andra fall är handlingsutrymmet större. Detta bör, i alla förrättningar, utnyttjas för att uppnå ett för alla parter bra eller åtminstone acceptabelt resultat. Arbetet ska inriktas på att nå samförstånd. Självklart är detta inte alltid möjligt men ansatsen är viktig, bl.a. för förtroendet för LM. Hur stor förhandlingsinsats som ska ske i det enskilda ärendet måste avgöras från fall till fall. Av betydelse vid denna bedömning är den betydelse ett beslut har för den enskilde sakägaren och de kostnader förfarandet medför. Att LM på ett väl strukturerat sätt rådgör med sakägarna är ägnat att främja rättssäkerheten och begränsa tiden för handläggningen samt de därmed förenade kostnaderna. I de fall man ändå inte når en samförståndslösning, måste LM tydligt markera övergången till rollen som beslutsfattare.

Begrepp som opartiskhet, förtroende, kunnighet, förmåga att nå resultat, delaktighet och aktivitet ska känneteckna LM:s arbete.

Konkretisering av olika intressen

Enskilda intressenter

Enskilda intressenter är i första hand fastighetsägarna men också innehavare av panträtt och andra rättigheter som t.ex. servitut och nyttjanderätter. Olika intressen kan uppträda både när det gäller mera omfattande

fastighetsbildningsåtgärder och mindre omfattande. Ibland berörs många intressen, ibland få.

Fastighetsägarnas intressen ska i huvudsak bevakas av fastighetsägarna själva. LM ansvarar genom att rådgöra med sakägarna (se 4.25.1 Utredda, rådgöra och samråda under Rådgöra med sakägare) för att deras intressen tillräckligt konkretiseras så att de kan beaktas vid förrättningen. Rättighetshavares intressen ska beaktas ex officio av LM, alltså på myndighetens eget initiativ, såvida inte dessa är sakägare. I vissa fall har rättighetshavare ställning som sakägare i förrättningen och får då i likhet med fastighetsägarna i första hand själva bevaka sina intressen.

Förfarandet vid fastighetsbildning är utformat så att det är möjligt att handlägga ärendena i nära kontakt med sakägarna. Därigenom kan onödiga intressemotsättningar förebyggas eller undanröjas.

LM har skyldighet att bevaka åtminstone normala grundläggande intressen även hos frånvarande eller passiva sakägare. Om sakägare varit passiv och inte yttrat sig kan inte LM hänvisa till detta och mena att sakägaren då får ta sitt eget ansvar. Observera att detta skiljer sig från det fall då LM upprättat förslag till beslut, t.ex. om ersättning, och lägger fram förslagen för synpunkter. I detta senare fall bör LM kunna tolka sakägarnas tystnad så att dessa godtar förslagen och inte har något emot att LM lägger dem till grund för beslut. Dock kan LM inte åberopa tystnaden som medgivande enligt 5 kap. 18 § i de fall muntliga medgivanden är tillåtliga. Förrättningsprövning måste ske. Förfarings sättet är närmast att se som ett sätt att uppnå faktiskt samförstånd utan att gå ända fram till en formell överenskommelse och detta kan vara ett bra arbetssätt.

Allmänna intressen

Bland allmänna intressen av betydelse kan nämnas sådana som avser bebyggelsen, industrin, jordbruket, skogsbruket, kommunikationerna, kultur- och naturvården. Ansvar för att de i ärendet berörda allmänna intressena kommer fram åligger i princip LM. LM måste således se till att de myndigheter som har till särskild uppgift att företräda allmänt intresse av betydelse vid fastighetsbildningen får tillräcklig möjlighet att göra sig gällande. LM är alltså skyldig att utreda vilka allmänna intressen som föreligger och att bedöma dessas tyngd vid avvägningen mellan olika intressen i förrättningen. LM bör då samråda med de sektorsmyndigheter, vilkas verksamhetsområden berörs, i den mån sakens beskaffenhet kräver detta (se 4.25.1 Utredda, rådgöra och samråda under Samråd). LM måste göra klart för sig att det verkligen är *fastighetsbildningen* och inte något annat som påverkar det allmänna intresset. LM:s bedömningar begränsas således till konkreta effekter på allmänna intressen som direkt kan hänföras till fastighetsbildningen.

De allmänna intressen som berörs vid fastighetsbildning kan vara konkretiserade i olika former. Det vanligaste är att de kommer till uttryck i någon lag eller annan författning, t.ex. i PBL. Vidare kan myndighet ha att företräda visst allmänt intresse och att därvid i vissa fall meddela beslut av bindande eller vägledande art. Beslut som har rättsverkningar och alltså är bindande i något avseende som är av betydelse vid fastighetsbildning, t.ex. detaljplan eller naturvårdsföreskrifter, är i princip bindande också för fastighetsbildningen såtillvida att denna inte får ske i strid mot beslutet.

Företrädare för det allmänna måste kunna konkretisera det allmänna intresset och visa på vilket sätt den aktuella fastighetsbildningen motverkar det allmänna intresset. Man kan säga att det allmänna på något sätt har bevisbördan när det gäller betydelsen av det allmänna intresset. Skadan ska kunna hänföras till *fastighetsbildningen* och inte bero på något annat som råkar inträffa samtidigt, t.ex. ett ägarbyte.

Avvägning mellan olika intressen

De villkor för fastighetsbildning som ställs upp i FBL med hänsyn till allmänna intressen utgör underlag för avvägningen mellan allmänna intressen och ett eller flera enskilda intressen, ibland också ett eller flera konkurrerande allmänna intressen. Sådana villkor kan endera vara generella eller bestå av bindande beslut av myndighet.

Det får inte komma ifråga att ett ställningstagande av en myndighet, som har att särskilt svara för visst allmänt intresse, inte beaktas på den grunden att LM uppfattar det allmänna intresset i och för sig på annat sätt än den andra myndigheten (prop. 1969:128 s. B 58). Däremot är det vid LM:s avvägning mellan olika intressen, både allmänna och enskilda, av avgörande betydelse på vilken grund respektive intresse hävdas, dvs. relevansen och tyngden i argumenten. Det är alltså LM som bedömer om fastighetsbildningen verkligen har någon skadlig effekt på det allmänna intresset. Det ligger i sakens natur att det allmänna intresset måste vara någorlunda konkretiserat så att den skadliga effekten kan bedömas. Om det allmänna intresset är alltför svävande och obestämt är det inte möjligt att urskilja och bedöma några skadliga effekter (jämför prop. 1969:128 s. B 137).

Vad som förekommit vid samråd med berörda myndigheter i det konkreta fallet ska redovisas för sakägarna under förrättningen, om det har betydelse för att sakägarna ska kunna tillvarata sin rätt på bästa sätt (prop. 1969:128 s. B 56 ff.).

I de fall ett enskilt intresse står mot ett allmänt och väger lika tungt, bör i första hand det *enskilda intresset* tillgodoses. Företrädare för allmänna intressen, främst kommun och Lst, har nämligen i regel betydligt större förutsättningar och organisation för att driva sitt intresse vidare genom överklagande av förrättningen än vad den enskilde har.

Grannar

Några bestämmelser om grannar finns inte i FBL. Grannar är inte heller sakägare i en fastighetsbildningsförrättning.

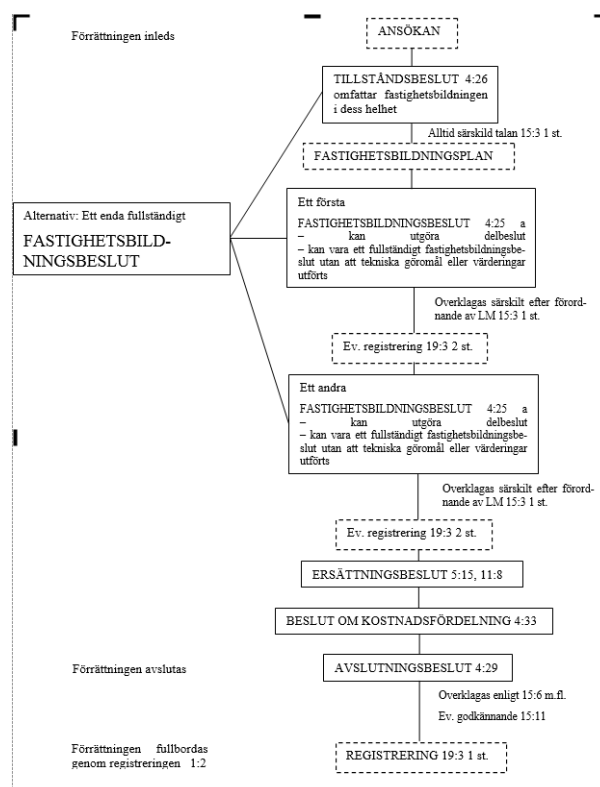
I PBL finns däremot flera bestämmelser av *grannelagsrättslig* natur som tillämpas vid planläggning och byggande. Bestämmelserna innebär att hänsyn ska tas till grannarnas intressen, att vissa åtgärder inte får ske utan grannes medgivande eller att granne ska underrättas om beslut och ges möjlighet att överklaga. Det grundläggande kravet på hänsyn till enskilda intressen vid planläggning och andra åtgärder finns i 2 kap. 1 § PBL. Den rätt som en granne främst kan åberopa är en rätt till säkerhet, hälsa och allmän trevnad i grannskapet. Grannen bör med andra ord kunna värja sig bl.a. mot att farliga eller förfulande inslag kommer till stånd och mot att byggnad eller andra anläggningar placeras på ett störande sätt eller på ett sätt som medför buller eller andra immissioner.

De olika reglerna om grannars ställning i PBL och FBL är naturliga om man tar hänsyn till beslutens skilda konsekvenser för grannarna. Beslut enligt PBL avser i regel beslut om ändrad markanvändning som kan ge upphov till stor påverkan av grannskapet. Beslut enligt FBL gäller endast markindelningsfrågor som i sig inte ger upphov till ändrad markanvändning.

Beslut enligt FBL

Vid fastighetsbildningsförrättning kan det bli fråga om många olika beslut, som ska fattas. De flesta av dessa regleras i 4 kap. Vissa av besluten gäller själva *saken* medan andra beslut rör själva *förfarandet*. En förrättning slutförs alltid genom ett *avslutningsbeslut*.

En tablå över olika beslut redovisas nedan.



Beslut som rör saken

Fastighetsbildningsbeslut regleras i 4 kap. 25 a § första och andra styckena. I första stycket regleras fullständiga fastighetsbildningsbeslut och i andra stycket *första meningen* undantag från de krav som ställs på fastighetsbildningsbeslut i första stycket att detta ska fattas sedan tekniska göromål och värderingar utförts. I andra stycket *andra meningen* finns bestämmelser om delbeslut, dvs. ett eller flera fastighetsbildningsbeslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut i första stycket gäller enligt andra stycket *tredje meningen* även delbeslut.

Tillståndsbeslut regleras i 4 kap. 26 § första stycket, fastighetsbestämningsbeslut i 14 kap. 4 § och gränsutmärkningsbeslut i 14 kap. 15 §. Beslut om inställande på grund av materiellt hinder regleras i 4 kap. 31 §.

Fastighetsbildningsbeslut som omfattar hela saken

Ett avgörande i saken kallas fastighetsbildningsbeslut. *Huvudregeln* om när ett sådant beslut ska meddelas finns i 4 kap. 25 a § första stycket. Denna bestämmelse syftar på ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut.

Beslutet ska ange:

1. Hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet *andra meningen*).

2. Uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen (*tredje meningen*). Vid fastighetsreglering aktualiseras ibland frågan om byggnadsreglerande åtgärder och andra spørsmål, som inte kan avgöras annat än i samband med att ställning tas till hur fastighetsindelningen ska vara beskaffad. Fastighetsbildningsbeslutet måste därför innehålla yttrande också i dessa hänseenden (prop. 1969:128 s. B 264).

3. I *fjärde meningen* erinras om att, enligt särskilda bestämmelser, vissa frågor alltid ska tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Här avses:

a) rivning och flyttning av byggnad enligt 5 kap. 29 § och om ersättning som enligt 5 kap. 27 § ska utgå till byggnadens ägare,

b) förordnande om inlösen enligt 8 kap. 7 § andra stycket och

c) fastställande av företrädesordning enligt 12 kap. 13 § andra stycket.

Ett fastighetsbildningsbeslut överklagas enligt 15 kap. 6 § första stycket.

En undantagsbestämmelse från bestämmelsen i 4 kap. 25 a § första stycket finns i andra stycket *första meningen*. Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslut meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar inte utförts. LM får förordna att ett sådant beslut ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket *första meningen*. När LM förordnat att beslutet får överklagas särskilt utgör det ett fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga.

Ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut innefattar även själva tillståndsfrågan, om inte beslutet föregåtts av ett särskilt tillståndsbeslut (prop. 1969:128 s. B 265). Så är fallet även om tillståndsfrågan inte särskilt omnämnts i fastighetsbildningsbeslutet.

Partiellt fastighetsbildningsbeslut

I stället för ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut kan detta delas upp på *flera olika fastighetsbildningsbeslut*, s.k. partiellt fastighetsbildningsbeslut, i samma förrättning. LM får förordna att sådant beslut ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket *tredje meningen*. Bestämmelsen bygger på förutsättningen att beslutet ska kunna överklagas särskilt efter förordnande enligt 15 kap. 3 § om särskild fullföljd mot fastighetsbildningsbeslut, varigenom beslutet göras till en s.k. preliminärfråga.

Ett partiellt fastighetsbildningsbeslut kan dock aldrig, till skillnad från ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut, anses innebära ett generellt ställningstagande till den ifrågavarande fastighetsbildningens tillåtlighet. Partiellt fastighetsbildningsbeslut som inte meddelas i anslutning till tillståndsbeslut kan därför inte överklagas och blir därför inte slutligt gällande. Detta gäller under förutsättning att inte tillståndsfrågan redan i ett tidigare skede med bindande verkan är avgjord (prop. 1969:128 s. B 265).

Tillståndsbeslut

Om det med hänsyn till förrättningens omfattning eller annan särskild omständighet är lämpligt att fastighetsbildningens tillåtlighet avgörs på förhand och hinder inte möter mot fastighetsbildningen, får enligt 4 kap. 26 § första stycket tillstånd till denna lämnas genom särskilt beslut. Tillståndsbeslutet avser givetvis hela fastighetsbildningen. Ett tillståndsbeslut överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket *första meningen*.

Fastighetsbestämningsbeslut

Enligt 14 kap. 4 § avgörs en fråga som tagits upp vid en fastighetsbestämning genom ett fastighetsbestämningsbeslut. Ett sådant beslut får överklagas enligt 15 kap. 6 § första stycket, såvida inte LM förordnar att beslutet ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket.

Gränsutmärkningsbeslut

Enligt 14 kap. 15 § avgörs en särskild gränsutmärkning genom ett gränsutmärkningsbeslut. Ett sådant beslut får överklagas på samma sätt som ett fastighetsbestämningsbeslut.

Inställande

Om materiellt hinder mot fastighetsbildningen föreligger, ska LM enligt 4 kap. 31 § inställa förrättningen. Beträffande inställande efter återkallelse, se nedan.

Beslut om inställande överklagas enligt 15 kap. 6 § första stycket.

Övriga beslut som gäller själva saken

1. Ersättningsbeslut. Ersättningsfrågor regleras i 5 kap. 10–14 §§. Beslut i sådana frågor ska överklagas i samband med överklagande av avslutningsbeslut enligt 15 kap. 6 § första stycket.

2. Beslut om fördelning av förrättningskostnaderna (2 kap. 6 §, 5 kap. 13 §, 10 kap. 10 §, 11 kap. 10 §, 12 kap. 14 §, 13 kap. 5 § och 14 kap. 10 §). Sådana beslut överklagas i samband med överklagande av fastighetsbildningsbeslut enligt 15 kap. 6 § första stycket.

Beslut som rör förfarandet

Beslut som rör förfarandet är oftast sådana beslut som ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 §, 3 § beträffande förtida tillträde och 4 § beträffande beslut som sakägare anser onödigt uppehåller förrättningen, t.ex. beslut om förordnande av sakkunnig. Vissa förfarandebeslut ska överklagas enligt 15 kap. 6 §. Detta gäller främst avslutningsbeslut enligt 4 kap. 29 §.

Beslut i frågor som ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 §

Enligt 15 kap. 2 § ska vissa beslut överklagas särskilt enligt följande.

– Avvisning

LM kan avvisa en ansökan om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning eller avvisa ombud eller biträde för sakägare under vissa förutsättningar.

Om *ansökan* inte uppfyller föreskrifterna i 4 kap. 8-8 c §§ eller 8 e §, eller den i övrigt är ofullständig kan LM enligt 4 kap. 9 § första stycket förelägga sökanden att avhjälpa bristen. Om LM beslutat att sökanden ska betala förskott på förrättningskostnaderna, innan ansökan tas upp till prövning, kan sökanden också föreläggas att fullgöra skyldigheten enligt 4 kap. 9 § andra stycket. Enligt 4 kap. 10 § första stycket får ansökan avvisas om inte ett föreläggande enligt 4 kap. 9 § efterkommes. Ansökan ska vidare enligt 4 kap. 10 § andra stycket avvisas om hinder föreligger mot att ta upp den sökta frågan till prövning. Sådant hinder föreligger t.ex. om sökanden inte är behörig eller om den myndighet, som tagit emot en ansökan inte är behörig. Bestämmelsen i 4 kap. 10 § andra stycket är också tillämplig om ett ärende redan pågår om samma fråga (lis pendens) eller om en tvistefråga redan rättskraftigt avgjorts, t.ex. vid en fastighetsbestämning (res judicata).

Bestämmelser om att sakägare får ha *ombud* eller *biträde* finns i 14 § FL. I 4 kap. 13 § finns restriktioner för förrättningslantmätare och god man att vara ombud eller biträde. I samma bestämmelse finns också jävsregler i allmänhet för ombud eller biträde. Dessutom gäller 12 kap. RB i tillämpliga delar för ombud eller biträde (se 4.13.1 Hinder att vara ombud m.m.).

– Jäv

Enligt 4 kap. 5 § gäller samma jäv för förrättningsman som för domare. Jävsbestämmelserna för domare finns i 4 kap. 13 § RB (se 4.5). Enligt 18 § tredje stycket FL ska LM snarast besluta i jävsfrågan.

– Skyldighet att avträda mark m.m.

Enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket ska LM i vissa situationer fatta beslut om förskott på den ersättning som slutligen fastställs.

Enligt 7 kap. 29 § JB upphör begränsade rättigheter att gälla i mark som frångår fastighet. Enligt 5 kap. 30 b § kan LM fatta beslut om tidpunkt för rättighetens upphörande.

– Ersättning till sakkunnig eller syssloman

Enligt 4 kap. 34 § andra stycket bestäms ersättning till sakkunnig av LM. I vissa fall bestäms också ersättningen till syssloman av LM enligt 4 kap. 36 § fjärde stycket.

– Rättelse enligt 36 § FL

Enligt 36 § FL kan LM fatta beslut om rättelse av skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende.

– Gemensamt arbete

LM kan enligt 4 kap. 36 § tredje stycket och 9 kap. fatta beslut beträffande syssloman och gemensamt arbete vid fastighetsreglering.

– Avvisning av överklagande

Enligt 45 § FL ska LM, när ett överklagande kommit in för sent, fatta beslut om avvisning.

– Beslut i fråga om hänvisning enligt 5 kap. 12 a §

LM kan efter särskilt yrkande enligt bestämmelsen i 5 kap. 12 a § hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med fastighetsregleringen.

– Beslut att inte pröva fråga som avses i 5 kap. 12 c §

LM får enligt 5 kap. 12 c § – om det är lämpligt och berörda sakägare medger det – vid fastighetsreglering även pröva ett av sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med regleringen men som rör ett rättsförhållande som inte ska prövas enligt FBL. Om LM beslutar att inte ta upp fråga av detta slag är detta att likställa med avvisningsbeslut och får överklagas särskilt.

Beslut om förtida tillträde

Enligt 5 kap. 30 a § kan LM fatta beslut om förtida tillträde. Sådant beslut ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket *första meningen*.

Beslut som kan överklagas enligt 15 kap. 4 §

Enligt 5 kap. 21 § första stycket och 11 kap. 8 § kan förordnas att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt inte får bedrivas eller att för sådan åtgärd ska gälla särskilda bestämmelser som LM bestämmer.

Enligt 5 kap. 22 § kan förbjudas att byggnad uppförs, byggs till, byggs om eller sätt i stånd utan LM:s medgivande.

Enligt 4 kap. 34 § får LM i vissa fall förordna lämplig person som sakkunnig. Om sakägare menar att förrättningen onödigt uppehålls genom LM:s beslut får detta överklagas enligt 15 kap. 4 §.

Överklagande enligt 15 kap. 4 § är inte begränsad till viss tid.

Avslutningsbeslut

Genom avslutningsbeslut skiljer LM sig ifrån förrättningen. Detta innebär att samtliga frågor måste vara avklarade. Beslut som enligt 15 kap. 2 § första stycket ska överklagas särskilt och beslut som enligt LM:s förordnande enligt 15 kap. 3 § första stycket *andra meningen* ska överklagas särskilt måste ha vunnit laga kraft. Avslutningsbeslut enligt 4 kap. 29 § kan meddelas i samband med fastighetsbildningsbeslut enligt 4 kap. 25 a § första stycket men kan också meddelas för sig sedan alla andra frågor är avklarade.

Avslutningsbeslut överklagas enligt huvudregeln för överklagande i 15 kap. 6 § första stycket av beslut eller åtgärd av LM. Det som kan överklagas är då frågor som avgjorts i samband med avslutningsbeslutet (prop. 1969:128 s. B 855).

Inställande efter återkallelse enligt 4 kap. 32 §

Enligt 4 kap. 32 § har sökanden möjlighet att återkalla sin ansökan. I princip ska förrättningen då inställas. Innan detta sker måste LM undersöka om det finns annan som vill fortsätta förrättningen (se även 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket).

Underrättelse om beslut

Enligt 4 kap. 33 a § ska kända sakägare och andra som har rätt att överklaga beslut som har meddelats i samband med att en förrättning har avslutats eller ställts in och om beslut som får överklagas särskilt. Detta ska ske senast inom en vecka efter den dag då beslutet meddelades (24 § första stycket FBK).

4 kap. 1 § Lantmäterimyndigheten

1 § Vid fastighetsbildningsförrättning består lantmäterimyndigheten av en förrättningslantmätare. Dessutom skall två gode män ingå i myndigheten när förrättningslantmätaren finner att det behövs eller när sakägare begär det och oskäligt dröjsmål ej föranledes därav. I utförandet av tekniska göromål skall gode män aldrig delta.

Har förrättningen betydande omfattning, får antalet gode män ökas, om det kan påskynda handläggningen. Flera än två gode män får dock icke samtidigt delta i handläggningen av samma fråga.

Bestämmas att gode män skall medverka, rubbas icke därigenom vad som redan beslutats eller verkställts under förrättningen. *Lag (1995:1394).*

4.1.1 LM:s sammansättning

Förutom den statliga LM (Lantmäteriet) finns även ett antal kommunala LM (KLM). Enligt lagen om kommunala LM kan bl.a. beslutas att en kommun får inrätta en LM.

Förrättningslantmätare

Vid fastighetsbildningsförrättning består LM enligt 4 kap. 1 § första stycket *första meningen* av en förrättningslantmätare. I vissa förrättningar kan särskild förrättningsman, som inte är anställd vid LM, förordnas (4 § andra stycket AL).

Gode män

När förrättningslantmätaren finner att det behövs eller när en sakägare begär det och oskäligt dröjsmål inte föranleds därav ska enligt *andra meningen* två gode män ingå i LM. Gode män enligt FBL har en liknande ställning som nämndemän vid de allmänna domstolarna. Vissa bestämmelser om nämndemän i RB gäller även för gode män enligt FBL.

Anm.

Begreppet god man finns även i andra sammanhang, t.ex. enligt FB. Sådan god man har en ställning liknande en förmyndares. Se beträffande god man enligt FB 4.12 God man enligt FB och Handbok behörighet.

Det finns dock ingen ovillkorlig skyldighet för förrättningslantmätaren att alltid kalla in gode män när en sakägare begär detta. Förrättningslantmätaren kan lämna sakägarens begäran att gode män ska kallas utan avseende, om detta skulle föranleda oskäligt dröjsmål. Sådant dröjsmål torde föreligga, om *uppskov med sammanträde* skulle bli nödvändigt till följd av att sakägare, som haft god tid på sig att begära medverkan av gode män, framställer yrkande därom under eller omedelbart före sammanträdet utan att visa godtagbart skäl för att han dröjt med sin begäran.

Rättsfall: Oskäligt dröjsmål

HovR V. Sv, 1994-03-21, Ö2272/93 (LM ref 94:1) I förrättningen yrkade en sakägare att gode män skulle utses att biträda förrättningslantmätaren. HovR fann att FBM haft skäl att lämna denna begäran utan avseende på grund av att åtgärden skulle föranleda oskäligt dröjsmål med handläggningen.

Enligt förarbetena bör gode män delta så snart en förrättning gäller frågor av stort allmänt intresse eller då betydande enskilda intressen står mot varandra (prop. 1969:128 s. B 197 f.). Vidare framhålls vikten av att gode män får medverka när det uppkommer kontroversiella frågor, detta oavsett

om enskilda intressen står mot varandra eller mot det allmänna (prop. 1969:128 s. B 202).

Gode männens medverkan kan begränsas

När gode män kallas in till förrättningen är det förrättningslantmätaren som avgör i vilken omfattning de gode männen ska medverka. När en sakägare begärt att gode män ska ingå i LM ska deras medverkan bestämmas i samråd med sakägarna. Om något särskilt beslut inte meddelas beträffande omfattningen av gode männens medverkan gäller deras deltagande förrättningen i dess *helhet*.

När det är lämpligt bör gode män delta i LM för att få tillräcklig erfarenhet av förrättningsarbetet.

Gode männens medverkan i en förrättning kan begränsas till enbart *en* eller *ett par* frågor under förrättningen. Den som begär gode män bör i första hand även ange omfattningen av deras verksamhet. Vissa göromål är emellertid av sådan art att gode männen inte i något fall bör ta befattning med dem. Hit hör bl.a. enligt *tredje meningen* utförandet av tekniska göromål. Till tekniska göromål räknas mättnings-, beräknings- och karteringsarbeten samt fotogrammetriska arbeten.

När det är fråga om sådana förberedande åtgärder som att bestämma tid och plats för sammanträde och att utfärda kallelser är det förrättningslantmätaren ensam som ska svara för handläggningen. I enstaka fall kan det emellertid vara önskvärt att gode män deltar också i förberedelserna. Så förhåller det sig åtminstone i fråga om tillkallande av sakkunnigt biträde (prop. 1969:128 s. B 198).

4.1.2 Flera gode män

Om en förrättning har betydande omfattning, får enligt 4 kap. 1 § andra stycket *första meningen* antalet gode män ökas. I stora förrättningar med många komplicerade frågor kan det vara befogat att kalla in fler än två gode män. Flera än två gode män får enligt *andra meningen* dock inte delta samtidigt i behandlingen av samma fråga. LM kan alltså *aldrig* bestå av fler än tre personer.

4.1.3 Gode män under pågående förrättning

Beslut om medverkan av gode män kan enligt 4 kap. 1 § tredje stycket fattas när som helst under en förrättning. Om LM i en pågående förrättning beslutar att gode män ska medverka, påverkar detta inte sådant som redan är beslutat eller verkställt.

4 kap. 2 § Val av gode män

2 § Gode män utses genom val av kommunfullmäktige.
God man skall inom kommunen vara valbar till nämndeman i tingsrätt.
God man skall ha erfarenhet i fråga om tåtortsförhållanden eller vara kunnig i jordbruks- eller skogsbruksfrågor.
God man utses för fyra år. Upphör god man att vara valbar, är uppdraget förfallet.
Rättegångsbalkens bestämmelser om skyldighet att mottaga uppdrag som nämndeman och att kvarstå i uppdraget samt att efter avgång fortfarande tjänstgöra äger motsvarande tillämpning i fråga om god man.
Länsstyrelsen bestämmer antalet gode män. *Lag (1994:1624).*

Förarbeten

Prop. 1969:128 s. 204–206, prop. 1994/95:87 s. 41.

4.2.1 Valet

Gode män väljs enligt 4 kap. 2 § första stycket av kommunfullmäktige. Val av gode män sker som regel efter varje val till kommunfullmäktige och ska samordnas med övriga val som ska göras till kommunala nämnder m.m. Kommunen ska skicka uppgift om utgången av val av god man till Lst och Lantmäteriet så snart som möjligt. Av uppgiften ska det framgå vilken speciell kompetens den valde har erfarenhet inom (5 § första stycket FBK).

Lantmäteriet ska anmäla till kommunen när nya gode män ska väljas (3 § FBK).

Lantmäteriet ska föra förteckning över gode män i varje kommun (5 § andra stycket FBK).

4.2.2 Valbarhet

God man ska enligt 4 kap. 2 § andra stycket första meningen vara valbar till nämndeman i tingsrätt inom kommunen. God man ska enligt andra meningen ha erfarenhet av frågor som rör tåtortsförhållanden eller vara kunnig i jord- eller skogsbruksfrågor. Normalt finns behov av båda kategorierna i varje kommun.

4 kap. 6 § RB

Valbar till nämndeman är enligt 4 kap. 6 § RB varje svensk medborgare som inte är underårig och inte är i konkurstillstånd eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § FB. För att vara valbar som nämndeman ska denne också vara folkbokförd i kommunen eller den del av kommunen som tillhör tingsrätten. Vidare får bland annat den som är lagfaren domare eller som är anställd vid domstol inte vara nämndeman. Motsvarande torde gälla för förrättningslantmätare som då inte får vara god man enligt FBL.

Av 4 kap. 6 § RB följer även att till nämndeman får endast utses den som med hänsyn till omdömesförmåga, självständighet, laglydnad och övriga omständigheter är lämplig för uppdraget.

4.2.3 Uppdragets tid

God man väljs enligt 4 kap. 2 § tredje stycket *första meningen* för fyra år.

Uppdraget som god man är enligt *andra meningen* förfallet, om denne upphör att vara valbar. Om en god man flyttar från den kommun för vilken

denne har valts som god man förfaller uppdraget, även om denne skulle bosätta sig i en annan kommun inom Lantmäteriets verksamhetsområde (se prop. 1969:128 s. B 205).

4.2.4 RB:s bestämmelser om uppdragets skyldigheter

RB:s bestämmelser om skyldighet att motta uppdrag som nämndeman och att kvarstå i uppdraget samt att efter avgång fortfarande tjänstgöra äger enligt 4 kap. 2 § fjärde stycket motsvarande tillämpning i fråga om god man. Dessa bestämmelser finns i 4 kap. 6 § fjärde stycket och 9 § RB.

4 kap. 6 § fjärde stycket RB

Enligt 4 kap. 6 § fjärde stycket RB är den som fyllt sextio år eller uppger giltigt hinder inte skyldig ta emot uppdrag som nämndeman. Inte heller den som avgått som nämndeman är skyldig att ta emot nytt uppdrag förrän efter fyra år.

4 kap. 9 § RB

Nämndeman som entledigats eller eljest avgått är enligt 4 kap. 9 § RB skyldig – om denne alltså är valbar – att fortfarande fullgöra uppdraget, till dess besked kommit till rätten att annan blivit vald, och att därefter tjänstgöra vid fortsatt behandling av mål i vars handläggning denne förut deltagit. Detta gäller dock inte om entledigandet eller avgången beror på omständigheter som anges i 8 § andra stycket.

4.2.5 Antal och sakkunskapsområden

Lst bestämmer enligt 4 kap. 2 § femte stycket antalet gode män. Det är också Lst som beslutar hur många gode män som ska ha erfarenhet i fråga om tåtortsförhållanden och hur många som ska vara kunniga i jordbruks- eller skogsbruksfrågor (2 § första stycket FBK).

Lst ska underrätta kommunen och Lantmäteriet om sitt beslut kring antalet och kompetensfördelningen av gode män. Om det finns en kommunal lantmäterimyndighet ska även den myndigheten underrättas (2 § andra stycket FBK).

4 kap. 3 § Tjänstgöring av gode män

3 § Skall gode män medverka, åligger det förrättningslantmätaren att kalla dem till förrättningen. Till tjänstgöring bör företrädesvis kallas gode män med behövlig ortskännedom och sakkunskap.
Är god man av jäv hindrad att tjänstgöra eller uteblir han från sammanträde och kan annan god man ej utan tidsutdräkt infinna sig, får förrättningslantmätaren till tjänstgöring som god man kalla någon som är valbar till sådan befattning. *Lag (1975:1138).*

Förarbeten

Prop. 1969:128 s. 206–210, prop. 1975/76:33 s. 110.

4.3.1 Kallelse av god man

LM kallar gode män

När gode män ska medverka i en förrättning är det enligt 4 kap. 3 § första stycket *första meningen* förrättningslantmätarens skyldighet att utse lämpliga gode män och kalla dem till förrättningen. Kallelsen sker på lämpligt sätt.

Av förarbetena till FBL framgår att de gode männen i allmänhet bör vara valda för den kommun där förrättningen äger rum. I vart fall måste de vara valda för kommun som hör till fastighetsbildningsmyndighetens verksamhetsområde (prop. 1969:128 del B s. 209). En god man som har utsetts för en kommun får tjänstgöra hos både Lantmäteriet och den kommunala lantmäterimyndigheten (4 § FBK).

Inför valet av god man bör LM bedöma om denne på grund av sin befattning eller sitt uppdrag inom eller för kommunen, kan riskera att bli jävig vid förrättningen när kommunen själv är part.

Byte av god man har i förarbetena förutsatts inte ske under förrättningen utom när den som börjat tjänstgöra får laga förfall eller annat hinder mot fortsatt tjänstgöring uppkommer (prop. 1969:128 del B s. 207).

God man, som kallas för att ingå i LM, ska påminnas om sin skyldighet att omedelbart meddela förrättningslantmätaren vid förhinder att delta som god man, så att ny god man hinner kallas.

God man har fullt ansvar såsom ledamot av lantmäterimyndigheten (prop. 1969:128 del B s. 209). God man bör därför upplysas om att de vid tjänsteutövning vid LM lyder under bestämmelserna om mutbrott i 10 kap. BrB och brott mot tystnadsplikten enligt 20 kap. 3 § BrB. Bestämmelserna om tjänstemannaansvar enligt BrB är även de tillämpliga för god man i den mån myndighetsutövning ingår i uppdraget. Samtidigt skyddas gode män också genom reglerna om brott mot allmän verksamhet i 17 kap. 1-5 §§ BrB (se prop. 1975/76:33 s. 110).

Kostnader för gode män regleras i förordningen (1985:781) om ersättning till gode män vid fastighetsbildningsförrättning m.m.

Ortskännedom och sakkunskap

Gode män, som ska ingå i LM, bör enligt *andra meningen* ha sådan ortskännedom och sakkunskap som är av betydelse för den aktuella förrättningen (prop. 1969:128 del B s. 209).

4.3.2 Kallelse av annan som är valbar

Kallelse av någon som är valbar till god man

För att ett förrättningssammanträde inte ska behöva ställas in av den anledningen att god man vid sammanträdet inte kan tjänstgöra, har efter mönster från 4 kap. 10 § RB i 4 kap. 3 § andra stycket tagits upp en regel, som gör det möjligt för LM att till tjänstgöring som god man kalla annan än den som blivit vald i vederbörlig ordning. Sådan ersättare måste vara valbar som god man.

Vissa situationer

Möjligheten att kalla annan är den som blivit vald i vederbörlig ordning är strängt begränsad och får tillämpas bara när LM gjort allt vad på myndigheten ankommer för att få en i laga ordning utsedd god man att tjänstgöra men detta misslyckats på grund av förhållande över vilket LM inte råder. Det fordras därför antingen att god man, som kallats, finnes *jävig* eller att denne *uteblir* från sammanträde till vilket han i god tid kallats. Vidare krävs att *annan* vald god man inte *utan tidsutdräkt* kunnat infinna sig. Av de uppställda villkoren följer bl.a. att den, som i nu föreslagen ordning blivit anmodad att tjänstgöra vid ett sammanträde, i regel inte kan fortsätta att fungera som förrättningsman vid följande sammanträden under förrättningen (prop. 1969:128 s. B 207 f.).

4 kap. 4 § Hinder att vara förrättningsman

4 § Vad som föreskrivits i 4 kap. 12 § rättegångsbalken om hinder för dem som är varandra närstående att tjänstgöra samtidigt som domare äger motsvarande tillämpning beträffande förrättningsmän.

I 4 kap. 4 § anges hinder för förrättningslantmätare och gode män, som är varandra närstående, att tjänstgöra i samma förrättning. Bestämmelsen hänvisar till reglerna i 4 kap. 12 § RB, som lyder:

”De som med varandra äro eller varit gifta eller äro i rätt upp- och nedstigande släktskap eller svågerlag eller äro syskon eller äro i det svågerlag, att den ena är eller varit gift med den andres syskon, eller de som på liknande sätt äro varandra närstående må ej samtidigt sitta som domare i rätten.”

LM ska självmant iaktta denna bestämmelse. För domstol gäller att den inte är domför om två närstående samtidigt sitter i rätten.

Bestämmelsen utgör inte något hinder för att personer, som står i det angivna förhållandet till varandra, väljs till gode män inom samma LM:s verksamhetsområde. De får däremot inte samtidigt tjänstgöra vid en och samma förrättningshandläggning (prop. 1969:128 s. B 210).

Bestämmelsen i 4 kap. 12 § RB torde även gälla samboförhållanden. Detta framgår av uttrycket ”på liknande sätt äro varandra närstående” (se Gullnäs m.fl., Rättegångsbalken 14:12 och II 36:3 p. 5).

4 kap. 5 § Jäv mot förrättningsman

5 § Mot förrättningsman gäller samma jäv som mot domare.
--

Förrättningsman

För förrättningsman gäller enligt 4 kap. 5 § samma jävsgrunder som för domare medan regler om handläggning av jävsfrågor finns i FL (se 4.6 Handläggning av jävsfrågor). Jävsgrunderna för domare regleras i 4 kap. 13 § RB. Denna bestämmelse återges nedan med finstilt text med kommentarer under varje punkt med vanligt text.

Domare är jävig att handlägga mål:

1. om han själv är part eller eljest har del i saken eller av dess utgång kan vänta synnerlig nytta eller skada;

Denna punkt behandlar tre fall av jäv, nämligen när domaren är part eller annars har del i saken (*sakägarjä*) eller när han väntar *synnerlig nytta* eller skada av utgången i målet (*intressejä*). Intresset behöver inte vara av ekonomisk natur.

Som exempel på att ha del i saken kan nämnas att domaren tecknat borgen för förbindelse som någon i ett tvistemål åberopar till grund för sin talan.

För att intressejä ska anses föreligga krävs att domaren kan vänta synnerlig nytta eller skada. Om domaren t.ex. äger aktier i ett bolag, som är part i målet, föreligger inte jäv, om det endast är fråga om en liten aktiepost medan motsatsen gäller om det är fråga om en stor aktiepost och tvisten angår ett så stort värde att den har betydelse för bolagets ekonomi.

2. om han med part är eller varit gift eller är i rätt upp- eller nedstigande släktskap eller svägerlag eller är syskon eller är i det svägerlag, att den ene är eller varit gift med den andres syskon, eller om han på liknande sätt är part närstående;

Denna punkt avser *släktskapsjä* (skyldskapsjä). I bestämmelsen finns dessutom en generell regel som tar hänsyn till den faktiska relationen i det enskilda fallet, nämligen att domaren ”på liknande sätt är part närstående”. Med detta uttryck menas framförallt fall när man och kvinna sammanbor utan att vara gifta och fall när man och kvinna – utan att sammanbo – kommit överens om att ingå äktenskap (se Gullnäs m.fl., Rättegångsbalken I 4:24 och 36:14).

3. om han till någon, som har del i saken eller av dess utgång kan vänta synnerlig nytta eller skada, står i förhållande som avses i 2;

Denna punkt är en kombination av de jäv som tas upp under punkterna 1 och 2. Om domaren står i relation till någon på det sätt som anges i punkt 2, som har del i saken eller kan vänta synnerlig nytta eller skada av sakens utgång (se beträffande dessa uttryck punkt 1) är detta jävsgrundande.

4. om han eller någon honom närstående, som avses i 2, är förmyndare, god man eller förvaltare för part eller eljest parts ställföreträdare eller är ledamot av styrelsen för bolag, förening eller annat samfund, stiftelse eller annan sådan inrättning, som är part, eller, då kommun eller annan sådan menighet är part, är ledamot av nämnd eller styrelse, som handhar förvaltningen av den angelägenhet målet rör;

I denna punkt regleras *ställföreträdarjäven*. Om domaren eller någon honom närstående är förmyndare, god man eller förvaltare för part eller ställföreträdare för part är detta jävsgrundande. Beträffande juridisk person föreligger jäv om domaren – eller anhörig – är ledamot av styrelse eller motsvarande.

En domare är inte jävig enbart därför att en nära anhörig till denne är ombud eller biträde åt en av parterna. I stället är ombudet eller biträdet jävigt. Det har ansetts rimligt att en part då skaffar sig ett annat ombud. Däremot ska inte parten behöva skaffa sig annan ställföreträdare, t.ex. förvaltare. Självfallet bör domstolen – och LM – försöka ordna saken så att annan domare – eller förrättningsman – tilldelas målet eller ärendet.

5. om han eller någon honom närstående, som sägs i 2, till någon, som har del i saken eller av dess utgång kan vänta synnerlig nytta eller skada, står i förhållande, som avses i 4;

Denna punkt är en kombination av jäven i punkterna 1, 2 och 4. Det förutsätts att domaren företräder någon på sätt som anges i punkt 4, som inte i och för sig är part i målet men som har del i saken eller kan vänta synnerlig nytta eller skada av dess utgång, eller att någon nära anhörig till domaren i enlighet med punkt 2 är sådan företrädare som avses i denna punkt.

6. om han är parts vederdeloman, dock ej om parten sökt sak med honom för att göra honom jävig;

Med parts vederdeloman avses fallet att det föreligger ett motpartsförhållande mellan domaren och parten i en annan rättegång. Det kan gälla tvistemål vid allmän domstol, brottmål eller domstolsärende. Även ett pågående skiljeförfarande mellan domare och part är jävsgrundande. Detsamma gäller ärende inför förvaltningsmyndighet. Det avgörande för denna jävsgrund är om relationen i det enskilda fallet mellan domaren och parten kan antas vara så påverkad av det pågående ärendet att domaren bör avhålla sig från att handlägga mål där hans motpart har ställning som part.

Begreppet vederdeloman omfattar inte tvist som blivit avgjord genom laga kraftägande dom.

Jäv enligt denna punkt föreligger inte om parten *sökt sak* med domaren i avsikt att göra honom jävig.

7. om han i annan rätt såsom domare eller befattningshavare fattat beslut, som rör saken, eller hos annan myndighet än domstol eller såsom skiljeman tagit befattning därmed;

Jäv enligt denna punkt föreligger om domaren tidigare tagit befattning med den sak som är föremål för handläggning endera i annan rätt som domare eller hos annan myndighet än domstol eller som skiljeman. Bestämmelsen tar alltså sikte på att befattningshavaren tagit befattning med saken i *annat sammanhang* än vid egna myndigheten.

8. vid huvudförhandling i brottmål om han före denna huvudförhandling har prövat frågan om den tilltalade har begått gärningen;

Denna jävsgrund kan inte bli aktuell vid LM.

9. om han i saken såsom rättegångsombud fört parts talan eller biträtt part eller vittnat eller varit sakkunnig; eller

En parts *rättegångsombud* eller *biträde* kan inte vara domare i målet. Detta gäller även om han frånträtt uppdraget. Den som tagit befattning med saken som domare eller befattningshavare vid domstol får inte vara ombud eller biträde (12 kap. 4 och 22 §§ RB). Inte heller den som tidigare varit sakkunnig bör ta befattning med målet.

Grund för jäv enligt denna punkt gäller oavsett om domaren tagit befattning med saken vid den *egna* eller vid någon *annan* domstol.

10. om eljest särskild omständighet föreligger, som är ägnad att rubba förtroendet till hans opartiskhet i målet.

Denna punkt är en *generalklausul*. Även om inte omständighet enligt någon av punkterna 1–9 föreligger är en domare jävig om särskild omständighet föreligger som är *ägnad att rubba förtroendet* till hans opartiskhet i målet. Uttrycket ägnad att rubba förtroendet betyder att frågan ska bedömas efter en *objektiv* måttstock. Om domaren själv känner sig jävig eller inte har ingen betydelse.

Omständighet enligt denna punkt avser alltid förhållanden i det *aktuella* målet. Förhållanden rörande domstolens tjänsteutövning i allmänhet faller inte under denna bestämmelse.

Som exempel på förhållanden som enligt denna bestämmelse kan vara jävsframkallande kan nämnas fallet att domaren genom skuldsättning kan antas vara ekonomiskt beroende av en av parterna. Vidare kan anges uppenbar ovänskap mellan domaren och en part. Även fallet att domaren och en part är nära knutna till varandra kan vara jävsgrundande, framförallt genom ett nära vänskapsförhållande. I detta senare hänseende måste avgörande vikt fästas vid domarens egen uppfattning i jävsfrågan.

En närmare bekantskap med en part – utan en personlig relation enligt ovan – utgör knappast jävsanledning. I sådana fall kan det ändå vara lämpligt att domaren avstår från handläggningen (*delikatessjäv*). Det kan vara svårt att vid prövning frigöra sig från intryck av personliga egenskaper som domaren fått vid det privata umgänget med parten.

Om en domare är part i ett mål vid den egna domstolen torde övriga domare vid samma domstol oftast anse delikatessjäv föreligga.

Även en domares uppträdande under en rättegång kan vara ägnat att rubba förtroendet till domarens opartiskhet. En grovt felaktig processledning kan vara jävsgrundande liksom att domaren hemligen tar en otillåten kontakt med ena parten.

Om ett ärende återförvisas från domstol kan detta utgöra ett hinder mot att samma handläggare beslutar i ärendet på nytt. Svea hovrätt fann i rättsfallet RH 1996:58 att frågan om jäv ska avgöras från fall till fall, men att det i allmänhet anses rubba förtroendet till opartiskheten om, efter återförvisning, samma sakfråga avgörs på nytt av samma person, se även NJA 1998 s. 228.

I ett beslut från Mark- och miljödomstolen (Nacka TR dom 2014-06-12 i mål nr F 2689–14) förklarade domstolen en förrättningslantmätare jävig att handlägga en förrättning som återförvisats, då det skulle innebära att samma sak återigen skulle prövas av samma förrättningslantmätare. Jäv ansågs därför föreligga enligt 4 kap. 13 § 10 p. RB.

Rättsfall: Annan förtroendeställning

NJA 1978 s. 464 (LM ref 78:72) Hyresvärd och hyresgästförening hade träffat avtal om förhandling i frågor som berör hyror, hyresvillkor m.m. Tvist med anledning av avtalet handlades av FD. En av nämndemännen ansågs jävig enligt 4 kap. 13 § 10 pt. RB på den grund att han var ledamot i hyresgästföreningens fullmäktigeförsamling.

Rättsfall: Bygglovsärendet

HovR N Norrl, 1981–03–25, SÖ 51 (LM ref 81:18) En nämndeman i FD, som även var tjänsteman (sekreterare) i BN, ansågs jävig enligt 4 kap. 13 § 10 RB. BN hade nekat en sakägare byggnadslov för uppförande av förrädsbyggnad på dennes fastighet. HovR ansåg att nämndemannens ställning i bygglovsärendet – trots att denne formellt inte hade rätt att utöva inflytande över ärendet – kunde påverka hans inställning i den fråga som avgjordes i förrättningen.

Rättsfall: Gränsbestämningen

Svea HovR, 1987-11-19, UÖ 45 (LM ref 87:35) Det gjordes gällande att ett fastighetsrådet vid FD varit jävig vid handläggningen av en fastighetsbestämning på grund av att denne vid en fastighetsbestämning (ca 20 år tidigare) som förrättningsman fastställt gränsen mellan en av de inblandade fastigheterna och en annan fastighet, som inte berördes av den nu aktuella förrättningen. HovR ansåg inte jäv föreligga.

Protokollförare

Om annan än förrättningslantmätaren är protokollförare, finns en jävsbestämmelse i 7 § andra stycket FBK.

4 kap. 6 § Handläggning av jävsfrågor

6 § Vill sakägare anförä jäv mot förrättningsman, skall han framställa invändning därom första gången han för talan i ärendet sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör och att jävsanledning föreligger. Underlåter han det, är hans rätt att anförä jäv förfallen.

Sedan fråga om jäv mot förrättningsman uppkommit, får han endast vidtaga åtgärd som icke utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och som ej innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Sådan åtgärd får vidtagas av förrättningslantmätaren, även om han förklarats jävig.

Den omständigheten att förrättningsman finnes vara jävig påverkar ej giltigheten av beslut eller åtgärd som tillkommit innan frågan om jäv uppkom. *Lag (1971:649).*

4.6.1 Jävsinvändning

Jäv kan endast föreligga för förrättningsman. Som påpekats under 4.5 Jäv mot förrättningsman finns jävsbestämmelse för protokollförare i 7 § andra stycket FBK, som gäller om denne är annan än förrättningslantmätaren.

Förvaltningslagen

Handläggning av jäv

Handläggningen av jävsfråga regleras i 16-18 §§ FL. I denna bestämmelse finns den grundläggande regeln att den som är jävig inte får delta i ärendehandläggningen vid förvaltningsmyndigheter. Denna bestämmelse kompletteras av reglerna i 4 kap. 5–6 §§.

16 §

Paragrafen reglerar under vilka förutsättningar som det föreligger jäv och i 16 § första stycket presenteras även jävsgrunderna i fyra punkter.

Inledningsvis framgår av lagrummet att den som för myndighets räkning tar del i handläggningen på ett sätt som kan påverka myndighetens beslut i ärendet kan vara jävig. Det innebär att endast handläggare och beslutsfattare kan vara jäviga. Det är dock inte benämningen eller arbetsbeskrivningen utan agerandet i det enskilda ärendet som är avgörande.

Första punkten behandlar *partsjäv, intressejäv och närståendejäv*. Den andra punkten reglerar *ställföreträdarjäv och ombudsjäv*. Den tredje punkten *tvåinstansjäv*, dvs. jäv på grund av att handläggaren redan tagit ställning i frågan i en annan roll på annan myndighet. Den fjärde punkten är en s.k generalklausul och tar sikte på annan jävsgrund än de utpekade i föregående punkter. Ingen av de specificerade jävsgrunderna kan åberopas, men beslutsfattarens opartiskhet kan ändå ifrågasättas, s.k *delikatessjäv*. Det kan t.ex. handla om biträdesjäv eller underställesituationer. Det kan även handla om att handläggaren är uppenbart vän eller ovän med sakägare.

I andra stycket anges att myndigheten ska bortse från jäv om det är uppenbart att frågan om opartiskhet saknar betydelse. Det handlar om de fall som inte innefattar några bedömningar, som att lämna information eller service. Undantagsbestämmelsen ska tillämpas med stor restriktivitet.

17 §

Paragrafen reglerar verkan av jäv. Som huvudregel gäller att handläggaren varken får vidta någon förberedande åtgärd eller delta i ärendets avgörande. I andra stycket framgår att undantaget från huvudregeln aktualiseras om den

som handlägger inte kan ersättas utan att ärendet avsevärt försenas. Om så är fallet kan den jäviga handläggaren formellt vidta alla åtgärder som handläggningen kräver, inbegripet att fatta beslut i ärendet och slutföra det. Motsvarande särskilda bestämmelser i FBL finns i 4 kap. 6 § andra stycket (se 4.6.2 Verkan av beslut om jäv).

18 §

Paragrafen reglerar hur en jävsfråga ska behandlas. Enligt 18 § första stycket FL ska den som känner till omständighet som kan antas utgöra jäv mot honom själv ge detta till känna. Den som handlägger ett ärende ska alltså själv vara uppmärksam på om det föreligger någon omständighet som kan grunda jäv mot honom. Detta hänger samman med att förfarandet vid förvaltningsmyndigheter i stor utsträckning är skriftligt och att det för den som är part ofta inte är känt vem som handlägger ärendet. Jäv ska därför alltid beaktas ex officio från myndighetens sida. En sådan anmälan ska göras omedelbart.

I andra stycket anges att myndigheten ska pröva en jävsfråga så snart som möjligt. Om en jävsfråga har aktualiserats utan att den som jävet gäller, på eget initiativ har lämnat handläggningen och bytts ut mot någon annan handläggare, ska myndigheten snarast besluta i jävsfrågan.

Motsvarande gäller även i andra fall när en jävsanmälan gjorts av någon annan än den jävige, t.ex. någon annan befattningshavare vid myndigheten.

Av tredje stycket följer att den som jävet gäller endast får ta del i prövningen av jävsfrågan om det krävs för att myndigheten ska vara beslutsför och någon ersättare inte kan kallas in utan att prövningen försenas avsevärt.

Jävsinvändning enligt fastighetsbildningslagen

Vill sakägare anföra jäv, ska han enligt 4 kap. 6 § första stycket *första meningen* snarast framställa sin anmärkning sedan han fick kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör och att jävsanledning föreligger. Jävsinvändning behöver dock inte göras förrän sakägaren första gången "för talan" vid förrättningen. Enligt motiven omfattar den bestämmelsen även den situationen då sakägare deltar i förrättningen enbart genom att inställa sig vid förrättningssammanträde utan att där uttryckligen ge någon mening tillkänna, se prop. 1969:128 s. B 212.

Formkrav

Det finns inget uttryckligt formkrav för jävsinvändning. Vill sakägare anföra jäv mot förrättningsman kan detta alltså ske såväl muntligen som skriftligen.

Underlåtenhet

Underlåter sakägare att framställa jävsinvändning i enlighet med 4 kap. 6 § första stycket är enligt *andra meningen* hans rätt förfallen (prop. 1969:128 s. B 211).

Rättsfall: Fel forum

HovR Ö. Norrl, 2000-12-01, Ö 237/00. (LM ref 00:16) Ett överklagande av ett fastighetsbestämningsbeslut och en jävsinvändning avvisades då det framfördes först i FD. FD anförde i jävsfrågan att den omständigheten att

förrättningsman finnes vara jävig inte påverkar giltigheten av beslut eller åtgärd som tillkommit innan frågan om jäv uppkom. Jävsinvändningen skulle därför i ett fall som detta framförts vid LM. Klagandens först i FD framställda jävsinvändning avvisades därför.

4.6.2 Verkan av beslut om jäv

Åtgärd som inte kan skjutas upp

När en jävsfråga uppkommit och så länge den är svävande, dvs. till dess lagakraftätagande beslut i frågan föreligger, är förrättningsmannen enligt 4 kap. 6 § andra stycket *första meningen* i princip hindrad att ta befattning med förrättningen. Den inskränkningen gäller emellertid att han, förutom att han ska ta del i jävsfrågans avgörande, äger vidta åtgärd, som inte utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och som inte innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Att förrättningsman, sedan han förklarats jävig, omedelbart ska upphöra att vidare befatta sig med förrättningen är uppenbart.

Brådskande åtgärd

Enligt *andra meningen* får förrättningsmannen vidta brådskande åtgärd även om han förklarats jävig (prop. 1969:128 s. B 211).

Överklagande

Om LM beslutar att förrättningsmannen inte är jävig får beslutet överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 2 av sakägare. Detta ska enligt 15 kap. 2 § andra stycket *första meningen* ske genom att skrivelsen med överklagandet ges in till LM inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Att beslutet får överklagas särskilt är en avvikelse från 12 § fjärde stycket FL.

Talan får däremot inte föras mot LM:s beslut att gilla invändning om jäv (15 kap. 5 §).

4.6.3 Verkan av jäv på redan tagna beslut

Beslut som fattats och åtgärder som vidtagits innan fråga om jäv uppkom gäller enligt 4 kap. 6 § tredje stycket även om förrättningsman finnes vara jävig.

4 kap. 7 § Forum

7 § En förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där den eller de berörda fastigheterna är belägna.
Ligger fastigheterna under flera lantmäterimyndigheter, skall förrättningen handläggas av endera myndigheten. Lag (2003:628).

Den ort där marken är belägen

Huvudregeln i 4 kap. 7 § *första meningen* är att en förrättning ska handläggas av den LM inom vars verksamhetsområde marken är belägen (jämför fastighetsforum i 10 kap. 10 § RB). Förutom SLM (Lantmäteriet) finns det ett antal kommunala LM.

Marken ligger under flera LM

Om marken ligger inom två eller flera myndigheters område, ska enligt *andra meningen* förrättningen handläggas av endera myndigheten. Ansökan kan då ha kommit in till flera LM. I sådana fall bör LM hålla kontakt med annan berörd LM, så att inte dubbelarbete utförs. Om ansökan rörande samma åtgärd kommit in till flera behöriga myndigheter, kan det bli aktuellt med att avvisa den sist inkomna ansökan enligt 4 kap. 10 § andra stycket (jämför lis pendens).

4 kap. 7a § Om en kommun är sakägare

7 a § Om en kommun är sakägare vid en förrättning som handläggs av en kommunal lantmäterimyndighet, får kommunen eller en annan sakägare begära att förrättningen i stället ska handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten.

En sådan begäran ska göras hos förrättningslantmätaren innan förrättningen har avslutats. Förrättningen ska då avbrytas och ärendet överlämnas till den statliga lantmäterimyndigheten.

Bestämmelserna i denna paragraf omfattar inte förrättningar som grundas på avtal om köp, byte eller gåva enligt 4 kap. jordabalken. *Lag (2008:543).*

4.7a.1 Begäran om att förrättningen ska handläggas av Lantmäteriet

Om en kommun är sakägare vid en förrättning som handläggs av en KLM får enligt *första stycket* kommunen eller en annan sakägare begära att förrättningen i stället ska handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten, dvs. Lantmäteriet.

4.7a.2 Överlämnande

Enligt *andra stycket* ska en sådan begäran göras innan förrättningen avslutas. Förrättningen ska då avbrytas och ärendet överlämnas till Lantmäteriet.

4.7a.3 Undantag vid köp, byte eller gåva

Bestämmelserna i paragrafen omfattar enligt *tredje stycket* inte förrättningar som grundas på avtal om köp, byte eller gåva enligt 4 kap. JB.

4 kap. 8 § Ansökan

8 § En ansökan om fastighetsbildning ska vara skriftlig och ges in till lantmäterimyndigheten. En muntlig ansökan som görs vid ett förrättningssammanträde ska dock godtas om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning. Sökanden ska ange den åtgärd som han eller hon önskar genomförd samt uppge den eller de fastigheter som han eller hon för talan för. Om det kan anses skäligt att sökanden skaffar uppgifter om det eller om sökanden ändå har tillgång till uppgifterna, ska han eller hon också ange de andra fastigheter som saken angår samt namn på fastighetsägarna och på de innehavare av servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft som kan beröras av åtgärden. En ansökan ska undertecknas eller skrivas under med en elektronisk underskrift av sökanden eller sökandens ombud. Till en ansökan ska sökanden bifoga de handlingar som han eller hon har och som är av betydelse för saken.
Lag (2016:638).

4.8.1 Behörig myndighet och formkrav

I 2 kap. 2 § första stycket *tredje meningen* sägs att fastighetsbildningsfråga tas upp efter ansökan, om inte annat är föreskrivet. I vissa fall kan fastighetsbildningsfråga tas upp på officialinitiativ (se bl.a. 11 kap. 1 § fjärde stycket och 12 kap. 8 § andra stycket).

En förrättning är *inledd* så snart ansökan kommit in till Lantmäterimyndighet, som är behörig att ta emot ansökan (jämför prop. 1969:128 s. B 234), och den pågår tills den avslutas, inställs eller avvisas.

Skriftlig ansökan

Enligt 4 kap. 8 § första stycket *första meningen* ska ansökan om fastighetsbildning göras skriftligen hos LM. Enligt 4 kap. 8 d § ska ansökningar som ges in elektroniskt lämnas till anvisat mottagningsställe för myndigheten.

Det är viktigt att det görs en anteckning i dagboken hos LM när en ansökan kommer in. Eftersom Lantmäteriet numer är en enda myndighet har ansökan kommit rätt oavsett till vilket kontor den skickas eller lämnas in. Tidpunkten för ansökan har särskild betydelse vid förvärv av ett område av en fastighet. Enligt 4 kap. 7 § JB måste ansökan om fastighetsbildning ske inom sex månader från köpet.

Uttrycket köpehandling i JB kan avse såväl köpekontrakt som köpebrev. Om det i ett köpekontrakt finns en bestämmelse att köpets fullbordan är beroende av en framtida händelse, t.ex. att köpebrev ska utfärdas, ska sexmånadersfristen räknas från köpebrevets datum, i annat fall från köpekontraktets. I rättsfallet 87:5 ansågs dock att tidsfristen skulle räknas från köpekontraktets dag, trots att detta föreskrev att köpebrev skulle utfärdas. Säljaren hade i det fallet inte utfärdat något köpebrev och ansågs inte heller skyldig att upprätta ett sådant.

Rättsfall: Köpeavtal ogiltigt

NJA 1987 s. 211 (LM ref 87:5) Säljaren vägrade utfärda ett köpebrev trots att köpekontraktet innehöll en sådan klausul. HD fastslog att tidsfristen på sex månader då ska räknas från det att köpekontraktet upprättats och att tidsfristen därför löpt ut. Köpet var därför ogiltigt.

För det fall tveksamhet om rätt ankomstdag skulle uppstå finns 22 § FL en presumptionsregel som anger när en handling ska anses inkommen till en myndighet.

Om anmälan getts in till fel myndighet, t.ex. Lantmäteriet i stället för en kommunal LM, åligger det enligt de allmänna servicereglerna i 6 § FL myndigheten att vidarebefordra ansökan till rätt myndighet. Som inkomstdag räknas i detta fall den dag då ansökan kom in till *rätt myndighet*.

Muntlig ansökan

Muntlig ansökan som görs vid förrättningssammanträde ska enligt 4 kap. 8 § första stycket *andra meningen* godtas om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning. Muntlig ansökan tillåts bara i begränsad omfattning. Muntligt yrkande kan framställas enbart av *sakägare* eller *annan* som kallats till sammanträdet och som är *behörig* att yttra sig där.

Rättsfall: Telefonyrkandet

Göta Hovr, avd 3, 1996-08-16 (LM ref 96:11) Yrkande som avsåg konkurrerande fastighetsbildningsåtgärd och som framfördes per telefon kunde inte prövas i förrättningen.

4.8.2 Ansökans innehåll

Åtgärd m.m.

Önskad åtgärd och uppgift om fastighet

Sökanden ska enligt 4 kap. 8 § andra stycket *första meningen* ange den åtgärd som denne önskar genomförd samt uppge den eller de fastigheter för vilka han för talan.

Stränga krav på en precisering behöver dock inte ställas. LM ska vid en tolkning av ansökan ta stor hänsyn till det bakomliggande syftet. I tveksamma fall bör sökanden givetvis få tillfälle att förtydliga sin begäran. Många gånger är dock förhållandena sådana att det är svårt för sökanden att på förhand precisera sina yrkanden. Han kan t.ex. endast ansöka om lämplig fastighetsbildningsåtgärd för att nå ett önskat slutresultat. Närmare precisering kan inte ske förrän vid ett sammanträde eller vid annan kontakt med LM (prop. 1969:128 s. B 215).

Rättsfall: Inkommen handling tolkad som ansökan

MÖD, 2021-05-04, F 4561-20. MÖD ansåg att LM haft fog för att uppfatta en handling som en samfällighetsförening gett in som en ansökan om förrättning.

Jämkning av talan

Om LM finner att begärd åtgärd inte kan genomföras enligt ansökan men att den kan genomföras på annat sätt med viss jämkning av ansökan, bör LM med stöd av 4 kap. 31 § *andra meningen* ge sökanden möjlighet att jämka sin talan.

Alternativa yrkanden

Sökanden har möjlighet att framställa ett yrkande i andra hand om han befarar att hans ursprungliga yrkande kommer att avslås. LM har i sådant fall att ta ställning till yrkandena i tur och ordning.

Bifalls *förstahandsyrkandet* kommer inte *andrahandsyrkandet* att aktualiseras. Om förstahandsyrkandet däremot inte kan bifallas men väl andrahandsyrkandet, redovisas även ställningstagandet till förstahandsyrkandet. Sökanden har därefter rätt att få förstahandsyrkandet prövat genom överklagande.

Anm. beträffande olika möjligheter att genomföra begärd åtgärd

Normalt är LM inte bunden av vad sökanden kan ha uppgett om sättet för att genomföra den sökta åtgärden. LM har i denna del frihet att välja det lämpligaste förfaringssättet (prop. 1969:128 s. B 215). Om sökanden t.ex. begärt att ett område ska avstyckas från en fastighet för sammanläggning med annan fastighet kan det ibland vara lämpligare att åstadkomma den önskade ändringen i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering. Ett sådant ändrat genomförandesätt torde emellertid kräva samtycke från sökanden. Samtycket ska noteras på dagboksbladet genom signerad tjänsteanteckning, om det inhämtats muntligen, t.ex. på telefon (jämför prop. 1970:144 s. 39).

Övriga uppgifter

I den mån det är skäligt ska sökanden enligt 4 kap. 8 § andra stycket *andra meningen* lämna uppgifter om övriga berörda fastigheter med namn på ägare för dessa samt innehavare av servitut och nyttjanderätter, som kan beröras. Denna skyldighet är inte ovillkorlig utan föreligger endast i den mån detta är skäligt. Sökanden bör kunna lämna de uppgifter som han själv känner till och som är kända vid orten. Sökanden behöver dock inte företa vidlyftiga undersökningar för att skaffa sådana uppgifter. Se också beträffande fastighetsägares uppgiftsskyldighet 4 kap. 11 § andra stycket.

4.8.3 Underskrift

Ansökan ska enligt 4 kap. 8 § tredje stycket vara egenhändigt undertecknad eller skrivas under med en elektronisk underskrift av sökanden eller dennes ombud. En ansökan som ges in i elektronisk form ska skrivas under med en elektronisk underskrift. När sökanden företräds av ombud ska fullmakt för ombudet bifogas (se 4.13 Ombud).

4.8.4 Handlingar av betydelse

Sökanden ska enligt 4 kap. 8 § fjärde stycket bifoga handlingar som är av betydelse för saken. Det är särskilt angeläget att *köpe- eller annan fångeshandling* bifogas ansökan med hänsyn *dels* till att den är av stor betydelse för handläggningen och *dels* till att överlåtelsen annars kan bli ogiltig (se 10.8 Skilda ägare under Förvärvs giltighet).

Eventuell *överenskommelse* mellan sakägare om att åtgärd ska genomföras på visst sätt eller om ersättningar bör även bifogas. FBL innehåller inget krav på att överenskommelse ska vara träffad vid sammanträde. Om överenskommelsen ges in tillsammans med ansökan kan den, även om den ingåtts före förrättningen, anses träffad vid förrättningen.

Rättsfall: ÖK knuten till ansökan

NJA 1984 s. 531 (LM ref. 84:12) Fastighetsägaren och kommunen träffade en överenskommelse om marköverböring två månader före ansökan givits in av kommunen till FBM. I överenskommelsen hade fastighetsägaren förklarat att han biträdde ansökan. Överenskommelsen har på sådant sätt varit knuten till ansökan att den fick anses innebära ett medgivande enligt 5

kap. 18 § första stycket 3. Genom ansökans ingivande till FBM var medgivandet att anse som lämnat vid förrättningen. Emellertid förelåg det avvikelse mellan den i överenskommelsen angivna arealen och den överförda arealen. Sakägarna borde därför ha fått yttra sig. Förrättningen återförvisades.

Ansökan eller en till denna fogad överenskommelse kan ofta tjäna som beslutsunderlag, om den undertecknats av berörda parter och klart återger sakägarnas vilja. Förrättningshandläggningen underlättas om sakägare, som *biträder* framställning om viss fastighetsbildningsåtgärd, klart markerar detta genom att underteckna ansökningshandlingen. Härigenom kan bl.a. delgivning av ansökan undvikas (4 kap. 15 § första stycket första meningen). Den som biträder ansökan blir emellertid *automatiskt* delaktig i *förrättningskostnaderna* vid avvisande eller inställande (2 kap. 6 §).

Rättsfall: Undertecknande av överenskommelse innebär inte biträdande av ansökan

MÖD, 2024-05-16, F 6364-23 (MÖD 2024:22). Mottagande fastigheters ägare hade vidare väckt frågan om att avstående fastighetsägare skulle vara med och betala förrättningskostnaderna. MÖD konstaterade härvid att avstående fastighets ägare inte varit sökande och därmed inte behöver stå för förrättningskostnader. MÖD ansåg att den omständigheten att det i överenskommelsen under rubriken ”Överenskommelse avseende fastighetsreglering” stod ”tillika ansökan”, inte har inneburit att den avstående fastighetsägaren hade biträtt ansökan på ett sådant sätt att hon skulle anses vara sökande i förrättningen.

4 kap. 8a § Sökandens kontaktuppgifter

8 a § En ansökan som ges in av en enskild sökande ska innehålla uppgifter om sökandens

1. personnummer eller organisationsnummer,
2. postadress och adress till arbetsplats samt i förekommande fall annan adress där sökanden kan anträffas för delgivning genom stämningsman,
3. telefonnummer till bostaden och arbetsplatsen samt mobiltelefonnummer, med undantag för nummer som avser ett hemligt telefonabonnemang som behöver uppges endast om lantmäterimyndigheten begär det,
4. e-postadress, och
5. förhållanden i övrigt av betydelse för delgivning med honom eller henne.

Om sökandens talan förs av en ställföreträdare, ska motsvarande uppgifter lämnas även om honom eller henne. Om sökanden har ett ombud, ska ombudets namn, postadress, telefonnummer till arbetsplatsen, mobiltelefonnummer och e-postadress anges. *Lag (2014:1342).*

4.8a.1 Kontaktuppgifter

I *första stycket* anges de kontaktuppgifter beträffande en enskild sökande som en ansökan om fastighetsbildning ska innehålla. Med enskild avses inte bara enskilda individer utan även andra privaträttsliga subjekt. Det ligger i sakens natur att sökanden endast behöver lämna existerande uppgifter. Om en person saknar t.ex. mobiltelefon eller e-postadress, behöver sålunda någon sådan kontaktuppgift inte lämnas och personen har förstås inte någon skyldighet att skaffa sig nya nummer eller adresser.

Enligt *punkten 1* ska ansökan innehålla uppgift om sökandens personnummer eller organisationsnummer.

I *punkten 2* anges att ansökan ska innehålla uppgift om sökandens postadress och adress till sökandens arbetsplats. Om sökanden har en annan adress där sökanden kan anträffas för delgivning genom stämningsman, ska även denna adress anges. Det kan t.ex. handla om en bostads- eller besöksadress om denna inte sammanfaller med postadressen eller en adress till sökandens fritidsboende. Om postadressen utgörs av ett boxnummer, kan en uppgift behövas om en gatuadress där stämningsmannadelgivning kan ske.

I *punkten 3* anges att ansökan ska innehålla uppgift om telefonnummer till sökandens bostad och arbetsplats samt mobiltelefonnummer. Om ett telefonnummer avser ett hemligt telefonabonnemang, behöver uppgiften lämnas endast om LM begär det.

Enligt *punkten 4* ska ansökan innehålla uppgift om sökandens e-postadress.

I *punkten 5* anges att ansökan ska innehålla uppgift om förhållanden i övrigt av betydelse för delgivning med sökanden. Det kan t.ex. gälla uppgifter om tillfälligt byte av vistelseort, längre resor eller skiftarbete. Andra exempel är att någon saknar bostadsadress, är utvandrad till visst land, är försatt i konkurs eller att en juridisk person saknar ställföreträdare eller har gått i likvidation.

4.8a.2 Kontaktuppgifter till ställföreträdare och ombud

Motsvarande kontaktuppgifter lämnas om sökandens ställföreträdare, om sökandens talan förs av en sådan. Om sökanden istället har ett ombud, ska

det i ansökan lämnas uppgift om ombudets namn, postadress, telefonnummer till arbetsplatsen, mobiltelefonnummer och e-postadress.

4 kap. 8b § Rättighetshavares kontaktuppgifter

8 b § Om det finns en enskild som kan beröras av en ansökan i egenskap av fastighetsägare eller innehavare av servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft, ska ansökan innehålla uppgifter om den enskilde i de hänseenden som anges i 8 a §. Uppgifterna behöver dock lämnas endast om det kan anses skäligt att sökanden skaffar dem eller om han eller hon ändå har tillgång till dem. *Lag (2014:1342).*

Kontaktuppgifter till andra berörda

Kontaktuppgifter ska även lämnas om ägare till andra fastigheter och rättighetshavare som kan beröras av ansökan. Bestämmelsen gäller för alla som ger in en ansökan, både enskilda och myndigheter. Kontaktuppgifter behöver dock bara lämnas om enskilda som berörs av ansökan. En annan begränsning är att uppgifterna endast behöver lämnas om det kan anses skäligt att sökanden skaffar dem eller om han eller hon ändå har tillgång till dem.

4 kap. 8c § Ändrade förhållanden

8 c § Uppgifter som avses i 8 a och 8 b §§ ska gälla förhållandena när uppgifterna lämnas till lantmäterimyndigheten. Om något av dessa förhållanden ändras eller om en uppgift är ofullständig eller felaktig, ska det genast anmälas till lantmäterimyndigheten. Lag (2014:1342

Aktuella kontaktuppgifter

Sökanden har ett ansvar för att hålla de kontaktuppgifter som lämnas i en ansökan aktuella.

Om något av förhållanden från ansökningstillfället ändras eller om det i efterhand konstateras att en uppgift är ofullständig eller felaktig, är sökanden skyldig att genast anmäla detta till LM.

4 kap. 8d § Mottagningsställe

8 d § En ansökan som ges in elektroniskt ska lämnas till det mottagningsställe för elektroniska handlingar som lantmäterimyndigheten anvisar. Ansökan ska anses ha kommit in till lantmäterimyndigheten när den har anlänt till det mottagningsstället. *Lag (2014:1342).*

Mottagningsställe för elektroniska handlingar

Enligt *första meningen* ska en ansökan som ges in elektroniskt lämnas till ett mottagningsställe för elektroniska handlingar som LM har anvisat. Det är sökanden som står risken för att överföringen av uppgifter till den server som har anvisats som mottagningsställe inte fungerar. Överföringen från denna server till respektive LM sker däremot inte på sökandens risk.

I *andra meningen* anges att ansökan ska anses ha kommit in till LM när den har anlänt till det anvisade mottagningsstället. Det gäller även om mottagningsstället utgörs av en anordning som varken är lokaliserad i LM:s lokaler eller LM har kontinuerlig åtkomst till.

Att fastställa tidpunkten för när en handling eller uppgift har anlänt till det anvisade mottagningsstället är en bevisfråga. Av betydelse för denna fråga kan bl.a. vara de funktioner för registrering, loggning m.m. som har byggts in i det aktuella datorsystemet samt den mottagningskvittens som sökanden får.

4 kap. 8e § Original alternativt bestyrkt kopia

8 e § Andra handlingar än ansökan ska ges in till lantmäterimyndigheten i original eller i form av en bestyrkt kopia, om inte lantmäterimyndigheten tillåter att en handling ges in i någon annan form. Om en handling ges in i form av en bestyrkt kopia, får lantmäterimyndigheten begära att originalhandlingen visas upp. *Lag (2014:1342).*

Andra handlingar än ansökan

I *första meningen* anges att andra handlingar än ansökan ska ges in till LM i original eller i form av en bestyrkt kopia, om inte LM tillåter att en handling ges in i någon annan form. Bestämmelse är tillämplig oavsett när under förrättningen som en handling ges in eller vem som är ingivare. Bestämmelsen omfattar inte bara handlingar som är av betydelse för saken utan även andra handlingar, som t.ex. en fullmakt (se även 4 kap 13 §). Reglerna har utformats teknikneutralt så att de inte hindrar ingivning av elektroniska handlingar, oavsett om handlingarna är original eller kopior.

För flera typer av handlingar finns det formkrav som bl.a. innebär att handlingarna ska vara skriftliga, se t.ex. 4 kap. 1 § JB där formerna för köp av fast egendom regleras. Detsamma gäller bl.a. vissa överenskommelser mellan dem som berörs av en lantmåteriförrättning (se t.ex. 5 kap. 18 § och 10 kap. 8 §). Formkraven anses medföra att dessa handlingar inte med rättslig verkan kan upprättas elektroniskt (se Ds 2003:29 Bilaga 2 s. 56 f.). Originalhandlingen är alltså i dessa fall alltid en skriftlig pappershandling och om en sådan handling ska ges in elektroniskt måste det bli i form av en elektronisk kopia. Reglerna hindrar alltså inte att även sådana elektroniska kopior ges in till LM.

I fall då handlingen kommer in i original bör LM ombesörja kopiering och sedan återställa originalet.

LM:s tillstånd att ge in en handling i annan form än i original eller bestyrkt kopia kan lämnas helt formlost. Ett tillstånd kan ges både före det att en handling ges in och i efterhand. Liksom hittills är utgångspunkten att exempelvis köpehandlingar och andra avtal som direkt åberopas till grund för den sökta åtgärden ska ges in i original eller bestyrkt kopia. När det gäller handlingar av mindre omedelbar betydelse för LM:s prövning saknas däremot oftast skäl att kräva att de ges in i viss form.

Enligt *andra meningen* får LM begära att en originalhandling uppvisas, om en handling ges in i form av en bestyrkt kopia. Ett behov av en sådan begäran kan finnas bl.a. vid misstankar om oegentligheter.

Bestämmelsen ska inte förstås på det sättet att LM saknar möjlighet att begära att originalhandlingen uppvisas om den ingivna handlingen getts in i ”någon annan form”. LM kan alltid begära att en originalhandling visas upp.

Bestämmelserna i paragrafen är avsedda att vara teknikneutrala. De omfattar således både handlingar i pappersform och elektroniska handlingar.

I syfte att säkerställa att alla LM ställer enhetliga krav på vilka handlingar som ska inges till LM i original eller i form av en bestyrkt kopia så har följande föreskrift utfärdats. Vid utformningen har särskild hänsyn tagits till vilka handlingar som om de förfalskats eller har brister i något annat avseende kan medföra att förrättningen saknar rättskraft.

Följande föreskrifter har utfärdats till 4 kap 8 e §**Original eller bestyrkt kopia**

De handlingar som ska ges in till lantmäterimyndigheten i original eller i form av en bestyrkt kopia är

1. fångeshandlingar,
2. överenskommelser, och
3. andra handlingar som direkt åberopas till grund för sökt åtgärd, samt
4. fullmakter och andra behörighetshandlingar.

Detsamma gäller andra handlingar, om inte lantmäterimyndigheten tillåter att en handling ges in i någon annan form.

(LMFS 2014:5)

Bestyrkande av elektronisk kopia

Bestyrkande får ske genom att den som ger in handlingen försäkrar på heder och samvete att den elektroniska kopian stämmer överens med originalhandling.

(LMFS 2020:7)

4 kap. 9 § Föreläggande

9 § Om en ansökan inte uppfyller kraven i 8-8 c §§ eller i övrigt är ofullständig, får lantmäterimyndigheten förelägga sökanden att avhjälpa bristen. Detsamma gäller om sökanden inte uppfyller kraven i 8 e §.

Om lantmäterimyndigheten har beslutat att sökanden ska betala förskott på förrättningskostnaderna innan ansökan tas upp till prövning, får sökanden också föreläggas att fullgöra denna skyldighet. Lag (2014:1342).

4.9.1 Ofullständig ansökan

Komplettering enligt 4 kap. 8-8c §§ samt 8e §

Regleringen i 4 kap. 9 § första stycket innebär att LM har möjlighet att förelägga sökanden att komplettera en ansökan. Det finns inte någon ovillkorlig skyldighet för LM att meddela föreläggande. Vanligen kan en ofullständighet enklast avhjälpas genom ett underhandspåpekande (prop. 1969:128 B 1 s. 217).

Regeln i andra meningen innebär att LM har möjlighet inte enbart att förelägga sökanden att avhjälpa brist som består i att handlingar som bifogas ansökan är ofullständiga, utan även att förelägga sökanden att avhjälpa en brist som består i att handlingar som har getts in under förrättningsgången inte är fullständiga (inte uppfyller formkraven i 8 e §).

Ofullständig ansökan

Om det föreligger brister i ansökan, bör sökanden beredas tillfälle att komplettera denna. Olika sätt kan användas för att åstadkomma det. Enligt förarbetsuttalanden bör oklarheter i fråga om vilken åtgärd som begärs resultera i en muntlig förfrågan eller ett skriftligt föreläggande (se prop. 1969:128 del B 1 s. 217 f.). Muntlig anmodan per telefon eller i samband med att sökanden personligen besöker LM är ibland ett ändamålsenligt sätt att få en behövlig komplettering till stånd. Ofta är emellertid en skriftlig anmodan till sökanden att föredra, särskilt när bevis om att anmodan skett inte kan undvaras (prop. 1969:128 del B 1 s. B 218).

Sättet ett föreläggande ska utformas på är inte reglerat i FBL utan får anpassas efter den aktuella förrättningen. Ett föreläggande ska dock innehålla en *upplysning* om vad mottagaren riskerar om föreläggandet inte följs (ett så kallat ”äventyr”), t.ex. att ansökan kan komma att avvisas eller att ansökan kan komma att prövas på befintligt underlag (jfr 20 § andra stycket FL). Detta innebär inte att sakägaren är skyldig att svara. Någon påföljd för passiviteten är det inte frågan om.

Ett föreläggande ska även innehålla en *bestämd tidsfrist* (svarsfrist) inom vilken mottagaren har möjlighet att återkomma. Saknas en tidsfrist blir det svårt att bedöma om ett föreläggande har följts eller inte. Hur lång en tidsfrist ska vara regleras inte i lagstiftningen. Inte heller rättspraxis ger några tydliga riktlinjer. Detta är helt i enlighet med lagstiftarens tanke. Det ansågs nämligen vara av stor vikt att FLM lämnades den frihet som behövdes avseende själva processen för att på ett effektivt och rättssäkert sätt kunna driva förrättningen framåt (prop. 1969:128 del B 1 s. 189 och 218). Det ligger dock i sakens natur att tidsfristen bör bestämmas så att sakägaren får skäligt rådrum att följa föreläggandet. Fristen kommer följaktligen att variera utifrån vad för slags komplettering som efterfrågas och ärendets art. Även tidpunkten på året kan ha betydelse för längden på svarsfristen. Motiverar inte det enskilda ärendet en kortare svarsfrist bör det

undvikas under typiska semestertider som sommar och jul. Svarstiden bör anges så att fristen går ut en viss dag och inte ett visst antal dagar från mottagande av föreläggandet. Som framgår nedan kan ett föreläggande i vissa fall skickas utan delgivning och då kan det vara svårt att kontrollera när mottagandet skedde. Dessutom kan mottagaren dröja med att bekräfta delgivningen.

Delgivning av föreläggande

Bestämmelsen innehåller inget krav på att förelägganden ska *delges*. I förarbetena till FBL står det emellertid att ett föreläggande om att komplettera ansökan ska delges (se prop. 1969:128 del B 1 s. 218). Förarbetsuttalandet bör dock kunna revideras något med anledning av hur motsvarande frågor hanteras i domstolarnas verksamhet och lagändringar som har gjorts i dessa avseenden. Ändringarna infördes i början på 1990-talet och gjordes mot bakgrund av att formell delgivning hade kommit att användas inte bara för viktiga förelägganden och kallelser utan i stor utsträckning även när mindre viktiga handlingar skulle delges. Det fanns därför behov av att klargöra att delgivning endast ska användas när det är sakligt befogat och att det i många fall räcker att handlingen t.ex. skickas med vanlig post eller att en kontakt tas via telefon. Avgörande för bedömningen ska vara hur viktig handlingen eller meddelandet är för mottagaren (se prop. 1990/91:11 s. 14 ff).

FL innehåller inte någon motsvarande bestämmelse om hur kompletteringsförelägganden kan tillkännages för en part. Däremot innehåller FL en regel i 25 § om kommunikationsskyldighet inför ett beslut. I den paragrafen anges att det är myndigheten som bestämmer hur kommunikationen ska ske och att delgivning får användas. I förarbetena framhålls att myndigheten alltid ska välja den kommunikationsform som med beaktande av bl.a. partens intresse i det enskilda fallet är enklast och ger det snabbaste resultatet samt att ett mer formlost tillvägagångssätt är viktigt för att underlätta ett effektivt förfarande (prop. 2016/17:180 s. 169 f). En sådan hantering får också stöd av den allmänna handläggningsbestämmelsen i FL om att ett ärende ska handläggas så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts (se 9 § FL).

Lantmäteriet anser att det finns skäl att nyansera det krav på delgivning av kompletteringsföreläggande som ställs upp i 1969 års förarbete till FBL med hänsyn till de senare tillkomna bestämmelserna om dels hur domstolarna ska bedöma frågan om delgivning av föreläggande, dels FL:s regelverk om handläggning och kommunikation.

Innebörden av det nyanserade synsättet bör vara att det inte finns ett krav på att alltid delge ett kompletteringsföreläggande. I stället får man i varje enskilt fall bedöma om det är befogat att skicka föreläggandet med delgivning, dvs. utifrån behovet av att få bevis om att föreläggandet har nått mottagaren. Vid denna bedömning måste hänsyn tas till innebörden av kompletteringsföreläggandet och om mottagaren riskerar att drabbas av rättsförlust om föreläggandet inte efterlevs. I de fall påföljden av att inte följa ett föreläggande är avvisning och sökanden kan återkomma med en ny ansökan i samma fråga, har man i vissa fall ansett att delgivning kan underlätas. Annorlunda kan det vara om sökanden inte har den möjligheten, t.ex. om det finns en tidsfrist att ta hänsyn till (jfr prop. 1990/91:11 s.53 och RH 2004:11). Andra omständigheter som bör kunna motivera delgivning av

föreläggande där avvisning riskeras är om det har upparbetats sådana kostnader i ärendet att man vill säkerställa att föreläggandet har nått mottagaren.

Rättsfall: Kompletteringsföreläggande borde ha skickats

MÖD, 2021-05-04, F 4561–20. MÖD har ansett att LM haft fog för att uppfatta en handling som en samfällighetsförening gett in som en ansökan om förrättning. L;M har därför ansetts ha rätt att få betalt för förrättningskostnaderna. Med hänsyn till vissa brister har domstolen dock bedömt att LM *borde ha förelagt* föreningen att komplettera ansökan. Eftersom det hade kunnat antas att ett sådant förfarande skulle ha reducerat kostnaderna för förrättningen har det inte ansetts skäligt att föreningen skulle betala hela det debiterade beloppet.

Rättsfall: Bristande kontroll av ansökan

HovR Ö Norrl, 1986-06-05, SÖ 2076 (LM ref 86:32) LM uppmanade inte sökande till att komplettera en undermålig ansökan som pga. av detta ledde till att X, felaktigt, togs upp som sakägare. LM avvisade inte heller ansökan. Förrättningen överklagades och FD begärde in förklaring även från X. HovR konstaterade att X felaktigt dragits in i rättegången i FD pga. LMs ställningstagande samt att FD sedan inte tagit ställning i sakägarfrågan samt förfarit olämpligt ledde till att X ådragits rättegångskostnader som denne inte borde svara för. Oavsett detta får X svara för sina rättegångskostnader i HovR.

4.9.2 Förskott

Enligt 3 § andra stycket förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar får LM besluta att sökanden ska betala de beräknade förrättningskostnaderna, innan ansökan tas upp till prövning.

Bestämmelsen i 4 kap. 9 § andra stycket ger LM möjlighet att *förelägga* sökanden att erlægga förskott på förrättningskostnaderna redan *innan* ansökan tas upp till prövning. Ett sådant föreläggande är inte obligatoriskt. Även om LM har beslutat att förskott ska erläggas redan innan ansökan tas upp till prövning, kan det i många fall räcka att sökanden *underrättas* om detta i vanligt brev. För att underlåtenskapen att erlægga beslutat förskott ska kunna leda till avvisning (se 4 kap. 10 §) är det emellertid *nödvändigt* att ett *föreläggande* har lämnats.

Det är naturligt att möjligheten att förelägga sökanden att erlægga förskott utnyttjas framför allt när det finns särskild anledning befara att förrättningskostnaderna inte kommer att bli betalda, t.ex. på grund av uppgifter om tidigare betalningsförsummelser från sökandens sida. Det är också naturligt att storleken på förskottet bestäms med hänsyn till arten av den förrättning som det är fråga om. Förskottet bör sålunda inte bestämmas till högre belopp än vad den enskilde sökanden kan antas få svara för. Vidare bör tiden för betalning anpassas till förskottets storlek (prop. 1993/94:27 s. 37, jämför även 42 kap. 3 § RB).

Föreläggandet bör innehålla en erinran om risken för avvisning.

4 kap. 10 § Avvisning av ansökan

10 § Följer sökanden inte ett föreläggande enligt 9 § första stycket, får ansökan avvisas, om den är så ofullständig att den inte kan ligga till grund för en förrättning. Ansökan får också avvisas om sökanden, eller i förekommande fall samtliga sökande, har underlåtit att betala förskott som har förelagts enligt 9 § andra stycket.

Om det finns hinder mot att ta upp den väckta frågan till prövning, skall ansökan avvisas.

Fråga om avvisande av ansökan skall skyndsamt utredas och avgöras. Lag (1993:1340).

4.10.1 Brister i ansökan, ej erlagt förskott

Enligt 4 kap. 10 § första stycket kan ansökan avvisas i *två* olika fall. Dessa har samband med 4 kap. 9 § och avser sålunda *dels* situationen då sökanden underlåter att efterkomma ett föreläggande om komplettering av ansökan, *dels* situationen när sökanden, trots föreläggande, inte erlägger förskott på förrättningskostnaderna.

Brister i ansökan

Om ett föreläggande att avhjälpa brist i ansökan inte följs och bristen är så väsentlig att ansökan inte kan läggas till grund för förrättning, får ansökan avvisas enligt 4 kap. 10 § första stycket *första meningen*.

En ansökan får avvisas bara om en behandling i sak på grundval av ansökan inte låter sig göras eller i vart fall inte skulle tjäna något förnuftigt ändamål. I andra fall bör saken tas upp till behandling och prövning. Den komplettering av utredningsmaterialet som anses behövlig under handläggningen, kan LM försöka få till stånd t.ex. vid sammanträde.

Avvisning är inte obligatorisk. Även om LM i föreläggandet angett att ansökan kan avvisas, står möjligheten att underlåta en sådan åtgärd öppen. Vid bedömningen av frågan bör särskilt beaktas vilken verkan en avvisning kan få för sökanden. Tidpunkten för ansökan kan vara förbunden med särskild rättsverkan när köp är beroende av att ansökan om fastighetsbildning görs inom sex månader från köpehandlingens dag. I sådant fall är det angeläget att avvisning på grund av brister i ansökan om möjligt undviks (prop. 1969:128 s. B 219).

Rättsfall: Avvisning hade reducerat kostnader

MÖD, 2021-05-04, F 4561-20. I mål om debitering av förrättningskostnader ansåg MÖD att ett kompletteringsföreläggande med stöd av 4 kap 9 § i väsentlig mån skulle ha reducerat den tid som LM istället lade ner på inledande materiell prövning följt av inställelsebeslut.

Förskott

Ej erlagt förskott

Enligt *andra meningen* får en ansökan avvisas om sökanden, trots föreläggande, inte erlägger förskott på förrättningskostnaderna. För att avvisning ska kunna komma i fråga på grund av underlåtenhet att erlägga förskott fordras att LM, innan en ansökan tagits upp till prövning, har *beslutat* om att förskott ska erläggas och att sökanden har *förelagts* att betala sådant förskott samt att sökanden trots detta har underlåtit att inom den förelagda tiden betala förskottet.

Avvisningsregeln är inte obligatorisk. Även om förskott av det aktuella slaget inte har erlagts inom förelagd tid, kan förhållandena vara sådana att avvisning inte bör ske. Så kan vara fallet om förskottet visserligen erläggs *för sent* men *innan* avvisning har skett. En annan situation, då det kan vara befogat att inte tillämpa avvisningsregeln, är då LM – eller vid överklagande av avvisningsbeslutet MMD – finner att förskottet borde ha bestämts till ett *lägre* belopp.

Bestämmelsen kan bara tillämpas i förrättningens *inledningsskede*. Om ansökan tas upp till prövning och sökanden underlåter att betala det förskott som LM därefter beslutar om, kan alltså avvisning inte längre komma i fråga (prop. 1993/94:27 s. 37 f.).

Flera sökande

I ett fastighetsbildningsärende kan det ibland finnas flera sökande. Så kan vara fallet när den fastighet som närmast berörs av den sökta åtgärden ägs av flera personer. Detta kan också vara fallet när åtgärden berör flera fastigheter i den situationen att fastighetsägarna gemensamt ansökt om viss fastighetsbildningsåtgärd. Sökandena har i dessa fall *inte* något *solidariskt* ansvar för förrättningskostnaderna. Det är i sådana situationer självfallet möjligt att somliga sökande betalar ett förelagt förskott medan andra inte gör det. Det har inte ansetts rimligt att en sökande, som själv fullgör sin betalningsskyldighet, ska drabbas av att andra sökande inte fullgör sin. Lagtexten har därför utformats så att ansökan i dessa fall kan avvisas på grund av bristande betalning av förskott *endast* om *samtliga* sökande har underlåtit att följa givna förelägganden (prop. s. 1993/94:27 s. 37 f.).

Rättsfall: Solidariskt betalningsansvar?

Svea HovR, 1993-05-10, UÖ 16 (LM ref 93:27) HovR förordnade att kostnaderna skulle betalas solidariskt av samägarna. Detta strider mot uttalandet i propositionen till ändring av 4 kap. 10 § FBL (prop. 1993/94:27 s. 37) att sökandena inte har något solidariskt ansvar för förrättningskostnaderna. Denna ståndpunkt intog även LMV i *Fastighetsavdelningen informerar 1987-07-03*. Mot bakgrund av den osäkerhet som fortfarande får anses råda om rättsläget rekommenderar Lantmäteriet att lagregeln tillämpas på det sätt som förutsatts i propositionen, dvs. att sökanden inte har något solidariskt ansvar.

4.10.2 Annan avvisningsgrund

Avvisning av formella skäl

På samma sätt som domstol har LM att pröva att vissa formella förutsättningar för ärendets handläggning är för handen, t.ex. att ansökan gjorts av sakägare eller att den gjorts hos behörig myndighet. Det åligger myndigheten att ex officio pröva om dessa förutsättningar är uppfyllda. Finner LM sig förhindrad att pröva en ansökan i sak, kan den enligt 4 kap. 10 § andra stycket skilja ärendet från sig genom att avvisa ansökan (prop. 1969:128 s. B 219).

Om sökanden inte är behörig, t.ex. därför att han inte är ensam ägare till fastigheten, bör denne naturligtvis få tillfälle att komplettera ansökan i enlighet med 4 kap. 9 §. Om ansökan kommit in till myndighet, som inte är behörig att handlägga ärendet, ingår det i LM:s serviceskyldighet enligt 4 § FL att hjälpa sökanden till rätta.

Bestämmelsen om avvisning i 4 kap. 10 § andra stycket är en *anvisning* om det medel som i *sista hand* kan tillämpas. Kan rättelse ske på annat sätt, ska detta naturligtvis ske i *första hand*.

Rättsfall: Äganderätt kunde inte visas genom dom

MÖD, 2017-06-27, F 377-17, (MÖD 2017:43). MÖD fann att en dom om bättre rätt till fastighet inte kunde läggas till grund för en ansökan om avstyckning eftersom den åberopade köpehandlingen inte uppfyller jordabalkens formkrav. LM:s beslut om att avvisa ansökan stod därmed fast.

Res judicata och lis pendens

Bestämmelsen i 4 kap. 10 § andra stycket är också tillämplig vid *res judicata* (17 kap. 11 § tredje stycket RB) och *lis pendens* (13 kap. 6§ RB). *Res judicata* föreligger, när en tvistefråga redan har rättskraftigt avgjorts, t.ex. vid en fastighetsbestämning. *Lis pendens* innebär att ett ärende redan pågår om samma fråga. Rättsfallen nedan tar närmast sikte på att *res judicata* föreligger.

För att avvisning ska få ske på grund av *res judicata* måste den sökta åtgärden *överensstämma* med den tidigare avgjorda frågan. Ansökan, som avser en tidigare avgjord eller inställd åtgärd eller en avvisad ansökan där sökanden anger nya skäl, kan normalt inte avvisas eftersom LM då måste ta ställning till de nya skälen. En sådan förrättning ska *inställas* om den inte kan genomföras.

Rättsfall: Gräns redan bestämd

HovR V Sv, 1976–09–29, SÖ 90 (LM ref 76:26) Ansökan om förrättning för bestämning av gräns avvisades, eftersom gränsens sträckning rättskraftigt avgjorts redan 1971.

Rättsfall: Äganderätten redan avgjord

HovR V Sv, 1976–09–29, SÖ 89 (LM ref 76:27) Sökanden var inte behörig att ansöka om legalisering, eftersom en tvist om äganderätt till visst område redan rättskraftigt avgjorts.

Rättsfall: Annan taxering ändrar inget

HovR Sk o Bl, 1977–07–05, SÖ 2171 (LM ref 77:39) Avstyckning för trädgårdsodling av hobbykaraktär hade 1975 vägrats, eftersom det inte gjorts sannolikt att fastigheten skulle bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Ny ansökan om avstyckning för samma ändamål 1976 med hänvisning till ändrad taxeringsnatur avvisades med hänvisning till det tidigare avgörandet.

Rättsfall: Frågan redan avgjord

HovR V Sv, 1990-03-20, UÖ 4 (LM ref 90:12) FBM hade 1978 meddelat beslut om bestämning bl.a. av gränsens sträckning mellan en gammal tidigare torpfastighet och samfälld mark. Därefter ansökte fastighetsägaren om ny fastighetsbestämning och yrkade att ytterligare ett område från den samfällda marken skulle förklaras tillhöra fastigheten. Ansökan avvisades med hänvisning till att frågan redan hade avgjorts i den tidigare förrättningen.

4.10.3 Handläggning av avvisning av ansökan

Enligt 4 kap. 10 § tredje stycket ska fråga om avvisande av ansökan skyndsamt utredas och avgöras.

Fråga om avvisning kan tas upp på vilket stadium av förrättningen som helst. Det är emellertid angeläget att, om hinder föreligger mot prövning av ansökan, detta uppmärksammas så tidigt som möjligt, så att onödig

handläggning undviks. Om det inte från början är klart att det föreligger en brist i de formella förutsättningarna men det finns anledning anta att så är förhållandet, bör frågan skyndsamt utredas. Därvid kan det ibland bli nödvändigt att inhämta uppgifter från sökanden.

Beslut om avvisning av ansökan är att anse som meddelat *under förrättning*. Även utan särskild föreskrift därom gäller därför de bestämmelser som har föreskrivits om förrättningsbeslut (prop. 1969:128 s. B 219 f.).

Avvisningsbeslut

Avvisningsbeslut kan meddelas med eller utan sammanträde. Beslut som meddelas vid sammanträde ska läsas upp för de närvarande (4 kap. 17 § tredje stycket). Såväl när beslut om avvisning meddelats med eller utan sammanträde ska kända sakägare underrättas skriftligen (4 kap. 33 a § första stycket *första meningen*). Denna underrättelseskyldighet gäller – förutom när en förrättning avslutas eller ställs in – också vid beslut som får överklagas särskilt (se 15 kap. 2 § första stycket 1).

När ansökan avvisas ska det av avvisningsbeslutet framgå på vilken grund ansökan avvisas, vem som ska svara för kostnaderna och hur man klagar på beslutet.

Kostnaderna för avvisad ansökan

Kostnaderna för avvisad ansökan ska enligt 2 kap. 6 § andra stycket *första meningen* betalas av sökanden, om inte särskilda omständigheter, t.ex. överenskommelse mellan parterna, gör att betalningsskyldigheten ska fördelas mellan alla sakägare eller vissa av dem. Om Lst är sökande enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket ska kostnaderna enligt 2 kap. 6 § andra stycket *andra meningen* betalas av staten.

Redovisning av beslut

Normalt ska protokoll föras vid varje förrättning (4 kap. 16 § första stycket). Detta behövs dock inte i de fall ansökan avvisas (8 § FBK). Beslutet redovisas på dagboksbladet. Detta gäller även beslutet om fördelning av kostnaderna.

Överklagande

Om beslut om avvisning ska meddelas, bör detta ske snarast möjligt efter ansökan. Avvisningsbeslut ska överklagas särskilt (15 kap. 2 § första stycket 1). Skrivelse med överklagandet ska ges in till LM inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades (15 kap. 2 § andra stycket *första meningen*).

4 kap. 11 § Sakägare

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

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

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

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

Lag (1995:1394).

Förarbeten

Prop. 1969:129 del B s. 220 f., prop. 1988/89:77 s. 82 f.

Innehåll och disposition

Sakägare är den som berörs på ett kvalificerat sätt av en lantmäteriförrättning. Någon definition av sakägarbegreppet finns dock inte vare sig i lag eller förarbeten (prop. 1969:128 s. B 221 och 225). Själva kärnan i begreppet sakägare kan dock sägas vara att den vars rättsliga ställning påverkas på ett mer konkret sätt av en åtgärd ska ha rätt att bevaka sitt intresse. Därför kan det hända att även andra än de berörda fastighetsägarna behöver ges möjlighet att delta i förrättningen.

I paragrafen behandlas LM:s utredningsplikt avseende sakägare. Vidare behandlas ägares upplysningsplikt, hantering när det finns konkurrerande anspråk på ägande av fastighet eller innehav av rättighet eller när det är oklart om det finns en rättighetshavare samt när samfällighetsförening ska betraktas som sakägare när en samfällighet berörs.

I avsnitt [5 kap. 34 § Nyttjanderättshavare som sakägare](#) behandlas detta särskilt för nyttjanderättshavare. I avsnitt [5 kap. 33a § Förordnande om avtalsrättigheter](#) behandlas vissa specifika sakägarfrågor som knyter an till förordnande av avtalsrättigheter.

4.11.1 LM:s utredningsplikt beträffande vem som är sakägare

LM ska enligt 4 kap. 11 § första stycket *första meningen* – i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt – utreda vilka som är sakägare. Detta innebär att beskaffenheten av fastighetsindelningen, äganderättsförhållandena och övriga sakägarförhållanden ska utredas i behövlig utsträckning. Utredningens omfattning med hänsyn tagen till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt har överlämnats åt LM att bestämma. I den mån det är skäligt ska sökanden enligt 4 kap. 8 § andra stycket bidra till utredning genom att i ansökan lämna för honom kända uppgifter. På begäran av LM ska ägare till en fastighet dessutom uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft (se vidare [4.11.2 Ägarens upplysningsskyldighet](#)).

Rättsfall: Fastighetsbestämning för att avgöra sakägarkrets

MÖD, 2012-08-29, F 6838–12. I ett fastighetsregleringsärende rörande bl.a. upphävande av vägservitut fattade LM även beslut om fastighetsbestämning i syfte att klarlägga vilka fastigheter som hade rätt att ta väg över en järnvägsövergång. MÖD fann vid ett överklagande att MMD inte kunde avvisa klagan från de fastighetsägare som genom LM:s beslut inte ansågs ha rätt att ta väg över järnvägsövergången. MÖD ansåg att MMD, för att bedöma om klagandena är sakägare eller inte, borde ha prövat LM:s beslut om fastighetsbestämning i sak.

Eftersom omfattningen av utredningen ska ta hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt behöver en fullständig utredning av sakägarkretsen inte ske i alla situationer. Det innebär att det inte alltid är nödvändigt att skaffa fram utredning om alla som formellt sett tillhör sakägarkretsen (prop. 1988/89: 77 s. 84). En sådan situation kan t.ex. röra utredning av deläggande i samfällighet (prop. 1969:128 del B s. 222 f.).

I det fall LM avstår från en fullständig utredning av t.ex. en samfällighet förblir delägarna okända för LM. Man talar i dessa fall om ”okända sakägare”, som innebär att sakägars identitet inte är känd. Läs mer om ”okända sakägare” och hantering av dessa i avsnitten [4.18.1 Kallelse till första sammanträdet](#) och [4.19.1 Kallelse](#). Se även de förenklade bestämmelser som gäller vid onyttiga samfälligheter i avsnitt [6 kap. 7 § Underrättelse i vissa fall](#).

Den för LM viktigaste källan är fastighetsregistret. LM är skyldig att grunda handläggningen på aktuella lagfartsuppgifter.

FBL har vissa undantagsregler som möjliggör förenklade sätt att hantera sakägare i ett antal specialfall. Det gäller t.ex. förenklade förfaranden vid förrättning som rör samfällad mark och upphävande av servitut samt förordnande av avtalsrättighet. För information om detta läs vidare i de respektive avsnitten, [6.7 Underrättelse i vissa fall](#), [7.5.3 Förenklat förfarande](#) och [5.33a.2 Innebörden av ett förordnande](#), jämkning av upplåtelsen och nyttjanderättshavares ställning.

När det gäller krav på information eller utredning angående rättighet för att någon ska behandlas som sakägare, så räcker det med att det trots en sakägarutredning är ovisst vilken av två eller flera som är sakägare eller att det inte varit ett uppenbart ogrundat påstående av någon att denne har någon form av rättighet (prop. 1969:128 del B s. 248, NJA 2013 s. 783, NJA 2023 s. 859 och NJA 1991 s. 37. Läs mer om detta i avsnitt [4.11.3 Ovisst vem som är sakägare](#) och [5.33a.1 Möjligheten att bevara avtalsrättigheter](#).

Rättsfall: Utredning hade inte skett om rättighet

NJA 1991 s. 37 (Lm ref. 91:1). LM överförde samfällad mark på vilken det låg en byggnad som tillhörde en intilliggande avsöndrad fastighets ägare. Marken nyttjades även av byggnadens tillika avsöndringens ägare för utfart. LM hade inte behandlat ägaren till byggnaden som sakägare. HD ansåg att LM borde utrett vem som nyttjade mark och byggnaden och med vilken rätt. HD konstaterade även att klagande skulle betraktas som sakägare i förrättningen.

Fastighetsägare

Först och främst är det ägare av de fastigheter som berörs av fastighetsbildningen som är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten

ska anses som ägare om det inte visas att fastigheten tillhör annan (se nedan under avsnittet Lagfart).

Vid *avstyckning*, *klyvning* eller *sammanläggning* torde det normalt inte utgöra någon svårighet att konstatera om en fastighet berörs av fastighetsbildningen.

Vid avstyckning som kompletteras med fastighetsreglering som sker för att tillgodose behov för styckningslotten, kan fastighetsägare som berörs av fastighetsregleringen, även anses som sakägare i avstyckningsåtgärden.

Rättsfall: Sakägare vid nära samband av åtgärder

Svea HovR, 1982–06–30, Ö 1136/82 (Lm ref. 82:3). I samband med avstyckning bildades servitut för styckningslotterna att anlägga och underhålla en utfartsväg på en grannfastighet genom fastighetsreglering. Ägaren till denna fastighet yrkade att avstyckningen inte skulle få ske. HovR ansåg att det rädde ett så nära samband mellan servitutsbildningen och avstyckningen att klaganden måste anses som sakägare även beträffande avstyckningen.

Rättsfall: Sakägare i del av ärende

Svea HovR, 1976–06–09, Ö 524/75 (Lm ref. 76:14). Avstyckning av en bebyggd tomtplats A från fastigheten B kunde inte ske utan att ett område från grannfastigheten C tillfördes tomtplatsen genom fastighetsreglering. Ägaren till C ansågs vara sakägare vid fastighetsregleringen men inte vid avstyckningen och kunde därför inte föra talan om avstyckningens lämplighet. Två ledamöter var skiljaktiga. Notera också att hovrätten i fallet Lm ref. 82:3 kom till ett motsatt slut.

Vid *fastighetsreglering* kompliceras bedömningen ofta av att ombildningen av fastigheter kan utgöra ett komplex av olika åtgärder, som på skilda sätt kan beröra fastigheterna. Som sakägare måste då betraktas ägarna till samtliga fastigheter, som direkt eller såsom delägare i samfällighet, berörs av någon regleringsåtgärd. Regleringens omfattning ska bestämmas enligt de i 5 kap. 6 § angivna grunderna.

Kretsen av regleringsfastigheter är med det sagt inte given från början. Det innebär att sakägarkretsen kan ändras under regleringens gång. Den centrala åtgärden vid fastighetsreglering är marköverföringen och givetvis blir varje ägare till fastighet som berörs av sådan åtgärd sakägare.

Berörs samfällighet av åtgärden gäller detsamma om ägare till fastighet som har del i samfälligheten. Uppkommer fråga om utförande av gemensamt arbete enligt bestämmelserna i 9 kap., kan sakägarkretsen komma att vidgas till att omfatta även ägare till fastigheter, som inte berörs av regleringen på annat sätt än just i fråga om utförandet av sådant arbete.

Vid fastighetsreglering får man räkna med en tämligen vid krets av sakägare som på varierande sätt kan beröras av regleringen. Formellt görs i lagen inte någon åtskillnad mellan de olika slagen av sakägare. Deras rätt att bli kallade till sammanträde och där föra talan är sålunda enhetligt utformad (prop. 1969:128 s. B 225 f.).

Rättsfall: Utredning av gränser var nödvändig

MÖD, 2019-09-02, F 9122–18. Domvilla. LM hade inte utrett frågan om fastighetsgränser och ägarförhållanden tillräckligt, innebärande att ett markområde om 210 kvm överfördes från en fastighet utan att ägaren behandlades som sakägare. MÖD undanröjde förrättningen och återförvisade till LM.

Delägare och sämjelott

Fastighetsägare, och sålunda även sakägare, är även den som är *delägare* i en fastighet eller som innehar en *sämjelott* eller ett område som genom en *arealöverlåtelse* kommit i dennes hand. När det gäller sämjedelade eller på annat sätt uppdelade fastigheter är det i allmänhet bara ägaren av de lotter eller områden vilka berörs av förrättningen som ska anses som sakägare (prop. 1988/89:77 s. 82 f.). Påpekas bör att en sämjedelad fastighet måste legaliseras, innan fastighetsbildningsåtgärd kan vidtas beträffande sämjelott.

Nyttjanderättshavare

Fastighetsreglering

Nyttjanderättshavares ställning som sakägare vid fastighetsreglering regleras i 5 kap. 34 §, se avsnitt [5 kap. 34 § FBL Nyttjanderättshavare sakägare](#). Nyttjanderättshavare kan i undantagsfall vid andra typer av åtgärder komma att påverkas i en sådan omfattning att de ska behandlas som sakägare.

Rättsfall: LM borde ha utrett

NJA 2001 s. 593 (Lm ref. 01:2). LM borde ha utrett huruvida inskriven nyttjanderätt avseende grustäkt fortfarande bestod.

Avstyckning

Nyttjanderättshavare är aldrig sakägare vid *avstyckning* eller *klyvning* när den endast omfattar uppdelning av fastigheten. Detta eftersom dennes rätt inte påverkas av en delning av fastigheten (7 kap. 27 § JB). Se Handbok JB avsnitt [7.27 Delning av fastighet](#). I vissa fall kan rättighetshavare däremot bli sakägare i de fall servitutsbildning sker genom åtgärden.

Rättsfall: Arrendatorn var inte sakägare vid avstyckning

Göta HovR, 1996-05-10, Ö 986/95 (Lm ref. 96:22). Avvisat överklagande. Granntomtens arrendator ansågs inte vara sakägare vid avstyckning. LM hade beslutade om avstyckning av en arrendetomt som förvärvades av arrendatorn tillika ägaren till bostadshuset inom lotten. Det fanns även ett större uthus inom lotten som tillhörde granntomtens nyttjanderättshavare. Denne överklagade och ansåg att markområdet med uthuset ingick i hans arrendeupplåtelse och inte i marken som lotten kom att omfatta.

Rättsfall: Nyttjanderättshavare skulle behandlats som sakägare

MÖD, 2016-12-08, F 3048–16. LM hade bildat ett servitut till förmån för flygplatsfastighet som bl.a. innebar förbud för belastade fastigheter att uppföra byggnader över viss höjd. Domstolen ansåg att, en nyttjanderättshavare som hade byggnader på en av de belastade fastigheterna, kunde påverkas av servitutet och skulle därför ges ställning som sakägare.

Ändring av tomträttsavtal

Kravet på ändring av tomträttsavtal såsom förutsättning för avstyckning, klyvning eller sammanläggning medför inte att tomträttshavaren blir att anse som sakägare vid förrättningen. För vidare läsning se avsnitt 10.3.1 Avstyckning från tomträttsfastighet, avsnitt [11.3.2 Klyvning av en tomträttsfastighet](#) och avsnitt [12.3.2 Tomträtt och vattenfallsrätt](#).

Fastighetsbestämning

Nyttjanderättshavares ställning vid fastighetsbestämning är liknande servitutshavares ställning, läs om detta under rubrik *Servitut och Förmånshavare*.

Besittningshavare

Vad som enligt FBL gäller om ägare ska också tillämpas på den som innehar fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt (10 § FBLP och prop. 1970:144 s. 62). Med ständig besittningsrätt åsyftas bl.a. ofri tomt i stad, stadgad åborätt och landgille. Sådana besittningsrätter kan fortfarande finnas trots att en del av dessa sedan lång tid varit under avveckling. För närmare information om det, se avsnitt FBLP [10 § Äldre besittningsrätter](#).

Rättsfall: LM borde utrett sakägare

MÖD, 2015-02-12, F 9000–14 (Lm ref. 15:5). LM borde, vid påstått innehav av åborätt i viss del av fastigheten som berördes av fastighetsreglering, utrett om annan grund än en formell (ägende)rätt till fastigheten fanns för att behandla personen som sakägare.

Grannar

Grannfastighets ägare betraktas som utgångspunkt inte som sakägare vid fastighetsbildning i egenskap av granne. Det kan dock förekomma att en grannfastighets ägare, i speciella situationer, kan ha ett intresse som påverkas på ett sådant ingripande sätt att de ska betraktas som sakägare (se NJA s. 1985 s. 429).

Rättsfall: Grannar var inte sakägare

NJA 1957 s. 57. Grannar som klagade på avstyckning för virkesupplag och virkesflottning, pga. att de ansåg att fastighetsbildningen skulle påverka områdets allmänna trivsel, ansågs av domstolen inte vara sakägare i förrättningen.

Inom detaljplanerat område får fastighetsbildning som går utöver vad som kan tålas som en mindre avvikelse inte ske (3 kap. 2 §). Skulle sådan fastighetsbildning ändå tänkas ske saknas idag stöd i lagstiftningen och förarbeten för att grannar eller andra intressenter som har rätt att klaga på beslut enligt PBL, skulle betraktas som sakägare i en lantmäteriförrättning. Innan lagändringen 1987, när ÄPBL infördes, fanns det möjlighet för LM att efter dispens från BN göra större avvikelser inom detaljplan. I ett sådant fall blev granne, vars rätt berördes, sakägare i förrättningen (se 1 § andra stycket FBK (1971:762) lydelse innan 1 juli 1987). Rättsfall där paragrafen i den lydelsen tillämpats saknar därmed relevans idag (se NJA 1990 s. 800).

Rättsfall: Grannar var inte sakägare vid mindre avvikelse

NJA 1990 s. 800 (Lm ref. 90:25). Grannar och andra intressenter som har rätt att överklaga enligt PBL var inte sakägare i fastighetsbildningsärendet och hade därför inte rätt att överklaga fastighetsbildningsbeslutet.

Rättsfall: Grannens byggnad påverkades

NJA 1985 s. 429 (Lm ref. 85:10). Domvilla. Vid avstyckning tilldelades den avstyckade fastigheten servitut i andel i samfällighet för väg som enligt förrättningskartan gick genom en byggnad tillhörande en annan fastighet och till del låg på samfälligheten. Ägaren till denna fastighet ansågs som sakägare i förrättningen.

Rättsfall: Vägfastighetsägare var inte sakägare vid avstyckning

Svea HovR, 1994-06-17, Ö 1413/94 (Lm ref. 94:32). Ägare av fastighet - där fastigheten utgjorde vägmark enligt detaljplan, ansågs inte vara sakägare vid avstyckning från närliggande fastighet och som låg inom kvartersmark. Domstolen uttryckte att sakägare i ett avstyckningsärende enligt fast praxis endast är ägare av styckningsfastighet.

Samfälld mark

För det fall samfälld mark berörs kan det innebära en mer betungande sakägarutredning när det rör sig om många delägare och oklara andelsförhållanden vid tidigare outredda eller endast delvis utredda förhållanden. Om det kan bedömas att regleringen i endast obetydlig grad kommer att påverka de enskilda delägarnas ställning, är det motiverat att avstå från kravet på en fullständig sakägarutredning (prop. 1969:128 s. 221–222).

Under vissa förutsättningar får det normala delgivningsförfarandet också ersättas med en *begränsad underrättelse*. Läs mer om dessa förenklingar i avsnitten [6.6 Ersättning till delägare](#) och [6.7 Underrättelse i vissa fall](#). Det finns även särskilda bestämmelser gällande delgivning avseende delägare i samfälligheter i 14 § första stycket och 49 § första stycket DelgL.

Överföring av andel i samfälld mark

Om en förrättning angår samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen enligt fjärde stycket sakägare i stället för delägarna. När en förrättning rör delaktigheten i samfälligheten är det dock delägarna som ska betraktas som sakägare (jfr prop. 1988/89:77 s. 43 och 83 samt NJA 2023 s. 104). Detta gäller oavsett om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller inte.

Vid överföring av andel eller del av andel i en samfällighet från en fastighet till en annan, ska även andra delägare än de som omfattas av andelsöverföringen, normalt anses berörda av åtgärden och därmed betraktas som sakägare (se NJA 2023 s. 104 och MÖD 2014:50).

Det kan dock finnas omständigheter som kan leda till en annan bedömning i det enskilda ärendet. För närmare redogörelse av denna fråga se avsnitt [6 kap. 5 § Överföring av mark eller andel](#).

Rättsfall: Överföring av hel andel

NJA 2023 s. 104 ”Lastageplatserna på Skaftölandet”. En delägare i en samfällighet anses normalt vara sakägare vid en fastighetsregleringsåtgärd som innebär överföring av andel i samfälligheten, även om den inte medför förändring av antalet delägarfastigheter eller andelstalet för dennes fastighet.

Rättsfall: Överföring hela andelar i onyttiga samfälligheter

MÖD, 2017-10-03, F 4610-17, (Lm ref. 17:12). Ägare till fastighet, med andel i tre äldre samfälligheter som inte längre utnyttjades för sina ändamål, betraktades inte som sakägare när samtliga andelar i samfälligheterna som tillhörde en annan fastighet, överfördes till en tredje, medan den nu aktuella fastigheten behöll sina oförändrade.

Rättsfall: Överföring av del av andel

MÖD 2014:50, MÖD, 2014-12-08, F 2985-14 (Lm ref 14:19) MÖD ansåg att fastighetsägare, vars fastigheter var delägare i en samfällighet för vilka andelstalen inte ändrades, var sakägare vid en förrättning som rörde överföring av andelar mellan andra deläggande fastigheter trots bestämmelsen i 6 kap. 5 § FBL. Överföringen hade inneburit en utökning av delägarkretsen.

Servitut

Förmånshavare

Ägaren till servitutsberättigad fastighet är sakägare, när dennes rätt som servitutshavare berörs.

Servitutshavare till avtalsservitut blir inte sakägare vid *avstyckning* från eller *klyvning på grund av delningen* av den tjänande fastigheten, med anledning av att dennes rätt inte förändras genom åtgärden (se 7 kap. 27 § JB). Ett officialservitut följer marken vid fastighetsbildning och påverkas därför inte när fastighetsindelningen ändras. Förmånshavare till ett servitut kan dock bli sakägare när den ändrade fastighetsindelningen inverkar på rättighetsägarens möjlighet att använda rättigheten (se prop. 1969:128 del B s. 221 och 225 f.)

Rättsfall: Avstyckning hindrade rent faktiskt utövning av servitut

MÖD, 2025-04-28, F 16258-23. Avstyckning av ett område för bostadsändamål som vid en tidigare förrättning lagts ut som servitutsområde för utfart hindrade utövningen av rättigheten. Förmånsfastighetens ägare var således sakägare i avstyckningsåtgärden.

Servitutshavare, till både avtalsrättighet eller officialrättighet, kan även bli sakägare om det vid delningen bildas ett servitut mellan styckningsdelarna som innebär en delad användning av den befintliga nyttigheten.

Rättsfall: Officialservitut orubbat

NJA 2006 s. 474 (Lm ref. 06:7). Ägare av servitut för utfart som kom att delvis kollidera med utrymme för ga för samma ändamål ansågs inte ha ställning som sakägare i anläggningsförrättning. Officialservitutet konstaterades orubbat.

Rättsfall: Rättighetshavare tillika fastighetsägare till fastighetstillbehör var sakägare

HovR V Sv, 2006-02-28, Ö 2317-03 (Lm ref. 06:6). Vid bildande av servitut för väg och va för en befintlig väg, som två andra fastigheter redan hade servitut på, har ägarna till dessa två fastigheter ansetts vara sakägare. Ärendet återförvisades för LM att utreda om vägen var tillbehör till befintliga rättighetshavare samt om ersättning skulle utgå.

Rättsfall: Officialrättighet

Svea HovR, 1992-02-18, Ö 2818/91 (Lm ref. 92:25). Domvilla. Åtgärd genom vilket servitut bildats för befintlig tillfartsväg upphävdes. För viss del av vägen gällde sedan tidigare ett befintligt servitut för väg, och innehavaren av detta servitut hade inte behandlats som sakägare i förrättningen, och hade därmed inte kunnat bevaka sina intressen i denna. Handläggning av förrättningen återförvisades.

Vid *fastighetsreglering* inträffar det ofta att servitutshavare blir sakägare. Detta är fallet när servitut är föremål för åtgärd enligt 7 kap., dvs. vid *ändring* (7 kap. 4 §) eller *upphävande* (7 kap. 5 §).

Ett servitut kan upphävas *utan* att ägaren av den härskande fastigheten bereds tillfälle att *yttra sig* i förrättningen om det är uppenbart att servitutet är övergivet och att ett upphävande inte minskar den härskande fastighetens värde (7 kap. 5 § tredje stycket). En sådan handläggning medför emellertid inte att servitutshavaren förlorar sin ställning som sakägare (se [7.5.3 Förenklat förfarande](#)).

Rättsfall: LM borde ha utrett

NJA 2001 s. 593 (Lm ref. 01:2). LM borde vid en fastighetsregleringsåtgärd ha utrett huruvida inskriven rättighet avseende grustäkt fortfarande bestod. Rättigheten var inskriven som en nyttjanderätt som i prövningen hos domstol visade sig vara ett servitut och därmed bestående. Innehavaren av rättigheten borde ha behandlats som sakägare.

Rättsfall: Servitutsförhållandena behövde utredas vid stängning av järnvägs korsning

Göta HovR., 2003-12-19, Ö 3624-02 (Lm ref. 03:2). Hovrätten fann att LM borde ha utrett de närmare förhållandena kring flera servitut för väg innan dessa upphävdes i syfte att stänga en järnvägs korsning. Detta eftersom det vid beslutstillfället varit oklart vilka som hade rätt att ta väg med stöd av servitutet.

Ett servitut kan även beröras och upphöra att gälla vid fastighetsreglering, som avser ändring av fastighetsindelningen. Ändringen *inverkar* på avtalsservitutets bestånd eller omfång, t.ex. när mark som är föremål för lokaliserat avtalsservitut frångår den fastighet i vilken servitutet har upplåtits (7 kap. 29 § andra stycket JB). Detta gäller även i det fall rättighet upphör vid överföring av andel i samfällighet som belastas med rättighet. Se vidare Handbok JB avsnitt [7.29.2 Mark eller byggnad som frångår fastighet](#).

Rättsfall: Sakägare vid uppenbart inte ogrundat påstående om innehav av nyttjanderätt

NJA 2023 s. 859 "Sjövistat på Värmdö". Domvilla. HD ansåg att det varit fråga om domvilla i två förrättningsärenden. HD fann att en person skulle behandlas som sakägare eftersom det inte hade varit ett uppenbart ogrundat påstående av denne att hon hade en rätt att nyttja en samfällighet genom avtal med deläggande fastigheter i samfälligheten. I ärendena hade alla samfällighetens andelar överförts till andra fastigheter utan att klaganden behandlats som sakägare.

För hantering av sakägare vid förordnande av servitut se [7.13 Förordnande om avtalsservitut](#) och [5.33a.2 Innebörden av ett förordnande, jämkning av upplåtelsen och nyttjanderättshavares ställning](#).

Rättsfall: Servitutshavare berörda vid reglering

MÖD, 2014-09-10, F 4804-14. Domvilla. MÖD undanröjde beslut om fastighetsreglering där rättighetshavare genom avtalsservitut inte behandlats som sakägare. Förrättningen rörde land och vattenområde vid strand där avtalsservitut för båtplats fanns inskrivet i avstående fastighet.

Lokaliserade officialservitut påverkas normalt inte av att utövningsområdet överförs till annan fastighet. I sådana fall behöver servitutshavare således inte behandlas som sakägare. Se vidare Handbok JB [7.29.1 Olokaliserade rättigheter](#) för beskrivning av termen olokaliserat rättighet/servitut.

Andelsservitut bildade med stöd av 10 kap. 5 § *andra stycket* kan upphöra att gälla vid en fastighetsreglering där den samfälliga marken överförs, stamfastigheten överförs eller där stamfastighetens andel överförs till en annan fastighet. Ägaren till förmånsfastigheten som innehar sådant servitut ska då tas upp som sakägare i förrättningen. Se [avsnitt 10.5.2 Andelsservitut](#).

Vid *fastighetsbestämning* är servitutshavare sakägare i det fall fastighetsbestämningen också omfattar rättigheten.

Tjänande fastighets ägare

Vid *fastighetsreglering* inträffar det ofta att ägare till fastighet belastad av ett servitut blir sakägare. Detta är fallet när servitut är föremål för åtgärd enligt 7 kap., dvs. vid *nybildning*, *ändring* (7 kap. 4 §) eller *upphävande* (7 kap. 5 §).

Rättsfall: Sakägare vid ersättande av avtalsservitut med officialservitut

MÖD, 2014-01-22, F 8792–13. Domstolen fann att det varit fråga om domvilla i ett ärende där LM hade upphävt ett avtalsservitut och nybildat ett officialservitut som motsvarat avtalsrättigheten utan att den belastade fastighetens ägare tagits upp som sakägare.

Vid fastighetsbildning kan fördelning av servitut ske. Det har i tidigare praxis omnämnts som disponering av rättighet. Det innebär att en eller flera nya härskande fastigheter inträder i servitutsförhållandet. Se avsnitten [2.5 Hantering av servitutsförmån](#), [7.12 Fördelning av servitut](#), [10.4 Fördelning av särskild rätt m.m.](#) och [11.5 Särskilda rättigheter](#).

Vid fördelning av servitut är den belastade fastighetens ägare inte sakägare. Detta eftersom och förutsatt att belastningen vid en fördelning av rättigheten inte får leda till eller leder till en faktisk ökning av servitutsbelastningen utöver vad 14 kap. 11 § JB medger. Om fördelning leder till ökning av servitutsbelastningen krävs istället en nybildning av servitut enligt 7 kap. 1 § där belastad fastighetsägare blir sakägare. Vid nybildning av servitut kan även befintliga rättighetshavare komma att bli sakägare.

Rättsfall: Tillåten fördelning (3 mål)

NJA 1982 s. 69 (Lm ref. 82:1). Vid bestämning av servitut fann HD att tidigare fördelning av servitut (rätt till båtplats) som skett vid avstyckning från stamfastigheten varit tillåten med hänsyn till bestämmelsen i 14 kap. 11 § JB. Se även NJA 1964 s. 277.

MÖD, 2020-02-24, F 1092–19 (MÖD 2020:50). LM hade fördelat rättighet att använda vägmark och strandområde vid avstyckning. MÖD ansåg inte att belastningen ökat på ett sådant sätt att ägarna till tjänande fastighet skulle betraktats som sakägare vid förrättningen.

Göta HovR, 1990-01-05, Ö 942/89 (Lm ref. 90:5). Domvillobesvär. Hovrätten ansåg att det varit korrekt av LM att fördela servitut för brunn utan att behandla tjänande fastighetsägare som sakägare.

Rättsfall: Otillåten ökad belastning (2 mål)

MÖD, 2020-02-12, F 11946–19. LM hade vid en avstyckning fördelat ett avtalsservitut så att det kom att gälla även till förmån för styckningslotten. MÖD biföll klagan över domvilla eftersom ägaren av den tjänande fastigheten inte hade behandlats som sakägare vid förrättningen trots att servitutsbelastningen rent faktiskt och på ett otillåtet sätt hade ökat till följd av fördelningen.

Göta HovR, 2009-01-22, Ö 1718–08 (Lm ref. 09:13), (HD Ej PT). Vid klyvning av en fritidsbostadsfastighet gjordes en fördelning av ett servitut avseende bad- och båtplats mm. Alla tre klyvningslotter tilldelades servitutsrätten. Då det saknades utredning om rättigheten kunde utövas av tre fastigheter, utan att belastningen på den tjänande fastigheten ökade, så skulle dennes ägare ha behandlats som sakägare. Frågan återförvisades till LM för förnyad prövning.

Innehavare av annan särskild rätt än servitut

Vid bildande av servitut genom fastighetsreglering, avstyckning eller klyvning kan innehavare av särskild rätt i den belastade fastigheten bli sakägare. En särskild rätt är bland annat nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt liknande rätt. Med liknande rätt avses sådana som tillkommit på annat sätt än genom frivillig upplåtelse såsom olika officialrättigheter. Även innehavare av renskötselrätt enligt rennäringslagen (1971:437) kan vara sakägare (se exv. MÖD 2025-06-11, mål F 6264-24).

Om fastighetsbestämning avser läget av en fastighetsgräns kan en rättighetshavare komma att bli sakägare i det fall det fastighetsbestämningen sker med stöd av överenskommelse enligt 14 kap. 5 §. Då behöver LM särskilt beakta att rättighetsinnehavarens rätt kan påverkas om avsteg görs från gränsens rätta läge. Rättighetshavare kan behöva behandlas som sakägare när det gäller bedömningen av om överenskommelsen kan tillåtas, se avsnitt [14 kap 5 § Överenskommelse](#).

I det fall en fastighetsbestämning som rör gränsförhållanden handläggs gemensamt med en fastighetsreglering som påverkar rättigheten kan nyttjanderättshavaren få ställning som sakägare även i fastighetsbestämningen (se NJA 2013 s. 783 ”Fritidshuset i Eda” p. 13 (Lm ref. 13:6)).

Rättsfall: Nyttjanderättshavare var inte sakägare vid fastighetsbestämning (2 mål)

MÖD, 2017-02-03, F 3862–16, (Lm ref. 17:5). Nyttjanderättshavare var inte sakägare vid fastighetsbestämning av parcelltillhörighet, dvs. till vilken fastighet visst område (vattenområde) hörde.

HovR V Sv, 2000-10-05, Ö 3795–00 (LM ref. 00:15). Vid en fastighetsbestämning bedömdes inte en nyttjanderättshavare berörd på ett sådant sätt att denne skulle betraktas som sakägare.

Rättsfall: Domvilla vid bestämning av läge för fastighetsgräns

HD 1980-09-19, Ö 995/76 (Lm ref. 80:12), HovR N Norrl, 1984-11-20, Ö 51/83 (Lm ref. 84:60). LM bestämde läge för fastighetsgräns med stöd av överenskommelse mellan fastigheternas ägare, och utan fullständig egen utredning om dess rätta läge. Detta medförde att ett genom avtal upplåtet servitut hamnade inom annan fastighet än det upplåtits. Rättighetshavaren hade inte behandlats som sakägare i förrättningen. HD uttalade att beslutet blev bindande för denne och återförvisade målet. Hovrätten förklarade sedan att rättigheten skulle gå förlorad om fastighetsbestämningsbeslutet stod sig och att rättighetshavaren var sakägare vid fastighetsbestämningen. Beslutet om fastighetsbestämning undanröjdes.

Fastighetstillbehör

I förrättning som rör överföring av fastighetstillbehör kan det vara naturligt att anse även den som utan att vara fastighetsägare gör anspråk på äganderätt till föremålet som sakägare (jämför prop. 2000/01:138 s. 53).

Inteckningshavare

Innehavare av panträtt eller av fordran, som gäller i fastighet utan inteckning, intar inte ställning som sakägare. Sådan rättsägares intressen ska tillvaratas genom LM:s officialprövning (se prop. 1969:128 s. B 221 och 226 f.).

Vissa myndigheters ställning

Kommun kan enligt 5 kap. 3 § tredje stycket påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten ska kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt. Enligt bestämmelsens fjärde stycke kan Lst påkalla fastighetsreglering som Lst finner vara av större betydelse från allmän synpunkt. Dessa myndigheter har alltså befogenheter varigenom de i viss mån jämföras med sakägare.

Enligt 4 kap. 15 § tredje stycket och 24 § ska BN underrättas om förrättning och om tid och plats för sammanträde, om nämnden begärt detta. BN ska också enligt 4 kap. 33 a § första stycket *andra meningen* underrättas om

beslut, som BN enligt 15 kap. 7 § och 9 § första stycket har rätt att överklaga.

LSt får enligt 15 kap. 8 § i vissa fall överklaga tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslutet. Detsamma gäller enligt 15 kap. 9 § första stycket beslut om inställande av förrättning som begärts av LSt. Även LSt ska enligt 4 kap. 33 a § första stycket *andra meningen* underrättas om sådana beslut och enligt 24 § FBK ska LSt även få akten om den begärt detta.

Dessa myndigheter är emellertid inte sakägare. Självfallet har dock kommunen respektive staten ställning som sakägare, när kommunen eller staten är ägare till fastighet som berörs av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsåtgärd.

Tvångsförvärvare

Enligt 5 kap. 3 § andra stycket får förvärvare vid expropriation och liknande tvångsförvärv begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas. En sådan sökande får enligt 15 kap. 9 § andra stycket överklaga beslut om inställande av förrättning på samma sätt som sakägare. Detta innebär inte att tvångsförvärvaren är sakägare.

När en tvångsförvärvare enligt bestämmelsen i 15 kap. får överklaga inställelsebeslut, ska också denne underrättas om beslutet enligt 4 kap. 33 a § första stycket *andra meningen*.

Lagfart

Rätten att föra talan för en fastighet som sakägare är enligt 4 kap. 11 § första stycket *andra meningen* knuten till äganderätten till fastigheten. Den som saknar lagfart på fastigheten är skyldig att förete utredning som visar att han är ägare. Äganderätten ska i princip styrkas på samma sätt som vid ansökan om lagfart (prop. 1988/89:77 s. 83). Detta innebär att ett ägarbyte under förrättningen också får betydelse för vem som ska anses vara sakägare med rätt att föra talan för fastigheten.

4.11.2 Ägarens upplysningsskyldighet

Rättigheter

Servitut, nyttjanderätt m.m.

Ägare till en fastighet ska enligt 4 kap. 11 § andra stycket *första meningen* på begäran av LM uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. För mer information om vilka nyttjanderätter som avses se Handbok JB avsnitt [7.1 Tillämpningsområdet](#).

Upplysningsskyldigheten gäller generellt vid alla förrättningstyper enligt FBL men har främst betydelse vid fastighetsreglering.

Upplåtelse som berör samfällad mark

Upplåtelser som berör samfällad mark är upplåtna i de fastigheter som har andel i samfälligheten. Sådana upplåtelser är ovanliga. Detta hänger bl.a. samman med att samfälligheter normalt har många deläggande fastigheter, vars ägare i princip måste medverka vid upplåtelsen. Dessa saknar också

ofta en organisation eller företrädare med behörighet att ingå bindande avtal. Den som närmast bör kunna upplysa om eventuella upplåtelser som berör samfälligheten är vid *föreningsförvaltning* enligt SFL styrelseledamot och i andra fall ett förvaltningsorgan, syssloman eller annan särskild förvaltare. Möjligheten att få besked direkt av fastighetsägarna är i allmänhet begränsad. Om samfälld mark berörs av fastighetsreglering på vilken det finns anläggningar bör LM självständigt utreda vem som nyttjar anläggningarna samt med vilken rätt.

Rättsfall: Utredning hade inte skett om rättighet

NJA 1991 s. 37 (Lm ref. 91:1). LM överförde samfälld mark på vilken det låg en byggnad som tillhörde en intilliggande avsöndrad fastighets ägare. Marken nyttjades även av byggnadens tillika avsöndringens ägare för utfart. LM hade inte behandlat ägaren till byggnaden som sakägare. HD ansåg att LM borde utrett vem som nyttjade mark och byggnaden och med vilken rätt. HD konstaterade även att klagande skulle betraktas som sakägare i förrättningen. Se även NJA 2023 s. 14 ”Sjövistat på Värmdö”.

Komplettering av LM:s utredning

Fastighetsägarens upplysningsskyldighet ska ses som ett komplement till LM:s egen utredningsskyldighet. Offentliga register är ofta inte tillräckliga utan kompletterande upplysningar behövs från sakägarna.

Möjligheten att inhämta upplysningar från fastighetsägaren bör utnyttjas regelmässigt när en rättighet kan gå förlorad, vid t.ex. fastighetsreglering, om det kan antas att sökandens uppgifter i ansökan (4 kap. 8 § andra stycket) inte är fullständiga. Det bör observeras att fastighetsägare är *skyldig* att lämna upplysningar endast om LM *begär* detta.

Dokumentation

Formerna för begäran om uppgift från fastighetsägare om rättighetshavare har inte reglerats närmare.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägarens ansvar sträcker sig inte längre än till att upplysa om de förhållanden som är kända för honom. Motsvarande regel finns i expropriationslagen (5 kap. 7 § ExL). Sådana förhållanden som fastighetsägaren i allmänhet känner till bättre än LM, och som han därför är skyldig att upplysa LM om, är oinskrivna skriftliga upplåtelser och rättigheter som förbehållits i köpekontrakt samt muntliga upplåtelser. I sådana fall åligger det överlåtaren att göra förbehåll gentemot förvärvaren vid en överlåtelse (7 kap. 11 och 18 §§ JB).

Skadeståndssanktion

Fastighetsägare som utan giltigt skäl underlåter att upplysa om rättighet ska enligt 4 kap. 11 § andra stycket *andra meningen* ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren. En sådan skadeståndsfråga kan inte prövas vid förrättningen utan avgörs efter talan vid allmän domstol (prop. 1988/89:77 s. 82 ff.).

4.11.3 Ovisst vem som är sakägare

Ovisst vem som är fastighetsägare eller rättighetshavare

Frågan om vem som i egenskap av sakägare ska företräda en fastighet kan ibland vara svår att avgöra. Om det i sådana fall är ovisst vem av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas enligt 4 kap. 11 § tredje stycket *första meningen* samtliga som sakägare.

Bestämmelsen om när sakägarfrågan är oviss tar sikte på såväl det fallet att det föreligger en tvist mellan flera pretenderer som det fallet att den som ensam hävdar ett äganderättsanspråk saknar möjlighet att styrka detta på vanligt sätt (prop. 1988/89: 77 s. 83–84).

För båda fallen gäller att det kan finnas förutsättningar att genomföra förrättningen utan att det behöver träffas något slutligt avgörande i sakägarfrågan. Detta gäller så länge pretendenterna är inbördes överens. Då går det i allmänhet bra att hantera dem samtidigt i förrättningen. Har pretendenterna olika mening i en fråga av betydelse, t.ex. vid yrkanden eller när frågans avgörande förutsätter fastighetsägarens medgivande, måste det emellertid avgöras vem som är rätt företrädare för en fastighet, (prop. 1969:128 s. B 228).

Rättsfall: Ovisst vem som var sakägare

MÖD, 2021-03-23, F 10387. MÖD fann att ytterligare en person som inte hade tagits upp som sakägare i en klyvningsförrättning skulle behandlas som sakägare. Klaganden var inte lagfaren ägare till den berörda fastigheten men gjorde gällande att han var sakägare då han förvärvat äganderätten till en åttondel av fastigheten genom köp från en av de fyra lagfarna ägarna (UE). Som bevisning hade åberopats bland annat ett köpebrev daterat året före förrättningsbesluten.

Rättsfall: Båda parter hade behandlats som sakägare

Svea HovR, 1989-02-27, Ö 2982/88, (Lm ref. 89:5) Ett område skulle regleras från en fastighet till en annan (inom ramen för 5 kap. 8 §) för genomförande av detaljplan. Äganderätten till den avstående fastigheten var tvistig. Skäl för vilandeförklaring ansågs inte föreligga, eftersom villkoren för fastighetsbildning var uppfyllda, oavsett vilken av parterna som äger den mark som skulle överföras.

Har pretendenterna olika mening i en fråga av betydelse, t.ex. vid yrkanden eller när frågans avgörande förutsätter fastighetsägarens medgivande, måste det emellertid avgöras vem som är rätt företrädare för en fastighet (prop. 1969:128 s. B 228). När tvist föreligger kan LM alternativt förklara förrättningen vilande med stöd av 4 kap. 39 § FBL samt hänvisa parterna att lösa tvisten vid domstol (prop. 1988/89:77 s. 83–84). Se mer om detta i avsnitt [4.39.1. Grunder för vilandeförklaringen](#).

Rättsfall: Eventuell tvesalusituation

Svea HovR, 2009-08-19, Ö 9300–8 (Lm ref. 09:12). Domvilla. Förvärvare av område av fastighet i omedelbar anslutning till avstyckat område skulle ha behandlats som sakägare. Förrättningen undanröjdes.

Rättsfall: Oklart ägande

HovR N Norrl, 2002-03-14, Ö 405-00 (Lm ref. 02:16). Domvilla. Beslut om överföring av hel fastighet genom fastighetsreglering upphävdes och återförvisades till LM. Detta eftersom LM inte behandlat samtliga, som gjorde äganderättsanspråk på överförd fastighet, som sakägare i

förrättningen. Äganderättsanspråken var konkurrerande och det var ovisst vem eller vilka som var rätta ägare.

Det torde inte ha någon betydelse på vilken grund personen i fråga är sakägare. Bestämmelsen gäller således även de som, i förrättning som t.ex. rör överföring av fastighetstillbehör, är sakägare endast på den grund att de gör anspråk på äganderätt till föremålet.

Bestämmelsen gäller även i det fall det är att anse som ovisst huruvida någon som påstår sig ha en rättighet som påverkas, verkligen har en sådan rätt. Detta förutsatt att påståendet inte är uppenbart ogrundat (jfr NJA 2023 s. 859 ”Sjövistet på Värmdö” p. 26–27, se även NJA 2001 s. 593 (Lm ref. 01:2)). I det fall utredningsarbete inte kan försvaras p.g.a. utredningstekniska och ekonomiska skäl kan LM förordna eventuella okända eller outredda rättigheter att fortsätta gälla. I ett sådant fall kan parterna i domstol lösa de närmare detaljerna om typ av rättighet och dess bestånd. Se vidare i avsnitt [5.33a.1 Möjligheten att bevara avtalsrättigheter](#).

Rättsfall: ”Sjövistet på Värmdö”

NJA 2023 s. 859. Domvilla. HD ansåg att det varit fråga om domvilla i två förrättningsärenden. HD fann att en person skulle behandlas som sakägare eftersom det inte hade varit ett uppenbart ogrundat påstående av denne att hon hade en rätt att nyttja en samfällighet genom avtal med deläggande fastigheter i samfälligheten. I ärendena hade alla samfällighetens andelar överförts till andra fastigheter utan att klaganden behandlats som sakägare. Se även Göta HovR, 1997-06-13, Ö 840/96 (Lm ref. 97:16) och NJA 2001 s. 593 i fråga om huruvida rättighet fanns.

Rättsfall: Sakägare vid oklarhet om rättighet fanns

NJA 2013 s. 783 (Lm ref. 13:06) ”Fritidshuset i Eda”. Vid fråga om oklarhet i sakägarkrets där osäkerheten bestod i huruvida ett nyttjanderättsavtal varit giltigt ansåg HD att oavsett om rätt förelåg eller ej skulle beaktas att marken nyttjas mot visst vederlag under lång tid. Detta menade HD innebar att ett påstående om en nyttjanderätt till marken inte kan anses uppenbart ogrundad. De skulle därmed behandlas som sakägare.

Rättsfall: Fråga om rättighet gällde behövde utredas

NJA 2001 s. 593 (Lm ref. 01:2) ”Grustäkten”. Domvilla. LM hade i förrättningen bedömt att en påstådd rätt inte längre varit gällande och därför inte behandlat personerna som sakägare i förrättningen. HD ansåg att eftersom det saknades en utredning om rättighetens bestånd var det inte var uppenbart att ett antal personer som påstod sig vara innehavare av rättighet saknat ställning som sakägare i förrättningen. Frågan återförvisades till LM, för utredning av frågan om rättigheten fortfarande bestod före regleringen och prövning av de åtgärder som var möjliga att företa.

Rättsfall: Sakägare vid oklarhet om rättighet förelåg

NJA 1991 s. 37 (Lm ref. 91:1). Domvilla. Samfälld mark på vilken en byggnad var delvis belägen överfördes till deläggande fastigheter. Den som nyttjade byggnaden och ägde intilliggande fastighet hade inte behandlats som sakägare och klagade genom domvillobesvär över att ha gått miste om möjligheten att nyttja marken i den delen byggnaden var inskjutande. HD konstaterade att det saknats utredning om vilka som hade rätt att nyttja marken och att den som gjort anspråk på rätten att nyttja marken skulle behandlats som sakägare i samband med en sådan utredning för att kunna bevaka sin rätt.

Rättsfall: Utövningsområde för nyttjanderätt oklart

HovR V Sv, 2005-04-14, Ö 3880–04 (Lm ref. 05:20). Pga. otydlighet i arrendekontrakt och att rättigheten i tidigare förrättning eventuellt upphört att gälla fanns oklarhet om nyttjanderätten belastade område som berördes av förrättning. Nyttjanderättshavaren borde därför tagits med som sakägare.

Icke fullbordad överlåtelse

Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat är enligt 4 kap. 11 § tredje stycket *andra meningen* både överlåtaren och förvärvaren sakägare. Köpehandlingen kan innehålla villkor som gör att köpet inte blir omedelbart fullbordat, t.ex. villkor om att förvärvet är beroende av att lån beviljas (se Handbok JB 4.3 Villkor av sakrättslig karaktär). Att överlåtaren också har ställning som sakägare så länge som förvärvet inte är fullbordat beror på att överlåtelsen kan komma att gå åter om villkoren inte uppfylls. Förvärvarens möjligheter att förfoga över fastigheten är inskränkta och förvärvaren kan således inte förfoga över fastigheten under förrättningen utan medverkan från överlåtaren, t.ex. vid överlåtelser, medgivanden och överenskommelser. Däremot ska överlåtaren givetvis inte behandlas som sakägare om förvärvet, t.ex. vid köp av hel fastighet, är fullbordat, oberoende av om lagfart beviljats för den nye ägare eller inte.

Rättsfall: Andelsköp vid klyvning

MÖD, 2021-03-23, F 10387–19. MÖD fann att även person som hävdar sig ha köpt andel av fastighet i samband med klyvning skulle betraktas som sakägare. Detta eftersom frågan om ägandet varit oklart.

4.11.4 Samfällighetsförening som sakägare

Huvudregeln beträffande samfälld mark är att ägarna till de fastigheter som har del i en samfällighet är sakägare i en förrättning som angår *den samfällda marken*. Härifrån görs dock ett *undantag* beträffande fall då samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning enligt SFL. I sådant fall är föreningen enligt 4 kap. 11 § fjärde stycket sakägare i stället för delägarna.

Rör förrättningen *delaktigheten* i samfälligheten är föreningen inte sakägare (prop. 1988/89:77 s. 83). Vilka som företräder samfällighetsföreningen ska framgå av samfällighetsföreningsregistret hos LM.

Bestämmelsen om samfällighetsföreningens ställning som sakägare gäller generellt vid fastighetsbildningsförrättning, fastighetsbestämning, särskild gränsutmärkning, anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning, när den samfällda marken berörs av viss åtgärd. Vid fastighetsbestämning kan det t.ex. gälla omfattning och belägenhet av den samfällda marken.

Rättsfall: Förvaltades av förening

MÖD, 2017-12-01, F 9055-17. Resningsansökan där delägare till samfälld mark hävdade sakägarroll i lantmäteriförrättning som skett två år tidigare. MÖD fann att, eftersom marken förvaltades av samfällighetsförening och inget talade för att delägarna skulle inträda som sakägare, saknades grund för resning eller domvilla.

Fastighetsreglering

Skriftligt medgivande till minskning av fastighets graderingsvärde och andra medgivanden som krävs vid fastighetsreglering enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 lämnas av föreningen i delägarnas ställe.

Vid fastighetsreglering som berör samfälld mark, som förvaltas av samfällighetsförening, är föreningen behörig att ta emot ersättning för mark som tillförs samfälligheten. Fördelning av ersättning på delägarna är en intern fråga för föreningen (se [5.17 Betalning till eller från en samfällighet](#)).

Rätten för en samfällighetsförening att ta initiativ till fastighetsreglering, som berör samfälld mark under föreningens förvaltning, behandlas under [5.3 Initiativrätt](#). Hur kravet på förbättring av sökandens fastighet ska bedömas vid en sådan fastighetsreglering behandlas i avsnitt [5.5 Förutsättningar för regleringsrätt](#).

4 kap. 11a § Rättighet som uppenbart inte gäller

11 a § Lantmäterimyndigheten ska undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns en inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som uppenbart inte gäller i fastigheten. Om det finns en sådan inskrivning ska det antecknas i förrättningshandlingarna. Undersökningen ska begränsas till åtgärder som kan utföras utan olägenhet i förrättningen. *Lag (2013:490).*

Vid en förrättning ska LM alltid utreda vilka som är sakägare och därmed ta reda på om det finns servitut och nyttjanderätter som belastar de fastigheter som berörs av förrättningen (4 kap. 11 §). För att utnyttja denna kunskap för att förbättra tillförlitligheten i fastighetsregistret ska LM enligt 4 kap. 11 a § *första meningen* undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns en inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som uppenbart inte gäller i fastigheten och meddela detta till IM. Enligt 23 kap. 6 § tredje stycket JB får IM ta bort en inskrivning, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten.

Orsaken till att en rättighet inte längre gäller i en fastighet kan bland annat vara bestämmelserna i 7 kap. 27–29 §§ JB om hur avtalsrättigheter påverkas av dels delning av en fastighet, dels när mark frångår en fastighet. Undersökningen kan dock i princip omfatta alla inskrivningar av nyttjanderätter och servitut där den inskrivna rättigheten helt eller delvis inte gäller, oavsett orsaken till att rättigheten har upphört.

Ett typexempel på när paragrafen ska tillämpas är ett kraftledningsservitut som gäller i en styckningsfastighet, men som inte berör styckningslotten. I ett sådant fall bör det även undersökas om det är uppenbart att rättigheten inte heller gäller i stamfastigheten.

Anm. om kraftledningsservitut

Kraftledningsservitut är normalt inte geografiskt avgränsade till den upphuggna ledningsgatan utan avser även enligt säkerhetsföreskrifter sidoområden utanför den egentliga ledningsgatan. Servituten innehåller normalt även rätt att ta väg för tillsyn, underhåll och reparationer av ledningen. Om en styckningsdel är belägen mindre än 50 meter från närmaste strömförande tråd bör intyg inte lämnas.

Bestämmelserna i 4 kap. 11 a § infördes genom en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2013. LM har dock redan tidigare med stöd av Lantmäteriets föreskrifter till 10 och 11 kap. FBL ”intygat bort” rättigheter som uppenbarligen inte gäller i fastigheter som berörs av avstyckning eller klyvning. Bestämmelserna i 11 a § innebär att detta etablerade förfaringssätt ska tillämpas generellt vid alla förrättningar för vilka 4 kap. FBL ska tillämpas.

Åtgärder som kan utföras utan olägenhet

Undersökningen ska normalt inte utsträckas till att omfatta sådana delar av berörda fastigheter som ligger utanför förrättningen. Detta utesluter dock inte att även rättigheter som inte direkt är av betydelse för förrättningen kan behandlas. En förutsättning är dock enligt *tredje meningen* att undersökningen kan ske utan olägenhet för förrättningen i övrigt. I detta ligger att LM ska göra en avvägning i det enskilda fallet mellan intresset av att missvisande inskrivningar tas bort och de besvär och kostnader som åtgärderna orsakar i förrättningen (prop. 2012/13:76 s. 48–49).

Ett exempel på när inskrivningar som ligger vid sidan av förrättningen bör kunna omfattas är fastighetsreglering av ett helt skifte av en fastighet där det inte går några kraftledningar. I fastigheten finns dock inskrivna kraftledningsservitut. LM kan då undersöka om det på något annat skifte av fastigheten går kraftledningar som motsvarar inskrivningarna eller om det är uppenbart att inskrivningarna inte gäller i fastigheten.

Det är alltså inte meningen att LM ska vidta långtgående utredningsåtgärder. Kontrollen ska inriktas mot de klara och tydliga fallen. I huvudsak ska den information som ändå finns, eller snabbt och enkelt kan göras tillgänglig, användas. Vid avvägningen mellan intresset av att felaktiga inskrivningar tas bort och de besvär och kostnader som utredningen orsakar i förrättningen bör LM beakta att de inskrivningar som har beviljats före den 1 juli 1968 tas bort med automatik efter 2018 om inte anmälan om förnyelse har gjorts. Olägenheter kan uppkomma om många fastigheter ska utredas, liksom om fastigheterna har många skiften eller belastas av många rättigheter. Till olägenheterna bör också räknas om undersökningen medför att handläggningstiden för förrättningen förlängs.

Intresset av att missvisande inskrivningar tas bort kan vara särskilt tydligt vid nybildning av en fastighet för bostadsändamål. Ett visst utredningsarbete bör alltså läggas på att utreda felaktiga inskrivningar i dessa situationer. Även vid övrig fastighetsbildning för bebyggelse och anläggningar bör visst utredningsarbete göras (jämför Handbok fastighetsutredning).

En mer omfattande utredning kan göras om alla sakägare är överens om det och den som vill ha utredningen gjord kan åläggas att betala den. Om LM bedömer att en mer omfattande utredning skulle behövas bör sakägarna tillfrågas om de vill ha en sådan gjord och är beredda att betala för den.

Särskilt besök på platsen ska normalt inte behövas. Vid de besök på platsen som ändå görs vid besiktning eller vid utstakning, markering och mätning bör dock de iakttagelser göras som behövs för att undersöka om en inskriven rättighet uppenbart inte gäller i fastigheten. Vid dessa tillfällen kan också frågor ställas till fastighetsägare och eventuella rättighetshavare som finns på plats för att utreda om det finns inaktuella inskrivningar.

Den inskrivna rättigheten ska inte påverkas av förfarandet. Det finns med hänsyn till detta och mot bakgrund av det uppenbarhetskrav som gäller, inte något krav på kommunikering med rättighetshavaren.

Vid alla slags förrättningar där 4 kap. FBL ska tillämpas

Bestämmelsen i 4 kap. 11 a § avser primärt fastighetsbildning, dvs. fastighetsreglering, avstyckning, klyvning och sammanläggning. På grund av hänvisningarna i 14 kap. 2 och 16 §§ är paragrafen tillämplig också vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning. Hänvisningarna i 16 § LL och 19 § AL medför att paragrafen ska tillämpas även vid förrättningar enligt dessa båda lagar.

Omfattningen av undersökningen kan sammanfattas på följande sätt för olika förrättningstyper.

Fastighetsreglering	Vid marköverföring; samtliga berörda fastigheter (även mottagande fastighet).
----------------------------	---

	Vid samfällighetsåtgärder torde det normalt innebära olägenhet i förrättningen att undersöka alla deläggande fastigheter.
Avstyckning	Både stamfastighet och styckningslott(-er).
Klyvning	Samtliga klyvningslotter.
Sammanläggning	Alla nybildade fastigheter.
Fastighetsbestämning Särskild gränsutmärkning	Ofta olägenhet i förrättningen att utreda berörda fastigheter.
Anläggningsförrättning	Fastighet som upplåter utrymme.
Ledningsförrättning	Belastad fastighet, förmånsfastighet om sådan beslutas. Observera att inskrivna servitutsrättigheter som blivit onyttiga genom en ledningsrättsupplåtelse inte ska intygas bort – de ska upphävas genom beslut (fastighetsreglering).

Uppenbart inte gäller

Alla inskrivna nyttjanderätter och alla inskrivna servitut som uppenbart inte gäller, helt eller delvis, i de fastigheter som berörs av förrättningen kan behandlas enligt bestämmelsen. Det är även möjligt att helt intyga bort rättigheter som inte gäller från fastighetsregistret. Även olokaliserade rättigheter kan intygas bort och lokaliserade rättigheter kan intygas bort helt och hållet, dvs. rättigheten behöver inte finnas kvar i någon av de i ärendet berörda fastigheterna.

Här ges några exempel på när det kan vara ”uppenbart” att en inskriven rättighet inte gäller i en fastighet.

- * Avstyckningar eller klyvningar före 1/7 1968, då möjligheten till bortintygande infördes, där fastigheten belastas av en äldre rättighet som inte motsvaras av någon anläggning/verksamhet på fastigheten (s.k. ”smittade” rättigheter).
- * Även senare bildade fastigheter med motsvarande äldre inskrivningar där LM ”glömt” att intyga bort rättigheter som inte belastar fastigheten.
- * Nyttjanderätter för personer som inte längre finns i livet.
- * Avkomsträttigheter.
- * Nyttjanderätter äldre än 50 år och som inte motsvaras av någon anläggning eller verksamhet på fastigheten.
- * Skogsfångs- och mulbetesservitut på mindre bostads- och fritidsfastigheter.
- * Rättigheter med ändamål som inte kan tillgodoses på den belastade fastigheten, t.ex. badplats, brygga, båthus på fastighet utan strand/vattenområde.

* Servitut till förmån för en fastighet som inte ligger i närheten av den belastade och för ändamål som inte kan tillgodoses på den belastade fastigheten (t.ex. en väg).

Dokumentation och redovisning

Om LM vid sin undersökning upptäcker en inskriven rättighet, som uppenbart inte gäller i en viss fastighet, ska detta enligt paragrafens *andra mening* antecknas i förrättningshandlingarna. Med denna uppgift som grund kan IM sedan ta bort inskrivningen.

Att LM:s bedömning ska tas in i förrättningshandlingarna innebär inte att den ska tas in i fastighetsbildningsbeslutet (eller motsvarande). Det är alltså inte fråga om något beslut i formell mening. Slutsatsen måste därför dokumenteras på något annat sätt i förrättningshandlingarna.

Ett lämpligt sätt att redovisa detta i förrättningshandlingarna är genom en notering i protokollet att en rättighet uppenbarligen inte berör viss del/lott.

Informationen kan sedan aviseras till IM som vidtar den slutliga åtgärden att ta bort inskrivningen från fastighetsregistret. Se mer om detta i anvisningar till Tekniskt handläggningstöd.

4 kap. 12 § God man enligt FB

12 § Om förrättningen rör en fastighet som ägs av ett upplöst bolag eller en annan upplöst sammanslutning, får överförmyndaren förordna god man som avses i 11 kap. föräldrabalken att företräda sammanslutningen vid förrättningen.
Om god man enligt första stycket eller annan god man enligt 11 kap. 3 § föräldrabalken behöver förordnas, skall lantmäterimyndigheten anmäla detta hos överförmyndaren. *Lag (1995:1416).*

Förarbeten:

Prop. 1969:128 del B s. 228, prop. 1987/88:124 s. 207

4.12.1 God man för upplöst bolag m.m.

Bolag, stiftelser och föreningar kan äga fast egendom. När sådana sammanslutningar upplöses, vanligen genom *konkurs* eller *likvidation*, avyttras tillgångarna och behållningen fördelas på fordringsägare och den juridiska personens delägare, enligt de regelverk som gäller för det aktuella förfarandet. Så sker emellertid inte alltid, vilket kan bero på att fastighetens värde är negativt. Konsekvensen blir då i de flesta fallen att den upplösta sammanslutning fortfarande är ägare till fastigheten.

Av aktiebolagsregistret respektive föreningsregistret framgår om ett aktiebolag eller en ekonomisk förening är upplöst med rättslig verkan. Tillgång till registrerade uppgifter om företag, inklusive enskilda firmor, kan fås på Bolagsverkets hemsida samt hos Skatteverket. När det gäller ideella föreningar kan viss utredning vara nödvändig för att avgöra om den ideella föreningen är upplöst. Om den ideella föreningen varken bedriver verksamhet eller har någon företrädare finns anledning att anta att föreningen är upplöst (prop. 1988/89:77 s. 85).

Upplösta juridiska personer saknar i allmänhet rättshandlingsförmåga, det vill säga möjlighet att vidta rättsliga åtgärder. En juridisk person som äger en fastighet men saknar rättshandlingsförmåga kan inte sälja fastigheten eller uppträda som part i en rättegång eller något annat myndighetsförfarande om denna (prop. 2004/05:35 s. 11 och 15).

För vissa typer av sammanslutningar finns det för dessa situationer möjlighet att åstadkomma ett nytt likvidationsförfarande, t.ex. när det gäller aktiebolag och ekonomiska föreningar. En sådan likvidation kan emellertid föranleda tidsutdräkt och vålla kostnader som inte står i rimligt förhållande till den fasta egendomens värde eller till behovet vid förrättningen (prop. 1988/89:77 s. 85).

Enligt 4 kap. 11 § FBL är det LM:s uppgift att på eget initiativ utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet, eller på annan grund, är sakägare i en förrättning. Hur långtgående denna utredning behöver vara beror på fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. För en fördjupning i frågan hänvisas till avsnitt [4.11.1 LM:s utredningsplikt](#).

När en fastighet ägs av en upplöst sammanslutning kan den fasta egendomen få en legal företrädare vid förrättningen genom bestämmelsen i 4 kap. 12 § första stycket FBL.

Förordnande får ske om det inte går att utreda vilka som är bolagets, föreningens eller sammanslutningens rättsägare. En förutsättning är dock att

kostnaderna för en likvidation i enlighet med särskilda bestämmelser om detta inte står i rimligt förhållande till fastighetens värde. Detta rekvisit får närmast betydelse för aktiebolag och ekonomiska föreningar. De regler som finns i bolags- och föreningslagstiftningen om kompletterande likvidationsförfarande passar sällan när det har förflutit lång tid från upplösningen. Det är framför allt i sådana fall reglerna i 4 kap. 12 § första stycket FBL bör komma i fråga (prop. 1988/89:77 s. 85).

Den gode mannens befogenheter regleras i FB och följer bestämmelserna i 11 kap FB. I vissa fall ska denne inhämta medgivande till sitt handlande från överförmyndaren (14 kap. 11 § FB). Den gode mannen står under överförmyndarens tillsyn.

4.12.2 LM anmäler behov av god man eller annan god man

LM ska enligt andra stycket anmäla behovet av god man enligt första stycket eller annan god man enligt 11 kap. 3 § FB till överförmyndaren. Anmälan sker till den kommun där fastigheten är belägen, enligt reglerna i 11 kap. 25 § FB. Av anmälan bör framgå att behovet av god man är föranlett av fastighetsbildningsåtgärd. Överförmyndaren ansöker sedan om god man vid tingsrätten.

Annan god man

Med stöd av regler i 11 kap. 3 § FB kan god man förordnas att tillvarata någons intressen, t.ex. när det behövs på grund av bortovaro m.m. Bestämmelsen i FB behandlar bevakning av rätt till efterlevande, testamentstagare, personer under vård och förvaltning av god man m.m. Det är överförmyndaren som förordnar god man enligt denna paragraf. Se mer i [11 kap. 3 § FB](#).

Det förekommer i förrättningsssammanhang att sakägare, som formellt har rättslig handlingsförmåga, inte kan sköta sina angelägenheter på grund av sjukdom och liknande. Även i sådana situationer finns möjligheter att förordna god man enligt 11 kap. 4 § FB. I sådana fall ska emellertid rätten besluta att anordna godmanskap för den personen och samtidigt förordna en god man. LM kan dock inte begära god man i en sådan situation. Ansökan om sådant anordnande av godmanskap enligt den bestämmelsen får enligt 11 kap. 15 § FB göras av överförmyndaren, förmyndaren, den som ansökan avser om han eller hon har fyllt sexton år samt av hans eller hennes make eller sambo och närmaste släktingar.

4 kap. 13 § Ombud

13 § En förrättningslantmätare eller en god man får inte vara ombud för eller biträde åt en sakägare vid den lantmäterimyndighet som han eller hon tillhör. Den som har befattat sig med saken i sin tjänst eller som ombud för eller biträde åt en sakägare med motstående intresse får inte heller vara ombud eller biträde. Detsamma gäller den som står i ett sådant förhållande till en förrättningsman som avses i 4 kap. 12 § rättegångsbalken.

I övrigt gäller 12 kap. rättegångsbalken i tillämpliga delar.

En skriftlig fullmakt behöver dock inte ges in annat än om lantmäterimyndigheten anser att det behövs.

Lag (2020:921).

4.13.1 Hinder att vara ombud m.m.

I 4 kap. 13 § första stycket uppställs vissa hinder att vara ombud, som ersätter 12 kap. 3 och 4 §§ RB. I övrigt hänvisas för ombud i förrättning till bestämmelserna i 12 kap. RB i tillämpliga delar (se 4.13.2 RB:s bestämmelser om ombud). Rätten för sakägare att anlita ombud regleras i 9 §.

Förvaltningslagens regler om ombud

I 14 § första stycket *första meningen* FL regleras rätten för sakägare att anlita ombud eller biträde i ärende vid LM. Även om en sakägare har anlitat ombud kan LM emellertid begära att sakägaren ska medverka personligen i förrättningen enligt *andra meningen*. Bestämmelsen om rätten att anlita ombud gäller formellt den som för talan, alltså sakägare. Bestämmelsen gäller dock även för annan, som deltar i en förrättning på ett sakägarliknande sätt, t.ex. BN.

Anm.

Från ombud ska skiljas ställföreträdare, t.ex. firmatecknare för aktiebolag eller annan juridisk person. Med ställföreträdare likställs den som har allmän fullmakt att förvalta annans egendom eller annars handha annans angelägenheter (12 kap. 23 § RB). Sådan fullmakt kan också utfärdas för juridisk person, t.ex. för en bank (som regel notariatsavdelningen). Ställföreträdare har rätt att föra huvudmans talan vid förrättningen.

Fastighetsbildningslagens jävsregler

Förrättningslantmätare och god man vid den egna myndigheten

Bestämmelsen i 4 kap. 13 § första stycket *första meningen* innebär att förrättningslantmätare och god man inte får vara ombud för eller biträde åt sakägare vid den egna myndigheten. Bestämmelsen innebär dock inte hinder att uppträda som ombud eller biträde vid annan myndighet än den till vilken han hör. Bestämmelsen utgör inte heller hinder att vara ombud eller biträde i ärende av annat slag inför MMD eller allmän domstol.

Bestämmelsen torde också innebära att förrättningslantmätare eller god man inte får vara ombud för eller biträde åt sakägare inför MMD eller högre instans i sådana fastighetsbildningsärenden som kan återförvisas till den egna myndigheten.

Den som tagit befattning med saken i sin tjänst

Bestämmelserna i 4 kap. 13 § första stycket *andra meningen* innehåller vidare en bestämmelse om att ingen får vara ombud som tagit befattning

med saken i sin tjänst. Liksom vid rättegång vid allmän domstol får inte heller den som tidigare varit ombud för en sakägare tillåtas uppträda som ombud för annan sakägare som har motstående intressen.

Släktskapsförhållande

Enligt 4 kap. 4 § får med hänvisning till 4 kap. 12 § RB förrättningsmän som står i visst släktskapsförhållande inte samtidigt tjänstgöra som förrättningsmän. Den som står i motsvarande släktskapsförhållande till förrättningsman får enligt 4 kap. 13 § första stycket *tredje meningen* inte heller vara ombud.

Om ett jävsförhållande är känt och gäller god man i förhållande till ombud, bör LM kalla annan god man för att undvika att ombudet behöver avvisas på grund av jäv.

Avvisning av ombud

Om LM med stöd av 4 kap. 13 § FBL eller 12 kap. 2 och 5 §§ RB inte kan godkänna ombud, ska ombudet avvisas och anvisning hur beslutet ska överklagas lämnas.

Beslutet ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 1. Enligt 15 kap. 2 § andra stycket *första meningen* ska skrivelse med överklagandet ges in till LM inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Beslut att avvisa ombud går omedelbart i verkställighet (17 kap. 14 § andra stycket RB).

4.13.2 Fullmakt

Fullmakt regleras *dels* i avtalslagen, *dels* i RB. Fullmaktsinstitutet i avtalslagen är av civilrättslig natur och används när någon vill uppdra åt någon annan att genomföra civilrättsliga avtal för sin räkning. Fullmaktsinstitutet i RB är av offentligrättslig (processuell) natur och används när någon vill ha bistånd inför myndigheter eller domstol. Fullmakt enligt avtalslagen måste i vissa fall vara skriftlig medan fullmakt enligt RB alltid kan vara muntlig, såvida den avges inför LM.

I förrättningssammanhang kan civilrättslig fullmakt förekomma då köpare eller säljare av fast egendom har blivit företrädd av en fullmäktig vid överlåtelsen. Sådan fullmakt ska följa avtalslagens regler (27 § andra stycket) och därför vara skriftlig. Om överlåtelsen avser fastighet som är makars gemensamma bostad eller fastighet som inte är gemensam bostad men väl är giftorättsgods, kan fullmakten innehålla godkännande av den make som inte är ägare till fastigheten. Det är dock inget krav för fullmaktens giltighet, medgivande från make om överlåtelsen kan lämnas i annan handling. (7 kap. 5 § ÄktB, se vidare Handbok behörighet).

Ombud

Enligt 4 kap. 13 § andra stycket *första meningen* gäller 12 kap. RB i tillämpliga delar för ombud eller biträde. Vissa av dessa bestämmelser kommenteras nedan.

Ombuds behörighet

Regler om rättegångsombuds behörighet finns i 12 kap. 14 § första stycket och 15 § RB. Dessa bestämmelser har följande lydelse:

12 kap. 14 § första stycket RB

Fullmakt medför behörighet för ombudet att å partens vägnar angående saken

1. väcka talan samt påkalla åtgärd, även om åtgärden ankommer å annan myndighet än rätten,
2. mottaga delgivning av inlagor och andra handlingar, dock inte föreläggande för parten att infinna sig personligen,
3. företaga alla handlingar för utförande av partens talan samt angiva svaromål å alla mot parten framställda yrkanden,
4. avstå från yrkande, som framställts av parten, och medgiva motpartens yrkande,
5. ingå förlikning,
6. söka verkställighet av rätts dom, samt
7. uppbära parten tillerkänd ersättning för rättegångskostnad.

12 kap. 15 § RB

Ett ombuds behörighet enligt 14 § får inskränkas endast i fråga om rätten att väcka talan, att ta emot delgivning av stämning, att ingå förlikning, att söka verkställighet av rätts dom eller att ta emot ersättning för rättegångskostnad som tillerkänts parten. Om någon annan inskränkning har skett, är den utan verkan.

En inskränkning, i ombudets behörighet gäller inte mot rätten eller motparten innan de har upplysts om den muntligen inför rätten eller skriftligen. Lag (2020:918)

För att ett ombud ska kunna binda sakägaren genom sina handlingar måste ombudet inneha fullmakt som utfärdats av sakägaren själv eller av ställföreträdare, som själv är behörig att företa handlingarna. Ombudet får i princip anses ha samma behörighet som tillkommer huvudmannen i det ärende som saken gäller, såvida inte uttrycklig begränsning inskrivits i fullmakten. En sådan inskränkning kan göras i själva fullmakten eller i ett senare skede. För att inskränkning ska bli giltig ska motparten och lantmäterimyndigheten meddelas detta, muntligen eller skriftligen.

Rättsfall: Ingen inskränkning i fullmakten

HovR Sk o Bl, 1984–05–24, UÖ 2109 (LM ref 84:67). A hade utfärdat skriftlig fullmakt för B att företräda denne vid fastighetsbestämningsförrättning. Fullmakten innehöll inte några inskränkningar i ombudets behörighet. Eftersom meddelande om sådan inskränkning inte heller på annat sätt framkommit vid förrättningen, blev den överenskommelse om gränsbestämning som undertecknats av ombudet bindande för A.

Om huvudmannen har *behörighet att sälja mark*, gäller fullmakten för *medgivande* enligt 5 kap. 18 § första stycket 3. Det är att observera att det i förekommande fall, när det gäller *fysisk person*, dessutom erfordras makesamtycke enligt 7 kap. 5 § ÄktB.

Fullmakt

Fullmakt för ombud

Ombud som för talan för sakägare ska inneha fullmakt. Sådan kan vara skriftlig eller muntlig. Skriftlig fullmakt ska vara undertecknad av utställaren men behöver inte vara bevitnad. Som fullmakt för juridisk person (offentligrättslig eller privaträttslig) får protokollsutdrag eller myndighets förordnande godtas enligt reglerna i 12 kap. 11 § RB (jämför Söderlund, Kommentarer till RB, del 1, kap. 1–12, s. 351). När sakägare ger ett ombud muntlig fullmakt ska anteckning om förhållandet ske i protokollet (8 § första stycket FBK).

Fullmakt utfärdad av ett *aktiebolags*, en *ekonomisk förenings*, en *samfällighetsförenings* eller ett *handelsbolags* firmatecknare ger innehavaren av fullmakten behörighet att lämna medgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3.

Fullmakt utfärdad av *kommunstyrelse* ger innehavaren begränsad behörighet. Kommunstyrelsen äger nämligen inte behörighet att överlåta fast egendom utan fullmäktiges bemyndigande. Sådana fullmakter gäller däremot t.ex. för överenskommelser i andra frågor enligt 5 kap. och för skriftliga överenskommelser enligt 10 kap. 8 § första stycket och 14 kap. 5 § första stycket.

En *förmyndare* har inte behörighet att överlåta den omyndiges fasta egendom utan överförmyndarens samtycke (13 kap. 10 § FB).

Lagstiftning saknas för ideella föreningar (t.ex. idrottsföreningar, missionsföreningar, fackföreningar och rörelseidkares branschföreningar). Registrering av ideella föreningar förekommer endast om de idkar näring (2 och 4 §§ handelsregisterlagen [1974:157]). För att visa behörigheten hos utställare av fullmakt bör ombudet förete stadgar och föreningsbeslut eller i förekommande fall registreringsbevis.

När det gäller statliga och kyrkliga myndigheter är likaledes 12 kap. 14 och 15 §§ RB tillämpliga. Om huvudmannen har behörighet att under vissa förutsättningar sälja mark, gäller fullmakten – om den inte innehåller begränsning – rätt att lämna medgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3. FBL uppställer således inget krav på godkännande i efterhand av allmän myndighet i vad gäller fastighet som står under dess insee.

Skriftlig fullmakts företeende

I 4 kap. 13 § andra stycket *andra meningen* anges att en skriftlig fullmakt inte behöver ges in annat än om LM anser att det behövs. Med det menas att fullmakten inte behöver ges in i *original*. Enligt den författning som utfärdats till 4 kap. 8 e § så måste fullmakter och andra behörighetshandlingar ges in till LM i original eller i form av en bestyrkt kopia. En skriftlig fullmakt måste alltså, i vart fall, ges in i form av en bestyrkt kopia av originalfullmakten. Om detta sker digitalt ska den ges in på sådant sätt att myndigheten kan kontrollera att fullmakten inte är återkallad av huvudmannen.

Om LM av någon särskild anledning är tveksam till om ett uppgivet ombud är behörigt, har myndigheten möjlighet att begära in en skriftlig fullmakt i original (se 4.8e.1 Andra handlingar än ansökan). Behovet av att styrka

ombudets behörighet kan gälla såväl uppdraget i sig som dess omfattning. När en fullmakt ska begäras in får avgöras från fall till fall.

Regeln säger bara att det inte finns något krav att skriftlig fullmakt ska ges in. Det grundläggande kravet på att det till grund för samtliga uppdrag som ombud måste finnas en muntlig eller skriftlig fullmakt från huvudmannen gäller således.

Möjligheten att begära in en skriftlig fullmakt utesluter inte att behörigheten styrks på annat sätt, t.ex. genom att huvudmannen vid ett sammanträde ger ombudet en muntlig fullmakt.

Legala företrädare för staten

Den som i egenskap av tjänsteman i en statlig myndighet företräder staten behöver inte förete någon fullmakt. Rätten att företräda staten följer av vederbörandes ställning i den statliga organisationen.

Marköverföring mellan fastigheter med samma ägare

Vid överföring mellan fastigheter med samma ägare utöver vad reglerna i 5 kap. 8 § medger behöver inte villkoren för överlåtelse av fast egendom iakttas. För sådan åtgärd gäller alltså en fullmakt utfärdad av t.ex. kommunstyrelse eller förmyndare. Inte heller erfordras makesamtycke (jämför prop. 1967:167 s. 108 f.). Observera att trots detta behöver inte marköverföringen innebära att markens giftorättsliga status förändras.

Byggnadsnämnden

BN kan utse en eller flera personer att representera nämnden och lämna godkännande enligt 15 kap. 11 §.

4 kap. 14 § Sammanträde

14 § Vid en förrättning ska lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna. Något sammanträde behövs inte om det inte finns några motstridande intressen mellan sakägarna i ärendet och det inte heller finns några hinder mot den sökta fastighetsbildningen. Om ansökan ska avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas, behövs det inte heller något sammanträde. Vid ett sammanträde ska lantmäterimyndigheten redogöra för ansökan och klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och andra som enligt särskild föreskrift ska underrättas om sammanträdet ska få tillfälle att yttra sig och lägga fram utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet. Sammanträdet ska hållas i anslutning till den eller de berörda fastigheterna, om det inte utan olägenhet kan hållas på något annat ställe. Sakägare och andra som ska delta i sammanträdet får göra det genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring under samma förutsättningar som gäller enligt 5 kap. 10 § rättegångsbalken. *Lag (2015:370).*

4.14.1 Huvudregel

Huvudregeln är enligt 4 kap. 14 § första stycket att sammanträde ska hållas med sakägarna. Så snart det finns motsättningar mellan sakägare ska sammanträde hållas. Det kan dock finnas tillfällen då sammanträde kan vara lämpligt även om några motsättningar inte finns.

Sammanträde är en bra form för att informera om och att avgöra frågor som kan vara svåra att förklara och svåra att komma överens om per brev eller telefon. Det kan ta betydligt längre tid och bli omständligare att ordna med överenskommelser m.m. för att slippa hålla sammanträde.

Om LM kallar till sammanträde enbart för att handläggningen ska kunna förenklas, måste det av kallelsen framgå att närvaro inte är nödvändig och varför den inte är det. LM kan t.ex. redogöra för yrkanden, överväganden och förslag till beslut i en promemoria, som biläggs kallelsen till sammanträdet.

Olika sammanträden

Ofta är det lämpligt och till och med nödvändigt att göra en uppdelning av frågorna på olika sammanträden. Det är även möjligt att hålla särskilt sammanträde med en grupp av sakägare för behandling av en fråga som bara berör just dessa sakägare (prop. 1969:128 s. B 235). Huruvida sammanträde med övriga sakägare är erforderligt får bedömas på vanligt sätt.

Sakägare som inte deltagit i sammanträde

Om möjligheten utnyttjas att hålla sammanträde med endast vissa och inte alla sakägare, måste reglerna i 4 kap. 15 § första stycket *första meningen* om delgivning av ansökan och reglerna i 4 kap. 29 § om avslutande tillämpas på samma sätt som om förrättningen handläggs helt utan sammanträde i vad gäller sakägare som inte deltagit i sammanträde. Undantag från detta finns i 4 kap. 15 § andra stycket.

Delgivning av kallelse har misslyckats

Har sakägare inte i föreskriven ordning kallats till sammanträde, ska nytt sammanträde utsättas, såvida inte sakägaren ändå infunnit sig eller medger att förrättningen likväl slutförs. Utan hinder av vad sålunda föreskrivits får sådan förrättningsåtgärd vidtas som inte i nämnvärd mån inverkat på sakägarens rätt (4 kap. 23 §). Ett meningsfyllt sammanträde kan således ofta hållas även om delgivning av kallelse misslyckats med vissa sakägare och

dessas inte infunnit sig. Ny delgivning av kallelse enligt 4 kap. 18 § andra stycket till sakägare, som nyss nämnts, kan därefter ske till ett senare sammanträde.

Samråd med andra myndigheter

Av 4 kap. 25 § första stycket *ffjärde meningen* framgår vidare att LM ska samråda med andra myndigheter, vilkas verksamhet berörs av fastighetsbildningen. Det är ofta av stor betydelse att sakägarna får veta vad som framkommit vid sådant samråd. Upplysningar härom kan av LM lämnas dem vid sammanträde, eventuellt i närvaro av representant för myndigheten. Att så sker kan vara särskilt viktigt när resultatet av ett samråd går emot sakägare och därför kan föranleda åtgärder eller utredning från dennes sida (prop. 1969:128 s. B 235 f.). Det kan också vara viktigt att sakägarna och även berörda myndigheter får tillfälle att argumentera för sina ståndpunkter. Många gånger går det vid ett sammanträde att finna lösningar på från början motstridiga problem så att eventuella överklaganden kan undvikas.

Protokollföring

Vad som förekommer vid sammanträde ska protokollföras enligt reglerna i 8–10 §§ FBK. Protokollet ska uppsättas snarast möjligt (11 § FBK, se 4.16 Protokoll och akt).

Råd göra – överenskommelse – medgivande

Bestämmelser om att LM bör råd göra med sakägare finns i 4 kap. 25 §. Det kan ske vid sammanträde men också mindre formbundet. Överenskommelser eller medgivanden till grund för ett beslut kan träffas före eller under förrättningen.

FBL innehåller inte några formkrav på utformningen av medgivande eller överenskommelse utom i tre fall, där det krävs skriftlighet enligt 5 kap. 18 § tredje stycket, 10 kap. 8 § och 14 kap. 5 §. I övrigt kan överenskommelse vara muntlig. Enligt 8 § FBK ska i protokollet upptas bl.a. överenskommelse, samtycke eller medgivande som fordras för viss åtgärd, i fall då uppgift härom inte intagits i annan handling som tillagts akten. Vid muntliga överenskommelser är det även viktigt att LM försäkrar sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse. Det görs lämpligen genom att förrättningslantmätaren återger överenskommelsen muntligen för de närvarande och ber dem bekräfta att det sagda är deras avsikt. Att överenskommelsen lästs upp ska även antecknas, se 9 § FBK.

Rättsfall: Sakägare uppfattade inte ÖK

MÖD, 2018-04-13, F 5114-17 (MÖD 2018:12). Fråga om muntlig överenskommelse tillkommit under sammanträde. Det saknades överenskommelse eftersom protokollet inte återgav någon överenskommelse eller anteckning om att någon sådan lästs upp. Inte heller framgår det i handlingen att LM redogjort för den rättsliga betydelsen av en överenskommelse. Innehållet i protokollet gav däremot visst stöd för klagande sakägare som inte uppfattat sig ingått en bindande överenskommelse. MÖD poängterade att det är viktigt att LM försäkrar sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse.

En skriftlig överenskommelse behöver inte träffas vid sammanträde utan kan när som helst tillföras akten och antecknas på dagboksbladet. En muntlig överenskommelse, som ska utgöra ett *nödvändigt* beslutsskäl, kan t.ex. träffas vid sammanträde och måste då tas upp i

sammanträdesprotokollet eller annan handling som biläggs akten. Många gånger kan dock lämpligen överenskommelse träffas när LM informellt rådgör med sakägarna utan sammanträde. Överenskommelse måste då på lämpligt sätt dokumenteras (prop. 1969:128 s. B 449 och 453, se även 5.18 Överenskommelse).

Se även 4.18 Kallelse till sammanträde.

4.14.2 Begränsning av sammanträdestvånget

Förutsättningar för när sammanträde ska hållas

Sammanträde behövs inte

Enligt 4 kap. 14 § andra stycket *första meningen* behövs inte sammanträde, om stridiga intressen mellan sakägare inte förekommer i ärendet och hinder mot den sökta fastighetsbildningen inte föreligger. En begränsning av antalet sammanträden är nödvändig för att möjliggöra ett snabbt och enkelt handlägningsförfarande enligt FBL av ett stort antal förrättningar av okomplicerad beskaffenhet. Det är i princip möjligt att avvara sammanträden vid alla slag av fastighetsbildningsförrättningar och även vid förrättning för fastighetsbestämning. Vanligast torde vara att sammanträden kan undvaras vid förrättning för särskild gränsutmärkning och sammanläggning samt för avstyckning och fastighetsreglering, när utgången av ärendet är klar och någon risk för missförstånd inte föreligger.

Ett sammanträde som hålls med sakägarna bör vara meningsfullt och inte bara få formell karaktär. Huvudanledningen till att det i 2 *stycket* finns ett undantag från att hålla sammanträde, är att det för många ärenden där sakägare är överens och åtgärden inte riskerar strida mot något allmänt intresse, ger en högre effektivitet att undvara ett sammanträde som i egentlig mening inte tillför ärendet något av värde. Finns förutsättningar för att undvara sammanträde, dvs, om sakägare är överens, åtgärden bedöms tillåtlig och inget allmänt intresse påverkas, bör LM kunna avsluta ärendet utan ett sammanträde.

Bestämmelsen om att sammanträde inte är nödvändigt i vissa fall innebär givetvis inte att det skulle föreligga något hinder för LM att hålla sammanträde. I sådana fall, då stridiga intressen inte föreligger, men det finns nödvändiga detaljfrågor som behöver hanteras eller diskuteras för ärendets slutförande, och det bedöms som mer effektivt eller mer lämpligt att föra dessa diskussioner muntligen eller på den aktuella platsen kan sammanträde vara en lämplig handlägningsform. Om det skulle föreligga minsta anledning till tveksamhet i fråga om sammanträde behövs, bör sammanträde i allmänhet sättas ut.

Stridiga intressen föreligger

Förekommer stridiga intressen mellan enskilda eller mellan enskilda och det allmänna, *måste* däremot sammanträde hållas. Med stridiga intressen avses inte bara olika *sakägarintressen* utan också förhållandet mellan *sakägarintressena* å ena sidan och *allmänna intressen* å andra sidan. Detta betyder att förrättningar där tillstånd till den begärda fastighetsbildningen vägras i allmänhet inte bör äga rum utan sammanträde.

Huruvida stridiga intressen föreligger kan ofta inte bedömas bara på grundval av ansökan. Därför har i 4 kap. 15 § första stycket *första meningen*

föreskrivits skyldighet för LM att kommunicera ansökan med sådan sakägare som inte biträtt denna och enligt 4 kap. 15 § tredje stycket att underrätta BN innan ärendet avgörs, om nämnden begärt detta.

Rättsfall: Överföring av andel i samfällt fiske

MÖD, 2023-05-23, F 3490-22. MÖD återförvisade ärende rörande fastighetsreglering avseende överföring av andelar i samfällt fiske eftersom LM hade fattat beslut utan att hålla sammanträde. trots att ärendet varit tvistigt och att det även i övrigt inte varit möjligt att ta ställning till ansökan utan att hålla sammanträde med sakägarna.

Rättsfall: Motstridiga intressen

MÖD, 2015-10-17, F 2014-15, (MÖD 2015:73). Trots att det fanns motstridiga intressen mellan sakägarna underlät LM att hålla sammanträde. MÖD ansåg det vara ett handläggningsfel som medförde att förrättningen, med ändring av MMD:s dom och undanröjande av LM:s beslut, visades åter till LM för fortsatt handläggning.

Fastighetsbildningen inte tillåtlig eller avvisning av ansökan

Om ansökan ska avvisas eller om det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas, är sammanträde enligt 4 kap. 14 § andra stycket *andra meningen* inte heller behövligt.

Prövning av ansökan enligt 4 kap. 9 och 10 §§ ingår i förrättningshandläggningen (se prop. 1969:128 s. B 234 f.). Huvudregeln om sammanträde skulle därför innebära att sammanträde måste hållas innan avvisningsbeslut meddelas. Något skäl att hålla sammanträde för att avgöra sådana frågor finns emellertid i allmänhet inte. Ibland kan det vara så uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas att ett sammanträde inte skulle tjäna något förnuftigt ändamål.

Rättsfall: Sammanträde skulle hållits

MÖD 2020-11-26 F 10180-19. LM ställde in förrättning utan att hålla sammanträde. LM motiverade inställelsebeslutet med att fastigheten inte blir lämplig för sitt ändamål eftersom det saknas tillstånd för sökandens avsedda markanvändning - damm och våtmark. MÖD ansåg att sammanträde skulle hållits och anser samtidigt att senare handläggning inte har läkt handläggningsfelet. Att sökanden inte heller fått möjlighet att yttra sig över samrådshandlingen från länsstyrelsen är däremot ett handläggningsfel som MÖD anser läkts med fortsatt handläggning.

Rättsfall: Hantera kolliderande rättigheter

MÖD. 2025-04-26, F 16258-23. Sammanträde skulle ha hållits vid avstyckning där en befintlig rättighet behövde ändras eller upphävas för att lotten skulle kunna anses lämplig.

4.14.3 Sammanträdetts uppgift

Redogörelse för ansökan m.m.

Sammanträdetts uppgift är *tvåfaldig*. Vid sammanträde ska LM enligt 4 kap. 14 § tredje stycket *första meningen* redogöra för ansökan och klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. FBL uppställer inga närmare regler om förhandlingsordningen vid sammanträde. Förhållandena vid olika förrättningar är mycket skiftande. Sammanträde ingår som ett moment i handläggningen. Sakägarna ska *dels* få information rörande ansökan om fastighetsbildning och *dels* om de åtgärder LM har vidtagit eller som LM planerar.

För förrättningsförfarandet har inte föreskrivits något som motsvarar stämningsförfarandet vid domstolshandläggningen. Den orientering angående ansökan som ska lämnas vid sammanträde fyller därför en viktig funktion.

Möjlighet för sakägare att yttra sig

Enligt 4 kap. 14 § tredje stycket *andra meningen* ska sakägare och annan som enligt särskild föreskrift ska underrättas om sammanträdet få tillfälle att yttra sig och lägga fram utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

4.14.4 Plats för sammanträde

Närvaro på plats

Enligt 4 kap. 14 § fjärde stycket *första meningen* ska sammanträde hållas där den mark som fastighetsbildningen avser är belägen, om det inte utan olägenhet kan hållas på annat ställe. Denna regel ger stora möjligheter att bestämma en sammanträdesplats som är lämplig med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. Sammanträde kan t.ex. ofta lämpligen hållas på myndighetens kontor eller på kommunkontor.

Närvaro på annat sätt - digitalt sammanträde

Som huvudregel gäller att deltagarna ska vara fysiskt på plats vid sammanträdet. Under vissa förutsättningar får dock LM tillåta att en deltagare i stället får medverka genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring (ljud- och bildteknik). Genom att hänvisa till 5 kap. 10 § RB blir motsvarande förutsättningar tillämpliga vid lantmäterisammanträden som vid sammanträden i domstol (prop. 2014/15:73 s. 17).

Möjligheten att delta genom ljud- och bildteknik enligt 4 kap. 14 § fjärde stycket *andra meningen*, är inte begränsad till någon särskild förrättnings typ eller typ av sammanträde. Möjligheten gäller alla potentiella deltagare, dvs. inte enbart sakägare utan även ombud, tolk, sakkunnig, representanter för något allmän intresse m.fl.

Med ljud- och bildteknik underlättas tillgängligheten till sammanträdet. Berörda kan erbjudas flera alternativ än enbart fysisk närvaro, vilket i sin tur medför en ökad möjlighet att bearbeta och lösa frågor. Förmodligen förbättras i vissa fall även förutsättningarna till medgivanden eller överenskommelser.

Förutsättningar

LM får tillåta deltagande genom ljud- och bildteknik om skäl finns för det. Särskilt utpekade skäl är för att minska kostnader eller olägenheter eller för att undvika rädsla. Till exempel kan avståndet till förrättningsstället, som ofta är fallet i förrättningar som berör fritidsfastigheter, skapa betydande kostnader och även andra olägenheter om berörda sakägare måste infinna sig fysiskt där sammanträdet hålls. Omständigheter som även kan förorsaka att handläggningen onödigt fördröjs. Vad gäller rädsla över att infinna sig på plats så ska den rädslan vara påtaglig. Avgörande i sådana fall är den rädsla personen känner, men också att rädslan inte bör framstå som abstrakt eller obefogad (jämför 5 kap. 10 § RB, se även prop. 2004/05:131 s. 223 n-225 ö).

Bedömning av tillåtligheten av ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring

Utgångspunkten vid prövningen bör vara ändamålet med sammanträdet och att den som deltar genom ljud- och bildteknik också måste bli tillgodosedd. Även om huvudregeln är att samtliga berörda medverkar på plats, bör det ändå informeras om möjligheten att under vissa förutsättningar delta genom ljud- och bildteknik. LM ska vid prövningen göra en helhetsbedömning av samtliga relevanta omständigheter i det enskilda fallet. Till exempel: vilken sorts förrättning det handlar om samt åtgärder och omfattning utifrån vad som står på dagordningen för sammanträdet och vilken roll en person har på sammanträdet. LM ska väga de omständigheter som talar för att en person deltar på annat sätt än genom fysisk närvaro mot den betydelse sådan medverkan har för övriga deltagare. LM ska också bedöma möjligheterna att värdera argument och underlag, liksom möjligheterna att säkerställa att alla sakägare har förstått vad saken gäller och få till stånd medgivanden eller överenskommelser. Vid mer komplicerade förrättningar eller förrättningar som berör många sakägare kan utrymmet för att tillåta deltagande genom ljud- eller bildteknik vara mer begränsat.

Vid bedömningen bör det normalt kunna tas stor hänsyn till sakägarnas och övriga berördas uppfattning i frågan. I de fall de berörda är överens om att en person kan delta genom ljud- och bildteknik torde det oftast saknas anledning för LM att göra en annan bedömning. Även när sammanträdet hålls enbart på sakägarnas begäran bör möjligheten att delta genom ljud- och bildteknik vara mindre begränsad än vad som annars är fallet.

Metod och teknik kan i sig också riskera att medföra bieffekter som bör beaktas. Vissa sakägare blir passiva, andra blir mer aktiva. Tekniken kan komma att fungera mer eller mindre bra och påverka både kvalitet och pålitlighet. Risker för störningar p.g.a. tekniken bör därför beaktas vid bedömningen av om en person bör tillåtas att medverka genom ljud- och bildteknik. Till exempel kan dålig mobiltäckning eller låga överföringshastigheter innebära att någon inte tillåts medverka på sådana sätt.

Teknik vid ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring vid sammanträdet.

Terminologin som används i lagtexten är avsedd att vara teknikneutral för att kunna täcka in andra sätt att överföra ljud och bild än de som för närvarande finns. Idag torde det oftast handla om en medverkan via telefon eller videokonferens. Normalt bör kombinationen ljud- och bildöverföring väljas eftersom en videokonferens bl.a. ökar känslan av närvaro och delaktighet. I andra mer begränsad fall kan det dock vara tillräckligt med att tillåta närvaro enbart via ljudöverföring. Telefonen är ett betydligt mer tillgängligt kommunikationsmedel och ytterligare krav på både ljud- och bildöverföring skulle i sådana fall kunna medföra kostnader och olägenheter som framstår som omotiverade för den enskilde.

En förutsättning för användning av ljud- och bildteknik är att den aktuella LM förfogar över teknisk utrustning som håller en godtagbar standard. I de fall LM saknar nödvändig teknisk utrustning blir det alltså inte aktuellt att låta deltagare delta via ljud- och bildteknik.

Effekter av att delta genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring

Att delta i ett sammanträde genom ljud- och bildteknik ska i så stor utsträckning som möjligt likställs med fysisk närvaro. Den som på så vis deltar på distans anses därför ha inställt sig inför LM på samma sätt som de andra som är på plats.

4 kap. 15 § Handläggning utan sammanträde

15 § Om det finns anledning att anta att förrättningen kan handläggas utan sammanträde, skall ansökningshandlingen delges de sakägare som inte har biträtt ansökan. Samtidigt skall de ges tillfälle att yttra sig över ansökan inom viss tid.

I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver de som är sakägare endast därför att de har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut inte delges ansökan eller ges tillfälle att yttra sig över den.

Handläggs en förrättning utan sammanträde, skall lantmäterimyndigheten underrätta den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet om förrättningen innan denna avslutas, om nämnden har begärt att få en sådan underrättelse. *Lag (2004:393).*

4.15.1 Delgivning av ansökan

Delgivning av sakägare

Om det finns anledning anta att förrättning kan handläggas *utan sammanträde*, måste ansökningshandlingen enligt 4 kap. 15 § *första stycket* delges sakägare, som inte biträtt ansökan, för att sammanträde ska kunna undvaras. Undantag från detta finns i andra stycket. LM ska därvid förelägga sakägare att *inom viss tid* yttra sig över ansökan. Om sakägare, som delgetts ansökan, inte hör av sig inom föreskriven tid, kan LM utgå från att sakägaren inte har något att erinra mot bifall till ansökan om fastighetsbildning och att förrättningen därför kan handläggas utan sammanträde.

Antalet fall med motstridande intressen är begränsat. FBL innehåller *inte* något krav på sammanträde i övriga fall. Normalt ger friheten att underlåta formellt sammanträde ökade möjligheter att ordna handläggningen praktiskt ur såväl LM:s som sakägarnas synpunkt.

Delgivning av ansökan enligt 4 kap. 15 § bör vara en stående rutin utan snäv avgränsning. Det vore otillfredsställande om sammanträde måste hållas bara av den anledningen att ansökan inte delgetts sakägare som inte sökt förrättningen.

4.15.2 Delägare i samfälld mark eller servitutshavare

I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver de som är sakägare endast därför att de har del i en s.k. onyttig samfällighet eller är innehavare av ett s.k. onyttigt servitut inte delges ansökan eller ges tillfälle att yttra sig över den (prop. 1988/89:77 s. 42, 85 och 97 samt prop. 2003/04:115 s. 36.). Se vidare 6.7 Underrättelse i vissa fall och 7.5.3 Förenklat förfarande. Är sådan fastighetsägare även på annat sätt berörd av förrättningen, ska denne underrättas på vanligt sätt.

Underrättelse om förrättningsansökan ska dock alltid ske enligt bestämmelserna i 6 kap. 7 § respektive 7 kap. 5 § tredje stycket.

4.15.3 Underrättelse till BN

LM ska enligt 4 kap. 15 § tredje stycket underrätta BN om förrättningen – om denna handläggs utan sammanträde – innan denna avslutas, om nämnden har begärt detta (prop. 2003/04:115 s. 20). En sådan begäran, som kan framställas formlost, kan ha framförts i ett enskilt ärende som LM har samrått med BN om (jämför 4 kap. 25 § första stycket). Den kan också ha framförts i tidigare sammanhang, t.ex. vid s.k. principalsamråd mellan LM

och BN. Det kan ofta vara lämpligt att LM och BN sig emellan träffar en överenskommelse om när underrättelser av det nu aktuella slaget ska ske. I så fall är LM skyldig att, i den utsträckning som följer av överenskommelsen, underrätta BN om samtliga förrättningar som handläggs utan sammanträden. Även om någon sådan överenskommelse inte har träffats, står det dock BN fritt att på lämpligt sätt meddela LM i vilken utsträckning den önskar bli underrättad. LM är då alltid skyldig att efterkomma BN:s begäran. Prop. 2003/04:115 s. 36.

BN ska dessutom – om den begärt det – underrättas om alla sammanträden (se 4.24 Underrättelse i vissa fall). Angående samråd, se 4.25.1 Utredda, rådgöra och samråda under Samråd .

4 kap. 16 § Protokoll och akt

16 § Protokoll föres för varje förrättning särskilt. Protokollet samt övriga handlingar som ingivits eller upprättats vid förrättningen sammanföres till en akt.

4.16.1 Protokoll

Det som sägs om protokoll och handlingar gäller oavsett hur de tekniskt framställts. Detta innebär att en handling som framställts med ADB-teknik, och som kan sparas på datamedium, ska – om den ska ingå i en originalakt – framställas på arkivvärdigt material.

Protokollföringens omfattning

Protokoll ska enligt 4 kap. 16 § första stycket föras för varje förrättning särskilt. I 6–12 §§ FBK finns närmare regler om protokoll.

Sammanträde

Protokoll ska enligt 6 § *första meningen* FBK föras över handläggning som sker vid sammanträde med sakägare.

Annan handläggning

Meddelas sådant beslut som ska tas upp i protokoll eller behövs det för att handläggningen ska kunna redovisas på ett tillfredsställande sätt, förs protokoll även över *annan handläggning* enligt 6 § *andra meningen* FBK. Detta innebär att beslut om främst *fastighetsbildning, fastighetsbestämning, särskild gränsutmärkning, ersättning, kostnadsfördelning och avslutning* alltid måste redovisas i protokoll, oavsett om förrättningen genomförs med eller utan sammanträde.

Protokollförare

Protokoll förs enligt 7 § första stycket FBK av förrättningslantmätaren eller annan tjänsteman. I bestämmelsens andra stycke finns jävsregler för protokollförare. För förrättningslantmätaren gäller självfallet jävsbestämmelsen i 4 kap. 5 § FBL.

Protokollföraren svarar för att protokollet rätt återger handläggningen.

Protokollets innehåll

Bestämmelser om vad som ska tas upp i protokollet finns i 8 § första stycket FBK. Enligt denna bestämmelse ska upptas

1. LM samt tid och plats för handläggningen,
2. förrättningsmännen, tolk, om sådan anlitas, och protokollförare,
3. sakägare och deras ombud eller biträden med uppgift om vilka av dem som är närvarande samt de fastigheter saken angår med angivande av sakägares anknytning till fastighet,
4. annan som ska underrättas om sammanträde med sakägare och som är närvarande,
5. vem som sökt förrättningen,

6. kort beteckning av saken,
7. fullmakt som lämnas muntligen inför LM,
8. överenskommelse, samtycke eller medgivande som fordras för viss åtgärd, i fall då uppgift härom inte tagits in i annan handling som bilagts akten,
9. LM:s beslut och skiljaktig mening inom LM.

Uppgifterna under punkterna 3, 4 och 5 får enligt 8 § andra stycket FBK, om det är lämpligt, lämnas genom hänvisning till annan handling i akten.

De beslut som föregås av verklig prövning enligt FBL har däremot normalt rättslig betydelse i framtiden och ska upptas i protokoll. Hit hör i första hand fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut, som är avgörande för resultatet av förrättningen, men även andra beslut, t.ex. ersättningsbeslut och beslut om tillträde, är av liknande betydelse för sakägare.

Beslut av LM kan i regel överklagas först sedan avslutningsbeslut meddelats. I vissa fall måste eller kan särskild besvärshänvisning lämnas i samband med att beslutet avges. Detta gäller beslut, som genom direkt föreskrift i lagen är eller kan göras till s.k. preliminärfråga (15 kap. 2 och 3 §§).

När muntliga överenskommelser ingås på sammanträde ska de föras in i protokollet genom LM:s försorg, se 8 § p. 8 FBK. Vid muntliga överenskommelser är det viktigt att LM försäkrar sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse. Det görs lämpligen genom att förrättningslantmätaren återger överenskommelsen muntligen för de närvarande och ber dem bekräfta att det sagda är deras avsikt. Att överenskommelsen lästs upp ska även antecknas, se 9 § FBK.

Rättsfall: Uppgift om ÖK saknades i PR

MÖD, 2018-04-13, F 5114-17 (MÖD 2018:12). Fråga om muntlig överenskommelse tillkommit under sammanträde. Det saknades överenskommelse eftersom protokollet inte återgav någon överenskommelse eller anteckning om att någon sådan lästs upp. Inte heller framgår det i handlingen att LM redogjort för den rättsliga betydelsen av en överenskommelse. Innehållet i protokollet gav däremot visst stöd för klagande sakägare som inte uppfattat sig ingått en bindande överenskommelse. MÖD poängterade att det är viktigt att LM försäkrar sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse.

Beslut som inte behöver tas upp i protokollet

Under förrättningshandläggningen fattas en serie beslut på olika nivåer. Många beslut avser endast förfarandet vid förrättningen och behöver enligt 8 § tredje stycket *första meningen* FBK inte tas upp i protokoll. Dessa har betydelse bara under pågående förrättning. Exempel härpå är beslut om delgivning av kallelse till sammanträde eller om verkställande av mätning.

Beslut om inställande efter återkallelse och om avvisning av förrättning behöver heller inte tas upp i protokoll enligt 8 § tredje stycket *andra meningen* FBK.

Erforderliga beslut kan, om det är lämpligt, tecknas enligt 14 § tredje stycket FBK direkt på ansökan eller dagboksbladet eller annan handling i akten. Om förrättning inställs eller avvisas efter det att protokollförd åtgärd vidtagits, bör dock beslut om avvisning eller inställande upptas i protokoll.

Inställande på grund av materiella hinder

När förrättning inställs enligt 4 kap. 31 § på grund av materiella hinder måste alltid protokoll upprättas. Detta följer motsatsvis av 8 § tredje stycket *andra meningen*.

Protokollet

Protokoll ska upprättas särskilt vid varje protokollstillfälle och åsättas särskiljande aktbilagebeteckning. Om det är lämpligt kan protokoll under förrättningen avfattas i sammanhängande punkt- eller paragrafnumrering.

För att underlätta en fast rutin bör protokollen så långt det är möjligt uppställas *enhetligt* för olika typer av fastighetsbildning och oavsett om förrättning handläggs med eller utan sammanträde. I fråga om uttryckssätt blir det dock viss skillnad mellan å ena sidan protokoll som förs vid sammanträde och å andra sidan protokoll som förs vid annan handläggning. Av sammanträdesprotokoll ska sammanträdet gå framgå (9 § FBK). Yrkanden, medgivanden och invändningar återges antingen i själva protokollet eller genom hänvisning till annan handling i akten.

Protokollet uppsatt

I 11 § *första meningen* FBK föreskrivs att protokoll över sammanträde med sakägare om möjligt ska uppsättas efter hand som sammanträdet fortgår. Att protokollet är uppsatt betyder att protokollet är fullt färdigt. Är det inte möjligt att göra färdigt protokollet under sammanträdet, får man enligt *andra meningen* föra minnesanteckningar. Med ledning av dessa ska protokollet enligt *tredje meningen* snarast möjligt sättas upp efter sammanträdet slut.

När protokoll är uppsatt gör förrättningslantmätaren enligt 12 § FBK anteckning därom på protokollet med angivande av dagen för anteckningen och utsättande av namn eller signatur.

4.16.2 Aktbildning

Originalakten

Handlingar som ges in eller upprättas i ett ärende ska enligt 14 § första stycket *första meningen* FBK föras samman till en akt. Akten ska enligt *andra meningen* förses med omslag utvisande LM och ärendets dagboksnummer samt saken och de fastigheter saken angår.

Handlingar som tas upp i akten ska enligt 14 § andra stycket FBK åsättas särskiljande beteckning efter hand som de kommer in eller upprättas och förses med uppgift om LM och ärendets dagboksnummer. Detta gäller dock inte sådana handlingar som avses i 15 § första stycket *första meningen* FBK. Där sägs att minnesanteckningar och dupletter av handlingar samt sådana missiv och delgivningsbevis som inte innehåller upplysning av betydelse i saken får gallras ut ur akten, sedan ärendet avgjorts och beslutet eller utslaget vunnit laga kraft och erforderliga uppgifter införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Inkommande handlingar ska enligt 14 § tredje stycket FBK föras med uppgift om inkomstdag.

Beslut som inte tas upp i protokoll tecknas enligt fjärde stycket *första meningen* på dagboksblad eller annan handling i akten. Sådant beslut ska enligt *andra meningen* undertecknas med namn eller signatur av den som meddelat beslutet.

Dagbok

Över ärendena ska det enligt 13 § första stycket *första meningen* FBK föras en dagbok som för varje ärende anger dagen då ärendet kom in, vilka åtgärder som vidtagits och vilka handlingar som kommit in eller upprättats i ärendet samt dagen för ärendets avgörande. Enligt *andra meningen* får dagboken föras särskilt för skilda grupper av ärenden.

Dagboken ska enligt 13 § andra stycket *första meningen* bestå av en förteckning över ärendena och av dagboksblad över handläggningen av de särskilda ärendena. Förteckningen och dagboksbladen ska enligt *andra meningen* föras enligt formulär som Lantmäteriet fastställer. Dagboksblad behöver dock enligt *tredje meningen* föras endast när ärendets beskaffenhet kräver det. Ärendena ska enligt *fjärde meningen* tas upp i förteckningen efter hand som de kommer in och numreras i löpande följd för kalenderår. Dagboksbladet ska enligt *femte meningen* ingå i den akt som är upprättad för ärendet.

4 kap. 17 § Förrättningsbeslut

17 § Såsom lantmäterimyndighetens beslut gäller, om förrättningsmännen har olika mening, vad två av dem säger. Har varje förrättningsman sin mening, gäller förrättningslantmätarens mening. I fråga om pengar eller annat som utgör viss mängd skall dock den mening gälla som avser den näst största mängden.

Ett beslut skall innehålla skälen för beslutet. Skälen får dock utelämnas om en motivering kan anses överflödig. Beslut, som har meddelats i samband med att förrättningen har avslutats eller ställts in, och beslut, som får överklagas särskilt, skall dessutom innehålla uppgift om hur de kan överklagas.

Meddelas beslutet vid ett sammanträde, skall det läsas upp för de närvarande. *Lag (2004:393).*

4.17.1 Omröstning

Majoritetsregel

Den i 4 kap. 17 § första stycket *första meningen* upptagna bestämmelsen avser – när gode män deltar – det fall att två meningar är företrädade inom myndigheten. För detta fall gäller majoritetsregeln.

Om någon av förrättningsmännen anmäler *avvikande mening* ska detta redovisas i protokollet (8 § första stycket 9 FBK).

Tre olika meningar

Om enligt *andra meningen* varje förrättningsman har sin mening gäller *förrättningslantmätarens mening*.

Pengar eller viss mängd

Rör omröstningen fråga om viss kvantitet, t.ex. viss summa pengar, gäller emellertid enligt *tredje meningen* vedertagna kollegiala omröstningsgrunder. Dessa innebär att den som röstat för en större mängd anses ha biträtt den som i sitt votum upptagit en mindre. Detta innebär att den mening som avser den *näst största mängden* gäller. Är saken av den karaktären att en kvantitetsgradering inte är möjlig, saknas dock förutsättningar för sammanläggning av rösterna (prop. 1969:128 s. B 242).

4.17.2 Beslutet

Beslutsskäl

Ett beslut ska enligt 4 kap. 17 § andra stycket *första meningen* innehålla skälen för beslutet. Enligt *andra meningen* får skälen utelämnas om en motivering kan anses överflödig.

Vad som gäller angående motivering av beslut påverkas även av förvaltningslagens bestämmelser i 32 § FL. Enligt paragrafens första stycke ska ett beslut som antas påverka någons situation på ett inte obetydligt sätt innehålla en klagande motivering, om det inte är uppenbart obehövligt. En sådan motivering ska innehålla uppgifter om vilka föreskrifter som har tillämpats och vilka omständigheter som har varit avgörande för myndighetens ställningstagande. I uttrycket klagande ligger att skälen måste presenteras på ett sådant sätt att de blir begripliga för den enskilde. I detta krav ligger även att LM ska använda ett språk som är enkelt, korrekt och anpassat så att besluten är begripliga för mottagarna.

Det andra och tredje stycket i 32 § FL rör specifika undantag från beslutsmotivering som sällan träffar förrättningshandläggning i generell bemärkelse. Dock rör undantag i punkten tre i 32 § hänsyn till en persons särskilda förhållanden eller rikets säkerhet och kan komma att bli aktuellt i särskilda fall. Förvaltningslagens krav på beslutsmotivering går utöver kraven som ställs i fastighetsbildningslagen, det tillsammans med att det finns en senare och mer utförlig specialmotivering till förvaltningslagens bestämmelser har lett till bedömningen att förvaltningslagen ska tillämpas i viss utsträckning avseende beslutsmotivering. Det som klargjorts i FL rörande beslutsmotivering är att även beslut som inte är överklagningsbara ska motiveras. FL är även mer specifik kring vilka situationer där undantag från beslutsmotivering kan göras. Dessa räknas upp i andra stycket i 32 § FL. Det kan nämnas att det inte finns något specifikt undantag för gynnande beslut.

Motiveringsskyldigheten innebär att LM ska ange de skäl som bestämt utgången i ärendet. Motiveringsskyldigheten gäller även förfaranden som rör sakfrågan i ärendet. Formellt gäller den för alla beslut under handläggningen som har faktiska verkningar för den enskilde. Många av de beslut som förekommer under handläggning kan dock inte få sådana verkningar som avses med bestämmelsen. Exempel på sådana beslut som inte kräver motivering är bland annat beslut om att samråda, kalla till sammanträde och att begära in kompletteringar i ett ärende.

Motiveringsskyldigheten begränsas även i viss mån i 32 § FLs första stycke på så sätt att motivering inte krävs om den är uppenbart obehövlig. Vilket kan tolkas som en viss skärpning mot kraven i FBL som anger att motivering inte krävs om den anses överflödigt. Undantagsregeln ska även tolkas snävt, se Prop. 2016/18:180 s. 321. Det är viktigt att bedöma att det är uppenbart obehövt ur ett objektivt perspektiv, och de situationer som pekas ut i förarbetet till FL är avskrivning av ett ärende efter återkallelse eller ett beslut som tillgodoser den enskildes önskemål uteslutande av den enskildes uppgifter och när det inte finns någon enskild motpart som kan ha ett intresse av att ta del av en motivering för att överväga ett överklagande. Vid förrättningshandläggning kan det finnas parter, om än inte enskilda, som kan ha intresse av beslutsmotivering för möjlighet att bedöma om ärendet ska överklagas. Men oavsett detta, kan de delar av beslutet som i gynnande fall inte rör ett allmänt intresse anses träffas av undantaget i 32 § 1 st. FL.

Hur omfattande en motivering ska vara går inte att ange generellt. I kontroversiella frågor behövs normalt en utförlig redovisning av LM:s ställningstagande. I praktiken torde det inte möta några svårigheter att välja ut de skäl som lämpligen bör redovisas i beslutet. Ett elementärt krav är att lagrum utsätts i den mån beslutet bygger på ett sådant.

Ibland kan utredningen, som redovisas vid förrättningen, lämna utrymme för olika uppfattningar om sakläget. LM bör i sådana fall redovisa sin uppfattning om detta.

Skönsmässiga överväganden, dvs. bedömningar som görs som uppskattning i ett ärende beroende på olika faktorer, bör motiveras på ett sådant sätt att sakägaren förstår hur LM resonerat. Intetsägande allmänna fraser bör undvikas. Det är inte tillfredsställande att utan anknytning till en

klargörande sakframställning eller annat material som motivering anföras bara *hänsyn till omständigheterna i ärendet* (prop. 1969:128 s. B 243).

Ofta är slutsatserna av föreliggande omständigheter självklara, t.ex. vid avstyckning enligt plan. Det räcker då att ange planförutsättningarna. I andra fall åter är det befogat med en redovisning av LM:s överväganden på grundval av de omständigheter som är av betydelse. Något krav på att särskilja redovisningen av sakförhållanden och LM:s överväganden har inte ställts. Normalt utgör båda delarna skäl på vilka beslutet grundas. Ha alltid med som utgångspunkt att det för mottagarna ska vara tydligt och klart hur LM kommit fram till det aktuella beslutet.

Beslut i samförstånd

Flertalet förrättningsbeslut tillkommer i fullt samförstånd mellan dem som representerar *allmänna* och *enskilda* intressen. I sådana fall erfordras ofta endast ringa beslutsmotivering. Detta är exempelvis fallet vid fastighetsbildningsbeslut för genomförande av plan, när det inte finns några motstående intressen vare sig mellan enskilda eller mellan enskilda och det allmänna och ansökan klart anger förrättningens omfattning.

Motivering överflödig och uppenbart obehövlig

I vissa fall är motivering av beslut helt överflödig, exempelvis beträffande *kostnadsfördelningsbeslut*, när det endast finns en sakägare eller när en klar kontraktsbestämmelse reglerar kostnaderna, t.ex. vid avstyckning, eller beslut rörande *tekniska åtgärder*, t.ex. om och hur karta ska upprättas.

Motivering nödvändig

I vissa andra situationer är det däremot särskilt viktigt att motivering redovisas med tillbörlig omsorg, främst vid beslut som innebär avgörande vid *motstående intressen* mellan enskilda, mellan enskilda och det allmänna eller mellan olika allmänna intressen. Beslut om *avvisning* och beslut om *inställande* som inte grundar sig på återkallelse måste i regel också motiveras omsorgsfullt. Detsamma gäller ersättningsbeslut som inte grundas på överenskommelse. Redovisning av skälen för beslut enligt reglerna för skydd av innehavare av fordran i 5 kap. 16 § första stycket och i förekommande fall 5 kap. 18 § andra stycket är även av stor betydelse med hänsyn till de betydelsefulla ekonomiska frågor som LM genom beslut avgör.

Beslut grundat på överenskommelse m.m.

Vid beslut, som grundas på överenskommelse eller medgivande, utgör överenskommelsen vad man kan kalla *nödvändigt* beslutsskäl, t.ex. enligt 5 kap. 18 §, 6 kap. 3 § eller 7 kap. 8 §. Dessa lagrum bör då anges. Motsvarande gäller beslut som meddelas med stöd av vissa lagregler som anger gränserna för tvångsåtgärder eller undantag från bestämmelser till skydd för allmänt intresse, t.ex. när inlösningsreglerna i 8 kap. tillämpas eller beslut grundas på någon undantagsbestämmelse i 3 kap., t.ex. 3 kap. 9 eller 10 §.

Uppgift om hur beslut överklagas

Enligt 4 kap. 17 § andra stycket *tredje meningen* ska beslut, som har meddelats i samband med att förrättningen har avslutats eller ställts in och

beslut, som får överklagas särskilt, dessutom innehålla uppgift om hur de kan överklagas. Detta regleras i 15 kap.

4.17.3 Beslut vid sammanträde

Meddelas beslut vid sammanträde ska det enligt 4 kap. 17 § tredje stycket läsas upp för de närvarande. Underrättelse om beslutet ska också ske enligt 4 kap. 33 a § på samma sätt som beslut som har fattats i annan ordning.

4 kap. 18 § Kallelse till sammanträde

18 § Till första sammanträdet under förrättningen skall samtliga kända sakägare kallas. Kallelse behövs dock inte, om det kan antas att sakägaren ändå infinner sig. Om det finns anledning anta att det finns okända sakägare, skall kallelse utfärdas även på dessa. I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver de som är sakägare endast därför att de har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut inte kallas. För den som har framställt yrkande gäller dock första stycket. Kallelse skall delges sakägarna i god tid före sammanträdet.
Lag (2004:393).

4.18.1 Kallelse till första sammanträdet

Kända sakägare

LM ska enligt 4 kap. 11 § utreda vilka som är sakägare i förrättningen. Samtliga kända sakägare ska enligt 4 kap. 18 § första stycket *första meningen* kallas till första sammanträdet.

Det första sammanträdet kan liknas vid *stämningsförfarandet* i tvistemål. Det är i allmänhet vid detta som sakägarna får del av ansökan om fastighetsbildning.

Det vanligaste är att kallelsen är skriftlig och att den sänds som brev tillsammans med ett delgivningskvitto, som ska undertecknas av sakägaren och återsändas till LM. I det fall att det inte är helt klart att förrättningen ska genomföras ska LM i kallelsen till första sammanträdet underrätta sökanden om att förrättningen kommer att anses *återkallad* om denne inte infinner sig till sammanträdet (4 kap. 32 § tredje stycket och 17 § FBK).

Om *flera sammanträden* måste hållas kan det vara lämpligt att på det första sammanträdet besluta om hur kallelse ska ske i fortsättningen. Se även 4.19 Kallelse till nytt sammanträde och 4.20 Delgivning.

Kallelse kan undvaras

Kallelse behövs inte enligt *andra meningen* om det kan antas att sakägaren ändå infinner sig. Vanligtvis har sakägarna ett sådant personligt intresse av åtgärden att de inställer sig till ett sammanträde eller låter sig representeras vid detta. Därför kan det i vissa fall vara lämpligt att sakägare kallas på ett enklare sätt, t.ex. per telefon eller brev, utan delgivningsförfarande. Det är emellertid LM som tar risken för att sammanträdet får ställas in på grund av att sakägare uteblir.

Okända sakägare

När det finns anledning anta att det finns okända sakägare, ska enligt *tredje meningen* kallelse utfärdas även på dessa. LM är enligt 4 kap. 11 § första stycket skyldig att i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Det kan emellertid inte undvikas att kännedom inte alltid kan erhållas om alla sakägarna. Kallelse av okända sakägare ska göras genom kungörelse. Hur detta går till och vilka olika möjligheter som står till buds är redovisat i Handbok delgivning.

4.18.2 Kallelse av delägare i samfällighet och servitutshavare

Kallelse behövs inte

I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver enligt 4 kap. 18 § andra stycket *första meningen* de som är sakägare endast därför att de har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut inte kallas.

Delägare i samfällighet

Överförs mark från samfällighet eller upplåts eller ändras servitut, som gäller i samfälld mark, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om detta under förrättningen. Ersättning till delägare ska dock i vissa fall fastställas. Se 6.6 Ersättning till delägare.

Om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning enligt 6 kap. 6 § inte behöver fastställas utan yrkande, får enligt 6 kap. 7 § underrättelse om förrättningsansökan lämnas till någon eller några av delägarna. I sådant fall får fastighetsbildningsbeslut meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

Om en förrättning berör samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening är föreningen sakägare i stället för delägarna enligt 4 kap. 11 § fjärde stycket.

Innehavare av s.k. onyttigt servitut

Inte heller innehavare av s.k. onyttiga servitut (jämför 7 kap. 5 § tredje stycket), dvs. servitut som uppenbarligen är övergivna och vars upphävande uppenbarligen inte minskar den härskande fastighetens värde, inte kallas. Denne behöver inte heller underrättas om meddelade beslut (se 4 kap. 33 a § tredje stycket). Däremot ska underrättelse om förrättningsansökan alltid ske till ägare med känd postadress (7 kap. 5 § tredje stycket *andra meningen*).

Sakägare har framställt yrkande

Om sakägare som avses i denna bestämmelse framställt yrkande, gäller enligt 4 kap. 18 § andra stycket *andra meningen* bestämmelsen i första stycket. Kallelse och underrättelse om meddelade beslut ska då alltså ske enligt huvudreglerna.

4.18.3 Delgivning i god tid

Kallelse ska delges sakägarna i god tid före sammanträde. Begreppet *i god tid* har en flexibel innebörd. För normalfallet torde ca *tio dagar* räcka. Om saken är mycket enkel och kommunikationerna till sammanträdesplatsen goda, kan ibland en kortare tid godtas. När det gäller förrättningar och då sakägare är bosatta på mycket stort avstånd från platsen för sammanträdet krävs längre kallelsetid. Kallelserna ska i sådana fall sändas iväg i så god tid att delgivning kan beräknas ske ungefär *fjorton dagar* före sammanträdet.

Vanlig delgivning av kallelse måste påbörjas så tidigt att den vid behov kan fullföljas med andra delgivningsförfaranden i god tid före sammanträdet.

4 kap. 19 § Kallelse till nytt sammanträde

19 § Bestämmelserna i 18 § gäller även då nytt sammanträde utsättes. Kallelse på okända sakägare behövs dock ej, om de kallats tidigare under förrättningen. Om vid sammanträde tillkännagivits tid och plats för nästa sammanträde, behöver ej kallelse delges den som kallats i föreskriven ordning till det sammanträde då tillkännagivandet skett.

4.19.1 Kallelse

Förrättningssammanträde

Bestämmelserna i 4 kap. 18 § gäller enligt 4 kap. 19 § första stycket *första meningen* i princip även för kallelse till fortsättningssammanträde. Vid utlysande av nytt sammanträde ska kallelser utfärdas och delges på samma sätt som gäller beträffande första sammanträdet.

Kallelse på okända sakägare kan underlåtas

Vissa undantag från *första meningen* gäller dock enligt *andra meningen*. Kallelse på okända sakägare kan underlåtas, om sådan utfärdats tidigare under förrättning.

4.19.2 Undantag

Om vid sammanträde tillkännagivits tid och plats för nästa sammanträde, behöver enligt 4 kap. 19 § andra stycket inte kallelse delges den som kallats i *föreskriven ordning* till det sammanträde då tillkännagivandet skett. Sakägare som inte är närvarande behöver alltså inte särskilt underrättas utom i det fall då han inte delgivits kallelse till det sammanträde då tillkännagivandet sker. Så kan vara fallet när förrättningen visar sig beröra *ytterligare* fastigheter.

LM får bedöma från fall till fall om den i 4 kap. 19 § andra stycket medgivna inskränkningen beträffande delgivningsskyldigheten ska komma till användning. Om bara en del av sakägarna är närvarande, när tid och plats för nästa sammanträde tillkännages, kan det ibland vara motiverat att ändå kalla övriga sakägare i vanlig ordning. Så är fallet särskilt när det är angeläget att sakägarna kommer till sammanträde (prop. 1969:128 s. B 250).

4 kap. 20 § Delgivning

20 § Delgivning skall ske enligt allmänna bestämmelser angående delgivning, om ej annat föreskrivits i denna lag.

Vid sammanträde får lantmäterimyndigheten efter sakägarnas hörande bestämma särskild ordning för delgivning. När sakägare första gången kallas till sammanträde, skall delgivning av kallelsen dock alltid ske enligt första stycket. *Lag (1995:1394).*

4.20.1 Allmänt om delgivning

Delgivningslagen

Delgivning ska enligt 4 kap. 20 § första stycket ske enligt allmänna bestämmelser för delgivning, dvs. enligt DelgL och DelgF. Delgivning innebär att en handling ska överbringas på sådant sätt att avsändaren får kännedom om eller – på grund av legala presumtioner – kan utgå från att handlingen verkligen når adressaten. Delgivningssättet ska väljas med utgångspunkt från att det ska vara ändamålsenligt med hänsyn till handlingens innehåll och omfattning och medföra så lite kostnader och besvär som möjligt (4 § DelgL).

Olika sätt för delgivning

- *Vanlig delgivning* (16–18 §§ DelgL).
- *Muntlig delgivning* (19–21 §§ DelgL).
- *Förenklad delgivning* (22–26 §§ DelgL).
- *Särskild delgivning med juridisk person* (27–30 §§ DelgL).
- *Stämningsmannadelgivning* (31–46 §§ DelgL).
- *Kungörelsedelgivning* (47–51 §§ DelgL).

Den praktiska handläggningen av de olika sätten för delgivning finns beskrivna i Handbok delgivning.

Omfattande handling

Om den handling som ska delges är omfattande eller om det av annan anledning är olämpligt att skicka eller lämna handlingen, får LM enligt 5 § DelgL besluta att handlingen i stället hålls tillgänglig hos LM eller på någon annan plats. LM ska i sådant fall delge sakägarna ett meddelande om detta och under vilken tid handlingen hålls tillgänglig.

5 § DelgL får inte tillämpas för delgivning av en ansökan men kan tillämpas för bilagor till en sådan.

FBL:s bestämmelser

Fastighetsbildningslagens delgivningsbegrepp

När delgivning ska ske används termen *delgivning* i lagtexten. Om termen *underrättelse* eller liknande används utan *kombination* med termen delgivning behöver alltså delgivningsreglerna inte iakttas.

Bestämmelser om delgivning i FBL

Det finns bestämmelser om att delgivning av ansökan i vissa fall ska ske i 4 kap. 15 § första stycket *första meningen*, att delgivning av kallelse till sammanträde enligt 4 kap. 18 § tredje stycket och 19 § andra stycket samt delgivning av underrättelse om uppkommen fråga om inlösen enligt 8 kap. 7 § första stycket. Av motivuttalande framgår att föreläggande i enlighet med 4 kap. 9 § om komplettering av ansökan ska delges (prop. 1969:128 s. B 218).

I vissa fall, då sakägare ska underrättas om någonting som gäller förrättningen, är delgivning *inte* obligatorisk men kan vara lämplig (jämför 25 § andra stycket FL). Detta gäller t.ex. *underrättelse om officialinitiativ* med stöd av 12 kap. 8 § andra stycket.

För det fall att *avstyckning* av viss överlåtten ägovidd söks och senare återkallats av *överlåtaren* eller *förvärvaren*, bör från rättssäkerhetssynpunkt övriga sakägare *delges* underrättelse om sådan återkallelse som avses i 10 kap. 8 § andra stycket. Motsvarande gäller vid *klyvning* beträffande underrättelse som avses i 11 kap. 2 § andra stycket.

Särskilda delgivningsbestämmelser finns dessutom i 4 kap. 21 och 22 §§.

4.20.2 Särskilda bestämmelser

LM får efter sakägarnas hörande enligt 4 kap. 20 § andra stycket *första meningen* besluta om att för förrättningens fortsättning använda *andra former* för delgivning av kallelser m.m. Beslutet måste meddelas vid ett sammanträde. Detta innebär dock inte att förfarandet måste *godkännas* av sakägarna. Det vanligaste är dock att man kommer överens om att t.ex. kallelse får ske per brev utan delgivning.

När en sakägare första gången kallas till ett sammanträde, ska enligt *andra meningen* kallelsen *alltid* delges. Första gången en sakägare kallas till ett sammanträde är inte alltid det första sammanträdet i förrättningen. Tilläggsyrkande m.m. kan göra att sakägarkretsen *förändras* under förrättningens gång.

4 kap. 21 § Sakägare som vistas utomlands

21 § Vistas ägare av fastighet eller ställföreträdare för denne stadigvarande utom riket och kan delgivning ej ske här i riket med känt ombud, får handlingen lämnas till den som förvaltar eller brukar fastigheten.

Den till vilken handlingen lämnats är skyldig att snarast sända handlingen vidare till den sökta, om det kan ske. Han skall erinras därom, när handlingen lämnas till honom. Är den söktes uppehållsort känd, skall lantmäterimyndigheten därjämte med posten sända honom meddelande om delgivningen.

Delgivningen anses ha skett, när handlingen lämnats enligt första stycket. *Lag (1995:1394).*

4.21.1 Delgivning med förvaltare eller brukare

Bestämmelse om *surrogatdelgivning* av fastighetsägare eller ställföreträdare för denne, som stadigvarande vistas utomlands, finns i 4 kap. 21 § första stycket. Om i en sådan situation delgivning inte kan ske med känt ombud får handlingen lämnas till den som *förvaltar* eller *brukar* fastigheten.

Den som fått sig anförtrödd tillsynen eller brukandet av fastigheten kan antas stå i mera fortlöpande kontakt med ägaren och torde i regel ha de bästa möjligheterna att överbringa meddelanden till ägaren, i varje fall om denne inte ställt särskilt ombud för sig.

Bestämmelsen har den innebörden att delgivningsförsändelsen *inte* får lämnas till den som enbart brukar *en del av* fastigheten. Den som t.ex. hyr en lägenhet i en hyresfastighet eller arrenderar ett område för fritidsändamål, är således inte berättigad att ta emot en delgivningsförsändelse enligt bestämmelsen i 4 kap. 21 § första stycket. Däremot möter inte något hinder att lämna delgivningshandling till en hyresgäst, som hyr en *hel villafastighet* (prop. 1969:128 s. B 251 f.) eller till en *jordbruksarrendator* som har *gårdsarrende* på hela fastigheten.

Lagrådet har i förarbetena till FBL betonat att – även utan en föreskrift härom – handlingen inte får lämnas till någon som *rättsstridigt* brukar eller förvaltar en fastighet. LM bör dock kunna utgå från att den som brukar eller förvaltar en fastighet också äger rätt därtill, om inte annat framkommer (prop. 1969:128 s. B 1109 f.). Kallelse får enligt motiven *inte* heller överlämnas till någon som är att anse som *motpart* till fastighetsägaren (prop. 1969:128 s. B 251).

Bestämmelserna i 4 kap. 21 § första stycket är en specialform av surrogatdelgivning som endast gäller vid fastighetsbildning.

4.21.2 Vidarebefordran

Den till vilken handlingen överlämnats är skyldig att snarast sända handlingen vidare i enlighet med 4 kap. 21 § andra stycket *första meningen*. Bestämmelsen innebär emellertid *inte* att förvaltaren eller brukaren får ersätta fastighetsägaren vid förrättningshandläggningen.

LM ska enligt *andra meningen* erinra förvaltaren eller brukaren om skyldigheten att vidarebefordra försändelsen. Det åligger dessutom LM enligt *tredje meningen* att skicka ett meddelande om delgivningen till den sökta, om dennes uppehållsort är känd. Det är då tillräckligt med vanlig postförsändelse.

4.21.3 Delgivningens fullbordan

Delgivningen anses enligt 4 kap. 21 § tredje stycket ha skett, när handlingen har överlämnats till brukaren eller förvaltaren.

4 kap. 22 § Kollektivdelgivning

22 § Vad som föreskrivits om delgivning med delägare i samfällighet äger motsvarande tillämpning vid delgivning med delägare i fastighet, som innehas under samäganderätt av flera än tio, och med innehavare av servitut som gäller till förmån för flera än tio fastigheter med skilda ägare. *Lag (1971:1035).*

Delgivning med samfällighet

I 14 § första stycket DelgL finns bl.a. bestämmelser om delgivning med delägare i en samfällighet eller med medlemmar i en sammanslutning för vilken det finns en *styrelse* eller någon *annan* som är utsedd att förvalta samfällighetens eller sammanslutningens angelägenheter. I en samfällighetsförening är en styrelseledamot delgivningsmottagare. Om det är samfällighetsföreningen som ska delges regleras detta i 13 § DelgL eftersom föreningen är en juridisk person. Om det däremot är delägarna i samfälligheten och inte samfällighetsföreningen som sådan som ska delges är det 14 § DelgL som är tillämplig.

I 49 § första stycket DelgL finns bl.a. bestämmelser om delgivning med delägare i en samfällighet, när denna inte företräds av en känd styrelse eller förvaltare och inte heller någon sammankallande finns. Kungörelsedelgivning får då ske, om delägarna i samfälligheten är flera än tio.

Samägd fastighet m.m.

DelgL:s regler om kollektivdelgivning får enligt FBL ske i ytterligare *två fall* enligt 4 kap. 22 §, nämligen vid delgivning med delägare i fastighet som innehas under *samäganderätt av flera än tio* och med innehavare av *servitut* som gäller *till förmån för flera än tio* fastigheter med skilda ägare.

Observera att om en fastighet ägs av ett dödsbo med mer än tio delägare, är bestämmelsen inte tillämplig eftersom dödsboet är *en* juridisk person. I det fallet finns emellertid särskilda regler i 18 kap. 1 a § ÄB som innebär att en boutredningsman eller den som sitter i boet är delgivningsmottagare.

Kungörelsedelgivning

Kungörelsedelgivning sker genom att handlingen hålls tillgänglig viss tid hos LM eller på en plats som myndigheten bestämmer. Ett meddelande om detta ska föras in i Post- och Inrikes Tidningar (www.bolagsverket.se/poit/). Om det finns skäl för det ska ett meddelande även föras in i ortstidning. Det gäller främst kungörelser som rör en enskild person som på goda grunder kan antas uppehålla sig på en viss ort. I många fall finns det alltså skäl att annonsera *både* i Post- och Inrikes tidningar *och* ortstidning. LM ska även skicka ett meddelande om delgivningen till *någon eller några* av de personer som söks för delgivning för att vara tillgänglig för alla dem som avses med delgivningen (se Handbok delgivning). Handbok delgivning

4 kap. 23 § Ofullständig delgivning

23 § Har sakägare ej i föreskriven ordning kallats till sammanträde, skall nytt sammanträde utsättas, såvida icke sakägaren ändå infunnit sig eller medger att förrättningen likväl slutföres. Utan hinder av vad sålunda föreskrivits får sådan förrättningsåtgärd vidtagas som ej i nämnevärld mån inverkar på sakägarens rätt.

Nytt sammanträde vid ofullständig delgivning

Bestämmelserna i 4 kap. 23 § *första meningen* är uttryck för principen att samtliga sakägare ska ha *beretts tillfälle* att inställa sig vid sammanträde för att detta ska få hållas. Detta gäller såväl i fråga om det första förrättningsammanträdet som beträffande eventuella ytterligare sammanträden. För att sammanträde ska kunna hållas fordras sålunda antingen att sakägarna i föreskriven ordning *delgivits* kallelse eller att, om så inte skett, sakägarna ändå kommer *tillstädes*.

Har frånvarande sakägare inte kallats i föreskriven ordning, ska i princip nytt sammanträde sättas ut och nytt kallelseförfarande äga rum. Detta gäller även för det fall att sakägaren blivit känd för LM så sent, att sakägaren inte kunnat kallas till sammanträdet.

Om kallelse på *okända sakägare* utfärdats, föranleder den omständigheten att LM först vid sammanträdet eller därefter får kännedom om en sakägare inte att sammanträdet måste inställas och nytt sammanträde sättas ut. Sådan sakägare ska nämligen *anses delgiven i behörig ordning* genom publiceringen av kallelsen på okända sakägare. Hinder möter dock inte för LM att i sådant fall sätta ut ett nytt sammanträde, om omständigheterna i det särskilda fallet motiverar detta.

Vissa eftergifter medges i bestämmelsen att nytt sammanträde måste sättas ut och att fortsatt handläggning ska anstå i väntan därpå. Om den uteblivne sakägaren medger att förrättningen slutföres, är således nytt sammanträde inte behövligt av hänsyn till denne.

Vissa förrättningsåtgärder får företas vid ofullständig delgivning

LM får enligt *andra meningen* vidta sådan åtgärd som inte i nämnevärld mån inverkar på den uteblivne sakägarens rätt, även om sakägare inte i föreskriven ordning kallats till sammanträdet.

Gemensamt för 4 kap. 23 § första och andra meningarna

De nu angivna reglerna ska inte tillämpas i fråga om ny ägare av fastighet, om förre ägaren delgivits kallelse eller inställt sig vid sammanträde medan han ännu var ägare. Om ägarbyte skett därefter ankommer det på den förre ägaren att förmedla uppgiften till den nye.

Bestämmelserna gäller naturligtvis inte beträffande sådan förrättning som enligt 4 kap. 14 § andra stycket får handläggas utan sammanträde.

4 kap. 24 § Underrättelse i vissa fall

24 § Om en sådan nämnd som avses i 15 § tredje stycket har begärt det, skall lantmäterimyndigheten underrätta nämnden om tid och plats för sammanträde. Lag (2004:393).

LM ska underrätta BN om tid och plats för sammanträde, om BN begärt detta (prop. 2003/04:115 s. 18 f. och 37). En sådan begäran kan ha framställts i ett enskilt ärende som LM har samrått med BN om (jämför 25 § första stycket). Begäran kan också följa av en särskild överenskommelse mellan myndigheterna eller av en ensidig förklaring från byggnadsnämndens sida (se 4.15.3 Underrättelse till BN). Sedan begäran har framställts är LM skyldig att underrätta nämnden om samtliga sammanträden som hålls i ärendet.

4 kap. 25 § Utredning och föreläggande om tillstånd

25 § Lantmäterimyndigheten ska utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Om det inte finns hinder mot denna, ska myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan och ombesörja de tekniska arbeten och de värderingar som behövs för att genomföra åtgärden. Myndigheten bör då rådgöra med sakägarna. Vid behov ska myndigheten samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden.

Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om fastighetsbildningen är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts. *Lag (2014:205).*

Förarbeten:

Prop. 1969:128 s. del B s. 262 f., prop. 2000/01:138 s. 47, prop. 2002/03:116 s. 145–146, prop. 2013/14:58 s. 29 f.

Innehåll och disposition

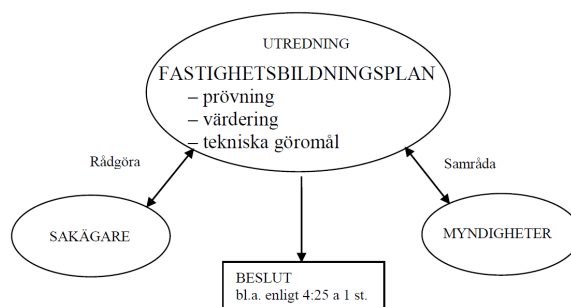
Avsnittet till lagrummet 4 kap. 25 § behandlar i första stycket vad förrättningslantmätarens huvudsakliga ansvar och arbetsuppgifter genom förrättningen består i – att utreda förutsättningarna för ärendet, rådgöra med sakägare och samråda med övriga myndigheter eller liknande. Detta avsnitt till det första stycket redogör för syftet med arbetsuppgifterna och betydelsen för att detta sker, samt att LM hanterar rätt saker i rätt ordning. T.ex. är en inledande tidig sakägarkontakt avgörande för att få en effektiv fortsatt förrättningsprocess, dels för att sakägarna sitter inne på mycket information som behöver komma förrättningslantmätaren till del, dels för att sakägaren tidigt behöver få del av myndighetens kostnadsuppskattning för att denna ska kunna agera på ett sätt i förrättningsprocessen så att arbetet riktas in på en för sökanden önskvärt resultat.

Det andra stycket behandlar möjligheten för LM att rikta krav på sökanden att inkomma med tillstånd som är nödvändiga för att genomföra fastighetsbildningen. Detta sätt att med ett skriftligt förfarande förelägga om viss handling hos sakägare sker normalt som ett andra steg efter att dialoger skett muntligen mellan LM och sakägaren.

Motsvarande bestämmelse för fastighetsbestämning finns i 14 kap, för prövning av ledningsrätt i 19 § LL, för prövning enligt anläggningslagen i 21 § AL samt vid förrättning för äganderättsutredning och legalisering finns särskilda motsvarande bestämmelser i ÄULL. Läs mer i motsvarande bestämmelser i dessa avsnitt och handböcker.

4.25.1 Utreda, rådgöra och samråda

Det åligger LM enligt 4 kap. 25 § första stycket att utreda förutsättningarna för fastighetsbildning, pröva att hinder inte möter, utarbeta fastighetsbildningsplan samt att utföra tekniska arbeten och värderingar. LM ska därvid rådgöra med sakägare och vid behov samråda med myndigheter.



Utredning

LM:s utredningsplikt

Enligt 4 kap. 25 § första stycket *första meningen* åligger det LM att utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Detta utesluter givetvis inte att utredningsarbetet i viss utsträckning kan ha vidtagits redan innan ansökan kommit in till LM av t.ex. sakägare eller kommun. LM:s utredningsplikt hör till de moment som skiljer LM:s handläggning från domstolarnas. Vid domstolarna har parterna i princip hela ansvaret för utredningen.

Rättsfall: Utredning av ansökan bristfällig

MÖD, 2018-10-09, F 9211–17. Det framgick varken LM:s beslut eller av utredningen i övrigt att LM hade prövat sökandens yrkande om att även en befintlig vattenledning skulle ingå i det servitut som LM bildat. LM hade således inte prövat ansökan i dess helhet, vilket innebar att det förekommit ett handläggningsfel hos LM varvid MÖD återförvisade till LM.

Rättsfall: Utredning om överenskommelse bristfällig

MÖD, 2016-02-16, F 6227–15. Domstolen konstaterade ett handläggningsfel i ärende där LM hade behandlat ett tilläggsyrkande om ersättning, och tillerkänt den begärande parten ytterligare ersättning utöver den överenskommelse om ersättning som träffats mellan parterna. Det saknades vidare redovisning om utredning av frågan i beslutshandlingarna.

Utredningens omfattning

Utredningen ska avse de omständigheter av *materiellt* slag som inverkar på fastighetsbildningens tillåtlighet. Ofta blir denna utredning mycket enkel. I självklara fall, t.ex. vid fastighetsbildning enligt en aktuell plan, kan den inskränka sig till enbart ett konstaterande att åtgärden överensstämmer med planen. Utredningen måste självfallet klarlägga hur fastighetsindelningen ser ut i berört område, dvs. hur marken är uppdelad i fastigheter och samfälligheter samt om begränsade rättigheter belastar området. Det ska också utredas vilka planer och bestämmelser som gäller, markens beskaffenhet i den mån det kan vara av intresse i ärendet såsom topografi, bärighet, förhållanden i omgivningen m.m. Vid utredningen ska också beaktas de enskildas önskemål och behov. Utredningen i ett ärende ska göras i den omfattning som behövs för att detta ska kunna avgöras.

Rättsfall: Tidig utredning borde konstaterat åtgärden otillåten

MÖD, 2023-06-16, F 1575-23. Debiteringsmål. MÖD fann att LM redan i det inledande skedet av handläggningen kunnat konstatera att begärd fastighetsbildning inte var tillåten med hänsyn till gällande detaljplan. Därmed hade förrättningen, efter en första genomgång av förutsättningarna i ärendet, kunnat avbrytas förhållandevis omgående. Förrättningsansökan avsåg avstyckning och fastighetsreglering i syfte att bilda en ny tredimensionell industrifastighet för garageändamål. Fastigheterna låg inom detaljplan med den enda användningsbestämmelsen B (bostäder).

Rättsfall: Utredning behöver ske i tidigt skede av förrättning

MÖD, 2023-04-04, F 7526-22. MÖD bedömde att LM i ett tidigt skede av handläggningen borde ha utrett de grundläggande förutsättningarna för att bilda ett officialservitut. Domstolen menade att om så hade skett kunde förrättningen ha avbrutits tidigare. Med hänsyn härtill satte MÖD ned förrättningskostnaden.

Rättsfall: Utredning av tillåtlighetsfrågan bristfällig

MÖD, 2020-11-26, F 10180-19. MÖD ansåg att den materiella frågan i förrättning som ställts in av LM inte utretts tillräckligt. Frågan rörde tillåtlighet för en pågående markanvändning (dammverksamhet). LM hade inte tagit självständig ställning i fråga om befintliga anläggningar var lagliga samt om fastighetsbildning kunde tillåtas oavsett tillåtlighetsfrågan. LM hade samrått med LSt och förlitat sig på deras yttrande. Domstolen upphävde inställelsebeslutet och återförvisade ärendet till LM för fortsatt handläggning.

Rättsfall: Rekonstruktion av äldre gräns skulle gjorts

MÖD, 2020-12-21, F 2606-19. När det vid en fastighetsbestämning varit osäkert om en återfunnen markering utgjorde råsten eller visare skulle rekonstruktion av gräns gjorts med utgångspunkt från förrättningskarta från gränsens tillkomst. De markeringar som hittats hade sedan kunnat jämföras genom inpassning med den rekonstruerade gränsen. Avsaknaden av sådan utredning utgjorde en brist i ärendet som inte kunde läkas i MÖD. Ärendet återförvisades till LM för förnyad handläggning.

Det räcker inte för LM att inskränka sig till att konstatera att de *lagliga* förutsättningarna för fastighetsbildningen finns. Myndigheten måste också uppmärksamma frågan om de *faktiska* möjligheterna att genomföra fastighetsbildningen. Detta gäller i huvudsak vid större förrättningar, främst vid omfattande fastighetsregleringar.

Utredningen ska vidare omfatta förrättningens *finansiella* frågor. Av särskild vikt är det att flm i gör en beräkning av kostnaderna för såväl själva förrättningen som de arbeten vilka sakägarna gemensamt eller enskilt ska utföra i anslutning till förrättningen. Detta ska göras även om en sådan beräkning inte kan anses nödvändig för bedömning av om villkoren för fastighetsbildning är uppfyllda (prop. 1969:128 del B s. 262). Rådgörande av detta slag sker lämpligen på ett tidigt stadium av förrättningen och ska avse ett klarläggande av de ekonomiska förutsättningarna för och konsekvenserna av fastighetsbildningen (prop. 1969:128 del B s. 270).

Sakägarna bör ha möjlighet att grunda sina ståndpunktstaganden på en allsidig bedömning av de finansiella frågorna. Eftersom resultatet av den utredningen i allmänhet är av betydelse för sakägarnas ställningstagande i olika sammanhang, är det angeläget att de i rätt tid får den information som ger sakägaren en fullständig bild av de ekonomiska frågorna. Även frågor om statligt stöd och skattefinansiella effekter ska behandlas i de fall det påverkar förrättningen, dess kostnader, eller i det fall förrättningen ger skattemässiga konsekvenser för sakägarna. Utredningen ska alltså även presentera ett klarläggande av de fastighetsekonomiska och privatekonomiska konsekvenserna av förrättningen (prop. 1969:128 del B s. 270).

Enligt 4 kap. 25 § första stycket *andra meningen* ska LM, om vid prövningen hinder inte visar sig föreligga mot fastighetsbildningen, utarbeta den fastighetsbildningsplan som är behövlig för åtgärdens genomförande. LM ska också enligt bestämmelsen ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs. För dessa moment hänvisas till 4 kap. 27–

28 §§ och 5 kap. 9–14 §§. Fastighetsbildningsplan behövs inte alltid. Däremot måste en prövning av tillåtligheten av fastighetsbildningen alltid ske.

Genomförande av förrättning och fastighetsbildningsplan

Fastighetsbildningsplan upprättas efter behov

Fastighetsbildningsplan upprättas om det behövs. Vid mer omfattande fastighetsregleringar med komplexa lösningar behövs ofta fastighetsbildningsplan.

Fastighetsbildningsplanens syfte och innehåll

En fastighetsbildningsplan är ett *förslag till fastighetsindelning*, vilket är avsett att läggas till grund för fastighetsbildningsbeslutet (prop. 1969:128 s. B 271). Fastighetsbildningsplanen ska också innehålla nödvändiga servitut. Den är således ingen plan i PBL:s mening. Av underlaget till fastighetsbildningsplanen bör framgå den gällande fastighetsindelningen, vilka servitut som berör de fastigheter som förrättningen gäller och nyttjanderätter som belastar fastigheterna samt byggnader, vägar, ledningar och andra tekniska anläggningar av betydelse i ärendet. Föreslagen fastighetsindelning m.m. ska redovisas så att förslaget tydligt framgår och lätt kan utläsas. Fastighetsbildningsplanen ska upprättas med den noggrannhet som krävs av omständigheterna. Det finns ingen anledning att göra den mer omfattande än som behövs för de överväganden som ska ligga till grund för fastighetsbildningsbeslutet.

Alternativa förslag

Arbetet med fastighetsbildningsplanen eller planeringen för hur förrättningen ska genomföras kan i vissa fall med fördel påbörjas redan innan det är helt utrett att den avsedda åtgärden är tillåtlig. Tillåtlighetsprövningen kan nämligen behöva en utgångspunkt från ett eller flera förslag till fastighetsindelning. Alternativa förslag kan också vara av stor betydelse vid när LM rådgör med sakägarna och vid *samråd* med myndigheter (se nedan). För att nå en bra slutlig lösning behöver ofta flera alternativ diskuteras.

Sätt att genomföra förrättningen

När det gäller val av åtgärd eller åtgärdsordning i förrättningen finns det ett utrymme för LM att välja åtgärd för att på det mest lämpliga och rationella sättet uppnå syftet med ansökan (prop. 1969:128 del B s. 215 och 365 f.). Hanteringen av sökandens önskemål om vilka åtgärder som ska genomföras behandlas i avsnitt [4.8.2 Ansökans innehåll](#). Se även avsnitt [5 kap. 6 § Omfattning och genomförande](#).

Sakägarnas önskemål

Oberoende av om fastighetsbildningsplan upprättas eller inte bör sakägarnas önskemål tillgodoses så långt de ligger inom ramen för vad som kan tillåtas med hänsyn till de allmänna lämplighetsvillkoren och *avvägningen* mellan olika enskilda intressen respektive mellan enskilda och allmänna intressen.

Tillståndsbeslut

Vid vissa större fastighetsbildningsåtgärder kan det, sedan prövningen gett till resultat att hinder inte möter mot fastighetsbildningen, vara lämpligt –

ibland t.o.m. nödvändigt – att binda den fortsatta handläggningen genom ett tillståndsbeslut enligt 4 kap. 26 § första stycket. Sådant beslut ska dock meddelas endast när det är lämpligt att frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet avgörs på förhand.

Planmässiga överväganden

Tillåtlighetsprövningen kräver i många fall planmässiga överväganden. Den i 4 kap. 25 § första stycket andra meningen meddelade föreskriften får inte förstås så att den skulle innefatta hinder att sätta i gång planarbetet innan tillåtlighetsprövningen skett. Det är emellertid av ekonomiska skäl angeläget att LM i tveksamma fall inte lägger ner ett omfattande arbete på planeringen förrän tillståndsfrågan kan anses klarlagd. Enligt 4 kap. 31 § får LM inställa förrättningen efter att ha konstaterat att hinder föreligger mot fastighetsbildningen, innan utredningen i ärendet slutförts. Förrättningen kan alltså inställas också innan planering för förrättningens genomförande påbörjats (prop. 1969:128 s. B 270 f.).

Rådgöra med sakägare

LM bör enligt 4 kap. 25 § första stycket tredje meningen överlägga med sakägarna om de åtgärder ansökan avser och de yrkanden dessa har framfört. Att rådgöra har en vidare innebörd än rätten att föra talan vid sammanträde (beträffande föra talan, se 4.6.1 Jävsinvändning).

Vid genomförandet av de olika förrättningsgöromålen är det betydelsefullt att LM håller kontakt med sakägarna och inhämtar deras mening i olika frågor. Endast om förrättningsarbetet bedrivs på detta sätt är en positiv medverkan att påräkna från sakägarna i allmänhet. Värdet av en sådan medverkan kan inte nog understrykas. Genom 4 kap. 11 § har visserligen sakägarna tillförsäkrats rätt att föra sin talan i fastighetsbildningsfrågan men därmed har önskemålet att engagera dem i förrättningsarbetet inte blivit tillgodosett. Föreskriften om att rådgöra med sakägarna bör äga rum vid fullgörandet av de i bestämmelsen tidigare angivna göromålen bör främst komma till användning vid arbetet med fastighetsbildningsplanen men bör även kunna avse andra frågor, exempelvis det sätt på vilket de tekniska göromålen eller värderingarna ska utföras (prop. 1969:128 s. B 263).

Bestämmelsen om att rådgöra har tagit fasta på den praxis som råder i förrättningssammanhang att på ett mera informellt sätt upprätthålla kontakten mellan LM och sakägarna.

Exempelvis kan avstyckning och sammanläggning vara ett alternativ till marköverföring. En väsentlig skillnad mellan de båda metoderna är att avstyckning och sammanläggning inte rubbar befintliga avtalsrättigheter. Detta förhållande kan ibland vara värt att beakta när man väljer genomförandemetod. Speciellt i fall där det är fråga om att föra samman hela fastigheter bör *sammanläggning* normalt ses som den metod som i första hand bör övervägas. LM har som nämnts ovan (Sätt att genomföra förrättningen) visst utrymme att utan särskilt yrkande välja den mest rationella metoden för genomförande av förrättningen i enlighet med ansökans syfte. Det är emellertid lämpligt att genom rådgörandefunktionen informera sökanden om planer för förrättningens genomförande.

Samråd med myndigheter

Behovet av samråd

LM är enligt 4 kap. 25 § första stycket *ffjärde meningen* skyldig att vid behov samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden. Skyldigheten att samråda har i första hand en viktig uppgift att fylla för att allmänna intressen ska kunna belysas. Även *enskilda* intressen kan påkalla att LM samråder med andra myndigheter.

Behovet av samråd kan syfta dels till att få information för att kunna utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen, dels få allmänbevakande och/eller expertmyndighets syn på att hinder mot fastighetsbildningen inte föreligger, beträffande de ny- eller ombildade fastigheternas utformning.

LM:s samrådsskyldighet

LM:s samrådsskyldighet innebär *inte* några som helst *inskränkningar* i LM:s självständiga beslutanderätt. Samrådsskyldigheten innebär att de behövliga kontakterna med BN ska tas av LM i former som är ändamålsenliga för handläggningen.

Exempel på myndigheter som samråd ska ske med är kommun, Lst och skogsvårdsstyrelse. Andra myndigheter som kan beröras är Trafikverket och Försvarsmyndigheten. Inom både kommun och Lst kan samrådet riktas till enheter för skilda sektorer som företräder bl.a. miljö, hälsoskydd, kultur, lantbruk, rennäring, fiske och jakt.

Avsikten är att samrådsfunktionen ska leda till *behövlig materiell samordning*. Meningen är med andra ord att de upplysningar och meningsyttringar som förs fram från samrådsorganens sida ska beaktas vid fastighetsbildningen. Denna fråga berörs också närmare i anslutning till 3 kap.

Samrådsformer

Det finns inga särskilda bestämmelser för samrådsformer. Detta innebär att LM väljer lämplig form. Det torde främst vara *två* synpunkter som gör sig gällande vid valet av samrådsform. Detta bör *dels* utformas så att en tillräckligt ingående kontakt nås med samrådsmyndigheten, *dels* bör beaktas kravet att den valda samrådsformen inte kräver mer tid och kostnader än vad som är rimligt. Dessa båda krav står i viss motsättning till varandra. Det gäller därför att göra en avvägning.

Departementschefen framhåller i motiven till FBL vikten av att ett så rationellt och ändamålsenligt förfarande som möjligt kommer till användning. Samrådet bör inte alltid ske i varje enskilt ärende utan bör främst inriktas på *principiella* frågor och andra frågor av större räckvidd (se prop. 1969:128 s. B 59). Vid samråd i enskilda ärenden är en muntlig kontakt mellan förrättningslantmätaren och en tjänsteman hos den berörda myndigheten ofta tillräcklig. I andra fall kan det vara ändamålsenligt att kalla en representant för myndigheten till förrättningsammansammanträde (se prop. 1969:128 s. B 272).

Det är inte tänkt att berörda myndigheter generellt ska vara hänvisade till att framföra sina synpunkter vid ett sammanträde eftersom det bedöms bli för tungrovt för de berörda myndigheterna (prop. 1969:128 s. B 59). Det hindrar

dock inte att LM tar initiativ till att, utöver samrådet, vid behov bjuda in berörd myndighet till sammanträde, när det bedöms ändamålsenligt. Det kan t.ex. handla om möjlighet för kommun eller Länsstyrelse att ha synpunkter på tomtplats vid avstyckning inom strandskyddat område i de fall dispens inte kan krävas. Att mera generellt föreskriva att myndighet som berörs av fastighetsbildning ska inhämta sina informationer och framföra sina synpunkter vid sammanträde med sakägarna kan emellertid inte komma i fråga.

Samråd kan alltså ske på många olika sätt. En muntlig kontakt är ofta tillräcklig. Om ett skriftligt samråd med begäran om skriftligt svar används är det att betrakta som ett remissförfarande och omfattas av förvaltningslagens regler om remiss.

I 26 § 3 st FL framgår att det i en sådan remiss ska framgå vad yttrandet avser, dvs vilken fråga som remissinstansen ska besvara, och när svar senast ska ha lämnats.

Samråd med byggnadsnämnden

BN är det organ mot vilket samrådiskontakterna riktar sig i de flesta fallen. Det är därför viktigt att samrådet med BN läggs upp efter för handläggningen rationella och ändamålsenliga riktlinjer.

De skriftliga underrättelser om sammanträde m.m., som LM är skyldig att sända, utgör normalt inte en rationell form för samråd.

Samrådet fyller främst en viktig funktion vid fastighetsbildning för bebyggelse utanför detaljplan för att klara ut huruvida det finns behov av att förelägga en sakägare om att söka tillstånd enligt 4 kap. 25 § andra stycket

Samråd med länsstyrelsen och andra myndigheter

När det gäller samråd med Lst och även andra myndigheter är det lämpligt att LM, eller alla LM i ett län, söker träffa överenskommelse om principer och rutiner för samråd.

Anm.

Mellan Lantmäteriet och länsstyrelserna har träffats en nationell överenskommelse om hur samrådet i praktiken ska utföras. Vid var tid gällande rutiner ska enligt överenskommelsen tillämpas.

Jordförvärvslagen

Vid fastighetsbildning kan det vid sidan av samråd enligt 4 kap. 25 § första stycket *ffjärde meningen* med hänsyn till regler i JFL erfordras att underställa Lst frågan om tillstånd till ökning av fastighets graderingsvärde enligt 5 kap. 20 § eller fråga om förvärvstillstånd vid avstyckning enligt 10 kap. 3 § andra stycket. En sådan underställningsplikt ersätter emellertid inte samrådsplikten.

4.25.2 Föreläggande om tillstånd

Tillstånd till viss verksamhet

Innebörden av bestämmelsen i 4 kap. 25 § *andra stycket* är att LM får förelägga en sakägare att ge in bevis om att tillstånd till viss verksamhet har sökts. Med tillstånd till viss verksamhet avses de olika beslut från en

kommun, länsstyrelse eller annan myndighet som är nödvändiga för att fastigheten ska kunna användas för det avsedda ändamålet. Tillstånd kan i olika lagar benämnas t.ex. lov, förhandsbesked eller dispens. Vilket tillstånd som krävs och omfattningen av tillståndet bör tydligt framgå av föreläggandet.

Flera regler i 3 kap. kan medföra att en viss tillståndsprövning måste göras innan fastighetsbildningens tillåtlighet kan avgöras.

Behovet av tillstånd kan följa av de allmänna lämplighetsvillkor i 3 kap. 1 § som måste vara uppfyllda för att fastighetsbildningen ska vara tillåten. För att uppfylla dessa villkor kan det t.ex. krävas att tillstånd till miljöfarlig verksamhet eller vattenverksamhet föreligger. Det kan behövas tillstånd enligt 39 § VägL för bland annat fastighetsbildning som förutsätter utfart till allmän väg. Det kan också behövas bygglov eller förhandsbesked vid fastighetsbildning för bebyggelseändamål. För att i de fallen avgöra om den sökta fastighetsbildningen är tillåten är det normalt tillräckligt att sökanden har beviljats förhandsbesked. Ett föreläggande om att söka bygglov bör därför förbehållas de särskilda fall där fastighetsbildningens tillåtlighet är beroende av förutsättningar som enbart kan regleras genom bygglov, t.ex. sådan ändrad användning av en byggnad som kräver bygglov.

Vidare kan det, för att 3 kap. 2 § inte ska utgöra hinder mot fastighetsbildning, krävas särskilt tillstånd till att uppföra byggnad eller vidta en liknande åtgärd i strid mot en naturvårdsföreskrift eller en annan särskild bestämmelse. Sådant tillstånd lämnas normalt i form av dispens från föreskrifterna. Det kan exempelvis röra sig om dispens från strandskydd eller dispens från föreskrifterna för ett naturreservat. Sådana andra särskilda bestämmelser som avses i 3 kap. 2 § andra stycket kan exempelvis utgöras av byggnadsförbud enligt VägL, byggnadsförbud enligt LBJ eller förordnanden avseende trafiksäkerhet enligt AL. Vidare avses sådana bestämmelser som gäller för exempelvis skyddsområden alternativt skyddsföreskrifter enligt KML. Avsteg från nu nämnda bestämmelser kräver tillstånd från respektive tillståndsmyndighet.

Det kan även vara nödvändigt att en ansökan om förhandsbesked i fråga om bygglovspliktig åtgärd eller en ansökan om bygglov prövas innan det är möjligt att bedöma om en fastighetsbildning är tillåten enligt 3 kap. 3 §. I den paragrafen föreskrivs att fastighetsbildning inte får ske inom område utanför detaljplan, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Det måste vara nödvändigt att tillståndsfrågan prövas först

Ett föreläggande får meddelas enbart om ett klarläggande av tillståndsfrågan är nödvändigt för att kunna bedöma fastighetsbildningens tillåtlighet.

Ett föreläggande är bara nödvändigt om det gäller ett tillstånd för att fastigheten ska kunna användas för just det avsedda ändamålet. Ansökan om tillstånd kan alltså inte krävas för en framtida verksamhet på fastigheten som inte är relevant för att kunna bedöma fastighetsbildningens ändamål. Ett exempel på detta utgörs av fastighetsbildning för bostadsändamål inom ett strandskyddsområde. Sakägaren kan i ett sådant fall inte ges ett föreläggande att ansöka om andra tillstånd än de som är nödvändiga just för att kunna bilda en lämplig bostadsfastighet. Tillstånd till att uppföra andra

anläggningar är inte nödvändiga och kan därmed inte heller bli föremål för ett föreläggande.

Enligt första stycket ska LM vid behov samråda med de myndigheter som berörs av fastighetsbildningen. Samråd kan bl.a. ske med de myndigheter som har till uppgift att pröva en ansökan om tillstånd till den markanvändning som fastighetsbildningen förutsätter. Genom samrådet sker en materiell samordning mellan fastighetsbildningen och tillståndsprövning hos annan myndighet.

Om det efter ett samråd står klart att ett tillstånd inte är nödvändigt för att bedöma fastighetsbildningens tillåtlighet, blir ett föreläggande inte aktuellt. Att ett tillstånd inte anses vara nödvändigt kan bero på att det framkommit att den planerade markanvändningen inte är tillståndspliktig. Vidare kan det bero på att samrådsmyndigheten – kommunen, länsstyrelsen eller en annan myndighet – anser att tillstånd visserligen behövs men att avsaknaden av tillstånd inte hindrar den sökta fastighetsbildningen. Så kan vara fallet om samrådsmyndigheten bedömer att det är uppenbart att tillstånd kommer att lämnas. I dessa fall får det normalt förutsättas att sakägaren kommer att beviljas tillstånd vid en framtida tillståndsansökan.

Om samrådsmyndigheten anför skäl för att tillståndsfrågan bör avgöras först, är ett föreläggande normalt nödvändigt för bedömningen av fastighetsbildningens tillåtlighet. Det är dock alltid LM som ytterst måste ta ställning till om tillståndsmyndighetens inställning framstår som befogad och motiverar ett föreläggande. Samrådsmyndighetens ställningstagande och – vid behov – LM:s bedömning bör kommuniceras med den berörda sakägaren. Denne kan då välja att justera eller återkalla sin ansökan om fastighetsbildning. Kvarstår behovet av tillstånd även efter det att ansökan har justerats, är ett föreläggande alltså nödvändigt.

Om det inte framstår som klart att ett tillstånd kommer att ges och vinna laga kraft vid en framtida prövning, är ett föreläggande nödvändigt även om tillståndsmyndigheten inte begär något föreläggande vid samrådet. Så kan till exempel vara fallet om den krets som kan överklaga ett positivt tillståndsbeslut är vidare än den krets som kan överklaga fastighetsbildningsbeslutet och ett framgångsrikt överklagande från den förra kretsen kan förutses av LM. Ett annat exempel är när LM kan förutse att en kommuns beslut om dispens från strandskydd kommer att upphävas av länsstyrelsen. Utan ett föreläggande i ett sådant fall finns det nämligen en risk för att fastighetsbildning sker för ett ändamål som senare inte kan realiseras. En sådan fastighetsbildning skulle strida mot lämplighetskraven i 3 kap. 1 §.

Även när tillståndsmyndigheten helt avstyrker fastighetsbildning vid ett samråd kan ett föreläggande vara nödvändigt. Så kan vara fallet om en sakägare vill ha möjlighet att överpröva ett förväntat negativt tillståndsbeslut innan förrättningen avslutas. Det kan således finnas anledning för LM att kontrollera detta med sakägaren. Ett föreläggande ska dock i dessa fall enbart utfärdas, om LM bedömer att sakägaren har reella möjligheter till framgång vid en överprövning av tillståndsfrågan.

Sakägaren har naturligtvis möjlighet att i den ansökan till tillståndsmyndigheten som följer på ett föreläggande begära tillstånd till mer än det

som föreläggandet avser. Föreläggandet har alltså inte någon begränsande funktion eller någon annan dylik inverkan på tillståndsprocessen.

Det finns situationer där möjligheten att förelägga en sakägare att ansöka om tillstånd bör användas med särskild försiktighet. Det gäller till exempel vid fastighetsbildning som inte grundar sig på en överenskommelse mellan sakägarna och där det finns flera alternativa lösningar. Här kan framför allt nämnas fastighetsreglering i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet (s.k. omarrondering) samt vissa förrättningar avseende klyvning. Exempelvis skulle det vid en omarrondering kunna bli ogörligt att förelägga ett större antal sakägare att inhämta olika tillstånd innan fastighetsbildningsbeslut fattas. Paragrafen är inte avsedd att förändra gällande rättstillämpning i fråga om vilka tillstånd som måste föreligga för att sådana förrättningar ska kunna genomföras. I den mån det är möjligt att låta bedömningen av någon tillståndsfråga anstå till efter fastighetsbildningen, ska något föreläggande enligt förevarande paragraf inte utfärdas.

Ett föreläggande är normalt inte nödvändigt om det redan står klart att nödvändiga tillstånd har sökts eller beviljats. Vissa tillstånd förfaller emellertid om de inte utnyttjas inom en viss angiven tid. Det gäller till exempel för bygglov, förhandsbesked och strandskyddsdispenser, som måste läggas till grund för åtgärder inom två år från den dag då beslutet vinner laga kraft. Det skulle kunna inträffa att ett sådant tillstånd förfaller innan förrättningen är slutligt avgjort. Om sökanden i ett sådant fall inte ansöker om ett nytt tillstånd eller inte hinner beviljas ett sådant, kommer tillstånd till verksamheten att saknas när fastighetsbildningen slutligen avgörs. I flertalet fall kan det emellertid förutsättas att ett nytt tillstånd kommer att beviljas på samma grunder som det förfallna tillståndet. Det får då normalt förutsättas att nödvändiga tillstånd kommer att beviljas efter förrättningen. Avsaknaden av tillstånd bör då inte utgöra något hinder mot fastighetsbildningen. Också i ett sådant fall kan alltså ett föreläggande underlåtas.

Om ett föreläggande har utfärdats, ska beslut om fastighetsbildningen inte meddelas förrän det begärda beviset har getts in och tillståndsfrågan är avgjort. Om LM anser att tillståndet inte längre är nödvändigt, kan dock fastighetsbildningen fullföljas utan att tillståndsärendet avvaktas. Så kan vara fallet om samrådsmyndigheten gör en ny bedömning till följd av ändrade förhållanden. Om behovet av föreläggandet har bortfallit innan bevis om ansökan har getts in till LM, bör föreläggandet återkallas.

Normalt ligger det i sakägarens intresse att underrätta LM om beslutet i tillståndsärendet. Någon sådan skyldighet har sakägaren emellertid inte. För det fall LM inte underrättas om beslutet genom sakägarens försorg, får myndigheten i stället själv måta reda på utfallet i tillståndsärendet.

Normalt kan LM, på det sätt som har beskrivits i det föregående, avvakta med fastighetsbildningsbeslutet utan att något formellt beslut om vilandeförklaring av förrättningen enligt 4 kap. 39 § behöver fattas. Om det finns skäl att anta att lång tid kommer att förflyta innan tillståndsfrågan avgörs, kan det dock bli aktuellt att vilandeförklara förrättningen i avvaktan på avgörandet. En vilandeförklaring bör enbart avse den del av förrättningen som är beroende av tillstånd.

Finns det i övrigt förutsättningar att genomföra fastighetsbildningen?

Ett föreläggande till en sakägare att ansöka om tillstånd får utfärdas endast om det från andra synpunkter finns förutsättningar att genomföra fastighetsbildningen. De övriga förutsättningarna för fastighetsbildning måste alltså vara så väl utredda att det står klart att den sökta fastighetsbildningen kan genomföras om nödvändiga tillstånd beviljas.

Ett föreläggande ska riktas mot en sakägare

Föreläggandet ska riktas mot en sakägare, normalt den som har ansökt om fastighetsbildningen och på vars fastighet den tillståndspliktiga verksamheten ska bedrivas. Eftersom andra än fastighetsägaren – exempelvis kommunen eller länsstyrelsen – under vissa förutsättningar kan påkalla fastighetsbildning, är det dock inte alltid den berörda sakägaren som har ansökt om förrättningen.

Flera sakägare kan vara beroende av samma tillstånd. Så kan vara fallet exempelvis i fråga om förhandsbesked eller bygglov vid en klyvning. Ett föreläggande att inhämta ett visst tillstånd kan därför riktas mot flera olika sakägare.

Sakägaren ska ge in bevis om ansökan

I föreläggandet ska sakägaren anmodas att ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts. Bevis för att ansökan har gjorts i enlighet med föreläggandet kan utgöras av en bestyrkt kopia av ansökningshandlingen, sedan den har diarieförts hos tillståndsmyndigheten.

Sakägaren – eller någon annan – kan inte överklaga ett föreläggande om att ansöka om tillstånd särskilt. Den sakägare som anser att ett föreläggande om att söka tillstånd onödigt uppehåller förrättningen kan dock enligt 15 kap. 4 § få föreläggandet överprövat på denna grund under pågående förrättning.

Beviset ska ges in inom viss tid

I föreläggandet ska anges den tid inom vilken en sakägare ska ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts. Hur lång tid sakägaren bör medges beror på förutsättningarna i det enskilda fallet. Tiden bör inte överstiga vad som får anses som nödvändigt. I normalfallet finns det sällan skäl att sätta tiden till mer än ett par månader. Om upprättandet av tillståndsansökan kräver särskild sakkunskap eller utredning eller om den av annat skäl är särskilt komplicerad eller tidskrävande, bör hänsyn tas till detta när tiden bestäms. Exempelvis kan en komplett ansökan om miljöfarlig verksamhet eller tillstånd till vattenverksamhet i komplicerade fall kräva flera månaders arbete. I sådana fall kan en längre föreläggandetid vara motiverad.

Om en sakägare inte ger in bevis om att tillstånd har sökts inom utsatt tid, ska LM normalt ställa in förrättningen i de delar som berörs av föreläggandet. Om det finns skäl för det, kan LM i stället förlänga tidsfristen eller utfärda ett nytt föreläggande. (prop. 2013/14:58 s. 29 ff.).

4 kap. 25a § Beslut

25 a § När utredningen enligt 25 § är avslutad, ska myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut ska ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. I övrigt ska beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall ska innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket ska lantmäterimyndigheten bestämma en tid som anläggningen ska ha uppförts inom. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden. Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas även om tekniska arbeten och värderingar inte har utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet tas upp var för sig och avgöras genom särskilda beslut. Det som föreskrivs om fastighetsbildningsbeslut gäller även ett sådant avgörande. *Lag (2014:205).*

4.25a.1 Fastighetsbildningsbeslut

Meddelande av beslut

Huvudregeln är enligt 4 kap. 25 a § första stycket *första meningen* att fastighetsbildningsbeslut ska meddelas först sedan de i första stycket angivna åtgärderna är utförda. Undantag från detta finns i 4 kap. 25 a § andra stycket. Huvudregeln gäller särskilt förrättningar av mindre omfattning och där förhållandena i övrigt är okomplicerade. Normalt bör alltså i sådana fall även göromål av teknisk art såsom utstakning, utmärkning, upprättande av karta och beskrivning samt värdering vara klara. Först sedan dessa arbeten utförts bör LM meddela erforderliga beslut och omedelbart förklara förrättningen avslutad.

Ändring i fastighetsindelningen och servitutsåtgärder

Fastighetsbildningsbeslutet ska enligt *andra meningen* redovisa hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. För att beslutet tillräckligt tydligt ska kunna lämna besked om de avsedda indelningsändringarna är det i regel nödvändigt att beslutet framgår av beskrivning och karta. För att säkerställa att fastighetsbildningsbeslutet blir entydigt bör beslutet hänvisa till karta och beskrivning. Se beträffande upprättande av karta och beskrivning 4 kap. 28 §.

Uttalande i frågor som har samband med fastighetsbildning

Fastighetsbildningsbeslutet ska enligt *tredje meningen* innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Hit hör t.ex. byggnadsreglerande åtgärder m.m. som inte kan avgöras annat än i samband med att ställning tas till hur fastighetsindelningen ska vara beskaffad (prop. 1969:128 s. B 264).

Vad beslutet i vissa fall ska innehålla

Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall ska innehålla meddelas enligt *fjärde meningen* i 5, 8 och 12 kap. Här avses

1. beslut om rivning och flyttning av byggnad enligt 5 kap. 29 § och om ersättning som enligt 5 kap. 27 § ska utgå till byggnadens ägare,
2. förordnande om inlösen enligt 8 kap. 7 § andra stycket och
3. fastställande av företrädesordning enligt 12 kap. 13 § andra stycket.

Tidsfrist vid 3D-fastighetsbildning

Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket, dvs. 3D-fastighetsbildning för en än ännu inte uppförd anläggning, ska lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen ska ha uppförts. Bestämmelsen gäller även för ägarlägenheter.

I bestämmelsen används uttrycket ”skall ha uppförts”. Avsikten är att lantmäterimyndigheten ska ange en tid inte bara för anläggningar som ska byggas upp i traditionell mening utan också för anläggningar (t.ex. tunnlar) som ska utföras under mark.

Som regel torde det vara naturligt att bestämma tiden med utgångspunkt från ett underlag om när sökanden avser att påbörja projektet. Till detta får fogas den tid som kan antas åtgå för att utan dröjsmål slutföra projektet. Tiden bör inte vara längre än vad ett beviljat bygglov tillåter, dvs. fem år (jämför 9 kap. 43 § PBL). Om det i anslutning till fastighetsbildningen fattas beslut om inrättande av en gemensamhetsanläggning som ska utföras, kan det vara lämpligt att ange samma tid för uppförandet av anläggningen och utförandet av gemensamhetsanläggningen (jämför 24 § andra stycket 6 AL).

Tiden bör uttryckas i form av ett visst bestämt datum eller som en viss bestämd tid efter det att förrättningen har vunnit laga kraft. Tidpunkten kan dock inte göras beroende av någon annan framtida händelse än förrättningens lagakraftvinnande, eftersom det då kan uppkomma situationer när tiden förblir obestämd.

Om det finns särskilda skäl, får tiden för uppförande förlängas. Ett sådant beslut måste meddelas före utgången av den beslutade tidsfristen. Undantagsvis, om särskilda skäl föreligger, kan det bli aktuellt att tiden förlängs flera gånger. Uttrycket ”särskilda skäl” är avsett att ha samma innebörd som i de liknande reglerna i 33 § tredje stycket AL (jämför prop. 1973:160 s. 250 f.).

Om en anläggning inte har uppförts inom beslutad tid kan inlösen enligt 8 kap. 7 § komma i fråga.

4.25a.2 Fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga

Undantagsregeln i 4 kap. 25 a § andra stycket medger att LM – om det är lämpligt – meddelar fastighetsbildningsbeslut även om inte all utredning och alla tekniska arbeten har utförts, dvs. utan att förrättningen avslutas. LM kan samtidigt besluta att fastighetsbildningsbeslutet överklagas särskilt, se 15 kap. 3 § andra stycket. Detta får till följd att förrättningsprocessen delas upp i en flerstegsprocess, där LM avvaktar med att avgöra vissa frågor till en senare tidpunkt.

Undantaget omfattar två olika situationer som framgår av första respektive andra meningen. I första meningen sägs att fastighetsbildningsbeslut får meddelas även om tekniska arbeten och värderingar inte har utförts. I andra meningen sägs att LM även kan dela upp de frågor som hör till fastighetsbildningsbeslutet och avgöra dem genom särskilda beslut (partiellt fastighetsbildningsbeslut). Innan, eller senast i samband med att, LM meddelar ett partiellt fastighetsbildningsbeslut måste LM ta ställning till tillåtligheten i fråga om det tänka slutresultatet för förrättningen som helhet,

se 15 kap. 3 § andra stycket andra meningen. Detta görs genom ett s.k. tillståndsbeslut, se 4 kap. 26 §.

Samma krav uppställs på utformningen av ett fastighetsbildningsbeslut som gjorts till preliminärfråga som på ett vanligt fastighetsbildningsbeslut.

Begreppsanvändning

I förarbetena till fastighetsbildningslagen används begreppen *beslut i preliminärfråga* och *delbeslut* synonymt för att åsyfta beslut som meddelas innan all utredning och tekniska arbeten har utförts, och som, med eller utan förordnade härom, får överklagas särskilt (jfr prop. 1969:128, del B s. 262 och s. 269 f. samt prop. 1976/77:114 s. 33 f.) I vid mening rör det sig om alla beslut som får överklagas med stöd av 15 kap. 2 eller 3 §§ FBL. I allmänhet torde dock endast de beslut som omfattas av 15 kap. 3 § FBL och som (till skillnad från de beslut som omfattas av 15 kap. 2 § FBL) avser materiella beslut avses.

Begreppet *delbeslut* används i somliga fall med särskild syftning på beslut i del av fastighetsbildningsfrågan, jfr 4 kap. 25 a § andra stycket andra meningen FBL (till skillnad från fullständigt fastighetsbildningsbeslut). Eftersom denna princip inte upprätthålls konsekvent används begreppet inte på detta sätt i det följande. Även begreppet *partiella fastighetsbildningsbeslut* används för att åsyfta ett beslut i del av fastighetsbildningsfrågan (se prop. 1969:128 del B s. 273 f och s. 850, prop. 1973:157 s. 141, och prop. 1973:160 s 158) Eftersom detta begrepp inte används för att åsyfta några andra sorters beslut använder vi detta begrepp för sådana beslut.

Lämplighet

Vid lämplighetsbedömningen ska LM göra en avvägning mellan de fördelar som uppnås genom att fastighetsbildningsbeslutet görs till en preliminärfråga och de nackdelar som en uppdelning av förrättningen eventuellt innebär för sakägarna (främst i fråga om svårigheten att ta ställning i den aktuella frågan utan att samtidigt kunna överblicka helhetsresultatet). LM kan vid bedömningen beakta dels tillträdarens behov av snabbt tillträde, dels huruvida ett förordnande om särskild besvärsmätt främjar en ändamålsenlig handläggning. Att åtgärden främjar en ändamålsenlig handläggning innebär att den skapar processekonomiska fördelar i fråga om förrättningshandläggningen, jmf. NJA 1974 s. 597. Sådana fördelar skulle kunna bestå i att handläggningsmoment som i vissa fall skulle kunna visa sig onyttiga kan skjutas upp, att förrättningskostnaderna blir lägre, eller att besluts kvaliteten blir högre. (Prop. 1969:128 del B 1 s. 264 ff., prop. 1976/77:114 s. 33 f.).

Vilka faktorer som ska vägas in i bedömningen kan skilja sig beroende på om det är ett fullständigt eller partiellt fastighetsbildningsbeslut, se flera följande avsnitt.

Rättsfall: Partiellt beslut var olämpligt

MÖD 2015:48 (Lm ref. 15:38). MÖD fann att det var olämpligt att fatta tillståndsbeslut i samband med partiellt beslut mot bakgrund av värderingsfrågans betydelse för fastighetsregleringens tillåtlighet i mål där fastighetsregleringen stred mot fastighetsskyddet (5 kap 8 § 1 FB). Detta med hänsyn till de skilda uppfattningarna om markens värde och den utredning som skulle krävas för att kunna bedöma frågan allsidigt. Förordnande om att ett beslut ska överklagas särskilt.

Förordnande om att överklagande ska ske särskilt

Enligt 15 kap. 3 § andra stycket *första meningen* får LM förordna att fastighetsbildningsbeslut ska överklagas särskilt. Det bör anges i fastighetsbildningsbeslutet att det får överklagas särskilt, även om förordnandet kan anses framgå indirekt av överklagandehänvisningen (prop. 1969:128 del B 2 s. 851, MÖD, 2022-07-07, F 725–21).

Rättsfall: Förordnandet framgick av överklagandehänvisning

MÖD, 2022-02-07, F 725-21. LM hade meddelat fastighetsbestämningsbeslut och tagit in en överklagandehänvisning i samma protokoll varav det framgick att LMs beslut kunde överklagas. MÖD ansåg att LM därmed fick anses ha beslutat att fastighetsbestämningsbeslutet var överklagbart.

Fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga - typsituationer

Nedan redovisas ett antal fall då det, beroende på omständigheterna i det enskilda ärendet, skulle kunna finnas förutsättningar att göra fastighetsbildningsbeslutet till preliminärfråga.

Risk för att beslutet inte står sig

När det krävs mer omfattande värderingsarbete och/eller tekniska arbeten och det samtidigt råder tvist om åtgärdens genomförande eller tillåtlighet kan det vara lämpligt att göra fastighetsbildningsbeslutet till preliminärfråga. Om fastighetsbildningsbeslutet inte skulle stå sig vid ett överklagande skulle dessa arbetsmoment i annat fall kunna visa sig ha varit onyttiga. För sådana fall kan det därför vara processekonomiskt fördelaktigt att avvakta med dessa moment till dess att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Behov av snabbt tillträde

Ett annat exempel kan bestå av att det finns ett behov av att få tillträde till marken innan frågan om ersättning är avgjord. Härvid kan motstridiga intressen föreligga i fråga om ersättningar medan relativ enighet kan råda om själva fastighetsbildningsåtgärden. Är det i sådant fall av betydelse för den som ska tillträda att få ett tidigt tillträde kan det vara fördelaktigt att göra fastighetsbildningsbeslutet till preliminärfråga och besluta om tillträde. Därvid ska LM väga behovet av tillträde mot de nackdelar som en uppdelning av förrättningen eventuellt innebär för sakägarna. LM kan alltså särskilt beakta behovet av tillträde vid bedömning av om fastighetsbildningsbeslut ska göras till preliminärfråga, se 5 kap. 30, 30 a och 30 b §§ (prop. 1976/77:114 s. 34). Också intresset av en från olika synpunkter rationell handläggning ska beaktas vid avvägningen.

Exploateringssituationen

I exploateringsprocessen är det ofta nödvändigt att bilda in-teckningsbara enheter för belåning i ett tidigt skede för att skapa ekonomi för efterföljande byggande. Det är då inte alltid möjligt att ange gränsens läge med den noggrannhet som krävs redan vid fastighetsbildningen. Därutöver föreligger ofta stor risk för att markeringar grävs bort vid anläggandet av vägar, ledningar och byggnader.

I motiven anges att LM kan avvakta med gränsutmärkningen till dess att bebyggelsen uppförts. I samband med gränsutmärkningen kan LM genomföra nödvändiga justeringar genom fastighetsbestämning (med stöd

av teknisk jämkning eller överenskommelse) eller genom fastighetsreglering vid mer omfattande justeringar (prop. 1969:128 del B 1 s. 281 ff.).

Eftersom frågor om fastighetsreglering och fastighetsbestämning ska prövas vid förrättning torde LM vara förhindrad att justera gränsens läge när gränsutmärkning sker som fullföljdsåtgärd (dvs. efter att förrättningen avslutats). Det kan för dessa fall därför anses ändamålsenligt att göra fastighetsbildningsbeslutet till preliminärfråga. Ett sådant tillvägagångssätt medger att gränserna justeras vid en efterföljande gränsutmärkning, samtidigt som onyttigt markeringsarbete undvaras (under förutsättning att övriga förutsättningar för åtgärderna är uppfyllda).

Exempel:

Ett scenario som kan uppstå vid exploatering av ett område är att de tekniska lantmäteriarbetena skulle underlättas avsevärt om de kan utföras först sedan viss skogsavverkning och markarbeten såsom väg- och ledningsutbyggnad skett inom exploateringsområdet.

Dela upp fastighetsbildningsbeslutet (partiella fastighetsbildningsbeslut)

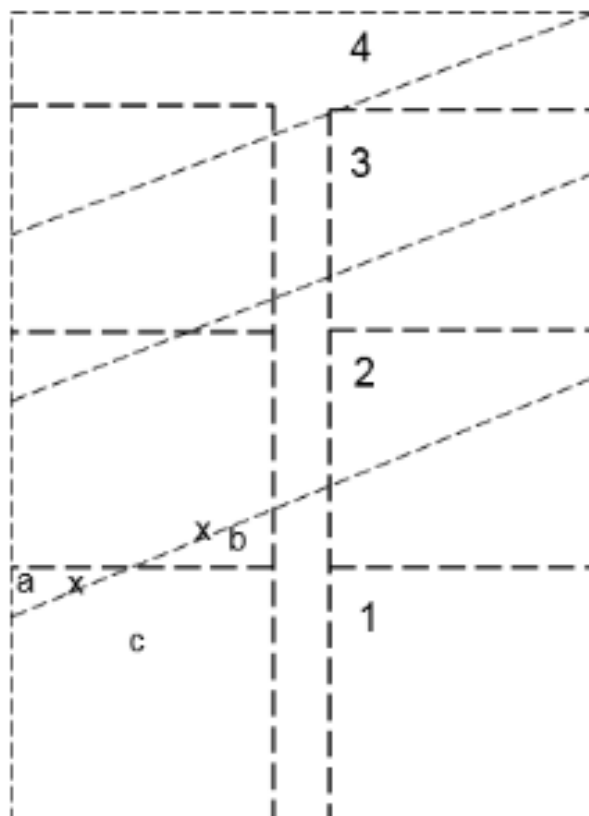
Bland annat med hänsyn till kortast möjliga handläggningstid bör samtliga fastighetsbildningsåtgärder normalt redovisas i ett enda fullständigt fastighetsbildningsbeslut.

Om det är lämpligt får emellertid enligt 4 kap. 25 a § andra stycket *andra meningen* fastighetsbildningsbeslutet delas upp så att olika frågor som hör till beslutet tas upp och avgörs var för sig. Exempelvis kan frågor i ett fastighetsbildningsbeslut som berör gemensamt arbete avgöras genom delbeslut under förrättningens gång, eller så kan ett beslut rörande fastighetsbildningen för ett visst område tas särskilt. Vid bedömningen ska LM göra en avvägning mellan de fördelar som uppnås genom att göra fastighetsbildningsbeslutet till preliminärfråga och de nackdelar som en uppdelning av förrättningen eventuellt innebär. En uppdelning av fastighetsbildningsbeslutet kan medföra särskilda svårigheter avseende överskådligheten av slutresultatet. Vidare skulle ett beslut i en del fall kunna få oönskade konsekvenser för möjligheten att i ett senare skede genomföra en annan del av fastighetsbildningen. Möjligheten att använda partiella fastighetsbildningsbeslut bör därför utnyttjas restriktivt.

Krav på tillståndsbeslut

Ett fullständigt fastighetsbildningsbeslut innefattar alltid – åtminstone underförstått – yttrande i själva tillståndsfrågan, om det inte föregåtts av särskilt tillståndsbeslut. Ett partiellt fastighetsbildningsbeslut innefattar däremot aldrig ett generellt ställningstagande till den ifrågavarande fastighetsbildningens tillåtlighet (prop. 1969:128 del B 1 s. 265). Om fastighetsbildningsbeslut, mot vilket särskild talan ska föras, inte innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras därför att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftätagande sådant beslut föreligger sedan tidigare (15 kap. 3 § andra stycket *andra meningen*). Om det partiella fastighetsbildningsbeslutet meddelas vid senare tillfälle, dvs. när tillståndsbeslutet vunnit laga kraft, måste hänvisning ske till tillståndsbeslutet. Se även 4.26 Tillståndsbeslut.

Exempel:



Genom tillståndsbeslut lämnas tillstånd till fastighetsbildning innebärande bildande av sex byggbara fastigheter i kvarteret genom fastighetsreglering och avstyckning i huvudsaklig överensstämmelse med planskiss.

Genom ett delbeslut kan t.ex. området a överföras från fastigheten 2 till fastigheten 1 och området b överföras från fastigheten 1 till fastigheten 2. Genom samma delbeslut avstyckas från fastigheten 1 en lott, som omfattar a och c.

Tillståndsbeslut kan formuleras enligt följande: Genom tillståndsbeslutet lämnas tillstånd till fastighetsbildning innebärande bildande av sex byggbara fastigheter i kvarteret genom fastighetsreglering och avstyckning i huvudsaklig överensstämmelse med planskiss, aktbilaga C. Ungefär i mitten av kvarteret ska som gemensamt arbete byggas en väg.

Noggrannhet när utstakning inte skett

Av fastighetsbildningsbeslut som meddelats innan utstakning och utmärkning skett måste krävas att det ändå tydligt utvisar vilken ändring i fastighetsindelningen som avses. Fastläggandet av gränserna för en nybildad eller ombildad fastighet är ett väsentligt moment som grundar sig på allsidiga överväganden och ska behandlas vid förrättningen. Fastläggandet av gränserna kan bl.a. innefatta plantolkning. Sådana överväganden ska ske i samband med fastighetsbildningsbeslutet. Det är emellertid ofta vanskligt att, t.ex. när det gäller i radhus- eller kedjehusområden, ange det slutliga läget för en avsedd gräns innan byggnaderna uppförts. Behovet av att fastighetsbildning sker dessförinnan kan ändå vara starkt. Praktiskt kan de krav som på detta sätt ställs på handläggningen tillgodoses på olika sätt.

Koordinater eller numeriska data som framtagits i samband med planupprättande, plantolkning, husutsättning och tidigare fastighetsbildning

kan utnyttjas för att upprätta karta och beskrivning till den fastighetsbildning som ska ske.

Om de nya gränserna inte lämpligen kan anges med hjälp av numeriska utstakningsdata kan det vara möjligt att ge fastighetsbildningsbeslut ett tillräckligt klart innehåll genom beskrivning av gränsernas sträckningar eller genom hänvisning till grafisk redovisning på karta. I beskrivningen bör arealuppgift anges preliminärt för att kompletteras senare under förrättningen. Fastighetsbildningsbeslutet måste dock på ett entydigt sätt visa vilken ändring i fastighetsindelningen beslutet innebär, även om utstakning enligt 4 kap. 27 § sker först efter beslutet.

Se även ovan under rubrik Exploateringssituationen.

Meddelas fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga och vinner beslutet laga kraft, kan registrering begäras. Förrättningen får enligt 4 kap. 27 § dock inte avslutas förrän erforderlig utstakning skett i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet (utstakningsdata). Är fastighetsgräns enligt beslutet beroende av det exakta läget av byggnad och befins vid utstakningen behov föreligga att på grund härav ändra gränsen, görs detta genom fastighetsreglering så att anslutning till den uppförda byggnaden erhålles, vilket ju var syftet vid fastighetsbildningen. Sådan fastighetsreglering är att anse som nödvändig för förrättningens genomförande. Till fastighetsbildningsbeslut, som här avses, måste givetvis fogas ny beskrivning. Av denna ska tydligt framgå ändringarna i förhållande till det tidigare, under förrättningen avgivna, numera laga kraftvunna fastighetsbildningsbeslutet, så att detta kan registreras på vanligt sätt sedan förrättningen avslutats (prop. 1969:128 s. B 282 f.).

4 kap. 26 § Tillståndsbeslut

26 § Om det med hänsyn till förrättningens omfattning eller annan särskild omständighet är lämpligt att frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet avgöres på förhand och hinder icke möter mot fastighetsbildningen, får tillstånd till denna lämnas genom särskilt beslut (tillståndsbeslut).

Fördras särskilt medgivande till fastighetsbildningen enligt 3 kap. 11 §, får tillståndsbeslut meddelas utan hinder av att åtgärdens inverkan på indelningen i förvaltningsområden ännu ej prövats. Lämnas icke medgivande, förfaller tillståndsbeslutet.

4.26.1 Tillståndsbeslut i allmänhet

Tillstånd till fastighetsbildningen

När en förrättning är kostnadskrävande – och även i andra fall – kan det finnas ett påtagligt behov av att frågan om fastighetsbildningens *tillåtlighet* avgöres på förhand, innan olika arbeten med förrättningen sätts i gång. Finner LM i sådant fall att hinder inte möter mot fastighetsbildningen, får tillstånd till denna enligt 4 kap. 26 § första stycket lämnas genom tillståndsbeslut. Genom att på lämpligt sätt använda detta beslut, som är ett slags *principbeslut*, kan handläggningen allt efter omständigheterna uppdelas i olika moment så att arbetskrävande och kostsamma göromål inte utförs förrän garantier erhållits att de verkligen leder till fastighetsbildning. Ett självklart villkor för att tillståndsbeslut ska få användas är att frågan om tillåtligheten ska kunna bedömas allsidigt. Detta innebär en begränsning i möjligheterna att använda tillståndsbeslut (prop. 1969:128 s. B 273 och 276).

Fastighetsbildningsbeslut innehåller alltid tillstånd till åtgärd, även om detta inte uttryckligen anges i beslutet. Behov av tillståndsbeslut torde främst uppkomma vid förrättningar av *stor omfattning*, när det är nödvändigt och lämpligt att på ett tidigt stadium slå fast t.ex. att en fastighetsreglering ska genomföras inom visst område. Det är av vikt att tillståndsbeslutet noga anger vilken eller vilka åtgärder beslutet avser. Beslutet har *inte fastighetsbildande verkan*. Det kan vara mer eller mindre detaljrikt. Exempelvis kan antalet lotter i ett kvarter eller läget och omfattningen av ett servitut läggas fast genom tillståndsbeslut. Den yrkade fastighetsbildningen kan i sin fullständigaste utformning redovisas lika tydligt som i ett fastighetsbildningsbeslut.

Tillståndsbeslut måste alltid gå i *positiv* riktning och alltså innebära att tillstånd till fastighetsbildningen lämnas.

Rättsfall: Lämpligt med tillståndsbeslut

MÖD, 2016-11-16, F 5544-15 (LM ref 16:24). I målet, som avsåg en tvistig klyvning, prövades bl.a. om ett tillståndsbeslut kunde användas i stället för ett fastighetsbildningsbeslut. Vissa frågor om exakta gränsdragningar och nyttjanderätter mellan klyvningslotterna skulle visserligen bli klarare vid en mer slutlig prövning i ett fastighetsbildningsbeslut. Samtidigt skulle det medföra ett omfattande arbete att pröva både frågan om klyvning och eventuella rättigheter, som delvis skulle innebära ett onödigt merarbete för det fall klyvningen inte kunde genomföras. Eftersom en tillräckligt noggrann värdering av lotternas värde kunde ske trots de oklarheter som förelåg, ansågs det lämpligt att först avgöra klyvningens tillåtlighet genom ett tillståndsbeslut.

Rättsfall: Tveksamt om allsidig bedömning kunnat ske

MÖD, 2015-02-17, F 7094-14 (LM ref 15:38), (MÖD 2015:48). MÖD upphävde ett tillståndsbeslut till fastighetsreglering som stred mot 5:8 första

stycket FBL. Samtidigt konstaterade domstolen att det lämpliga i att fatta ett särskilt tillståndsbeslut i ärendet kunde ifrågasättas mot bakgrund av värderingsfrågans betydelse för fastighetsregleringens tillåtlighet, de skilda uppfattningarna om markens värde och den utredning som därmed skulle krävas för att kunna bedöma frågan allsidigt.

Om tillståndsprövningen resulterar i att materiellt hinder föreligger mot fastighetsbildningen, ska förrättningen helt eller delvis *inställas* enligt 4 kap. 31 § *första meningen*. Om LM inställer en förrättning på grund av materiellt hinder kan sakägare överklaga beslutet enligt 15 kap. 6 § första stycket och yrka att tillstånd ska lämnas till åtgärden. Även myndighet och annan kan i vissa situationer enligt 15 kap. 9 § överklaga beslut om inställande. Finner domstol att beslut om inställande bör undanröjas, torde förrättningen återförvisas för ny handläggning.

Omfattningen av tillståndsprövning

Vad som omfattas av tillståndsprövningen kan inte entydigt anges för samtliga slag av fastighetsbildning. För all fastighetsbildning enligt FBL gäller villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. Tillståndsprövningen måste i första hand innefatta ett ställningstagande, som innebär att fastighetsbildningen är möjlig med hänsyn till dessa bestämmelser (prop. 1969:128 s. B 275).

Prövningen ska emellertid inte stanna vid en prövning enligt de allmänna fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. utan ska dessutom omfatta de villkor som gäller för varje särskilt fastighetsbildningsinstitut. Beträffande t.ex. fastighetsreglering ska tillståndsprövningen omfatta en undersökning, huruvida de i 5 kap. 4, 5, 7 och 8 §§ angivna villkoren är uppfyllda. Vilka frågor som ska avgöras genom tillståndsprövningen kan vara mycket varierande efter omständigheterna. Ibland behövs ett ställningstagande vid fastighetsreglering även till de materiella villkoren i 6, 7 och 8 kap. och uttalanden i frågor som rör gemensamma arbeten enligt 9 kap.

Vid tillståndsprövning i *avstycknings* - och *klyvningsärenden* ska LM ta ställning till de materiella bestämmelserna i 10 kap. 1–3 §§ resp. 11 kap. 1–3 §§.

Tillståndsbeslut i *sammanläggningsärenden* torde numera kunna komma i fråga. Det kan bli aktuellt t.ex. i kombinerade klyvnings- och sammanläggningsärenden. De skäl som anförs i förarbetena för att sammanläggning inte skulle kunna vara aktuellt för tillståndsbeslut är inte längre aktuella (prop. 1969:128 s. B 276). Det finns idag goda möjligheter för LM att hålla sig à jour med inskrivningsförhållandena (prop. 1969:128 s. B 713) IM:s yttrande enligt 12 kap 10 § bör inhämtas innan tillståndsbeslut meddelas.

Ofta kan LM finna det lämpligt att i tillståndsbeslutet göra allmänna uttalanden angående principerna för genomförandet av fastighetsbildningen. Sådana uttalanden är i och för sig inte bindande för kommande fastighetsbildningsbeslut utan bör betraktas som *motivering* till tillståndsbeslutet och blir lika litet som domskäl bindande för framtiden (prop. 1969:128 s. B 260 f.). I praktiken måste dock stor vikt läggas vid de uttalanden som gjorts i tillståndsbeslutet. Uttalandena i tillståndsbeslutet är att anse som riktlinjer för de fastighetsbildningsåtgärder som ska vidtas. Exempel på sådana uttalanden är: "Det är nödvändigt för regleringsåtgärden att en väg byggs ungefär mitt i regleringsområdet" eller "Åtgärden

förutsätter att en gemensam värmeanläggning byggs som ett gemensamt arbete”.

Delbeslut som görs till preliminärfråga måste föregås av tillståndsbeslut

Om fastighetsbildningsbeslut, som görs till preliminärfråga, inte innefattar medgivande till fastighetsbildningen *i dess helhet*, fordras att samtidigt meddelas tillståndsbeslut eller att ett lagakraftägende sådant beslut föreligger (15 kap. 3 § andra stycket, se även 4.25a.2 Undantag och delbeslut).

Redovisning av tillståndsbeslut

Redovisning av innehållet i tillståndsbeslut ska ske med den noggrannhet som omständigheterna kräver. Ibland räcker det med beskrivningen i beslutet, men ibland erfordras hänvisning till karta.

Anvisning om hur beslutet ska överklagas

Tillståndsbeslut är alltid preliminärfråga och anvisning om att beslutet ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § första stycket *första meningen* ska lämnas omedelbart. Tillståndsbeslutet *saknar självständig betydelse* och förfaller – även lagakraftvunnet beslut – om det inte följs av fastighetsbildningsbeslut.

4.26.2 Fastighetsbildning över kommungräns

Särskilt medgivande till fastighetsbildningen

Som ovan berörts är ett villkor för att tillståndsbeslut ska få meddelas att tillåtligheten ska bedömas allsidigt. Sedan beslutet vunnit laga kraft är det bindande mellan sakägarna. Om fastighetsbildningen påverkar indelningen i förvaltningsområden, erfordras emellertid ofta en särskild administrativ prövning, som ibland inte bör ske förrän LM med bindande verkan uttalat sig om fastighetsbildningens tillåtlighet. Om enligt 4 kap. 26 § andra stycket *första meningen* fordras särskilt medgivande till fastighetsbildningen enligt 3 kap. 11 §, får tillståndsbeslut meddelas utan hinder av att åtgärdens inverkan på indelningen i förvaltningsområden ännu inte prövats.

Medgivande vägras

För det fall att tillståndsbeslut meddelats och erforderligt administrativt medgivande enligt 3 kap. 11 § vägras förfaller enligt *andra meningen* tillståndsbeslutet.

4 kap. 27 § Gränsåtgärder

27 § Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som inte står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomförs i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Om utstakning och utmärkning enligt första och andra styckena inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, skall gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar. *Lag (2003:628).*

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 277–283, prop. 2002/03:116 s. 69–70, 146–147, prop. 2008/09:91 s. 61–64.

Begreppen utstakning och utmärkning

Med *utstakning* menas att genom någon form av mätningsförfarande och med stakkäppar utvisa var en linje eller punkt – till exempel gräns enligt FBL, mittlinje på väg eller byggnads läge enligt PBL – avses placeras i terrängen. Ofta görs åtgärden med utgångspunkt i någon handling, till exempel en situationsplan eller kartskiss. Syftet med utstakning i förrättning är att åskådliggöra föreslagna och beslutade fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsåtgärder på marken. Utstakningen utgör dessutom underlag för utmärkning.

Med *utmärkning* menas att varaktigt markera läget för punkt eller linje som utstakats. Gränser som tillkommer vid förrättning blir lagligen bestämda. Utmärkningen av dem medför att de blir utmärkta på marken i laga ordning och att märkena därefter utgör bästa bevis för gränsens läge, se [Handbok JB 1.3 Lagligen bestämd gräns](#).

Basnivåer vid förrättningsmätning

I syfte att närmare klargöra statens krav på lägsta godtagbara nivå för ett ur alla aspekter tillförlitligt och långsiktigt hållbart fastighetssystem fattade Lantmäteriverket ett *basnivåbeslut* den 1998-09-30 (dnr 402-98-3906). Basnivåbeslutet bygger bland annat på bestämmelserna i 4 kap. 27–28 §§ samt 14 kap. 7 § och i beslutet anges riktlinjerna för basnivåer vid förrättningsmätning enligt följande:

- Resultatet av en förrättning ska vara entydigt. Det ska inte gå att tolka på olika sätt. Ny gräns ska uppfylla gällande kvalitetskrav.
- Berörda sakägare ska vid beslutstillfället förstå vad fastighetsbildningsbeslutet eller fastighetsbestämningsbeslutet innebär på marken, dvs. var en ny gräns hamnar med de noggrannhetskrav som gäller för området.
- En förrättning ska uppfylla gällande kvalitetskrav för fastighetsbildning eller fastighetsbestämning avseende utstakning och markering, säkerställande (koordinater) samt dokumentation.
- Resultatet av förrättningen ska vara möjligt att utvisa alternativt rekonstruera på marken.

Alltsedan basnivåbeslutet har dessa riktlinjer varit grundläggande för Lantmäteriets markering. Införandet av basnivån följdes upp i LMV-rapport 2002:4 *Basnivåer vid förrättningsmätning*. Basnivåkraven kommenteras i denna rapport med förtydligande exempel och riktlinjer för hur de fyra kraven ska uppfyllas.

4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns

Behövlig omfattning

Bestämmelser om utstakning och utmärkning finns för fastighetsbildning i 4 kap. 27 § första stycket. Huvudregel är enligt *första meningen* att gräns tillkommen genom fastighetsbildning ska utstakas och utmärkas i *behövlig omfattning*. Detta ska äga rum under själva förrättningen. När detta ska ske bestämmer LM. Bestämmelserna avser såväl fastighetsgräns som gräns för servituts utövningsområde. Något obligatoriskt krav på utstakning eller utmärkning finns inte. Detta ska ske när det behövs. I förarbetena anges att syftet med bestämmelsen är att sakägarna ska kunna få tillräckligt ingående kännedom om vad beslutet innebär i fråga om gränsernas sträckning på marken (prop. 1969:128 del B s. 279).

Anm.

Bestämmelser om utstakning och utmärkning vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning finns i 14 kap. 5–7 och 16 §§, se särskilt [14.7 Utstakning och utmärkning](#).

När ny gräns utformas ska en så ändamålsenlig sträckning som möjligt eftersträvas. Flera faktorer bör beaktas, bland annat behovet av att kunna se gränsen samt kostnader för utstakning, markering och underhåll. Särskilt vid fastighetsbildning berörande stora områden med låga markvärden eller där det är känsligt att utstaka och röja för gräns bör gränsen ges en sträckning som begränsar behovet av eller förenklar utstakning och röjning.

Anm.

Om ny gräns anpassas till gamla gränspunkter, vars markeringar raserats, kan behov uppkomma av att åter markera dessa. Detta kan ske antingen genom särskild gränsutmärkning, om gränsen är entydig, eller som fastighetsbestämning i övriga fall. LM kan själv ta initiativ till fastighetsbestämning i vissa fall, enligt 14 kap. 1 a § första stycket 1–2, men inte till särskild gränsutmärkning. För närmare beskrivning av vilka förutsättningar som bör föranleda att LM tar initiativ till fastighetsbestämning, se [14.1a.1 Olika initiativmöjligheter, under Officialinitiativ](#).

Utslakning kan undvaras

Kravet på utstakning är inte helt undantagslöst. Om naturliga, bestående och tillräckligt entydiga terrängformationer eller befintliga gränsmarkeringar utnyttjas som ny gräns kan utstakning i vissa fall undvaras. Även om sakägarna saknar intresse för utstakning kan emellertid sådan behövas som underlag för utmärkning. Förutsättning för att utstakning ska kunna undvaras är således att utstakningen inte behövs, varken för att visa gränsers läge eller som underlag för *nödvändig* utmärkning. Med *nödvändig* utmärkning avses såväl markering av gränspunkter som röjning av gränslinjen i de fall gränsens sträckning inte framgår tillräckligt tydligt på annat sätt.

Utstakning kan undvaras även på grund av den berörda fastighetens beskaffenhet, se [4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske](#).

Gräns för servituts utövningsområde kan beskrivas på ett sätt som gör utstakning obehövlig, till exempel genom att relatera området till befintliga gränser som framgår tydligt. Om ett servitut redan är lokaliserat genom en anläggning på marken kan utstakning vara obehövlig av den anledningen. Servitutet kan också avse en anläggning som kommer att bli utförd. Då kan området behöva stakas ut för att intrånget ska bli förutsebart. Om servitutsområdet inte behöver lokaliseras före anläggandet är utstakning obehövlig.

Utmärkning kan undvaras

Inte heller kravet på utmärkning är undantagslöst, på motsvarande grunder som för utstakning. Utmärkning kan också vara obehövlig på grund av att gränsen är lätt att återskapa med liten mätosäkerhet och att gränsen bedöms bli tydligt hävdad genom byggnad, staket, mur eller liknande, såsom i centrala kvarter och radhusområden. Det är under dessa förutsättningar möjligt att när som helst utvisa läget för gränspunkt eller gränssträckning med hjälp av koordinaterna. I sådana fall kan utstakning av gränsen vara tillräckligt.

Även utmärkning kan undvaras på grund av den berörda fastighetens beskaffenhet, se [4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske](#).

Om utmärkning ska undvaras är det mycket viktigt att gränsen säkerställs så att den vid behov kan rekonstrueras. Om punkterna kan mätas in med hög noggrannhet kan det utgöra ett tillräckligt säkerställande. I annat fall kan säkerställande behöva ske genom varaktigt markerade mätpunkter. I sådana fall bör övervägas om inte utmärkning av gränspunkterna ska utföras. Om en markägare vill veta gränsens läge ska utstakning och utvisning kunna ske med utgångspunkt i den karta som upprättas eller i andra förrättningshandlingar enligt 4 kap 27 § tredje stycket. I dessa handlingar kan omarkerade gränspunkter och gränslinjers lägen anges numeriskt eller grafiskt i förhållande till andra punkter som utmärkts eller i förhållande till entydiga och varaktiga detaljer. Numeriskt kan det ske i form av koordinater eller måttuppgifter. I vissa fall, till exempel vid krokiga gränser eller gräns i vatten, kan säkerställning ske helt eller delvis grafiskt. Enligt föreskrift till 4 kap. 27 § ska normen för gränsens lokalisering i så fall anges i förrättningshandlingarna.

Även om utmärkning anses obehövlig, exempelvis på grund av ovanstående skäl, kan utstakning fortfarande vara behövlig. Utstakningens syfte är i så fall att ge sakägarna tillräckligt ingående kännedom om vad beslutet innebär i fråga om gränsernas sträckning på marken. Det kan i sådana fall vara tillräckligt för sakägarna är att få gränsen utstakad på ett för ändamålet lämpligt sätt med tillfälliga markeringar. Om utstakningen utförs på sådant sätt kan de vid utstakningen utsätta tillfälliga markeringarna fylla uppgiften att visa gränsens rätta läge under den tidsperiod då det finns ett sådant behov, till exempel till dess att staket, mur eller liknande har byggts.

Sakägarnas behov kan ha betydelse för bedömningen av i vilken utsträckning utmärkning behövs, men det är LM som avgör vad som är behövlig omfattning. Det är inte möjligt att helt undvara markering av en ny gräns enbart för att sakägarna är överens om det, till exempel för att de vill

spara kostnader. LM ska själv avgöra om gränsen objektivt sett behöver märkas ut för att uppfylla kravet på utmärkning i behövlig omfattning, se *Basnivåer vid förrättningsmätning* ovan.

Med hänsyn till den rättsliga betydelse som utmärkning har enligt JB kan dock LM normalt sett inte motsätta sig att gräns utmärks varaktigt om sakägare begär det.

Rättsfall: Ingen utmärkning i väg

Göta HovR, 1987-03-02, UÖ 2 (LM ref 87:31). Områden mellan fastigheter överfördes genom fastighetsreglering. Ett område utlades så att dess västra gräns gick i mitten av en allmän väg. En sakägare begärde att gränsen skulle utmärkas i den allmänna vägen. Som skäl anfördes att utmärkningen hade betydelse för den händelse vägen drogs in. Med hänsyn till att det inte var aktuellt att dra in vägen inom överskådlig tid lämnades besvaren mot beslutet att inte utmärka gränsen utan bifall.

Anm. I detta fall skulle utmärkning kunnat ske excentriskt i stället för i den allmänna vägen som sakägaren yrkat.

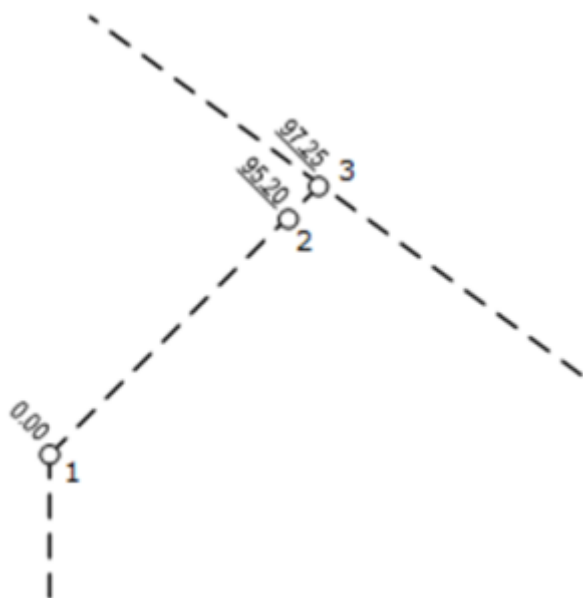
Excentrisk markering

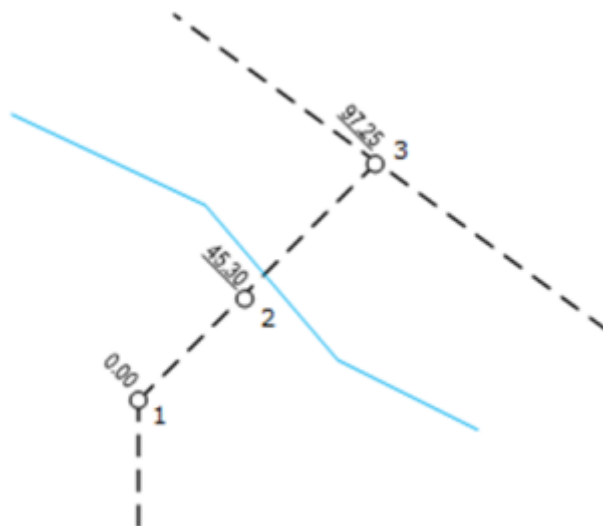
Utmärkning görs normalt sett i en gräns bryt- eller ändpunkter (centrisk markering). När det inte är möjligt kan ett alternativ vara att använda *excentrisk markering*. Med det menas en markering av punkt vid sidan av dess egentliga läge, när det inte går att markera centralt eller när mätning från huvudmarkeringen är omöjlig (Lantmäteriverket, [HMK – Handbok Geodesi, Markering](#) [1993] s. 8). Den excentriska markeringen kan placeras på den raka linje som den ska utmärka, till exempel vid långa gränser eller vid kuperad terräng, eller vid sidan av den linje som den ska utmärka. Huruvida excentrisk markering är lämpligt får bedömas i det enskilda fallet, särskilt med hänsyn till risken att märket misstas för en centrisk markering.

I de fall den omarkerade gränspunkten (brytpunkten) eller den naturliga gränsen kan koordinatsättas, med samma kvalitet som nya inmätta gränspunkter, redovisas gränspunkten samt avståndet mellan denna och den excentriska gränsmarkeringen på kartan.

Exempel.

Excentrisk markering längs linjen med måttangivelse

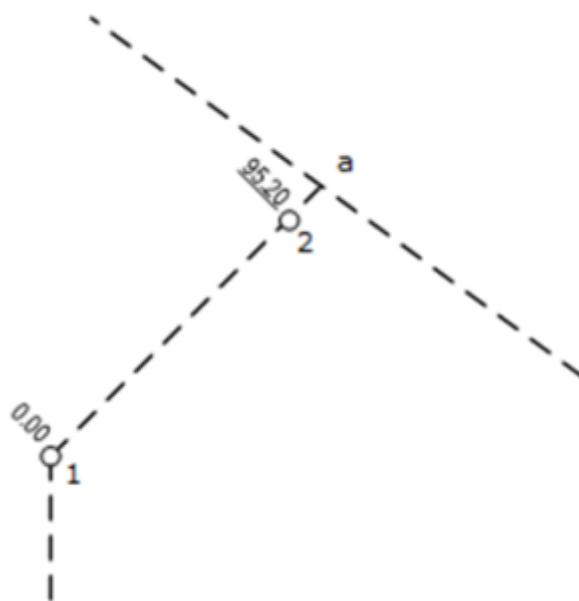




Gränsen 1–2–3 tillkommer vid förrättningen. Gränsen är rak mellan punkten 1 och 3, men det finns inte förutsättningar att placera ett märke i punkten 3, till exempel för att den ligger i oländig terräng eller i vatten. Därför kan märken placeras i punkterna 1 och 2. Samtliga punkter mäts in, ges koordinater och tas upp i den tekniska beskrivningen. Sträckorna mäts och mäts. Sträckan 2–3 har därför *både* *angiven riktning och längd*. Punkten 2 bör placeras så nära punkten 3 som möjligt, för att minimera felfortplantning när linjen 1–2 förlängs vid utstakning.

Exempel.

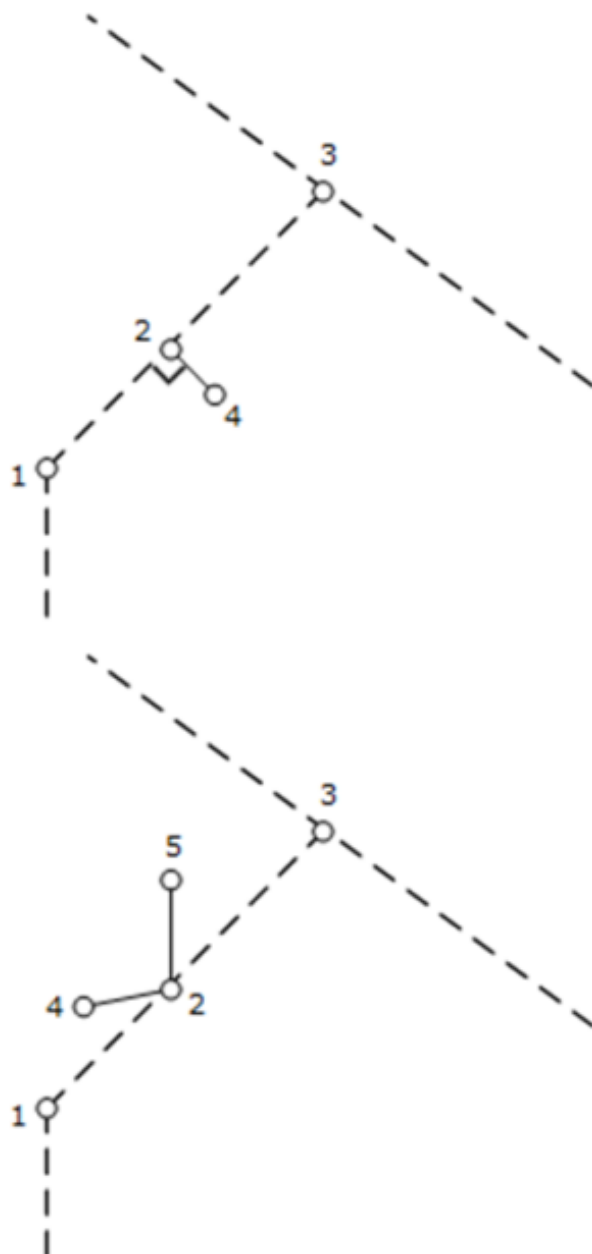
Excentrisk markering längs linjen utan måttangivelse



Gränsen 1–2–a tillkommer vid förrättningen. Gränsen är rak mellan punkten 1 och a, men den befintliga gräns som ny gräns ansluter till har oklart läge. Om fastighetsbestämning inte behövs (se [14.1a Initiativrätt](#)) kan märken placeras i punkterna 1 och 2. Punkten a mäts inte in, ges inte koordinater och tas inte upp i den tekniska beskrivningen. Sträckan 2–a kan inte måttsättas eftersom läget för a är okänt. Sträckan 2–a har därför *endast* *angiven riktning, ej längd*. Ett vanligt sätt att åskådliggöra detta förhållande är att ge punkten a bokstavsbezeichnung (littera) i stället för numerisk beteckning (siffra).

Exempel.

Excentrisk markering vid sidan om linjen



Gränsen 1–2–3 tillkommer vid förrättningen. Det finns inte förutsättningar att placera ett märke i punkten 2, till exempel för att den ligger i oländig terräng. Därför kan märken placeras i punkten 4 med angivande av riktning och längd (första bilden), eller i punkterna 4 och 5 med angivande av längder (andra bilden). Samtliga punkter mäts in, ges koordinater och tas upp i den tekniska beskrivningen. Sträckorna måttsätts.

Utstakning i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet

Utstakning ska enligt 4 kap. 27 § första stycket *andra meningen* ske i överensstämmelse med beslutet.

Avvikelse från beslut

Utstakning bör normalt verkställas innan fastighetsbildningsbeslutet meddelas så att man får överensstämmelse mellan gränssträckning och beslut. Utstakning kan emellertid ske såväl före som efter meddelandet av

fastighetsbildningsbeslutet (se [4.25a.2 Fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga](#)).

Om utstakningen sker efter beslutet, kan det uppkomma avvikelser mellan beslutet och utstakningen. En rättelse av utstakningen kan medföra ett ganska betydande arbete, som inte alltid är proportionellt mot sakägarnas intresse av att rättelse sker. FBL medger därför visst undantag från kravet på absolut överensstämmelse mellan beslut och utstakning enligt *tredje meningen*. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får nämligen läggas till grund för utmärkning, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som inte står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägarna att fastighetsbildningen genomförs i full överensstämmelse med beslutet. Det är således av betydelse vilket intresse sakägarna har av att utstakningen överensstämmer helt med fastighetsbildningsbeslutet. Väsentligt är att karta och beskrivning redovisar den avvikande utstakningen och att denna läggs till grund för beräkning av ersättningar mellan delägarna (prop. 1969:128 del B s. 279).

Anm.

Observera att bestämmelserna enligt ordalydelsen tillåter avvikelser mellan fastighetsbildningsbeslutet och *utstakningen*. Eftersom utstakningen ligger till grund för utmärkningen kommer även utmärkningen att avvika från fastighetsbildningsbeslutet om utstakningen gör det. Utmärkningen ska dock alltid ske i full överensstämmelse med utstakningen, se prop. 1969:128 del B s. 280.

Dokumentation av utmärkning

Reglerna i 1 kap. 3 § JB innebär att utmärkningen på marken i princip är avgörande för gränsens rätta sträckning och gäller framför karta och handlingar, om skiljaktigheter skulle förekomma. Sådan rättsverkan tillkommer dock bara utmärkning som skett vid förrättningen eller som en fullföljsåtgärd med anledning av förrättningen. Om gränsmarkeringarna sedermera rubbas eller förstörs, uppkommer behov av att på nytt utmärka gränserna, vilket kan ske genom särskild gränsutmärkning, om gränsen är entydig, och genom fastighetsbestämning i övriga fall. Mot bakgrund av utmärkningens rättsverkan är det mycket viktigt att LM dokumenterar hur utmärkningen har skett. Det kan anges i den tekniska beskrivningen eller på annan handling i akten, t.ex. kartan, genom en anteckning om varje markerings art, t.ex. rör i mark

Följande föreskrift har utfärdats till 4 kap. 27 §:

Utmärkning av gräns

Av förrättningshandlingarna skall framgå om utmärkning utförts och i så fall hur den utförts. Ifall där utmärkning inte utförts eller inte avses utföras skall skälen till detta anges såvida inte motivering av beslutet kan anses överflödig. I dessa fall skall även normen för gränsens lokalisering anges.

(LMVFS 1995:9)

Med norm menas i detta fall de förutsättningar som är grund för var gränsen fysiskt har blivit lokaliserad genom beslutet. Genom att ange normen finns ett stöd för att kunna rekonstruera gränsen och för ställningstaganden vid fastighetsbestämningssituationer.

Exempel

Vid en avstyckning används en kopia av en karta, t.ex. Ekonomiska kartan, och på den redovisas att ny gräns skapas mellan de omarkerade punkterna 1 och 2 i en bäck. Med norm menas i att man i beslutet även anger om avsikten är att gränsen ska gå i det läge där bäcken faktiskt flyter fram på marken vid beslutstidpunkten *eller* att den ska gå i det läge som den är redovisad på kartan.

Överklagande av gränsutmärkning

I fråga om åtgärd varigenom gräns har utmärkts får besvär anföras av sakägare inom ett år från den dag då uppgift om fastighetsbildningen, fastighetsbestämningen eller den särskilda gränsutmärkningen infördes i fastighetsregistret eller, om utmärkning har gjorts först efter nämnda dag, från det att åtgärden slutfördes (se [15.6.2 Överklagande av gränsutmärkning](#)).

Särskilt om nya gränser i vatten

Bestämmelserna i 4 kap. 27 § gäller gränser både på land och i vatten och medför att regeln om lagligen bestämda gränser i 1 kap. 3 § JB blir tillämplig.

Av naturliga skäl kan det många gånger vara svårt att genomföra utstakning och markering i själva vattenområdet. Excentriska markeringar på land med måttangivelser kan i så fall användas för att märka ut gränsens sträckning i vattnet. Om det av någon anledning inte är lämpligt ska gränsen i stället beskrivas på den karta som upprättas eller i andra förrättningshandlingar enligt 4 kap. 27 § tredje stycket. Det kan till exempel ske genom att gränspunkter (markerade eller omarkerade) anges grafiskt och numeriskt i förrättningskartan och den tekniska beskrivningen. Grafiskt betyder att gränslinjer och gränspunkter ritas ut på kartan, och numeriskt betyder att koordinater för aktuella punkter anges i den tekniska beskrivningen. Om hela vattenområdet avgränsas av sådana gränser, samt i förekommande fall strand, kan en vattenareal redovisas.

Om koordinatsatta gränspunkter av någon anledning inte är lämpligt, får en rent grafisk redovisning av vattengränserna göras i förrättningskartan. Detta kan kombineras med excentriska markeringar på land utan måttangivelse som visar vilken riktning gränsen har i vattenområdet.

Se [4.28.1 Karta](#) för mer om redovisningen av sådana gränser och markeringar i förrättningskartan.

Förutom de enskilda gränserna ska det även entydigt framgå av fastighetsbildningsbeslutet vad som gäller för vattenområdet. Det måste alltså uttryckligen framgå av beskrivningen om vattnet ingår i fastighetsregleringen eller vilken styckningslott eller klyvningslott det tillhör. Se [4.28.2 Beskrivning](#).

Bestämmelserna i 4 kap. 27 § innebär att det *inte* är tillåtet att skapa nya gränser i vatten med hänvisning till 1 kap. 5 § JB. Om det av någon anledning inte är lämpligt med utstakning och markering ska gränsen i stället beskrivas på den karta som upprättas eller i andra förrättningshandlingar enligt 4 kap. 27 § tredje stycket. Enligt föreskrift till 4 kap. 27 § ska även normen för gränsens lokalisering anges i dessa fall. Om så sker kommer gränsen alltså att ha den sträckning som framgår av

karta och handlingar, i enlighet med bestämmelserna i 1 kap. 3 § tredje meningen JB. Någon hänvisning till 1 kap. 5 § JB ska således *inte* göras i dessa fall.

Syftet med bestämmelserna i 4 kap. 27 § är också att sakägarna ska kunna få tillräckligt ingående kännedom om vad beslutet innebär i fråga om gränsernas sträckning på marken (prop. 1969:128 del B s. 279), något som en hänvisning till 1 kap. 5 § JB i princip aldrig torde kunna tillgodose. I normalfallet uppnår en sådan gräns inte heller något av de fyra basnivåkraven, se Basnivåer vid förrättningsmätning ovan. Se även [Handbok JB 1.5 Gräns i vattenområde](#).

4.27.2 Utmärkning som fullföljdsåtgärd

Utmärkning efter förrättningens avslutande

Som huvudregel gäller att utmärkning ska utföras före avslutandet. Utmärkning kan ske innan fastighetsbildningsbeslutet meddelats eller efter att detta meddelats beroende på vad som är lämpligt. Om det är lämpligt, får utmärkning enligt 4 kap. 27 § andra stycket första meningen verkställas efter förrättningens avslutande. Ett beslut om sådant förfarande ska i enlighet med föreskrift till den bestämmelsen (se nedan) antecknas i förrättningsprotokollet innan förrättningen avslutas. Motsvarande gäller för fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning, se [14.7 Utstakning och utmärkning](#).

Följande föreskrift har utfärdats till 4 kap. 27 §:

Utmärkning av gräns efter förrättningens avslutande

Om utmärkning av gräns skall verkställas efter förrättningens avslutande (4 kap. 27 § andra stycket eller 14 kap. 7 §) skall detta antecknas i förrättningsprotokollet innan förrättningen avslutas.

När utmärkning av gräns verkställs efter förrättningens avslutande, skall originalakten förses med uppgift om när och hur underrättelse om gränsutmärkning har lämnats och om vad som har företagits eller förekommit vid gränsutmärkningen (uppgift om gränsmärkningen, sakägares erinringar etc.) samt när gränsutmärkningsåtgärderna har utförts. Uppgifterna skall antecknas antingen direkt i originalakten eller på särskild handling som tillförs akten. Anteckning om åtgärderna och om ny handling skall göras på dagboksbladet och signeras av ansvarig tjänsteman.

(LMVFS 1995:9)

Om läget för en gräns behöver ändras i förhållande till beslutet, när utmärkning sker som en fullföljdsåtgärd, måste detta ske vid en ny förrättning. Sådan kan endast företas efter ny ansökan genom fastighetsbestämning eller fastighetsreglering. Situationen kan uppstå t.ex. när man byggt radhus eller kedjehus så att byggnaden fått ett annat läge än det som förutsatts vid utstakningen. Fastighetsbestämning kan tillämpas om den jämkning av gräns som behövs kan ske enligt 14 kap. 5 eller 6 §§. Vid större avvikelse måste fastighetsreglering ske.

Underrättelse i god tid

Underrättelse till sakägaren om sådan åtgärd ska enligt *andra meningen* ske i god tid. Har ändrade äganderättsförhållanden inträtt efter förrättningens avslutande, ska ny ägare underrättas om gränsutmärkningen.

Skriftligt meddelande m.m.

Underrättelse lämnas enligt *tredje meningen* genom skriftligt meddelande eller i sådan ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket. Det skriftliga meddelandet kan sändas med vanlig postförsändelse. Delgivning behövs inte (prop. 1969:128 del B s. 282).

4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske

Om utstakning och utmärkning inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, ska gränserna enligt 4 kap. 27 § *tredje stycket* med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 4 kap. 28 § eller i andra förrättningshandlingar.

Uttrycket *inte lämpligen kan ske* avser att klargöra att bestämmelsen kan tillämpas inte bara när det är praktiskt omöjligt att genomföra utmärkningen eller utstakningen utan även då det mot bakgrund av de kostnader eller svårigheter som åtgärden är förenad med inte är försvarbart att vidta den. I så fall ska alltså gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar. Se [4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns](#).

Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning

Utslakning eller utmärkning på marken av nytillkomna gränser torde sällan bli aktuell för tredimensionella fastigheter – inklusive ägarlägenhetsfastigheter – eller tredimensionella fastighetsutrymmen.

Utmärkning på marken skulle dock kunna aktualiseras om en 3D-fastighet utgörs av en volym som innefattar själva markytan. När det gäller 3D-fastigheter under eller över markytan, t.ex. bergtrum eller broar, kan det bli aktuellt med excentriska markeringar i markplanet för att 3D-fastighetens gränser ska bli entydiga och möjliga att visa ut enligt basnivåkraven.

En 3D-fastighet torde i förrättningshandlingarna i normalfallet inte heller komma att definieras av *koordinater* för de olika brytpunkterna i fastighetens gränser. När det gäller gränserna för 3D-utrymmen under jord, bör det dock ofta vara lämpligt att utrymmets läge anges genom koordinater (avseende utbredningen i markplanet och höjdangivelse). Även i fråga om andra 3D-utrymmen kan gränsangivelse med koordinater i vissa fall vara lämplig, exempelvis för trafikaneläggningar.

I vissa fall kan det vara naturligt att lägesbestämma 3D-fastigheten eller 3D-fastighetsutrymmet i förhållande till *angränsande* antingen traditionella fastigheter eller 3D-fastigheter/3D-fastighetsutrymmen. Detta gäller i synnerhet när en anläggning delas upp mellan flera fastigheter.

Det *normala* torde dock vara att själva den *byggnad eller annan anläggning* som en 3D-fastighet inrymmer får utgöra *norm* för gränsens läge, dvs. utgöra en "naturlig gräns" för fastigheten.

Oberoende av vilken byggnads- eller anläggningsdel inom eller utanför fastigheten, som i det enskilda fallet ska utgöra norm för fastighetsgränsens sträckning, är det viktigt att det i förrättningshandlingarna tydligt anges *hur gränsen går i förhållande till byggnaden/anläggningen*. Basnivåkraven på

entydighet, förståelse, kvalitet och möjlighet till utvisning ställer således särskilda krav vid 3D-fastighetsbildning.

Att ett mindre luftutrymme utanför byggnaden tas med i den tredimensionella fastighetens utrymme, förändrar inte det som nyss har sagts om gränsredovisningen. Även i sådana fall är det ofta lämpligt att ange fastighetens gränser i förhållande till den befintliga byggnaden/anläggningen, t.ex. genom att ange bestämda avstånd från vissa punkter i befintlig fasad eller någon annan byggnadsdel. Men gränserna kan alltså även anges i förhållande till vissa bestämda punkter utanför anläggningen i fråga eller med hjälp av koordinater i rymden i ett definierat system – allt beroende på vad som bedöms lämpligt i det enskilda fallet.

Om den byggnad som 3D-fastigheten avses inrymma är uppförd i fastighetsgräns kommer 3D-fastighetsbildningen att ske mot befintlig ”traditionell” fastighetsgräns. Den befintliga gränsen påverkas inte av detta (jämför traditionell avstyckning mot befintlig gräns). Om byggnaden har uppförts så att den skjuter in på angränsande mark är reglerna i 3 kap. 11 § JB tillämpliga.

Särskilt vid bildande av 3D-fastighet för ännu inte uppförd byggnad eller annan anläggning

Om fastighetsbildning med stöd av 3 kap. 1 a § andra stycket sker för en *planerad*, ännu inte uppförd byggnad eller annan anläggning, är det av naturliga skäl inte möjligt att vid beslutstillfället låta befintliga byggnads- eller anläggningsdelar utgöra norm för gränsdragningen. Redovisningen av gränsdragningen måste då ske på annat sätt än att hänvisa till en befintlig anläggning.

En viktig utgångspunkt är att 3D-fastighetsbildningen måste avse en *bestämd* (planerad, projekterad) byggnad eller annan anläggning. Enbart det förhållandet att ett visst utrymme *får* bebyggas medför inte att utrymmet kan avskiljas som en särskild fastighet. Det är till exempel inte möjligt att bilda en 3D-fastighet som motsvarar byggrätten i en detaljplan enbart med stöd av planen.

Utmärkning på marken kan eventuellt bli aktuell under vissa förutsättningar, jämför under föregående rubrik.

Eventuellt kan *koordinater i rymden* (x, y, z) redovisas för att ange var 3D-fastigheten är belägen. Det torde dock förutsätta att den projekterade anläggningen finns som en digital modell.

I vissa fall kan det vara naturligt att lägesbestämma 3D-fastigheten eller 3D-fastighetsutrymmet för den projekterade anläggningen i förhållande till *angränsande* traditionella fastigheter eller 3D-fastigheter/3D-fastighetsutrymmen. Detta gäller i synnerhet när en anläggning avses ingå i flera fastigheter.

Även i de fall 3D-fastighetsbildning avser en planerad byggnad eller annan anläggning torde det *i de flesta fall* vara naturligt att eftersträva att *byggnaden eller anläggningen* som 3D-fastigheten avses inrymma i sig kommer att utgöra *norm* för gränsens läge när den väl är uppförd, dvs. då utgöra en ”naturlig gräns” för fastigheten.

Det kan åstadkommas genom att fastighetsbildningsbeslutet meddelas med förordnande om att det ska överklagas särskilt, s.k. ”preliminärfråga”, varefter förrättningen avslutas först sedan anläggningen har uppförts. Jämför [4.25a.2 Fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga](#).

I ett sådant fastighetsbildningsbeslut redovisas koordinater i plan (x, y) för att ange var den planerade anläggningen är belägen i förhållande till andra byggnader och anläggningar samt befintliga fastighetsgränser. Åtminstone måste en tydlig grafisk sådan redovisning ske.

Fastighetsgränserna måste därutöver beskrivas i handlingarna – på kartor och/eller verbalt – så att det blir tydligt (entydigt) var gränserna går i förhållande till den tilltänkta byggnaden/anläggningen. Underlaget för fastighetsbildningsbeslutet bör i detaljeringsgrad i princip motsvara bygglovshandlingar.

När anläggningen har byggts och så kallade relationsritningar har upprättats, går det att konstatera om anläggningen har byggts i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet. Tolkningsutrymmet är i princip begränsat till vad som rymms inom ritnoggrannheten i den grafiska redovisning som lagts till grund för beslutet.

Vid avvikelser utöver tolkningsutrymmet måste kompletterande fastighetsreglering ske i samband med att förrättningen avslutas för att uppnå överensstämmelse med den uppförda anläggningen.

Det är emellertid inget som hindrar att fastighetsbildningsbeslut meddelas och förrättningen avslutas innan anläggningen har uppförts. Fastighetsgränserna måste då beskrivas i handlingarna – på kartor och/eller verbalt – så att det blir tydligt (entydigt) och förståeligt var gränserna går i förhållande till den tilltänkta byggnaden/anläggningen.

Om anläggningen uppförs i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet (de ritningar som legat till grund för förrättningskartan) blir i praktiken även i detta fall anläggningen normerande för gränssträckningen för framtiden. Tolkningsmånen motsvarar även i detta fall i princip ritnoggrannheten i den grafiska redovisningen. Vid större avvikelser mellan beslut och anläggning måste en efterföljande fastighetsreglering ske för att fastighetsindelningen ska överensstämma med den faktiska anläggningen.

Såväl i en förrättning där fastighetsbildningsbeslutet får överklagas särskilt, som i en efterföljande fristående förrättning, kan beslut meddelas om *fastighetsbestämning*. Därvid kan överenskommelse enligt 14 kap. 5 § eller teknisk jämkning enligt 14 kap. 6 § FBL aktualiseras.

Särskilt för ägarlägenheter

Eftersom ägarlägenheter i betydligt högre utsträckning än andra tredimensionella fastigheter innehas av konsumenter är det nödvändigt att ägarlägenheterna ges en standardiserad utformning, så att det på ett enkelt sätt går att identifiera enskilda lägenheters omfång och därmed de rättigheter och skyldigheter som är knutna till innehavet av en ägarlägenhet. Mot den bakgrunden bör en ägarlägenhet regelmässigt avgränsas så att den utgörs av själva det lägenhetsutrymme som fastigheten omfattar inklusive ett ytskikt. Avgränsningen bör regelmässigt redovisas i form av en verbal

beskrivning av hur gränsdragningen är gjord i förhållande till olika byggnadsdelar.

Exempel.

Följande standardformulering rekommenderas:

Gränserna kring ägarlägenhetsfastigheterna går på följande sätt i förhållande till byggnaden.

Följande ingår i ägarlägenhetsfastigheterna:

Golv: Ytskikt och underliggande skikt ner till bjälklag.

Innertak: Innertak, infästning av innertak samt ovanliggande skikt upp till bjälklag.

Ytterväggar, väggar mot andra ägarlägenhetsfastigheter och trapphus samt bärande innerväggar: Ytskikt och underlag för ytskikt fram till stomme/motsvarande.

Övriga innerväggar: Ingår.

Fönster: Fönster inklusive karmar, smygar och foder.

Dörrar: Ytterdörr, balkongdörr och innerdörrar, i samtliga fall inklusive karmar, smygar och foder.

Balkong: Utrymme inklusive balkongräcke samt ytskikt och underliggande skikt ner till bärande konstruktion.

Förtydligande: Bärande stomme i horisontal led (bjälklag) och i vertikal led samt schakt för stamledningar, skorstensstock och bärande pelare ingår inte i ägarlägenhetsfastigheterna.

4 kap. 28 § Karta och beskrivning

28 § Karta skall upprättas vid förrättningen. Kan fastighetsbildningen genomföras och förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta, behöver sådan dock ej upprättas. Kartan skall göras så noggrann som ändamålet kräver.

Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden som åstadkommes genom fastighetsbildningen skall upprättas, om ej resultatet av förrättningen ändå framgår med tillräcklig noggrannhet av förrättningshandlingarna. I beskrivningen skall den nya indelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller, i den mån utstakning icke skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 283–287.

4.28.1 Karta

Generella bestämmelser

Upprättande av karta är huvudregeln

Som huvudregel gäller enligt 4 kap. 28 § första stycket *första meningen* att karta ska upprättas vid förrättningen.

En karta har flera funktioner i en lantmäteriförrättning. Dessa är

1. att vara ett hjälpmedel under förrättningsarbetet,
2. att tydligt och på ett överskådligt sätt redovisa förrättningsresultatet för sakägarna,
3. att för framtiden utgöra ett av bevismedlen angående gränsers läge och fastighetsindelningens beskaffenhet i övrigt samt
4. att ligga till grund för fastighetsregistreringen.

Alla olika kartor som tas fram under förrättningsarbetet kan i någon mån sägas vara förrättningskartor. Kartarbetet kan genomföras närsomhelst under förrättningens gång, men ofta torde det med hänsyn till funktion 1 ovan behöva inledas i ett relativt tidigt skede (prop 1969:128 del B s. 283). En karta är ofta nödvändig del i en fastighetsbildningsplan, se [4.25.1 Utreda, rådgöra och samråda](#). Det kan även vara en förutsättning för eller användas som underlag för bestämmandet av ersättningar mellan sakägarna i olika sammanhang där mer eller mindre noggranna arealberäkningar kan behövas.

Karta upprättas genom nymätning eller genom kopiering av, utdrag ur eller sammanställning av befintligt material. För att tillgodose de olika uppgifter som det finns behov av under en förrättning kan flera kartor med olika funktion behövas.

Om en karta innehåller mycket information kan den bli svårläst. Det kan då bli nödvändigt att upprätta kartan i flera blad så att en karta till exempel redovisar ändringarna och en annan karta enbart slutresultatet.

Det ankommer på LM att med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet bestämma om en karta behövs och i så fall vad den ska innehålla, se vidare nedan.

Karta kan undvaras

Huvudregeln är att en karta ska upprättas, men det finns undantagsfall då karta kan undvaras. Kan fastighetsbildningen genomföras och

förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta, behöver sådan enligt *andra meningen* inte upprättas. Karta kan till exempel undvaras vid en förrättning som enbart avser överföring av andelar i samfälligheter. Ett annat exempel är när en gemensamhetsanläggning upphävs. Ett ytterligare exempel är vid särskild gränsutmärkning av punkter som är skapade i ett modernt koordinatsystem och det redan finns en tydlig karta över dessa punkter i arkivet. Kan i de nämnda exemplen förrättningsresultatet tydligast åskådliggöras för sakägarna med hjälp av en karta ska självfallet sådan upprättas.

Kartans utförande

Kartan ska enligt *tredje meningen* göras så noggrann som ändamålet kräver. Dess innehåll, skala, detaljeringsnivå och geometriska noggrannhet anpassas till olika ärendens behov. Noggrannhetskravet bör bestämmas efter en avvägning mellan rättssäkerhetsintresset och kostnadsfaktorerna (prop. 1969:128 del B s. 287). Därvid ska kvalitetskrav på tydlighet, rättssäkerhet, ändamålsenlighet samt rationell och effektiv hantering tillgodoses. Detta utesluter inte möjligheten att göra noggrannare, utförligare eller fler kartor än vad LM bedömer behövs för ärendet i fråga såvida någon, till exempel sakägare, betalar extrakostnaden för detta (prop. 1969:128 del B s. 284). I förarbetena framhålls också att det ibland kan vara lämpligt att karta upprättas för olika ändamål samtidigt, vilket kan medföra att kartarbetet blir noggrannare utfört än som behövs med hänsyn till *förrättningsändamålet* (prop. 1969:128 del B s. 287).

Kartan behövs ofta för att kunna tolka den utmärkning som görs inom ramen för en förrättning. Det blir särskilt aktuellt när excentriska markeringar använts (se [4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns under Excentrisk markering](#)) men kan även behövas i andra fall. När någon utmärkning inte sker har kartan särskilt stor betydelse för en gräns rätta sträckning, se [Handbok JB 1.3 Lagligen bestämd gräns under Förrättningskarta jämte handlingar, innehav och övriga omständigheter](#)). Kartan som redovisar fastighetsbildningsbeslutet måste därför tydligt redovisa förändringar i fastighetsindelningen och rättigheter. Dessutom måste redovisningen av detaljer ske i den utsträckning som behövs för att förrättningsbeslutet ska kunna förstås. Det kan till exempel handla om huvudbyggnad, byggnader nära fastighetsgräns, häckar, staket och vägnamn. Om någon detalj uttryckligen behandlas i prövningen ska den i normalfallet redovisas i kartan.

På kartan som redovisar fastighetsbildningsbeslut ska redovisning ske av avvikande gränssträckning i de fall utstakningen enligt 4 kap. 27 § första stycket sker efter fastighetsbildningsbeslutet och den då i mindre mån avviker från vad som beslutats. Se [4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns](#).

Mot ovanstående bakgrund har kartan stor betydelse även långt efter att förrättningen avslutats. Av denna anledning finns det många fördelar med att kartan utförs i format A4 eller A3. Ett sådant format gör det lättare för fastighetsägare, potentiella fastighetsägare och andra intressenter att skriva ut en digitalt lagrad karta i rätt format och identifiera gällande gränser och hitta gränsmarkeringar. När kartbilden inte lämpligen kan inrymmas på en handling i format A4 eller A3, bör övervägas om den kan delas upp på flera handlingar i format A4 eller A3.

Särskilt om vattenområden

Mot bakgrund av bestämmelserna i 1 kap. 3 § JB och för att det även i övrigt ska vara tydligt vad som beslutats är det av mycket stor vikt att kartredovisningen är tydlig och att kartan stämmer överens med beskrivningen. Detta är särskilt aktuellt i förrättningar som berör vattenområden, där tvetydigheter lätt kan uppstå.

Av naturliga skäl kan det många gånger vara svårt att genomföra utstakning och markering av nya gränser i själva vattenområdet. I många fall torde gränser i vatten därför behöva märkas ut med excentriska markeringar. Om sådana används måste kartan tydligt redovisa hur den ommarkerade gränspunkten förhåller sig till den excentriska gränsmarkeringen.

Gränspunkter (markerade eller ommarkerade) bör anges grafiskt och numeriskt i förrättningskartan och den tekniska beskrivningen. Grafiskt betyder att gränslinjer och -punkter ritas ut på kartan, och numeriskt betyder att koordinater för aktuella punkter anges i den tekniska beskrivningen. Avståndet mellan den ommarkerade gränspunkten och den excentriska gränsmarkeringen ska i så fall anges på kartan. Om hela vattenområdet avgränsas av sådana gränser, samt i förekommande fall strand, kan en vattenareal redovisas.

Om koordinatsatta gränspunkter av någon anledning inte är lämpligt får en rent grafisk redovisning av vattengränserna göras i förrättningskartan. Några måttangivelser kan i så fall inte anges, utan kartan (eventuellt i kombination med excentriska markeringar) kan då enbart visa vilken riktning gränsen har i vattenområdet.

Observera att bestämmelserna i 4 kap. 27 § innebär att det *inte* är tillåtet att skapa nya gränser i vatten med hänvisning till 1 kap. 5 § JB. Om det av någon anledning inte är lämpligt med utstakning och markering ska gränsen i stället beskrivas på den karta som upprättas eller i andra förrättningshandlingar enligt 4 kap. 27 § tredje stycket. Enligt föreskrift till 4 kap. 27 § ska även normen för gränsens lokalisering anges i dessa fall. Om så sker kommer gränsen alltså att ha den sträckning som framgår av karta och handlingar, i enlighet med bestämmelserna i 1 kap. 3 § tredje meningen JB. Någon hänvisning till 1 kap. 5 § JB ska således *inte* göras i dessa fall. Se [4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns](#).

Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning

Gränserna för en tredimensionell fastighet torde endast i begränsad utsträckning kunna stakas ut och märkas ut på marken. Fastighetsgränserna ska då med tillräcklig noggrannhet beskrivas på *förrättningskartan* eller i andra *förrättningshandlingar*, 4 kap. 27 § tredje stycket. Förrättningskartan ska göras så noggrann som ändamålet kräver och en beskrivning ska göras över de ändringar i fastighetsindelningen som fastighetsbildningen innebär (4 kap. 28 §). Frågor som berör förrättningsdokumentation för 3D-fastigheter behandlas i prop. 2002/03:116 s. 67–71, 79–80 och 146–147.

Dokumentationen på kartor och i handlingar av fastighetsgränserna – liksom av områden som belastas av rättigheter – ska alltså anpassas efter förutsättningarna i det enskilda fallet, men en *översiktlig förrättningskarta* med en horisontalprojektion av 3D-utrymmen m.m. (se nedan) och en *fastighetsrättslig beskrivning* (se 4.28.2 Beskrivning) måste alltid upprättas,

för att kommunikationen med fastighetsregistret inklusive registerkartan ska fungera. I övrigt bör fastighetsgränser m.m. redovisas genom en kombination av grafisk redovisning på förrättningskartor, teknisk beskrivning och beskrivningar i ord. Hur dessa redovisningar ska göras får bedömas från fall till fall beroende på ärendets komplexitet.

Olika detaljeringsnivåer

Normalt behöver flera olika förrättningskartor och beskrivningar tas fram. Det kan vara nödvändigt att redovisa förändringen i fastighetsindelningen såväl i horisontalprojektion ("markprojektion") som i vertikala tvärsnitt. Det kan också vara nödvändigt att redovisa fastighetsindelningen *dels* översiktligt, motsvarande redovisningen på registerkartan, *dels* mer detaljerat för att gränsdragning m.m. klart ska framgå. Behovet av kartredovisning vid 3D-fastighetsbildning kan beskrivas som uppdelat på tre detaljeringsnivåer.

1. Översiktlig

1. Innehåll: Horisontell projektion av 3D-utrymmen och rättighetsområden i förhållande till anläggningen och befintlig fastighetsindelning. Byggnadskroppen/anläggningen från sidan eller i snedperspektiv och med 3D-utrymmen illustrerade.
2. Ursprung/Kvalitet: Utdrag ur (digital) registerkarta och eventuell primärkarta, ritningar/fotografier.

2. Schematisk

1. Innehåll: Planer samt längd- och tvärsektioner med fastighetsgränser och gränser för rättighetsområden i förhållande till anläggningen.
2. Ursprung/Kvalitet: Förenklade, schematiska ritningar i plan och sektion (arkitektritningar)

3. Detaljerad

1. Innehåll: Mer detaljerad redovisning av fastighetsgränser och rättighetsområden i förhållande till olika byggnads-/anläggningsdetaljer.
2. Ursprung/Kvalitet: Byggnadsritningar (konstruktionsritningar)

Översiktlig nivå

Som direkt underlag för uppdatering av registerkartan görs en *översiktlig* förrättningskarta (eller vid behov flera) som visar 3D-fastighetens maximala utbredning i horisontalprojektion i *markplanet*. Med översiktlig menas att kartan ska innehålla den information som ska redovisas i registerkartan, dvs. inte nödvändigtvis alla detaljer i gränsdragningen m.m. Redovisningen ska göras relaterad till befintlig fastighetsindelning, den byggnad/anläggning som avses inrymmas i 3D-fastigheten samt andra befintliga fysiska anläggningar av betydelse för att lokalisera 3D-fastigheten i horisontalplanet. Varje tredimensionell fastighet eller 3D-fastighetsutrymme redovisas som ett ytoobjekt.

Som underlag för översiktliga förrättningskartor bör normalt primärkarta eller registerkarta användas. Om nödvändigt underlag saknas i befintliga kartor kan i vissa fall dessutom mätningar av faktiska förhållanden behövas. Redovisningen ska ske i ett koordinatsystem med känt samband till registerkartans system.

Även rättighetsområden (servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter) anges på denna förrättningskarta. Redovisningen läggs till grund för uppdatering av registerkartan.

På kartan anges att det är fråga om en översiktlig förrättningskarta som redovisar utrymmets horisontalprojektion och att mer detaljerad redovisning finns på kompletterande kartor.

En redovisning på översiktlig nivå kan ofta vara lämplig att göra även vertikalt – i tvärsektioner och/eller i snedperspektiv – för att tydliggöra den vertikala utbredningen av de utrymmen som det är fråga om. Fotografier, fasadritningar eller illustrationer av anläggningen kan lämpligen ligga till grund för en sådan redovisning, vilken i dagsläget inte är avsedd för att uppdatera registerkartan.

Schematisk nivå

Redovisningen av 3D-utrymmen och rättigheter behöver regelmässigt göras mer detaljerad än som går att åstadkomma på den översiktliga förrättningskartan och illustrationen i höjddled.

I ett andra steg behövs därför beskrivningar grundade på schematiska ritningar såväl *horisontellt (planer)* som *vertikalt (sektioner)*. Som stöd och underlag för dessa beskrivningar bör i huvudsak arkitekturritningar (relationsritningar) användas. Med schematisk avses att det är fråga om ritningar i mindre skala som visar hela eller större delar av anläggningen.

Detaljeringsgraden och antalet planer och sektioner beror av komplexiteten i varje enskilt fall. Tillsammans med en beskrivning i ord av gränsernas sträckning samt övriga handlingar ska det gå att entydigt förstå innebörden av förrättningsbeslutet, såväl vid förrättningstillfället som vid den framtida förvaltningen.

Detaljerad nivå

I mer komplicerade fall kan som ett tredje steg krävas en mer *detaljerad* redovisning av gränsdragningen i vissa partier. En sådan beskrivning redovisar den tredimensionella fastighetens gränser och gränser för rättighetsområden i förhållande till olika detaljer i byggnaden/anläggningen.

Som grund för sådana redovisningar får användas byggnadsritningar/konstruktionsritningar som visar aktuella anläggningsdelar.

Verbal beskrivning

Även om kartredovisningen med ritningar som underlag görs med noggrannhet torde det inte alltid vara möjligt att beskriva gränsernas läge i detalj. Det kan då vara lämpligt att komplettera dokumentationen av fastighetsgränserna med *ytterligare upplysningar*, såsom att gränsdragning har skett i förhållande till vissa fasta detaljer som t.ex. väggar, tak, fönster, dörrar, schakt för ledningar m.m. Redovisningen bör alltså i nödvändig omfattning även innehålla en beskrivning i ord (verbal beskrivning).

En sådan beskrivning kan ange gränserna i förhållande till byggnaden/anläggningen i generella ordalag, t ex. vilket/vilka våningsplan en 3D-fastighet omfattar och hur gränserna i princip har dragits i förhållande till väggar, pelare, tak, bjälklag, fönster, dörrar etc. I vissa fall kan beskrivningen behöva göras mer detaljerad och ange hur olika delsträckor av gränsen (horisontellt och vertikalt) går mer i detalj i förhållande till skilda anläggningsdelar på respektive delsträcka.

Den verbala beskrivningen kan lämpligen skrivas direkt på en förrättningskarta. Alternativt kan den redovisas i den tekniska beskrivningen eller, om den är mer omfattande, i ett separat dokument.

När gränsdragning m.m. beskrivs i ord är det viktigt att de begrepp som används är adekvata och har en entydig och precis innebörd. Lämpligen bör begrepp ur Terminologicentrums (TNC:s) ordlista Plan- och byggtermer 1994 (TNC 95) användas.

Särskilt för ägarlägenheter

En översiktlig förrättningskarta måste alltid upprättas även vid bildande av ägarlägenheter. En särskild förrättningskarta (projektion) bör upprättas för varje våningsplan.

Det kan noteras att den projektion i markplanet som görs av en ägarlägenhet regelmässigt kommer att få en större area än den boarea som redovisas för fastigheten, eftersom den sistnämnda mäts innanför de lägenhetsavskiljande väggarna, medan fastigheten även innefattar ett ytskikt. Som komplement till förrättningskartan kan bifogas fasadritningar med gränserna för ägarlägenheterna redovisade.

Därutöver är det nödvändigt att redovisa beskrivningar på ”schematisk” nivå, dvs. arkitektritningar (relationsritningar) i plan och sektion med gränserna för ägarlägenheterna och för rättighetsområden redovisade i förhållande till byggnaden. För att redovisningen ska bli tydlig bör en planritning redovisas för varje våningsplan. Vidare bör det finnas minst en sektionsritning som visar de olika våningsplanen.

Den tredje detaljeringsnivån i tabellen ovan torde inte behövas vid bildande av ägarlägenheter. Eftersom ägarlägenheter förutsätts få en mycket standardiserad utformning bör det i stället alltid redovisas en beskrivning i ord av hur gränsdragningen är gjord för ägarlägenheterna och därmed indirekt för den samfällighet som omfattar övrig egendom inom den sammanhållna enheten. Beträffande hur den verbala beskrivningen bör formuleras, se 4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske under Ägarlägenheter.

4.28.2 Beskrivning

Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden som åstadkoms genom fastighetsbildningen ska enligt 4 kap. 28 § andra stycket *första meningen* upprättas, om inte resultatet ändå framgår med tillräcklig noggrannhet av förrättningshandlingarna.

I normalfallet så är det beskrivningen som, tillsammans med kartan, i detalj anger hur fastighetsbildningen ska genomföras, med angivande av arealuppgifter och de genom fastighetsbildningen vidtagna ändringarna i fastighetsindelningen. Det slutliga färdigställandet av beskrivning ska ske först sedan behövlig utstakning ägt rum. Redovisningen i beskrivningen måste ju verkställas med ledning av utstakningen så att det slutligt gällande förrättningsresultatet kommer till uttryck (prop. 1969:128 del B s. 284).

Kravet på en beskrivning är dock inte undantagslöst, i vissa situationer kan beskrivning undvaras. Om de aktuella detaljerna i hur fastighetsbildningen ska genomföras likaväl kan redovisas direkt i protokollet kan en separat

beskrivning undvaras. Exempel på detta är fastighetsbildning som endast avser *delaktigheten* i en samfällighet samt *servitutsåtgärd* då särskilt område för utövning av servitut varken *avsätts* eller *ändras*.

Anm.

Vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning finns det ingen huvudregel om att en beskrivning ska upprättas, se 14 kap. 2 och 16 §§ som enbart hänvisar till 4 kap. 28 § *första* stycket, det vill säga bestämmelserna om karta. Se [14.2.1 Handläggningsregler](#) och [14.16.1 Förrättningen](#).

Beskrivningens innehåll

I beskrivningen ska enligt *andra meningen* den nya indelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller – i de fall utstakning inte ska ske – i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

Beskrivning ska i tillräcklig omfattning innehålla upplysningar om gällande fastighetsindelning och om ändringar i denna (fastighetsrättslig del) samt om tekniska data (teknisk del). I praktiken sker det ofta i två separata handlingar, fastighetsrättslig beskrivning (ibland endast beskrivning) respektive teknisk beskrivning. Såväl fastighetsrättslig som teknisk beskrivning kan tecknas på kartan om det är lämpligt. Till den tekniska beskrivningen hänförs främst koordinatuppgifter, mätdata och uppgifter om gränsmarkeringar.

Beskrivningen ska tillsammans med karta och beslut redovisa hur fastighetsindelningen ändras och vilka servitutsåtgärder som vidtas. Det är nödvändigt att i beskrivningen göra en klar åtskillnad mellan å ena sidan redovisning av fastighetsbildningsåtgärderna och å andra sidan anteckningar om kända fakta som inte ändras genom fastighetsbildningen, se Särskilt om vattenområden nedan. Fastighetsbildningsåtgärderna måste också skiljas från redovisningen av LM:s tolkning av effekter av fastighetsbildningen, såsom redovisning av effekterna av den automatiskt verkande regeln i 2 kap. 5 §. LM måste därför klargöra om redovisningen i beskrivningen avser LM:s *tolkning* av regeln i 2 kap. 5 § eller LM:s *beslut* att fördela (disponera) servitut eller annan särskild rättighet enligt bestämmelserna i 7 kap. 12 §, 10 kap. 4 § första stycket eller 11 kap. 5 § första stycket. En redovisning av LM:s tolkning av regeln i 2 kap. 5 § görs under rubriken Verkan på servitut i beskrivningen och är inte ett bindande vid en framtida fastighetsbestämning. Detsamma gäller situationer där en olokaliserad rättighet enligt 7 kap. 29 § JB får utövas även i mark som överförs till den belastade fastigheten (flyter ut), att belastningen av lokaliserad rättighet enligt 2 kap. 5 § FBL övergår på ny fastighet för att den belastade marken överförs, och att rättigheten upphör enligt 14 kap. 1 § JB för att förmån och last blir samma.

Om utstakningen avviker från fastighetsbildningsbeslutet till följd av 4 kap. 27 § första stycket *tredje meningen ska det framgå av beskrivningen*, se [4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns](#). Beskrivningen ska då ange fastighetsindelningen i enlighet med utstakningen.

Särskilt om vattenområden

Mot bakgrund av bestämmelserna i 1 kap. 3 § JB och för att det även i övrigt ska vara tydligt vad som beslutats är det av mycket stor vikt att beskrivningen är tydlig och att den stämmer överens med kartan. Detta är

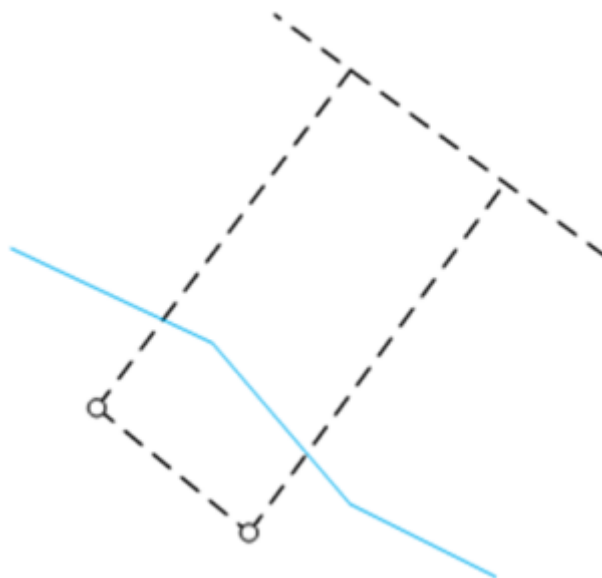
särskilt aktuellt i förrättningar som berör vattenområden, där tvetydigheter lätt kan uppstå.

LM:s beslut måste tydligt redovisa vad som gäller för vattenområdet. Det måste alltså uttryckligen framgå av beskrivningen om vattnet ingår i fastighetsregleringen eller vilken styckningslott eller klyvningslott det tillhör. Hur detta sker beror på omständigheterna i det enskilda fallet och beskrivs i det följande.

Om vattenområdet i sin helhet avgränsas av koordinatsatta gränspunkter, antingen nya eller befintliga med koordinater i ett modernt koordinatsystem, eller strandlinje, ska vattenarealen särredovisas. Oavsett om vattenområdet ges ett eget figurnummer eller inte ska alltså vattenarealen framgå skilt från markarealen. I beskrivningen anges att fastigheten erhåller vattenområde (i visst namngivet vattendrag) med angivande av arealen för vattenområdet.

Även i situationer då vattenområdet avgränsas av gränspunkter som inte är koordinatsatta kan en areal ofta beräknas. Så kan vara fallet om nya gränser i vattnet ansluter till befintliga gränser av förhållandevis hög noggrannhet. Arealen får då beräknas med utgångspunkt i den grafiska redovisningen av dessa gränser i kartan, se [4.28.1 Karta](#). Om det inte går att ange någon tillförlitlig areal för vattenområdet, till exempel för att det i någon ledd inte avgränsas av väldefinierade gränser, får i beskrivningen anges att fastigheten erhåller ej arealredovisat vattenområde (i visst namngivet vattendrag), avgränsat enligt kartans visning.

Exempel



Vid avstyckning har styckningslott tilldelats vattenområde. Vattenområdets gränser utgörs dels av nya gränser, dels av en befintlig gräns med osäkert läge. Läget bedöms vara så osäkert att någon tillförlitlig arealuppgift inte kan beräknas.

Observera att bestämmelserna i 4 kap. 27 § innebär att det *inte* är tillåtet att skapa nya gränser i vatten med hänvisning till 1 kap. 5 § JB. Om det av någon anledning inte är lämpligt med utstakning och markering ska gränsen i stället beskrivas på den karta som upprättas eller i andra förrättningshandlingar enligt 4 kap 27 § tredje stycket. Enligt föreskrift till

4 kap. 27 § ska även normen för gränsens lokalisering anges i dessa fall. Om så sker kommer gränsen alltså att ha den sträckning som framgår av karta och handlingar, i enlighet med bestämmelserna i 1 kap. 3 § tredje meningen JB. Någon hänvisning till 1 kap. 5 § JB ska således *inte* göras i dessa fall. Se [4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns](#).

Om vattenområdet avgränsas av *befintliga* gränspunkter utan koordinater (i ett modernt koordinatsystem) får hänvisning göras till vad som gäller för den aktuella gränsen. Om det är en lagligen bestämd gräns som är grafiskt redovisad i en annan akt enligt ovan kan hänvisning göras till den aktuella akten. Om det i stället rör sig om sådan gräns som avses i 1 kap. 5 § JB, som inte blivit bestämd i förrättningen, kan hänvisning göras till dessa bestämmelser. I beskrivningen anges till exempel att fastigheten erhåller ej arealredovisat vattenområde i x-sjön, avgränsat i nordost enligt kartans visning i akt XYZ, och i övrigt enligt reglerna i 1 kap. 5 § jordabalken.

Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet kan naturligtvis formuleringarna ovan behöva kombineras på olika sätt. Ett område kan till exempel avgränsas av både ny och befintlig gräns.

Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning

Fastighetsregistret inklusive registerkartan ska innehålla sådana uppgifter att 3D-fastigheter och traditionella fastigheter med 3D-fastighetsutrymmen *särskiljs* från andra fastigheter. Detta görs för båda slagen av fastigheter så att registerbeteckningen kompletteras med informationen *****MED 3D-UTRYMME*****. Denna uppgift genereras dock automatiskt om något *område* av fastigheten utgör ett 3D-utrymme. Uppgiften behöver därför inte anges i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Uppgifterna om 3D-utrymmen redovisas alltså i fastighetsregistret på *områdesnivå*, där varje separat utrymme utgör ett eget område. Informationen ska därför redovisas områdesvis (utrymmesvis) även i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Av fastighetsregistret ska 3D-utrymmets *omfång* framgå. Begreppet omfång har tolkats så att det för varje 3D-utrymme ska anges

Utrymmestyp

Storlek

Höjdläge

Dessa uppgifter ska därför *alltid* redovisas i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Så som fastighetsregistret är utformat finns det fem alternativ att välja mellan för **utrymmestyp**.

Bergrum

Byggnad

Bro

Tunnel

Övrig anläggning

Utrymmestypen byggnad ska anges även om det är fråga om en del av en byggnad. Samma sak gäller om det är fråga om en del av någon av de andra utrymmestyperna.

Övrig anläggning är ett restbegrepp för alla slag av anläggningar som inte går att hänföra till något av de fyra andra begreppen. Något annat begrepp än de fem redovisade får *inte* användas.

Om ett 3D-utrymme innefattar en blandning av olika utrymmestyper ska utrymmestypen "Övrig anläggning" anges. Om en utrymmestyp är helt dominerande och de övriga därmed endast är marginella, bör dock den *huvudsakliga* utrymmestypen anges.

Med storlek avses utrymmets *maximala utbredning i horisontalplanet*. Detta är arean av den projicering i horisontalplanet (markplanet) som även ska redovisas på en översiktlig förrättningskarta och som ska föras in på registerkartan, jämför 4.28.1 Karta under Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning.

Några formella restriktioner för hur storleken ska anges finns inte i fastighetsregistret, men rekommendationen är att följande skrivsätt används.

Utbredning i horisontalplanet 5 200 m²

Med **höjdläge** avses utrymmets *lägsta* respektive *högsta* punkt.

Några formella restriktioner för hur höjdläget ska anges finns inte i fastighetsregistret, men rekommendationen är att vissa typformuleringar ska användas, nämligen

Mellan ca +7,0 m och ca +9,4 m i RH00

Mellan ca 25 och ca 45 meter under markytan

Mellan markytan och ca 12,5 meter under/över markytan

Ordet *cirka* kan användas och antalet *decimaler* kan varieras för att på så sätt ange noggrannheten i höjdangivelsen.

Genom uppgifterna om höjdläge och storlek definieras en *bruttovolym* inom vilken 3D-utrymmet är beläget. Utrymmets närmare lokalisering inom denna volym går dock inte att utläsa ur fastighetsregistret (eller den fastighetsrättsliga beskrivningen), utan måste sökas i de mer detaljerade redovisningar som görs i de övriga förrättningshandlingarna.

Någon markareal ska *inte* anges för ett 3D-utrymme, även om utrymmet skulle inrymma själva markytan.

För ett 3D-utrymme ska det av fastighetsregistret framgå inom vilken traditionell fastighets gränser som utrymmet är beläget. Detta uttrycks så att fastigheten i fråga urholkas av 3D-utrymmet. Det omvända förhållandet är att 3D-utrymmet urholkar den traditionella fastigheten. Dessa förhållanden ska därför anges i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Utrymmen som en fastighet avstår eller erhåller ska i beskrivningen betecknas som *ägofigurer*, på samma sätt som vid traditionell fastighetsbildning.

Särskilt för ägarlägenheter

Även om en ägarlägenhet per definition är en 3D-fastighet har den i fastighetsregistret en egen ”etikett”. I stället för ***MED 3D-UTRYMME***, som anges för andra 3D-fastigheter och för traditionella fastigheter med 3D-fastighetsutrymmen, anges ***ÄGARLÄGENHET***.

På motsvarande sätt som för andra tredimensionella fastigheter ska någon areal inte anges för ägarlägenheter. Inte heller ska, såsom för 3D-fastigheter i allmänhet, anges utrymmestyp, storlek och höjdläge. I stället ska för ägarlägenheterna anges *boarea* och *våningsplan*.

Boarea definieras i den svenska standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler" SS 021053. I den mån det inom en ägarlägenhet även finns biarea ska den inte anges.

För våningsplan finns inte någon motsvarande standard och olika beteckningsprinciper förekommer i olika byggprojekt. För att uppgiften om våningsplan ska bli entydig ska *entréplanet* alltid anges som plan 0, en trappa upp som plan 1, osv. Om det undantagsvis finns en lägenhet under entréplanet får detta våningsplan anges som –1. För lägenheter som består av utrymmen i flera plan, t.ex. souterrängvåningar, gäller att våningsplanet ska avse det plan där huvudentrén är belägen.

På samma sätt som för andra 3D-fastigheter ska anges vilken eller vilka traditionella fastigheter (eller samfälligheter) som urholkas av en ägarlägenhet.

En redovisningsteknisk skillnad är att uppgifterna för ägarlägenheter ska anges fastighetsvis och inte områdesvis som för 3D-utrymmen i allmänhet. En ägarlägenhet bör visserligen inte bestå av mer ett område, men om det i ett undantagsfall skulle bildas en ägarlägenhet som består av flera områden, redovisas alltså uppgifterna om boarea, våningsplan och urholkning samlat för fastigheten som helhet.

4 kap. 29 § Avslutningsbeslut

29 § När alla ersättningsfrågor har avgjorts och alla åtgärder som hör till förrättningen har utförts, skall lantmäterimyndigheten besluta att förrättningen är avslutad (avslutningsbeslut). *Lag (2004:393).*

Avslutningsbeslut kan meddelas vid sammanträde eller på annat sätt. Beslut som meddelas vid sammanträde ska enligt 4 kap. 17 § tredje stycket läsas upp för de närvarande. I båda fallen ska dessutom sakägare och andra som får överklaga underrättas om beslutet enligt 4 kap. 33 a §. Detta gäller även dem, som deltagit i sammanträdet. Detta ska enligt 24 § första stycket FBK ske senast inom en vecka från den dag beslutet meddelades. Om ett avslutningsbeslut meddelas på ett annat sätt än vid ett sammanträde är det tillräckligt med denna underrättelse. Någon underrättelse i förväg om tid och plats för meddelandet behövs inte (prop. 2003/04:115 s. 38). Se vidare 4.33a.1 Underrättelseskyldighet.

När avslutningsbeslut meddelas ska även uppgift om hur beslutet överklagas lämnas. Om information om hur man överklagar meddelas vid sammanträde bör innehållet i informationen redovisas i protokollet.

Genom avslutningsbeslut skiljer sig LM från handläggningen. Detta gäller såväl fastighetsbildnings- som fastighetsbestämningsåtgärd och särskild gränsutmärkning. I princip ska därvid alla åtgärder vara klara och alla förrättningshandlingar upprättade. Om tidigare under förrättningen meddelats tillståndsbeslut eller fastighetsbildningsbeslut, som ska överklagas särskilt, får förrättningen inte avslutas förrän beslutet vunnit laga kraft. Om arbeten utförs i gemensam regi enligt 9 kap., ska de ha blivit färdigställda. När syssloman har utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, ska även sysslomannens slutredovisning ha vunnit laga kraft innan förrättningen formellt kan avslutas (prop. 1969:128 s. B 288 f., se även 9.5.3 Klandertalan). Som framgår av 4 kap. 27 § andra stycket och 14 kap. 7 § får emellertid gränsutmärkning ibland ske efter förrättningen. Gränsutmärkningen är då ett fullföljdsförfarande och ingår i sådant fall *inte i själva förrättningen*. Inte heller arbeten som helt ankommer på enskild sakägare – t.ex. flyttning av byggnad i vissa fall – behöver vara utförda, innan avslutningsbeslut meddelas (se Landahl-Nordström, s. 151).

Enligt huvudregeln om överklagande i 15 kap. 6 § första stycket börjar tiden för överklagande av beslut eller åtgärd vid förrättningen att löpa från den tidpunkt då avslutningsbeslutet meddelas. Genom särskilda regler är det sört för att sakägarna och andra, som har rätt att överklaga ett beslut, får kännedom om att förrättning avslutats (se 4.33a.1 Underrättelseskyldighet).

4 kap. 30 § Expediering av handlingar m.m.

30 § Sedan förrättningen avslutats skall lantmäterimyndigheten under den tid överklagande får ske hålla tillgängliga de handlingar eller andra uppgifter som fordras för att sakägarna skall kunna inhämta fullständig kännedom om förrättningsresultatet. När sakägare begär det och det är nödvändigt med hänsyn till förrättingens art och omfattning samt övriga förhållanden skall myndigheten under den tid överklagande får ske i behövlig utsträckning tillhandahålla handlingar för granskning på förrättningsstället eller lämplig plats i närheten. Vad som nu föreskrivits gäller också när beslut meddelas under förrättningen och detta skall överklagas särskilt. När fastighetsbildningsbeslut meddelats, skall myndigheten på sakägares begäran snarast visa de nya gränssträckningarna på marken, om det ej är uppenbart att visningen skulle vara utan betydelse för sakägaren.
Lag (1995:1394).

4.30.1 Expediering av handlingarna

Tillhandahållande av förrättningshandlingarna

Bestämmelserna i 4 kap. 30 § första stycket syftar till att göra det möjligt för sakägarna att på ett enkelt och billigt sätt ta del av förrättningsresultatet. LM ska enligt *första meningen*, sedan förrättningen avslutats, under den tid överklagande får ske hålla tillgängliga de handlingar eller andra uppgifter som fordras för att sakägarna ska kunna inhämta fullständig kännedom om förrättningsresultatet. Det är därför av vikt att förrättningshandlingarna färdigställs i omedelbar anslutning till avslutningsbeslutet. Protokoll ska upprättas fortlöpande under förrättningen och i princip vara färdigt kort efter att sammanträdet avslutats. När det är uppsatt är det offentlig handling (se vidare 4.16.1 Protokoll).

Av bestämmelserna i tryckfrihetsförordningen följer att sakägarna på vilket stadium av förrättningen som helst kan begära avskrift av protokoll och andra handlingar som är offentliga. Sakägarna bör naturligtvis få del även av andra handlingar, som ännu inte blivit offentliga, i den mån detta inte skadar processen.

Expediering av förrättningsakt m.m. enligt bestämmelser i FBK

I 24–29 §§ FBK finns bestämmelser om expediering av förrättningsakt m.m. Dessa bestämmelser innebär i huvudsak följande.

När förrättning mot vilken Lst får föra talan enligt 15 kap. 8 § förklaras avslutad, ska förrättningsakten ofördröjligen och senast *inom en vecka* sändas till Lst. Lst ska inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad sända åter till LM.

Meddelar LM *tillståndsbeslut* eller sådant fastighetsbildningsbeslut mot vilket talan ska föras särskilt och får Lst enligt 15 kap. 8 § överklaga beslutet, ska en kopia av beslutet ofördröjligen och senast inom en vecka sändas till Lst.

En uppgift om fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut får införas i fastighetsregistrets allmänna del trots att förrättningen inte är avslutad. Har i ett sådant fall beslutet överklagats i viss del ska LM, sedan registreringsfrågan har handlagts, genast sända akten till domstolen.

Om en avslutad har förrättning överklagats ska LM, sedan eventuella registreringsfrågor har handlagts, genast sända akten till MMD. Sedan uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning har förts in fastighetsregistret ska LM skyndsamt underrätta BN.

När förordnande om inbetalning enligt 5 kap. 16 § vunnit laga kraft ska LM sända en kopia av förordnandet till Lantmäteriet.

När ett sådant beslut eller utslag som avses i 2 § lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning har vunnit laga kraft, ska LM, om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel ska ske enligt nämnda lag, underrätta IM om beslutet eller utslaget.

Inom fyrtiofem dagar från det förrättningen eller, om förrättningen överklagats, domstolens avgörande vunnit laga kraft ska enligt 29 § FBK ett exemplar av förrättningshandlingarna sändas till sakägaren. Finns det flera sakägare, ska expediering ske till den av dem som de utser eller, om de ej kan enas, till den av sakägarna som förrättningslantmätaren utser. Handling som utan olägenhet kan undvaras av sakägarna behöver ej översändas.

Tillvägagångssättet för utlämnande av expeditioner m.m.

Enligt förordningen (2003:234) om tiden för tillhandahållande av domar och beslut, m.m. bör en handling som ska tillhandahållas skickas med post, om inte något annat har begärts (9 § *första meningen*). Om det är lämpligt får en handling skickas med telefax eller e-post eller på annat sätt tillhandahållas i elektronisk form (10 §). Om dessa sätt att tillhandahålla handlingar inte används, bör mottagaren underrättas om var handlingen kan hämtas (11 § *första meningen*). Även förvaltningslagen ger utrymme för att använda telefax och e-post (5 § andra stycket, se information dnr 409-2003/1350).

Tillhandahållande på förrättningsstället eller i närheten

När sakägare begär det och det är nödvändigt med hänsyn till förrättningens art och omfattning samt övriga förhållanden, ska LM enligt *andra meningen* under den tid överklagande får ske i behövlig utsträckning tillhandahålla handlingar för granskning på förrättningsstället eller lämplig plats i närheten. När förrättningen är enkel eller förrättningsstället ligger nära LM:s kontor saknas emellertid anledning att tillhandahålla handlingar på förrättningsstället.

När originalakten före besvärstidens utgång expedieras till Lst bör LM tillse att myndigheten har kvar åtminstone en kopia motsvarande sakägarexemplaret med karta. Detta exemplar har normalt ett i förhållande till originalakten begränsat innehåll. Trots detta torde innehållet i regel vara tillräckligt för att hållas tillgängligt för sakägarna.

Beslut som ska överklagas särskilt

Tillhandahållandet av handlingar gäller enligt *tredje meningen* också när beslut meddelas under förrättningen och detta ska överklagas särskilt.

4.30.2 Visning av nya gränser

Det åligger LM enligt 4 kap. 30 § andra stycket att på sakägares begäran snarast visa de nya gränssträckningarna på marken. För att sådan åtgärd ska ske krävs att visningen *uppenbarligen inte är utan betydelse* för att sakägaren ska kunna tillvarata sin rätt. Visning kan behövas t.ex. när man inte utfört utstakning eller när utstakning och utmärkning utförts i begränsad omfattning. Visning kan också behövas när utstakning och utmärkning avses ske som fullföljdsåtgärd. Om fastighetsbildningsbeslut meddelas före avslutningsbeslut men utan förordnande om särskild fullföljd, får sakägare begära visning av gränsen under hela den tid som förflyter till dess fullföljdstiden med anledning av avslutningsbeslutet går ut. I dagboksbladet ska anteckning göras om visningen och vad som då förekommit.

4 kap. 31 § Inställande av förrättning

31 § Om hinder mot fastighetsbildningen föreligger, skall lantmäterimyndigheten så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, skall han få tillfälle att göra det. *Lag (1995:1394).*

Hinder av materiell natur

I 4 kap. 31 § finns bestämmelser om inställande av förrättning när hinder föreligger av materiell natur. Enligt *första meningen* ska LM så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande vid sådant hinder. Exempel på materiellt hinder är att fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. eller regleringsvillkoren i 5 kap. inte är uppfyllda. Regeln bör ses i ljuset av förvaltningslagens bestämmelser om att en myndighet ska handlägga ett ärende så enkelt snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts (9 § första stycket FL). Det innebär att LM inte bör lägga ner arbete på att undersöka om en sökt åtgärd uppfyller vissa krav, om det redan framstår som klart att andra krav hindrar genomförandet. Det finns således inget krav på att prövningen ska ske i en viss turordning.

Rättsfall: Prövningsordningen och proportionalitetsprövning

MÖD, 2022-01-27, F 1922–21 (MÖD 2022:1). MÖD återförvisade en inställd förrättning till LM för fortsatt handläggning eftersom de ansåg att det i det aktuella fallet hade varit nödvändigt att pröva den sökta åtgärdens förenlighet med FBL:s regler före proportionalitetsprövningen enligt 2 kap. 15 § regeringsformen. Trots att det inte finns något krav på att prövningen i ett fastighetsbildningsärende ska göras i viss ordning uttalade MÖD att i de flesta fall torde det ändå vara effektivast eftersom den utredning som behövs för att kunna ta ställning till reglerna i FBL ofta är av värde vid proportionalitetsavvägningen mellan allmänna och enskilda intressen.

Rättsfall: Inställelse kunde skett i ett tidigt skede

MÖD, 2023-06-16, F 1575-23. Debiteringsmål. MÖD fann att LM redan i det inledande skedet av handläggningen kunnat konstatera att begärd fastighetsbildning inte var tillåten med hänsyn till gällande detaljplan. Därmed hade förrättningen, efter en första genomgång av förutsättningarna i ärendet, kunnat avbrytas förhållandevis omgående.

Rättsfall: Utredning behöver ske i tidigt skede av förrättning

MÖD, 2023-04-04, F 7526-22. MÖD bedömde att LM i ett tidigt skede av handläggningen borde ha utrett de grundläggande förutsättningarna för att bilda ett officiälservitut. Domstolen menade att om så hade skett kunde förrättningen ha avbrutits tidigare.

Rättsfall: Prövningen borde avbrutits tidigare

MÖD, 2022-01-19, F 3783–21. I ett mål om debitering av förrättningskostnader ansåg MÖD att prövningen borde ha avbrutits och förrättningen ställts in tidigare än vad som skedde. Initialt gällde ansökan en caféverksamhet utan tillstånd. Sökandena jämkade emellertid sina yrkanden. Det fanns då skäl för LM att utreda ärendet vidare. Allteftersom LM genom bland annat utredning och sakägarkontakter fick insikt i de rådande fastighetsförhållandena borde det dock ha stått klart att det förelåg hinder och att det inte gick att jämkas ansökan till ett genomförbart alternativ. I det läget borde förrättningen ha ställts in. Hälften av debiterat belopp ansågs vara skäligt.

Rättsfall: Effektiv handläggning

MÖD, 2021-08-31, F 2542-20. I debiteringsmål där fråga rörde om båtnadsvärdering var överflödigt framhöll MÖD att principerna enligt FL för handläggning av ärende innebär att det inte finns krav på viss turordning av

prövning utan att förrättning ska ställas in så snart det står klart att vissa lagkrav inte kan uppfyllas.

Rättsfall: Materiellt hinder

HovR N Norrl, 1981–10–07, UÖ 163 (LM ref 81:68). Ansökan om omprövning enligt 35 § AL. FBM ansåg att ändrade förhållanden inte hade inträtt och avvisade ansökan samt angav besvärstid enligt 15 kap. 2 § andra stycket första meningen. FBM borde i stället ha ställt in förrättningen och angett besvärstid enligt 15 kap. 6 § första stycket.

Rättsfall: Res Judicata

HovR Sk o Bl, 1996-04-22, UÖ 2066 (LM ref 96:25). Fastighetsbestämning ställdes in på grund av *res judicata*. – FD anförde: De aktuella gränserna har tidigare varit föremål för gränsbestämning. De flesta av gränsmärkena har återfunnits och de övriga kan återställas med ledning av mätdata i gränsbestämningsakterna. Någon oklarhet som kan bli föremål för fastighetsbestämning föreligger inte. De tidigare gränsbestämningarna utgör därför hinder mot att fråga om gränsernas sträckning tas upp på nytt. – HovR konstaterade i skälen att det skett en gränsbestämning av de aktuella sträckorna. Hovrätten anslöt sig till FD:s uppfattning att förutsättning saknas att nu göra en fastighetsbestämning beträffande dessa gränser.

Beslut om inställande måste redovisa de skäl på vilka avgörandet grundas och lagstöd härför. Med beslutet ska följa anvisning om hur man överklagar.

Beslutet kan meddelas vid sammanträde eller på annat sätt. Meddelas beslutet vid sammanträde ska det enligt 4 kap. 17 § tredje stycket läsas upp för de närvarande. Oavsett hur beslutet meddelas ska sakägare och andra som har rätt att överklaga underrättas om beslutet. (se 4.33a. 1 Underrättelseskyldighet).

Vid talan mot beslut om inställande gäller 15 kap. 6 § och i vissa fall 15 kap. 9 §.

Anm. beträffande inställande efter återkallelse

Om inställande efter återkallelse, se 4 kap. 32 §. Speciella villkor finns för återkallelse vid avstyckning och klyvning, se 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket.

Jämkning av talan

Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, ska denne enligt *andra meningen* få tillfälle att göra detta. Det ingår i LM:s rådgivande uppgifter bl.a. att underlätta för sökanden att framställa sina yrkanden på sådant sätt att hinder undviks.

Om sökanden vidhåller sin åsikt, ska denne ges tillfälle att framställa alternativa yrkanden.

I 25 § FL finns en kommuniseringsskyldighet som innebär att en enskild ska ges möjlighet att del av material innan myndighet avslutar ärendet för att ges möjlighet att yttra sig om materialet. Det kan t.ex. handla om ett samrådsyttrande från annan myndighet i tillståndsfråga över markanvändning,

Rättsfall: Sakägare skulle fått del av information från samråd

MÖD, 2020-11-26, F 10180-19. MÖD ansåg att den materiella frågan i förrättning som ställts in av LM inte utretts tillräckligt. Frågan rörde tillåtlighet för en pågående markanvändning (dammverksamhet). LM hade inte tagit självständig ställning i fråga om befintliga anläggningar var lagliga

samt om fastighetsbildning kunde tillåtas oavsett tillåtlighetsfrågan. LM hade samrått med LSt och förlitat sig på deras yttrande. Domstolen upphävde inställelsebeslutet och återförvisade ärendet till LM för fortsatt handläggning.

Rättsfall: Sakägare ska beredas tillfälle att jämka sin talan

MÖD 2017-01-25 F 5465-16 (LM ref 17:4). En klyvningsförrättning inställdes på felaktiga grunder av LM eftersom sakägarna inte bereddes tillfälle att jämka sin talan. Ärendet återförvisades till LM för fortsatt handläggning.

4 kap. 32 § Återkallelse av ansökan

32 § Vill sökanden hos lantmäterimyndigheten återkalla sin ansökan, skall han göra det skriftligen eller också muntligen vid sammanträde. Har annan sakägare ej fört talan vid förrättningen när återkallelsen sker, skall förrättningen genast inställas. I annat fall skall sakägare som fört talan vid förrättningen och som själv kunnat ansöka om åtgärden underrättas om återkallelsen. Om ej sådan sakägare begär att förrättningen fortsättes, skall den inställas. Underrättas sakägarna om återkallelsen vid sammanträde, skall begäran framställas vid sammanträdet. I annat fall skall begäran framställas inom tid som myndigheten föreskriver.

Återkallelse hos lantmäterimyndigheten får ej i något fall ske sedan förrättningen avslutats.

Uteblir sökanden från det första förrättningssammanträde till vilket han kallats, skall ansökningen anses återkallad, om icke sökanden anmält laga förfall eller det är uppenbart att han vidhåller ansökningen.

Beträffande avstyckning och klyvning gäller denna paragraf endast i den mån ej annat följer av 10 kap. 8 § eller 11 kap. 2 §. Lag (1995:1394).

4.32.1 Återkallelsen

I 4 kap. 32 § första stycket finns bestämmelser om inställande av förrättning efter återkallelse. Denna bestämmelse gäller i fråga om alla slag av fastighetsbildningsförrättningar, dock med den begränsning i fråga om avstyckning och klyvning som framgår av fjärde stycket. Bestämmelserna om återkallelse gäller också oavsett om ansökan gjorts av sakägare eller annan, t.ex. enligt bestämmelserna i 5 kap. 3 §. Har ansökan framställts muntligen enligt bestämmelserna i 4 kap. 8 § första stycket *andra meningen*, ska bestämmelserna om återkallelse av ansökan äga motsvarande tillämpning.

Bestämmelserna gäller också för det fall att ansökan återkallas bara i viss del (prop. 1969:128 s. B 301 f.). I dessa fall är det dock olämpligt att använda uttrycket *inställa* när förrättningen fortsätter. I stället bör användas uttryck som t.ex. *ärendet avskrivs i denna del från vidare handläggning*.

Beslut om förrättningens inställande med anledning av återkallelsen behöver inte redovisas i protokoll enligt 8 § tredje stycket *andra meningen* FBK. Beslutet kan tecknas på dagboksbladet eller på annan handling som fogas till akten, exempelvis på ansökan eller återkallelsehandlingen.

Liksom vid materiella hinder (4 kap. 31 §) används vid återkallelse termen inställande för att uttrycka att förrättningen inte längre pågår.

Form för återkallelse

Återkallelse av ansökan ska enligt 4 kap. 32 § första stycket *första meningen* ske skriftligen eller också muntligen vid sammanträde. En muntlig återkallelse i annat sammanhang, t.ex. vid besök hos LM, är däremot inte möjlig.

En skriftlig återkallelse av ansökan behöver inte vara undertecknad. Följden av detta är att t.ex. ett e-postmeddelande kan godtas som skriftlig återkallelse. Det ska dock givetvis tydligt framgå vem som återkallar ansökan, även om det inte uppställs något krav på att handlingen ska undertecknas. Formkraven för återkallelse skiljer sig på det viset från ansökningshandlingen som ska undertecknas för att vara giltig, se 4 kap. 8 § tredje stycket.

Annan sakägare för inte talan

Om ingen annan sakägare fört talan vid förrättningen, när återkallelsen sker, ska förrättningen enligt *andra meningen* genast inställas. Angående uttrycket föra talan, se 4.6.1 Jävsinvändning.

Flera sakägare som för talan

Om annan sakägare än sökanden finns som fört talan och som själv kunnat ansöka om åtgärden, ska denne enligt *tredje meningen* underrättas om återkallelsen. Lagen föreskriver inte något särskilt sätt för underrättelsen.

Annan sakägare begär inte att förrättningen ska fortsätta

Om sådan sakägare inte begär att förrättningen ska fortsätta, ska den enligt *fjärde meningen* inställas.

Begäran vid sammanträde att förrättningen ska fortsätta

Underrättas sakägarna om återkallelsen vid sammanträde, ska begäran från annan sakägare enligt *femte meningen* framställas vid sammanträdet, annars ska förrättningen inställas.

Ansökan inom viss tid att förrättningen ska fortsätta

Underrättas sakägare på annat sätt om sökandens återkallelse, ska annan sakägare enligt *sjätte meningen* inkomma med ansökan inom tid som LM föreskriver, annars ska förrättningen inställas.

4.32.2 Förrättningen avslutad

Återkallelse får enligt 4 kap. 32 § andra stycket inte i något fall ske sedan förrättningen avslutats. En återkallelse av ansökan efter förrättningens avslutande är dock möjlig i sådana fall då talan fullföljts till MMD (se 16 kap. 12 § andra stycket). Efter det att fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft kan återkallelse inte ske. Detta följer av *allmänna rättsgrundsatser*. Den omständigheten att ett delbeslut vunnit laga kraft hindrar givetvis inte att ansökan återkallas i de delar som ännu inte avgjorts genom lagakraftvunnet beslut (prop. 1969:128 s. B 302).

4.32.3 Sökandens frånvaro vid sammanträde

Uteblir sökanden från det första förrättningssammanträdet till vilket han kallats, ska ansökan enligt 4 kap. 32 § tredje stycket anses återkallad, såvida han inte anmält laga förfall eller det är uppenbart att han vidhåller ansökan. Kan sökandens utevaro från förrättningssammanträde föranleda att ansökan ska anses återkallad, ska han enligt 17 § FBK i kallelsen till sammanträdet erinras härom.

4.32.4 Vid avstyckning och klyvning

Beträffande återkallelse av ansökan om avstyckning och klyvning gäller bestämmelserna i 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket. Bestämmelserna i 4 kap. 32 § gäller i sådana fall endast subsidiärt.

Bestämmelserna om återkallelse vid avstyckning och klyvning har samband med bestämmelserna i 4 kap. 7 och 9 §§ JB om ogiltighetspåföljd i vissa fall av förvärv av område m.m. av fastighet. Dessa bestämmelser innebär bl.a. att LM vid återkallelse måste göra vissa undersökningar, om

kännedom saknas huruvida överlåtelse skett. Kontrollen syftar närmast till att skydda kontrahenterna i en områdesöverlåtelse. Har styckningsfastighetens ägare själv ansökt om avstyckning måste således utredas om området överlåtits. Är det förvärvare av området som sökt avstyckning, måste det undersökas om det finns tidigare ägare till samma område som har intresse av att avstyckningen fullföljs.

4 kap. 33 § Kostnadsfördelningsbeslut

33 § Hur förrättningskostnaderna skall fördelas beslutas senast när förrättningen avslutas eller inställes.

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 303-304

Bestämmelsen anger när LM – som senast – ska besluta om fördelningen av kostnadsansvaret. Även om beslutet meddelas vid en tidigare tidpunkt är det inte ett sådant beslut som enligt 15 kap. 2 eller 3 §§ får överklagas särskilt. LM kan inte heller förordna att kostnadsfördelningsbeslutet ska få överklagas särskilt (jfr 15 kap. 3 §). Det kan därför inte få laga kraft förrän efter att förrättningen ställts in eller avslutats eller ansökan har avvisats.

Rättsfall: Inte möjligt att meddela kostnadsfördelningsbeslut efter att förrättningen ställts in

MÖD, 2015-09-01, F 3182–15 (MÖD 2015:33) (Lm ref. 15:21). MMD hade undanröjt LM:s förrättningsbeslut, inklusive beslut om fördelning av förrättningskostnader, och ställt in förrättningen. LM fattade därefter beslut om att ställa in förrättningen och om fördelningen av kostnaderna. MÖD ansåg att det inte varit möjligt för LM att fatta ett nytt beslut i kostnadsfördelningsfrågan efter att förrättningen ställts in av MMD, eftersom tidpunkten för inställande sätter tydlig punkt för förrättningen. Att det saknades ett kostnadsfördelningsbeslut saknade betydelse. MÖD upphävde därför LM:s beslut.

Rättsfall: Felaktig fördelning av förrättningskostnader stred mot 4 kap. 33 §

MÖD, 2024-09-13, F 7086-23. I kostnadsfördelningsbeslutet hade LM angett att en viss åtgärd utgjort en viss procentuell andel av den totala förrättningskostnaden. MÖD menade att detta sätt att i efterhand uppskatta vilka kostnader som hör till vilka åtgärder försvårar för både sakägarna och domstolen att bedöma riktigheten av kostnadsfördelningsbeslutet respektive skäligheten vid en eventuell överprövning av debiteringsbesluten. MÖD konstaterade vidare att en procentuell fördelning mellan åtgärderna kommer att innebära att myndigheten föregår de efterföljande debiteringsbesluten genom att relatera kostnaderna för åtgärderna till varandra. Detta bedömdes därför inte vara i enlighet med vare sig fördelningsbestämmelserna eller avsikten med 4 kap. 33 § FBL. MÖD ändrade LM:s beslut om fördelning av förrättningskostnader så att beslutsmeningarna om den procentuella fördelningen utgick ur kostnadsfördelningsbeslutet.

Rättsfall: Procentuell fördelning av kostnader över åtgärder ändrades av MÖD

MÖD, 2024-11-13, F 9327-23. LM hade i beslutet angett hur stor procentandel av de samlade förrättningskostnaderna som var och en av förrättningsåtgärderna hade utgjort. MÖD fann att detta innebar att LM hade föregått de efterföljande debiteringsbesluten genom att relatera kostnaderna för åtgärderna till varandra, vilket inte är förenligt med fördelningsbestämmelserna. Även andra frågor hanterades i avgörandet.

LM ska besluta om fördelningen av kostnadsansvaret även om ansökan avvisas.

Skyldighet att betala förrättningskostnader är i princip en *förrättningsfråga* men LM beslutar endast om *fördelningen* eller *grunderna* för denna. Hur kostnaderna ska beräknas och fastställas kan inte fullständigt avgöras på detta stadium. Kostnadernas storlek beräknas enligt FAL och Lantmäteriets föreskrifter (2022:5) om avgifter vid lantmäteriförrättningar.

De materiella reglerna för kostnadsfördelningen finns i 2 kap. 6 §, 5 kap. 13–14 §§, 10 kap. 10 §, 11 kap. 10 §, 12 kap. 14 §, 13 kap. 5 § och 14 kap. 10–14 §§. Vad som är förrättningskostnader framgår av 2 kap. 6 § fjärde stycket.

4 kap. 33a § Underrättelse om beslut

33 a § Kända sakägare skall underrättas skriftligen om beslut som har meddelats i samband med att en förrättning har avslutats eller ställts in och om beslut som får överklagas särskilt. En sådan underrättelse skall också lämnas till andra som har rätt att överklaga beslutet. Underrättelsen skall innehålla uppgifter om innehållet i beslutet och om hur beslutet kan överklagas.

Lantmäterimyndigheten bestämmer om underrättelsen skall ske genom vanligt brev, genom delgivning eller på något annat sätt.

I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver de som är sakägare endast därför att de har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut inte underrättas. För den som har framställt yrkande gäller dock första stycket. Lag (2004:393).

Prop. 2003/04:115 s. 21 ff. och 38 f.

4.33a.1 Underrättelseskyldighet

Första stycket innehåller i första meningen bestämmelser om att kända sakägare och andra som har rätt att överklaga LM:s beslut ska underrättas skriftligen om beslutet. Underrättelseskyldigheten gäller beslut som meddelas i samband med att en förrättning avslutas eller ställs in samt beslut som får överklagas särskilt (se 15 kap. 2 § första stycket). Underrättelser ska lämnas även om beslutet har meddelats och blivit uppläst vid ett sammanträde (prop. 2003/04:115 s. 39). En sådan underrättelse ska också enligt andra meningen lämnas till andra som har rätt att överklaga beslutet (se 15 kap. 7 och 8 §§)

Andra än sakägare som har rätt att överklaga är BN, Lst och tvångsförvärvare (t.ex. genom expropriation). Enligt 15 kap. 7 § får BN överklaga tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut på sätt och inom tid som gäller för sakägare. Enligt 15 kap. 8 § får Lst överklaga tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut som strider mot sådan bestämmelse i denna lag som meddelats till förmån för allmänt intresse (första stycket). Detta gäller dock inte fastighetsbildning inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser, om åtgärden rör endast mark som enligt planen eller bestämmelserna är avsedd för annat än jordbruksändamål (andra stycket). Berör fastighetsbildningen inom planlagt område till någon del mark utanför planen har Lst rätt att överklaga. Lst har således skyldighet att bevaka allmänintresset, när exempelvis en styckningslott tillagts rätt att använda väg utanför planområdet.

Beslut som får överklagas särskilt är sådana som får överklagas enligt 15 kap. 2 § första stycket 1–11, bl.a. beslut som innebär att en förrättningsansökan ogillats (1), jäv mot förrättningsman ogillats (2) och beslut i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman (4). Vidare avses bl.a. tillståndsbeslut och beslut om förtida tillträde enligt 3 § och, enligt 4 §, beslut som sakägare anser onödigt uppehåller förrättningen, t.ex. beslut om förordnande av sakkunnig. Beslut enligt 15 kap. 2 § avser frågor som är helt fristående i förhållande till vad som i övrigt förekommer under samma förrättning. Se vidare avsnitten 15.2–4.

Underrättelsen bör redovisa hur myndigheten har beslutat i ärendet och hur beslutet kan överklagas. I fråga om underrättelsens uppgifter om innehållet i beslutet bör i regel själva beslutet och de viktigaste bilagorna bifogas. Normalt ska karta, beskrivning och protokoll ingå. Underrättelsen kan i de fall beslutshandlingarna är omfattande eller sakägarna många begränsas i

fråga om innehållet i beslutet till en uppgift om arten av den åtgärd som har beslutats och om de fastigheter som berörs av den. Återges inte beslutet i sin helhet, bör underrättelsen alltid innehålla uppgift om var beslutshandlingarna finns tillgängliga så att sakägarna kan inhämta fullständig information om förrättningsresultatet (jämför 4 kap. 30 §), prop. 2003/04:115 s. 22 f.

Lagrådet har påpekat att okända sakägare ska kallas till första sammanträdet under förrättningen genom kungörelsedelgivning (se 4 kap. 18 § första stycket) och att det därför inte är motiverat med en ny kungörelsedelgivning med underrättelse om beslutet (prop. 2003/04:115 s. 23). Lagrådet ansåg det inte motiverat att de okända sakägare som inte har hörts av efter en kungörelsedelgivning ånyo ska underrättas genom en ny kungörelsedelgivning, när beslut meddelas, och förordade därför att underrättelse om ett meddelat beslut inte sker ifråga om okända sakägare.

De okända sakägare som hört av sig ska självfallet underrättas om beslutet.

4.33a.2 Underrättelsens form

Andra stycket innehåller bestämmelser om hur underrättelserna ska gå till. Paragrafen är utformad i allt väsentligt med 21 § tredje stycket FL som förebild. Något krav på delgivning av underrättelsen har inte ställts. Det räcker således att underrättelsen skickas med vanligt brev. Av första stycket följer att underrättelsen ska vara skriftlig. Det är inte tillräckligt – till skillnad från vad som ibland kan vara fallet enligt 21 § FL – med enbart en muntlig underrättelse (prop. 2003/04:115 s. 39). Underrättelse kan också ske genom något slag av elektroniskt meddelande, där de tekniska förutsättningarna för detta är för handen (prop. 2003/04:115 s. 22). Observera dock att underrättelse om beslut enligt 4 kap 33 a § alltid ska *skickas ut* till sakägarna och att det inte räcker att publicera förrättningsbeslutet på Lantmäteriets webbplats, webbtjänsten pågående lantmäteriförrättningar.

En underrättelse ska enligt 24 § första stycket FBK lämnas genast och senast inom en vecka *efter den dag* då beslutet meddelades. När enligt andra stycket en förrättning som Lst får överklaga enligt 15 kap. 8 § har förklarats avslutad ska, om Lst har begärt det, förrättningsakten genast och senast inom en vecka sändas till Lst.

Meddelar LM ett tillståndsbeslut eller ett sådant fastighetsbildningsbeslut som får överklagas särskilt och får Lst överklaga beslutet enligt 15 kap. 8 §, ska enligt 25 § FBK en kopia av beslutet genast och senast inom en vecka sändas till Lst, såvida inte en kopia av beslutet har lämnats enligt 24 § första stycket.

Se vidare 4.30.1 Expediering av handlingarna

Anm.

För att ge LM tid att sammanställa och sända ut beslutshandlingarna inom föreskriven tid kan det i komplicerade ärenden, när mycket omfattande handlingar ska sammanställas, vara lämpligt att LM inte meddelar beslut på ett sammanträde. I stället kan LM välja att på sammanträdet ange en senare tidpunkt då beslut ska meddelas. Det går också att meddela på sammanträde att beslut kommer att meddelas utan sammanträde utan att ange exakt tidpunkt. Normalt bör dock dag för avslutande anges. På så sätt ges LM

skälig tid att sammanställa alla handlingar så att de kan sändas ut inom föreskriven tid till berörda sakägare, dvs. inom en vecka.

4.33a.3 Undantag från underrättelseskyldigheten

I tredje stycket finns två undantag från underrättelseskyldigheten. Bestämmelsen är – på samma vis som motsvarande undantag i 15 och 18 §§ – en konsekvens av förenklingsreglerna i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket när det gäller delägare i s.k. onyttiga samfälligheter och innehavare av s.k. onyttiga servitut. De som är sakägare bara därför att de har del i en sådan samfällighet behöver sålunda inte underrättas om meddelade beslut. Detsamma gäller, vid upphävande av servitut som uppenbarligen inte längre används och är utan värde, ägaren till den härskande fastigheten (jämför 7 kap. 5 § tredje stycket). Även en sådan sakägare ska dock underrättas om han eller hon har framställt något yrkande i förrättningen eller är sakägare även på annan grund, t.ex. därför att förrättningen aktualiserar en överföring av mark från hans eller hennes fastighet. (Prop. 2003/04:115 s. 24 f. och 39.)

Däremot ska underrättelse ske om förrättningsansökan.

4 kap. 34 § Biträde av sakkunnig

34 § För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får lantmäterimyndigheten förordna lämplig person som sakkunnig. Den som står i sådant förhållande till saken eller någon sakägare att det är ägnat att rubba förtroendet till hans opartiskhet i ärendet får inte anlitas. Den sakkunnige skall närvara vid sammanträde, om det kan antas vara av betydelse för utredningen.

Ersättning till sakkunnig bestämmes av myndigheten. Anlitas befattningshavare i allmän tjänst som sakkunnig, utgår ersättning endast när särskild föreskrift är meddelad. Lag (1995:1394).

4.34.1 Förordnande av sakkunnig

Beslut om sakkunnig

För utredning av frågor vars bedömande kräver särskild sakkunskap får enligt 4 kap. 34 § första stycket *första meningen* LM förordna lämplig person som sakkunnig (beträffande förordnande se prop. 1991/92:127 s. 60 f.).

Den sakkunnige fungerar som opartisk medhjälpare till myndigheten. Sakkunnig hörs, till skillnad mot vad som gäller för sakkunnig i rättegång, utan ed eller försäkran. Utsaga (utlåtande) av sakkunnig ska antecknas i protokollet på sätt som anges i 10 § FBK. Det vanliga torde vara att utlåtandet, t.ex. ett värdeutlåtande, biläggs förrättningsakten.

Möjligheten att förordna sakkunnig kan utnyttjas i alla sammanhang där LM bedömer att den *kompetens* som finns inom myndigheten för att pröva viss fråga vid en förrättning bör *förstärkas* med särskild expertis. Det kan gälla särskild sakkunskap i t.ex. fastighetsvärdering, fiskefrågor eller anläggningsfrågor.

Handläggning

Beslut om förordnande av sakkunnig är en förrättningsåtgärd som bör föregås av information och att LM rådgör med berörda sakägare. Detta kan ske vid sammanträde eller genom informella kontakter. Den sakkunniges medverkan vid förrättning behöver i och för sig inte resultera i ett särskilt dokument. Oftast torde det emellertid vara lämpligt att den sakkunnige redogör för sin insats i form av ett skriftligt yttrande, t.ex. ett värdeutlåtande. Det kan dock även finnas fall där den sakkunniges medverkan huvudsakligen är muntlig. Oavsett vilketdera som är fallet bör sakägarna ges tillfälle att ställa frågor till den sakkunnige i anslutning till dennes redovisning.

Meddelas beslutet, inklusive anvisning om hur beslutet överklagas, vid sammanträde ska dokumentation ske i protokollet. I övriga fall görs anteckning i dagboksbladet. En skriftlig underrättelse med anvisning om hur beslutet ska överklagas måste då sändas till sakägarna (4 kap. 17 § tredje stycket).

Överklagande

Menar sakägare att förrättningen *onödigt uppehålls* genom LM:s beslut att förordna om sakkunnig, får han överklaga till MMD enligt 15 kap. 4 § (prop. 1969:128 s. B 852). Skrivelsen med överklagandet ska ges in till LM. Rätten att överklaga sådant beslut som sakägare menar onödigt uppehåller förrättningen är inte begränsad till viss tid.

Jäv

I 4 kap. 34 § första stycket *andra meningen* finns en särskild bestämmelse om jäv mot sakkunnig. Några uttryckliga förfaranderegler som specifikt anknyter till jäv mot sakkunnig finns emellertid inte. Därför torde en analog tillämpning av procedurreglerna om jäv mot förrättningsman ligga närmast till hands (4 kap. 6 § första stycket och 15 kap. 2 § första stycket 2).

Närvaro vid sammanträde

Den sakkunnige ska enligt *tredje meningen* närvara vid sammanträde, om det kan antas vara av betydelse för utredningen. En sådan närvaro är ofta lämplig. Om den sakkunnige är närvarande vid sammanträdet, har sakägarna möjlighet att ställa frågor till honom. Härigenom kan eventuella oklarheter redas ut och brister rättas till. I andra fall kan det vara tillräckligt att den sakkunnige har yttrat sig skriftligen. Detta gäller i synnerhet om det skriftliga utlåtandet framstår som klart och fullständigt och sakägarna inte särskilt har begärt att den sakkunnige ska vara med vid sammanträdet. LM ska alltså i varje särskilt fall pröva, om den sakkunniges närvaro kommer att vara av betydelse (prop. 1991/92:127 s. 61).

4.34.2 Ersättning till sakkunnig

Beslut om ersättning

Ersättning till sakkunnig bestäms enligt 4 kap. 34 § andra stycket *första meningen* av LM. Ersättning till sakkunnig utgör förrättningskostnad enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket och ska ingå i kostnadsfördelningsbeslutet. Beslutet om ersättning till sakkunnig ska dokumenteras på ett klart sätt. Beslutet torde ofta kunna tas när förrättningen avslutas eller under ett sammanträde. Beslutet kan därvid skrivas direkt i förrättningsprotokollet jämte övriga beslut. I vissa situationer krävs dock en särskild beslutsskrivelse. Ett exempel på en sådan situation är då sakkunnigutredningen utförs på ett tidigt stadium och beslutet om ersättning fattas innan förrättningen avslutas och utan att sammanträde hålls.

Ersättningens storlek bestäms av LM och grundar sig på räkning från den sakkunnige. Om sakkunnigutredning utförs i ett relativt tidigt stadium av en större förrättning och räkningen betalas före förrättningens avslutande, måste beslutet om ersättning till sakkunnig meddelas sakägarna i förväg genom skriftligt meddelande eller i annan särskild ordning som bestämts enligt 4 kap. 20 § andra stycket. Ersättning till den sakkunnige kan inte betalas förrän beslutet om ersättning vunnit laga kraft eller dessförinnan om samtliga, som är berörda, godkänt beslutet (se 15 kap. 11 §). Berörda får normalt anses vara den som ska ha betalt, dvs. den sakkunnige och den eller de som ska betala enligt kostnadsfördelningen.

Överklagande

Beslut om ersättning till sakkunnig ska överklagas särskilt till MMD enligt 15 kap. 2 § första stycket 4. Skrivelsen med överklagandet ska ges in till LM inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Såväl berörda sakägare som den sakkunnige själv har rätt att överklaga (15 kap. 2 § andra stycket andra och tredje meningarna).

Om beslut om ersättning till sakkunnig fattas samtidigt med fastighetsbildningsbeslutet eller avslutningsbeslutet, ska anvisning om hur beslutet överklagas och inom vilken tid anges *för ersättningsbeslutet för sig*.

Anställd i allmän tjänst

Fastighetsbildningslagen

Då någon som är anställd i allmän tjänst anlitas som sakkunnig, utgår ersättning enligt *andra meningen* endast när särskild föreskrift är meddelad. Med hänsyn till att innehavare av allmän befattning ofta torde få utföra uppdrag som sakkunnig i tjänsten, har det ansetts lämpligt att i förevarande bestämmelse på samma sätt som i 40 kap. 17 § RB erinra om att rätt till ersättning tillkommer sådan sakkunnig endast i den mån särskild föreskrift därom är meddelad (prop. 1969:128 s. B 304).

Rättegångsbalken

En offentlig domstolssakkunnig har rätt till ersättning endast i den mån det finns särskild föreskrift om detta, t.ex. i instruktionen för vederbörande myndighet. Motsvarande bestämmelse i RB reglerar inte förhållandet i ersättningshänseende mellan den sakkunnige och hans arbetsgivare (Fitger m.fl. Rättegångsbalken 11:3, avsnitt 40 s. 23).

4 kap. 34a § Förrättningsförberedelser

34 a § Den statliga lantmäterimyndigheten får uppdra åt en annan myndighet med kompetens inom lantmäteriområdet att utföra åtgärder enligt 4 kap. 25 § första stycket, 27 och 28 §§.
Lag (2008:543).

Den statliga lantmäterimyndigheten får enligt 4 kap. 34 a § uppdra åt en annan myndighet med kompetens inom lantmäteriområdet att utföra åtgärder enligt 4 kap. 25 § första stycket, 27 och 28 §§. Bestämmelsen kom till i samband med att lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet infördes. I prop. 1995/96:78 Ansvaret för fastighetsbildningsverksamheten, m.m. anförs bl.a. (s. 59): "Regeringen finner mot bakgrund av vad som nu redovisats att förrättningen i sin helhet bör ses som myndighetsutövning. Regeringen föreslår därför att det i fastighetsbildningslagen införs bestämmelser som innebär att lantmäterimyndigheten i länet skall kunna uppdra åt annan statlig eller kommunal myndighet med kompetens inom lantmäteriområdet att utföra åtgärder enligt 4 kap. 25 § första stycket, 27 och 28 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Därigenom ges en fastare grund för framtida avtal mellan den myndighet som ansvarar för förrättningen och andra statliga eller kommunala organ. Dessa förhållanden utesluter dock inte att vissa väl avgränsade delar av förberedelserna kan läggas ut för upphandling."

Prop. 1995/96:78 s. 76: "Paragrafen innehåller bestämmelser som medger rätt för lantmäterimyndigheten i länet att sluta avtal om förrättningsförberedelser. Som framgår av avsnitt 4.9 rymmer förrättningsförberedelserna moment som direkt kommer att ligga till grund för uppgifter som förs in i ett register. Uppgifterna skall kunna föras in i databaser. Detta ställer krav på att utbytbarhet av information mellan systemen säkerställs. Det är bl.a. därför nödvändigt att endast myndighet med kompetens inom lantmäteriområdet kommer i fråga för förrättningsförberedelser."

Den 1 september 2008 slogs de statliga lantmäterimyndigheterna i länen och Lantmäteriverket ihop till en enda statlig lantmäterimyndighet. Prop. 2007/08:134 s. 36: "Enligt paragrafen får den statliga lantmäterimyndigheten uppdra åt en annan statlig eller kommunal myndighet med kompetens inom lantmäteriområdet att utföra vissa åtgärder. I praktiken handlar det om att kommuner ibland utför så kallade förrättningsförberedelser. Lagtexten ändras på så sätt att orden "statlig eller kommunal" stryks."

4 kap. 35 § Tolk

35 § Lantmäterimyndigheten får ej som tolk anlita den beträffande vilken sådan omständighet föreligger att hans tillförlitlighet kan anses förringad. Tolk har rätt att av allmänna medel få skäligt arvode samt ersättning för kostnad och tidsspillan. Vad som nu sagts gäller dock ej den som anlitas i tjänsten. Lag (1995:1394).

4.35.1 Jäv mot tolk

Enligt 13 § FL ska en myndighet använda tolk och se till att översätta handlingar om det behövs för att den enskilde ska kunna ta till vara sin rätt när myndigheten har kontakt med någon som inte behärskar svenska eller som är allvarligt hörsel- eller talskadad.

Enligt 4 kap. 35 § första stycket får inte den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att hans tillförlitlighet kan anses förringad anlitas som tolk. Bestämmelsen gäller såväl sammanträde som annan förrättningshandläggning. Bestämmelsen motsvarar 5 kap. 6 § RB. Några särskilda jävsgrunder anges inte utan vad som anförts under 4.34.1 Förordnande av sakkunnig beträffande jäv för sakkunnig torde vara tillämpligt även för tolk.

4.35.2 Ersättning till tolk

Arvode

Den som anlitas som tolk i en förrättning har enligt 4 kap. 35 § andra stycket *första meningen* rätt att av allmänna medel få skäligt arvode och ersättning för kostnader och tidsspillan. Kostnaderna för tolk är inte en förrättningskostnad. Dessa kostnader ska därför inte belasta sakägarna. Detta följer av 2 kap. 6 § fjärde stycket.

Den tolktaxa som används vid domstolarna gäller inte för LM men kan ändå vara till ledning.

Tolkning i tjänsten

Den som utför tolkning i tjänsten har enligt *andra meningen* inte rätt till arvode men rätt till ersättning för omkostnader.

4 kap. 36 § Syssloman

36 § Angelägenhet som är gemensam för sakägarna och har samband med förrättningen skall ombesörjas av en eller flera syssломän, om flertalet av de vid sammanträde närvarande sakägarna beslutar det eller om lantmäterimyndigheten finner att syssloman behövs.

Syssloman utses genom val av sakägarna. Har flera syssломän utsetts, skall de gemensamt ha hand om uppdraget, om ej annat bestämts. Kan syssломännen ej enas gäller den mening som förrättningslantmätaren biträder.

Syssloman kan skiljas från sitt uppdrag, om flertalet av de vid sammanträde närvarande sakägarna kommer överens om det och lantmäterimyndigheten icke finner åtgärden obefogad. Har syssloman fått i uppdrag att ombesörja arbete som avses i 9 kap. och utför han icke uppdraget tillfredsställande, får lantmäterimyndigheten skilja syssломannen från uppdraget och förordna annan i hans ställe. Innan det sker, bör sakägarna få tillfälle att yttra sig.

Önskar syssloman ersättning, skall han begära sådan innan förrättningen avslutas eller inställes. Kan överenskommelse ej uppnås, bestämmes ersättningen av myndigheten. Lag (1995:1394).

4.36.1 Beslut om syssloman

Beslut att utse en eller flera syssломän enligt 4 kap. 36 § första stycket att handha angelägenhet gemensam för sakägarna fattas i första hand genom omröstning mellan de sakägare som är närvarande vid sammanträde. Om LM finner att syssломän behövs, kan myndigheten också själv förordna därom. Detta innebär att LM kan ålägga sakägare att utse syssloman att sköta vissa gemensamma angelägenheter.

Syssломannens närmaste befogenheter bestäms av sakägarna. Det är viktigt att det vid sammanträdet beskrivs i detalj vad syssломannen får göra – särskilt i ekonomiska angelägenheter – för sakägarnas räkning.

Fråga om utseende av syssломän torde i allmänhet tas upp till behandling på LM:s initiativ. Om så kan ske, bör det i kallelsen på sakägarna anges att sådan fråga ska behandlas vid sammanträdet (prop. 1969:128 s. B 306).

Det finns även särskilda bestämmelser om gemensamt arbete i 9 kap. Dessa kan ge viss ledning även för syssloman som är utsedd enligt 4 kap. 36 §. I övrigt är 18 kap. HB tillämplig.

4.36.2 Val av syssloman

Av sakägarna

Syssloman utses enligt 4 kap. 36 § andra stycket *första meningen* genom val av sakägarna. Detta gäller även om LM bestämt att syssломansförvaltning ska anordnas. Den som får de flesta rösterna vid valet ska anses utsedd till syssloman. Om det skulle inträffa att två eller flera får lika röstetal, torde valet enligt allmänna principer böra avgöras genom lottning (prop. 1969:128 s. B 306). Det är de sakägare som är *närvarande* vid sammanträdet som genom *majoritetsbeslut* väljer syssloman.

Flera syssломän

I det fall flera syssломän utsetts ska enligt *andra meningen* dessa tillsammans utföra uppdraget om de inte i samband med valet getts speciella uppgifter var för sig.

Oenighet mellan sysslomän

Om sysslomännen inte kan enas gäller enligt *tredje meningen* den mening som förrättningslantmätaren biträder.

4.36.3 Entledigande av syssloman

På sakägarnas initiativ

Enligt 4 kap. 36 § tredje stycket kan syssloman befrias från sitt uppdrag. Bestämmelsen i *första meningen* innebär att sysslomannen när som helst kan befrias från uppdraget. Skulle han ha utsetts för viss tid, som ännu inte gått till ända, utgör detta inte något hinder för åtgärden. Entledigandet sker genom majoritetsbeslut av sakägarna. Något särskilt villkor för att sådant beslut ska få fattas har inte angetts i bestämmelsen. Som en garanti mot godtycke har emellertid föreskrivits att LM ska pröva om entledigandet är befogat. Behöver ny syssloman utses i stället för den entledigade, ska val av sådan ske enligt reglerna i 4 kap. 36 § andra stycket.

På initiativ av LM

Beträffande sådan syssloman som utsetts att ha hand om gemensamt arbete enligt 9 kap. har LM enligt *andra meningen* tillagts befogenhet att själv besluta om entledigandet. LM får också utse ny syssloman i sådant fall. Givetvis är LM oförhindrad att, om myndigheten så finner lämpligt, överlämna frågan om val av ny syssloman till sakägarna (prop. 1969:128 s. B 307).

Förutsättningar för LM:s initiativ

Innan LM beslutar entlediga syssloman bör sakägarna enligt *tredje meningen* få tillfälle att yttra sig.

Överklagande

Mot LM:s beslut enligt tredje stycket *andra meningen* får särskild talan föras enligt bestämmelserna i 15 kap. 2 § första stycket 8.

4.36.4 Ersättning till syssloman

Yrkandet

Om syssloman önskar ersättning för det arbete han utfört, ska han enligt 4 kap. 36 § fjärde stycket *första meningen* begära detta, innan förrättningen avslutas eller inställes. Framställs begäran inte inom angiven tid, går sysslomannen miste om sin rätt till ersättning. Givetvis måste LM underrätta sysslomannen om ett förestående avslutnings- eller inställandebeslut så att denne har möjlighet att i tid göra framställning om ersättning.

När syssloman och sakägare inte kommer överens

I de fall syssloman och övriga sakägare inte kan komma överens om ersättningens storlek får enligt *andra meningen* LM besluta om denna. Ersättning till syssloman utgör – liksom ersättning till sakkunnig – *förrättningskostnad* enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket.

Beslut om ersättningen får överklagas särskilt (15 kap. 2 § första stycket 4).

4 kap. 37 § Hantlangning

37 § Sakägarna skall tillhandahålla för förrättningen behövlig och lämplig hantlangning, om sådan ej enligt särskilda bestämmelser skall utföras genom det allmännas försorg. Hantlangningen fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Försummar sakägare att utföra den hantlangning som ålagts honom, kan förrättningen förklaras vilande i avvaktan på att han fullgör sin skyldighet. Lantmäterimyndigheten får dock ombesörja hantlangningen, om det är lämpligt. Utses syssloman för att ombesörja hantlangningen, äger 9 kap. 3--6 §§ motsvarande tillämpning. Lag (1995:1394).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 307 ff.

4.37.1 Sakägare som hantlangare

Hantlangning

Hantlangning ska enligt 4 kap. 37 § första stycket *första meningen* tillhandahållas av sakägare om sådan inte enligt särskilda bestämmelser ska utföras genom det allmännas försorg.

Det är LM som avgör vilken hantlangning som behövs samt hur och av vem den ska utföras. Om LM bedömer att det är ändamålsenligt ska sakägarna tillhandahålla för förrättningen behövlig och lämplig hantlangning. En sakägare kan dock inte kräva att få ombesörja hantlangningen.

Hantlangning är allt arbete av praktisk natur som utförs i samband med fältarbete. Det kan vara att slå ner markeringsrör, att röja skog, att biträda vid mätning m.m. Numera utförs den mesta hantlangningen genom LM:s försorg. Anledningen till detta är främst att LM:s organisering av arbetet bygger på tillgång till hantlangare som är väl förtrodda med ingående moment, utrustning och arbetssätt. Därigenom minimeras också risken för att skador uppstår under arbetet.

Om en sakägare ändå hjälper till med hantlangning, rövning m.m. vid fältarbetet är det viktigt att informera om behovet av säkerhetsutrustning och att agera om arbetet utförs på ett felaktigt sätt. I annat fall finns det risk för att hantlangaren skadas och att LM då kan ställas helt eller delvis ansvarig för en uppkommen skada. LM har dock inte, som tidigare har angetts i denna handbok, något arbetsgivaransvar när en sakägare anlitas som hantlangare.

Kostnader för hantlangning

Om sakägare ska ombesörja hantlangning, ska denna enligt *andra meningen* fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Fördelningen av hantlangningsskyldigheten innebär inte ett definitivt avgörande av hur hantlangningskostnaden slutligen ska fördelas mellan sakägarna. Utgifter för hantlangning är enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket att anse som *förrättningskostnad* och ska således vid förrättningens slut fördelas mellan sakägarna enligt de allmänna regler som gäller för sådan kostnad. När LM med stöd av förevarande bestämmelse bestämmer hur hantlangningen ska utföras, bör myndigheten därför sträva efter att fördela bördan i enlighet med vad den blivande kostnadsfördelningen kan antas medföra (prop. 1969:128 del B s. 310).

Kostnaderna för hantlangning ska – liksom de flesta förrättningskostnader – fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt (se 2.6 Fastighetsbildningskostnader).

Om det i en förrättning endast är vissa delar av förrättningen som kräver hantlangning, är det bara de sakägare, som är berörda av dessa delar, som ska tillhandahålla och stå för kostnader för hantlangningen.

Om en sakägare ändå hjälper till med hantlangning, röjning m.m. vid fältarbetet är det viktigt att informera om behovet av säkerhetsutrustning och att agera om arbetet utförs på ett felaktigt sätt. I annat fall finns det risk för att hantlangaren skadas och att LM då kan ställas helt eller delvis ansvarig för en uppkommen skada. LM har dock inte, som tidigare har angetts i denna handbok, något arbetsgivaransvar när en sakägare anlitas som hantlangare.

4.37.2 Sakägares försummelse

Vilandeförklaring av förrättningen

I 4 kap. 37 § andra stycket finns bestämmelser om hur LM ska förfara i fall sakägare försummar att ombesörja hantlangning. Bestämmelserna gäller givetvis också för det fall att den erbjudna hantlangningen inte är lämplig och således inte kan godtas av LM. Förrättningen kan enligt *första meningen* förklaras vilande i avvaktan på att sakägare fullgör sin skyldighet. Vilandeförklaringen bör dock vara ett alternativ som tillgrips, när övriga sakägare inte vållas olägenhet.

Hantlangning genom LM:s försorg

Om LM finner det lämpligt, får enligt *andra meningen* hantlangningen i denna situation i stället anskaffas genom LM:s försorg. Kostnaden ska i sådant fall drabba den tredskande sakägaren (prop. 1969:128 del B s. 310).

4.37.3 Syssloman som hantlangare

Av 4 kap. 37 § tredje stycket följer att syssloman kan utses att ombesörja angelägenhet som är gemensam för sakägarna. Som sådan gemensam angelägenhet kan även hantlangning komma i fråga. Utses syssloman för denna uppgift gäller samma bestämmelser om fördelning och uttagande av kostnad, om redovisning m.m. som enligt 9 kap. 3–6 §§ gäller i fråga om gemensamma arbeten (prop. 1969:128 del B s. 310).

4 kap. 38 § Rätt att beträda fastighet

38 § Förrättningsmännen och deras biträden har rätt att, när det behövs med anledning av förrättningen, få tillträde till byggnader, gå över ägor, utföra mätningar och markundersökningar samt företa därmed sammanhängande eller jämförliga åtgärder. I trädgård eller liknande plantering får inte träd skadas eller fällas utan ägarens samtycke. Även i övrigt ska skada undvikas, om det är möjligt.

Rätt att gå över annans ägor har också var och en som för talan vid förrättningen.

Har skada uppkommit genom en åtgärd som avses i första eller andra stycket och vill den skadelidande få ersättning för skadan, ska han eller hon framställa yrkande om detta innan förrättningen avslutas eller ställs in.

Polismyndigheten ska lämna den handräckning som behövs för att befogenheter enligt första stycket ska kunna utövas.

Lag (2014:601).

4.38.1 LM och biträden

Tillträde till byggnad m.m.

LM bereds genom bestämmelsen i 4 kap. 38 § första stycket *första meningen* tillfälle att för utförande av sitt arbete skaffa sig tillträde till byggnad, övergå ägor, verkställa mätningar och markundersökningar m.m. Fastighet som LM får bereda sig tillträde till och utföra arbete på behöver inte tillhöra någon sakägare utan kan även vara en *grannfastighet*.

När det gäller tillträde till byggnad är innebörden av bestämmelsen att detta ska ske under *medverkan* av ägaren eller brukaren. Tillträde till byggnad kan emellertid *inte vägras* LM, varför myndigheten inte är beroende av innehavarens medgivande. Om denne tredsas, har LM:s befattningshavare därför rätt att ändå bereda sig tillträde till byggnaden.

Då denna rätt utnyttjas bör naturligtvis största möjliga hänsyn tas till ägaren eller brukaren, särskilt när det gäller bostadshus (prop. 1969:128 s. B 312).

De personer som tillagts rätten att vidta de åtgärder som anges i bestämmelsen är förrättningsmännen och deras biträden. Dit räknas givetvis också handräckningsmanskaper. Om beslut måste fattas om trädgårdning bör detta fattas av förrättningslantmätaren.

Rätt att fälla träd m.m.

Bestämmelsen får anses innefatta rätt att fälla träd om detta behövs för att verkställa mätning eller markundersökning. Rätten att fälla träd är emellertid enligt *andra meningen* begränsad på så sätt att skada om möjligt ska undvikas och att ägarens medgivande behövs i fråga om träd inom trädgård eller annan därmed jämförlig plantering (prop. 1969:128 s. B 312).

Undvikande av skada i övrigt

Även i övrigt ska enligt *tredje meningen* skada undvikas om det är möjligt.

4.38.2 Sakägare m.fl.

En allmän rätt att beträda annans mark – utöver vad som gäller enligt allemansrätten – tillkommer enligt 4 kap. 38 § andra stycket var och en som för talan i förrättningen (beträffande att *föra talan*, se 4.6.1 Jävsinvändning). Denna rätt tillkommer inte enbart sakägare utan även den som ansökt om fastighetsbildningen utan att ha ställning som sakägare, t.ex. kommunen.

Rätten att beträda mark får utövas enbart i samband med att förrättningsåtgärder vidtas. En enskild sakägare kan inte när som helst begära att få tillträde till byggnad under förevändning att besöket hänger samman med förrättningen. För att en sakägare ska kunna använda möjligheterna i 4 kap. 38 första stycket måste alltså någon tjänsteman från LM finnas med på plats om sökanden tex. behöver göra en ockulär undersökning på fastigheten. Formellt torde det innebära att det blir LM som ansvarar för undersökningsarbetet.

Anm.

I sammanhanget kan nämnas att när någon för expropriation behöver undersöka en fastighet som någon annan äger, så får Lst enligt 7 kap. 6 § ExL föreskriva att tillträde till fastigheten för sådan undersökning ska lämnas under viss tid, sk förundersökningstillstånd (se även RÅ 2001 ref. 80).

4.38.3 Ersättning för skada

Har skada uppkommit genom åtgärd som avses i första eller andra stycket och vill den skadelidande få ersättning för skadan, ska denne enligt 4 kap. 38 § tredje stycket framställa yrkande härom under förrättningen. Ersättningen räknas som förrättningskostnad och förskötteras av allmänna medel. Kostnaden ska, som annan förrättningskostnad, påföras sakägarna (se 2.6.4 Förrättningskostnader).

4.38.4 Handräckning

Skulle fastighetsägare vägra LM tillträde ska *polisen* enligt 4 kap. 38 § fjärde stycket lämna den handräckning som behövs för att LM ska kunna utföra sitt arbete. Detta är ett tjänsteåliggande för polisen (se prop. 1969:128 s. B 1110 f.).

4 kap. 39 § Vilandeförklaring

39 § Om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgöres, får lantmäterimyndigheten förklara förrättningen vilande i avvaktan på att frågan avgöres. Vill sakägare väcka talan för prövning av fråga som icke kan avgöras vid förrättningen och vars behandling i särskild ordning kan föranleda att förrättningen förklaras vilande, skall skäligt rådrum lämnas honom.

Har lantmäterimyndigheten meddelat beslut i fråga som får överklagas särskilt, skall förrättningen vila i de delar som är beroende av frågans slutliga lösning, om inte myndigheten finner att förrättningen kan fortsätta utan betydande olägenhet eller mark- och miljödomstolen förordnar att den skall fortgå.

Lag (2010:995).

Förarbeten:

Prop. 1969:128 del B s. 312 f., senare ändringar i paragrafen endast redaktionella.

Introduktion och disposition

Bestämmelsen ger LM möjlighet att förklara en förrättning vilande, innebärande att handläggningen helt stannar av i avvaktan på en annan fråga. Villkoren för att besluta om vilandeförklaring presenteras i paragrafens första stycke och handbokstexten redogör inledningsvis för dessa villkor följt av de bakomliggande principerna för huvudregeln om kontinuerlig handläggning av ärenden. Därefter följer underrubriker utifrån typsituationer för vilandeförklaring där avvaktan för detaljplanering har en egen rubrik. Paragrafens andra stycke hanterar möjligheten för LM att besluta om att vilandeförklara förrättning vid beslut som preliminärfråga.

4.39.1 Grunder för vilandeförklaring

Av synnerlig vikt för fastighetsbildningen

Om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att en fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgöres, får LM enligt 4 kap. 39 § första stycket *första meningen* förklara förrättningen vilande i avvaktan på ett sådant avgörande. Bestämmelsen är utformad enligt samma mönster som motsvarande bestämmelse i RB (32 kap. 5 §) i syfte att undvika onödiga vilandeförklaringar (prop. 1969:128 del B s. 315). För att vilandeförklaring ska kunna ske ställs två villkor:

1. frågan ska vara av synnerlig vikt för fastighetsbildningen
2. frågan ska vara föremål för prövning i annan ordning

För att en fråga ska vara av synnerlig vikt krävs att fastighetsbildningsåtgärden är beroende av att frågan blir avgjord. Inom villkoret om synnerlig vikt för fastighetsbildningen ska bedömning även ske med hänsyn till att frågan som behöver besvaras kan avgöras inom överskådlig tid (jfr avgörande T 3027–12 den 8 april 2014 i HD (se även Lm ref. 14:5). Läs mer om vilandeförklaring med anledning av planärende under rubrik ”Annan prövning än domstolsprövning – planärende” nedan.

Parternas inställning till vilandeförklaring kan även komma att inverka på bedömningen om vilandeförklaring kan ske. Detta inte minst eftersom köpehandlingar kan hållas bindande för berörda parter under relativt lång period i en förrättning genom att ett ärende vilandeförklaras.

Vilandeförklaring kräver vidare att frågan ska vara föremål för prövning i annan ordning. Det innebär att frågan ska vara omhändertagen i en annan process utanför lantmäteriförrättningens ram. Ett positivt planbesked kan innebära att frågan konkretiserats på ett sådant sätt att den ska betraktas vara föremål för prövning i annan ordning (se MÖD 2016:38).

Exempel på en sådan fråga som uppfyller dessa bägge villkor kan vara en tvist om äganderätten till en fastighet om frågans avgörande är av synnerlig vikt för fastighetsbildningsärendet. Vilandeförklaring behöver dock inte ske vid en tvist, även om denna är föremål för domstolsprövning, om fastighetsbildningsfrågan kan avgöras utan att utgången vid domstolsbehandlingen är avgjord.

Rättsfall: Villkor för fastighetsbildning uppfyllda oavsett tvistefrågan

Svea HovR, 1989-02-27, UÖ 6 (LM ref 89:5) Ett område skulle regleras från en fastighet till en annan (inom ramen för 5 kap. 8 §) för genomförande av detaljplan. Äganderätten till den avstående fastigheten var tvistig. Skäl för vilandeförklaring ansågs inte föreligga, eftersom villkoren för fastighetsbildning var uppfyllda, oavsett vilken av parterna som äger den mark som skulle överföras.

Handläggning ska annars ske utan onödigt dröjsmål

Bestämmelserna i 4 kap. 39 § första stycket bygger på den outtalade tanken att förrättningar normalt ska handläggas utan att man avvaktar avgörandet av frågor som är föremål för prövning i annan ordning. Förrättningsprövningen förutsätts alltså normalt ske med utgångspunkt från de förhållanden som föreligger vid prövningstillfället.

Vid förrättningshandläggning gäller som princip att förrättningen ska handläggas *utan onödigt dröjsmål* och leda till att förrättningen antingen avslutas eller ställs in, beroende på förhållandena.

Mot denna bakgrund anges i 4 kap. 39 § första stycket *första meningen* under vilka förutsättningar man *undantagsvis* får göra uppskov eller avbrott i förrättningshandläggningen i syfte att avvakta utgången av en prövning som sker i annan ordning. Vilandeförklaring bör inte tillgripas om det uppskov som behövs är kort. Om den aktuella frågan kan väntas bli avgjord inom en nära förestående framtid kan alltså beslutet avvaktas utan vilandeförklaring. Normalt är sådana frågor av den karaktären att förrättningen kan fortsätta med andra arbetsmoment medan LM väntar på frågans avgörande. Inte heller finns det anledning till vilandeförklaring under den tid som förrättning ligger och väntar på att komma på tur för handläggning.

Vilandeförklaring ska inte meddelas med anledning av fördröjande omständigheter, som ligger inom själva förrättningens ram. Om LM t.ex. har sänt fastighetsbildningsärendet till en annan myndighet för samråd eller har förelagt sakägare att inhämta tillstånd enligt 4 kap 25 § andra stycket, ska det uppehåll i förrättningshandläggningen, som kan behövas, ske formlöst utan tillämpning av 4 kap. 39 § första stycket *första meningen*. Detsamma gäller vid underställning enligt 5 kap. 20 §.

Om sakägarna, t.ex. köpare och säljare, har motstridande önskemål i uppskovsfrågan ankommer det på LM att ta ställning i denna fråga med ledning av bestämmelserna i 4 kap. 39 § första stycket. I de fall ovisshet

föreligger i viss fråga krävs sällan ett avgörande som får bindande verkan även utanför fastighetsbildningsförrättningen. Av den anledningen torde det i sådana fall vara fullt tillräckligt att LM bedömer den föreliggande frågan och låter resultatet härav påverka sina ställningstaganden beträffande själva fastighetsbildningen (prop. 1969:128 del B s 314).

I det fall LM självständigt bedömer den rättsliga frågan kan en missnöjd sakägare överklaga fastighetsbildningsbeslutet och därvid ange att beslutet grundar sig på felaktiga förutsättningar. Något rättskraftigt avgörande av tvistefrågan uppnås inte på grund av LM:s bedömning. LM:s avgörande i en fråga som gäller behörigheten har *inte någon rättsverkan* utanför förrättningen. Frågan om behörigheten kan således bli avgjord på annat sätt av domstol vid ett annat tillfälle (prop. 1969:128 del B s 314).

Oavsett anledningen till att en förrättning förklaras vilande åligger det LM att ta upp förrättningen på nytt när anledningen har upphört.

LM tar ställning genom beslut om fastighetsbestämning

Om frågan gäller oklarhet som kan lösas genom fastighetsbestämning får LM med stöd av 14 kap. 1 § första stycket initiera sådan åtgärd om LM anser det nödvändigt. Det kan t.ex. handla om områdes tillhörighet eller att det är tveksamt om ett servitut hör till en viss fastighet och detta eventuella servitut ska fördelas vid en avstyckning. I stor utsträckning är det i sådana fall möjligt att utan vilandeförklaring av förrättningen få ett rättskraftigt avgörande genom fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket.

Ibland är förhållandena sådana att ett avgörande i en tvistig fråga inte kan erhållas genom fastighetsbestämning eller att ett sådant avgörande inte är nödvändigt. LM behöver alltså först bedöma om det räcker att en *bedömning sker av* den ovissa frågan och låter resultatet av en sådan bedömning påverka ställningstagandet rörande själva fastighetsbildningen.

Domstolsprövningar

Sådan fråga som inte kan avgöras genom fastighetsbestämning och som kan uppkomma i förrättning kan t.ex. handla om ovisshet om vem som äger rättighet eller fastighet. Det kan även gälla om hur avtal som läggs till grund för avstyckning ska tolkas.

Enligt 4 kap 11 § tredje stycket ska LM, om det är ovisst vem som äger en fastighet eller rättighet, behandla samtliga som gör anspråk på fastigheten eller rättigheten som sakägare. Det innebär att det är först när de som gör anspråk på äganderätten kommer med motstridiga yrkanden - och i de fall där medgivande eller yrkande krävs för förrättningens framfart, som LM behöver bedöma om frågan kan hanteras inom förrättningen eller om utrymme ska lämnas för sakägare att väcka talan i annan ordning (se Svea HovR, 1989-02-27, UÖ 6 (LM ref 89:5)).

En normal ordning för att avgöra dessa tvistefrågor som uppkommer i förrättningen är att de ska kunna bedömas inom ramen av lantmäteriförrättningen. Resultatet kan i en senare prövning bli ett annat än den som sker i samband med förrättningen. Reglerna om extraordinära rättsmedel ger då ett visst skydd. Vilandeförklaring ska alltså användas restriktivt (se prop. 1969:128 B s. 314 och NJA 2013 s. 783).

Även om parterna anser att frågan ska prövas i allmän domstol behöver LM alltså först ta ställning till om frågan är av sådan synnerlig vikt för fastighetsbildningen att det kan försvara den fördröjning som avvaktan av en prövning i annan ordning kan leda till (jfr prop. 1969:128 B s. 314–315).

Rättsfall: Ej av synnerlig vikt

MÖD, 2024-06-14, ÖF 14025–23. MÖD fann det inte vara nödvändigt att frågan om vem som var ägare till fastighet avgjordes innan förrättningsbeslut (anläggningsbeslut) fattades. Detta trots att pretendenterna hade olika uppfattningar i den centrala frågan i förrättningen. För förrättningen krävdes alltså ett ställningstagande i sakägarfrågan. Omständigheterna var dock inte av synnerlig vikt för förrättningen att ägandefrågan först behövde avgöras. Det saknades skäl för vilandeförklaring.

Rättsfall: LM skulle pröva frågan

NJA 2013 s. 783, HD 2013-09-11 Ö 99-12 (LM ref 13:06) ”Fritidshuset i Eda”. Fråga om LM skulle avgöra innebörden av nyttjanderättsavtal eller om parterna skulle beredas tillfälle att väcka talan och förrättningen vilandeförklaras. HD fann att LM i detta fall självständigt skulle ta ställning till frågan. Detta eftersom en vilandeförklaring skulle fördröja förrättningen på ett oförsvarligt sätt.

I det fall LM tar ställning i fråga där äganderätten bedöms ska detta ställningstagande redovisas i skälen till det förrättningsbeslut där sakägarfrågan aktualiserats. Yrkandet från den av pretendenterna (part som gjort anspråk på äganderätt), vilkens anspråk inte beaktats, avvisas därmed. Avvisandet kan inte överklagas separat. Det sker dock inget rättskraftigt avgörande av äganderättsfrågan. Den som anser LM:s bedömning felaktig får i vanlig ordning besvara sig över de beslut och åtgärder rörande fastighetsbildningen som enligt dennes mening inte kan godtas (prop. 1969:128 s. B 314).

När det är ovisst vem som är ägare till en fastighet eller vem som är rättighetshavare – och det således också är ovisst vem som har rätt att föra talan – ska LM i beslutsskälen redovisa ett ställningstagande till tvistefrågan i den mån denna har betydelse för fastighetsbildningen och grunda sitt beslut på detta.

Annan prövning än domstolsprövning – planärende

Även annan prövning än sådan som sker vid domstol kan utgöra skäl att förklara en förrättning vilande. Om t.ex. ett planärende pågår kan vilandeförklaring i vissa fall ske, om en yrkad fastighetsbildning kan förväntas bli *tillåten* efter en planändring. I förarbeten framgår att det krävs att planärendet är en bra bit på väg och att om planarbetet bara befinner sig på ett förberedande stadium, saknas normalt förutsättningar för vilandeförklaring (prop. 1969:128 s. B 316). Möjligheten att vilandeförklara i avvaktan på en planändring ska användas restriktivt.

Även om planfrågan konkretiserats med ett positivt planbesked behöver prövningen av villkoren ta hänsyn till hur lång tid den fråga som är föremål för annan prövning kan tänkas ta. I det fall frågans avgörande bedöms ligga långt fram i tiden är villkoren för vilandeförklaring inte uppfyllda.

Härvid ska planbeskedets innehåll, kommunens inställning till planläggningen samt krav på och status på övriga prövningar och tillstånd

som krävs bidra till bedömningen om hur långt fram i tiden det kan förväntas en lagakraftvunnen detaljplan.

Huruvida det finns förutsättningar att vilandeförklara en förrättning ska vidare utgå från förhållandena vid tidpunkten för prövningen, (jfr. HD, 2014-04-08, T 3027-12 (Lm ref. 14:5) och MÖD 2016:38 (Lm ref. 16:32).

Rättsfall: Planärende hade framskridit tillräckligt långt för en vilandeförklaring

HD, 2014-04-08, T 3027-12. LM hade nekat vilandeförklaring vid ansökan av bildande av exploateringsfastighet. MÖD prövade frågan i mål F 986-12, som instämde i LM:s bedömning eftersom tiden för ett avgörande av planfrågan bedömdes ligga för långt fram i tiden. Efter vidare överklagan prövade HD två år senare samma ärende. Efter att planärendet framskridit under överklagandetiden var det vid tiden för prövningen i HD sådana förhållanden att domstolen kunde bedöma att planfrågan hade kommit närmare ett avgörande och att planarbetet framskridit i tillräcklig grad för att LM skulle kunna komma fram till en annan bedömning. HD återförvisade därför ärendet till LM för förnyad prövning.

Rättsfall: Vilandeförklaring motiverad

MÖD 2017-09-15, F 2890-17, (LM ref 17:17). LM återupptog en sedan tidigare vilandeförklarad förrättning och ställde in den. Detaljplaneringen var dock pågående och enligt kommunens yttrande i frågan kunde utvecklingen och planeringen av kvarteret ske i linje med ansökan. Kommunen lämnade även uppgift i sitt yttrande till MÖD att antagande bedömdes kunna ske inom 2-3 år. MÖD ansåg att under sådana omständigheter var en vilandeförklaring motiverad.

Rättsfall: Frågan konkretiserad

MÖD 2016-11-02, F 1053-16, (LM ref 16:32), (MÖD 2016:38). Vilandeförklaring av förrättning kunde ske eftersom planfrågan vara av synnerlig vikt för förrättningen samt att ett positivt planbesked hade konkretiserat frågan på sådant sätt att den fick anses vara föremål för prövning i annan ordning.

Vilandeförklaring kan däremot inte ske i syfte att *hindra* att en planenlig fastighetsbildning genomförs, även om en ny plan som är under utarbetande skulle kunna förväntas innehålla hinder mot fastighetsbildningen. En sådan situation kräver dock normalt en mer ingående prövning av 3 kap. 1 §, se även avsnitt 3.2.1 Planer och 3.1.1 Varaktigt lämpad för sitt ändamål. Se även mål i HovR sk o bl., 1992-02-24, Ö 697/91 (Lm ref. 92:36).

Detta skiljer sig alltså markant mot bestämmelserna i 9 kap. 28 § PBL, som ger BN rätt att ge sig själv anstånd med avgörandet av en fråga om bygglov eller förhandsbesked om arbete pågår för att ersätta eller upphäva en detaljplan. För detta fall gäller en yttersta tidsgräns på två år från det att ansökningen om lov kom in. Om inte planarbetet dessförinnan har resulterat i ett beslut om att ändra eller upphäva planen, ska ansökningen avgöras utan dröjsmål. Denna bestämmelse kan dock *inte* åberopas vid fastighetsbildning.

Rättsfall: Byggnadsnämnd kunde inte begära vilandeförklaring av förrättning

Göta HovR, 2005-10-07, Ö 1716-05 (LM ref. 05:14). Begäran från BN om vilandeförklaring av förrättning avslogs. En ny detaljplan hade antagits, men hade ännu inte fått laga kraft. BN ville att beslut om fastighetsbildning skulle avvakta detaljplanens laga kraft. Hovrätten ansåg att ansökt förrättningsåtgärd inte stred mot gällande detaljplan eller kravet på en lämplig fastighetsbildning. Vilandeförklaring kunde komma i fråga enbart om det begärts av sakägare eller om LM hade anledning att anta att det låg i sakägares intresse. Då BN inte var sakägare kunde inte dess begäran

bifallas. Förrättningsfrågan skulle prövas utifrån de vid tillfället rådande planförhållandena. Se även HovR V Sv., 2004-03-23, Ö 4019-03 (Lm ref. 04:12).

Rättsfall: Vilandeförklaring för att avvakta fastighetsbildningshinder planåtgärd medgavs ej

MÖD, 2021-03-22, F 12788-20. En kommuns begäran av vilandeförklaring av en förrättning avslogs. Motivet till begäran var att förrättningen skulle avvakta ett beslut om att upphäva gällande detaljplan. Syftet med planåtgärden var att hindra genomförandet av en fastighetsreglering. En fastighetsreglering varigenom kommunen skulle tvingas att inlösa mark. Motparterna motsatte sig en vilandeförklaring. MÖD ansåg inte att det var av synnerlig vikt att avvakta ett eventuellt upphävande av den gällande detaljplanen.

Bevakning av vilandeförklarat ärende och förnyad prövning av frågan

Planarbetet efter ett planbesked kan vidare få en annan riktning, som inte möjliggör sökt förrättning eller leder till att planarbetet helt avbryts. Av den anledningen behöver en vilandeförklarad förrättning följas upp löpande för att bedöma de aktuella förutsättningarna för frågan om vilandeförklaring. I det fall det vid uppföljning av en vilandeförklarad förrättning saknas förutsättningar för en fortsatt vilandeförklaring ska LM återuppta handläggningen av förrättningen. Vid en sådan ändrad inriktning i ärendet behöver givetvis sakägare informeras om återupptagen handläggning enligt 4 kap 25 §.

Rådru för sakägare

Sakägare vill väcka talan

Om en sakägare vill väcka talan för prövning av en fråga som inte kan avgöras vid förrättningen och vars *behandling* i särskild ordning kan *föranleda* att förrättningen förklaras vilande, ska enligt *andra meningen* skäligt rådru lämnas sakägaren. Om parterna i en sådan tvist vill väcka talan vid allmän domstol, ska parterna få tillfälle till detta. Ett exempel är när ett avtal innehåller bristfälliga bestämmelser om servitut till förmån för en styckningslott och parterna inte kan enas om innebörden. Ett annat exempel är när parterna inte kan enas om avgränsningen av lottens läge på marken. Om parterna i sådana exempel i stället vill föra tvisten inför allmän domstol, ska de ges skäligt rådru till detta under förutsättning att det är av *synnerlig vikt* i enlighet med *första meningen* att frågan först avgörs.

Rättsfall: LM skulle ge möjlighet att väcka talan

HovR., N.N., 2002-03-14, Ö 405-00 (Lm ref. 02:16). Domstolen ansåg vid oklarhet i ägande av fastighet att det som vid LM:s fortsatta handläggning närmast kommer i fråga, i det fall sakägarna inte kan enas, är att LM hänvisar sakägarna att inom viss tid väcka talan i äganderättsfrågan vid domstol och förklara förrättningen vilande.

Rättsfall: Bättre rätt till område

Göta HovR, 1976-12-30, UÖ 80 (LM ref 76:43). En fastighetsreglering (marköverföring) var beroende av att fråga om bättre rätt till området blev prövad. LM valde att pröva frågan och meddelade fastighetsbildningsbeslut. Hovrätten ansåg att frågan om äganderätten varit av synnerlig vikt för fastighetsbildningen och att sakägarna borde ha beretts tillfälle att väcka talan enligt 4 kap. 39 §. Hovrätten prövade ändå tvisten i målet.

Dokumentering av vilandeförklaring

Ett beslut om vilandeförklaring dokumenteras i ett protokoll eller antecknas på dagboksbladet.

Anvisning om överklagande

Några särskilda regler om överklagande av ett beslut om vilandeförklaring finns inte. Om en sakägare menar att förrättningen onödigt uppehålls genom en vilandeförklaring, får han eller hon överklaga beslutet enligt 15 kap. 4 §. Sådan talan är inte inskränkt till viss tid.

4.39.2 Fråga som får överklagas särskilt

Bestämmelsen i *andra stycket* avser en helt annan situation, nämligen den som föreligger när LM meddelat beslut i en preliminärfråga. Bestämmelsen innebär att förrättningen normalt ska vila i de delar som kan påverkas av frågans slutliga utgång. Fortsatt handläggningen kan dock ske, om LM bedömer att det kan ske utan olägenhet av betydelse eller i det fall MMD förordnar att handläggning ska fortgå. Någon formell vilandeförklaring är inte nödvändig i dessa fall.

Ett specialfall av prövning av en s.k. preliminärfråga är när en förrättning är beroende av utgången i en annan förrättning. Om en sakägare begär att en sådan förrättning ska genomföras, kan förrättningen förklaras vilande enligt förevarande bestämmelse i avvaktan på att den första förrättningen vinner laga kraft.

4 kap. 40 § Ägarbyte under förrättning

40 § Har fastighet övergått till ny ägare under förrättningen, får denne icke rubba vad den förre ägaren medgivit eller godkänt.

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 316.

Överenskommelser vid förrättning

Överenskommelser ingångna vid förrättning har en stark ställning mot ny ägare till fastighet som berörs av överenskommelsen. Om en fastighet byter ägare under en förrättning, inträder den nye ägaren automatiskt som sakägare i förrättningen. Den nye ägaren är bunden av det som den tidigare ägaren *medgivit* eller *godkänt*. Han är också skyldig att betala de förrättningskostnader som kan komma att påföras denne som ägare till fastigheten.

En viktig förutsättning för att den nye ägaren ska bli bunden är att överenskommelsen är korrekt träffad i förrättningen. Överenskommelsen ska dokumenteras i handlingarna. Den nye ägaren måste genom att ta del av förrättningsakten kunna förvissa sig om vad den föregående ägaren medgivit för fastighetens räkning. Det ska alltså vid varje tillfälle framgå av protokoll eller annan handling i akten vad som överenskommit.

Bundenheten inträder även om den nye ägaren inte känt till att förrättning beträffande fastigheten pågår. Bestämmelsen gäller oberoende av hur den nye ägaren förvärvat fastigheten, dvs. såväl vid frivillig överlåtelse som vid försäljning på exekutiv auktion.

Ett medgivande från en tidigare fastighetsägare i fråga om ersättning till sakägare, eller ansvar för förrättningskostnader, gäller endast mot den som inträtt som ägare *under* förrättningen. Ersättningsskyldigheten respektive kostnadsansvarsfördelningen avgörs slutligt genom de ifrågavarande besluten (under förutsättning att de inte blir föremål för överprövning). Den som träder in som ny ägare efter att beslut har meddelats i frågorna övertar inte förpliktelsen genom ägarbytet. (Se även avsnitt 2.6.1 under rubriken [Verkan av ändrade ägarförhållande i fråga om kostnadsfördelningsbeslut.](#))

Omvänt gäller – i fråga om rätten till ersättning – att den i beslutet ersättningsberättigade fastighetsägaren behåller sin rätt till ersättning även efter att denne överlåtit sin fastighet till en ny ägare. (Att den ersättningsskyldige inte längre är ägare till den förbättrade fastigheten hindrar inte att fastigheten utmäts för ersättningsfordran, se 1 § lagen [1970:980] om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning.)

Rättsfall: ÖK ingången före ansökan

NJA 1984 s. 531 III (LM ref 84:12). En kommun ingick överenskommelse med en fastighetsägare (FÄ) om att 130 kvm av dennes fastighet skulle överföras till kommunens fastighet för att ingå i parkmark enligt plan. Överenskommelsen innehöll vidare att FÄ biträdde kommunens ansökan om fastighetsreglering. FÄ överklagade och begärde att få förrättningen undanröjd, bl.a. eftersom det överförda områdets areal inte stämde med överenskommelsen (170 kvm mot 130 kvm).

HD: I överenskommelsen har F förklarat att han biträdde ansökan. Överenskommelsen har på sådant sätt varit knuten till ansökningen att den fick anses innebära ett medgivande enligt 5 kap. 18 § FBL. Genom

ansökningens ingivande till lantmäterimyndigheten var medgivandet att anse som lämnat vid förrättningen. Emellertid förelåg det avvikelse mellan den i överenskommelsen angivna arealen och den överförda arealen. Sakägarna borde därför ha fått yttra sig. Förrättningen återförvisades.

Rättsfall: Bindande medgivande vid påskrift av ansökan

NJA 1984 s. 531 I (LM ref 84:13). Påskrift på ansökan ansågs innefatta bindande överenskommelse enligt 16 § AL.

A och B hade gemensamt undertecknat en ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning, bl.a. för utfart över A:s fastighet. A sålde kort därefter sin fastighet till C som genom underskrift ”tog del” av ansökan till vilken det hörde en karta. Sedan förrättningen inletts någon månad därefter återkallade C sin ansökan med hänvisning till att C kunde anordna utfart på annat sätt. FBM ställde in förrättningen på den grunden att väsentlighetsvillkoret inte var uppfyllt eftersom behov av anläggningen inte längre förelåg för C.

HD anförde i huvudsak: Överenskommelsen innebär ett medgivande från A att gemensamhetsanläggning får inrättas samt att mark får tas i anspråk. C får genom påskriften av ansökan anses ha biträtt denna såsom medsökande. Genom ansökans ingivande till FBM är medgivandet att anse såsom lämnat vid förrättningen. Det har inte visats omständigheter som gjort att C senare fått fränfalla medgivandet. Genom medgivandet har hinder mot anläggningen i vart fall på grund av bestämmelsen i 5 § AL undanröjts.

Rättsfall: Ägarbyte genom exekutive auktion

Svea HovR, 1990-08-21, UÖ 17 (LM ref 90:24). Principen att ny ägare till en fastighet som är indragen i en lantmäteriförrättning inträder som sökande gäller även vid förvärv som skett genom exekutiv auktion. Samma bedömning gjordes i HovR Sk och Bl, 1997-02-21, SÖ 2031 (LM ref 97:20).

Rättsfall: Ny ägare bunden av medgivande

HovR V Sv, 1994-02-14, UÖ 11 (LM ref 94:9). Tidigare ägare ansågs bunden av ett skriftligt medgivande angående gränsjustering. I samband med köp av en tomt ingicks överenskommelse om gränsjustering mot grannfastigheten. Överenskommelsen ingavs samtidigt med ansökan om fastighetsreglering. Sedan ägaren till grannfastigheten avlidit fick den en ny ägare. Förrättningen ställdes in med hänsyn till att den nya ägaren motsatte sig en reglering och att förutsättningarna för tvångsvis fastighetsreglering inte förelåg. – FD undanröjde beslutet med hänsyn till att den avlidna ägarens medgivande hade varit bindande för denne och därmed var bindande för nye ägaren.

Rättsfall: Medgivandet saknade uppgift om ersättning

Göta HovR, 1995-06-26, UÖ 3012 (LM ref 95:1). I ett ärende om fastighetsreglering saknade ingiven överenskommelse uppgift om ersättning.

HovR: De tidigare ägarna av fastigheterna A och B har träffat överenskommelse om servitut avseende parkeringsplats för nämnda fastigheter i samband med ansökning om förrättning hos LM. Vid sådant förhållande kan inte de nya ägarna till fastigheten A enligt 4 kap. 40 § FBL rubba vad som medgivits. I förrättningsakten saknas – bortsett från anteckning i förrättningsprotokollet att sökande vid kontakter med LM muntligt uttalat att ingen ersättning ska utgå - uppgift om överenskommelse angående ersättningsfrågan.

Anteckningen i protokollet hade gjorts först elva månader efter att ägaren till A hade avlidit och kunde inte anses vara ett medgivande avseende ersättningen. Vid sådant förhållande var inte heller 4 kap. 40 § FBL tillämplig i fråga om ersättningen.

Rättsfall: Nya ägare bundna av medgivanden i al-förrättning

Svea HovR, 1999-08-23, Ö 1697-99 (LM ref 99:3). Ägarna till två fastigheter ansökte om bildande av tre fastigheter för bostadsändamål.

Överenskommelse träffades om bl.a. styckningslotternas inträde i gemensamhetsanläggningen.

Styckningslotterna överläts. Enligt köpekontrakten skulle respektive köpare svara för betalning av bl.a. gemensamhetsanläggning liksom för förrättningskostnaderna.

Ägarna till styckningslotterna överklagade ersättningsbeslut och beslut om fördelning av förrättningskostnader och yrkade att de tidigare ägarna till styckningslotterna skulle stå för kostnaderna.

FD anförde i huvudsak följande: Sakägare vid anläggningsförrättningen är bl.a. ägarna till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Om en fastighet byter ägare under förrättningen är det den eller de som vid respektive tidpunkt äger fastigheten som svarar för densamma. Enligt FBL 4:40 får ny ägare inte rubba vad den förra ägaren medgivit eller godkänt. Av detta följer att tidigare ägare inte längre är sakägare och kan därmed inte längre åläggas betalningsskyldighet. Klagandena är, trots att de inte biträtt överenskommelsen, bundna av denna. Överklagandena lämnades utan bifall både när det gällde ersättningsbeslutet och fördelningen av förrättningskostnaderna mellan ägarna som skulle delta i anläggningen. – HovR gjorde samma bedömning som FD.

Överenskommelse ingången innan förrättning initieras

En överenskommelse ingången innan förrättningen initierats är bindande för den nya ägaren om ägarbytet skett under pågående förrättning. Detta under förutsättning att även den tidigare ägaren är att anse som bunden, se 5.18, Dispositionsfrihet.

Har ägarbytet skett innan dess att förrättningen initierats kan däremot inte den nya ägaren anses vara bunden, då ägarövergången inte skett under förrättningen. Den nya ägaren är därför fri att ensidigt frånträda överenskommelsen, då denna enbart har verkan i förrättningen, se prop. 1967:167, s. 98.

För överenskommelser i övrigt, se 5.18 Dispositionsfrihet.

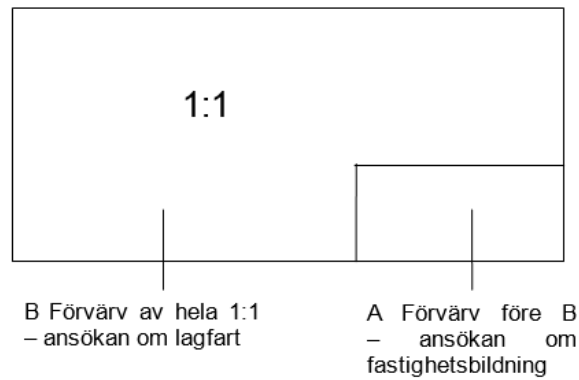
Yrkanden

Den nye ägaren är *inte bunden av yrkanden* som tidigare ägare framställt. Han har som fastighetsägare rätt att ändra tidigare yrkanden och rätt att framställa nya. Till dess den nye ägaren ändrar tidigare yrkanden är LM dock skyldig att behandla alla yrkanden som framställts från fastighetens ägare.

Konkurrens med 17 kap. JB

Ibland kan konkurrens mellan denna bestämmelse och 17 kap. JB uppstå. Antag att ett område av en fastighet överlåtes till en person (A) enligt bestämmelserna i 4 kap. JB och denne ansöker om fastighetsbildning på grund av fånget men inte lagfart. Därefter överlåtes hela fastigheten till annan person (B) utan att undantag för området görs. Den senare förvärvaren ansöker om lagfart. Om den senare förvärvaren är i god tro beträffande förvärvet av området, dvs. inte känner till och heller inte har anledning att känna till det förra förvärvet, gör denne ett godtrosförvärv beträffande det först överlåtna området.

Har förvärvaren gjort ett godtrosförvärv beträffande hela fastigheten kan 4 kap. 40 § inte åberopas av områdesförvärvaren. Det spelar ingen roll om överlåtelsen läggs till grund för avstyckning eller reglering.



Situationen hade blivit en annan om områdesförvärvaren grundat sitt anspråk på en överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3.

Rättsfall: Dubbelöverlåtelse

Svea HovR, 1981–11–06, DT 35 (LM ref 81:35). Fråga om tvesala. Säljaren A sålde först ett visst markområde till B varpå denne ansökte om fastighetsreglering. A sålde därefter hela fastigheten till C som tillträdde den och beviljades lagfart. C ansågs ha bättre rätt med hänsyn till reglerna i 17 kap. JB om företräde på grund av inskrivning. Att en områdesöverlåtelse anmäls hos lantmäterimyndigheten i samband med ansökan om fastighetsreglering medför inte undantag från dessa regler. C kunde inte heller anses vara i ond tro på grund av registreringen av ärendet hos lantmäterimyndigheten.

4 kap. 41 § Ändring av administrativa gränser

41 § Föranleder fastighetsbildning som avses i 3 kap. 11 § ändring av gräns för en kommun, ska lantmäterimyndigheten underrätta kommunen om fastighetsbildningen och dess inverkan på indelningen i förvaltningsområden. Kommunen ska ges tillfälle att begära att medgivande inhämtas enligt 3 kap. 11 §, om inte sådant medgivande ändå ska inhämtas.

Lag (2013:378).

Underrättelse till kommun

När fastighetsbildning medför ändring av kommungräns, ska LM enligt 4 kap. 41 § *första meningen* underrätta kommun om fastighetsbildningen och om dess inverkan på indelningen i förvaltningsområden.

I 3 kap. 11 § andra stycket finns en regel som säger att LM ska inhämta regeringens eller Lst:s medgivande till fastighetsbildningen, om LM finner att gränsdragningen skulle kunna medföra en olämplig indelning i förvaltningsområden. Sådant medgivande ska alltid inhämtas om kommun begär det eller åtgärden innebär att hel fastighet överföres till annan domkrets för allmän underrätt.

Regler om hur LM ska hantera sådan fastighetsbildning, som medför ändring av kommungräns, finns – förutom i 3 kap. 11 § – i 13 kap., i LÄIF och indelningslagen.

Inhämtande av medgivande som avses i 3 kap. 11 §

Kommunen ska enligt 4 kap. 41 § *andra meningen* beredas tillfälle att begära inhämtande av medgivanden som avses i 3 kap. 11 §, om inte sådant medgivande ändå ska inhämtas.

LM bör alltid fråga kommun om det finns någon erinran mot att förrättningen genomförs på det redovisade sättet. Skulle kommunen motsätta sig den föreslagna fastighetsbildningen ska LM begära medgivande enligt 3 kap. 11 §.

TREDJE AVDELNINGEN - FASTIGHETSREGLERING (5-9 KAP.)

5 KAP. FASTIGHETSREGLERING

Vid fastighetsreglering – som vid all fastighetsbildning – gäller de inledande bestämmelserna i 1 kap., de grundläggande bestämmelserna i 2 kap. och lämplighetsvillkoren i 3 kap. I 4 kap. finns bestämmelserna för förrättningshandläggningen.

Vid prövning av en fastighetsreglering som ska ske utan stöd av överenskommelser ska en proportionalitetsbedömning göras i varje enskilt fall utifrån egendomsskyddet i 2 kap 15 § RF. Ett avgörande i HD med målnummer T 1523-17 meddelad 2018-10-08 slår fast att FBLs prövningar inte tillgodoser den grundlagsstadgade proportionalitetsbedömning som ska göras i varje enskilt fall vid intrång i egendom, läs vidare i avsnittet 5.4.1b.

De särskilda bestämmelserna om fastighetsreglering finns i tredje avdelningen av FBL. Denna avdelning innehåller 5-9 kap. I 5 kap. finns de allmänna bestämmelserna för fastighetsreglering, som är tillämpliga vid all fastighetsreglering. Dessutom finns särskilda bestämmelser i 6 kap. om samfällighet, i 7 kap. om servitut, ledningsrätt och överföring av fastighetstillbehör, i 8 kap. om inlösen och i 9 kap. om gemensamma arbeten. Dessa kapitel ska tillämpas vid sidan av 5 kap.

Kapitlets disposition

Första avsnittet (5 kap. 1-8 c §§) har rubriken *Grunderna för fastighetsreglering* och behandlar förutsättningarna för att fastighetsreglering ska få ske.

Andra avsnittet (5 kap. 9-17 §§) har rubriken *Värdering och ersättning mellan sakägare* och behandlar graderings- och likvidvärdering, kostnadsfördelning och betalning. Se Bestämmelser om ersättning och värdering nedan.

Tredje avsnittet (5 kap. 18-20 §§) har rubriken *Överenskommelse mellan sakägare* m.m. och anger i 18 § i vilken utsträckning sakägarna har dispositionsfrihet beträffande bestämmelserna i 5 kap. 1-17 §§, i 19 § skydd för innehavare av inskriven rättighet i tomträtt och i 20 § bestämmelser om beaktande av förvärvslagstiftning vid marköverföring.

Fjärde avsnittet (5 kap. 21-23 §§) har rubriken *Inskränkningar i rätten att nyttja egendom* och behandlar vilka möjligheter LM har att uppställa förbud t.ex. mot skogsavverkning eller att byggnader uppförs, byggs om osv.

Femte avsnittet (5 kap. 24-29 §§) har rubriken *Rivning och flyttning av byggnad* och anger vilka möjligheter LM har att fatta beslut om byggnadsåtgärder m.m.

Sjätte avsnittet (5 kap. 30-32 §§) har rubriken *Tillträde* och anger LM:s möjligheter att besluta om tillträde till mark.

Sjunde avsnittet (33,34 a §§) har rubriken *Nyttjanderätt m.m.* och innehåller bl.a. vissa skyddsregler för nyttjanderättshavare.

Åttonde avsnittet (5 kap. 35 §) har rubriken *Ansvarsbestämmelse* och är av straffrättslig natur varför den endast är tillämplig i mål vid allmän domstol.

Nionde avsnittet (5 kap. 36 §), slutligen, har rubriken *Verkställighet av fastighetsbildningsmyndighetens ersättningsbeslut* och innehåller regler om exigibiliteten (möjligheten att ansöka om indrivning hos Kronofogdemyndigheten av beslut enligt 5 kap. som LM fattat).

Bestämmelser om ersättning och värdering

Andra avsnittet i 5 kap. (9-17 §§) innehåller regler om värdering och ersättning mellan sakägare och behandlar graderings- och likvidvärdering, kostnadsfördelning och betalning. Ersättnings- och värderingsfrågor regleras även på några andra ställen i FBL. Här ges en översikt över FBL:s bestämmelser om ersättning och värdering.

För stöd i fråga om värdering, se Värderingshandboken.

Båtnadsvillkoret

För att en fastighetsreglering ska kunna genomföras utan överenskommelse mellan berörda sakägare ska fördelarna av regleringen (båtnaden) överväga de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Till grund för den bedömningen kan i vissa fall en särskild *båtnadsvärdering* behöva utföras. (5 kap. 4 §)

Graderingsvärdering

I 5 kap. 8 § finns regler till skydd mot alltför stora värdeförändringar för inblandade fastigheter. Motsvarande gäller vid klyvning - 11 kap. 4 §. Till grund för denna prövning och för att kunna planera marktilldelningen vid större regleringar kan graderingsvärdering behöva utföras. (5 kap. 9 §)

Likvidvärdering

Om värdet av det fasta kapital som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar det som frångår fastigheten, ska skillnaden utjämnas i pengar. Denna ersättning bestäms genom likvidvärdering. (5 kap. 10 §)

Bestämmande av ersättning

Vid likvidvärderingen ska i huvudsak bestämmelserna i 4 kap. ExL tillämpas. FBL skiljer sig dock från ExL i ett viktigt avseende, eftersom man i vissa fall ska göra en vinstfördelning mellan avträdare och tillträdare av marken. (5 kap. 10 a §).

Mark belastad med avtalsrättighet

Om den mark som berörs av fastighetsreglering är belastad med en avtalsrättighet och om denna rättighet ska bestå efter regleringen (jämför 5 kap. 33 a §) måste hänsyn tas till detta vid likvidvärderingen (5 kap. 10 b §).

Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap.:

Verkan på avtalsrättighet

Om en avtalsrättighet till följd av 7 kap. 29 § andra stycket jordabalken inte längre kommer att gälla i viss fastighet, skall lantmäterimyndigheten under särskild rubrik i förrättningshandlingarna, *Verkan på avtalsrättighet*, ange i vilken fastighet rättigheten upphör att gälla.
(LMVFS 2008:5)

Jämkning av likvid

I vinstfördelningsfallen kan ersättningen i vissa fall bestämmas utan direkt hänsyn till markens värde för de berörda fastigheterna - s.k. indirekt vinstfördelning. Detta kan leda till att likviden behöver jämkas för att undvika förluster. Jämkning kan undantagsvis även göras för att undvika alltför stora värdeökningar. (5 kap. 11 §)

Övrig skada

Fastighetsreglering kan även leda till att det uppkommer skador av mer personlig art, som inte ersätts genom likviden. I den mån det rör sig om ekonomiska skador ska sådana s.k. övriga skador ersättas. (5 kap. 12 §)

Svårbedömda skador

Om en viss konstaterad skada är svår att värdera vid förrättningsstillfället, men kan förväntas bli lättare att bedöma i framtiden, kan prövningen skjutas på framtiden i högst tio år. (5 kap. 12 a §)

Oförutsebara skador

FBL är inte tillämplig för skador som inte kunde förutses vid förrättningsstillfället. Detta innebär att när och om en sådan skada inträffar i framtiden får skadan regleras enligt skadeståndsrättsliga principer. (5 kap. 12 b §)

Skador som ska prövas enligt annan lag

Om det är lämpligt får LM även pröva ersättningsfrågor som har samband med förrättningen men som rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt FBL. (5 kap. 12 c §)

Fördelning av förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna ska fördelas med hänsyn främst till den nytta (båtnad) en fastighet har av regleringen. Till grund för kostnadsfördelningen kan i vissa fall en särskild *båtnadsvärdering* behöva utföras. (5 kap. 13 §)

Förrättningskostnader i anslutning till tvångsförvärv

Vid fastighetsreglering som genomförs för att minska skadorna till följd av expropriation eller liknande tvångsförvärv kan förvärvaren åläggas att ersätta förrättningskostnader och s.k. övrig skada. (5 kap. 14 §)

Avräkning

När samtliga förekommande ersättningar har bestämts ska en avräkning göras, som utvisar vad varje fastighetsägare ska betala och ta emot. Vid förhandstillträde och vid dröjsmål ska även ränta betalas. (5 kap. 15 §)

Skydd av fordringar

Om fastighet genom fastighetsreglering minskar så mycket i värde att säkerheten för fordringar, med fastigheten som säkerhet, inte bedöms vara

tillräcklig, ska ersättning för mark m.m. betalas in till Lantmäteriet för fördelning av Lst enligt UB mellan fordringshavarna. (5 kap. 16 §)

Betalning som berör samfällad mark

En samfällighetsförening har samma ställning som en fastighetsägare beträffande rätten att ta emot eller betala ut ersättning för överförd mark. Om samfällighetsförening saknas kan ersättning även betalas ut till någon som företräder samfälligheten och har rätt att kvittera ersättningar. (5 kap. 17 §)

Överenskommelse om ersättning

Avsteg får göras från bestämmelserna i bl.a. 5 kap. 10-11 § om de sakägare, vilkas rätt är beroende av åtgärden, samtycker till det. Likvidvärdering behöver således bara ske när sakägarna inte har träffat någon överenskommelse eller om det är nödvändigt med hänsyn till reglerna om skydd för panträttshavare. (5 kap. 18 §)

Tomträtt

Om fastighetsregleringen avser en fastighet som har upplåtits med tomträtt, tillämpas 5 kap. 16 § i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt 5 kap. 12 a § andra stycket och 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträtten. (5 kap. 19 §)

Värdering av samfällad mark

När ersättning ska bestämmas för samfällad mark kan värderingsförfarandet ibland förenklas. (6 kap. 6 §)

Klyvning

För klyvning gäller samma regler för ersättning och värdering som för fastighetsreglering, så när som på en särskild kostnadsfördelningsregel. (11 kap. 4, 8 och 10 §§)

Ersättning vid flyttning eller rivning

FBL innehåller även ett par andra ersättningsregler. Vid fastighetsreglering kan beslutas att en byggnad ska rivas eller flyttas. Också andra anläggningar kan flyttas. Skador till följd av sådana beslut ska ersättas enligt särskilda regler. (5 kap. 24 och 27-28 §§).

Bestämmelser om tillträde i FBL och jämfört med tillträde i AL och LL

Tillträde kan ske vid fyra olika tidpunkter relaterat till förrättningsbeslutet. I respektive fall kan även förekomma succesivt tillträde, dvs. olika tillträdestidpunkter för olika delar av fastigheten.

1. Tillträde enligt beslut när en förrättning i sin helhet avslutas vid ett och samma tillfälle.
2. Tillträde när fastighetsbildnings-, anläggnings- eller ledningsbeslut fattas som en preliminärfråga.
3. Tillträde enligt beslut om förtida tillträde.
4. Tillträde innan förrättningsbeslut med stöd av överenskommelse mellan berörda parter.

Enligt FBL får tillträde ske direkt vid den beslutade tillträdesdagen, till skillnad från AL och LL där det enligt huvudregeln ställs krav på att

ersättningen ska vara betald innan tillträde får ske. Tillträde enligt AL och LL får dock ske utan att ersättning har betalats om berörde sakägare medger det eller om förskott betalas efter beslut av LM.

(Laghänvisning: FBL 5:30-30 a, FBL 11:8, AL 26-27 a §§, LL 24-25 a §§)

Bestämmelser om egendomsskyddet vid tvångsvis fastighetsreglering

Enligt Europadomstolens praxis innefattar egendomsskyddet ett krav på att ingrepp i enskildas egendomsförhållanden ska vara proportionerliga.

Även om det finns ett angeläget allmänt intresse som kan motivera ingreppet måste det vägas mot den enskildes intresse, och åtgärden genomföras på ett sådant sätt att den inte innebär en oskälig börda för den enskilde (se NJA 2013 s. 350 p. 11). Även vid fastighetsbildning ställs krav på proportionalitetsbedömning, se NJA 2018 s. 753 – ”Parkfastigheten”.

Proportionalitetsprövningen sker i tre led:

1. Är det aktuella ingreppet ägnat (typiskt sett) att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet)?
2. Är ingreppet nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller finns det likvärdiga, men mindre ingripande, alternativ (nödvändighet)?
3. Står den fördel som det allmänna vinner i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening)?

FBL:s bestämmelser om tvångsvis marköverföring genom fastighetsreglering innehåller regler som i viss utsträckning - men inte fullt ut - tillgodoser kravet på att en proportionalitetsbedömning ska kunna ske i det enskilda fallet. Det gäller särskilt det tredje ledet, dvs. vad som utgör proportionalitet i strikt mening. Det är inte möjligt att tolka in en sådan prövning i FBL:s bestämmelser vid prövning av villkoren i 5 kap, varken sedda för sig eller tillsammans.

Detta innebär att LM i alla fastighetsregleringsåtgärder som inte sker med stöd av överenskommelse behöver pröva om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde. Det gäller både marköverföringar och åtgärder rörande rättigheter och samfälligheter. Vidare innebär det att LM vid fastighetsreglering utan överenskommelse mellan sakägare utöver fastighetsbildningslagens lagrum även ska göra en separat prövning av egendomsskyddet.

Den omständigheten att det inom ramen för proportionalitetsbedömningen ska ske en fristående proportionalitetsavvägning innebär inte att bedömningen ska ske med bortseende från de allmänna intressen som upprätthåller den aktuella lagstiftningen. För att få en fullständig proportionalitetsbedömning krävs att hänsyn också tas till frågorna om ändamålsenlighet och nödvändighet. När det gäller fastighetsreglering sker bedömningen av dessa två inledande frågor huvudsakligen utifrån de bestämmelser som återfinns i 3 och 5 kap. FBL. Vid den slutliga, fristående, proportionalitetsavvägningen får sedan också fastighetsbildningslagens syfte om bl.a. en rationell och ändamålsenlig fastighetsindelning (se t.ex. prop. 1969:128 s. 56 ff.) beaktas som ett av de allmänna intressen som ska vägas mot den skada som ingreppet förorsakar den enskilde. Detta innebär att proportionalitetsbedömningen som ska göras ska beakta samtliga de tre

led som följer av proportionalitetsprincipen, där de två första leden i huvudsak bör härröra från bedömningar gjorda med stöd av förrättningslagstiftningen. Den proportionalitetsprövning som sker i en lantmäteriförrättning kan alltså behöva bedömas med hänsyn till de prövningar av ändamålsenlighet och nödvändighet som sker genom prövning av FBL:s regler, varför det ofta är lämpligt att inleda prövningen utifrån förrättningslagstiftningens krav.

Rättsfall: Parkfastigheten

HD, 2018-10-09, T 1523–17. (NJA 2018 s. 753). HD ansåg att proportionalitetsprövning enligt 2 kap. 15 § RF ska ske i förrättning som rör tvångsvis överföring av mark. Detta eftersom varken de allmänna eller särskilda bestämmelserna för fastighetsreglering fullt ut tillgodoser det krav på en proportionalitetsbedömning i varje enskilt fall som följer av egendomsskyddet i 2 kap. 15 § första stycket regeringsformen.

Rättsfall: Hänsyn till FBL vid proportionalitetsprövning

MÖD, 2022-01-27, F 1922–21 (MÖD 2022:1). Inställd förrättning avseende fastighetsreglering -Fråga om överföring av samfällighet (väg) till en av de delägande fastigheterna. LM ställde in förrättningen efter att endast ha prövat åtgärdens proportionalitet i strikt mening. MÖD ansåg att det, även om det inte finns något krav på att prövningen i ett fastighetsbildningsärende ska göras i viss ordning, i de flesta fall torde vara mest effektivt att inleda prövningen utifrån FBL:s regler för att avslutningsvis pröva om den tänkta åtgärden står i rimlig proportion till egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF. Vid den fristående proportionalitetsavvägningen får hänsyn tas till de allmänna intressen som upprätthåller den aktuella lagstiftningen.

Rättsfall: Effektiv handläggning

MÖD, 2021-08-31, F 2542-20. I debiteringsmål där fråga rörde om båtnadsvärdering var överflödigt framhöll MÖD att principerna enligt FL för handläggning av ärende innebär att det inte finns krav på viss turordning av prövning utan att förrättning ska ställas in så snart det står klart att vissa lagkrav inte kan uppfyllas.

I allmänhet krävs att sökandens behov av marken har en viss tyngd samt att de motstående intressen som skulle komma att åsidosättas inte är alltför starka.

I den proportionalitetsprövningen som ska göras enligt regeringsformen ska det finnas ett visst allmänintresse av den åtgärd som medges. Även om fastighetsbildning i första hand är ett enskilt intresse kan det vid sidan av det privata intresset anses finnas ett allmänt intresse av en lämplig fastighetsindelning.

Vid tvångsvis fastighetsreglering som sker i syfte att nå överensstämmelse med gällande detaljplan eller fastighetsindelningsbestämmelse, får detaljplanen eller fastighetsindelningsbestämmelsens aktualitet betydelse för hur tungt det allmänna intresset av att få fastighetsindelningen i överensstämmelse med planen, ska väga vid en proportionalitetsbedömning.

Rättsfall: Planens aktualitet påverkar proportionalitetsbedömning

MÖD, 2019-04-01, F 11186–17. Tvångsvis överföring av mark- och förrådsbyggnad mellan två villafastigheter för att uppnå planenlighet med hänsyn till gällande detaljplaner från år 1963 respektive år 1967 och tomtindelningar från år 1967 respektive år 1972. MÖD prövade egendomsskyddet utifrån att ändamålsenligheten var att uppnå planenlighet och ansåg därvid att ambitionen att få till stånd planenlighet för stadsplaner

och tomtindelning som beslutats för länge sedan och där nuvarande fastigheter till sin utformning är lämpliga för sina ändamål, inte kan betraktas som ett sådant angeläget allmänt intresse som motiverar en inskränkning i egendomsskyddet. MÖD ansåg även att alternativet att upphäva tomtindelningen skulle kunna tillgodose kravet på planenlighet med väsentligt mindre ingripande åtgärder. MÖD ansåg också att detaljplanens mer övergripande syfte saknar aktualitet.

5 kap. 1 § Fastighetsregleringsåtgärder

1 § Genom fastighetsreglering får

1. mark överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet,
2. andelar i samfälligheter överföras från en fastighet till en annan,
3. samfälligheter bildas,
4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och
5. byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överföras till en annan fastighet.

Som ett led i fastighetsreglering kan vissa för sakägarna gemensamma arbeten verkställas. Lag (2001:890).

Förarbeten:

Prop. 1969:128 del B s. 331 f., prop. 2000/01:138 s. 48

Innehåll och disposition

Lagrummet behandlar begreppet fastighetsreglering och vad som kan åstadkommas med åtgärden. Lagrummet är uppdelat i två stycken där det andra stycket redogör för att åtgärden kan innefatta gemensamt arbete. Handboksavsnittet inleds med redogörelse för syftet med fastighetsreglering och grundläggande begrepp som fastighet och utplåning av fastighet.

Syftet med fastighetsreglering

Utmärkande för fastighetsreglering är att den syftar till en förbättring av fastighetsbeståndet. Vid mera genomgripande regleringar är ändamålet att åstadkomma så lämpliga fastighetsförhållanden inom ett område som möjligt. Reglering kan också ha ett betydligt mera begränsat syfte, t.ex. att få till stånd en lämpligare gränssträckning, att ge en fastighet delaktighet i samfällighet eller att bilda ett servitut. Ett vanligt syfte är att anpassa fastighetsindelningen till en detaljplan enligt PBL.

Vad som menas med fastighet

Beträffande fastighetsbegreppet se avsnitt [19.1.1 Fastighet under Fastighetsbegreppet](#).

Vid förrättning kan uppkomma behov av att kombinera avstyckning med fastighetsreglering. Den omständigheten att styckningslott inte formellt utgör självständig fastighet, innan den registrerats, hindrar inte att styckningslotten vid den kombinerade förrättningen behandlas som sådan enhet som avses i denna bestämmelse. Till styckningslotten kan sålunda vid den kombinerade förrättningen överföras sådan andel i samfällighet som hör till annan fastighet än stamfastigheten. Det är också vid sådan förrättning möjligt att till förmån för styckningslott lägga servitut på annan fastighet än sådan som berörs av delningen (prop. 1969:128 s. B 334 f., jfr NJA 2023 s. 329 och NJA 1987 s. 730). Läs mer om detta i avsnitt [5.3.1 Rätt att påkalla reglering](#).

Utplåning av fastighet

När avsikten är att en fastighet ska utplånas uppnås effekten endast om fastighetens hela innehåll överförs till en eller flera andra fastigheter eller samfälligheter. Utplålandet som innebär att fastigheten upphör att existera sker genom att den avregistreras efter fastighetsbildningsbeslutet. Dock kan detta inte ske i de fall någon del av fastigheten finns kvar, dvs. även om en liten del glöms bort att överföras till mottagande fastighet – ägoskifte, andel i samfällighet, mark under allmän väg, vattenområde. Någon regel finns

inte som medger att man tolkar in en avsikt i beslutet i efterhand. För att undvika återregistrering av fastigheten bör det därför – om det kan befaras att fastighetsdel inte hanterats i utredningen, eller om fastighetsutredningen är ofullständig – i beslutet tas in ett generellt förordnande om detta.

Vid fastighetsreglering kan avtalsrättigheter som belastar eller gäller som förmån till fastighet komma att påverkas. För vidare läsning om detta Handbok JB kapitel 7, se särskilt avsnitt [7.29 Fastighetsreglering](#) Handbok JB, avsnitt [4.11.1 LM:s utredningsplikt](#), avsnitt [5 kap. 34 § Nyttjanderättshavare sakägare](#), [11 § Skydd för vissa sakrätter och](#) avsnitt [4 kap. 11a § Rättighet som uppenbart inte gäller](#) och för lämplig hantering se avsnitt [5 kap. 33 § Nytt nyttjanderättsområde](#), avsnitt [5 kap. 33a § Förordnande om avtalsrättigheter](#), avsnitt [7 kap. 12 § Fördelning av servitut](#), avsnitt [7 kap. 13 § Förordnande om avtals servitut](#).

5.1.1 Förändringar i fastighetsindelningen

Mark- och andelsöverföring

Fastighetsreglering är det fastighetsbildningsinstitut som används för ombildning av fastigheter. Detta framgår av 2 kap. 1 §.

Enligt 5 kap. 1 § första stycket punkterna 1 och 2 får genom fastighetsreglering överföras mark från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet samt andelar i samfälligheter överföras från en fastighet till en annan.

Den mest betydelsefulla åtgärd som kan företas vid fastighetsreglering är marköverföringen. För omfattningen av en sådan åtgärd gäller i princip inga begränsningar. Av detta följer att det är möjligt att genom fastighetsreglering överföra en fastighets hela ägovidd likaväl som en del därav. På motsvarande sätt kan överföring av andel i samfällighet avse en fastighets hela andel eller del därav.

Vid marköverföring är det inte bara överförd mark som byter fastighetstillhörighet utan även de byggnader och andra föremål som hör till fastigheten och som finns på den överförda marken (se [5 kap. 7 § Överföring av bebyggd mark](#)).

Enligt 5 kap. 1 § första stycket punkterna 1 och 2 får genom fastighetsreglering överföras mark från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet samt andelar i samfälligheter överföras från en fastighet till en annan.

Den mest betydelsefulla åtgärd som kan företas vid fastighetsreglering är marköverföringen. För omfattningen av en sådan åtgärd gäller i princip inga begränsningar. Av detta följer att det är möjligt att genom fastighetsreglering överföra en fastighets hela ägovidd likaväl som en del därav. På motsvarande sätt kan överföring av andel i samfällighet avse en fastighets hela andel eller del därav.

Vid marköverföring är det inte bara överförd mark som byter fastighetstillhörighet utan även de byggnader och andra föremål som hör till fastigheten och som finns på den överförda marken (se 5.7 Överföring av bebyggd mark).

Överföring av mark till eller ifrån samfälligheter

Överföring av mark sker i flertalet fall mellan enheter, som utgör självständiga fastigheter, men det finns också möjlighet att överföra mark till eller från samfälligheter. I sådana fall är det mest följdriktigt att inte betrakta samfälligheten utan i stället de fastigheter som äger del däri såsom avträdare eller mottagare av den överförda marken. Ett sådant betraktelsesätt är emellertid bara ägnat att komplicera ett i övrigt ganska enkelt förhållande och inga olägenheter synes uppkomma, om man i stället ser åtgärden som en överföring direkt från eller till samfälligheten. Inte minst vid överföring till en samfällighet är åtskilliga fördelar förknippade härmed. Marken kommer då att automatiskt införlivas med samfälligheten och de förvaltningsbestämmelser som gäller för denna blir utan särskilt beslut tillämpliga beträffande marken. Den ekonomiska uppgörelsen, som ska ske när överföringen berör samfällighet, måste däremot avse de delägande fastigheterna (prop. 1969:128 s. B 332). Jämför dock 5 kap. 17 § när samfälligheten förvaltas av samfällighetsförening.

Beträffande avyttring av mark från häradsallmänning eller utvidgning av denna, se nedan vid Anmärkning beträffande överföring av andel i samfällighet.

Fördelning av servitut m.m.

Vid överföring av mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet får LM enligt 7 kap. 12 § *första meningen* förordna att rättigheten ska tillhöra båda de fastigheter som berörs av regleringen. Om inget förordnande meddelas ska enligt *andra meningen* 2 kap. 5 § tillämpas.

I fall då förhållandena är sådana att tolkningen av 2 kap. 5 § lämnar utrymme för framtida oklarhet bör fördelning föredras, eftersom därigenom ett klart och bindande besked tillskapas om rättighets fastighetstillhörighet. En redovisning av LM:s tolkning av regeln i 2 kap. 5 § under rubriken ”Verkan på servitut” i beskrivningen är däremot inte bindande vid en framtida fastighetsbestämning.

Överföring av andel i samfällighet

Förutom mark kan även andelar i samfälligheter föras över genom fastighetsreglering från en fastighet till en annan. Om en fastighet mottar andelar i samfällighet i vilken den redan har övriga andelar resulterar detta i att den aktuella samfälligheten upphör att existera. Den övergår till att bli den mottagande fastighetens enskilda mark. Samfällighetens areal ska läggas till den mottagande fastigheten. Vid överföring av andelar i samfällighet ska delar av 6 kap. tillämpas, se närmare i avsnitt [6 kap. 5 § Överföring av mark eller andel](#).

Liksom vid fördelning av stamfastighetens andel i samfällighet måste anges om hela andelar överförs eller om det är viss kvotdel som överförs.

Överföring av andel i häradsallmänning och allmänningsskogar

Några särskilda bestämmelser om överföring av andel i häradsallmänning finns inte i FBL. Häradsallmänning utgör enligt 1 kap. 3 § samfällighet (se 1.3 Samfällighet). Reglerna i 5 kap. 1 § om överföring av andel i samfällighet är därför tillämpliga.

Vid fastighetsreglering torde de bestämmelser i lagen om häradsallmänningar som inskränker möjligheterna att överlåta andel i allmänningen, avyttra mark från allmänningen eller utvidga allmänningen (4, 5 resp. 9–16 §§ häradsallmänningsslagen) inte vara tillämpliga (undantag 5 kap. 18 § tredje stycket andra meningen). Däremot gäller självfallet villkoren i FBL. Vid tillämpningen av dessa villkor blir det i många fall anledning att beakta sådana allmänna intressen som kommer till uttryck i häradsallmänningsslagen.

Överförs andel i häradsallmänning genom fastighetsreglering innefattar överföringen andel i häradsallmänningssförvaltningens samlade förmögenhet, i vilken ingår också de fastigheter som införlivats med häradsallmänningen.

För allmänningsskogarna i Norrland och Dalarna gäller i princip detsamma som gäller för häradsallmänningar.

Samfällighets- och servitutsbildning

Genom fastighetsreglering kan också enligt punkterna 3 och 4 samfälligheter bildas samt servitut bildas, ändras eller upphävas. Vid samfällighetsbildning gäller därvid vid sidan av 5 kap. även 6 kap. och vid servitutsåtgärder 7 kap.

För att det förbättringssyfte som ligger bakom varje fastighetsreglering ska vinnas på enklaste och lämpligaste sätt eller för att syftet över huvud taget ska uppnås kan det många gånger vara nödvändigt att bestående servitut ändras eller upphävs eller att nytt servitut instiftas.

Överföring av fastighetstillbehör

Enligt punkt 5 kan genom fastighetsreglering byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överföras till en annan fastighet. Se vidare [7.14.1 Överföring](#).

5.1.2 Gemensamma arbeten

Enligt 5 kap. 1 § andra stycket kan som ett led i fastighetsreglering vissa för sakägarna gemensamma arbeten verkställas.

I samband med fastighetsreglering kan det ibland vara lämpligt att utföra gemensamma arbeten inom förrättningsens ram. En förutsättning för att kunna göra detta är bl.a. att den anläggning som ska utföras som gemensamt arbete främjar regleringens syfte ([se 9 kap. Särskilt om gemensamt arbete](#)).

5 kap. 2 § Ersättning för överförd mark

2 § För mark som genom överföring frångår fastighet skall vederlag utgå i mark eller andel i samfällighet, om ej ersättning i pengar är mer ändamålsenlig. Vad som sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning vid överföring av andel i samfällighet samt när mark överföres från samfällighet och när samfällighet bildas.

Ersättning för mark som frångår fastighet

Enligt 5 kap. 2 § första meningen ska för mark som genom överföring frångår fastighet vederlag utgå i mark eller andel i samfällighet, om inte ersättning i pengar är mer ändamålsenlig.

Ersättning i mark eller pengar

Ersättning för mark som frångår en fastighet kan utgå antingen i annat fast kapital, dvs. mark eller andel i samfällighet, eller i pengar. Som en allmän riktlinje för bedömningen av vilken form av vederlag som ska utgå, anges i bestämmelsen att vederlag i mark eller andel i samfällighet ska utgå, om inte pengar är mer ändamålsenligt.

LM har lämnats tämligen fria händer i valet mellan ersättning i pengar eller mark. Det är i grunden inte en fråga som sakägarna kan avgöra, eftersom bestämmelsen inte är dispositiv. I förarbetena sägs dock att vid bedömningen av om pengar är mer ändamålsenligt, ska LM i första hand beakta fastighetsbildnings- och markanvändningssynpunkter, men sakägarnas synpunkter måste givetvis också tillmätas stor vikt (prop. 1969:128 s. B337 f.).

Rättsfall: Markvederlag skulle prövats

Svea HovR, 1992–03–23, UÖ 17 W (LM ref V 92:4) Vid en fastighetsreglering hade en part erbjudit sig att som vederlag utge viss mark i utbyte, vilket den andra parten inte var intresserad av. LM tog därför inte upp frågan om markvederlag till prövning. HovR konstaterade att fastighetsägarna inte disponerade över frågan om vilket vederlag som skulle utgå för den mark som överfördes. Då LM inte behandlat denna fråga återförvisades målet till LM för fortsatt handläggning och utredning om frågan om markvederlag.

Regeln torde närmast få betydelse vid genomförande av en enstaka regleringsåtgärd, när denna sker mot sakägares bestridande. Vid reglering som syftar till allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område torde det normalt vara omöjligt att skilja på regleringsåtgärd och vederlag. Bedömningen av om avstående fastighet fått tillräcklig kompensation i mark görs för varje fastighet för sig. Är fler än två fastigheter berörda har det ingen betydelse från vilken eller vilka av fastigheterna kompensationsmarken kommer. Om regleringen gäller enbart två fastigheter kan markvederlaget bestämmas att utgå från en tredje. För att markvederlag ska vara möjligt krävs självfallet att de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. är uppfyllda.

Anm.

I beskattningssammanhang har det betydelse om vederlaget utgörs av pengar eller inte. Marköverföring mot vederlag i pengar jämföras vid kapitalvinstbeskattning med avyttring. Har vederlaget delvis utgjorts av mark och delvis av pengar ska endast den del av ersättningen som betalats i pengar tas upp till beskattning. Ersättning i pengar upp till 5 000 kr behöver inte tas upp för beskattning av kapitalvinst (45 kap 5 § IL).

Anm. beträffande servitutsåtgärd

Bestämmelsen i 5 kap. 2 § gäller inte vid servitutsåtgärd, vilket innebär att ersättning alltid ska utgå i pengar.

Det finns emellertid inget hinder mot att en fastighet, som belastas genom nybildning av servitut eller som genom upphävande av servitut går miste om en rättighet, får kompensation i form av mark om de sakägare som ska avstå mark medger detta och att situationen i övrigt tillåter en sådan lösning. Det är i så fall fråga om en utvidgning av förrättningen till att omfatta även marköverföring.

Vid upphävande av skogsfångsservitut kan det förekomma att servitutsinnehavaren kompenseras genom tilldelning av mark. Det torde dock inte heller i detta fall vara en fråga som LM kan disponera över, utan det krävs yrkande. Det är sålunda inte något avsteg från bestämmelsen att ersättning för markvederlag ska utgå i pengar vid upphävande av servitut.

Rättsfall: Markvederlag för servituts upphörande

NJA 1976 s. 262 (LM ref 76:30) Fråga om mark kan tillföras servitutshavares fastighet som kompensation för förlust av skogsfångsservitut vid upphävande av detta enligt 15 § FBLP. HD ansåg att HovR skulle prövat parts begäran om markvederlag genom fastighetsreglering och återförvisar ärendet dit. Se även LM ref 76:31.

Mark- och andelsöverföring från samfällighet m.m.

Vad som föreskrivits i första meningen äger enligt andra meningen motsvarande tillämpning vid överföring av andel i samfällighet samt när mark överföres från samfällighet och när samfällighet bildas.

5 kap. 3 § Initiativrätt

3 § Rätt att påkalla fastighetsreglering har ägare av en fastighet som berörs av regleringen. En samfällighetsförening får efter beslut av föreningsstämman påkalla fastighetsreglering som berör samfälld mark under föreningens förvaltning.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Kommunen kan påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten skall kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt.

Länsstyrelsen kan påkalla fastighetsreglering som länsstyrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt. Lag (1989:724).

5.3.1 Rätt att påkalla reglering

Fastighetsägares initiativrätt

Rätt att påkalla fastighetsreglering har enligt 5 kap. 3 § första stycket *första meningen* ägaren av en fastighet som berörs av regleringen.

Detta innebär att ägarna till såväl avstående som mottagande fastighet har rätt att ansöka om fastighetsreglering.

Vad som enligt FBL gäller om ägare av fastighet ska enligt 10 § FBLP tillämpas även på den som innehar en fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt. Detta gäller också den som i enlighet med ett beslut vid allmän avvitrning innehar ströäng.

Rättsfall: Särskild rätt

NJA 1990 s. 814 (LM ref 90:1) Innehavare av särskild rätt till fast egendom enligt 10 § FBLP ska betraktas som ensam ägare till egendom vid tillämpning av bl.a. 5 kap 3 § 1 st FBL.

En styckningslott, som inte utgör en självständig fastighet, kan vid en kombinerad förrättning behandlas som en fastighet. (Se 5.1.1 Förändringar i fastighetsindelningen under Vad som menas med fastighet. Se även om fastighetsbegreppet i 1.2.1 Fastighetsregister och 19.1 Fastighet och dess beteckning). Detta innebär dock inte att ägaren av en styckningslott har en självständig rätt att, vid kombination av avstyckning och fastighetsreglering, ansöka om fastighetsreglering för att tvångsvis överföra mark till styckningslotten (jfr NJA 1987 s. 730). Det kan dock konstateras att rättsutvecklingen sedan dess tar hänsyn till den enskildes intressen genom att en fristående proportionalitetsavvägning alltid ska göras vid marköverföring där parterna inte är överens (se NJA 2023 s. 329 "Klyvningen i Kungsör"). Av detta skäl bör initiativrätt som bidrar till en ändamålsenlig fastighetsbildningsprocess tillåtas ägare av en lott. Ett exempel på ett sådant fall som avgjorts i nedan rättsfall, är begäran om efterföljande fastighetsreglering vid klyvning för att uppnå lämpliga fastigheter.

Rättsfall: Initiativrätt för klyvningslottens ägare

NJA 2023 s. 329 "Klyvningen i Kungsör", 2023-04-12, T 1827-22. Delägare till en fastighet som ansöker om klyvning har rätt att även ansöka om efterföljande fastighetsreglering avseende klyvningslotterna, trots att övriga delägare till fastigheten motsätter sig det.

Rättsfall: Styckningslotts ägare saknade initiativrätt

NJA 1987 s. 730 (LM ref 87:13) Ägare till en styckningslott ansågs inte vara behörig att i samma förrättning yrka på fastighetsreglering av mark från angränsande fastighet.

Vid en servitutsåtgärd har ägaren till både härskande och tjänande fastighet rätt att ansöka om fastighetsreglering. En rättighetshavare som enligt 5 kap. 34 § är sakägare har emellertid inte i denna egenskap rätt att påkalla fastighetsreglering. LM har ingen rätt att ta initiativ till fastighetsreglering. Vissa frågor enligt 7 kap. 10 § och 8 kap. 1 § kan dock LM ta upp ex officio i samband med en annan fastighetsregleringsåtgärd. I vissa situationer har initiativrätten vidgats till att omfatta andra än fastighetsägare (se 5.3.2–4 nedan).

Samfällighetsförenings initiativrätt

En samfällighetsförening får enligt *andra meningen* efter beslut av föreningsstämman påkalla fastighetsreglering som berör samfälld mark under föreningens förvaltning. Förrättningen kan således innefatta marköverföring till eller från samfälligheten men inte en sådan reglering som går ut på att förändra delaktigheten i samfälligheten. Ansökan om förrättning förutsätter beslut av föreningsstämman (51 § SFL). Ett sådant beslut kräver kvalificerad majoritet, alltså minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Bestämmelsen om en samfällighetsförenings initiativrätt har kommit till för att underlätta en sanering av fastighetsindelningen vad gäller onyttiga samfälligheter. Dessa regler korresponderar med bestämmelserna om samfällighetsförening som sakägare i stället för delägarna i 4 kap. 11 § fjärde stycket, avsteget i 5 kap. 5 § första stycket från förbättringskravet när fråga är om en sådan samfällighet under föreningens förvaltning som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna samt med rätten för föreningen enligt 5 kap. 17 § första stycket att ta emot ersättning för mark som frångår samfälligheten.

Sanering på samfällighetsdelägarnas initiativ av samfälligheter som inte står under föreningsförvaltning kräver i princip medverkan av alla delägarna. Enskild delägare i samfälld mark är inte behörig att ensam ansöka om fastighetsreglering som berör den samfällda marken. Även om alla delägarna vid ett delägarsammanträde enligt 6 och 7 §§ SFL kan åstadkomma ett gemensamt beslut om att försälja den samfällda marken, omöjliggör förbättringskravet i 5 kap. 5 § en sanering enbart på initiativ från ett sådant beslut.

Initiativet kommer vanligen från den som vill förvärva den samfällda marken. Ett formellt riktigt delägarbeslut om att överlåta ett samfällt markområde kan då läggas till grund för ett beslut om fastighetsreglering. Även om en överenskommelse inte kan uppnås mellan sökanden och samtliga delägare kan – med hänsyn till att andelar i samfälld mark i allmänhet utgör en ringa andel i en fastighets värde – relativt omfattande marköverföringar genomföras tvångsvis från samfälld mark utan stöd av medgivanden från delägarfastigheternas ägare. Bestämmelserna om fastighetsskydd i 5 kap. 8 § tar sikte på fastigheter – inte samfälligheter – och ska när förrättningen berör samfälld mark tillämpas med avseende på de enskilda delägarfastigheterna.

Om en fastighetsägare eller en samfällighetsförening inte vill framställa yrkande om sanering av fastighetsindelningen vad gäller onyttiga samfälligheter i den utsträckning som är önskvärd, kan någon gång officialinitiativ enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket komma i fråga. Förutsättningen är då att fastighetsregleringen är av större betydelse från allmän synpunkt (jämför prop. 1969:128 s. B 537).

Utvidgad ansökan vid sanering

I många situationer när en fastighetsägare begär att samfällad mark ska införlivas med hans fastighet är det önskvärt att hela den samfällda marken överförs till angränsande fastigheter. LM har själv inte rätt att utvidga förrättningen på detta sätt. Fastighetsägaren är däremot behörig att begära fastighetsreglering som berör hela samfälligheten. Han kan ha intresse av detta med hänsyn till det förbud mot partiella regleringsåtgärder som finns i 5 kap. 4 § andra stycket (jämför prop. 1969:128 s. B 537).

Ett vanligt fall är att en fastighetsägare vill införliva en outnyttjad samfällad väg med sin fastighet. Den vägsträcka som det är fråga om är den som gränsar mot fastigheten. Genom åtgärden skulle andra delar av den samfällda vägmarken komma att bli utan kontakt med allmän väg. En sådan fastighetsbildning kan bedömas som otillåten bl.a. enligt 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 §. Fastighetsägaren kan därför vilja utvidga ansökan att avse överföring av även återstående delar av den samfällda vägmarken till övriga grannfastigheter.

Exempel:

Ansökan om marköverföring avser endast en mindre del av den onyttiga delen av en samfällighet (inom 1:2). Om hela den onyttiga delen av samfälligheten uppenbarligen bör regleras i ett sammanhang, så att överföring bör ske även till 1:3 och 1:4, möter enligt 5 kap. 4 § andra stycket hinder mot åtgärd enligt ansökan. Sökanden, eller andra sakägare, kan då med stöd av 5 kap. 5 § andra stycket genom muntlig ansökan, som antecknas till protokollet, utvidga sin ansökan till att avse hela den onyttiga delen av samfälligheten.

5.3.2 Tvångsförvärvares initiativrätt

Expropriation och liknande tvångsförvärv

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren enligt 5 kap. 3 § *andra stycket* begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas eller förebyggas. Med liknande tvångsförvärv avses bl.a. rätt eller skyldighet att inlösa mark eller viss rätt till mark enligt VägL, LBJ eller PBL. Talan om inlösen kan också väckas av fastighetsägaren. Även i sådana fall har förvärvaren rätt att ta initiativ till fastighetsreglering i skadeförebyggande syfte.

Det ska särskilt understyrkas att den rätt att påkalla fastighetsreglering som i denna bestämmelse tillerkänns en tvångsförvärvare strängt begränsas genom det syfte som en sådan reglering måste ha. Regleringen får inte ha en vidare syftning än att undanröja eller minska olägenheter av tvångsförvärvet. Olägenheterna ska gälla fastighetsindelningen eller markanvändningen. Fastighetsregleringen måste således syfta till att i möjlig mån bota de skador på fastighetsindelningen och markanvändningen, som orsakas av tvångsförvärvet, t.ex. vid anläggning av nya vägar. Förvärvaren får inte befatta sig med andra fastighetsbildningsföretag. Om

det uppstår ett behov av att ge fastighetsregleringen en större omfattning än som är möjligt enligt det sagda, måste initiativet till en utvidgning av regleringen tas antingen av enskilda sakägare eller av en sådan myndighet som anges i 5 kap. 3 § tredje och fjärde styckena.

Det är därför angeläget att förvärvaren på ett tidigt stadium samråder med berörda myndigheter (prop. 1969:128 s. B 346).

Ansökan får göras så snart frågan om rätt att ta egendom i anspråk har väckts. Vid en expropriation kan fastighetsreglering begäras så snart expropriationsansökan har getts in. LM måste vid handläggningen av förrättningen välja en förrättningsmetodik som beaktar de särskilda förhållanden som föreligger, särskilt vid expropriation. Regleringsresultatet ska ju kunna åberopas i ersättningsfrågan hos MMD. Fastighetsbildningsbeslutet bör därför komma till stånd så att det kan beaktas av domstolen. Det ligger emellertid i sakens natur att fastighetsregleringen inte bör bli definitiv förrän det är klart att egendomen kommer att tas i anspråk för det avsedda ändamålet.

Tvångsförvärvaren är inte sakägare vid förrättningen. LM bör dock givetvis samråda med sökanden om åtgärdens utförande och omfattning. Genom detta samrådsförfarande får sökanden möjlighet att utöva inflytande på förrättningsresultatet i behövlig mån (prop. 1969:128 s. B 346).

Järnvägar och allmänna vägar

Initiativrätten vid tvångsförvärv gäller även när mark för en järnväg löses in enligt LBJ eller när en fastighets rätt till väg över järnvägsmark upphör genom expropriation.

Enligt FBL kan mark överföras till en järnvägsfastighet eller servitut upphävas genom fastighetsreglering. Om denna möjlighet används är ägaren av järnvägsmarken sakägare, vilket innebär att de skadebegränsande åtgärderna kan utföras med stöd av 5 kap. 6 § andra stycket. I ett sådant fall gäller inte opinionsvillkoret i motsats till när en tvångsförvärvare tar initiativ till reglering (se 5 kap. 5 § andra stycket).

En väghållares möjlighet att begära fastighetsreglering är beroende av att vägrätt har uppkommit enligt 31 § VägL. Vägrätt uppkommer normalt när en vägplan har fastställts genom ett beslut som har vunnit laga kraft och vägens sträckning har utstakats på marken och det vägarbete som anges i vägplanen har påbörjats inom fastigheten. Vägrätt kan i vissa fall även uppkomma utan vägplan efter medgivande av fastighetsägaren (i kombination med utstakning och påbörjat vägarbete) eller genom att en enskild väg förändras till allmän väg.

5.3.3 Kommuns initiativrätt

En kommun kan enligt 5 kap. 3 § *tredje stycket* påkalla sådan fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten ska kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt. Kommunerna har enligt PBL en framträdande roll när det gäller bebyggelseplanering. Fastighetsbildning utgör ett betydelsefullt led i realiserandet av denna planering. Det är därför naturligt att kommunen har möjlighet att på ett aktivt sätt verka för att planerna genomförs.

Regleringsvillkoren i FBL, t.ex. 5 kap. 4 §, ska tillämpas även när någon annan än en fastighetsägare har påkallat förrättningen. Sakägarna har genom opinionsvillkoret i 5 kap. 5 § andra stycket möjlighet att inverka på frågan om fastighetsbildning ska komma till stånd med anledning av kommunens ansökan (prop. 1969:128 s. B 347).

Kommunen själv bestämmer vilken kommunal nämnd som ska besluta i olika frågor. Enligt 1 kap. 4 § PBL betecknas den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt PBL som byggnadsnämnden. I propositionen avseende följdlagstiftningen till ÄPBL framhålls att BN bör vara det kommunala organ som är behörigt att ansöka om förrättning, att vara samrådspart vid fastighetsbildningsåtgärder och att överklaga fastighetsbildningsbeslut (prop. 1985/86:90 s. 107 och 151 f.).

Det åligger LM att i varje särskilt fall pröva sökandens behörighet att begära fastighetsreglering. Ansökan ska avvisas, om det organ som söker åtgärden inte är behörigt.

5.3.4 Statlig myndighets initiativrätt

Den statliga initiativrätten får utövas av Lst. Lst kan enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket påkalla sådan fastighetsreglering som den finner vara av större betydelse från allmän synpunkt. Huruvida detta villkor är uppfyllt ankommer på Lst att avgöra. LM ska således inte pröva om regleringen kan anses vara av större betydelse från allmän synpunkt. Däremot ska LM naturligtvis pröva de materiella villkoren för fastighetsreglering, t.ex. 5 kap. 4 §.

Även den statliga initiativrätten ska utövas genom en till LM ställd ansökan enligt reglerna i 4 kap.

Ändring i fastighetsindelningen så att den stämmer överens med den kommunala indelningen ska enligt reglerna i 13 kap. kunna ske bl.a. genom fastighetsreglering. I 13 kap. 2 § har tagits upp en särskild regel om att sådan reglering ska påkallas av Lst. Bestämmelsen i 5 kap. 3 § gäller således inte för detta slag av fastighetsreglering. Detta innebär att kravet att regleringen är av större allmän betydelse inte gäller för dessa regleringar (prop. 1969:128 s. B 348).

5 kap. 4 § Regleringsrätt och skyldighet

4 § Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING .

5.4.1 Båtnadsvillkoret

Lämpligare fastighetsindelning eller mer ändamålsenlig markanvändning

Fastighetsreglering får enligt 5 kap. 4 § första stycket ske under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Den omständigheten att uttrycket mer ändamålsenlig markanvändning nämns vid sidan av lämpligare fastighetsindelning hänger samman med möjligheterna att förbättra fastigheterna genom servitutsåtgärder. Sådana åtgärder kan inte anses förbättra fastighetsindelningen.

Båtnadsvillkoret, som egentligen är ett vinstvillkor, får aktualitet bara då överenskommelse om regleringen inte föreligger mellan de berörda fastighetsägarna. Bestämmelsens dispositiva karaktär anges i 5 kap. 18 § första stycket 1. Endast första stycket i 5 kap. 4 § är dispositivt.

Den avvägning som ska äga rum mellan å ena sidan sökandens intressen av att få regleringen genomförd och å andra sidan önskemål från annat sakägarhåll om att någon ändring inte vidtas, bör alltid verkställas efter en och samma norm och oberoende av om själva regleringen berör fastighetens enskilda ägor eller samfällad mark eller om den genomförs som överföring av mark eller på annat sätt. Självfallet bör dock kravet på ekonomiskt utbyte av regleringen kunna i praktiken varieras allt efter omständigheterna i det enskilda fallet.

Endast sådana fördelar som är att hänföra till fastighetsindelningen bör beaktas vid den prövning som föranleds av båtnadsvillkoret. Att en fastighetsreglering av t.ex. befolkningspolitiska eller sociala skäl är önskvärd från allmän synpunkt bör alltså inte påverka prövningen. Inte heller bör som fördel i detta sammanhang få räknas den omständigheten att regleringen kan tillfredsställa någon enskild fastighetsägares rent personliga önsknings i visst avseende. Den förbättring av fastighetsförhållandena som avses med båtnadsvillkoret torde i regel yttra sig i en höjning av fastighetsvärdena. Som fördel måste enligt förarbetena även räknas att skador på fastighetsindelningen hindras inträda. Om t.ex. fastighetsreglering företas i anslutning till en beslutad men ännu inte genomförd anläggning av allmän väg, är det av stor betydelse att hänsyn kan tas till regleringens skadeförebyggande verkningar (prop. 1969:128 s. B349 f.).

Det bör noteras att det är den samlade effekten av regleringsföretaget som avses. Samtliga berörda fastigheter behöver inte förbättras.

Rättsfall: Båtnad fanns för att upphäva servitut

MÖD, 2024-11-05, F 8196-23. MÖD bedömde att en fastighet som belastas av endast en väg för samtliga fastigheter får anses vara en mer ändamålsenlig markanvändning än att en av fastigheterna får behålla en separat utfartsväg. Det är ett starkt allmänt intresse att tillgängliga markresurser används på ett så effektivt sätt som möjligt (se prop.1969:128 del B s. 557). Fördelarna med upphävande av servituten överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför enligt FBL 5:4. Det bedömdes inte heller oproportionerligt att upphäva servituten (jmf NJA 2018 s. 753).

Egendomsskyddet och båtnadsvillkoret

Eftersom båtnadsprövningen är ett vinstvillkor tas ingen nedre hänsyn till olägenhet för avstående fastighet så länge nyttan för mottagande fastighet överväger. Lagregeln rymmer därför inte en automatisk prövning av egendomsskyddet som finns i grundlag (2 kap 15 § RF) och det gör inte heller någon av de övriga prövningarna i fastighetsbildningslagens 5 kap. Det här innebär att LM vid fastighetsreglering utan överenskommelse mellan sakägare utöver fastighetsbildningslagens lagrum även ska göra en separat prövning av egendomsskyddet i nämnda lagrum genom att göra en proportionalitetsprövning.

Proportionalitetsprövningen sker i tre led:

1. Är det aktuella ingreppet ägnat (typiskt sett) att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet)?
2. Är ingreppet nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller finns det likvärdiga, men mindre ingripande, alternativ (nödvändighet)?
3. Står den fördel som det allmänna vinner i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening)?

Fastighetsbildningslagens bestämmelser om tvångsvis marköverföring genom fastighetsreglering innehåller bestämmelser i 5 kap. som i viss utsträckning – men inte fullt ut – tillgodoser kravet på att en proportionalitetsbedömning ska kunna ske i det enskilda fallet. Det gäller särskilt det tredje ledet, dvs. vad som utgör proportionalitet i strikt mening. Det är inte möjligt att tolka in en sådan prövning i fastighetsbildningslagens bestämmelser, varken sedda för sig eller tillsammans.

Den omständigheten att det inom ramen för proportionalitetsbedömningen ska ske en fristående proportionalitetsavvägning innebär inte att bedömningen ska ske med bortseende från de allmänna intressen som upprätthåller den aktuella lagstiftningen. För att få en fullständig proportionalitetsbedömning krävs att hänsyn också tas till frågorna om ändamålsenlighet och nödvändighet enligt ovan. När det gäller fastighetsreglering sker bedömningen av dessa två inledande frågor huvudsakligen utifrån de bestämmelser som återfinns i 3 och 5 kap. FBL. Vid den slutliga, fristående, proportionalitetsavvägningen får sedan också fastighetsbildningslagens syfte om bl.a. en rationell och ändamålsenlig fastighetsindelning (se t.ex. prop. 1969:128 s. 56 ff.) beaktas som ett av de allmänna intressen som ska vägas mot den skada som ingreppet förorsakar den enskilde. Detta innebär att proportionalitetsbedömningen som ska göras ska beakta samtliga de tre led som följer av proportionalitetsprincipen, där de två första leden normalt härrör från bedömningar gjorda med stöd av förrättningslagstiftningen.

Den proportionalitetsprövning som sker i en lantmåteriförrättning kan alltså behöva bedömas med hänsyn till de prövningar av ändamålsenlighet och nödvändighet som sker genom prövning av FBL:s regler, varför det ofta är lämpligt att inleda prövningen utifrån förrättningslagstiftningens krav.

Rättsfall: Parkfastigheten

HD 2018-10-09 T 1523-17. (NJA 2018 s. 753) "Parkfastigheten". Vid prövning av en tvångsvis fastighetsreglering fann HD fann att varken de allmänna eller särskilda bestämmelserna för fastighetsreglering i FBL fullt ut tillgodoser det krav på en proportionalitetsbedömning i varje enskilt fall som följer av egendomsskyddet i 2 kap. 15 § första stycket RF. Vid tvångsvisa förfoganden måste därför dessutom göras en från FBL *fristående* proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Rättsfall: Hänsyn till FBL vid proportionalitetsprövning

MÖD, 2022-01-27, F 1922-21 (MÖD 2022:1). Inställd förrättning avseende fastighetsreglering - Fråga om överföring av samfällighet (väg) till en av de delägande fastigheterna. LM ställde in förrättningen efter att endast ha prövat åtgärdens proportionalitet i strikt mening. MÖD ansåg att det, även om det inte finns något krav på att prövningen i ett fastighetsbildningsärende ska göras i viss ordning, i de flesta fall torde vara mest effektivt att inleda prövningen utifrån FBL:s regler för att avslutningsvis pröva om den tänkta åtgärden står i rimlig proportion till egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF. Vid den fristående proportionalitetsavvägningen får hänsyn tas till de allmänna intressen som upprätthåller den aktuella lagstiftningen.

Rättsfall: Effektiv handläggning

MÖD, 2021-08-31, F 2542-20. I debiteringsmål där fråga rörde om båtnadsvärdering var överflödigt framhöll MÖD att principerna enligt FL för handläggning av ärende innebär att det inte finns krav på viss turordning av prövning utan att förrättning ska ställas in så snart det står klart att vissa lagkrav inte kan uppfyllas.

I allmänhet krävs att sökandens behov av marken har en viss tyngd samt att de motstående intressen som skulle komma att åsidosättas inte är alltför starka.

I den proportionalitetsprövningen som ska göras enligt regeringsformen ska det finnas ett visst allmänintresse av den åtgärd som medges. Även om fastighetsbildning i första hand är ett enskilt intresse kan det vid sidan av det privata intresset anses finnas ett allmänt intresse av en lämplig fastighetsindelning.

Vid tvångsvis fastighetsreglering som sker i syfte att nå överensstämmelse med gällande detaljplan eller fastighetsindelningsbestämmelse, får detaljplanen eller fastighetsindelningsbestämmelsens aktualitet betydelse för hur tungt det allmänna intresset av att få fastighetsindelningen i överensstämmelse med planen, ska väga vid en proportionalitetsbedömning.

Rättsfall: Planens aktualitet påverkar proportionalitetsbedömning

MÖD, 2019-04-01, F 11186-17. Tvångsvis överföring av mark- och förrådsbyggnad mellan två villafastigheter för att uppnå planenlighet med hänsyn gällande detaljplaner från år 1963 respektive år 1967 och tomtindelningar från år 1967 respektive år 1972. MÖD prövade egendomsskyddet utifrån att ändamålsenligheten var att uppnå planenlighet och ansåg därvid att ambitionen att få till stånd planenlighet för stadsplaner och tomtindelning som beslutats för länge sedan och där nuvarande fastigheter till sin utformning är lämpliga för sina ändamål, inte kan betraktas som ett sådant angeläget allmänt intresse som motiverar en

inskränkning i egendomsskyddet. MÖD ansåg även att alternativet att upphäva tomtindelningen skulle kunna tillgodose kravet på planenhets med väsentligt mindre ingripande åtgärder. MÖD ansåg också att detaljplanens mer övergripande syfte saknar aktualitet.

Anpassning till detaljplan

En anpassning av fastighetsindelningen till detaljplan är i princip nödvändig för planens genomförande. Vid fastighetsreglering som syftar till sådan plananpassning och som sker under planens genomförandetid kan därför båtnadsvillkoret normalt presumeras vara uppfyllt. Detaljplanens ålder och förändringar på fastighetsmarknaden kan emellertid i vissa fall kräva en mer noggrann prövning av båtnadsvillkoret. Om särskild osäkerhet är förenad med uppskattningarna, bör man räkna med en större säkerhetsmarginal än som annars är nödvändigt (jämför prop. 1969:128 s. B 349).

Kostnader

Syftet med båtnadsvillkoret är att skydda sakägarna och inte att hindra sådana regleringsåtgärder som ställer sig alltför kostsamma för det allmänna. Som kostnad i detta sammanhang ska alltså räknas bara sådana utgiftsposter som belastar sakägarna. I den mån sakägare får statsbidrag till själva regleringen eller till särskild åtgärd som är av betydelse för regleringens ändamålsenliga genomförande bör kostnader som täcks av bidraget inte betraktas som verkliga utgifter med anledning av regleringen, under förutsättning att bidraget getts i stimulanssyfte och inte för att understödja enskilda sakägare, som behöver ekonomiskt bistånd. I övrigt ska samtliga slag av kostnader som åvilar sakägarna och som är nödvändigt förbundna med regleringen beaktas, således även kostnaderna för s.k. enskilda fullföljdsåtgärder. Om någon sakägare har särskilda utgifter för bevakning av sin rätt vid sammanträde eller annars under förrättningen, bör dock hänsyn därtill inte tas. Utgifter av detta slag är alltför obestämbara eller i varje fall omöjliga att uppskatta på förhand (prop. 1969:128 s. B 350).

Olägenheter

Eftersom det här gäller en avvägning mellan olika ekonomiska faktorer, avses ekonomiska olägenheter. Som olägenhet får anses t.ex. det arbete för avträde och tillträde som drabbar sakägarna utan att direkt medföra några utgifter samt liknande arbeten. Som olägenheter bör också anses förluster till följd av regleringen i den mån de inte utgör verkliga kostnader samt dessutom varje obehag det ändrade fastighetsbeståndet föranleder och som har ekonomisk betydelse (prop. 1969:128 s. B350 f.).

Båtnadsvillkoret i värderingstekniska termer

I värderingstekniska termer kan båtnadsvillkoret uttryckas så att summan av de kalkylerade värdeändringarna på regleringsfastigheterna ska överstiga de för sakägarna gemensamma kostnader som är förorsakade av regleringens genomförande.

Båtnadsvillkoret är således egentligen ett vinstvillkor och innebär därför att det inte räcker med att båtnad, dvs. positiv värdetförändring, uppstår. Villkoret innebär ju att båtnaden ska överstiga kostnaden, dvs. att regleringsföretaget ska gå med vinst. Som tidigare nämnts ska båtnadsvillkoret tillämpas på regleringsföretaget som helhet och således inte på varje fastighet för sig.

I förarbetena talas om att värderingen ska ske med hänsyn till fastighetens marknads- och avkastningsvärde. I första hand bör värderingen ta sikte på marknadsvärdet. Detta följer av såväl förarbeten som tillämpningspraxis. I vissa fall kan det dock vara lämpligt att även utgå från avkastningsvärdet. Det kan gälla i det fall avkastningsvärdet ökar med ett större belopp än marknadsvärdet. Ett exempel då detta kan inträffa är överföring av åkermark till en jordbruksfastighet, vars ekonomibyggnader och maskiner inte kunnat utnyttjas fullt ut före fastighetsregleringen. Efter regleringen blir då produktionsmedlen bättre anpassade till åkerarealen. Det är emellertid inte säkert att detta slår igenom helt i marknadsvärdet utan fastighetsägarens avkastningsvärde ökar med ett större belopp. Det senare beloppet bör i så fall användas för prövning av båtnadsvillkoret.

Motsvarande jämförelse kan göras för en avstående fastighet. Avkastningsvärdeminskningen för en jordbruksfastighet är ibland större än marknadsvärdeminskningen. Vid expropriation utgår mellanskillnaden som ersättning för övrig skada. Vid en båtnadsvärdering bör även den övriga skadan eller, om man så vill, minskningen av det individuella avkastningsvärdet räknas in i båtnadskalkylen.

Oavsett vilket värdeslag som avses, kan värdeförändringen bestämmas på två sätt. Den ena metoden är att fastigheternas totala värde uppskattas både före och efter regleringen och att värdeförändringen beräknas som skillnaden mellan dessa värden. Den andra metoden är att värdeförändringen bestäms direkt.

Värdet efter regleringen ska grundas på den nya fastighetsindelningen och på förhållandena efter enskilda fullföljdsåtgärder och full anpassning. Värdet före regleringen ska grundas på den gamla fastighetsindelningen och på förhållandena före regleringens början. Förväntningsvärden betingade av möjliga förbättringar som kan göras inom ramen för den gamla fastighetsindelningen bör alltid beaktas.

5.4.2 Successiva regleringar

Enligt 5 kap. 4 § andra stycket är åtgärden inte tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid. Denna bestämmelse är till skillnad från paragrafens första stycke tvingande.

Försiktighet bör emellertid här iakttas så att i och för sig nyttiga förbättringsåtgärder av partiell natur inte hindras bara av den anledningen att det behövs en mer omfattande rationalisering. En sådan större omreglering kan kanske, även om den skulle medföra betydande fördelar, av kostnadsskäl eller andra orsaker inte utföras inom rimlig tid. Den omständigheten att en mer omfattande reglering behövs bör alltså inte få hindra en åtgärd av begränsad räckvidd, om det inte kan antas att sistnämnda åtgärd skulle väsentligt försvåra genomförandet av den större regleringen, t.ex. genom att på olämpligt sätt binda densamma eller att föranleda avsevärd kostnadsökning. En förutsättning för att ett sådant antagande ska kunna göras torde vara att denna reglering är tämligen nära förestående (prop. 1969:128 s. B 354).

Av 5 kap. 5 § andra stycket första meningen kan utläsas att spärren inte ovillkorligt hindrar sökanden från att få sin fastighet omreglerad men den

kan tvinga honom att utvidga sitt yrkande till att gälla en större reglering än vad som skulle behövas för att förbättra hans fastighet. Sökanden får en vidgad regleringsrätt. Det framgår också av denna regel att opinionen bland övriga berörda sakägare ska undersökas.

5 kap. 4a § Fastighetsindelningsbestämmelser

4 a § Bestämmelsen i 4 § första stycket ska inte tillämpas om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om fastighetsindelning eller servitut och fastighetsbildningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid. Lag (2010:1003).

Enligt 4 kap. 18 § första stycket PBL får kommunen i en detaljplan bestämma bl.a. hur planområdet ska vara indelat i fastigheter och de servitut som ska bildas, ändras eller upphävas (fastighetsindelningsbestämmelser).

En sådan bestämmelse ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket. I den mån som den i planen fastlagda fastighetsindelningen kräver fastighetsreglering (inklusive servitutsåtgärder) ska alltså båtnadsvillkoret prövas i planärendet. När ett fastighetsbildningsbeslut meddelas ska därför inte det s.k. båtnadsvillkoret prövas på nytt.

Undantaget gäller endast under detaljplanens genomförandetid. När denna tid har gått ut ska alltså båtnadsvillkoret prövas i vanlig ordning. Om bedömningen då blir att båtnadsvillkoret inte är uppfyllt kan planen inte genomföras. Det är emellertid inte heller möjligt att tillskapa en annan fastighetsindelning än den som planen påbjuder, eftersom detta skulle strida mot planbestämmelserna. I en sådan situation måste alltså en planändring ske.

5 kap. 5 § Förutsättningar för regleringsrätt

5 § Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras. Kravet på att fastigheten ska förbättras gäller inte om regleringen har begärts av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna. Kravet gäller inte heller om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan eller järnvägsplan.

Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att inte möta hinder enligt 4 § andra stycket, ska göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet ska förbättras, får regleringen inte äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen av sådan fråga ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Andra stycket gäller inte, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget. Lag (2010:1003).

5.5.1 Förbättringskrav

Förbättring av sökandens fastighet

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får enligt 5 kap. 5 § första stycket första meningen genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras.

Syftet med bestämmelsen är att skydda enskilda intressen. Om de sakägare, vilkas rätt är beroende av den begärda regleringen, samtycker till att denna genomförs, saknar det betydelse om just sökandens fastighet förbättras därigenom (prop. 1969:128 s. B 363). Bestämmelsen i första stycket är därför enligt 5 kap. 18 § första stycket 1 dispositiv.

Bestämmelsen innebär att sökanden inte ska kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar beträffande dem tillhörig egendom, om det inte är påkallat för att sökandens egen fastighet ska komma i åtnjutande av åsyftad förbättring. Om de övrigas fastigheter blir förbättrade eller inte är utan betydelse i detta sammanhang. Inte ens en förbättring bör alltså kunna påtvingas någon fastighet annat än under den förutsättningen att det behövs för att tillgodose sökandens intresse. Grunden härtill är att söka bl.a. i det förhållandet att förbättringen ådrar ägaren en däremot svarande skyldighet att bidra till kostnaderna. Denne bör inte utan vägande skäl tvingas att bekosta förbättringsåtgärd vid en tidpunkt som kan vara oläglig för honom (prop. 1969:128 s. B358 f.).

För att undvika olägenheterna av successiv reglering är sökanden berättigad att få den mer omfattande reglering, som kan vara enda möjligheten för honom att vinna önskad förbättring av sin fastighet. Detta gäller när bestämmelsen i 5 kap. 4 § andra stycket om spärr mot partiell reglering utgör hinder mot genomförande av förbättring av sökandens fastighet. I annat fall skulle det bli förenat med alltför stora svårigheter att förbättra fastighetsbeståndet. Sökanden har alltså rätt att begära en reglering av sådan större omfattning, som visserligen inte i och för sig är nödvändig för att tillgodose den egna fastighetens regleringsbehov, men som påkallas av villkoret om att ytterligare behövlig reglering inte får försvåras eller fördyras (prop. 1969:128 s. B 359). Regleringens omfattning bestäms i sådana fall av de i 5 kap. 6 § angivna grunderna.

Undantag från förbättringskravet i vissa fall

Från huvudregeln i första meningen att sökandens fastighet ska förbättras genom regleringen har i andra meningen gjorts undantag, när regleringen begärs av samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna.

Samfällighetsförening bildad enligt SFL, och som förvaltar samfälld mark, har enligt 4 kap. 11 § fjärde stycket ställning som sakägare i stället för delägarna och har också rätt att ta initiativ till fastighetsreglering som berör mark som står under föreningens förvaltning.

Avsikten är att samfällighetsföreningar ska kunna ta initiativ till sanering av samfällighetsförhållandena. En sanering av angivet slag minskar normalt värdet av den mark som förvaltas av samfällighetsföreningen och som hör till de enskilda fastigheterna. I fall då regleringen berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna har för dessa fall avsteg medgivits från förbättringskravet.

Med att samfälligheten inte längre är av gemensam betydelse menas att samfälligheten inte brukas av delägarna för gemensamt ändamål. Innebörden är densamma som den som lagts till grund för det förenklade underrättelseförfarandet i 6 kap. 7 §.

I fall då samfälligheten används för det ändamål för vilken den inrättats, kan förbättringsvillkoret inte efterges.

Överensstämmelse med plan

Förbättringskravet i första meningen gäller enligt tredje meningen inte heller om fastighetsregleringen behövs för att få sökandens fastighet att stämma bättre överens med gällande detaljplan eller järnvägsplan. Detta gör det t.ex. möjligt för ägaren av en fastighet, som helt eller delvis är belägen på allmän plats för vilken kommunen är huvudman, att begära att den del som utgör allmän plats överförs till en kommunägd fastighet.

I förarbetena (se prop. 1991/92:127 s.34 f.) talas om mark som enligt detaljplan ska användas för annat än enskilt bebyggande. Genom möjligheten till fastighetsreglering utan hinder av förbättringskravet, öppnas ett smidigare sätt att åstadkomma en uppgörelse mellan fastighetsägaren och kommunen än att väcka fråga om inlösen enligt 14 kap. PBL vid domstol. Lagtexten anger dock ingen begränsning till de i propositionen nämnda situationerna. Bestämmelsen torde därför vara tillämplig även på kvartersmark mellan enskilda.

Det bör observeras att möjligheten till tvångsvis marköverföring i plangenomförande syfte begränsas av övriga regleringsvillkor, främst båtnadsvillkoret.

5.5.2 Opinionsvillkoret

Förutsättningar

Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att inte möta hinder enligt 5 kap. 4 § andra stycket, ska göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet ska förbättras, får enligt 5 kap. 5 § andra stycket första meningen regleringen inte äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i

saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för detta.

Opinionsvillkoret gäller *dels* när frågan om reglering väckts av annan än sakägare, *dels* när förrättning, som begärts av enskild sakägare, ska ges större omfattning än som i och för sig behövs för att förbättra sökandens fastighet (se 5.4.2 Successiva regleringar). Opinionsvillkoret måste ses mot bakgrunden av den allmänna grundsatsen att fastighetsbildningen i första hand är en angelägenhet för fastighetsägarna. Det är av väsentlig betydelse för genomförandet av en fastighetsreglering att fastighetsägarnas positiva medverkan kan påräknas. Vid prövningen av opinionsvillkoret måste LM göra en helhetsbedömning av de invändningar som reses mot regleringsföretaget. I första hand får därvid beaktas antalet sakägare som motsätter sig regleringen. Av väsentlig betydelse är också de skäl som åberopas mot företaget. LM har särskilt att beakta sakägarnas reella intresse av den föreliggande frågan. Detta innebär att de ekonomiska konsekvenserna av regleringen bör tillmätas avgörande betydelse (prop. 1969:128 s. B 363).

Någon skyldighet för LM att alltid undersöka de berörda sakägarnas inställning till en begärd fastighetsreglering finns inte.

Om regleringen påkallats av expropriand eller liknande företagare, föreligger en speciell situation i så måtto att sökandens intresse av regleringen i första hand är inriktat på att undanröja eller minska företagets skadeverkningar i avsikt att bringa ner de ersättningar som kan föranledas därav. Opinionsvillkoret gäller också för denna typ av regleringar. Om sakägarna emellertid motsätter sig regleringen av det skälet att de föredrar intrångsersättning framför att få skadorna på fastighetsindelningen undanröjda genom den begärda regleringen, bör deras motstånd mot denna inte utgöra hinder mot att regleringen likväl äger rum. Det skulle nämligen strida mot grunden för företagareinitiativet att tillåta sakägarna att omintetgöra reglering av sådant skäl (prop. 1969:128 s. B 364).

Opinionsvillkoret gäller också för fastighetsreglering för att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning.

Opinionsvillkoret ska däremot inte tillämpas när en fastighetsägare begär en omreglering, som inte är mer omfattande än vad som är nödvändigt för att hans fastighet ska förbättras.

Prövningen av opinionsvillkoret

Vid prövningen av sådan fråga som avses i första meningen ska enligt andra meningen främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Undersökningen av opinionen behöver inte ske som någon regelrätt omröstning utan LM ska bedöma om önskvärd anslutning till regleringen kan fås bland sakägarna. För att opinionen ska kunna hindra regleringen krävs att de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det (prop. 1969:128 s. B 361 och 363). Största hänsynen ska därför enligt bestämmelsen tas till dem som har mest nytta av regleringen och som därmed också får bära största andelen av kostnaderna för den.

5.5.3 Inskränkning av opinionsvillkoret

Enligt 5 kap. 5 § tredje stycket gäller inte andra stycket, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget.

När behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget inskränkes den effekt opinionsvillkoret har genom att regleringen får äga rum utan hänsyn till opinionen bland sakägarna. Detta undantag gäller när det finns ett klart behov av att omregleringen snarast kommer till stånd, t.ex. när nyanläggning av allmän väg eller liknande ingrepp orsakar svåra skador på fastighetsindelningen. Inom tätorter kan möjligheter till bebyggelse vara beroende av att fastighetsreglering kommer till stånd. Regleringsbehovet är då att anse som synnerligen angeläget i samma mån som bebyggelsebehovet är det (prop. 1969:128 s. B 364).

5 kap. 6 § Omfattning och genomförande

6 § Fastighetsreglering skall ske i den omfattning som avses med ansöknings. Sker regleringen i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, skall beaktas att regleringsområdet avpassas efter upprättade planer, fastighetsindelningens beskaffenhet, naturförhållandena samt befintliga och avsedda anläggningar så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

Kan syftet med fastighetsregleringen vinnas genom olika utföranden, skall regleringen verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämrats.

5.6.1 Fastighetsregleringens omfattning

Reglering i den omfattning som avses med ansökan

Syftet med ansökan

Fastighetsreglering ska enligt 5 kap. 6 § första stycket första meningen ske i den omfattning som avses med ansökan.

Enligt 4 kap. 8 § ska i ansökan om fastighetsbildning anges den åtgärd som sökanden vill ha genomförd. Det har därvid i förarbetena framhållits, att LM i allmänhet inte bör vara bunden av vad sökanden kan ha uttalat om sättet för den sökta åtgärdens genomförande. I denna fråga hänvisas till 4.8.2 Ansökans innehåll under Anm. beträffande olika möjligheter att genomföra begärd åtgärd och till 3.1 Allmänna lämplighetsvillkor under Av skatteskal konstruerade åtgärder inte tillåtna.

Om en sökt åtgärd inte kan genomföras därför att hinder finns i lagstiftningen, t.ex. 5 kap. 6 § andra stycket, bör LM inte utan stöd av sökanden ändra åtgärden till något som kan genomföras. Om sökanden inte vill ändra sin ansökan bör LM i så fall ställa in förrättningen.

Omfattningen

För att uppnå syftet med regleringen har LM frihet att själv bestämma regleringens omfattning, såvida sökanden inte preciserat detta i ansökan. Med omfattning förstås härvid både vilka fastigheter, som ska ingå i regleringen, och de åtgärder som ska vidtas.

Något formligt beslut rörande vilka fastigheter som ska vara med i regleringen behövs inte, men det är ändå nödvändigt att LM faktiskt tar ställning till denna fråga. Frågan är ju av omedelbar betydelse i olika sammanhang, t.ex. beträffande vilka som ska vara sakägare. Ofta torde det utan vidare vara klart vilka fastigheter som ska beröras av regleringen, särskilt om regleringen har begränsad räckvidd. Ifall regleringen emellertid går ut på en mera genomgripande förbättring av sökandens fastighet, kan ofta olika vägar stå öppna för att uppnå det uppgivna ändamålet. Det ankommer då på LM att bedöma vilka fastigheter som ska tas in i regleringen. Denna fråga hänger dock samman med vilka regleringsåtgärder som behövs för att syftet med ansökan ska uppnås och LM:s handlingsfrihet måste därför vara densamma i båda dessa avseenden. Sökanden kan dock ibland ha avsett att begränsa regleringen till vissa angivna fastigheter eller åtgärder. Om dessa begränsningar utgör bestämda villkor från sökandens sida, får de anses omfattade av det av sökanden uppgivna syftet med förrättningen, och LM är i så fall hindrad att avvika från vad sökanden

angett. LM bör vid sammanträde söka klarlägga sökandens inställning i denna fråga (prop. 1969:128 s. B367 f.).

Allmän förbättring av fastighetsbeståndet

Är syftet med regleringen att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, ska enligt andra meningen beaktas att regleringsområdet avpassas efter upprättade planer, fastighetsindelningens beskaffenhet, naturförhållandena samt befintliga och avsedda anläggningar så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

I dessa fall blir möjligheterna att vinna fördelar i form av en mera ändamålsenlig indelning i stor utsträckning beroende av hur området avgränsas. Även om de allmänna regleringsvillkoren inte lägger hinder i vägen för att en reglering företas i den omfattning som följer av den allmänna huvudregeln, kan det mycket väl tänkas att ett ännu bättre resultat skulle nås, om omfattningen kunde jämkas i ett eller annat avseende. På grund härav är LM inte helt bunden av huvudregeln utan det ankommer på LM att närmare bestämma omfattning på sådant sätt att största möjliga fördel erhålls. Samtidigt bör LM emellertid kunna beakta förrättnings tekniska synpunkter så att förrättningsarbetet inte försvåras i onödan.

För bedömning av frågan om regleringsområdets utsträckning i dessa fall bör inte krävas att en fullständig utredning av olika planläggningsalternativ äger rum, utan LM bör grunda sitt ställningstagande på vissa yttre förhållanden som vanligen är lätta att konstatera. Möjligheterna att fastställa regleringens omfattning på ett med hänsyn till naturförhållandena lämpligt sätt synes därvid först och främst böra beaktas. Vare sig regleringsområdet kan erhålla en naturlig avgränsning eller inte måste stor hänsyn tas till den befintliga fastighetsindelningens beskaffenhet, som ju i hög grad bestämmer möjligheterna att genom skilda regleringar åstadkomma en ändamålsenlig indelning. Slutligen bör tillses att regleringsområdet blir på lämpligt sätt avgränsat med hänsyn till befintliga anläggningar liksom också till anläggningar, som är avsedda att utföras.

Eftersom fastighetsreglering kan gälla också andra åtgärder än gränsändringar, t.ex. servitutsåtgärder, vägbyggnad m.m., handlar det inte alltid om att konkret avgränsa ett område på marken. Vad som ska avgränsas kan också uppfattas som ett komplex av fastigheter som på olika sätt berörs av förrättningen.

Anm.

Med uttrycket allmän förbättring av fastighetsbeståndet ska i överensstämmelse med 8 kap. 1 § förstås att fastigheterna inom området i princip ska bli föremål för en total översyn. Avsikten får inte vara att genomföra endast en eller ett par på förhand bestämda förbättringsåtgärder.

Bestämmelsen i andra meningen är inte att uppfatta som ett undantag från huvudregeln i första meningen utan innefattar närmare anvisningar för hur LM lämpligast bör förfara och anger vilka förhållanden som bör beaktas vid bestämmandet av regleringsområdets omfattning.

5.6.2 Regleringens utförande

Kan syftet med fastighetsregleringen vinnas genom olika utföranden, ska regleringen enligt 5 kap. 6 § andra stycket verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras.

Sättet för regleringens genomförande

Denna regel har i förhållande till bestämmelserna i första stycket en mera vidsträckt räckvidd genom att den gäller sättet för regleringens genomförande över huvud taget och inte är begränsad till bestämmandet av fastighetsbildningens omfattning. Den allmänna riktlinjen för bedömningen innebär att, där syftet med en reglering kan vinnas genom olika utföranden, det alternativ ska väljas som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt av regleringen oskäligt försämras. Denna grundsats har motsvarighet på flera andra lagstiftningsområden, där rättsförhållanden rörande fast egendom regleras, och torde här ha sitt särskilda berättigande, eftersom det är en vanlig företeelse vid fastighetsregleringar att valmöjligheter i skilda avseenden föreligger mellan olika tillvägagångssätt eller utföranden. Om sökanden i sin ansökan har preciserat tillvägagångssättet bör dock LM anses bunden av detta. Sökanden bör i så fall ges tillfälle att ändra ansökan så att bästa resultat nås.

Genom regelns utformning har understrukits fastighetsregleringens karaktär av en positiv förbättringsåtgärd vid vilken strävan efter bästa möjliga ekonomiska nettoresultat i princip bör vara vägledande. Att märka är vidare att frågan om hur en reglering ska i olika hänseenden genomföras inte kan bedömas bara med ledning av de här angivna allmänna riktlinjerna utan måste ses i belysning av övriga bestämmelser i FBL.

Skydd för fastighetsägare och innehavare av rättigheter

Bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket ska skydda inte bara de av regleringen berörda fastighetsägarna utan också innehavare av rättigheter som berörs av fastighetsregleringen.

Konkurrens mellan fastighetsägare

Bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket kan tillsammans med bestämmelsen i 5 kap. 2 § inverka på hur konkurrens mellan fastighetsägare som sökt fastighetsreglering ska lösas.

Dispositionsfrihet

Avsteg från bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket får enligt 5 kap. 18 § första stycket 2 ske med stöd av samtycke av de sakägare, vilkas rätt är beroende av åtgärden.

När sökt fastighetsreglering ska genomföras med stöd av överenskommelse mellan sakägarna, inverkar bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket sällan på fastighetsregleringens utformning. Med hänsyn till innehavare av rättigheter kan det dock bli aktuellt att frångå det som fastighetsägare överenskommit.

5 kap. 7 § Överföring av bebyggd mark

7 § Fastighetsreglering får icke verkställas så, att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överföres till annan fastighet eller samfällighet. Mark på vilken finns byggnad som tillhör innehavare av servitut eller nyttjanderätt får dock överföras, om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare ej uppkommer, får mark överföras utan hinder av bestämmelserna i första stycket, om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning. Vid sådan överföring övergår byggnaden i tillträdares ägo, även om den ej hörde till den fastighet från vilken överföringen sker.

Mark där det finns elektrisk starkströmsledning, för vilken koncession fordras, får överföras endast om ledningens ägare tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark. Lag (1973:1146).

5.7.1 Förbud mot överföring av bebyggd mark

Byggnad som utgör tillbehör till fastigheten

Fastighetsreglering får enligt 5 kap. 7 § första stycket första meningen inte verkställas så att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överförs till annan fastighet eller samfällighet. Bestämmelsen gäller enbart byggnader, inte andra former av anläggningar. Vad som efter fastighetsbildning är tillbehör till fastighet framgår enligt 2 kap. 4 § första meningen av JB.

Om en fastighetsreglering verkställs på det sättet att bebyggd mark överförs till annan fastighet, kommer byggnaderna på marken att övergå i tillträdares ägo, såvida inte annat följer av särskilda bestämmelser. Den som avträder marken måste således avstå också från byggnaderna. Det är emellertid uppenbart att byggnader i allmänhet inte lämpar sig särskilt väl att gå i byte. Ofta har de blivit mer eller mindre speciellt inrättade för de fastigheter som de hör till. Vanligen har de också fått sin särskilda utformning efter ägarnas individuella behov och önskningar. I synnerhet denna omständighet torde medverka till att det för innehavarna inte sällan skulle innebära alltför stora personliga uppoffringar att behöva avstå från dem. Härtill kommer att överföring av byggnader lätt tvingar fram höga likvider som kan vålla olägenheter. På grund av dessa förhållanden får bebyggd mark inte överföras annat än i bestämda undantagsfall (prop. 1969:128 s. B 370).

Denna regel gäller även vid överföring av bebyggd mark till samfällighet.

Bestämmelsen i 5 kap. 7 § första stycket är inte tillämplig om byggnaden enligt särskilt beslut ska rivas eller flyttas enligt 5 kap. 24 eller 25 §. Den är heller inte tillämplig när delar av en blivande fastighet enligt fastighetsindelningsbestämmelser ska lösas in (8 kap. 4 §). Dessutom får marköverföring ske utan hinder bl.a. av bestämmelsen i 5 kap. 7 § enligt 5 kap. 8 a §, om marken skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 PBL samt enligt 5 kap. 8 b § om marken skulle ha kunnat inlösas för järnvägsändamål enligt LBJ.

Beträffande vad som är byggnad, se sist under 5.7.2 Undantag.

Byggnadsskyddet vid 3D-fastighetsbildning

Byggnadsskyddet i 5 kap. 7 § innebär ett skydd även mot fastighetsreglering av utrymme (volym) tillsammans med byggnad som finns i utrymmet. Det innebär att möjligheten till tvångsvis fastighetsreglering av sådana utrymmen är mycket liten.

Ett utrymme som är avsett för en byggnad, men där det trots det inte finns någon byggnad uppförd, t.ex. ett helt outnyttjat utrymme, omfattas inte av byggnadsskyddet. Inte heller utrymmen med andra anläggningar än byggnader omfattas av byggnadsskyddet.

Dispositionsfrihet

Utan hinder av bestämmelsen i 7 § första stycket får marköverföring enligt 5 kap. 18 § första stycket 2 ske, om samtycke av berörda sakägare föreligger. Äganderätten till byggnaden övergår då på tillträdaren genom förrättningen på samma sätt som vid marköverföring i allmänhet.

Byggnad uppförd med stöd av servitut eller nyttjanderätt

Enligt 5 kap. 7 § första stycket andra meningen gäller inte förbudet mot överföring av mark där det finns byggnad, som tillhör innehavare av servitut eller nyttjanderätt, om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

För det fall att byggnad inte är tillbehör till den fastighet inom vars gränser den ligger utan antingen på grund av servitut är knuten till den servitutsberättigade fastigheten (se 2 kap. 1 § andra stycket JB) eller är att anse som lös egendom (se 2 kap. 4 § första stycket första meningen JB) kommer en reglering, varigenom de bebyggda ägorna läggs till annan fastighet, inte att inverka på äganderätten till byggnaden. Bestämmelsen i 5 kap. 7 § första stycket andra meningen innebär att byggnadens ägare ska ges rätt att ha kvar byggnaden på marken även efter regleringen.

Även om äganderätten till byggnad som är avsedd för utnyttjande av servitut inte påverkas av att marken där byggnaden står överförs till annan fastighet så kan servitutshavarens rätt att i fortsättningen ha byggnaden uppställd på samma mark äventyras, eftersom servitutet kan upphöra att gälla genom marköverföringen (jämför 7 kap. 29 § andra stycket JB). För att mark ska få överföras i sådana fall måste servitutshavaren skyddas genom att denne tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark genom nytt servitutsavtal, genom beslut enligt 7 kap. 13 § att rättigheten ska bestå i den överförda egendomen eller genom ett förrättningservitut.

Genom de möjligheter som gäller för LM att i samband med fastighetsreglering bilda servitut och även i övrigt reglera servitutsfrågor synes det inte behöva vålla några svårigheter i tillämpningen att bereda servitutshavaren det behövliga skyddet. Givetvis bör det inte möta något hinder att överföra marken till den härskande fastigheten eller annan fastighet, som tillhör servitutshavaren. Sker det, får ju byggnaden alltid behållas på sin gamla plats.

Bestämmelsen gäller även då innehavare av nyttjanderätt äger byggnad under sådana omständigheter att byggnaden inte utgör tillbehör till fastighet. Även om FBL inte i övrigt kan tillerkänna nyttjanderättshavare

samma ställning vid fastighetsreglering som tillkommer servitutshavare, är det just i denna situation – vilken föreligger bl.a. när bebyggd mark är upplåten med inskriven tomträtt – i hög grad påkallat med likställighet. De byggnader som det här är fråga om kan representera betydande värden, och det får anses högst angeläget att förebygga den kapitalförstöring som skulle kunna bli följden, om byggnaderna inte skulle få stå kvar. Den särskilda skyddsregel som gäller i fråga om servitutshavares innehav av byggnader gäller också beträffande nyttjanderättshavares innehav av byggnader (prop. 1969:128 s. B370 f.).

Om byggnad uppförts med stöd av ett nyttjanderättsavtal är det som regel fråga endera om ett bostadsarrende (10 kap. JB) eller ett anläggningsarrende (11 kap. JB). Rätten att ha kvar byggnaden på samma mark vid marköverföring måste endera regleras genom en frivillig utfästelse eller genom ett förordnande att rätten ska bestå i den överförda egendomen enligt 5 kap. 33 a §. För nyttjanderätter i allmänhet ska LM förordna att den ska fortsätta att gälla, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen (5 kap. 33 a § första stycket första meningen). För besittningsskyddade arrenden – dit bostadsarrendet hör – ska ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen (5 kap. 33 a § första stycket andra meningen).

5.7.2 Undantag

Överföring av bebyggd mark

Obetydligt värde

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare inte uppkommer, får enligt 5 kap. 7 § andra stycket första meningen mark överföras utan hinder av bestämmelserna i första stycket, om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning. Vid bedömning av huruvida väsentlig olägenhet uppkommer, ska hänsyn tas både till avträdarens och tillträdarens intressen. För tillträdaren är det t.ex. av väsentlig olägenhet att tvångsvis behöva överta en byggnad som inte behövs för dennes fastighet (prop. 1969:128 s. B 376).

Bestämmelsen gäller enbart byggnad och alltså inte annan anläggning.

De tvångsmässiga åtgärder som i samband med en fastighetsreglering kan komma i fråga mot ägare av byggnad är av två slag. Ägare kan sålunda tvingas att antingen avstå från sin byggnad eller att underkasta sig flyttning av densamma. Ett avstående kan i sin tur ske i form av överföring till annan fastighet eller genomföras på det sättet att byggnaden rivs med påföljd att marken där byggnaden stått kan disponeras för överföring utan hinder av de begränsningar som gäller enligt denna bestämmelse (prop. 1969:128 s. B 372).

Har byggnaden bara obetydligt värde är risken för mindre önskvärda konsekvenser av en överföring om inte obefintlig så i varje fall högst begränsad.

Eftersom det samtidigt är ett önskemål, särskilt från förrättnings teknisk synpunkt, att dessa byggnader utan egentligt värde i minsta möjliga utsträckning binder fastighetsbildningsplanen, har därför kravet eftergetts på att byggnad, som överförs, ska vara behövlig för tillträdares fastighet eller att denne inte har något att erinra mot åtgärden. Inte heller det allmänna villkoret att åtgärden i betydande mån ska underlätta möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning bör upprätthållas här. Att överföringen främjar en sådan indelning torde alltid kunna förutsättas, och detta får anses tillräckligt. Av främsta betydelse för såväl avträdaren som tillträdares är att åtgärden inte är till väsentlig olägenhet för dem.

Vilka byggnader som kan anses ha ett obetydligt värde måste avgöras från fall till fall. Någon bestämd beloppsgräns kan inte anges. Exempel på byggnader med obetydligt värde kan vara fältlador och andra enklare ekonomibyggnader som inte står vid brukningscentrum. Det är också tänkbart att en enklare garagebyggnad, sjöbod eller s.k. friggebod kan bedömas ha ett obetydligt värde.

Ändamålsenlig markanvändning inom detaljplan

Inom områden med detaljplan är markanvändningen på olika sätt låst av planen och andra omständigheter. För att kunna genomföra planen är det många gånger nödvändigt att låta tillträdares förvärva såväl mark som byggnad. En sådan åtgärd kan ske med hänvisning till att den underlättar en ändamålsenlig fastighetsindelning (se Landahl-Nordström, s. 190).

Vid inlösen

Spärren mot överföring av bebyggd mark gäller inte vid sådan inlösen som avses i 8 kap. 4 §. Vid inlösen i övrigt gäller dock spärren.

Byggnader övergår i tillträdares ägo

Vid överföring enligt 5 kap. 7 § första stycket, av sådan bebyggd mark där byggnaden tillhör servitutshavare eller nyttjanderättshavare, bibehåller rättighetshavaren sin rätt. Vid överföring enligt andra stycket däremot övergår byggnaden enligt andra meningens i mottagarens ägo.

Byggnad tillhörig servituts- eller nyttjanderättshavare

Vad som ovan sagts om förutsättningarna för att avsteg från förbudet mot överföring av mark tillsammans med därpå befintlig byggnad ska få göras äger motsvarande tillämpning i fråga om förbudet mot annan överföring av mark, där servituts- eller nyttjanderättshavare tillhörig byggnad finns. En sådan regleringsåtgärd får enligt 2 kap. 4 § inte till följd att byggnaden tillfaller den som tar emot marken och blir därför inte tillbehör till dennes fastighet. Själva syftet med överföringen i dessa undantagssituationer är vanligen just att tillträdares ska överta också byggnaden. Därför gäller den särskilda föreskriften i andra meningens om att äganderätten till byggnaden här övergår i tillträdares ägo. Rättighetshavaren får alltså avstå sin byggnad, men han blir självfallet berättigad till ersättning därför. Givetvis bör det stå honom fritt att i stället skaffa bort byggnaden, om han hellre vill det, och tillfälle därtill bör i så fall beredas honom (prop. 1969:128 s. B 373).

Denna bestämmelse avser endast byggnad. Eftersom rättsverkningarna är olika för byggnad och annan anläggning, är det nödvändigt att LM i det enskilda fallet gör en gränsdragning mellan dessa båda begrepp. Det bör alltid framgå av LM:s beslut om ett föremål är att anse som byggnad eller som annan anläggning.

Vad som är byggnad

Enligt Fastighetsbildningskommittén ska de frågor om byggnad som behandlas i FBL avse endast sådana situationer då egentlig bebyggelse föreligger. Eftersom förbudet att överföra bebyggd mark inte gäller mark med anläggningar, betonas i motiven att byggnadsbegreppet i tillämpningen bör få en tämligen vidsträckt innebörd (prop. 1969:128 s. B 374).

Anm.

Begreppet byggnad i 2 kap. 1 § första stycket JB har enligt motiven till denna bestämmelse en tämligen vidsträckt betydelse så att dit även hänföres murar, broar, bryggor samt vissa andra transportanläggningar. Vidare sägs att begreppet byggnad omfattar alla genom människohand å jorden medelst timring, murning eller på annat sätt därmed jämförligt sätt uppförda konstruktioner. Att byggnad ska sträcka sig ovan jordytan ansågs inte nödvändigt. En husliknande anläggning kan betraktas som byggnad, även om den är belägen under jordytan, t.ex. kiosker och stationsanläggningar vid en underjordisk järnväg. Någon absolut gräns mellan begreppen byggnad och anläggning ansågs inte nödvändig att dra eftersom såväl byggnad som anläggning är fastighetstillbehör (Westerlind, Kommentar till 1–5 kap. JB, s. 128).

Rättighetshavare som måste avstå byggnad är berättigad till ersättning enligt reglerna i 5 kap. 10–12 §§.

5.7.3 Elektrisk starkströmsledning

Mark där det finns elektrisk starkströmsledning, för vilken koncession fordras, får enligt 5 kap. 7 § tredje stycket överföras endast om ledningens ägare tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark. Skulle t.ex. kraftledningsservitut som avser koncessionspliktig starkströmsledning komma att upphöra på grund av fastighetsreglering enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB måste ledningsägarens rätt tryggas i förrättningen. Sådana ledningar har i allmänhet framdragits över annans mark med stöd av servituts- eller nyttjanderättsupplåtelse. Det förekommer dock att s.k. kraftledningsgator lagts ut som självständiga fastigheter vilka tillhör ledningens ägare. Kravet på skydd gäller också i detta fall.

Om det, för att fastighetsbildningsplanen ska kunna genomföras, är nödvändigt att överföra mark som berörs av starkströmsledning, måste det vara möjligt att inom förrättningens ram tillgodose ledningsägarens rätt att ha kvar ledningen över samma mark som förut. I regel torde det vara möjligt att åstadkomma en frivillig uppgörelse mellan sakägarna i denna angelägenhet. Man måste dock räkna med att det kan finnas behov av att komma till rätta med situationen, när sådan överenskommelse inte kan uppnås (prop. 1969:128 s. B 377). Detta kan ske genom prövning enligt LL. Enligt 7 kap. 11 § FBL har LM rätt att förordna att fråga om bildande, ändring eller upphävande av ledningsrätt ska prövas enligt LL. Kravet kan däremot inte tillgodoses genom servitutsbildning enligt FBL. Enligt 7 kap. 2 § första stycket får nämligen inte servitut enligt FBL bildas för rätt att dra sådana ledningar som avses i LL. Detta gäller då ledningar av allmänt intresse. För sådana ändamål ska uteslutande LL gälla.

Bestämmelsen i 5 kap. 7 § tredje stycket gäller inte när delar av en blivande fastighet enligt fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan ska lösas in (se 8.4 Villkor för inlösen av tomtedel). Bestämmelsen gäller inte heller då mark som skulle ha kunnat lösas in enligt 6 kap. 13 § första stycket PBL eller enligt LBJ, med stöd av 5 kap. 8 a–b §§ överförs genom fastighetsreglering. Bestämmelsen kan också åsidosättas genom överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 2.

Skyddskravet kan tillgodoses genom

1. förordnande om att avtalsservitut eller nyttjanderätt ska fortsätta att gälla i den överförda marken,
2. upplåtelse av ledningsrätt eller
3. nytt frivilligt avtal mellan ledningsägaren och den tillträdande markägaren.

Förordnande

Ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § innebär att rättigheten kommer att gälla i den fastighet dit marken förs, alltså i en ny upplåtelsefastighet. Ett sådant förordnande innebär att rättigheten i IR kommer sist i förmånskedjan i den fastighet förordnandet avser. Detta innebär att rättighetens ställning i förmånshänseende kan komma att försämrats, se vidare 5.33a Förordnande om avtalsrättigheter.

Ledningsrätt

Vid upplåtelse av ledningsrätt bör tillses att den ledningsrätt som tillskapas motsvarar den äldre rätt som upphört att gälla. Vid omvandling ska ledningsrätten vara identisk med inskriven rätt.

Ska kravet i 5 kap. 7 § tredje stycket tillgodoses genom ledningsförrättning bör ledningsrättsfrågan normalt inte begränsas enbart till det område som ska överföras. Det är med hänsyn till ledningsägarens intressen och en rationell publicering angeläget att ledningsfrågan avser en ur dessa synpunkter lämplig sträckning. För avgörande av frågans omfattning bör kontakt tas med ledningsägaren. Om ledningsrättsfrågan utvidgas till att även avse sådana fastigheter som inte berörs av fastighetsregleringen, kan det ibland vara lämpligt att dela upp ledningsrättsfrågan på skilda förrättningar. På så sätt kan den ena förrättningen avse fråga om ledningsrätt på det område som berörs av fastighetsregleringen, medan den andra förrättningen kan avse fråga om ledningsrätt för resterande del av ledningens sträckning. Se vidare 7.11 Ledningsrättsåtgärd.

Inom trakter där mer intensiv fastighetsbildningsverksamhet är att vänta bör LM verka för att befintliga kraftledningsservitut mera allmänt omvandlas till ledningsrätt. Genom sådan förberedande sanering underlättas framtida fastighetsbildningsåtgärder.

Nytt avtal

I praktiken förekommer att kraftledningens ägare träffar nytt avtal med ägaren till den fastighet som tillförts det område där ledningen finns. Ledningens ägare är därvid tillförsäkrad rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark, varför hinder enligt 5 kap. 7 § tredje stycket inte föreligger att meddela fastighetsbildningsbeslut. När uppgift om

fastighetsbildningen införts i fastighetsregistret kan inskrivning ske av den upplåtna rättigheten. Därvid ska avtalet inges i original till IM (23 kap. 2 § första stycket i JB).

Avser det nya avtalet upplåtelse av servitut, gäller alltid formkraven i 14 kap. 5 § JB. Avser upplåtelsen nyttjanderätt, som ska inskrivas, måste skriftlig upplåtelse ske (7 kap. 10 § första stycket JB). Upplåtelse kan ske ensidigt av fastighetsägaren.

Om en rättighet inte är inskriven, är en fastighetsägare enligt 7 kap. 11 § första stycket första meningen JB skyldig att göra förbehåll för rättigheten vid överlåtelse av den belastade fastigheten. Sådant förbehåll medför enligt andra meningen att rättigheten gäller mot den nye ägaren. Sker inte förbehåll finns risk att rättigheten upphör att gälla. Överlåtaren blir då enligt 7 kap. 18 § JB skadeståndsskyldig gentemot rättighetshavaren. Synliga rättigheter, t.ex. för luftledningar, gäller dock mot en ny ägare även vid bristande förbehåll. Detta är innebörden av 7 kap. 14 § första stycket JB.

Kraftledningsservitutens omfattning

Kraftledningsservitut är normalt inte geografiskt avgränsade till den upphuggna ledningsgatan, utan avser även enligt säkerhetsföreskrifter sidoområden utanför den egentliga ledningsgatan. Servituten innehåller normalt även rätt att ta väg för tillsyn, underhåll och reparationer av ledningen.

Servituten har generellt ansetts kunna tolkas så vid fastighetsbildning att de kan beröra område, vars avstånd till närmast strömförande ledningstråd understiger 50 meter. Detta bör även beaktas när intyg lämnas om kraftledningsservitut berör viss delningslott. Samråd bör ske med vederbörande kraftverksintressents lokalförvaltning. Med lokalförvaltningen kan också samråd ske för att träffa överenskommelse om ett mindre, generellt avstånd för vissa ledningar, t.ex. ledningar av orts- och gårdslinjekaraktär.

5 kap. 8 § Fastighetsskydd

8 § Vid fastighetsregleringen iakttages att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får icke ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot förordnande enligt 8 kap. att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.

Förarbeten: Prop. 1969:128 del B s. 378 ff.

Introduktion

I denna paragraf föreskrivs två villkor för att fastighetsreglering ska få ske. Det ena (det s.k. ändamålsvillkoret) innebär att vid fastighetsreglering ska iakttas att varje däri ingående fastighet får en sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Det andra villkoret (det s.k. storleksvillkoret) innebär att fastigheten inte får ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Bestämmelser om beräkning av graderingsvärde finns i 5 kap. 9 § FBL.

Bestämmelserna drar upp gränserna för hur stora ingrepp som genom fastighetsreglering får göras i fastighet mot ägarens vilja. Paragrafen ska skydda fastighet från att rent fysiskt bli mindre lämpad för avsett ändamål. Den ska också begränsa möjligheterna till att såväl minska som öka en fastighets graderingsvärde.

En fastighetsreglering i allmänhet ska leda till en förbättring av fastighetsbeståndet totalt sett men den innebär inte någon garanti mot att enskilda berörda fastigheter försämras. Skyddsreglerna i bestämmelsen gäller inte enbart vid marköverföring utan vid all fastighetsreglering, således även vid servitutsbildning. Tillämpningen sker individuellt, för varje berörd fastighet.

Rättsfall: Bedömning för varje fastighet

HovR V Sv, 1975–12–18, UÖ 127 (LM ref 75:13) Lämplighetsprövning och bestämmelserna i 5 kap. 8 § FBL hade tillämpats på bruksningsenhet istället för fastighet. Förrättningen återförvisades därför till LM.

När förrättningen berör samfällad mark, ska bestämmelsen i 5 kap. 8 § om fastighets graderingsvärde tillämpas på de enskilda delägarfastigheterna. Även om en överenskommelse inte kan uppnås mellan sökanden och samtliga delägare kan – med hänsyn till att andelar i samfällad mark i allmänhet utgör en ringa andel i en fastighets värde – relativt omfattande marköverföringar genomföras tvångsvis från samfällad mark utan stöd av medgivanden från delägarfastigheternas ägare.

Reglerna i 5 kap. 8 § första och andra meningarna är dispositiva och kan åsidosättas genom överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3. Även i sådana fall där den sökta åtgärden inte är mera ingripande än att den skulle vara tillåten enligt 5 kap. 8 § används överenskommelse i stor utsträckning.

Bestämmelserna i 5 kap. 8 § ska tillämpas även vid servitutsbildning. Om bestämmelser om servitut har meddelats i fastighetsindelningsbestämmelser

i en detaljplan är enligt 7 kap. 1 § fjärde stycket 5 kap. 8 § inte tillämplig på sådana servitut.

Vid prövning av en fastighetsreglering som sker utan stöd av medgivande ska en proportionalitetsbedömning göras i varje enskilt fall utifrån egendomsskyddet i 2 kap 15 § RF. Ett avgörande meddelat 2018-10-08 i HD, (målnummer T 1523-17), slår fast att FBLs prövningar inte tillgodoser den grundlagsstadgade proportionalitetsbedömning som ska göras i varje enskilt fall vid intrång i egendom, läs vidare i avsnittet 5.4.1b.

Fastighets användningssätt - ändamålsvillkoret

Vid fastighetsreglering iakttas enligt 5 kap. 8 § första meningen att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Vid denna prövning ska varje fastighets lämplighet efter fastighetsregleringen jämföras med dess lämplighet före.

På grund av fastighetsägares egna önskemål, bestämmelser i detaljplaner eller andra markanvändningsreglerande bestämmelser är fastighetsregleringen ofta inriktad på att ge fastigheter en ny utformning för ett nytt ändamål. Det är då med hänsyn till det nya ändamålet som fastighetens lämplighet ska bedömas (se prop. 1969:128 s. B 379).

Rättsfall: Reglering av samfällig väg

HovR V Sv, 1983–06–13, UÖ 11 (LM ref 83:25) I förrättningen överfördes samfällig vägmark som blivit otjänlig för sitt ändamål. Den hade varit ansluten till riksväg som byggts om. Anslutning kunde inte längre ske. Regleringen kunde genomföras enligt 5 kap. 8 § FBL sedan vägservitut bildats på mottagarfastigheten i en sträckning som medgav anslutning till riksvägen.

Rättsfall: Småbåtshamn

MÖD 2015-02-17 F 7094-14 (LM ref 15:38), (MÖD 2015:48). Ej PT. Fastighetsskyddet i 5:8 hindrade en tvångsvis överföring av mark inom DP med ändamålen vattenområde och vattenområde med bryggor eftersom fastigheten helt förlorar ett av sina ändamål genom åtgärden.

Prövningen av 8 § första meningen ska inte enbart inriktas på de direkta konsekvenserna av själva storleksförändringarna utan hänsyn ska också tas till de konsekvenser för den avstående fastigheten som den mottagande fastighetens användningssätt kan få. Det kan t.ex. gälla miljöstörningar. Inverkan av den mottagande fastighetens användningssätt får dock inte vara alltför obetydlig för att den ska kunna beaktas.

Storleksförändringar - storleksvillkoret

Enligt 5 kap. 8 § andra meningen får fastighet inte ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt – minusjämkning – eller ökas i sådan omfattning – plusjämkning – att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Bestämmelsen utgör en komplettering till huvudregeln i första meningen.

Fastighetens graderingsvärde är summan av graderingsvärdena för de områden som tillhör fastigheten enskilt och fastighetens andel i motsvarande värde för samfälligheter som den har andel i. Beträffande graderingsvärde, se 5.9.1 Graderingsvärde.

I de flesta fall är situationen sådan att LM utan formlig officialvärdering kan bedöma om villkoren är uppfyllda eller inte. Även i de fall värdeuppskattningar behövs är det ofta tillräckligt att göra dem översiktligt.

Minskning av graderingsvärde

Vad beträffar möjligheterna att minska fastighet gäller att fastighets graderingsvärde i princip inte får undergå någon väsentlig minskning på grund av fastighetsreglering. Härigenom torde fastighetsägarna erhålla tillräckliga garantier mot kännbara ingrepp i deras innehav av fast kapital samtidigt som möjlighet till viss minskning inte utesluts, i fall där en sådan är påkallad.

Det ligger i sakens natur att små fastigheter i allmänhet bör relativt sett kunna minskas mer än stora fastigheter. Den faktiska minskningen blir ändå obetydligt (prop. 1969:128 s. B 381). Vid tillämpning av minskningsregeln ska man göra en helhetsbedömning av vad åtgärden innebär. Stort avseende bör fästas vid verkningarna för de enskilda rättsägarna. Om deras ställning inte nämnvärt påverkas negativt bör den rent värdemässiga ändringen tillmätas mindre betydelse (prop. 1969:128 s. B 381). Minskningens effekt uttryckt i värdeförändring hos fastigheten blir därvid en av många faktorer som får inverka på bedömningen (jfr NJA 1998 s. 62 (Lm ref. V98:1)).

Anm.

För bedömningen av om en minskning av fastighets graderingsvärde är väsentlig fanns i äldre rätt vissa processuella begränsningar. I förarbetena till FBL sägs att reglerna i JDL kan tjäna till ledning på det sättet att en minskning, som skulle ha varit möjlig att genomföra enligt äldre rätt, knappast böra kunna karakteriseras som väsentlig (prop. 1969:128 s. B 381).

Dessa tidigare begränsningar är:

1. 8 kap. 1 § JDL, som tillät en minskning med 5 %.
2. 6 kap. 8 § FBLS, som tillät en minskning med 10 % vid ägoutbyte i stad.
3. 8 kap. 1 a § JDL, som tillät en minskning med 25 % vid ägoutbyte som främjar fastighetsindelningens överensstämmelse med fastställd plan enligt byggnadslagen. På grund av hänvisning i 6 kap. 1 § FBLS gällde 8 kap. 1 a § JDL även inom FBLS:s tillämpningsområde.
4. 13 kap. 2 § JDL, som vid laga skifte tillät en minskning med 25 % av fastigheter avsedda för bostadsändamål eller för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller annat jämförbart ändamål.

Rättsfall: Minskning i absoluta tal kan påverka prövningen

NJA 1998 s. 62 (Lm ref. V98:1). HD godtog upphävande av servitut för järnväg till förmån för en jordbruksfastighet. Minskningen av graderingsvärdet ansågs inte vara väsentlig, även om den skulle anses uppgå till 12 %. HD konstaterade att även en minsknings ekonomiska betydelse i absoluta tal kan vara att beakta när man bedömer om minskningen skall anses väsentlig.

Rättsfall: Storleksvillkoret inom plan

HD 1991-07-03 UÖ 284, NJA 1991 s. 425 (LM ref V89:15). Minskning av graderingsvärde ansågs vara tillåten då området som reglerades var beläget inom detaljplanelagt område och understeg 25% av fastighetens marknadsvärde.

Rättsfall: Driften försvårades

MÖD, 2025-04-30, F 15015-23. Vid en minskning av graderingsvärdet på minst 12 % fann MÖD att driften av åkermarken skulle komma att fördyras väsentligt på grund av de förlängda körvägarna samt att minskningen av graderingsvärdet i absoluta tal skulle bli högst kännbar för fastighetens pågående verksamheter. MÖD ansåg därvid att ett upphävande av servitut för järnvägsöverfart skulle innebära att fastighetens graderingsvärde minskade väsentligt och att åtgärden därmed inte kunde tillåtas (jfr NJA 1998 s. 62).

Rättsfall Storlekstvillkoret inom plan vid klyvning

Svea HovR, 1990–10–08, UÖ 25 (LM ref V90:10) Vid klyvning av fastighet i flera lotter ansågs en största avvikelse innebärande en minusjämkning om ca 25 % vara tillåten. Detta då klyvningen avsåg mark inom detaljplanelagt område som, enligt plan, skulle användas för bebyggelse.

Rättsfall: Stadsägan i Tomelilla

HovR Sk o Bl, 1979–07–05, UÖ 2183 (LM ref 79:53). Genom fastighetsreglering för anpassning till stadsplan avstod en stadsäga ca 2,7 % av arealen. Tidigare hade stadsägan fått avstå mark *dels* genom inlösen enligt 41 § BL, *dels* genom inlösen enligt 8 kap. FBL, tillsammans utgörande ca 25 % av stadsägans ursprungliga areal. Vid bedömningen av om stadsägans graderingsvärde minskades väsentligt genom nu aktuell marköverföring bortsågs helt från tidigare överföringar varför hinder mot fastighetsregleringen inte fanns.

Ökning av graderingsvärde

Fastighet får enligt andra meningen inte heller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. En ökning av fastighets storlek ställer ju vanligen krav på att ägaren fullgör vissa investeringar för att fastigheten ska komma till ändamålsenlig användning och i varje fall inträder skyldighet för ägaren att utge ersättning i pengar för det tillskott av fast kapital han erhåller. Med hänsyn härtill får utökningar inte påtvingas någon i obegränsad utsträckning. Fastighetsägarna torde vanligen inte motsätta sig förstärkningar, men det behövs ändå en spärr för att hindra att någon underkastas förpliktelser som han har svårt att fullgöra. Den begränsning som här gäller är inte lika snäv som i fråga om minskning av fastighet.

Anm.

Så länge ökningen håller sig inom ramen för 5 kap. 8 § är 5 kap. 20 § inte tillämplig. Om ökningen går utöver vad som är möjligt enligt bestämmelsen krävs medgivande av fastighetsägaren enligt 18 § första stycket 3. I den situationen är 5 kap. 20 § tillämplig, så att i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äger motsvarande tillämpning.

Inlösen

Utvidgad minusjämkning kan även ske utan stöd av överenskommelse enligt reglerna om inlösen i 8 kap. 1 § och 8 kap. 4 §. ska fastighet eller del därav avstås genom inlösen, sätts bestämmelserna i 5 kap. 8 § första och andra meningen om skydd mot minusjämkning ur kraft enligt tredje meningen. Däremot gäller paragrafens skyddsregler mot plusjämkning även vid inlösen. Fastighet kan således aldrig utan medgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren.

5 kap. 8a § Genomförande av detaljplan

8 a § Mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900) får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om upphävande av servitut som besvärar sådan mark. Bestämmelserna i 7 och 8 §§ utgör inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafikanläggning som avses i 14 kap. 18 § plan- och bygglagen. Lag (2010:1003).

I 5 kap. 8 a § finns bestämmelser som utvidgar möjligheterna att i vissa fall genomföra fastighetsreglering oberoende av samtycke från de sakägare som berörs av åtgärden. De intressen som 5 kap. 7 och 8 §§ ska tillgodose – fastighetens fortsatta lämplighet och byggnadernas bestånd – behöver inte tillvaratas på samma sätt eller i samma omfattning, när fastighetsregleringen sker i vissa fall för genomförande av detaljplan.

När kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan har kommunen rätt att genom inlösen enligt PBL förvärva mark som är avsatt till allmän plats. Kommunen har motsvarande rätt när det gäller upphävande av servitut i sådan mark. I dessa fall kan bebyggd mark överföras och fastighet minskas utöver vad som är tillåtet enligt 8 §.

Övriga bestämmelser i FBL ska tillämpas även på dessa fall. Om t.ex. servitut ska bildas för allmän trafikanläggning genom område för enskilt bebyggande fordras ändå enligt 7 kap. 1 § att servitutet ska vara av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Se vidare prop. 1991/92:127 s. 66 f.

Inlösen, upphävande och bildande av servitut

Inlösen av mark för allmän plats

Enligt 5 kap. 8 a § första meningen får mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 13 § första stycket PBL överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§. Bestämmelsen avser överföring av mark, som enligt detaljplan ska användas för allmän plats för vilken kommunen är huvudman. Sådan marköverföring ska kunna ske genom fastighetsreglering även om den skulle stå i strid med bestämmelserna i 5 kap. 7 eller 8 § och berörda sakägare inte har samtyckt till åtgärden.

Upphävande av servitut

Enligt andra meningen gäller bestämmelsen i första meningen även i fråga om upphävande av servitut som besvärar sådan mark. Någon enstaka gång kan en fastighetsregleringsåtgärd, som innebär att ett servitut upphävs, stå i strid med bestämmelserna i 5 kap. 7 eller 8 §. Åtgärden ska likväl kunna företas, om den mark som belastas av servitutet enligt detaljplan ska användas för allmän plats för vilken kommunen är huvudman.

Bildande av servitut

Bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ utgör enligt tredje meningen inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafikanläggning som avses i 14 kap. 18 § PBL. Bestämmelsen i tredje meningen syftar på sådana fall då det i en detaljplan finns bestämmelser om att mark som är avsedd för enskilt bebyggande ska användas även för en allmän trafikanläggning. Enligt 14 kap. 18 § PBL ska i sådana fall den som ska

vara huvudman för anläggningen förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i berörd fastighet, om fastighetsägaren begär det.

5 kap. 8b § Genomförande av järnvägsplan

8 b § Mark som enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg får inlösas för järnvägsändamål får överföras genom fastighetsreglering trots bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om bildande av servitut på sådan mark och upphävande av servitut som besvärar sådan mark. Lag (1995:1650).

Reglering av mark till järnvägsfastighet

Mark som enligt LBJ får lösas in för järnvägsändamål får enligt 5 kap. 8 b § första meningen överföras genom fastighetsreglering trots bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§.

Bestämmelsen syftar till att underlätta genomförandet av järnvägsplan och innebär undantag från byggnadsskyddet i 5 kap. 7 § och fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § för reglering av mark inom järnvägsplan.

Enligt 4 kap. 1 § LBJ får mark, som enligt fastställd järnvägsplan ska användas för järnväg som tillgodoser ett allmänt ändamål, inlösas av den som ska bygga järnvägen. Järnvägsplan är enligt 2 kap. 1 § LBJ obligatorisk för allt byggande av järnväg – förutom industrispår och hamnspår uteslutande på egen fastighet samt för byggande av tunnelbana och spårväg i de fall det finns en detaljplan för området och byggnationen ska ske i enlighet med planen.

Ett alternativ till inlösen är att ta i anspråk järnvägsmarken genom fastighetsreglering. Genom bestämmelsen i 5 kap. 8 b § kan fastighetsreglering av mark för allmänt järnvägsändamål göras utan hinder av 5 kap. 7 och 8 §§. Det är sålunda möjligt att ta i anspråk mark oavsett hur stor minskningen blir av fastighetens graderingsvärde.

Bildandet och upphävandet av servitut

Bestämmelsen i första meningen gäller enligt andra meningen även i fråga om bildande och upphävande av servitut som besvärar sådan mark.

Enligt 2 kap. 1 § LBJ får järnvägsplan upprättas för avstängning av järnvägs korsning. Det är alltså inte obligatoriskt i sådana fall, men i och med att en järnvägsplan upprättas kan servitut avseende rätt att korsa järnvägen upphävas utan hinder av 5 kap. 8 § FBL.

5 kap. 8c § Inlösen av onyttiga markområden

8 c § Om en del av en fastighet efter sådan fastighetsreglering som avses i 8 b § inte lämpligen skulle kunna användas tillsammans med fastigheten i övrigt eller självständigt, skall fastighetsdelen på fastighetsägarens begäran genom fastighetsregleringen överföras till den fastighet som järnvägen skall byggas på. Lag (1995:1650).

Om en del av en fastighet efter sådan fastighetsreglering som avses i 5 kap. 8 b § inte lämpligen skulle kunna användas tillsammans med fastigheten i övrigt eller självständigt, ska fastighetsdelen enligt 5 kap. 8 c § på fastighetsägarens begäran genom fastighetsreglering överföras till den fastighet som järnvägen ska byggas på.

Bestämmelsen gör det möjligt för fastighetsägare att kräva inlösen av markområden som blir onyttiga efter järnvägsintrång.

Det bör påpekas att bestämmelserna i 3 kap. FBL gäller vid en sådan förrättning, dvs. det allmänna lämplighetskravet för järnvägsfastigheten ska vara uppfyllt. Enligt prop. 1995/96:2 s. 46 bör det dock kunna förutsättas att de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. som regel inte kommer att medföra hinder för den fastighetsbildning som kan bli följden av inlösenbestämmelsen.

5 kap. 9 § Graderingsvärdering

9 § I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen. Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till områdets avkastning och marknadsvärde.

Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det. Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfällad mark. *Lag (1971:917).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.9.1 Graderingsvärde

Fastighetsreglering innebär att fastighetsindelningen förändras. Som ett underlag för planeringen av förändringarna och för att se till att fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § är uppfyllt, behövs ett mått genom vilket man kan jämföra såväl olika markområden som enskilda fastigheters förändrade markinnehav. Jämförelsen sker med utgångspunkt från markens uppskattade värde, marken *graderas*.

Graderingsvärdering är ingen obligatorisk åtgärd utan ska endast förekomma då den är nödvändig. Behov av graderingsvärdering kan uppstå av två skäl som, i viss mån, är beroende av varandra.

1. Det första och vanligaste skälet är för kontroll av förändringar av en fastighets storlek (5 kap. 8 §, jämför även 11 kap. 4 § för klyvningsfallet.)
2. Det andra skälet är att graderingsvärdering kan behövas som underlag för planering av marktilldelningen.

Kontroll av storleksförändringar

En prövning enligt 5 kap. 8 § blir i princip alltid aktuell när en fastighet förändras tvångsvis. Någon formell värdering behövs inte i de fall LM direkt kan konstatera om fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § är uppfyllt eller inte. Även i de fall värdeuppskattningar måste göras är en viss översiktlighet möjlig, eftersom syftet med värderingen är att vara underlag för prövningen av ett villkor, där även andra faktorer än det exakta värdet har betydelse.

Anm.

Reglerna i 5 kap. 8 § är dispositiva. Detta innebär emellertid inte att graderingsvärdering kan uteslutas. Vid minskning av en fastighets graderingsvärde utöver vad reglerna i 5 kap. 8 § medger måste överenskommelse träffas mellan fastighetsägarna i enlighet med 5 kap. 18 § första stycket 3. Enligt tredje stycket första meningen ska en sådan överenskommelse upprättas skriftligen. För rätten att lämna sådant medgivande gäller enligt andra meningen samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Detta innebär bl.a. – om den fastighetsägare som avstår mark är gift – att samtycke enligt 7 kap. 5 § första eller tredje styckena ÄktB ska finnas. Ömen ökning medges, som är större än vad som tillåts

enligt 5 kap. 8 §, ska enligt 5 kap. 20 § första meningen de regler tillämpas, som i vissa fall innebär inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom, t.ex. enligt JFL.

Om det krävs tillstånd eller någon annan myndighetsprövning vid ett förvärv genom köp, ska enligt 5 kap. 20 § andra mening frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. Detta innebär att graderingsvärdebedömningar kan vara nödvändiga även vid överenskommelse, om de behövs för att avgöra om reglerna om inskränkningar och underställningsplikt är tillämpliga.

Planering av marktilldelning

De flesta fastighetsregleringar gäller en bestämd yrkad åtgärd som berör enbart två fastigheter. Något behov av att genom gradering göra värdejämförelser för att styra marktilldelningen uppstår normalt inte i dessa fall. Om marköverföringen berör flera fastigheter och kan genomföras på olika sätt, kan det emellertid bli nödvändigt att göra en graderingsvärdering. Detta gäller särskilt för större omregleringsföretag för jord- och skogsbruk. I dessa fall ska LM förutsättningslöst ta ställning till hur den nya fastighetsstrukturen ska utformas. En fastighetsbildningsplan enligt 4 kap. 25 § första stycket andra meningen behöver då upprättas som grund för fastighetsbildningen. För att olika markområden ska kunna göras jämförbara vid skiftesläggningen är graderingsvärdering med varierande detaljeringsgrad nödvändig.

Graderingsvärden ska i första hand bestämmas för de områden (parceller) som ingår i regleringen. Uppdelningen i parceller behöver normalt inte gå längre än att de områden som en fastighet avstår uppdelas i de delar, som ska avträdas till olika fastigheter.

5.9.2 Grunderna för värderingen

Enligt 5 kap. 9 § *andra stycket* ska graderingsvärdet för ett område bestämmas med hänsyn till områdets avkastning och marknadsvärde. Några generella regler för valet mellan avkastningsvärde och marknadsvärde har inte lämnats. Det mera långsiktiga avkastningsvärdet bör enligt motiven till bestämmelsen kunna få en avgörande betydelse vid graderingen. I den praktiska tillämpningen är det dock vanligt att graderingsvärdebedömningen grundas på marknadsvärdet.

Någon särskild bestämmelse om värdetidpunkt finns inte för graderingsvärdet. Av praktiska skäl torde normalt samma värdetidpunkt användas för graderingsvärderingen som för likvidvärderingen.

5.9.3 Långsiktigt perspektiv

Grundprincip

Enligt *första meningen* ska värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Man bortser alltså från byggnad som finns på det område som värderas.

Undantag beträffande mark för jordbruksändamål

Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får enligt *andra meningen* all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det.

Beaktande av tillfälliga förhållanden

Enligt *tredje meningen* beaktas vid värderingen även tillfälliga förhållanden, om inte särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. I tillämpningen har t.ex. förekommit, att man bortsett från att värdet av anläggningar för vatten och avlopp varit olika för olika klyvningslotter (se rättsfallet V90:10 i 5.8 Fastighetsskydd under Storleksförändringar). Vid bedömningen av om särskilda skäl ska anses föreligga bör hänsyn tas till att höga likvider ska undvikas om det är möjligt utan att oönskade storleksförändringar uppkommer.

Skogsmark

Område avsett för skogsbruk ska enligt *fjärde meningen* värderas som om det vore bevuxet med skog, vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt de förhållanden som råder i orten (normalskogsvärdet).

5.9.4 Fastighetens graderingsvärde

Enligt 5 kap. 9 § fjärde stycket utgörs fastighetens graderingsvärde av summan av graderingsvärdena för de till fastigheten enskilt hörande områdena och de på fastigheten belöpande andelarna i motsvarande värden för samfällad mark.

En formlig graderingsvärdering av all mark krävs inte alltid. När det gäller sådana områden som inte berörs av regleringen är det som regel tillräckligt med en överslagsmässig uppskattning av värdet (prop. 1969:128 s. B 400). Detta är fallet vid kontroll av storleksförändring enligt 5 kap. 8 §.

5 kap. 10 § Likvidvärdering

10 § Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranleds av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till någon annan ägare. Ersättning enligt första stycket bestäms på grundval av värdering (likvidvärdering). Lag (1992:1212).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.10.1 Principer för värdering

Mark och andelar i samfälld mark

Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, ska enligt 5 kap. 10 § första stycket *första meningen* skillnaden utjämnas genom ersättning i pengar (s.k. likvid).

Bestämmelsen i 5 kap. 10 § anger *att* ersättning ska betalas. *Hur* ersättningen ska bestämmas regleras i 5 kap. 10 a –11 §§.

Servitutsåtgärd m.m.

Värdeförändring som beror på servitutsåtgärd eller på att byggnad eller annan anläggning övergår till ny ägare ska enligt *andra meningen* utjämnas på samma sätt.

Överföring av fastighetstillbehör

Vid överföring av fastighetstillbehör ska ersättningen bestämmas enligt samma principer som vid fastighetsreglering i övrigt.

5.10.2 Likvid

Det förfarande genom vilket ersättningen bestäms kallas för likvidvärdering. Likvid är synonymt med ersättning.

5 kap. 10a § Bestämmande av ersättning

10 a § Vid värdering av egendom enligt 10 § gäller andra och tredje styckena. Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14, 15, 16, 17 eller 18 § plan- och bygglagen (2010:900) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket tillämpas 4 kap. expropriationslagen med undantag för 1 § andra stycket och, såvitt gäller värdestegring, 2 §. Det ska även tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. Lag (2010:1003).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.10a.1 Värdering

Vid likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 § skiljer man mellan två olika fall som brukar betecknas expropriationsfallen (5 kap.10 a§ andra stycket) och vinstfördelningsfallen (5 kap.10 a§ tredje stycket).

Det här innebär att vid bestämmande av ersättning enligt FBL – och AL – ska LM ta ställning till om situationen i fråga är ett expropriationsfall eller ett vinstfördelningsfall. Den grundläggande tanken är att om det finns andra sätt (än FBL och AL) att tvångsvis förvärva marken i samma syfte så är det ett expropriationsfall. Enligt alla andra lagar är det nämligen ExprL som tillämpas och då ska ersättningen bli densamma även om man i stället tillämpar FBL. Motsatsvis, så är det ett vinstfördelningsfall om markåtkomstregler endast finns i FBL eller AL.

Vinstfördelning vid fastighetsbildning kan aktualiseras vid fastighetsreglering och klyvning. Om det är ett expropriationsfall eller ett vinstfördelningsfall beror på syftet (ändamålet) med åtgärden. Med det menas vad den mark som överförs, upplåts med servitut eller befrias från ett servitut ska användas till. Hur marken har använts tidigare saknar alltså betydelse för bedömningen.

5.10a.2 Expropriationsfallen

Vad som hör till expropriationsfallen

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 14–18 §§ PBL och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv ska bestämmelserna i 4 kap. ExL tillämpas.

Till expropriationsfallen hör också sådan fastighetsreglering mellan en tvångsförvärvare och berörda sakägare som avses i 5 kap. 3 § andra stycket avseende undanröjande av olägenheter i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv (prop. 1991/92:127 s. 68)

Inlösen enligt FBL eller AL är inte expropriationsfall

Inlösen enligt 8 kap. FBL eller 12 § AL räknas inte till expropriationsfallen. Inlösen enligt båda dessa lagrum kan dock beröra mark som kan tvångsförvärvas enligt andra lagregler. Det kan t.ex. vara fråga om allmän

platsmark inom en detaljplan. Sådana situationer räknas till expropriationsfallen, men inte beroende på inlösenmöjligheten enligt AL eller FBL utan på grund av den alternativa tvångsmöjligheten.

Inlösen med stöd av 14 kap. 14–18 §§ PBL

Bestämmelserna i 14 kap. 14 § PBL avser mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats för vilken kommunen är huvudman samt kvartersmark som enligt planen ska användas för annat än enskilt bebyggande, dvs. för olika allmänna ändamål. 15 § gäller mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. 16 och 17 §§ avser allmänna platser för vilka staten är väghållare enligt väglagen. 18 §, slutligen, avser kvartersmark för enskilt bebyggande, som enligt en detaljplan till viss del även ska användas för

- allmän trafikanläggning (betecknas normalt med x, z eller t i detaljplanen),
- trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter (betecknas normalt g i detaljplanen, men endast g för trafikanläggning avses i detta fall) eller
- allmän ledning (betecknas normalt u eller l i detaljplanen, men även c eller h skulle kunna avse ledningar).

Fastighetsbildning (normalt servitut) aktualiseras endast för allmänna trafikanläggningar. g-områden genomförs enligt AL och ledningsområden enligt LL.

Expropriation

Huruvida yrkandet om fastighetsreglering alternativt skulle ha kunnat genomföras som expropriation får bli en bedömning från fall till fall. De ändamål för vilka tvångsförvärv kan ske genom expropriation framgår av 2 kap. ExL.

Det bör noteras att lagtexten säger att det ska vara *uppenbart* att tvångsförvärv hade kunnat ske. I praktiken torde det vara relativt lätt att skilja ut de uppenbara expropriationsfallen. Det rör sig om fall där stat eller kommun står som förvärvare och ändamålet är klart utsagt i 2 kap. ExL. Möjlighet finns visserligen även för en enskild att få expropriationstillstånd, men detta är mycket sällsynt i tillämpningen och kan därför knappast räknas som ett uppenbart fall.

Annat liknande tvångsförvärv

Vad som menas med ”annat liknande tvångsförvärv” är inte närmare utrett i förarbetena. En bedömning får ske från fall till fall huruvida tvångsrätt hade kunnat utövas enligt någon annan lagstiftning.

Markåtkomst för vägar kan huvudsakligen ske med stöd av AL, ExL och VägL. Fall då mark för väg alternativt hade kunnat tvångsinlösas enligt 12 § AL ska vid tillämpningen av 5 kap. 10 a § inte betraktas som ett tvångsförvärv. När det gäller markåtkomst för andra slags vägar, kan dock frågan uppkomma om det alternativt hade varit möjligt att få till stånd ett tvångsförvärv med stöd av ExL eller VägL.

Markåtkomst för järnvägar, liksom upphävande av överfartsservitut, kan regelmässigt hänföras till expropriationsfallen.

Enligt förarbetena (prop. 1991/92:127 s. 68) räknas till expropriationsfallen även sådan *skadeförebyggande* fastighetsreglering mellan en tvångsförvärvare och berörda sakägare som avses i 5 kap. 3 § andra stycket FBL.

När det gäller markåtkomst för sådana ledningar som avses i LL är FBL inte tillämplig. I sådana fall ska LL tillämpas (se 7 kap. 2 och 11 §§). FBL utgör i detta fall inget alternativ till LL. Ledningsupplåtelse genom fastighetsreglering torde därför endast undantagsvis komma att räknas som ett expropriationsfall.

Expropriationslagens regler

Marknadsvärdeminskning

I de berörda expropriationsfallen ska likvidvärderingen utföras helt enligt reglerna i 4 kap. ExL. Detta innebär att för en fastighet som tas i anspråk i sin helhet ska löseskilling betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Om regleringen innebär överföring av del av en fastighet eller om den avser en servitutsåtgärd, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde som orsakas av fastighetsregleringen (4 kap. 1 § första stycket ExL).

Påslag med 25 procent

På löseskillingen respektive intrångsersättningen ska det göras ett schablontillägg med 25 procent (4 kap. 1 § andra stycket ExL). Syftet med detta påslag är att ersättningen bättre ska motsvara den berörde fastighetsägarens värdering av sin egendom, det som brukar kallas för säljarens reservationspris.

Övrig skada

Enligt 4 kap. 1 § första stycket ExL är fastighetsägaren även berättigad till ersättning för övrig ekonomisk skada som uppkommer genom expropriationen. Motsvarande är särskilt reglerat i 5 kap. 12 §.

Företagsskada och företagsnytta

Olika former av värdepåverkan, som expropriationsföretaget för med sig, ska hanteras enligt den s.k. influensregeln i 4 kap. 2 § ExL. Negativ värdepåverkan kallas företagsskada. Typiska företagsskador är bullerstörningar och andra immissioner från gator och vägar. Positiv värdepåverkan kallas företagsnytta, t.ex. att avståendet av mark för en väg innebär att fastighetens värde ökar genom bättre tillgänglighet.

Företagsskador och företagsnyttor ersätts endast efter en skälighetsbedömning – de s.k. orts- och allmänvanlighetsrekvisiten. En vanlig företagsskada får tålas medan ersättning betalas för större, ovanliga skador. Omvänt får fastighetsägaren tillgodogöra sig vanliga företagsnyttor. Om nyttan bedöms som ovanlig ska dock nyttan dras av från ersättningen.

Något påslag med 25 procent ska *inte* göras på den del av ersättningen som avser ersättning för företagsskada. Något motsvarande undantag gäller inte för företagsnytta. I nyttofallet ska alltså ett påslag göras.

Skadebegränsande åtgärder

Vid likvidvärderingen ska hänsyn tas till reglerna i 4 kap. 1 § fjärde och femte stycket samt 4 kap. 5 § ExL. Den första regeln handlar om att man vid ersättningsberäkningen kan beakta sådana skadebegränsande åtgärder som den exproprierande åtagit sig att utföra. De övriga två bestämmelserna innebär *dels* att den exproprierande inte ska behöva ersätta värden, som han själv har skapat i egenskap av innehavare av nyttjanderätt i fastigheten eller av servitut i denna, *dels* att ersättning inte ska betalas för värden som har tillskapats enbart för att höja ersättningen.

Värdetidpunkt

Genom hänvisningen i 5 kap. 10 a § till 4 kap. ExL ska ExL:s regler om värdetidpunkt och värdejustering vid förhandstillträde tillämpas även vid fastighetsreglering, jämför 4 kap. 4 § ExL.

LM:s utrednings- och upplysningsskyldighet

Observera att det vid fastighetsreglering – till skillnad från vid expropriation – inte gäller något krav på att olika ersättningsregler måste åberopas av sakägarna. LM är skyldig att självmant utreda vilka regler som är tillämpliga i det enskilda fallet.

5.10a.3 Vinstfördelningsfallen

Vad som hör till vinstfördelningsfallen

De s.k. vinstfördelningsfallen är enligt 5 kap.10 a § tredje stycket omvänt definierade. Det är alltså fråga om sådana situationer som inte kan klassas som expropriationsfall. Det ska med andra ord inte vara uppenbart möjligt att lösa in egendomen enligt PBL eller genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv enligt andra lagar än FBL och AL. De enda markåtkomstmöjligheter som finns för dessa fall är alltså exklusivt reglerade i FBL eller i AL.

Till vinstfördelningsfallen hör framförallt följande typfall:

- Tomtbildning, dvs. marköverföring i syfte att nybilda eller utöka fastigheter som är avsedda för bebyggelse. Även servitutsupplåtelser och bildande av gemensamhetsanläggningar för att "utrusta" bebyggelsemark med vägar, ledningar m.m. hör till dessa fall.
- Andra servitutsåtgärder och inrättande av gemensamhetsanläggningar för vägar m.m.
- Omreglering av jord- och skogsbruksfastigheter, dvs. marköverföringar och förändringar av samfällighetsandelar för fastigheter på landsbygden.
- Klyvning, dvs. uppdelning av en samägd fastighet i särskilda lotter på marken för varje delägare.

Vinstfördelning

Vid värdering i vinstfördelningsfallen ska enligt 5 kap. 10 a § tredje stycket 4 kap. ExL tillämpas med två undantag.

- Något schablonpåslag med 25 procent ska *inte* göras.
- Eventuell företagsnytta ska *alltid* ersättas, dvs. någon ”vanlighetsprövning” ska inte göras.

Dessutom ska det tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten, dvs. det ska göras en vinstfördelning.

För att vinstfördelning ska kunna ske, krävs att fastighetsregleringen leder till en vinst. Detta ska garanteras av båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 §. Det kan vara fråga om att mark överförs för att användas för ett ändamål som ger marken ett högre värde än dess marknadsvärde före regleringen. Det kan också vara så att en servitutsåtgärd skapar möjligheter att använda mark på ett mera lönsamt sätt. Ett exempel på det sistnämnda är att tillkomsten av ett servitut är en förutsättning för att bebyggelse ska komma till stand.

Den totala värdeökningen för berörda fastigheter utgör regleringsföretagets båtnad (B), se 5.13 Kostnadsfördelning m.m. Genom att minska båtnaden med kostnaderna (K) får man den vinst (V) som regleringen medför: $V = B - K$.

För att åstadkomma en fördelning av vinsten har LM två redskap till sitt förfogande. Dessa är

- 1) att genom ersättning (likvider) fördela båtnaden av regleringen och
- 2) att fördela ansvaret för regleringsföretagets kostnader mellan berörda fastighetsägare.

Nedbrutet på fastighetsnivå kan resultatet av vinstfördelningen beräknas på följande sätt.

- Båtnaden för en enskild fastighet ska ses som skillnaden mellan värdeändringen och ersättningen. Värdehöjning minus ersättning för den tillträdande och värdesänkning plus ersättning för den avträdande fastigheten.
- Genom att minska denna båtnad med den på fastigheten fallande delen av de gemensamma kostnaderna erhålls den på fastigheten belöpande vinsten av fastighetsregleringen.

Två metoder – direkt och indirekt vinstfördelning

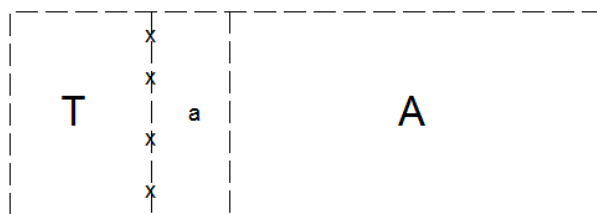
Det finns två olika metoder för att genomföra den beskrivna vinstfördelningen.

En s.k. *direkt fördelning* innebär att vinsten fördelas efter en bestämd ”fördelningsnyckel”, som styr parternas vinstandelar. Då måste man veta hur mycket den avstående fastigheten minskar i värde och hur mycket den tillträdande fastigheten ökar i värde, dvs. hur stor värdeökningen (båtnaden) är. I en direkt fördelning enligt lagens bokstav (*bruttofördelning*) görs sedan först en fördelning av värdeökningen (genom likviden i ett

ersättningsbeslut) och sedan en fördelning av kostnaderna (i ett kostnadsfördelningsbeslut). Båda fördelningarna måste då göras enligt samma fördelningsnyckel. I annat fall kommer vinsten att fördelas enligt en kombination av de valda fördelningsprinciperna.

Exempel

Ett markområde (a) överförs genom fastighetsreglering från fastigheten A till fastigheten T.



Marknadsvärdeminskning för A	10 000 kr
Marknadsvärdeökning för T	70 000 kr
Båtnad (B) (70 000–10 000)	60 000 kr
Kostnader (K)	20 000 kr
Vinst ($V = B - K$)	40 000 kr

Fördelningsnyckel (skälighet): Vi väljer här hälftindelning.

Fördelning av båtnaden (B):

$$B_T = 0,5 \times B = 30\,000 \text{ kr} \quad B_A = 0,5 \times B = 30\,000 \text{ kr}$$

$$\text{Likvid: } 10\,000 + B_A = 40\,000 \text{ kr}$$

Fördelning av kostnaderna (K):

$$K_T = 0,5 \times K = 10\,000 \text{ kr} \quad K_A = 0,5 \times K = 10\,000 \text{ kr}$$

Vilket ger följande vinstfördelning (V)

$$V_A = 40\,000 - 10\,000 - 10\,000 = 20\,000 \text{ kr}$$

$$V_T = 70\,000 - 40\,000 - 10\,000 = 20\,000 \text{ kr}$$

Det vanliga i praktiken är dock att fördelningen förenklas genom att regleringskostnaderna i sin helhet läggs på den tillträdande fastigheten, varefter en direkt fördelning görs av *vinsten* av åtgärden (*nettofördelning*).

Exempel

Med samma grundförutsättningar och samma fördelningsnyckel som i det förra exemplet kan man då konstatera att vinsten 40 000 kr ska delas lika mellan parterna, dvs. 20 000 kr vardera.

Ersättningen (likviden) kan då bestämmas som värdeminskningen för A plus dennes vinstandel

$$10\,000 + 20\,000 = 30\,000 \text{ kr}$$

Resultatet av vinstfördelningen blir då

$$V_A = 30\,000 - 10\,000 = 20\,000 \text{ kr (likvid - värdeminskning)}$$

$$V_T = 70\,000 - 30\,000 - 20\,000 = 20\,000 \text{ kr (värdeökning - likvid - kostnader)}$$

Eftersom slutresultatet blir detsamma är förstås en fördelning netto normalt att rekommendera.

Indirekt vinstfördelning innebär att man inte behöver bestämma värdeförändringarna för de berörda fastigheterna. Likvidvärdet (= ersättningen) bestäms i stället enligt någon klart uttalad värderingsprincip, som i ett normalfall enligt erfarenhet kan anses tillgodose kravet på en skälig vinstfördelning mellan de berörda fastighetsägarna.

Vid en indirekt vinstfördelning är det alltså själva *sättet* att bestämma värdet för den mark som överförs som är avgörande för vinstfördelningen – inte vilken kvotdel som tillfaller varje fastighet. Andelen faller i stället ut indirekt beroende på de berörda fastigheternas värden före regleringen. De mest typiska indirekta metoder som används i praktisk tillämpning är den s.k. genomsnittsvärdeprincipen och den metodik som används vid omarronderingar i skogsmark. Även vid klyvning används en indirekt fördelningsmetod.

Exempel 3

Samma utgångspunkter som i de båda tidigare exemplen, men vid en indirekt vinstfördelning görs inte någon beräkning av de berörda fastigheternas värdeförändringar. Likvidvärdet för området a bestäms i stället enligt en för situationen lämplig princip.

Om denna princip innebär att likvidvärdet (ersättningen) ska vara 45 000 kr och om tillträdaren ska betala förrättningskostnaderna så är vinstfördelningen klar.

Resultatet av fördelningen blir då

$$V_A = 45\,000 - 10\,000 - 0 = 35\,000 \text{ kr}$$

$$V_T = 70\,000 - 45\,000 - 20\,000 = 5\,000 \text{ kr}$$

Eftersom ersättningen vid en indirekt vinstfördelning bestäms utan att fastigheternas värdeförändringar beräknas, kan det inträffa att slutresultatet för en viss fastighet blir negativt. I så fall måste en jämkning göras av ersättningsbeloppet, se 5.11 Jämkning av likvid

Rättsfall: Upphävande av servitut liknade tomtbildning

MÖD, 2015-02-06, F 1769-14, (LM ref V15:1), (MÖD 2015:10). MÖD ansåg att upphävande av servitutet inom detaljplan hade stora likheter med tomtbildning och att utgångspunkten för värderingen av ersättning för det upphävda servitutet skulle bestämmas enligt genomsnittsvärdesprincipen. Justering av beloppet krävdes dock för att ta hänsyn till den överenskommelse om ersättning för gatubyggnadskostnader som fanns samt att servitutet inte fullt ut motsvarade äganderätt.

Skälig vinstfördelning

Grundprincipen för vinstfördelningen är att den ska vara skälig. Vad som är skäligt i detta hänseende får enligt förarbetena avgöras från fall till fall med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en normal frivillig överlåtelse (prop. 1991/92:127 s. 69.)

Tomt för enskilt byggande

Det är huvudsakligen endast ett fall för vilket det finns mer konkreta anvisningar om hur skälighetsbedömningen bör utfalla.

Det gäller fastighetsreglering för överföring av mark som ska ingå i en fastighet för enskilt bebyggande. Sådan överföring kan ske enligt reglerna i 5 kap. eller – om fastighetsindelingsbestämmelser har meddelats i en detaljplan – enligt 8 kap. 4 §. I förarbetena hänvisas till den väl utbildade praxis som finns för hur ersättningen i dessa fall ska bestämmas, den s.k. genomsnittsvärdeprincipen (prop. 1991/92:127 s.69 f.). Genomsnittsvärdeprincipens huvudregel innebär att ersättningen bestäms till det genomsnittliga råtomtvärdet inom den utökade fastigheten. I vissa fall kan det dock bli fråga om jämkning av ersättningen, se 5.11 Jämkning av likvid. Även servitut, som bildas för att komplettera en tomt med tillbehör, t.ex. utfartsvägar, bör behandlas inom ramen för genomsnittsvärdeprincipen. För ledningsupplåtelser fungerar dock inte en arealfördelning enligt genomsnittsvärdeprincipen. I sådana fall får i stället en direkt fördelningsmetod tillämpas.

Klyvning

Även vid klyvning används regelmässigt en indirekt vinstfördelningsmetod som går ut på att ersättningen bestäms med utgångspunkt från klyvningslotternas marknadsvärden *efter* klyvning. På detta sätt kommer vinsten av klyvningen att fördelas mellan delägarna enligt deras andelar i klyvningsfastigheten.

Omarrondering

För större omregleringar av skogsmark finns särskilda metoder utarbetade som bygger på en indirekt vinstfördelning.

Övriga fall

I andra fall än vid tomtbildning, klyvning och omarrondering får vinstfördelningen genomföras genom en direkt metod och efter en skälighetsbedömning i det enskilda fallet. De principer som oftast brukar tillämpas är likadelning, fördelning efter berörda fastigheters värdeförändring och en mer fri skälighetsprövning genom ett påslag på den avträdande fastighetens värdeminskning.

Värdetidpunkt

Även i vinstfördelningsfallen gäller ExL:s regler om värdetidpunkt och om värdejustering vid förhandstillträde (4 kap. 4 § ExL).

Övrig skada

Om ersättning för s.k. övrig skada enligt 5 kap. 12 § blir aktuell ska sådan ersättning endast betalas för den del av skadan som överstiger likvidvärdet inklusive vinstandel.

5 kap. 10b § Avtalsrättighets inverkan

10 b § Om en nyttjanderätt eller ett servitut efter fastighetsregleringen skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7 kap. 13 §, skall likvidvärdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillträdaren, i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för den som har en fordran med bättre rätt än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut, skall den ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen. Lag (1992:1212).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING .

Minskning av likvidvärdet vid förordnande

Om en nyttjanderätt eller ett servitut efter reglering ska fortsätta att gälla i mark eller byggnad till följd av förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 §, ska enligt 5 kap. 10 b § första meningen likvidvärdet minskas. Enligt bestämmelserna i 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § kan LM förordna att en nyttjanderätt eller ett servitut, som tillkommit genom avtal och som belastar avträdande fastighet, ska fortsätta att belasta ett överfört markområde och således gälla i tillträdande fastighet. I vissa fall måste enligt förevarande bestämmelse hänsyn tas till sådant förordnande vid likvidvärderingen. Så är exempelvis fallet om rättigheten är av benefik karaktär eller när vederlaget betalats i förskott, så att tillträdaren inte kan påräkna någon framtida ersättning som svarar mot belastningen. Det kan i sådana fall bli aktuellt att reducera likviden.

Minskning motsvarande belastningen för tillträdaren

Minskningen ska enligt andra meningen motsvara den belastning som rättigheten medför för tillträdaren i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för den som har fordran med bättre rätt än rättigheten.

Fördelning av ersättning mellan sakägarna efter vad som är skäligt

Om likviden inte kan sänkas uppstår en bristsituation, som måste täckas av någon av sakägarna. Kan minskning inte ske fullt ut ska enligt tredje meningen den ersättning som till följd härav ska betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen. Skulle fastighetsregleringen inte medföra så stor vinst, att denna ersättning kan täckas, bör regleringen inte komma till stånd eller i vart fall inte innefatta förordnande enligt 5 kap. 33 a §.

Exempel

Ett område a ska överföras från A till B. Området är belastat med en rättighet som med stöd av 5 kap. 33 a § förordnas bestå efter överföringen.

A är intecknad för 150 000 kr med bästa rätt. Den värdesänkande rättigheten har således ett sämre förmånsläge i A än inteckningen.

A	a	x	B
		x	
		x	
		x	

B ska betala en likvid vid för området. Områdets marknadsvärde utan belastning är 50 000 kr. Om en marknadsmässig avgift utgår för rättigheten bör den inte inverka på området värde. B ska då betala 50 000 kr för området. Värde av A, efter regleringen, beräknas till 100 000 kr.

Om B däremot måste tåla belastningen utan eller med en låg avgift påverkas marknadsvärdet av a. Likviden ska därför sänkas så att den inte blir högre än vad området är värt för B. Det intrång som rättigheten förorsakar bedöms sänka värdet av området med 30 000 kr.

Panträttsskyddet vid fastighetsreglering är utformat så att fordringshavare tillgodoses genom fortsatt panträtt i restfastigheten och genom utgående likvid (se 5.16.) Utgår full likvid (50 000 kr) uppstår således ingen brist utan fordran på 150 000 kr är täckt.

Genom att rättigheten förordnas bestå är värdet av a inte högre än 20 000 kr. En brist på 30 000 kr uppstår. För att täcka denna brist måste ersättningen till A ökas med 30 000 kr (för vidare befordran till panträttshavaren). Bristen ska, i första hand, betalas av den som har nytta av regleringen, vilket i detta fall bör vara B. Om regleringen inte ger denne så stor vinst, att han kan betala 30 000 kr, ska något förordnande inte meddelas.

Om regleringen i sådant fall genomförs utan förordnande, blir likviden till A 50 000 kr men rättigheten bortfaller (7 kap. 29 § JB). Ersättning ska då utgå till rättighetshavaren enligt 5 kap. 12 §. Då uppstår emellertid en snarlik bristsituation (se 5.12.2 Ersättning till rättighetshavare), vilken drabbar rättighetshavaren. I ett sådant läge kan det vara bättre för denne att förordnande meddelas och att han täcker den uppkomna bristen men får behålla rättigheten.

Slutsatsen blir att, om inte någon är beredd att svara för den brist som uppstår, förrättningen inte bör genomföras.

5 kap. 11 § Jämkning av likvid

11 § Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust genom att fastighetens värde minskas utan att han kan få gottgörelse enligt andra bestämmelser eller genom att han ålägges betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas så, att förlusten täckes.

Överstiger den enligt 10 § beräknade ersättningen för vad som genom överföring frångår fastighet i väsentlig mån den värdeminskning som överföringen innebär för fastigheten, skall jämkning ske, om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen användes för förstärkning av fastighet, icke överensstämmer med likvidvärdet, skall jämkning enligt första stycket också ske, såvida det ej medför avsevärd olägenhet för sakägare.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.11.1 Jämkning

Vid s.k. indirekt vinstfördelning (se 5.10a.3 Vinstfördelningsfallen) bestäms likvidvärdet i princip utan hänsyn till de berörda fastigheternas värdeförändringar. Normalt torde värdenivån trots detta komma att ligga i intervallet mellan avträdarens värdeminskning och tillträdarens värdeökning. I vissa fall kan det dock inträffa, att en fastighetsägare blir oskäligt gynnad eller missgynnad av det bestämda likvidvärdet. Ersättningsbeloppet ska då jämkas.

För att täcka förlust

Enligt 5 kap. 11 § första stycket första meningen ska resultatet av den ekonomiska uppgörelsen i vissa fall jämkas, om en reglering genomföres på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust.

Förlust kan uppkomma antingen genom att fastighetens värde minskas och att ersättningen inte förmår täcka denna minskning eller genom att fastighetens värde ökas, men att det ersättningsbelopp som ska betalas överstiger denna ökning. I sådana fall ska ersättningsbeloppet jämkas så att förlusten täcks.

För att kunna bedöma om en viss fastighets båtnad blir negativ, kan behov uppstå av att utföra en båtnadsvärdering. Hur en sådan ska genomföras behandlas i 5.13.1 Fördelning efter vad som är skäligt under Båtnadsvärdering.

Jämkning för att undvika förlust kan bli aktuell även vid fastighetsreglering i skadeförebyggande syfte på initiativ av en tvångsförvärvare, t.ex. vid marköverföring för framdragning av allmän väg över åkermark. Själva marköverföringen – vägen obeaktad – kan i sådana fall sakna båtnad. Båtnaden uppstår i stället genom att vägintrånget minskar. Vid sådan reglering är principen att likviden bestäms utan hänsyn till vägen. En på detta sätt bestämd likvid måste innebära att förlust uppstår för endera fastighetsägaren. Denna förlust täcks då genom jämkning. Enligt 5 kap. 14 § ska sådan jämkning betalas av tvångsförvärvaren.

Av oskälig vinst

Behov av jämkning kan enligt andra meningen undantagsvis uppkomma på grund av att fastighet blivit otillbörligen gynnad, exempelvis när ersättningen för en äga eller en byggnad, som frångår en fastighet, bestäms

efter genomsnittliga förhållanden trots att ägan eller byggnaden rent faktiskt har liten betydelse för fastigheten i fråga.

Genomsnittsvärdeprincipen

Den i praktiken mest vanliga indirekta fördelningsmetoden är den s.k. genomsnittsvärdeprincipen. Enligt huvudregeln ska ersättningen då bestämmas till det genomsnittliga råtomtvärdet inom den utökade fastigheten, se 5.10a.3 Vinstfördelningsfallen. Om värdeminskningen för den avträdande fastigheten är större eller om värdeökningen för tillträdaren är mindre måste dock en jämkning göras så att det inte uppstår någon förlust. I det första fallet blir då ersättningen lika med värdeminskningen för avträdaren och i det andra fallet lika med värdeökningen för tillträdaren.

Vid tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen uppstår behov av jämkning relativt frekvent när mark överförs till eller från en redan bebyggd fastighet. En kontroll av eventuellt jämningsbehov måste dock göras i samtliga regleringsfall.

5.11.2 Jämkning vid överföring av markreserv

Det finns även enligt 5 kap. 11 § andra stycket en tredje orsak till jämkning, som är kopplad till det normala arbetet vid större omregleringsföretag, och gäller situationer där en s.k. markreserv står till förfogande vid regleringen. Enligt denna bestämmelse gäller att, om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen används för förstärkning av fastighet, inte överensstämmer med likvidvärdet, ska jämkning enligt 5 kap. 11 § första stycket också ske, såvida inte detta medför avsevärd olägenhet för sakägare. När reserven anskaffas är det i regel inte möjligt att i detalj bedöma hur denna ska slutligen fördelas mellan olika fastigheter. Jämkningen går ut på att fördela den skillnad som kan uppstå mellan anskaffningskostnaden och likvidvärdet på förstärkningsjorden och kan således avse såväl en vinst som en förlust.

5 kap. 12 § Annan ersättning

12 § Om det vid fastighetsreglering uppkommer sådan skada för sakägare som inte ersätts enligt 10 eller 11 §, skall även den skadan ersättas.

Är innehavaren av en rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit.

Om likvidvärdet inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som inte motsvaras av minskning i likvidvärde enligt andra stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomförs på sådant sätt att ersättningen skall lämnas. Lag (1992:1212).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.12.1 Grundregler

Bestämmelsen i 5 kap. 12 § första stycket är en motsvarighet till bestämmelsen om annan ersättning i 4 kap. 1 § första stycket tredje meningen ExL. Enligt bestämmelsen i 12 § första stycket ska även sådan skada ersättas, som uppkommer vid fastighetsregleringen men som inte täcks av likviden enligt 5 kap. 10 eller 11 §. Eftersom någon minskning i fastighetsvärde inte ska kunna kvarstå efter jämkning enligt 5 kap. 11 §, blir det fråga om annan ersättning enligt ExL:s terminologi. Den rättspraxis som har utvecklats i anslutning till bestämmelsen om annan ersättning i 4 kap. 1 § ExL bör vara vägledande vid tillämpningen av regeln i 5 kap. 12 § första stycket (prop. 1991/92:127 s. 72).

Ersättningen bestäms efter samma principer oavsett om den aktuella regleringen är ett expropriationsfall eller ett vinstfördelningsfall. När övrig skada uppstår i ett vinstfördelningsfall, ska ersättning utgå endast för ekonomisk skada som inte täcks av likviden inklusive vinstandel. Detta innebär att bagatellartade personliga skador, som uppenbarligen ligger inom vinstandelen, inte behöver prövas i detalj (prop. 1991/92:127 s. 72).

Alla sakägare vid fastighetsregleringen är berättigade till ersättning för övrig skada. Det betyder att även innehavare av servitut och den som har nyttjanderätt till en berörd fastighet ska kompenseras för uppkomna skador.

Resterande ekonomisk skada

Syftet med ersättningsposten annan ersättning är att ge berörda sakägare möjlighet att bibehålla samma ekonomiska läge som om någon fastighetsreglering inte hade ägt rum (jämför prop. 1971:122 s. 192). Annan ersättning ska täcka den restskada, som utgörs av skillnaden mellan total ersättningsgill ekonomisk skada och den likvid som utgår.

Ersättning utgår endast för ekonomiska skador. Ideella skador, t.ex. psykiskt lidande, ersätts inte. Detsamma gäller förlust av värden, som inte kan uppskattas i pengar, t.ex. affektionsvärden.

Några generella regler om vad som utgör ersättningsgill övrig skada kan inte lämnas eftersom situationerna där sådan skada kan uppkomma är olika från fall till fall. Ett gemensamt drag för denna typ av skador är att

vederbörande åsamkas antingen ökade kostnader eller minskade intäkter. Grunden för skadeberäkningen är därför en jämförelse mellan två händelseförlopp – den s.k. differensprincipen. Jämförelsen ska göras mellan vad som skulle ha skett om fastighetsbildningsåtgärden inte kommit emellan och vad som kan antas komma att utveckla sig efter genomförandet av åtgärden.

LM:s utredningsplikt

LM ska självmant utreda om ersättning för övrig skada ska lämnas. Om sakägaren inte gör gällande att någon sådan skada som avses i 5 kap. 12 § uppkommit behöver bara en summarisk utredning göras. Frågan om annan ersättning kan dock inte officialutredas på samma sätt som likvidvärderingen. LM blir här på ett helt annat sätt beroende av sakägarnas medverkan i utredningen. Det bör åligga LM att allmänt informera sakägarna om möjligheterna till annan ersättning.

Det står många gånger klart att det uppkommer en skada som ska kompenseras genom annan ersättning. Om inlösen sker av en hel bostadsfastighet, uppkommer t.ex. flyttningskostnader. Vid intrång av vägar eller ledningar i jordbruksmark brukar ersättningen beräknas enligt schabloner och normer. Enligt dessa lämnas i vissa fall regelmässigt annan ersättning.

Om skadan är förutsebar, bör det åligga LM att fullständigt klarlägga ersättningsmöjligheterna. När skada inte utan vidare kan förutses bör LM, efter att ha informerat sakägarna allmänt om ersättningsmöjligheterna, höra efter om det finns ersättningsyrkanden. Om något sådant yrkande inte framställs har LM inte anledning att utreda frågan vidare. Om ersättning yrkas, får LM pröva om skadan är ersättningsgill och i så fall hur stor ersättning som ska lämnas. Det bör normalt vara sakägarens sak att lägga fram nödvändigt värderingsunderlag, t.ex. bokföring eller verifikationer på uppkomna kostnader. Om någon sådan utredning inte kan företes, får beslutet grundas på det tillgängliga underlaget (se prop. 1991/92:127 s.72 f.).

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt vid bestämmande av ersättning för övrig skada enligt 5 kap. 12 § är dagen för LM:s ersättningsbeslut.

Ytterligare information

De berörda frågorna behandlas mer ingående i LMV-rapport 1993:9 (Axlund, Annan ersättning).

5.12.2 Ersättning till rättighetshavare

Minskning av likvidvärde

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första stycket ska det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare enligt 5 kap. 12 § andra stycket första meningen minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit.

Rättighet som upphör att belasta viss mark har inneburit en belastning på fastigheten och bör ha medfört en minskning av fastighetens värde. Likviden bestäms emellertid utan hänsyn till denna minskning, varför en överkompensation skulle ske om fastighetsägaren, vid sidan av rättighetshavaren, skulle få tillgodoräkna sig full ersättning. I likhet med vad som sker vid expropriation ska därför det på själva fastigheten belöpande ersättningsbeloppet minskas med den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit.

Fordringshavares rätt är tillgodosedd på så sätt att han har rätt att ta del av den ersättning som utgår för mark som frångår fastigheten. Ersättningen ska nämligen, när fastighet svarar för fordran, enligt 5 kap. 16 § inbetalas till Lantmäteriet för fördelning av Lst på bl.a. fordringshavare. Ersättning som utgår enligt 5 kap. 12 § omfattas dock inte av bestämmelserna om inbetalning (se 5.16.1 Panträttsskydd). Har rättigheten i fråga inskrivits efter en inteckning och rättigheten därför inte kunnat beaktas vid pantsättningen, finns således risk att panträttshavaren inte får tillräcklig kompensation för den minskade säkerheten.

Minskning av ersättning till rättighetshavare

En minskning av likvidvärdet kan leda till att skada uppstår för fordringshavare med förmånsrätt i fastigheten.

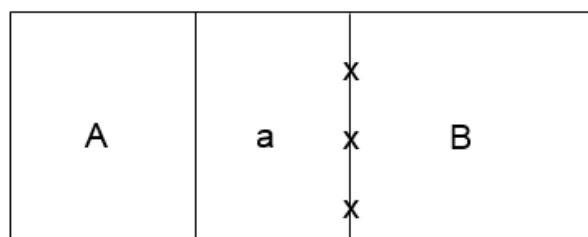
För att säkerställa fordringshavares rätt, ska i den berörda situationen enligt 5 kap. 12 § andra stycket andra meningen ersättningen till rättighetshavaren minskas, om likvidvärdet inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt. Rättighetshavaren får således på grund av sitt sämre förmånsläge själv bära den förlust som uppstår.

Den beskrivna ordningen avser att leda till samma resultat som det speciella förfarande som enligt 5 kap. 24 § och 6 kap. 18 § ExL ska iakttas vid bestämmande och fördelning av expropriationsersättning. På grund av de särskilda förhållanden som råder vid fastighetsreglering och som innebär att ägare till fastighet kanske inte blir berättigad till någon ersättning alls utan i stället blir ålagd ersättningsskyldighet, kan emellertid dessa bestämmelser i ExL inte tillämpas.

Följande exempel får beskriva problemet med ersättning till rättighetshavare. Se även exempel under 5.12.3 Fördelning av ersättningsskyldigheten.

Exempel

Området a överförs från A till B. Inom området gäller en rättighet, vilken inte förordnas bestå efter regleringen utan således upphör till följd av reglerna i 7 kap. 29 § andra stycket JB. Ersättning till rättighetshavaren utgår enligt 5 kap. 12 § första stycket.



Rättigheten sänkte A:s värde från 150 000 till 120 000 kr. Restfastigheten A är värd 100 000 kr. Området a är således värt 50 000 utan och 20 000 med belastning. Likvidersättningen för a bestäms till 50 000 kr. Emellertid ska det likvidvärde som tillgodoräknas A sänkas till 20 000 kr på grund av belastningen. Rättighetshavarens ersättning bestäms till 40 000 kr. Eftersom sistnämnda ersättning bedöms separat behöver den givetvis inte bli lika stor som nedsättningen.

A är intecknad för 150 000 kr. Fordran hade bättre rätt i A än den upphörda rättigheten. Fordran kvarstår i A för 100 000 kr. Resterande 50 000 kr ska täckas av likviden. På grund av nedsättningen uppstår en brist på 30 000 kr. Denna brist ska täckas av rättighetshavaren, varför dennes ersättning sänks till 40 000–30 000 = 10 000 kr.

Anm. beträffande särskilda regler för nyttjanderättshavare

Nyttjanderättshavare (t.ex. arrendatorer) kan beröras av en fastighetsreglering genom att deras rättigheter inskränks eller upphör helt. Enligt 7 kap. 29 § JB upphör t.ex. en avtalsrättighet att belasta mark som frångår en fastighet. Även servitutsåtgärder kan beröra nyttjanderättshavares rätt.

Skyddssystemet för nyttjanderättshavare i FBL skiljer sig i ganska hög grad från de regler som gäller för dem som innehar en rättighet i sin egenskap av fastighetsägare. Systemet skiljer sig också från det som gäller vid expropriation.

En nyttjanderättshavare är t.ex. normalt inte berättigad till ersättning enligt 5 kap. 10 eller 11 §. Undantagsvis kan visserligen sådan ersättning utgå, men detta förutsätter i så fall att en byggnad eller en anläggning, som tillhört nyttjanderättshavaren, övergår i tillträdarens ägo i samband med en marköverföring.

Frånsett den begränsade rätten till likvid ska nyttjanderättshavaren i första hand kompenseras genom att han enligt 5 kap. 33 § tillförsäkras ett nytt utövningsområde för sin rättighet på upplåtelsefastigheten. Vidare kan LM genom ett särskilt beslut enligt 5 kap. 33 a § förordna att rättigheten ska bestå i det område som överförs till annan fastighet.

Nedsättning av vederlag

Om varken förordnande av nytt utövningsområde eller om att rättigheten ska bestå i marken kunnat ske, återstår möjligheterna till nedsättning av vederlaget enligt 7 kap. 30 § andra stycket JB. Enligt denna bestämmelse kan vederlag för rättigheten sättas ned med hänsyn till att rättigheten genom regleringen minskat i värde. En sådan nedsättning förutsätter att nyttjanderätten bara delvis berörts av regleringen och att nyttjanderättshavaren inte i förekommande fall begagnat sig av sin rätt att i stället säga upp avtalet. Möjligen kan nedsättning också innebära att fastighetsägaren åläggs att betala tillbaka en del av ett vederlag som han eller en tidigare ägare erhållit som förskott. I så fall skulle denna bestämmelse ibland kunna tillämpas också när nyttjanderätten upphör helt.

Fråga om nedsättning enligt denna bestämmelse prövas inte under förrättningen. Nyttjanderättshavaren får i stället – om tvist uppstår – väcka talan mot jordägaren vid FD.

Även när ett förordnande meddelats enligt 5 kap. 33 a § kan vederlagsjämkning bli aktuell. Enligt paragrafens andra stycke andra meningen får LM nämligen föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs.

Restskada enligt 5 kap. 12 §

Vederlagsjämkningen kan emellertid inte alltid ge nyttjanderättshavaren full kompensation. Detta blir i första hand fallet när nyttjanderätten helt upphör – antingen på grund av att den uteslutande är lokaliserad till

regleringsområdet eller därför att nyttjanderättshavaren begagnar sig av sin uppsägningsrätt.

Även när nyttjanderätten delvis kvarstår och jämkning äger rum, kan det återstå skada som inte blivit beaktad. Vid jämkning av vederlaget kan t.ex. hänsyn inte tas till sådana kostnader som uppstår på grund av att en arrendator nödgas lägga om sin produktion eller för att hans anläggningar blir onyttiga eller till den förlust han kan göra genom att nedlagt kapital annars blir onödigt. Dessa återstående skador ska kompenseras genom annan ersättning enligt 5 kap. 12 §.

Bedömningen av återstående skada kan ibland inte göras förrän frågan om vederlagsjämkning eller uppsägning enligt 7 kap. 30 § JB blivit slutligt avgjord genom en dom som vunnit laga kraft. I sådana fall måste förrättningen vila intill dess frågan om ersättning till nyttjanderättshavaren kan tas upp.

Skadeståndet ska i första hand kompensera rättighetshavaren för de förluster som uppstår på grund av att nyttjanderätten upphör i förtid. För tiden efter den avtalade upplåtelseperiodens slut har han som regel inte rätt till någon ersättning.

Om t.ex. en arrenderätt upphör helt under löpande arrendeperiod, bör arrendatorn i första hand få ersättning för arrenderättens värde. Härmed avses enligt förarbetena dess överlåtelsevärde. Detta inbegriper kompensation till arrendatorn för att han under återstoden av den avtalade arrendeperioden inte kan dra nytta av de installationer han gjort på arrendestället, men också i förekommande fall det värde som ligger i att arrendeavgiften är lägre än en marknadsmässig avgift. Skulle det senare vara fallet, blir likvidvärdet för avträdaren av marken i motsvarande mån lägre. Härutöver bör arrendatorn också få kompensation för sådana merkostnader och inkomstförluster som orsakas av att arrendet upphör i förtid.

Flera förfaranden

Den ekonomiska kompensationen till nyttjanderättshavare, som lider skada genom fastighetsreglering, fastställs sålunda vid två skilda förfaranden, avsedda för olika delposter i skaderegleringen.

Det ena förfarandet – vederlagsjämkningen enligt 7 kap. 30 § JB – ligger utanför förrättningen. Detta ankommer på domstol och kan tillämpas på alla slags nyttjanderätter. Vid förordnande enligt 5 kap. 33 a § behandlas dock jämkningen inom förrättningens ram. Det andra förfarandet – bestämmandet av ersättning för övrig skada enligt 5 kap. 12 § – hör däremot alltid till förrättningen.

För jordbruksarrende tillkommer dessutom i vissa fall ett tredje förfarande, som kan ha betydelse för kompensationen till arrendatorn, nämligen avräkningsförfarandet enligt 9 kap. 23 § JB. Detta grundas ofta på en arrendesyn. Vid avräkningen tillgodoräknas arrendatorn de tillträdesbrister som avhjälpits och jordägaren de avträdesbrister som finns kvar.

Arrendatorn kan också tillgodoräknas ersättning för visst förbättringsarbete enligt 9 kap. 21 § JB. Sådana poster för vilka arrendatorn har rätt till ersättning enligt avräkningen kan inte inbegripas i skadeståndet enligt 5 kap. 12 §.

5.12.3 Fördelning av ersättningsskyldigheten

Skyldigheten att betala ersättning, som inte motsvaras av minskning i likvidvärde enligt 5 kap. 12 § andra stycket, fördelas enligt tredje stycket mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomförs på sådant sätt att ersättning ska lämnas. Om det inte är möjligt att urskilja någon särskild nytta i detta avseende, får ersättningsskyldigheten fördelas efter den allmänna nyttan av regleringen enligt principerna i 5 kap. 13 §.

Betalningsskyldigheten

I fråga om betalningsskyldigheten måste först en utredning göras av vilken ersättning som ska utgå, enligt 5 kap. 12 § andra stycket. Som nyss nämnts ska det likvidvärde, som tillgodoräknas en avträdande fastighetsägare, minskas med ett belopp, som motsvarar den värdeminskning som en ersättningsberättigad rättighet inneburit för hans fastighet. Den del av den till rättighetshavaren utgående ersättningen, som på detta sätt motsvaras av en sänkning av likviden, ska belasta mottagaren av området i fråga.

Betalningsskyldigheten för övrig del av ersättningen till rättighetshavaren, liksom ersättning i de fall 12 § andra stycket inte behöver tillämpas, ska enligt 12 § tredje stycket fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till nyttan av att regleringen genomförts på sådant sätt att ersättningen ska utgå.

Exempel

I det under 5.12.2 Ersättning till rättighetshavare redovisade exemplet uppgick skadan för rättighetshavaren till 40 000 kr och rättigheten innebar en värdeminskning för fastigheten med 30 000 kr. Betalningsskyldigheten fördelar sig därmed så, att 30 000 kr belastar mottagaren av området (B) och 10 000 ska fördelas särskilt efter nytta.

Såsom exemplet var utformat höjdes likviden till A med 30 000 för att säkra panträtten. Därmed uppkom den nyss beskrivna fördelningen av betalningsskyldigheten automatiskt. Endast 10 000 återstod för rättighetshavaren och betalningsansvaret för detta belopp fördelas efter nytta.

Innebörden av regeln i 12 § tredje stycket framträder tydligare om panträttsskyddet inte aktualiseras. I en sådan situation svarar B både för likviden till A (20 000 kr) och för 30 000 kr av ersättningen till rättighetshavaren. Resterande 10 000 kr fördelas efter nytta.

5 kap. 12a § Svårbedömd skada

12 a § Efter särskilt yrkande får lantmäterimyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med fastighetsregleringen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som lantmäterimyndigheten bestämmer. Avser regleringen en fastighet som svarar för en fordran, får lantmäterimyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavaren medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne. Lag (1995:1394).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.12a.1 Beslut om särskild förrättning

Talan om ersättning

Det kan ibland vara svårt att uppskatta storleken av vissa skador i samband med fastighetsregleringen. Om sakägare särskilt yrkar på det och det är lämpligt får LM, enligt 5 kap. 12 a § första stycket första meningen, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om ersättning för sådan skada. Bestämmelsen motsvarar 5 kap. 27 § ExL.

Bestämmelsen ska tillämpas med försiktighet med hänsyn till sakägarnas intresse av att få ett snabbt och slutligt avgörande av ersättningsfrågan (se prop. 1991/92:127 s. 54).

Handläggning

Skade- och intrångsfrågor ska slutregleras utan dröjsmål. LM får inte låta bli att ta ställning till en ersättningsfråga bara för att avgörandet är rättsligt komplicerat eller av känslig art. För att en ersättningsfråga ska skjutas på framtiden enligt 5 kap. 12 a § fordras att det verkligen kommer att finnas ett bättre beslutsunderlag i framtiden och att ett uppskov är nödvändigt för att uppnå godtagbar kvalitet på ersättningsbeslutet.

Vid bedömningen av om det är lämpligt att skjuta upp en ersättningsfråga får möjligheterna att i framtiden få tillgång till ett bättre beslutsunderlag vägas mot olägenheterna av att ersättningsfrågorna inte avgörs omedelbart och i ett sammanhang. Om alla berörda sakägare medger att en ersättningsfråga skjuts upp, finns det mindre anledning för LM att motsätta sig detta. Frågan är emellertid inte dispositiv utan LM ska alltid göra en lämplighetsbedömning.

Det är aldrig tillåtet att skjuta upp ett ersättningsbeslut för att avvakta eventuella oförutsebara skador, jämför 5 kap. 12 b §.

Främst skada enligt 12 §

Det är huvudsakligen sådana skador som regleras genom 5 kap. 12 § som berörs av bestämmelsen om att skjuta på skadeprövningen.

Något direkt hinder mot att tillämpa bestämmelsen på sådana skador som ersätts genom likvidvärdet finns inte. Eftersom likviden ska knytas till en värdetidpunkt, som kan ligga långt före den tidpunkt då en uppskjuten skada provas, och eftersom det är marknadsvärdet vid den förstnämnda

tidpunkten som ska bedömas, är det endast i yttersta undantagsfall som det är befogat att invänta sådana kunskaper, som inte var kända vid värdetidpunkten.

I vissa, mer speciella, fall skulle ett uppskov med likvid kunna göra det möjligt att komma till ett mera rättvist resultat än vad som annars är möjligt. I prop. 1991/92:127 (s. 74) nämns som ett exempel ersättning för s.k. företags skada i fall där omfattningen av framtida immissioner är oklar. I tidigare rättspraxis avseende motsvarande bestämmelse i ExL har uppskov med skadeprövningen beviljats beträffande bullerintrång på restfastigheten (NJA 1960 s. 277).

Ny förrättning

Att LM hänvisat sakägare att föra talan om ersättning vid särskild förrättning innebär inte att sådan förrättning alltid kommer till stånd. Om de berörda personerna träffar överenskommelse om ersättningsbeloppet är frågan utagerad och LM behöver inte meddela något ytterligare beslut. Om å andra sidan en ny förrättning begärs, ska den handläggas enligt de förfaranderegler som finns i 4 kap.

Även när det gäller värdering (5 kap. 10–12 §§), fördelning av förrättningskostnader (5 kap. 13–14 §§), ränta, förfallodag och avräkning (5 kap. 15 §) samt betalning (5 kap. 16–17 §§) ska samma regler tillämpas som vid en vanlig fastighetsregleringsförrättning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkten för sådan ersättning som ska utgå i form av annan ersättning utgör enligt förarbetena dagen för det senarelagda ersättningsbeslutet.

För det undantagsfall att den fråga som uppskjutits berör likvidvärderingen, blir emellertid värdetidpunkten som nyss berörts en annan. I enlighet med vad som gäller för övrig del av likviden är värdetidpunkten den tidpunkt som först inträffar – dagen för ersättningsbeslutet eller dagen för tillträde (jämför prop. 1991/92:127 s. 76).

När en uppskjuten ersättningsfråga avgörs har tillträde som regel redan skett. Det blir därför normalt förhållandena vid tillträdet som ska läggas till grund för värderingen. Skadan uppmäts då vid den senarelagda tidpunkten, men prissätts i värdetidpunktens värdenivå. Ersättningen ska sedan enligt 4 kap. 4 § jämkas med hänsyn till den höjning i det allmänna prisläget som skett mellan värdetidpunkten och beslutsdagen. När tillträde har skett ska även ränta utgå, jämför 5.15.3 Ränta på obetald likvid.

Bestämd ersättningsfråga – bestämd sakägare

Om LM finner att det föreligger förutsättningar för att skjuta en särskild ersättningsfråga på framtiden, ska myndigheten hänvisa den ersättningsberättigade att föra talan om ersättning vid särskild förrättning. I ett sådant beslut måste den berörda ersättningsfrågan preciseras noggrant.

Hänvisningen ska rikta sig till viss person och blir därigenom avgörande för vem som senare har rätt att återkomma med ersättningsanspråk och vem som ska stå för ersättningen.

En genomgående princip vid tillämpningen av FBL är att ställningen som sakägare för en fastighet är knuten till äganderätten till fastigheten. Detta gäller emellertid inte när den egentliga förrättningen avslutats och en namngiven person givits hänvisning att senare återkomma med ytterligare ersättningsanspråk (prop. 1991/92:127 s 75). Det är bara den som fått sådan hänvisning – eller dennes rättsinnehavare, t.ex. dödsbo – som senare kan begära att ersättningsfrågan tas upp på nytt. Har fastigheten under mellantiden försålts, kommer den nye ägaren inte att vara sakägare vid den nya förrättningen. Rätten till ersättning är alltså i detta fall inte knuten till fastigheten.

Skyldigheten att betala eventuell ytterligare ersättning ligger, på motsvarande sätt, på den person som skulle ha varit ersättningsskyldig om frågan prövats vid den ursprungliga förrättningen, dvs. den som vid den tidpunkten ägde den fastighet som tillförts mark eller rättighet. Har fastigheten under mellantiden överlåtits till någon annan, kan endast den tidigare ägaren åläggas ytterligare personlig ersättningsskyldighet. En ny ägare kan dock bli berörd genom reglerna om skydd för fordringshavares rätt, se vidare 5.16. Panträttsskydd.

Ansökan inom tio år

Ansökan om särskild förrättning ska enligt andra meningen göras inom den tid, högst tio år, som LM bestämmer.

5.12a.2 Skydd för fordringshavare

Fordringshavares medgivande

Avser regleringen en fastighet som svarar för fordran, får LM enligt 5 kap. 12 a § andra stycket första meningen besluta i enlighet med första stycket endast om fordringshavaren medger det.

Ett uppskovsbeslut kan få konsekvenser för rättsägare, som inte är sakägare vid förrättningen. Det gäller framförallt inteckningshavare i fastigheten. Den rätt att tillgodogöra sig ersättning, som de har enligt 5 kap. 16 § kan genom ett uppskovsbeslut delvis komma att skjutas på framtiden. De har inte några garantier för att den uppskjutna ersättningsfrågan någonsin tas upp på nytt av LM. I många fall kan sakägarna komma att göra upp sinsemellan och någon fördelning av ersättningen enligt 5 kap. 16 § kommer då aldrig till stånd.

Gemensamt intecknad fastighet

Om fastigheten är gemensamt intecknad med annan fastighet, fordras enligt andra meningen de medgivanden i från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § JB. Kraven på sådant medgivande är desamma som för medgivande enligt 5 kap. 16 §.

Oskadlighetsprövning

Medgivande enligt tredje meningen behöver inte inhämtas om ett beslut att undanta en ersättningsfråga från ersättningsbeslutet är väsentligen utan betydelse för fordringshavarna (se prop. 1991/92:127 s. 77). Motsvarande regler gäller enligt 5 kap. 19 § för fordringshavare i tomträtt.

5 kap. 12b § Oförutsebar skada

12 b § Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter fastighetsregleringen och som inte har kunnat förutses vid denna. Lag (1992:1212)

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING .

FBL:s regler är enligt 5 kap. 12 b § inte tillämpliga i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter fastighetsregleringen och som inte kunde förutses vid denna. En motsvarande bestämmelse finns i 1 kap. 7 § ExL.

Utgångspunkten är att alla ersättningsfrågor med anledning av en fastighetsreglering ska prövas och slutgiltigt avgöras vid förrättningen. Syftet med bestämmelsen i 5 kap. 12 b § är att klargöra att oförutsedda skador får prövas genom särskild talan vid domstol enligt gängse skadeståndsrättsliga regler. En eventuell prövning ligger alltså utanför FBL:s kompetensområde och LM är inte behörig att befatta sig med sådan fråga (se prop. 1991/92:127 s. 78).

Själva risken för oförutsedda skador ska dock beaktas vid bestämmandet av den ersättning som utgår vid förrättningen.

5 kap. 12c § Ersättning enligt annan lag

12 c § Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får lantmäterimyndigheten vid fastighetsregleringen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med regleringen men som rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid prövning enligt första stycket tillämpas bestämmelserna i 4 och 15--18 kap. Kostnaden för lantmäterimyndighetens prövning skall betalas av berörda sakägare solidariskt. Om sakägarna inte har kommit överens om något annat, får lantmäterimyndigheten på yrkande av någon av dem besluta att kostnaden slutligt skall fördelas efter de grunder som anges i 13 §. Lag (1995:1394)

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.12c.1 Prövning enligt annan lag

Enligt 5 kap. 12 c § första stycket får LM, om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med fastighetsregleringen, men som rör ett rättsförhållande som normalt inte ska prövas enligt FBL.

Yrkandet måste för att kunna tas upp vara riktat mot en annan sakägare vid förrättningen och avse ett krav på ersättning mot denne. LM ska dessutom avgöra om det är lämpligt att yrkandet tas upp till prövning vid förrättningen.

För att det ska anses lämpligt att ta upp ett sådant yrkande till prövning krävs

- att det aktuella rättsförhållandet ska ha samband med de egentliga förrättningsfrågorna,
- att det ter sig naturligt och ändamålsenligt att behandla yrkandet samtidigt med dessa frågor, samt
- att LM även ska ta hänsyn till andra sakägares intresse av att övriga förrättningsfrågor inte fördröjs.

Bestämmelsen anknyter till motsvarande regel i 5 kap. 3 § ExL, men är i vissa avseenden mer restriktiv.

Rättsförhållanden enligt annan lag

De prövningar som i första hand kan bli aktuella är sådana som ska ske med tillämpning av 32 kap. miljöbalken eller skadeståndslagen.

Ett exempel på en ersättningsfråga, som skulle kunna avgöras enligt bestämmelsen, är olägenheter i form av buller eller sprängningsskador genom arbeten på anläggning för vilken fastighetsreglering sker (s.k. byggskador).

Även frågor om ersättning för tillfälligt upplåtande av mark i samband med regleringsföretagets genomförande, avses kunna prövas enligt lagrummet. Miljöskador, som inte alstras på det ianspråktaga området och således inte utgör företagsskada, men som har anknytning till verksamhet som bedrivs på den tillträdande fastigheten kan också prövas av LM.

Andra exempel kan vara vissa PBL-frågor, t.ex. utfartsförbud (14 kap. 3 § PBL) eller ändrat höjdläge på gata (14 kap. 8 § PBL).

5.12c.2 Prövning enligt respektive lag

Sakprövningen

Vid prövningen enligt 5 kap. 12 c § första stycket tillämpas enligt 5 kap. 12 c § andra stycket första meningen bestämmelserna i 4 kap. och 15–18 kap. Handläggningen ska alltså ske enligt 4 kap.

Om ett beslut som LM har fattat med stöd av 5 kap. 12 c § första stycket överklagas, ska domstolsprövningen ske enligt samma regler som vid överklagande av andra frågor som har prövats vid förrättningen. Det finns inte något utrymme för att tillämpa den särskilda rättegångskostnadsregel som gäller i mål om inlösenersättning m.m., se 16.14 Rättegångskostnad.

Övriga ersättningsregler i 5 kap. är inte tillämpliga beträffande sådan ersättning som beslutas med stöd av 5 kap. 12 c §. Reglerna om likvidvärde, övrig skada, avräkning, förfallotidpunkt och ränta, inbetalning för fördelning osv. ska således inte tillämpas.

Själva skadebedömningen ska göras enligt den lag som annars hade varit tillämplig för den aktuella situationen. Normalt blir det fråga om en rent skadeståndsrättslig bedömning.

LM:s beslut i sådan ersättningsfråga som avser annat rättsförhållande ska sålunda behandlas skild från övriga ersättningsfrågor. Den beslutade ersättningen ska betalas direkt till den skadedrabbade och inte inbetalas för fördelning enligt bestämmelserna i 5 kap. 16 §. Innehavare av pantbrev i de berörda fastigheterna kan således inte rikta några anspråk på ersättningen.

Handläggningen

Vid prövningen av rättsförhållandet gäller att LM inte får gå in på andra ersättningsfrågor än de som sakägarna uttryckligen vill ha prövade. Är parterna överens om vissa sakförhållanden, är detta bindande för LM.

I övrigt bör LM handlägga ersättningsfrågan på samma sätt som frågor om s.k. annan ersättning. LM ska alltså klarlägga vilka faktiska omständigheter som gäller och vilken utredning som behövs. På samma sätt som i frågor om annan ersättning bör det i första hand ankomma på sakägaren att ta fram den skriftliga bevisning som denne har tillgång till. Om sakägarna begär det bör LM också kunna utföra utredningar. LM:s utredningsinsats torde framförallt komma att inriktas på att utarbeta ett värdeutlåtande.

Förrättningskostnaderna

Kostnaden för LM:s arbete ska bäras av de berörda sakägarna, dvs. av parterna i den tvist som prövas. Parterna ska enligt 5 kap. 12 c § andra stycket andra meningen gentemot staten svara för dessa kostnader solidariskt.

Beslut om fördelning av kostnaderna

Beslut av LM

Om sakägarna inte kommit överens om något annat, får LM enligt tredje meningen på yrkande av någon av dem besluta att kostnader slutligt ska fördelas efter de grunder som anges i 5 kap. 13 §. Detta innebär en fördelning med hänsyn främst till den nytta som varje sakägare har av förrättningen och leder normalt till att kostnaderna fördelas på samma sätt som förrättningskostnaderna i övrigt.

Överenskommelse mellan sakägarna

Den inbördes fördelningen mellan parterna har i första hand överlämnats till dem själva att avgöra. LM är bunden av vad sakägarna har kommit överens om, även om avtalet innebär att någon fördelning inte ska ske.

Det är lämpligt att LM, innan myndigheten påbörjar prövningen av den särskilda ersättningsfrågan, fäster sakägarnas uppmärksamhet på kostnadsfrågan och uppmanar dem att träffa överenskommelse om hur kostnaderna ska fördelas. Om sakägarna inte kan enas om kostnadsfördelningen har var och en av sakägarna möjlighet att helt avstå från att få ersättningsfrågan prövad av LM.

5 kap. 13 § Kostnadsfördelning m.m.

13 § Kostnaderna för fastighetsreglering betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen. Om det är lämpligt, får kostnad för särskild åtgärd fördelas för sig. Hade åtgärden kunnat utföras utan samband med regleringen och skulle annan grund för fördelningen av kostnaden då ha gällt, får den grunden tillämpas.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.13.1 Fördelning efter vad som är skäligt

Kostnadsfördelning

Fördelning av kostnaderna med hänsyn till varje sakägars nytta

Kostnaderna för reglering betalas enligt 5 kap. 13 § första stycket av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen.

Fördelningen av de kostnader, som krävs för genomförande av en fastighetsreglering, är ett viktigt moment i fördelningen av regleringsvinsten. Bestämmelserna om kostnadsfördelning finns i 5 kap. 13 och 14 §§.

För klyvning gäller särskilda regler, se 11.10 Förrättningskostnader.

De kostnader som ska fördelas är i första hand förrättningskostnaderna. Till dessa hör enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada som uppstått vid förrättningen.

Kostnadsfördelningen ska därutöver omfatta alla kostnader som lagts ned på gemensamma arbeten som utförts vid förrättningen, t.ex. värdering och anläggningsarbeten. Arbeten som utförs vid sidan av själva regleringen, men som förutsatts vid likvidvärderingen, måste också ingå för att inte vinstfördelningen ska påverkas.

Kostnader som en sakägare ådragit sig för egna utredningar eller juridiskt biträde vid förrättningen är inte förrättningskostnader enligt FBL och ska således inte ingå i kostnadsfördelningen. Detsamma gäller i fråga om sakägars kostnader för inställelse såsom resor, uppehälle och förlorad arbetsförtjänst. Inte heller enskilda omställnings-, fullföljds- och anpassningskostnader är sådana kostnader som ska fördelas enligt 5 kap. 13 §.

Kostnadsfördelningen ska ske efter vad som är skäligt med hänsyn främst till varje sakägars nytta – båtnad – av regleringen. I första hand ska således en nyttobedömning göras, men eftersom det i slutänden handlar om en skälighetsprövning är även inslag av andra fördelningsmetoder möjliga. Nyttobedömningen ska göras för hela de berörda fastigheterna och således inte enbart för de delar av fastigheterna som är direkt berörda av regleringen.

I vissa fall kräver denna bedömning att en båtnadskalkyl görs, se nedan under Båtnadsvärdering. I de flesta fall torde dock en enklare uppskattning

vara tillräcklig. Om båtnaden fördelats efter bestämda andelstal, bör samma fördelning användas för kostnadsfördelningen. Vid större regleringsföretag kan det vara lämpligt att använda schablonmetoder, som t.ex. att fördela kostnaderna efter de inblandade fastigheternas areal eller efter värdet av mark som går i byte.

Fastighet som inte får nytta

En fastighet som inte får någon båtnad av regleringen kan givetvis inte heller åläggas någon kostnad eftersom regleringen då skulle medföra förlust. Detta gäller generellt för alla de regleringar som är att hänföra till de s.k. expropriationsfallen (se 5.10a.2 Expropriationsfallen). I dessa fall är det normalt tillträdaren som ska stå för alla regleringskostnader. Undantagsvis kan avträdaren åläggas att stå för kostnader som denne onödigtvis har förorsakat genom sitt beteende vid förrättningen.

Överenskommelse

Enligt 5 kap. 18 § första stycket 4 får avsteg göras från kostnadsfördelningsprinciperna om det medges av den som åläggs att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelsen från bestämmelsen inte sker i otillbörligt syfte. Med otillbörligt syfte avses t.ex. att kostnaderna lagts på någon som inte förutsätts kunna fullgöra sitt åtagande.

För överenskommelse om kostnaderna gäller vidare samma skydd för panträttshavare som vid avsteg från värderingsprinciperna, se 5 kap. 18 § andra stycket. Eftersom förmånsrätt uppkommer för obetald ersättning för regleringskostnad, som ska utges till sakägare, kan ett åtagande att betala för hög kostnadsandel äventyra panträttshavares säkerhet. Är avvikelsen inte oväsentlig, krävs således dennes medgivande.

Observera att förmånsrätten inte gäller de förrättningskostnader som ska betalas till LM utan endast betalningar mellan sakägarna.

Båtnadsvärdering

Behov av båtnadsvärdering kan uppkomma i följande tre fall:

1. För bedömning av om det s.k. båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § är uppfyllt eller inte.
2. För att utreda om det är nödvändigt med jämkning enligt 5 kap. 11 § första stycket.
3. Som grund för kostnadsfördelning enligt 5 kap. 13 § första stycket.

Båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § är egentligen ett vinstvillkor, eftersom det säger att ”fördelarna ska överväga kostnaderna och olägenheterna”. I 5 kap. 13 § talas det om ”nytta”. Fördelarna (4 §) och nyttan (13 §) är i princip samma sak som båtnad, som alltså båtnadsvärderingen ska syfta till att bestämma.

Det föreligger dock en skillnad mellan punkt 1 och punkterna 2 och 3 ovan. I det första fallet är det båtnaden – fördelarna – för hela regleringsföretaget som avses medan värderingen i de senare fallen syftar till att uppskatta de enskilda fastigheternas båtnad. Skillnaden består i huvudsak av att man i det

senare fallet även tar hänsyn till den likvid som en fastighet utger eller mottar.

En annan faktor, som bör uppmärksammas, är att man vid likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 a § bara kan fördela den marknadsvärdeförändring som regleringen ger upphov till. Värderingen är, åtminstone för avträdande fastighet, kopplad till dess marknadsvärdeminskning. Båtnad i de tre ovan nämnda beräkningarna synes dock vara ett vidare begrepp, vilket man bör ha i åtanke vid likvidvärderingen.

Båtnadsberäkning enligt 5 kap. 4 §

Vid prövningen av båtnadsvillkoret i 4 § ska man bara beakta sådana fördelar som hänför sig till fastighetsindelningen eller markanvändningen. Bedömningen av fördelarna ska avse hela regleringsföretaget. Det är med andra ord summan, dvs. nettot, av de enskilda fastigheternas värdeförändringar som ska bestämmas.

Regleringens fördelar ska vägas mot de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Som kostnad i detta sammanhang ska bara räknas sådana utgifter som belastar sakägarna, såväl gemensamma kostnader – främst förrättningskostnader – som kostnader för s.k. enskilda fullföljdsåtgärder. Med olägenheter menas endast ekonomiska sådana, t.ex. det arbete för från- och tillträde som kan drabba sakägarna utan att direkt medföra några utgifter.

Angående båtnadsprövningen enligt 5 kap. 4 § i övrigt hänvisas till 5.4.1 Båtnadsvillkoret.

Båtnadsberäkning enligt 5 kap. 11 och 13 §§

Båtnadsberäkningen enligt 5 kap. 11 och 13 §§ sker efter samma principer som i 4 §.

Enligt 13 § ska kostnadsfördelningen göras efter fastigheternas nytta. Utgångspunkten för beräkning av en fastighets nytta är den förändring – ökning eller minskning – som regleringen medför av fastighetens värde, minskad med enskilda fullföljdskostnader, omställningskostnader och anpassningsförluster. För att slutligen få den enskilda fastighetens nytta måste man ta hänsyn till likviderna mellan fastighetsägarna. Värdeförändringen ska alltså minskas med den likvid som ägaren ska betala och ökas med den ersättning som ägaren ska ta emot.

En fastighet kan således vid tillämpning av 5 kap. 13 § anses ha nytta av regleringen trots att dess värde minskar, nämligen om likviden överstiger värdeminskningen. Storleken på nyttan i ett sådant fall beror ytterst på vinstfördelningen vid likvidvärderingen.

Båtnadsberäkningen enligt 5 kap. 11 § syftar till att kontrollera att inte någon fastighet lider förlust, dvs. att det uppstår negativ båtnad.

Metodik vid båtnadsvärdering

Det centrala vid båtnadsvärderingen, såväl när man bestämmer regleringsföretagets som de enskilda fastigheternas båtnad, är att bestämma fastigheternas värdeförändring. Värderingen ska ske med hänsyn till fastighetens marknads- och avkastningsvärde.

I första hand bör värderingen utgå från marknadsvärdet. I vissa fall kan det dock vara lämpligt att även ta hänsyn till avkastningsvärdet. Det kan gälla i det fall att avkastningsvärdet ökar med ett större belopp än marknadsvärdet. Ett exempel då detta kan inträffa är överföring av åkermark till en jordbruksfastighet vars ekonomibyggnader och maskiner inte kunde utnyttjas fullt ut före fastighetsregleringen. Efteråt blir åkerarealen bättre anpassad till produktionsmedlen. Det är dock inte säkert att detta slår igenom helt i marknadsvärdet, utan att fastighetens avkastningsvärde ökar med ett större belopp. Det senare beloppet bör i så fall användas för t.ex. prövning av båtnadsvillkoret.

Motsvarande jämförelse kan göras för en avstående fastighet. Avkastningsvärdeminskningen för en jordbruksfastighet är ibland större än marknadsvärdeminskningen. Mellanskillnaden utgår vid expropriation som ersättning för övrig skada. Vid en båtnadsvärdering bör även den övriga skadan medräknas.

Oavsett vilket värdeslag som avses, kan värdeförändringen bestämmas på två sätt. Den ena metoden är att fastigheternas totala värde uppskattas både före och efter regleringen och att värdeförändringen beräknas som skillnaden mellan dessa värden. Den andra metoden är att värdeförändringen bestäms direkt.

Värdet efter regleringen ska grundas på den nya fastighetsindelningen och på förhållandena efter enskilda fullföljdsåtgärder och full anpassning.

Värdet före regleringen ska grundas på den gamla fastighetsindelningen och på förhållandena före regleringens början. Förväntningsvärdena betingade av möjliga förbättringar inom ramen för den gamla fastighetsindelningen bör alltid beaktas.

I praktiken kan ofta båtnadsvärdering till ledning för kostnadsfördelningen förenklas, då det i sådana fall gäller att fastställa de relativa värdeförändringarna. Vid värderingar till ledning för jämkning enligt 5 kap. 11 § första stycket eller bedömning enligt 5 kap. 4 § bör i första hand en överslagsberäkning göras för att se om en noggrannare uppskattning är nödvändig.

5.13.2 Separat fördelning

Fördelning av kostnad för särskild åtgärd för sig

I normalfallet fördelas samtliga kostnader i en och samma fördelning efter nyttan som varje sakägare har av hela regleringsföretaget. Enligt 5 kap. 13 § andra stycket första meningen får emellertid kostnad för särskild åtgärd fördelas för sig om det är lämpligt. Detta blir knappast aktuellt annat än vid större och mer komplicerade regleringar.

Åtgärder som av detta skäl kan bli föremål för separat kostnadsfördelning är t.ex. skogsvägbyggnad, skogsvärdering och torrläggning. Ägare till enbart inägojord bör exempelvis inte drabbas av kostnader för skogsvärdering och skogsägare bör normalt inte delta i kostnaden för torrläggning av åkermark.

Annan grund för fördelningen av kostnad

Om åtgärden hade kunnat utföras utan samband med regleringen och om annan grund då skulle ha gällt, får enligt andra meningen den grunden

tillämpas. Exempel härpå är åtgärd som kunnat genomföras fristående enligt AL. Den omständigheten att åtgärden i stället blivit utförd i samband med fastighetsreglering enligt bestämmelserna i 9 kap. bör inte leda till att bestämmelserna om kostnadsfördelning enligt AL sätts ur kraft (prop. 1969:128 s. B 425).

5 kap. 14 § Fördelning vid tvångsförvärv

14 § Om fastighetsreglering sker i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv, skall förvärvaren efter vad som är skäligt åläggas att betala kostnader enligt 13 § och utge ersättning enligt 12 §, såvida regleringen medför att olägenhet av förvärvet undanröjes, minskas eller förebygges. Skyldighet kan också åläggas honom att betala den merkostnad som föranledes av att jämkning sker enligt 11 § för att hindra att fastighetsägare lider förlust.

Innan någon enligt första stycket ålägges att betala ersättning eller kostnad, skall han få tillfälle att vid förrättningen yttra sig i frågan.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.14.1 Tvångsförvärvares betalningsskyldighet

Kostnader enligt 13 § och annan ersättning enligt 12 §

Om fastighetsreglering sker i samband med expropriation eller liknande tvångsförvärv, ska enligt 5 kap. 14 § första stycket första meningen förvärvaren efter vad som är skäligt åläggas att betala kostnader enligt 13 § och utge ersättning enligt 12 §. Detta gäller under förutsättning att regleringen medför att olägenhet av förvärvet undanröjs, minskas eller förebyggs.

Enligt 5 kap. 3 § andra stycket får expropriand eller annan tvångsförvärvare ansöka om fastighetsreglering i skadeförebyggande syfte. En sådan tvångsförvärvare är inte sakägare. I princip kan endast sakägare åläggas att delta i regleringskostnaderna. Genom bestämmelserna i förevarande paragraf har tvångsförvärvare jämförts med sakägare.

Skälighetsbedömningen ska göras mot bakgrund av åtgärdens skadeförebyggande betydelse för tvångsförvärvaren.

Merkostnad som föranleds av jämkning enligt 11 §

Enligt andra meningen kan också skyldighet åläggas denne att betala merkostnad som föranleds av jämkning enligt 11 § för att hindra att fastighetsägare lider förlust.

5.14.2 Tvångsförvärvares rätt att yttra sig

I 5 kap. 14 § andra stycket finns en bestämmelse om att tvångsförvärvare har rätt att yttra sig, innan denne åläggs att betala ersättning eller kostnad enligt första stycket.

5 kap. 15 § Avräkning, ränta och beslut

15 § Mellan ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen skall lantmäterimyndigheten upprätta avräkning utvisande vad som skall mottagas och utges i ersättningar för varje fastighet. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall avräkningen avse även honom. Avräkningen skall omfatta även kostnad som avses i 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av lantmäterimyndigheten eller blivit slutligt bestämt genom godkännande eller på annat sätt.

För belopp som skall betalas enligt första stycket fastställs förfallodag. Om betalningsskyldigheten behöver fördelas på längre tid, avpassas förfallodagarna så, att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen.

Om betalningen inte sker inom den tid som har fastställts enligt andra stycket, utgår ränta på obetalt belopp från förfallodagen enligt 6 § räntelagen (1975:635). Har tillträde ägt rum före förfallodagen, utgår ränta på ersättningen även enligt 5 § räntelagen från dagen för tillträdet till dess att betalning sker eller förfallodagen inträder. Om tillträde har skett endast delvis och skyldighet att i sådant fall betala ränta på hela ersättningen skulle vara oskälig, får räntebeloppet jämkas. Lag (1995:1394).

En översikt över bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.15.1 Avräkningsförfarandet

Upprättande av avräkning

Vad fastighetsägarna ska motta och utge

När alla ersättnings- och fördelningsfrågor avgjorts, ska enligt 5 kap. 15 § första stycket första meningen en avräkning upprättas som visar vad ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen ska motta och utge i ersättningar för varje fastighet. Den kan fastställas först när LM tagit ställning i de olika ersättningsformerna, dvs. allra tidigast i samband med att ersättningsbeslut meddelas. I avräkningen ska det för varje fastighet framgå vilket belopp, som det vid dagen för ersättningsbeslutet återstår att ta emot eller betala. Trots att flera fastigheter hör till samma ägare, ska avräkningen knyta an till de särskilda fastigheterna. Skälet till det är dels den förmånsrätt som tillkommer betalningsmottagaren som har rätt till ersättning från fastighet, dels den fördelning av ersättning mellan inteckningshavare i fastighet som ska mottaga ersättning som kan komma att bli aktuell enligt 16 § (se 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd). Eftersom annan än fastighetsägare kan beröras av likvidbeslut ska avräkningen även gälla andra som är berättigade till ersättning eller är skyldiga att betala ersättning. Även tvångsförvärvare kan beröras av avräkningen. Även denne kan ju enligt 5 kap. 14 § första stycket åläggas att betala kostnader och utge ersättning. När de särskilda reglerna rörande samfällad mark tillämpas (se 5.17 Förrättning berör samfällighet) bör samfällighet representerad av förvaltningsorgan utgöra en särskild enhet i avräkningen.

I enklare fall, till exempel när en enda form av ersättning förekommer vid regleringen kan särskild avräkning undvaras. Alla behövliga uppgifter tas i dessa fall upp i ersättningsbeslutet och beslutet betraktas då som själva avräkningen.

Vikten av korrekt formulerade ersättningsbeslut

Ersättningsbeslutet och avräkningen är en så kallad exekutionstitel (se 5 kap. 36 § FBL, 1 kap. 1 § och 3 kap. 1 § 6 b UB). Det innebär att en sakägare som inte har fått betalt när ersättningen är förfallen till betalning,

kan vända sig till Kronofogdemyndigheten för att få verkställighet (utmätning) utan att behöva något ytterligare avgörande (ex. domstols dom eller utslag i mål om betalningsföreläggande) under förutsättning att beslutet också har vunnit laga kraft (3 kap. 20 § UB).

För att Kronofogdemyndigheten ska kunna verkställa beslutet krävs att det är formulerat så att det klart och tydligt framgår att

- det finns en förpliktelse (dvs. att ett visst belopp ska betalas),
- det är den mot vilken utmätning söks som ska betala,
- det är den för vilken utmätning söks som har rätt att ta emot betalning, samt att
- tiden för fullgörande av förpliktelsen har inträtt (dvs. beloppet är förfallet till betalning) (1 kap. 1 § UB).

Det är alltså endast uppgifter som framgår av beslutet som kan ligga till grund för verkställighet hos Kronofogdemyndigheten, och oklarheter i något avseende kan leda till nekad verkställighet av beslutet i dess helhet eller i vissa delar (jfr även 5 kap. 2 § UF).

I Lantmäteriets föreskrifter till 5 kap. 15 § FBL (LMVFS 1994:16) anges att följande uppgifter ska anges i avräkningen, eller i ersättningsbeslutet om endast sådant används:

Varje fastighet som skall ta emot eller betala ersättning anges särskilt med uppgift om

1. ägare och adress
2. annan som skall betala och/eller motta ersättning med adress
3. hur betalning skall göras med angivande av förfallodag
4. den ersättning som skall mottas eller betalas samt
5. om ränta skall utgå eller inte utgå och, i förekommande fall, dag från vilken ränta skall utgå.

När ersättning skall inbetalas till myndighet och fördelas enligt 5 kap. 16 § första stycket skall av avräkningen särskilt framgå vilken ersättning som skall utgå för

1. skada enligt 5 kap. 12 §,
2. flyttning ersättning enligt 5 kap. 27 § eller
3. ersättning för successivt tillträde enligt 5 kap. 30 § tredje stycket.

Om någon separat avräkning inte upprättas, skall uppgifterna i första och andra stycket framgå av ersättningsbeslutet.

Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 15 §:

Upprättande av avräkning

I avräkningen skall varje fastighet som skall ta emot eller betala ersättning anges särskilt med uppgift om

1. ägare och adress
2. annan som skall betala och/eller motta ersättning med adress
3. hur betalning skall göras med angivande av förfallodag
4. den ersättning som skall mottas eller betalas samt

5. om ränta skall utgå eller inte utgå och, i förekommande fall, dag från vilken ränta skall utgå.

När ersättning skall inbetalas till myndighet och fördelas enligt 5 kap. 16 § första stycket skall av avräkningen särskilt framgå vilken ersättning som skall utgå för

1. skada enligt 5 kap. 12 §,

2. flyttning ersättning enligt 5 kap. 27 § eller

3. ersättning för successivt tillträde enligt 5 kap. 30 § tredje stycket.

Om någon separat avräkning inte upprättas, skall uppgifterna i första och andra stycket framgå av ersättningsbeslutet.

(LMVFS 1994:16)

Fastighetsanknuten ersättning

Posterna under A–B i sammanställningen nedan utgör i fastigheternas värdetförändringar (inkl. vinst) för berörda fastigheter. Samtliga ersättningsposter ska alltid ingå i avräkningen.

Personanknuten ersättning

Posterna under C–E i sammanställningen nedan utgör ersättning till viss person. Även sådan ersättning ska – med ett undantag – alltid ingå i avräkningen. Undantaget avser flyttning ersättning enligt 27 § (D i sammanställningen). Enligt 27 § kan sådan ersättning regleras separat och i förväg. I så fall ska den frågan inte tas upp på nytt vid avräkningstillfället.

För personlig ersättning som ska betalas av fastighetsägare uppkommer förmånsrätt i dennes fastighet på samma sätt som för fastighetsanknuten ersättning (se 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd). De olika posterna kan därför i princip behandlas som ett enda belopp.

Särskiljning av personlig ersättning och fastighetsanknuten

Det är emellertid viktigt att man i avräkningen skiljer på personlig ersättning till en fastighetsägare och den fastighetsanknutna ersättningen. Detta beror på att enbart ersättningen för värdeminskning ska inbetalas för fördelning mellan fordringshavare enligt bestämmelserna i 16 §. Den ersättning som tillkommer ägaren personligen ska alltid betalas direkt till denne. Enligt Lantmäteriets föreskrift (se ovan) ska ersättningsposter av de slag som faller under C–E i sammanställningen nedan särskiljas, i de fall då inbetalning av ersättningar enligt 16 § ska ske.

Förskott

I den mån förskott utbetalats (posten F enligt sammanställningen) måste hänsyn tas till detta och motsvarande belopp dras från vid den slutliga avräkningen.

Vid det tillfälle beslut om förskott meddelas, ska precis samma regler iakttas som vid den slutliga avräkningen eftersom bestämmelser om förmånsrätt, skydd för fordringshavare etc., gäller i lika hög grad för förskott som för de slutgiltiga ersättningsposterna.

Förrättningskostnaderna

Förrättningskostnaderna (G i sammanställningen) kan ingå i avräkningen om det är lämpligt. I praktiken är en separat hantering av ersättningar och kostnader att föredra.

Ersättning enligt 5 kap. 12 c §

Eventuell ersättning som bestäms med tillämpning av 12 c § ska inte tas med i avräkningen. Sådan ersättning ska överhuvudtaget inte prövas enligt FBL utan enligt den lag som reglerar det särskilda rättsförhållandet.

Vem som ska betala

Vid likvidvärderingen bestäms ersättningen som nettot som fastighetsägaren ska få eller betala. Om flera fastigheter berörs är frågan vem som ska betala till vem. Situationen kan kompliceras av att överenskommelser finns för vissa av deltransaktionerna. Dessutom kan vissa delersättningar redan vara betalda.

Några regler för hur den beskrivna situationen ska hanteras finns inte. LM bör sträva efter att så långt det är möjligt begränsa antalet betalningstransaktioner och således räkna fram nettobelopp.

Hänsyn måste tas till överenskommelser och redan betalda ersättningar i den mån de uppfyller villkoren i 18 §. Av resterande belopp får ersättning som ska tillfalla fordringshavare (se 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd) inte kvittas mot andra belopp så att brist uppstår. För övrigt kan avräkningen utformas på det sätt som är mest praktiskt i den enskilda situationen.

Ägarbyte

När en fastighet byter ägare *under* förrättningen ersätter de nya ägarna de gamla såsom sakägare. Detta får betydelse för vem som ska betala respektive ta emot ersättning (se 4.40 Ägarbyte under förrättning).

Ersättningsbeslut m.m.

Med avräkningen som grund ska LM meddela ett ersättningsbeslut. Av de tidigare redovisade ersättningsposterna måste dock eventuell flyttning ersättning särskiljas, eftersom denna i stället ska redovisas i fastighetsbildningsbeslutet enligt 5 kap. 29 §.

Avräkning ska användas som huvudregel, men kan undvaras i enkla fall som nämnts i avsnittet. För dessa fall ska de uppgifter som ska ingå i stället tas in i ersättningsbeslutet. Beslutet anses därvid innefatta även avräkning.

Annan än fastighetsägare

Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, ska enligt *andra meningen* avräkningen avse även denne.

Kostnad som avses i 5 kap. 13 §

Avräkningen ska enligt *tredje meningen* omfatta även kostnad som avses i 5 kap. 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av lantmäterimyndigheten eller blivit slutligt bestämd genom godkännande eller på annat sätt.

Avräkningsinstrument/sammanställning för avräkning

Nedan redovisas en sammanställning av vilka beloppsposter som kan förekomma och ska redovisas i avräkningen. Redovisningen kan också ses

som en sammanfattning av de ersättningssituationer som berörts i de tidigare avsnitten samt dessutom vissa former av ersättning som behandlas i 5 kap. 24, 27, 30 och 30 a §§. Samtliga lagrum som omnämns i sammanställningen avser 5 kap. FBL.

Avräkningspost	Betalning till	Betalas av
Fastighetsanknuten ersättning:		
A. Likvid enligt 5 kap. 10 §	Ägare av fastighet som avstår resp. område, byggnad etc.	Ägare av mottagande fastighet
Anm. 1 Motsvarande gäller för värdeförändring till följd av servitutsåtgärd. Anm. 2 Jämkning enligt 11 § kan ibland betalas av tvångsförvärvare (14 §). Anm. 3 Övergår nyttjanderättshavares byggnad eller anläggning till annan ägare ska nyttjanderättshavaren erhålla likvidersättning för denna. Anm. 4 Likvidersättning kan vid förordnande enligt 33 a § ibland betalas av annan än mottagaren (10 b §).		
B. Ersättning enligt 24 §	Byggnadens ägare för riven byggnad	Fördelas som regleringskostnad (G)
Anm. 5 Personlig skada vid rivning, se C nedan.		
Personanknuten ersättning:		
C. Ersättning för övrig skada enligt 12 §	Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare	Fördelas särskilt efter nytta (12 § tredje stycket)
Anm. 6 Den del av ersättningen till rättighetshavare som motsvaras av värdeminskning på belastat område betalas enligt A. Anm. 7 Vissa skador kan ibland betalas av tvångsförvärvare (14 §)		
D. Flyttningserättning enligt 27 §	Ägare av flyttad byggnad eller anläggning	Fördelas som regleringskostnad (G)
Anm. 8 Särskild spärr vid kostnadsfördelning (28 § andra stycket)		
E. Ersättning vid successivt tillträde enligt 30 §	Berörd sakägare	Fördelas särskilt efter nytta (30 § tredje stycket)
Förskott:		
F. Förskott vid tillträde enligt 30 § eller förtida tillträde enligt 30 a §	Den som ska erhålla den slutliga ersättningen (A–E)	Tillträdaren
Kostnader:		

G. Förrättningskostnader m.m. enligt 13 §	–	Fördelas efter nytta
Anm. 9 Vissa kostnader kan fördelas särskilt (13 § andra stycket) Anm. 10 Vissa kostnader kan ibland betalas av tvångsförvärvare (14 §) Anm. 11 Även ersättning enligt B och D fördelas enligt 13 §		

Tabell 2 i avsnitt 5.15: Tabell som grundligt redogör för ersättningsposter i avräkningen

5.15.2 Förfallodag

Förfallodag

Förfallodag ska enligt 5 kap. 15 § andra stycket *första meningen* fastställas för belopp som ska betalas enligt första stycket. För att beslutet ska gå att verkställa är det viktigt att förfallodagen anges klart och tydligt. Beslutet går nämligen inte att verkställa förrän ersättningen är förfallen till betalning. Förfallodag kan exempelvis anges till ett visst datum eller till viss tid efter att förrättningen fått laga kraft.

Att ett beslut har fått laga kraft innebär att beslutet inte längre kan bli föremål för en överprövning till följd av ett ordinärt överklagande. Om ett beslut som kan överklagas inte överklagas inom överklagandetiden säger man att beslutet har fått laga kraft. Datumet för laga kraft blir då detsamma som sista dagen i överklagandetiden. Att beslutet har fått laga kraft ett visst datum går därför först att konstatera i efterhand. LM måste vidare beakta bestämmelserna om när en handling har kommit in till myndigheten, se 22 § FL. Om beslutet överklagas gäller motsvarande för överinstansens avgörande. Om överinstansens avgörande inte kan överklagas vinner det laga kraft omedelbart.

I princip engångsbelopp

I normalfallet ska ersättningen utgå i form av ett engångsbelopp. Möjlighet finns dock enligt *andra meningen* att medge betalning med delbetalningar. Om betalningsskyldigheten ska fördelas på längre tid, ska emellertid förfallodagarna avpassas så, att *minst en femtedel* av beloppet betalas årligen.

5.15.3 Ränta på obetald likvid

Dröjsmålsränta

Om betalning inte sker inom den tid som har fastställts enligt 5 kap. 15 § andra stycket, utgår enligt 5 kap. 15 § tredje stycket *första meningen* ränta på obetalt belopp från förfallodagen enligt 6 § räntelagen. Dröjsmålsränta ska alltid betalas vid för sen betalning, om inte överenskommelse träffats om annat.

Räntan beräknas efter en räntefot som motsvarar den vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen med tillägg av åtta procentenheter.

Avkastningsränta

Har tillträde skett före förfallodagen, utgår enligt *andra meningen* avkastningsränta på ersättningen även enligt 5 § räntelagen från dagen för tillträdet till dess att betalning sker eller förfallodagen inträder. Räntan beräknas i detta fall efter en räntefot som motsvarar den vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen med tillägg av två procentenheter.

Avkastningsränta blir normalt aktuell när *förhandstillträde* har skett, dvs. i de situationer då tillträdesdagen ska vara värdetidpunkt för likvidvärderingen. Det kan tilläggas att med tillträde i detta sammanhang avses även det fallet att ett *faktiskt tillträde* skett före det av LM beslutade, kanske t.o.m. långt före förrättningsansökan. Läs mer i Värderingshandboken 1.1.5 Värdetidpunkt, tillträde, jämkning och ränta.

Eftersom tillträde och betalning enligt FBL inte är sammankopplade, kan det bli aktuellt med avkastningsränta utan att det är fråga om något förhandstillträde i egentlig mening. Normalförfarandet vid fastighetsreglering är att tillträdet bestäms till den dag då förrättningen vinner laga kraft. Om förrättningen inte överklagas, sker detta fyra veckor efter avslutningsbeslutet. Sista betalningsdag bestäms emellertid vanligtvis till en senare tidpunkt, bl.a. för att den betalningsskyldige ska kunna förvissa sig om att beslutet är lagakraftvunnet innan han betalar.

Om FBL:s system tillämpas på det beskrivna sättet kommer således tillträde att ske före förfallodagen, vilket innebär att ränta enligt 5 § räntelagen i de berörda fallen ska utgå från tillträdet till dess betalning sker eller dröjsmålsräntan börjar löpa. Ett alternativ är att förlägga tillträdesdagen till en tidpunkt efter förfallodagen.

Överenskommelser om ränta samt beslut om ränta

Full dispositionsfrihet gäller för sakägarna beträffande räntereglerna. Berörda parter kan således med stöd av bestämmelsen i 5 kap. 18 § första stycket 2 komma överens om vilka räntesatser som ska gälla, vilka villkor i övrigt som ska gälla för ränta, eller att ingen ränta ska utgå alls. Råder oklarheter kring sakägarnas avsikt, om det till exempel saknas uppgifter om ränta i överenskommelsen, bör sakägarna ges tillfälle att förtydliga sin avsikt.

Till följd av att det är möjligt att träffa överenskommelser i detta hänseende måste det tydligt anges i ersättningsbeslut vilka villkor som gäller för ränta. I annat fall finns det risk för att sakägarna inte kan få verkställighet för ränta om motparten vägrar att betala. Att det ska anges om ränta ska utgå, och om så är fallet, från vilken dag, följer även av Lantmäteriets föreskrifter till 5 kap. 15 § (LMVFS 1994:16). Se avsnitt 5.15.1 under rubriken ”Vikten av korrekt formulerade ersättningsbeslut”.

Tillträde endast delvis

Om tillträde har skett endast delvis och skyldighet att i sådant fall betala ränta på hela ersättningen skulle vara oskälig, får enligt *tredje meningen* räntebeloppet jämkas.

5 kap. 16 § Förmånsrätt och panträttsskydd

16 § Om en fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för en fordran, skall lantmäterimyndigheten besluta att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning enligt 12 § första stycket, 27 § eller 30 § tredje stycket skall inbetalas till den myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock inte, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om regleringen är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

Inbetalda medel fördelas av länsstyrelsen. Därvid äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion motsvarande tillämpning. Har medel inbetalats för fastighet som i sin helhet inlösts eller eljest tagits i anspråk vid regleringen, har dock innehavare av fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastigheten, rätt att för kapitalvärdet av belopp, som fastställts men ännu ej förfallit till betalning, få utdelning med samma rätt som för fordringen i övrigt. Kapitalvärdet beräknas efter en räntefot av fem procent om året. Sammanträde för fördelningen hålles så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sändes till rättsägarna minst två veckor i förväg.

Även i annat fall än som avses i första stycket får lantmäterimyndigheten förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall utgå med anledning av regleringen, skall ske genom myndighets förmedling. Närmare föreskrifter härom meddelas av regeringen.

Skall medel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga medlen hos den betalningsskyldige. Lag (1995:1394).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.16.1 Panträttsskydd

Inbetalning till myndighet

Fastighet som svarar för fordran

Om en fastighet, som undergår värdeminskning genom reglering eller som helt eller delvis inlöses, svarar för en fordran, ska LM enligt 5 kap. 16 § första stycket *första meningen* besluta att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som inte utgör ersättning enligt 5 kap. 12 § första stycket, 27 § eller 30 § tredje stycket ska inbetalas till den myndighet som regeringen bestämt.

Att fastighet svarar för fordran innebär endera att det finns en legal panträtt i denna eller att fastigheten är pantsatt. Panträttshavare har då förmånsrätt i fastigheten vid exekutiv försäljning av denna enligt UB på grund av utmätning eller konkurs. Förmånsrätten regleras i förmånsrättslagen. Enligt 6 § följer förmånsrätt i fast egendom med

1. fordran som enligt lag är förenad med förmånsrätt enligt denna punkt,
2. inteckning i fast egendom.

I 6 § 1 FörmL anges att förmånsrätt i fast egendom följer med fordran som enligt lag är förenad med förmånsrätt enligt denna punkt. De förmånsrätter som avsågs vid FörmL:s tillkomst finns förtecknade i prop. 1970:142 s. 117. Enligt övergångsbestämmelserna till FörmL punkt 2 och punkt 3 andra stycket ska åtskilliga av de fordringar som tidigare varit förenade med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § HB få behålla sin särställning. Många av

dessa är sannolikt i dag utan intresse för fastighetsbildning. Övriga lagar som reglerar fordran som är förenad med förmånsrätt enligt 6 § 1 FörmL finns intagna i lagboken efter övergångsbestämmelserna till FörmL (efter 17 kap. HB). Speciellt kan nämnas lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning och lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Panträttsupplåtelse av fast egendom regleras i 6 kap. JB. För sådan upplåtelse krävs inteckning i fastigheten. Inteckningsförfarandet regleras i 22 kap. JB.

Inbetalning till Lantmäteriet

Inbetalning av medel enligt ovan ska enligt [18 § FBK](#) ske till Lantmäteriet. De inbetalda medlen fördelas därefter enligt 5 kap. 16 § andra stycket första meningen av Lst enligt reglerna i UB för fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion. Det som blir kvar av ersättningen sedan fordringshavarna tillgodosetts betalas vid fördelningen ut till fastighetsägaren. Det ska av avräkningen eller ersättningsbeslutet framgå att ersättningen ska inbetalas till Lantmäteriet enligt 5 kap 16 § första stycket för fördelning av Länsstyrelsen enligt 5 kap 16 § andra stycket. Det finns [särskilt framtagna instruktioner för rutiner rörande inbetalning/Hantering av medel till Lantmäteriet](#).

Fordringshavare inte sakägare

Fordringshavare är inte sakägare vid förrättning och deras intressen kan inte hindra att en viss fastighetsbildningsåtgärd genomförs. I stället gäller skyddssystemet enligt 5 kap. 16 § första stycket första meningen, som ska garantera att den säkerhet som fastigheten utgör inte försämras. Detta är utformat så att LM självant ska bevaka fordringshavarnas intresse genom beslut om inbetalning till Lantmäteriet av den ersättning som tillkommer fastighetsägare som avstår mark. Den fastighetsägare som är berättigad till ersättning för mark som denne avstår har alltså enligt förevarande bestämmelse inte rätt att få ut ersättningen direkt. Panträttshavarnas intressen ska tillgodoses på det sättet att den värdeminskning som regleringen innebär – och som panträtten också undergår – ska ersätta panträttshavarna. Detta sker genom att dessa får ersättning genom inbetalningsförfarandet och fördelningen enligt UB:s regler. Ersättningen motsvarar försämringen av panträttsunderlaget.

Genom värdeminskningen minskar säkerheten som fastigheten utgör för eventuella fordringar. För att fordringshavare inte ska lida skada har denne därför rätt att ta del av den utgående ersättningen. Säkerheten ligger kvar i den del av fastigheten som består efter regleringen. Summan av denna säkerhet och ersättningsbeloppet ska vara i nivå med säkerheten före regleringen.

För att detta skyddssystem ska fungera krävs att ersättningen åtminstone motsvarar den värdeminskning som fastigheten drabbas av.

Ersättning som ska inbetalas

Den ersättning som i förekommande fall ska inbetalas är enligt 5 kap. 16 § sådan ersättning som tillkommer fastighetsägaren och som inte utgör ersättning enligt 5 kap. 12 § första stycket, 27 § eller 30 § tredje stycket. Det är bara fastighetsanknuten ersättning som kan bli föremål för

inbetalning (se A, B och F i sammanställning under 5.15.1 Avräkningsförfarandet). Inte heller ersättning som utgår enligt 5 kap. 12c § ska inbetalas.

Anm. beträffande ersättning som inte ska inbetalas

Ersättning enligt 5 kap. 12 § första stycket gäller ersättning för sådan skada för sakägare som inte ersätts enligt 5 kap. 10 eller 11 §. Ersättning enligt 5 kap. 27 § avser ersättning för kostnader för flyttning av byggnad eller annan anläggning. Ersättning enligt 5 kap. 30 § tredje stycket utgår, när tillträde inte sker beträffande all egendom som ingår i regleringen och väsentlig olägenhet därigenom uppkommer för sakägare. Sådan ersättning ska regleras direkt mellan sakägarna och i enlighet med beslutet. Det är då fråga om personanknuten ersättning som alltså inte ska omfattas av beslut om inbetalning enligt 5 kap. 16 § första stycket.

Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 16 och 18 §§:

Kontroll av inskrivningsuppgifternas aktualitet

I de fall fastigheters inteckningsbelastning inverkar på prövningen enligt 5 kap. 16 § första stycket eller 5 kap. 18 § andra stycket, skall lantmäterimyndigheten omedelbart innan ersättningsbeslut meddelas kontrollera inskrivningsuppgifternas aktualitet.

(LMVFS 2008:5)

Anm. beträffande kontroll av inskrivningsförhållanden

Genom sitt ansvar att ex officio beakta fordringshavarnas rätt måste LM kontrollera fastighetens inskrivningsförhållanden omedelbart innan ersättningsbeslut meddelas. En kontroll av fastighetsregistret som visar inskrivningsförhållandena på beslutsdagen kan vara otillräcklig beroende på att IM kan ha ärendebalans vilket innebär att ett inskrivningsärende kan ha kommit in till IM men ännu ej blivit registrerat och därför inte syns i registret. Det inkomna ärendet återfinns inte i registret förrän det slutligen handlagts och uppdaterats. Detta sker vanligen en eller flera dagar efter det att ärendet kom in till IM. Det är dock inkomstdatum (inskrivningsdag) som är beslutsdatum. Information om sista registrerade inskrivningsdag finns redovisat i fastighetsregistret. För att säkert veta om ett ärende, som kan påverka bedömningen, har inkommit efter aktualitetsdatum, dvs. efter kl. 12.00 angivet datum, behöver kontroll av inskrivningsförhållandena göras.

LM kan inte förlita sig på att få upplysning av fastighetsägaren att fordringsförhållandena ändrats under pågående förrättning. Fastighetsägaren har inte någon sådan laglig upplysningsplikt. LM kan trots det uppmana fastighetsägaren *dels* att underrätta LM om eventuella inteckningsansökningar under den pågående förrättningen, *dels* att informera sådana fordringshavare om att ansökan om förrättning gjorts.

Om en ansökan om inskrivning inkommit till IM efter fastighetsbildningsbeslutet men innan det vunnit laga kraft kan motsvarande problem uppkomma. Någon efterforskning av LM för att upptäcka sådana inskrivningar är normalt inte nödvändig. Skulle det ändå bli känt är omprövning enligt 27 § FL vid behov ett tänkbart medel.

Medgivande till direkt utbetalning

Förfarandet enligt 5 kap. 16 § första stycket första meningen behöver enligt *andra meningen* inte iakttas, om innehavarna av *samtliga fordringar* för vilka fastigheten svarar medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren.

Medgivarkretsen

Medgivande enligt 5 kap. 16 § första stycket andra meningen kan bli aktuellt att inhämta från samtliga innehavare av fordringar med *särskild förmånsrätt* i berörd fastighet (se ovan under Inbetalning till myndighet).

Av panträttshavare som inte är en bank e.dyl. bör man kräva att denne legitimerar sig genom att visa upp pantbrevet. Anteckning om uppvisandet ska göras i akten.

Anm. beträffande utmätning

När fastighet är utmätt torde inte inhämtande av medgivande från fordringshavarna utan endast inbetalning för fördelning komma i fråga angående likvid vid fastighetsreglering. I detta sammanhang kan därför bortses från utmätningsfordran. Kronofogdemyndigheten bör kontaktas för samordning av förfarandena.

Med legal förmånsrätt avses fordran som enligt lag har bästa rätt i fastighet. Dessa legala förmånsrätter kan alltid antas tillhöra den kategori för vilka regleringen är utan betydelse, såvida regleringen inte innebär att fastigheten helt utplånas (prop. 1969:128 s. B 1120). Frågan om hänsyn till de legala förmånsrätterna vid fastighetsreglering behandlas därför längre fram som ett problem vid utplåning av fastighet.

Den mest betydelsefulla fordringsrätten grundas givetvis på inteckning. Skyddsåtgärderna kan normalt begränsas till inteckningarna i de fall en fastighet minskar i värde men inte utplånas. Med panträtt jämföras enligt 11 § FBLP fordran enligt 5 § JP samt rätt till avkomst eller annan förmån.

Subsidiärt ansvar

Det finns inte något krav på att medgivande ska inhämtas från innehavare av sådan inteckning för vilken fastighet svarar enbart subsidiärt (prop. 1969:128 s. B 1120), när regleringen sker från den subsidiäransvariga fastigheten. Sker regleringen däremot från den primäransvariga fastigheten gäller vanliga regler.

Anm.

När sådant subsidiäransvar för panträtter i stamfastighet uppkommer i avstyckad fastighet genom att denna kommer i annan ägares hand (6 kap. 11 § andra stycket JB), torde visserligen den försålda fastigheten normalt relaxeras tämligen omgående. Subsidiärt inteckningsansvar förhindrar nämligen ny inteckning i fastigheten (22 kap. 2 § andra stycket JB). Undantagsvis kan det dock vid fastighetsreglering – som vid utmätning – förekomma att en fastighet har ett subsidiäransvar och att detta är av påtaglig betydelse för pantens säkerhet. I detta fall utgör varken inbetalning eller medgivande något medel för erforderlig reglering av inteckningarna. För detta ändamål bör vanligen inskrivningsåtgärder, relaxering eller inteckningssanering företas innan fastighetsbildningsbeslut meddelas. Låter fastighetsägaren inte verkställa sådana åtgärder torde han med stöd av motivuttalanden till 4 kap. 8 § (prop. 1969:128 s. B 215) samt 5 kap. 6 § andra stycket kunna hänvisas till att få fastighetsbildningen genomförd som avstyckning och sammanläggning i stället för fastighetsreglering. Enligt motivuttalanden (prop. 1969:128 s. B 1124 och B 1161) gäller 5 kap. 6 § andra stycket även som skydd för fordringshavares rätt. Se även rättsfallet 79:36 i Lantmäteriets rättsfallsregister.

Utplåning av fastighet

Det finns inget hinder mot att en fastighets hela innehåll genom fastighetsreglering överförs till annan fastighet.

Att fastigheten är intecknad utgör inte i och för sig hinder mot att fastigheten utplånas genom att vid fastighetsreglering tömmas på sitt innehåll. Det är emellertid viktigt att inteckningshavares intressen tillvaratas enligt reglerna i 5 kap. 16 § första stycket när det gäller likvidens betalning m.m.

Anm.

Sedan fastighet utplånats genom fastighetsreglering avregistreras den. Inteckningar upphör att gälla i mark och annat som överförs genom fastighetsreglering. Vid utplåning innebär det att inteckningarna helt upphör att gälla. Medför fastighetsregleringen att inteckning helt upphör att gälla sker ingen särskild åtgärd i inskrivningsregistret. Om det är fråga om en gemensam inteckning, som visserligen upphör att gälla i fastighet som avregistrerats, men som fortfarande gäller i en eller flera kvarvarande fastigheter, görs för de kvarvarande fastigheterna en notering om detta i inskrivningsregistret.

Anm. beträffande förkommet pantbrev

Är fastighet intecknad och innehavaren av pantbrevet okänd, t.ex. för att pantbrevet förkommit, får fastigheten inte utplånas utan att inteckningen först dödsats enligt lagen om dödande av förkommen handling. Efter registrering av fastighetsregleringen upphör nämligen möjligheten att döda inteckningen. Fastighetsägare som avstår mark kan få svårt att få ut ersättningsbelopp som inbetalas till Lantmäteriet enligt 5 kap. 16 § första stycket och som svarar mot det förkomna pantbrevet.

Anm. beträffande legala förmånsrätter

Fordringarna i fastighet som helt utplånas kräver särskild uppmärksamhet. Man kan inte bara utreda inteckningarna utan måste också ta särskild hänsyn till legala förmånsrätter. Överförs fastighets hela innehåll genom fastighetsreglering kan man inte pröva fastighetsregleringen vara oskadlig ens för förmånsrätt med allra bästa läge.

Gemensam inteckning

Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom enligt *tredje meningen* de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § JB föreskrivs för relaxation.

Oskadlighetsprövning

Medgivande av rättsägare fordras enligt *fjärde meningen* inte, om regleringen är väsentligen utan betydelse för denne. Genom en översiktlig fastighetsvärdering kan LM uppskatta fastighetens värde efter regleringen. Om det då visar sig att värdet med god marginal täcker förmånsrätten i fastigheten, kan regleringen prövas oskadlig.

Exempel

Vilka panträttshavare som ska lämna medgivande när berörda fastigheter är gemensamt intecknade belyses i följande exempel.

Från Berga 1:4 överförs ett område till Hemmanet 1:2. I Berga 1:2 och 1:4 finns en gemensam inteckning och i Hemmanet 1:2 och 1:3 finns en annan gemensam inteckning.

Inteckningsförhållanden:

Berga 1:2	Berga 1:4
1: 30 000 kr	1: 5 000 kr
2: För båda fastigheterna gemensam inteckning på 20 000 kr	2: För båda fastigheterna gemensam inteckning på 20 000 kr
3: 10 000 kr	3: Arrenderätt
4: Servitutsrätt	4: 10 000 kr

Hemmanet 1:2	Hemmanet 1:3
1: 30 000 kr	1: 10 000 kr
2: För båda fastigheterna gemensam inteckning på 50 000 kr	2: För båda fastigheterna gemensam inteckning på 50 000 kr
3: 30 000 kr	3: 20 000 kr
4: Arrenderätt	

Medgivande till *direkt utbetalning* av likvid till fastighetsägaren erfordras från innehavarna av panträtterna i Berga 1:4 nr 1 och 4, innehavaren av den gemensamt i Berga 1:2 och 1:4 intecknade panträtten nr 2 samt innehavaren av panträtt nr 3 i Berga 1:2 (=panträtt med sämre rätt än den gemensamt intecknade). Ägs Berga 1:2 av annan än ägaren till Berga 1:4 fordras medgivande jämväl från ägaren av Berga 1:2, något makemedgivande krävs däremot inte.

Om regleringen prövas vara väsentligen utan betydelse för panträtt nr 1 i Berga 1:4, påverkar detta inte behovet av medgivanden i övrigt. Om regleringen prövas vara oskadlig jämväl för den gemensamt intecknade panträtten, innebär detta oskadlighetsprövning även beträffande panträtt nr 3 i Berga 1:2. Medgivande erfordras då endast från innehavaren av panträtt nr 4 i Berga 1:4.

Om den överenskomna ersättningen till ägaren av Berga 1:4 *understiger* det överförda området värde kan medgivande till denna avvikelse behöva inhämtas från samma panträttshavare som ska ge medgivande till direkt utbetalning av ersättningen (5 kap. 18 § andra stycket). Om åter ersättningen *överstiger* området värde är det panträttshavarna i Hemmanet 1:2 ävensom innehavaren av panträtt nr 3 i Hemmanet 1:3 som enligt samma lagrum kan behöva lämna medgivande. Genom förmånsrätten för likviden påverkas säkerheten för dessa panträtter. Ägs Hemmanet 1:3 av annan än ägaren till Hemmanet 1:2, fordras medgivande jämväl från ägaren av Hemmanet 1:3, något makemedgivande krävs däremot inte.

Enligt ett särskilt stadgande i 5 kap. 19 § gäller det beskrivna skyddssystemet även för innehavare av fordran i tomträtt.

5.16.2 Fördelning av medel

Av länsstyrelsen

Om medgivande till utbetalning inte föreligger och oskadlighetsprövning inte kan ske måste LM besluta om inbetalning till Lantmäteriet enligt 5 kap. 16 § första stycket. Enligt 5 kap. 16 § andra stycket *första meningen* fördelas inbetalade medel av länsstyrelsen.

Fördelningen sker enligt UB

De inbetalda medlen ska enligt *andra meningen* fördelas enligt bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion. Dessa bestämmelser finns i 13 kap. UB.

När fördelningen har skett, är inteckningen enligt 6 kap. 15 § JB utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp vilket betyder att pantbrevet kommer att gälla för ett belopp som reducerats med hänsyn till den betalning fordringshavare fått. Om innehavare av pantbrevet avstått från sin rätt till betalning, gäller detta emellertid inte vilket framgår av 6 kap. 13 § andra stycket JB.

Fastighet som i sin helhet tagits i anspråk

Om medel inbetalats för fastighet som i sin helhet inlösts eller eljest tagits i anspråk vid regleringen, har enligt *tredje meningen* innehavare av fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastigheten, rätt att för kapitalvärdet av belopp, som fastställts men ännu inte förfallit till betalning, få utdelning med samma rätt som för fordringen i övrigt.

Kapitalvärdet

Kapitalvärdet beräknas enligt *fjärde meningen* efter en räntefot av fem procent om året. De fordringar det här gäller är sådana som ska utgå ur fastigheten med bestämda, i framtiden förfallande belopp. Reglerna om fördelning av inbetalda medel i samband med fastighetsreglering avser i princip endast fordringsbelopp som förfallit till betalning. De fordringar som utan inskrivning har förmånsrätt i fast egendom enligt 6 § FörmL (se 5.16.1 Panträttsskydd) eller enligt övergångsbestämmelserna till denna, förfaller emellertid som regel med visst belopp årligen. Om fastighet som svarar för fordran utplånas genom fastighetsreglering, skulle fordringshavaren förlora sin säkerhet för de i framtiden förfallande beloppen utan att få någon kompensation, om inte förevarande bestämmelse gällde (prop. 1971:180 s. 44 ff.).

Sammanträde för fördelning

Sammanträde för fördelning hålls enligt *femte meningen* så snart det kan ske. Detta sker alltså genom Lst:s försorg.

Kallelse till sammanträde

Kallelse till sammanträdet sänds enligt *sjätte meningen* till rättsägarna minst två veckor i förväg.

5.16.3 In- och utbetalning via Lantmäteriet

In- och utbetalningar genom myndighetsförmedling

Enligt 5 kap. 16 § tredje stycket första meningen får LM förordna att in- och utbetalningar av belopp, som ska utgå med anledning av regleringen, ska ske genom myndighets förmedling även i annat fall än som avses i 5 kap. 16 § första stycket, dvs. även om fordringshavares rätt inte behöver skyddas genom inbetalning för fördelning.

Vid fastighetsregleringar med många sakägare som både ska betala likvider till och erhålla likvider från flera andra sakägare kan LM utnyttja den i denna bestämmelse givna möjligheten att använda Lantmäteriet som mellanhand mellan sakägarna för att få en smidigare handläggning. I sådant fall kan avräkningen förenklas, eftersom man då inte behöver ange till förmån för vilka andra sakägare de olika inbetalningarna sker.

Förordnar lantmäterimyndigheten att in- och utbetalning ska göras genom förmedling av Lantmäteriet enligt tredje stycket och 18 § FBK ska tiden för

inbetalning inte utan Lantmäteriets medgivande sättas senare än tiden för utbetalning till mottagaren av ersättning. Av avräkning eller ersättningsbeslutet ska det framgå att inbetalda medel skall utbetalas genom Lantmäteriets förmedling enligt reglerna i 5 kap 16 § tredje stycket fastighetsbildningslagen. Kontakta sektionen Ekonomiadministration vid Ekonomienheten för aktuell information om inbetalningsrutinen.

Anm. beträffande nedsättning hos Lst

Finns det anledning anta att likvidmottagare kan komma att vägra ta emot beslutad ersättning, bör den betalningsskyldige erinras om möjligheten att nedsätta pengarna hos länsstyrelsen enligt lagen om nedsättning av pengar hos myndighet. I detta fall ska den betalningsskyldige göra inbetalning direkt till länsstyrelsen. Lantmäteriet ska alltså inte användas som mellanhand.

Regeringen meddelar närmare föreskrifter

Enligt *andra meningen* meddelar regeringen närmare föreskrifter om in- och utbetalning genom myndighets förmedling. Enligt 18 § andra stycket FBK ska in- och utbetalningar göras genom Lantmäteriets försorg.

Enligt 26 § tredje stycket FBK ska LM meddela Lantmäteriet om beslutets lagakraftvinnande genom att sända kopia av förordnandet.

Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 16 § tredje stycket:

Inbetalning till Lantmäteriet

Förordnar lantmäterimyndigheten att in- och utbetalning skall göras genom förmedling av Lantmäteriet (5 kap. 16 § tredje stycket fastighetsbildningslagen och 18 § andra stycket fastighetsbildningskungörelsen), skall

1. tiden för inbetalning inte utan Lantmäteriets medgivande sättas senare än tiden för utbetalning till mottagaren av ersättningen,
2. av avräkning eller ersättningsbeslut framgå att inbetalda medel skall utbetalas genom Lantmäteriets förmedling enligt följande: "Beloppet skall inbetalas till Lantmäteriet, 80182 Gävle, postgirokonto nr 1 56 73-7, för utbetalning till sakägare enligt reglerna i 5 kap. 16 § tredje stycket fastighetsbildningslagen.",
3. kopia av avräkning eller ersättningsbeslut omgående sändas in i två exemplar till Lantmäteriets ekonomienhet samt
4. samtliga som är betalningsskyldiga underrättas om vilket belopp vederbörande skall betala in. Med underrättelsen skall följa ett ifyllt inbetalningskort. Underrättelse kan ske genom att kopia av avräkningen eller ersättningsbeslutet skickas till den betalningsskyldige.

(LMVFS 2008:5)

5.16.4 Indrivning

När medel ska betalas in till Lantmäteriet enligt bestämmelserna i 5 kap. 16 § första eller tredje stycket ankommer det enligt 5 kap. 16 § *fjärde stycket* på Lantmäteriet att kräva ut medlen hos den betalningsskyldige. Regeln utesluter inte att en ersättningsberättigad enskild person själv vidtar åtgärder för att ta ut sin fordran.

Om Lantmäteriet driver in en regleringsersättning, kan Lantmäteriet göra gällande den förmånsrätt som tillkommer den ersättningsberättigade enligt 1 § FFL. Det sagda gäller även för det fall att ersättningen förskjutits av

statsmedel och den ersättningsberättigade alltså redan fått betalt för sin fordran (3 § FörmL).

5 kap. 17 § Betalning till eller från en samfällighet

17 § Om samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den.
Detsamma gäller ersättning med anledning av att servitut bildas, ändras eller upphävs.
Förvaltas samfälligheten av en styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som tillkommer samfälligheten, skall ersättningen betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, om inte någon delägare begär att den ersättning som belöper på hans andel skall utbetalas till honom. Endast om en sådan begäran framställs, skall lantmäterimyndigheten i ersättningsbeslutet ange varje delägars andel.
Ersättning som enligt 16 § första stycket skall inbetalas till myndighet skall räknas av innan utbetalning sker till en samfällighetsförening, styrelse eller förvaltare. *Lag (1995:1394).*

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.17.1 Samfällighetsförening

Mark tillförs eller frångår samfälligheten

Om samfälld mark, som förvaltas av samfällighetsförening, berörs av en förrättning, ska enligt 5 kap. 17 § första stycket *första meningen* föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den.

För samfälligheter finns i FBL ett antal specialbestämmelser i syfte att förenkla förfarandet vid förrättningen. I 5.10 Likvidvärdering och 5.10a Bestämmande av likvid behandlas t.ex. vissa regler som ska beaktas vid likvidvärderingen.

När fastighetsreglering berör en samfällighet, ska avräkning och ersättning i princip avse *delägarfastigheterna*. Om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening gäller dock särskilda bestämmelser enligt första meningen. Ersättning som avser den samfällda marken ska i dessa fall utbetalas till föreningen. Någon redovisning i förrättningsbeslutet av hur ersättningen fördelar sig på delägarna erfordras inte. Fördelningen är en intern föreningsangelägenhet.

På motsvarande sätt ska den betalningsskyldighet som uppkommer om samfälligheten t.ex. tillförs mark fullgöras av samfällighetsföreningen. Det medelsbehov som därvid uppkommer får föreningen uttaxera från delägarna enligt vad som föreskrivs i SFL.

Är förvaltningen ordnad på annat sätt än genom föreningsförvaltning enligt SFL eller motsvarande kan ersättning, som samfälligheten ska betala, inte utdebiteras av förvaltningsorganet. Ersättningsskyldigheten åvilar därför varje delägare enskilt efter hans andel i samfälligheten.

Servitut ändras, bildas eller upphävs

Motsvarande gäller enligt *andra meningen* ersättning med anledning av att servitut ändras, bildas eller upphävs.

5.17.2 Andra förvaltningsformer

Utbetalning till styrelse eller förvaltare vid andra förvaltningsformer

Förvaltas samfällighet av styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som tillkommer samfälligheten ska ersättningen enligt 5 kap. 17 § andra stycket *första meningen* betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, såvida inte någon delägare begär att den ersättning som belöper på dennes andel ska utbetalas till honom.

Samfällighetsförening är inte den enda förvaltningsform som kan förekomma för en samfällighet. Förvaltningen kan också vara ordnad t.ex. genom ett av domstol fastställt reglemente enligt den numera upphävda bysamfällighetslagen eller genom en på bystämma eller liknande vald förvaltare (se vidare tablå över skilda typer av marksamfälligheter i Handbok SFL 1.1 Samfällighet enligt FBL). Har styrelsen eller förvaltaren därvid befogenhet att uppbära medel för samfälligheten, får enligt denna bestämmelse samma ordning tillämpas som för samfällighetsförening.

Inte heller i dessa fall föreligger normalt någon skyldighet för LM att i ersättningsbeslutet fördela ersättningen på delägarna, utan detta blir en fråga för förvaltningsorganet. Delägare som anser sig förfördelade får därmed rikta sin kritik mot förvaltningsorganet.

Utbetalning direkt till ägare av fastighet med del i samfällighet

Till skillnad från vad som gäller om förvaltningen sköts av en samfällighetsförening, kan en delägare i de ovan berörda fallen begära att den ersättning som belöper på hans andel i samfälligheten ska betalas ut direkt till honom. Om detta begärs, måste LM enligt *andra meningen* redovisa hur den totala ersättningen fördelar sig på delägarna. Delägare som anser att fördelningen är felaktig kan då överklaga själva ersättningsbeslutet.

En begäran om individuell utbetalning innebär inte att ersättningen måste betalas ut individuellt till samtliga delägare. Ersättningen till andra delägare än den som begärt särskild utbetalning kan fortfarande betalas ut till förvaltningsorganet.

5.17.3 Panträttsskydd

Ersättning som enligt 5 kap. 16 § första stycket ska inbetalas till Lantmäteriet ska enligt 5 kap. 17 § tredje stycket räknas av innan utbetalning sker till en samfällighetsförening, styrelse eller förvaltare.

Om en fastighet har del i en samfällighet som minskar i värde genom en förrättningsåtgärd, påverkar värdeminskningen givetvis också fastigheten. I vissa fall ska LM enligt 5 kap. 16 § första stycket förordna att ersättning till följd av värdeminskningen ska inbetalas till Lantmäteriet för att säkerställa de fordringar som berörda fastigheter svarar för. Fordringsägarnas skydd gäller även när ersättning enligt 5 kap. 17 § ska utbetalas direkt till en samfällighetsförening eller ett förvaltningsorgan. Innan en samlad utbetalning sker ska därför, om detta krävs med hänsyn till bestämmelserna i 5 kap. 16 §, ersättningsbeloppet räknas fram för fastigheter som svarar för fordran. Detta undantag innebär dock inte att något belopp ska utbetalas till en enskild delägare. Vad som inte betalas ut till fordringshavare, t.ex. innehavare av panträtt, ska således enligt huvudregeln utbetalas till samfällighetsföreningen eller i förekommande fall förvaltningsorganet. Man

kan som regel räkna med att en oskadlighetsprövning enligt 5 kap. 16 § första stycket leder till att avräkning enligt detta stycke inte behöver ske (se Landahl-Nordström, s. 238).

5 kap. 18 § Överenskommelse

18 § Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden

1. 4 § första stycket och 5 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som beröres av regleringen medger det,

2. 6 § andra stycket, 7 och 10-12 §§ samt 15 § tredje stycket, om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det,

3. 8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomträtt, även tomträttshavaren medger det,

4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelserna från bestämmelserna icke sker i otillbörligt syfte.

Avser regleringen fastighet som svarar för fordran, får avsteg från 10-14 §§ med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Ägares och tomträttshavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighetsgraderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Sådant samtycke av sambo som avses i 23 § sambolagen (2003:376) krävs dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket samma lag var upptaget på inskrivningsdag när medgivandet gjordes.

Medgivande eller samtycke enligt första stycket till åtgärd som berör samfällad mark skall, om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, lämnas av föreningen i stället för av delägarna. *Lag (2003:380).*

En översikt över bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 Fastighetsreglering.

5.18.1 Dispositionsfrihet

Överenskommelser

Dispositionsfrihet

Civilrättslig lagstiftning är som huvudregel dispositiv och tvingande bestämmelser är undantag från detta. De kapitel i FBL som reglerar förrättningsinstituterna är huvudsakligen av civilrättslig natur. Av lagtekniska skäl framstår emellertid tvångssituationerna som huvudregel och frivilligfallen som undantag i dessa kapitel (se prop. 1969:128 s. B 453). I 5 kap. 18 § första stycket anges därför vilka bestämmelser i 5 kap. 1–17 §§ som är dispositiva. I den mån en lagregel i fortsättningen av kapitlet är dispositiv anges detta särskilt i varje paragraf. Bestämmelser av sådant innehåll finns i 5 kap. 24 och 28 §§.

Dispositionsfrihet för sakägarna vid fastighetsreglering är vidsträckt. I motiven till bestämmelsen i 5 kap. 18 § första stycket har framhållits att förrättningsförfarandet i hög grad kan förenklas om sakägarna ges en vidsträckt dispositionsfrihet (prop. 1969:128 s. B447 f.). Däremot får bestämmelser som tillkommit i det allmännas intresse inte efterges (bl.a. 3 kap.). Om de särskilda villkoren för fastighetsreglering däremot endast har till ändamål att skydda enskilda mot oskäligen ingrepp, har det ansetts stå sakägarna fritt att avstå från en tillämpning av dessa.

Ett medgivande av detta slag utgör ett led i den pågående förrättningen och kan närmast jämföras med en rättegångshandling (jfr prop. 1967:167 s. 98). Medgivandet är en förklaring som är riktad till LM om att sakägaren godtar

att myndigheten avviker från att pröva fråga enligt FBL och istället lägger en överenskommelse till grund för sitt beslut i fråga som finns upptagen i 18 §. Föreligger det inte vid förrättningen något medgivande till avsteg från den prövning som ska göras enligt huvudregeln, ska LM pröva frågan/frågorna enligt huvudreglerna i fastighetsbildningslagen.

Vid en överenskommelse villkorar – underförstått eller uttryckligt – en part sitt medgivande, av att även motparten lämnar ett visst medgivande. Ett lämnat medgivande är bindande, en sakägare kan normalt inte frånträda en överenskommelse ensidigt. Det kan dock framstå som oskäligt om en sakägare inte under några som helst omständigheter kan frånträda ett lämnat medgivande. I vissa fall kan de förutsättningar som gällde när medgivandet lämnades ändrats, något som kan innebära att grunden för medgivande förändrats på ett sådant sätt att det framstår som oskäligt att bundenheten ska bestå, jämför LM ref 14:7.

Beträffande överenskommelses giltighet mot ny ägare, se 4.40 Ägarbyte under förrättning.

Punkt 1

Avsteg får enligt *första punkten* göras från 5 kap. 4 § första stycket, det s.k. *båtnadsvillkoret*, och 5 kap. 5 § första stycket, det s.k. *förbättringskravet*. I dessa situationer kan fastighetsägarna ingå överenskommelse om avsteg från villkoren. Några formkrav för sådana överenskommelser gäller inte.

Bestämmelserna i 5 kap. 4 § andra stycket (*spärr mot successiva regleringar*) och 5 kap. 5 § andra och tredje styckena (*opinionsvillkoret*) har tillkommit inte enbart för att skydda enskild sakägare utan är också av betydelse från allmän synpunkt, varför dispositionsfrihet inte gäller i dessa fall (prop. 1969:128 s. B 448).

Punkt 2

Avsteg får enligt *andra punkten* ske från 5 kap. 6 § andra stycket angående sättet för fastighetsbildningens *genomförande*, 7 § beträffande förbudet mot överföring av *mark med byggnad* och *ersättningsbestämmelserna* i 10–12 §§ samt 15 § tredje stycket. I dessa situationer krävs samtycke av samtliga sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden.

Bestämmelsen i 5 kap. 6 § andra stycket avser sättet för regleringens genomförande. Om syftet med regleringen kan vinnas med olika utföranden, ska regleringen verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämrar. Bestämmelsen motsvarar bestämmelsen om genomförandet av klyvning i 11 kap. 7 §. Bestämmelsen i 6 § andra stycket är alltså dispositiv liksom bestämmelsen i 11 kap. 7 §.

Enligt 5 kap. 7 § får som huvudprincip inte bebyggd mark överföras till annan fastighet eller samfällighet. I bestämmelsen finns undantag härifrån. Dessutom kan sakägare - såväl fastighetsägare som andra sakägare - enligt förevarande punkt ingå överenskommelse om avsteg från paragrafen.

Övriga bestämmelser i denna punkt avser ersättningsfrågor. Om fastighet svarar för fordran, är det emellertid inte tillräckligt att sakägarna, vilkas rätt är beroende av åtgärden, samtycker till denna. Enligt 5 kap. 18 § andra stycket krävs också medgivande av fordringshavarna.

Punkt 3

En fastighetsägare kan enligt *tredje punkten* ingå överenskommelser med annan fastighetsägare om överföring av mark från sin fastighet till annan fastighet i vidare mån än som är möjligt tvångsvis enligt 5 kap. 8 §. Det är också möjligt att helt utplåna en fastighet med stöd av denna bestämmelse genom att ägaren träffar överenskommelse med annan fastighetsägare att fastighetens hela innehåll ska överföras till annan fastighet. En sådan överenskommelse ligger ett köpeavtal enligt JB nära men är ändå att betrakta som en rättegångshandling. *Väsentliga skiljaktigheter* föreligger mellan överenskommelse enligt förehavande punkt och ett köpeavtal (se under Fastighetsreglering som grundas på köp nedan).

Rättsfall: Avsteg från ÖK var för stor

MÖD, 2024-05-16, F 6364-23 (MÖD 2024:22). LM fattade beslut om fastighetsreglering enligt ett andrahandsyrkanden som innebar en avvikelse från ÖK med ca 2 000 kvm samt som innebar en annan arrondering än vad ÖK:n medgav. MÖD ansåg att överenskommelsen inte kunde frångås på det sätt som skett, i synnerhet som resultatet i detta fall även inneburit en annan arrondering än den enligt ÖK:n.

Punkt 4

Avsteg får enligt *fjärde punkten* ske från bestämmelserna om fördelning av *regleringskostnaderna* i 13–14 §§. En förutsättning är då medgivande av den som åläggs att betala mer än vad denne annars skulle ha varit skyldig att betala och att avvikelsen från bestämmelserna inte skett i otillbörligt syfte (se 2.6.3 Överenskommelse mellan sakägarna).

Anm. beträffande andra dispositiva bestämmelser

Möjligheten att ingå överenskommelser finns på olika ställen i FBL. Flertalet hänvisar dock till bestämmelserna enligt 2 kap. 6 § som gäller generellt för FBL. Vid avstyckning finns dock en egen bestämmelse i 10 kap. 8 § första stycket.

Överenskommelse ingången innan förrättning initieras

Inför en kommande förrättning kan de berörda parterna komma överens genom avtal. Men först om de som ingått ett sådant avtal är sakägare vid förrättningen och där förklarar sig vidhålla avtalet, kan det anses som att medgivande har lämnats till avsteg från FBL:s bestämmelser. Vid avsaknad av en sådan förklaring från sakägarna kan någon verkan i princip inte tillmätas avtalet i förrättningsförfarandet (jmf prop. 1973:160 s. 220 f). Det utesluter inte att en överenskommelse under vissa förutsättningar kan vara så nära knuten till förrättningen att ett samtycke därigenom anses som lämnat vid förrättningen. Medgivande har ansett som lämnat vid förrättningen när en sakägare har biträtt ansökningen om fastighetsreglering, se nedan NJA 1984 s. 531 I-III "Förrättningsmedgivandet" (LM ref 84:12–13).

Rättsfall: Exploateringsavtalet

HD, 2021-10-08, T 3781–20 (NJA 2021 s. 727), "Exploateringsavtalet". Exploateringsavtal som ingicks nio år innan ansökan, godtogs inte som medgivande enligt 5 kap 18 § FBL. Exploateringsavtalet hade inte inkommit vid ansökan och åberopades endast av ena parten senare under förrättningen. HD konstaterade att ett exploateringsavtal är en ordinär civilrättslig överenskommelse och ska behandlas som vilket annat civilrättsligt avtal som helst mellan sakägare. HD konstaterade att överenskommelsen inte vidhållits av bolaget i förrättningen. HD ansåg inte heller att exploateringsavtalet varit så nära knutet till förrättningen att det kan utgöra

ett lämnat samtycke enligt 5 kap 18 § FBL. Det saknades därmed förutsättningar för att göra avsteg från 5 kap. 10–12 §§ FBL vid bestämmandet av ersättning för marköverföring.

Rättsfall: Förrättningsmedgivandet I

HD, 1984-07-05, Ö 1334/81. (NJA 1984 s.531 I), (LM ref 84:13). Av sakägare lämnat medgivande ansågs lämnat vid förrättning eftersom sakägare som lämnat medgivande undertecknat ansökan där även medgivandet bifogades.

Rättsfall: Förrättningsmedgivandet II

HD, 1984-07-05. Ö 1109/83 (NJA 1984 s. 531 II). En överenskommelse hade bilagts till ansökan. Den part som inte var sökande hade biträtt ansökan. HD ansåg att vad som reglerats genom överenskommelsen utgjorde ett medgivande enligt 5 kap 18 § *första stycket* FBL. Genom ansökans ingivande till LM var överenskommelsen även lämnad vid förrättningen. HD fastslog vidare att det i det aktuella fallet hade saknats skäl att delge ansökan till den som biträtt ansökan. LM hade haft rätt i sin bedömning att sammanträde kunde underlåtas med anledning av att överenskommelsen om marköverföringen hade bilagts den biträdda ansökan.

Rättsfall: Förrättningsmedgivandet III

HD, 1984-07-05, Ö 1108/83. (NJA 1984 s. 531 III), (LM ref 84:12) . Vid ansökan om fastighetsreglering var överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägare bilagd till ansökan. HD ansåg att överenskommelsen varit knuten till ansökan genom att sakägare som inte var sökanden hade biträtt ansökan. Genom ansökningens ingivande till LM ansåg HD att medgivandet skulle anses som lämnat vid förrättningen. Det förelåg dock en avvikelse mellan överenskommen areal och överförd areal. LM borde därför gett sakägare tillfälle att yttra sig i det aktuella fallet.

Rekommenderad hantering

När en överenskommelse har upprättats innan ansökan gjordes, behöver sakägarna vidhålla den för att den ska kunna läggas till grund för förrättningen. Det kan ske genom att parterna som upprättat överenskommelsen biträder ansökan, om överenskommelsen är bifogad till ansökan.

Om en överenskommelse eller ett avtal inte inkommit som bilaga till ansökan som biträtts av avtalsparterna, utan i stället hävdas av färre sakägare än de som berörs av åtgärden, bör handlingen betraktas som vilket civilrättsligt avtal som helst. Om avtalsparterna – även i förrättningen – förklarar sig vidhålla avtalet (eller avtalsinnehållet) bör det betraktas som ett medgivande eller en överenskommelse enligt 18 § som riktar sig till LM i förrättningen. Det kan med fördel ske på ett sammanträde. I lagförarbetena framhålls att stor omsorg måste iakttas vid förrättningen när en överenskommelse eller ett samtycke avfattas så att oklarhet om innebörden inte uppkommer; helst bör den sakägare som avgett viljeförklaringen bestyrka uppteckningen från sammanträdet (prop. 1969:128 Del B s. 449).

Möjlighet att frånträda överenskommelse

Om någon av parterna inte vill stå fast vid innehållet i en överenskommelse ska LM pröva om parten kan anses ha rätt att ensidigt frånfalla medgivandet. Att det faller på LM att avgöra giltigheten av en sådan invändning stöds av förarbetena, se prop. 1967:167 s. 150, och har även fastslagits i ett avgörande från Högsta domstolen.

Rättsfall: LM prövar invändning om medgivande

HD 2014-07-04 T 4170-12 , (NJA 2014 s. 545) (LM ref 14:7) HD konstaterade att LM ska pröva om ett medgivande får frånfallas om fastighetsägare under förrättningen invänder att ett tidigare lämnat medgivande inte längre gäller.

Ett medgivande lämnat under en förrättning anses i princip vara bindande. Det kan dock finnas sådana omständigheter som kan innebära att en fastighetsägare senare under förrättningen bör ha rätt att frånfalla medgivandet. Den principiella bundenheten ska dock förstås så att utrymmet för en fastighetsägare att frånfalla sitt medgivande är starkt begränsat.

Rättsfall: Frånfallande av medgivande

HD, 2014-07-04 T 4170-12 , (NJA 2014 s. 545) (LM ref 14:7) . HD ansåg att medgivandet i det aktuella ärendet lämnats utifrån förutsättningen att fastighetsreglering genomförs i rimlig tid. HD jämför med 4 kap 7 § JB och vikten av att inte hålla köp svävande onödigtvis. Domstolen menade att restriktivitet av användning av vilandeförklaring följer av samma princip. HD fann att i jämförelse med dessa principer att omständigheten att LM utan beaktansvärt skäl beslutade att återuppta förrättningen först efter tio år var sådan att klagande hade haft rätt att frånfalla sitt medgivande

Fastighetsreglering som grundas på köp

När en köpehandling ska läggas till grund för överföring av mark genom fastighetsreglering behövs inget medgivande enligt 5 kap. 18 § eftersom det är samma ägare till markområdet och den mottagande fastigheten. En förutsättning är givetvis att köpehandlingen är giltig bl.a. med hänsyn till 4 kap. 7 § JB.

Det finns stora skillnader mellan att använda köp eller överenskommelse om fastighetsreglering vid en förrättning. Ett av skälen till det är att en köpehandling är giltig även utanför förrättningens ram. Det måste vi ta hänsyn till. Den främsta skillnaden mellan köp och överenskommelse är att köpet innebär en direkt äganderättsövergång genom att det är ett civilrättsligt avtal. Det får betydelse för hur vi kan agera i förrättningen. Det innebär även att det vid köp finns en risk för dubbelöverlåtelser. En annan viktig skillnad är att ingen ersättning regleras mellan avstående och tillträdande fastighetsägare när det är ett köp.

Godtrosförvärv till område

Vid överlåtelse av en fastighet eller del av fastighet under pågående förrättning är köparen enligt 4 kap 40 § bunden av tidigare ägares i förrättningen lämnade medgivanden. När det gäller ett köp som ska läggas till grund för ett medgivande förhåller det sig annorlunda. Det beror på att de sakrättsliga effekterna av ett köp enligt JB uppstår vid köpets ingående (med möjlighet att söka lagfart eller vilande lagfart som bevisar ägandet till fastigheten eller fastighetsdelen). När egendomsöverföringen i stället grundas på en överenskommelse uppstår de sakrättsliga effekterna först genom att förrättningens införande i fastighetsregistrets allmänna del (1 kap 2 § andra stycket). I det fallet är medgivanden endast en processhandling som den part i förrättningen som lämnat den är bunden till, även om fastighetsägare byts ut under pågående förrättning. Följande exempel kan illustrera det nu sagda.

Exempel:

A säljer till B ett område av fastigheten 1:10. Därefter säljer A hela 1:10 (utan undantag för området) till C. Om C hinner söka lagfart före B och dessutom är ovetande om överlåtelsen av området till B kan C vinna en tvist om bättre rätt till området med stöd av reglerna i 17 kap. JB. Hade emellertid A vid en regleringsförrättning lämnat medgivande till överföring av marken till B:s fastighet saknar överlåtelsen till C betydelse för B:s förvärvs eftersom C är bunden av A:s med stöd av bestämmelsen i 4 kap. 40 §. Vid tillämpning av bestämmelsen – som innebär att den som träder in som ny ägare under en pågående förrättning är bunden av en tidigare ägares medgivande – kan köp av område inte jämföras med medgivande om marköverföring.

Denna situation har behandlats i rättsfallet nedan.

Rättsfall: Dubbelöverlåtelsen

Svea HovR, 1981–11–06, DT 35 (LM ref 81:35). Företrädesreglerna i 17 kap. JB tillämpades trots att köpehandling lämnats in till LM för att ligga till grund för förrättning. Områdesförvärvaren hade inte sökt lagfart, eftersom hans köp skulle läggas till grund för fastighetsregleringen. Hade han gjort det hade han vunnit i företrädesfrågan.

Områdesförvärvaren förlorade således i rättsfallet äganderätten till området och regleringen kunde inte genomföras. Om han i stället för köp hade skrivit en överenskommelse med motparten hade han varit skyddad enligt bestämmelserna i 4 kap. 40 §. En slutsats av rättsfallet torde bl.a. vara att hovrätten inte ansett att själva presentationen av områdesköpet i en fastighetsbildningsförrättning gör förvärvet känt för andra konkurrerande köpare av fastigheten på samma sätt som om lagfart söks på områdesförvärvet och att alltså en förvärvare av hela fastigheten kan förvärva denna i god tro – enligt 17 kap. 1–2 §§ JB. Vilande lagfart bör därför sökas på områdesförvärv om förrättningen inte genomförs omgående.

Köp måste vara fullbordade

För att ett köp överhuvudtaget ska kunna beaktas vid fastighetsbildning krävs att det *inte är svävande*, dvs. det får inte innehålla några villkor enligt 4 kap. 3 § 1 JB som gör köpets fullbordande beroende av att villkor infrias. Även legala villkor, som inte kan knytas till fastigheten som sådan, måste vara uppfyllda. Hit räknas t.ex. förvärvstillstånd enligt JFL. Om köpet gäller *del av fastighet behöver inte* villkoret att det ska fullföljas med fastighetsbildning beaktas, eftersom det är just detta villkor som uppfylls genom förrättningen.

Villkor som inte kan leda till hävning av köpet, hindrar inte att köpet genomförs som fastighetsbildning. Om ett sådant villkor inte infrias är parten begränsad till att kunna kräva fullgörande av åtagandet eller skadestånd av den andra parten.

Svävande köp kan inte läggas till grund

Genom att tolka köpehandlingen får man klart för sig vilken typ av villkor som uppställs. Framgår det av handlingen att uppfyllandet av något villkor är en förutsättning för att köpet ska fullföljas, måste villkoret antingen infrias eller också måste parterna komma överens om att villkoret inte längre ska vara en förutsättning för köpets fullbordande. Först då kan det läggas till grund för fastighetsbildning. Ett villkor om erläggande av en viss köpeskillning gör inte i och för sig köpet svävande, innan köpeskillningen erlagts. Säljaren har ju alltid rätt att kräva ut köpeskillningen genom att föra talan om fullgörandet även sedan köpet blivit fullbordat. I köpet kan emellertid särskilt ha utsagts att köpeskillningens erläggande är ett villkor för

köpets fullbordande. Detta medför att köpet blir svävande. Enligt 4 kap. 5 § JB kan samma effekt uppnås genom att det i köpeavtalet intas en bestämmelse om att köpebrev ska utfärdas. En sådan bestämmelse innebär att köpet kan gå åter om betalningen inte erläggs och den gör således köpet svävande och hindrar fastighetsbildning till dess villkoret infriats, dvs. köpeskillingen betalats.

Villkor om fastighetsreglering

Det förekommer inte så sällan att det i köp föreskrivs att köpet ska läggas till grund för eller genomföras som fastighetsreglering. Ett sådant villkor har som regel endast upplysningskaraktär. En områdesköpare får nämligen anses ha frihet att genomföra fastighetsbildningen på det sätt han anser lämpligast. För säljaren är genomförandesättet regelmässigt utan betydelse.

Undantagsvis kan tänkas att parterna – trots rubriceringen köp – inte avsett att ingå ett köp utan en överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3. Villkoret innebär då att rättshandlingen i sin helhet är att betrakta som en överenskommelse. Den tolkningen bör inte väljas utan starka skäl.

Parterna kan upprätta ny överlåtelsehandling

Ett sätt att komma ifrån problemen med svävande villkor i en köpehandling är att köpet hävs och att parterna upprättar en ny köpehandling eller överenskommelse. Parterna kan då själva se till att deras intentioner blir korrekt omsatta i en ny köpehandling eller överenskommelse.

Infriande av villkor

Ett annat sätt är naturligtvis att parterna infriar de återstående villkor som håller köpet svävande eller att parterna skriftligen förklarar att dessa villkor inte längre ska gälla. Vid överlåtelse av del av fastighet kvarstår emellertid alltid fastighetsbildningsvillkoret.

Fortsättningsvis behandlas endast köp som är fullbordade.

Reglering i en ägares hand

Ett köp fortsätter att vara ett köp även sedan det presenterats för LM och alltså är avsett att läggas till grund för en fastighetsreglering. Hur köpet ska betraktas sedan förrättningen avslutats och registrerats är i detta sammanhang av mindre intresse.

Att köpet således hela tiden är ett *civilrättsligt avtal* påverkar flera moment i förrättningshandläggningen. Bl.a. ska *köparen betraktas som ägare* till den fastighet eller det område som han köpt och köpeskillingens erläggande är ett *avtalsvillkor* som ska fullgöras enligt *köprättsliga regler*.

Köparen betraktas som ägare till den fastighet som avtalet avser även utan lagfart, se även 4.11.1 LM:s utredningsplikt). En reglering som innebär att fastighetens ägovidd ska överföras till en annan fastighet, som ägs av köparen, sker i detta fall inte med köpet som ”grundhandling” utan med köpet som *legitimation* för ägaren. Regleringen genomförs således i en ägares hand. Någon ersättning ska inte utgå. Eftersom ett ersättningsbeslut formellt alltid ska meddelas vid marköverföring kan det i förekommande fall skrivas: ”ingen ersättning ska utgå”. Behövs det för fördelningen mellan panträttshavarna att beslutet anger en summa, ska köparen anges som både ersättningsskyldig och mottagare.

Skydd för panträttshavare

Skulle inteckningsförhållandena vara sådana att panträttshavare i den köpta fastigheten måste tillgodoses, ska LM göra en officialvärdering av fastigheten och besluta om ersättning som ägaren – köparen – betalar in till Lantmäteriet enligt reglerna i 5 kap. 16 § för fördelning enligt reglerna i UB. Ett eventuellt överskott ska utbetalas till köparen/ny ägare. Däremot ska förre ägaren inte tilldömas någon ersättning med köpeskillingen som utgångspunkt, även om köpet skett i anslutning till fastighetsregleringen.

Kontantlikvid

Om en fastighet köps i intecknat och belånat skick övertas regelmässigt betalningsansvaret av köparen och köpeskillingen erläggs till en del genom övertagande av lånen och till en del genom en kontantlikvid. Endast kontantlikviden är fortsättningsvis intressant för säljaren. Är köpet fullbordat kan han inte kräva köpets återgång. Han har endast möjligheten att utkräva kontantlikviden. Frågan om att tillgodose eventuella panträttshavare i samband med fastighetsregleringen är således i detta läge ett åliggande enbart för köparen.

Lantmåterimyndigheten kan inte på laglig grund besluta att en obetald kontantlikvid ska erläggas som ersättning till säljaren inom ramen för lantmåteriförrättningen.

Områdesförvärv

Någon skillnad i det principiella mot vad nu sagts föreligger inte när det gäller endast en del av en fastighet, som överförs genom fastighetsreglering. Givetvis blir hanteringen i vissa avseenden en annan bl.a. genom att det ska dras en *gräns mot återstoden* av den avstående fastigheten. Men som vid köp av hel fastighet ska köparen betraktas som *ägare till området* vid förrättningen. Den föregående ägaren kallas i egenskap av ägare till den fastighet från vilken området ska överföras och mot vilken gränsen ska dras. Inte heller i detta fall ska emellertid någon ersättning bestämmas att utgå till säljaren.

Vid områdesförvärv kan det bli vanligare än vid köp av hel fastighet att panträttshavarna i den avstående fastigheten tillgodoses genom att ett beslut om ersättning meddelas med påföljande fördelning mellan panträttshavarna efter nedsättning hos Lantmäteriet. Värdet på säljarens fastighet minskar ju normalt och pantsäkerheten kan komma i fara. Inte heller i detta fall ska emellertid säljaren anges som betalningsmottagare utan överskottet, sedan panträttshavarna fått betalt för sina fordringar mot nedskrivning av pantbrevens belopp, ska tillfalla köparen av området.

När det är fråga om områdesförvärv blir det inte aktuellt att köparen övertar betalningsansvar för inteckningar och lån i den avstående fastigheten. Dessa ska ju finnas kvar och betalas av säljaren. Ett beslut om ersättning, som LM meddelar för att tillgodose panträttshavarna och som motsvarar minskningen i fastighetens värde, kommer alltså till slut säljaren tillgodo. Dennes skulder skrivs ned med motsvarande belopp. Köparen har säkerligen inte räknat med att få betala *dels* full köpeskillning för området, *dels* en ersättning för fördelning till panträttshavarna inom förrättningens ram.

Den nu nämnda effekten är inte sådan att LM ska vidta några särskilda förrättningsåtgärder. Även i denna situation är det alltså parterna själva som får göra upp, i exemplet lämpligen genom att reducera köpeskillingen. Detta kan troligen ofta anses förutsatt, om det i köpet angivits att området överlåtits fritt från inteckningar eller att säljaren ska medverka till relaxation. Självfallet bör LM underrätta sakägarna om följderna av regleringen så att de har möjlighet att anpassa sitt handlande. Det kan eventuellt leda till att de hellre vill genomföra fastighetsbildningen såsom avstyckning och sammanläggning. LM kan också lämpligen rekommendera sakägarna att vänta med betalningen till dess att förrättningsprövningen i dessa delar är avklarad. Den rekommendationen har för övrigt relevans oberoende av om regleringen grundas på köp eller överenskommelse.

Lagfartsansökan

Som en följd av det nu redovisade ska en sakägare, som lämnar in en köpehandling till LM för att läggas till grund för fastighetsreglering, inte uppmanas att avstå från att söka lagfart på förvärvet utan hellre upplysas om risker som följer av att sådan ansökan underlåts. Lagfartsansökan har betydelse för företrädet vid en eventuell tvesalussituation (jämför det ovan nämnda rättsfallet 81:35).

Vilande lagfart på överfört område

Om överlåtelsehandling, som lagts till grund för fastighetsreglering såsom överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3, även varit föremål för lagfartsansökan, som vilandeförklarats, är det angeläget att LM medverkar till att IM får vetskap om fastighetsregleringen, så att åtgärder kan vidtas för att få den vilandeförklaringen undanröjd. Genom fastighetsregleringen blir det klart att lagfartsansökan inte kan leda till lagfart. Genom att avslå lagfartsansökan enligt grunderna för 20 kap. 6 § JB kan IM få bort den införingen.

5.18.2 Panträttsskydd

Fordringsägares medgivande

Om sakägare träffar överenskommelse om ersättningar och kostnadsfördelning som innebär avsteg från reglerna i 5 kap. 10–14 §§, får denna enligt 5 kap. 18 § andra stycket *första meningen* inte läggas till grund för beslut utan att fordringshavarna medger det. Vid officialvärdering ska inte panträttshavares rätt påverkas.

Föreskrift

Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 16 och 18 §§:

Kontroll av inskrivningsuppgifternas aktualitet

I de fall fastigheters inteckningsbelastning inverkar på prövningen enligt 5 kap. 16 § första stycket eller 5 kap. 18 § andra stycket, skall lantmäterimyndigheten omedelbart innan ersättningsbeslut meddelas kontrollera inskrivningsuppgifternas aktualitet.
(LMVFS 2008:5)

Fastighet som minskar i värde

Prövningen enligt 5 kap. 18 § andra stycket syftar beträffande fastighet som minskar i värde till att trygga att likviden täcker värdeminskningen. Återstoden av fastigheten och ersättningen tillsammans ska utgöra i

huvudsak samma säkerhet som fastigheten utgjorde före regleringen. I vad mån ersättningen ska inbetalas till Lantmäteriet för fördelning mellan fordringshavarna avgörs vid prövning enligt 5 kap. 16 § första stycket.

Fastighet som ökar i värde

Beträffande fastighet som ökar i värde motiveras prövningen av att förmånsrätt med bästa rätt uppkommer i fastigheten för såväl obetald likvid enligt värderingsreglerna som obetald regleringskostnad enligt reglerna om fördelning av sådan kostnad (1 § FFL samt 6 § 1 FörmL). Prövningen måste alltså avse att trygga fordringshavarnas rätt vid för stor likvid som inte erläggs och kvitteras senast vid beslutstillfället och vid för stor regleringskostnad.

Den som ska erhålla ersättning från ägare till fastighet som ökat i värde får, om ersättningen inte är betald när förrättningen registreras, en förmånsrätt i fastigheten för obetald ersättning m.m. Sådan förmånsrätt får ett bättre läge i fastigheten än inskrivna panträtter. Om den obetalda ersättningen är lägre än eller högst lika stor som fastighetens värdeökning, försämras inte panträtternas förmånsläge. Om ersättningen däremot överstiger värdeökningen leder förmånsrätten till en försämrad säkerhet för panträttshavarna.

Överenskommelse, som innebär att en fastighetsägare tar på sig att betala ersättningar, kostnader osv., som är högre än fastighetens värdeökning, måste därför godkännas av panträttshavare och andra innehavare av fordringar för vilka fastigheten svarar såvida inte LM kan göra en oskadlighetsprövning.

Reglering grundad på köpeavtal

Om fastighetsregleringen genomförs med stöd av ett eller flera fullbordade köp, har äganderätten till marken redan övergått till köparen. Köpeskillingen är då i de flesta fall redan betald till säljaren. Om fastigheten inte är gravationsfri, kan LM bli tvingad i ett sådant fall att meddela ersättningsbeslut efter officialvärdering till visst belopp enligt 5 kap. 18 § andra stycket till skydd för fordringshavare. Detta innebär alltså att köparen kan tvingas betala både köpeskillingen och en ersättning.

Eftersom säljaren redan fått betalt ska han inte motta någon ytterligare ersättning. LM får då i sitt beslut ange köparen som både betalare och mottagare av ersättningen. I en sådan situation kan inte köpeskillingen enligt köpeavtalet vara underlag för ersättningsbeslutet utan en officialvärdering måste göras. Ersättningen betalas in till Lantmäteriet enligt 5 kap. 16 § för fördelning av Lst. Detta sker enligt reglerna om fördelning av köpeskillning för fast egendom som sålts på exekutiv auktion i UB. Ett eventuellt överskott återbetalas till köparen – fastighetsägaren – själv.

För det fall överlåtelsen avser hel fastighet kommer fastigheten i och med fastighetsbildningsåtgärden att utplånas, dvs leda till att ursprungsfastigheten töms på sitt innehåll och avregistreras. I dessa fall måste kontroll ske om det finns penninginteckningar i avstående fastighet. Om så är fallet ska en förfrågan till fordringshavare ske med syfte att få reda på om det finns fordringar på dessa penninginteckningar. Om det finns fordringar, dvs lån på penninginteckningar i fastighet som ska utplånas ska

LM göra en officialvärdering, besluta om ersättning i enlighet med den och betala in medel i enlighet med 16 § och 18 § FBK till Lantmäteriet. Länsstyrelsen ansvarar sedan för fördelning av medlen enligt 16 § *andra stycket*.

Det ovan angivna sättet som är det redskap LM har för att uppfylla kravet på att skydda panträttshavares intressen innebär en viss arbetsinsats och vissa olägenheter för både sakägare, panträttshavare och berörda myndigheter. Det är emellertid nödvändigt att det sker om inga andra åtgärder vidtagits. Åtgärder som kan vidtas av sakägare kan dock leda till att detta mer omständliga förfarande kan undvikas. LM bör därför i ett tidigt skede i förrättningen informera sakägarna om det ansvar LM har för panträttsskydd enligt 16 och 18 §§ och därvid rådgöra med sakägaren om att i god tid lösa de lån som finns på fastighet som avses tömmas på innehåll och avregistreras. Vid denna hantering behöver LM se till att kvarvarande obelånade pantbrev hanteras så att inga nya fordringar kan uppstå i den fastighet som genom LM:s beslut ska avregistreras.

Även för det fall överlåtelsen avser del av fastighet kan köparen i bli tvungen att betala in ett belopp till Lantmäteriet för fördelning till fordringsägarna om fordringarna är så stora att restfastigheten inte utgör tillräcklig säkerhet och om köpeskillingen redan är betald.

Gemensam inteckning

Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras enligt *andra meningen* även de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation enligt 22 kap. 11 § JB.

Oskadlighetsprövning

Enligt *tredje meningen* fordras inte medgivande av rättsägare, om regleringen är väsentligen utan betydelse för denne.

Bedömningen kan leda till att LM finner att överenskommelsen är godtagbar från fordringshavares synpunkt eller att den inte är det. Då tveksamhet råder bör LM samråda med fordringshavare och formellt medgivande inhämtas. Dock kan aldrig medgivande inhämtas för fastighet som genom fastighetsbildningsåtgärden ska upphöra och avregistreras. I dessa fall finns två alternativa hanteringar. (1) LM gör en officialvärdering, beslutar om ersättning i enlighet med den och sätter in medlen enligt 16 § och 18 § FBK eller (2) sakägarna vidtar åtgärder genom att lösa lånen och LM ser därefter till att pantbreven hanteras så att inte nya lån kan tas upp i penninginteckningen.

Mer om prövningen redogörs närmare i 5.16.1 Panträttsskydd.

5.18.3 Formkrav

Skriftlig form för överenskommelserna krävs inte alltid. Överenskommelse om avsteg från värderingsreglerna i 5 kap. 10–12 §§ eller om storleksökning vid fastighetsreglering enligt 5 kap. 8 § kräver t.ex. inte någon skriftlig handling utan det räcker med att överenskommelse ingås inför LM som antecknar den i protokollet.

Överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 kräver enligt 5 kap. 18 § tredje stycket *första meningen* däremot skriftlig form. Som tidigare framhållits ligger sådan överenskommelse ett överlåtelseavtal nära och bestämmelsens syfte är alltså att åstadkomma överensstämmelse mellan sådan marköverföring och reglerna om fastighetsköp. Bestämmelserna i 4 kap. 1 § första stycket JB om uppgift om köpeskillning och överlåtelseförklaring är däremot inte tillämpliga. Inte heller gäller bestämmelsen i 20 kap. 7 § 1 JB vid sådana överenskommelser vilket innebär att överlåtarens namnteckning inte behöver vara bevitnad.

Rättsfall Ök var köp

Hovr N Norrl, 1981–05–12, UÖ 74 (LM ref 81:26) Handling rubricerad "överenskommelse om fastighetsreglering" ansågs uppfylla formkraven för köp enligt JB och gav därför köparen rätt att disponera över marken i förrättningen.

När muntliga överenskommelser ingås på sammanträde ska de föras in i protokollet genom LM:s försorg, se 8 § p. 8 FBK. Vid muntliga överenskommelser är det viktigt att LM försäkrar sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse. Det görs lämpligen genom att förrättningslantmätaren återger överenskommelsen muntligen för de närvarande och ber dem bekräfta att det sagda är deras avsikt. Att överenskommelsen lästs upp ska även antecknas, se 9 § FBK.

Rättsfall: Sakägare uppfattade inte ÖK

MÖD, 2018-04-13, F 5114-17 (MÖD 2018:12). Fråga om muntlig överenskommelse tillkommit under sammanträde. Det saknades överenskommelse eftersom protokollet inte återgav någon överenskommelse eller anteckning om att någon sådan lästs upp. Inte heller framgår det i handlingen att LM redogjort för den rättsliga betydelsen av en överenskommelse. Innehållet i protokollet gav däremot visst stöd för klagande sakägare som inte uppfattat sig ingått en bindande överenskommelse. MÖD poängterade att det är viktigt att LM försäkrar sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse.

Skriftliga överenskommelser läggs med som bilagor och åberopas i protokollet. Om det i en ansökan om förrättning även intagits en överenskommelse om hur förrättningen bör genomföras och samtliga berörda sakägare skrivit under ansökan torde även detta gälla som en riktig överenskommelse under förrättningen (jämför rättsfallet 84:12). I fråga om transport av överenskommelse kan en mottagare av mark genom överenskommelse inte på samma sätt som vid köp transportera överenskommelsen till en annan fastighetsägare (annat än tillsammans med överlåtelse av den egna fastigheten). Eftersom äganderätten inte övergår genom överenskommelsen är parten inte behörig att disponera över området (jämför rättsfallet 81:26).

Anm. Beträffande myndigheters anmälningsskyldighet ska en myndighet enligt 20 § fastighetsmäklarförordningen anmäla till Fastighetsmäklarinspektionen om den anser att det finns anledning att meddela en fastighetsmäklare erinran eller varning eller att återkalla mäklarens registrering. Sådana anmälningar med kopior av domar, beslut, rapporter eller annat underlag kan skickas med e-post till registrator@fmi.se

Rätten att lämna medgivande

Enligt *andra meningen* gäller dock beträffande rätten att lämna sådant medgivande samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Detta innebär att man vid sådana transaktioner måste tillämpa sådana villkor som makesamtycke vid överlåtelse av fast egendom enligt 7 kap. 5 § ÄktB och överförmyndarens samtycke enligt 13 kap. 10 § och 14 kap. 11 § FB och i övrigt iakttä andra inskränkningar i ägarens rätt att avyttra sin egendom.

Beträffande inskränkningar i rätten att överlåta fast egendom, se Handbok behörighet .

Samtycke av sambo

Enligt *tredje meningen* krävs sådant samtycke av sambo som avses i 23 § sambolagen endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket samma lag var upptaget på inskrivningsdag när medgivandet gjordes.

Enligt 5 § andra stycket sambolagen får samborna i en av dem båda undertecknad handling anmäla till IM att en fastighet som är lagfaren för en av dem eller en tomträtt för vilken en av dem är inskriven som innehavare är gemensam bostad för dem båda. Endast i den situationen är IM skyldig enligt 20 kap. 7 § 8 JB att vilandeförklara en lagfartsansökan om vid överlåtelse den andra sambons samtycke saknas. I övrigt är IM inte skyldig att bevaka huruvida samboförhållande föreligger och att samtycke inte saknas. Motsvarande gäller för LM vid överenskommelse om marköverföring enligt 5 kap. 18 § andra stycket.

5.18.4 Medgivande av samfällighetsförening

Samfällighetsförening enligt SFL har ställning som sakägare i stället för delägarna när den samfällda marken berörs. Föreningen är dock inte behörig att lämna medgivanden som går ut på att förändra delaktigheten i samfälligheten. Samfällighetsföreningen har därför också behörighet att lämna de medgivanden, yrkanden och andra klarlägganden som förrättningsmannen begär under en förrättning som berör den förvaltade marken. Behöriga företrädare för föreningen ska framgå av samfällighetsföreningsregistret.

En fastighet som har del i en samfällighet kan undantagsvis beröras av regleringen på ett sådant sätt att reglerna om fastighetsskyddet i 8 § blir tillämpliga. Även i det fallet är samfällighetsföreningen behörig att lämna medgivande i stället för ägaren av den berörda delägarfastigheten (18 § fjärde stycket). När medgivandet innefattar avsteg från fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § och innebär vidgad minusjämkning krävs skriftlig handling (18 § tredje stycket) och således även beslut vid föreningsstämma med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna (51 § SFL). LM måste således kontrollera att det finns ett stämmobeslut till grund för medgivandet.

LM har ingen skyldighet att ex officio bevaka delägarfastigheternas rätt vid mer omfattande marköverföringar från samfälligheter. För t.ex. ägare av en andelsfastighet kan medgivande få högst påtagliga konsekvenser. Det åligger i stället samfällighetsföreningen att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa men också beakta varje medlems enskilda intressen i

skälig omfattning (19 § SFL). I den mån LM har utrett eller äger kännedom om förhållanden som särskilt påverkar en enskild delägars rätt i samfällighet bör dock företrädare för samfällighetsföreningen uppmärksammas på förhållandet.

5 kap. 19 § Reglering som berör tomträtt

19 § Avser fastighetsregleringen en fastighet som har upplåtits med tomträtt, tillämpas 16 § i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt 12 a § andra stycket och 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträtten. Lag (1992:1212).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

För fastigheter som är upplåtna med tomträtt gäller att inte fastigheten som sådan men väl tomträtten kan vara föremål för penninginteckningar. Om fastighetsreglering avser fastighet som upplåtits med tomträtt, äger bestämmelserna i 5 kap. 16 § motsvarande tillämpning i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt 5 kap. 12 a § andra stycket och 5 kap. 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträtten. Bestämmelsen är avsedd att skydda fordringshavare i tomträtten.

Tomträttshavare är liksom andra innehavare av nyttjanderätt sakägare vid fastighetsreglering i den mån regleringen har betydelse för dem (5 kap. 34 §).

Förändring av fastighets graderingsvärde utöver vad som ryms i 5 kap. 8 § förutsätter enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 fastighetsägarens medgivande. Är fastigheten upplåten med tomträtt fordras dessutom tomträttshavarens medgivande. Undantag från krav på medgivande gäller vid fastighetsreglering som genomförs med stöd av 5 kap. 8 a-b §§.

5 kap. 16 §

Enligt 5 kap. 16 § får ersättning som tillkommer ägare till fastighet som på grund av fastighetsregleringen minskar i värde inte betalas ut direkt till denne, såvida inte fordringshavarna lämnar medgivande eller oskadlighetsprövning kan ske. Fordringshavarna har alltså i princip rätt till kompensation före fastighetens ägare. Detta gäller även för fordran i tomträtt.

Vid den fördelning av inbetalda medel som Lst ska göra enligt 5 kap. 16 § andra stycket, förfars på motsvarande sätt som då Kronofogdemyndigheten fördelar köpeskillingen efter exekutiv auktion enligt bestämmelserna i 13 kap. UB. Enligt 1 kap. 11 § UB likställs tomträtt i tillämpliga delar med fastighet. Är fastigheten upplåten med tomträtt får därför innehavare av panträtt i tomträtten kompensation på detta sätt av de medel som enligt LM:s beslut tillkommer fastighetsägaren.

Vid LM:s prövning till skydd för panträttshavare i tomträtten är det värdeförändringen hos tomträtten med byggnader och övriga tillhör till densamma som utgör underlag. Kreditvärdet hos tomträtten ligger vanligen främst i tillbehören. Marköverföring som endast minskar tomträttsfastighetens område innebär därför i regel att panträttshavarnas medgivande kan avvaras.

LM kan inte besluta om ersättning enligt 5 kap. 10–11 §§ till tomträttshavaren i stället för till fastighetens ägare. Enligt 7 kap. 30 § första stycket JB ska däremot vederlag som utgår för rättigheten jämkas, om fastighet som besväras av tomträtt genom fastighetsreglering undergått förändring av betydelse för rättighetens utövning. Detta är ett förfarande utanför förrättningen. Mål angående jämkning av avgäld prövas enligt 13

kap. 23 § JB av MMD. Talan ska enligt 7 kap. 30 § tredje stycket JB väckas inom två månader från det att fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. Dock finns det ett undantag från detta förfarande när tomträtt minskas till följd av en fastighetsreglering enligt 5 kap 8 a §, dvs när alternativ till fastighetsreglering kunnat ske genom inlösen med stöd av PBL:s regler. I dessa fall ska ersättningsreglerna enligt 4 kap ExprL tillämpas även i förhållande till tomträttshavare.

Rättsfall: Tomträttshavare hade rätt till ersättningslikvid vid plangenomförande

HD, 2021-09-09, T 6866-20, NJA 2021 s. 676. "Tomträtten på Lindholmen". Ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen ska tillämpas även i förhållande till tomträttshavare, om den fastighet som tomträtten är upplåten i minskas till följd av en fastighetsreglering enligt 5 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen.

5 kap. 18 § andra stycket

Enligt 5 kap. 18 § första stycket 2 och 4 kan bl.a. avsteg ske från värderings-, ersättnings- och kostnadsfördelningsreglerna i 5 kap. 10–14 §§ efter samtycke från berörda sakägare. Om regleringen avser fastighet som svarar för fordran, får emellertid avsteg från 5 kap. 10–14 §§ med stöd av ägares samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Se vidare 5.16.1 Panträttsskydd och 5.18.2 Panträttsskydd. Om fastighetsregleringen rör fastighet som är upplåten med tomträtt, ska enligt 5 kap. 19 § fordran i tomträtten behandlas på samma sätt som fordran med säkerhet i fastigheten.

5 kap. 20 § Inskränkning i rätten till förvärv

20 § Om fastighets graderingsvärde ökas med tillämpning av 18 § första stycket 3, skall i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom äga motsvarande tillämpning. Skulle tillstånd eller annan prövning av myndighet fordras vid förvärv genom köp, skall frågan om tillstånd till ökningen underställas myndigheten. *Lag (1979:232).*

Det finns inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. Syftet med bestämmelsen är att dessa inte ska kunna kringgåas genom medgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3.

Ökningen av fastighetens graderingsvärde utöver vad som tillåts enligt 5 kap. 8 § är att likna vid ett förvärv. Om ett sådant förvärv kräver myndighets tillstånd ska LM överlämna prövningen av frågan till den myndigheten, s.k. underställning. Om situationen är den att ökningen av fastighetens graderingsvärde inte överstiger kraven i 5 kap. 8 § krävs ingen underställning.

Detta innebär att paragrafen är tillämplig och underställning ska ske om

1. det är fråga om fastighetsreglering grundad på medgivande/överenskommelse,
2. ökningen är större än vad graderingsvärdeskyddet medger och
3. ett motsvarande förvärv av marken genom köp skulle kräva tillstånd.

Förekomsten av ett medgivande eller en överenskommelse är lätt att konstatera, men de två efterföljande punkterna kan kräva mer omfattande bedömningar. Det kan inte generellt sägas i vilken ordningen prövningen ska ske. Det får anpassas till situation och till kravet på en kostnadseffektiv handläggning. Det kan t.ex. innebära att när frågan om värderingen inte är lätt avgjord, så kan det vara lämpligt att undersöka om förvärvet verkligen kräver tillstånd innan en mer kostsam värdering inleds.

Formkrav

Till skillnad från medgivande till minskning finns inte något krav på skriftlig form för medgivande till ökning. Det är vanligt att det är ägaren till den fastighet vilkens graderingsvärde avses ökas som är sökande till marköverföringen. LM har då normalt ett tillräckligt klart ägarmedgivande till ökningen genom ansökan eller yrkandet. I annat fall kan medgivande/överenskommelse lämnas antingen genom särskild handling eller vid sammanträde genom muntligt medgivande, som protokollförs.

Ökning av graderingsvärdet

Förvärvskontrollen avser ökningen. I fall då fastighet både minskas och ökas avses *nettoökningen*. För tillämpligheten av 5 kap. 20 § är det helt betydelselöst huruvida 5 kap. 8 §, 18 § eller 8 kap. tillämpas för den minskning av annan fastighet som möjliggör ökningen.

För bedömning om graderingsvärdet ökar mer än vad som kan tålas enligt 5 kap. 8 § finns vägledning i handboksavsnittet 5 kap. 9 § Graderingsvärdering.

Jordförvärvstillstånd

För närvarande är JFL den enda lagen som uppställer inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom.

För att bedöma frågan behöver bedömning av reglerna i JFL ske. I skriften [”Vem behöver jordförvärvstillstånd”](#) publicerad av Jordbruksverket 2021-03-12 kan man finna reglerna översiktligt beskrivna.

Frågan om jordförvärvstillstånd prövas av länsstyrelsen som i vissa fall kan lämna frågan vidare till Jordbruksverket, men underställning från LM ska alltid ske till länsstyrelsen.

Tillståndsfrågan prövas hos tillståndsmyndigheten på samma sätt som vid prövning av ett köp (19 § FBK). Det innebär att det vid underställning med hänsyn till bestämmelserna i JFL gäller 19 § FBK i tillämpliga delar JFL och de föreskrifter som meddelas i anslutning till denna för ärendets handläggning.

Kravet på underställning innebär att tillstånd av vederbörande myndighet krävs för att marköverföring ska kunna ske och förrättningen kan inte avslutas förrän frågan blivit avgjord av den andra myndigheten. Om underställning inte skett torde länsstyrelsen ha rätt att genom ett överklagande få den frågan prövad (15 kap 8 §).

Enligt 12 § JFL är staten skyldig att lösa egendom om ett köp blir ogiltigt genom att förvärvstillstånd vägras. Denna bestämmelse är dock inte tillämplig vid marköverföring som grundas på medgivande/överenskommelse.

Köp istället för medgivande/överenskommelse

Ett köp av en hel eller en del av en fastighet som ska genomföras som en fastighetsreglering kan inte underställas enligt 5 kap. 20 §. LM ska istället uppmana förvärvaren att söka förvärvstillstånd direkt hos länsstyrelsen om detta inte redan har gjorts. Ansökan om förvärvstillstånd måste göras inom tre månader från det att förvärvet ägde rum. Om tremånadersfristen har gått ut måste förvärvet förnyas innan prövning kan ske. Om ett förvärv blivit ogiltigt för att förvärvstillstånd inte sökts kan ett alternativ till att upprätta nytt köp vara att parterna istället upprättar en överenskommelse. Då kan underställning bli aktuellt.

5 kap. 21 § Skogsavverkning m.m.

21 § Lantmäterimyndigheten kan förordna att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt icke får bedrivas eller att för sådan åtgärd skall gälla särskilda villkor som myndigheten bestämmer.

Förordnande enligt första stycket får meddelas endast om det kan befaras att regleringen eljest väsentligt försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp fastställs. Lag (1995:1394).

5.21.1 Förordnande om förbud m.m.

LM kan enligt 5 kap. 21 § första stycket förordna att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt inte får bedrivas eller att för sådan åtgärd särskilda villkor ska gälla, som LM bestämmer. Generellt förbud torde i allmänhet kunna undvikas, om LM genom särskilt utfärdade villkor bestämmer att LM ska godkänna och kontrollera markägarnas åtgärder. LM kan t.ex. förordna att förhandsanmälan ska göras eller att skogsavverkning får ske först efter utstämpling i särskild ordning (prop. 1969:128 s. B 461). Förordnar LM om att förhandsanmälan ska ske, bör också anges hur lång tid före avsedd åtgärd anmälan ska göras.

5.21.2 Förutsättningar för förordnande

Förordnande som här avses får meddelas bara om det kan befaras att regleringen utan sådant förordnande väsentligt skulle försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp skulle fastställas. När det gäller t.ex. skogsavverkning är det med hänsyn till enskild markägares ekonomi särskilt angeläget, att förordnande bara meddelas, när det föreligger starka skäl för detta, och att begränsningarna inte görs mera omfattande än som är nödvändigt (prop. 1969:128 s. B 462).

Den som överträder ett förordnande enligt 5 kap. 21 § kan dömas till böter eller fängelse i högst sex månader enligt den särskilda ansvarsbestämmelsen i 5 kap. 35 §.

Anm.

Ett beslut enligt 5 kap. 21 § torde lämpligen inte kunna aktualiseras före det att den faktiska handläggningen av ärendet påbörjats. Behovet av ett beslut ska utgå ifrån om *fastighetsbildningen* kan befaras försvåras, inte utifrån vad sakägarna framställer för ev. önskemål (jmf departementchefens uttalande i prop. 1969:128 s. 462: förordnande får meddelas bara om det kan befaras att regleringen eljest skulle väsentligt försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp fastställs.)

5 kap. 22 § Byggnadsförbud

22 § Om det behövs för att underlätta förrättningen och säkerställa dess resultat, kan lantmäterimyndigheten förbjuda att byggnader uppförs, byggs till, byggs om eller sätts i stånd utan myndighetens medgivande. Sådant medgivande får vägras endast om åtgärden väsentligt försvårar regleringen. Lag (1995:1394).

Förbud att byggnader uppförs, byggs till, byggs om

Om det behövs för att underlätta förrättningen och säkerställa förrättningsresultatet, kan LM enligt 5 kap. 22 § *första meningen* förbjuda att byggnader uppförs, byggs till, byggs om eller sätts i stånd utan LM:s medgivande (prop. 1969:128 s. B 464).

Med iståndsättande av byggnad avses reparationer och underhållsåtgärder av större omfattning. Däremot faller normalt underhåll och löpande reparationsåtgärder utanför.

Förordnande av detta slag ska grundas på förrättningstekniska skäl. Motivet ska vara att underlätta förrättningsförfarandet och säkerställa förrättningsresultatet. Förbudet ska vara av tillfällig natur. Återhållsamhet bör iakttas så att sakägarna inte onödigtvis får sin handlingsfrihet inskränkt. Avsikten med bestämmelsen är inte att hindra alla byggnadsåtgärder utan framförallt att hålla dessa under kontroll.

I allmänhet torde de byggnadsreglerande bestämmelserna och skyldigheten att söka bygglov innebära ett tillräckligt hinder mot byggnadsåtgärder som kan försvåra en fastighetsreglering. I de undantagsfall när LM behöver förordna om förbud att vidta byggnadsåtgärder kan i princip en konfliktsituation inträffa mellan LM:s förbud och BN:s bygglovgivning. Det är därför av särskild vikt att LM och BN håller varandra väl underrättade, när fråga uppkommer om förordnande enligt 5 kap. 22 § (prop. 1969:128 s. B 464 och 1130 f.).

Överträdelse av förordnande enligt 5 kap. 22 § leder inte till någon straffpåföljd. Däremot föreskrivs i 5 kap. 25 § andra stycket att beslut om flyttning av byggnad som uppförts i strid mot sådant förordnande ska kunna meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för sakägare. Detsamma gäller byggnad som i ståndsatts i strid mot sådant förordnande, såvida ägaren med stöd av 5 kap. 25 § första stycket kunnat åläggas flytta byggnaden, om iståndsättandet inte skett.

Vägran att medge byggnadsåtgärd

Enligt *andra meningen* får medgivande till byggnadsåtgärd vägras endast om åtgärden väsentligt försvårar regleringen.

I första hand är det byggnadsåtgärder på mark som genom regleringen ska överföras till annan fastighet som kan tänkas försvåra förrättningen. Regleringen kan då komma att hindras enligt 5 kap. 7 §. Förrättningen kan också försvåras genom att de ersättningar som ska betalas kan bli större om viss byggnadsåtgärd görs.

Medgivande får inte vägras i annat fall än om åtgärden skulle väsentligt försvåra eller störa regleringen. I allmänhet saknas anledning att vägra medgivande till åtgärder som är nödvändiga för byggnadens fortbestånd.

Om LM vägrat lämna medgivande till en byggnadsåtgärd, får detta överklagas enligt 15 kap. 4 §. För sådant överklagande gäller ingen bestämd tid. Beslut om byggnadsförbud kan däremot inte överklagas särskilt.

Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 22 §:

Byggnadsförbud

Förordnar lantmäterimyndigheten om förbud enligt 5 kap. 22 § skall den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- eller byggväsendet (4 kap. 15 § andra stycket fastighetsbildningslagen) underrättas skriftligen om förordnandet. Samma underrättelseskyldighet föreligger när förordnande, som här avses, upphör att gälla.
(LMVFS 2008:5)

5 kap. 23 § Förordnande enligt 21 eller 22 §

23 § Har förordnande enligt 21 eller 22 § tillkännagivits vid sammanträde, gäller det omedelbart. Meddelas förordnandet i annan ordning, gäller det mot var och en som fått kännedom om det.

Förordnandet skall upphävas när ändamålet förfallit. Om förordnandet ej upphävts, gäller det till dess ersättningsfrågor angående den mark som beröres av förordnandet slutligt avgjorts. I den mån förordnandet omfattar mark som skall överföras, upphör förbudet i stället vid tillträdet.

5.23.1 Förordnandets ikraftträdande

Beslut meddelat vid sammanträde

I enlighet med 4 kap. 17 § tredje stycket ska beslut om förordnande enligt 5 kap. 21 och 22 §§ som meddelas vid sammanträde uppläsas för de närvarande sakägarna. Denna skyldighet att läsa upp beslutet är ovillkorlig och föreligger således även om bara ett fåtal sakägare berörs av det. Enligt 5 kap. 23 § första stycket *första meningen* har uppläsningen den verkan att förordnandet får omedelbar giltighet. Denna verkan gäller i förhållande till alla, av förordnandet berörda, sakägare som i vederbörlig ordning kallats till sammanträdet, oavsett om de varit närvarande eller inte (prop. 1969:128 s. B 465).

Beslut meddelat på annat sätt

Beslut om förordnande enligt 5 kap. 21 och 22 §§ kan också meddelas i annan ordning än vid sammanträde. Underrättelse om beslutet ska i så fall enligt 4 kap. 17 § tredje stycket omedelbart sändas till sakägare och annan som får överklaga beslutet. Förordnande som meddelas på detta sätt gäller enligt *andra meningen* mot var och en som fått kännedom om det (prop. 1969:128 s. B465 f.).

Överklagande av beslut enligt 5 kap. 21 och 22 §§

Sakägare kan överklaga beslut, varigenom förordnande enligt 5 kap. 21 § meddelats eller medgivande enligt 5 kap. 22 § vägrats. Detta sker enligt 15 kap. 4 § och någon bestämd tid för överklagandet gäller inte. Beslut i enlighet med dessa bestämmelser ska innehålla anvisning om hur det ska överklagas. Detta följer av 4 kap. 17 § andra stycket *andra meningen*.

5.23.2 Förordnandets upphörande

Förordnande enligt 5 kap. 21 § och 22 § bör inte bestå under längre tid än som är motiverat med hänsyn till det ändamål det ska tillgodose. LM ska därför ex officio enligt 5 kap. 23 § andra stycket *första meningen* upphäva förordnandet, när det inte längre behövs. Förordnandet kan vidare när som helst omprövas av LM.

Upphävs inte förordnandet, upphör det enligt *andra meningen* automatiskt när ersättningsfrågorna angående den mark som berörs av förordnandet slutligt avgjorts. Omfattar förordnandet mark som ska överföras, upphör förbudet i stället enligt *tredje meningen* vid tillträdet.

Av de allmänna principerna för fastighetsreglering anses även följa att förordnandet förfaller, om regleringen enligt slutligt avgörande inte ska äga rum eller inte omfatta den mark som förordnandet avser (prop. 1969:128 s. B 466).

5 kap. 24 § Rivning av byggnad

24 § Beslut om rivning av byggnad får meddelas, om möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning därigenom väsentligt underlättas och byggnaden är obehövlig för den fastighet till vilken den hör. Är byggnadens värde obetydligt, får sådant beslut meddelas, om ändamålsenlig fastighetsindelning främjas genom att byggnaden rives.

Rivning får ej beslutas, om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare.

Rives byggnad, är ägaren berättigad till ersättning motsvarande byggnadens värde för honom. I övrigt äger 12 § motsvarande tillämpning i fall som här avses. Ersättningsskyldigheten fördelas enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna.

Med samtycke av de sakägare vilkas rätt beröres får bestämmelserna i första och andra styckena åsidosättas med den begränsning som följer av 18 § andra stycket och 19 §.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.24.1 Beslut om rivning

Förutsättningar

Beslut om rivning av byggnad får enligt 5 kap. 24 § första stycket *första meningen* meddelas, om möjligheterna att vinna en mera ändamålsenlig fastighetsindelning därigenom väsentligt underlättas och byggnaden är obehövlig för den fastighet till vilken den hör.

Anm.

Enligt 5 kap. 22 § kan LM förbjuda att byggnad uppförs, byggs till, byggs om eller sätts i stånd utan LM:s medgivande. En byggnad kan också avstås genom att den mark där den finns enligt 5 kap. 7 § förs över till en annan fastighet. Vidare kan byggnad avstås genom beslut om rivning enligt förevarande bestämmelse. Marken kan då disponeras för t.ex. marköverföring. Dessutom kan flyttning av byggnad eller annan anläggning ske efter beslut enligt 5 kap. 25–28 §§.

Samordning med annan lagstiftning

För genomförande av LM:s beslut om rivning eller flyttning av byggnad krävs i stor utsträckning också bygg- eller rivningslov enligt PBL. LM bör förvissa sig om att förutsättningar finns för tillstånd till åtgärden, innan beslut om rivning eller flyttning meddelas. LM bör därför samråda med BN, innan åtgärd som kräver lov enligt PBL beslutas. Det får inte förekomma att LM fattar beslut om byggnadsåtgärd som kräver lov och som BN inte är beredd att lämna lov till.

Fastighetsregleringsåtgärd beträffande byggnad och annan anläggning får givetvis inte heller företas i strid mot annan författning, t.ex. miljölagstiftningen. I den mån tillstånd fordras enligt sådan bestämmelse, åligger det LM att tillse att tillstånd inhämtats eller, om det är tillräckligt, att genom samråd med tillståndsmyndigheten eller på annat sätt förvissa sig om att förutsättningar finns för tillstånd till åtgärden, innan beslut om rivning eller flyttning meddelas.

Villkor för rivning

För att byggnad utan stöd av överenskommelse ska rivas gäller som allmän förutsättning att rivning inte får beslutas om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare. Dessutom gäller följande villkor för rivning

1. att möjligheterna att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning väsentligt underlättas,
2. att byggnaden, om den i egenskap av tillbehör har anknytning till viss fastighet, är eller genom regleringen blir obehövlig för den fastighet till vilken den hör.

Redan kravet på att åtgärden ska i betydande mån underlätta möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning torde i allmänhet innebära att fastigheten inte får ha behov av byggnaden.

Rivning kan på dessa grunder inte beslutas beträffande byggnad som är lös egendom.

Bestämmelserna om rivning gäller endast byggnad, inte annan anläggning.

Genomförande av rivning

Rivning av byggnad är i princip en gemensam fullföljdsåtgärd som ska verkställas som gemensamt arbete enligt reglerna i 9 kap. Normalt torde gemensamt arbete ombesörjas av en eller flera sysslomän (se 9.2 Arbetets utförande). Det är också möjligt att inom förrättningens ram uppdra arbetet åt byggnadens ägare, om denne är villig att själv ombesörja rivningen (prop. 1969:128 s. B 468).

Tidpunkt för rivning

Beslut om rivning ska tas upp i fastighetsbildningsbeslutet (5 kap. 29 §). I beslut om rivning bör viss tid bestämmas inom vilken åtgärden ska vara slutförd. När t.ex. byggnadens ägare själv ska ombesörja rivningen, bör det nämligen stå fullt klart när rivningsarbetet ska vara slutfört. Vid bestämmande av tidpunkt för rivningsarbetets slutförande bör hänsyn tas till tidpunkten för tillträdet, eftersom olägenhet kan uppkomma för tillträdaren, om rivningen inte är slutförd när marken ska tillträdas.

Byggnad med obetydligt värde

Beträffande byggnad som har ett obetydligt värde krävs enligt *andra meningen* för beslut om rivning – om den allmänna förutsättningen är uppfylld – att en ändamålsenlig fastighetsindelning främjas genom att en sådan byggnad bortskaffas. Rivning på denna grund kan ske såväl av byggnad som är fastighetstillbehör som byggnad som är lös egendom.

Väsentlig olägenhet för sakägare

Rivning får enligt *tredje meningen* inte beslutas, om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare.

5.24.2 Ersättning på grund av rivning

Ersättning motsvarande byggnadens värde

Om byggnad rivs, är ägaren enligt 5 kap. 24 § andra stycket *första meningen* berättigad till ersättning motsvarande byggnadens värde för honom. Det är värdet av byggnaden på den plats där den har varit uppställd som ska ersättas, dvs. värdet för avträdaren. Vid rivning av byggnad ska alltså inte, som vid överföring av mark och byggnad enligt 5 kap. 7 §, värdering ske i enlighet med de principer som gäller för den allmänna regleringslikviden,

dvs. med hänsyn till både avträdare och tillträdare. Bestämmelsen innebär att byggnadens ägare ska få ersättning för det byggnadskapital denne förlorat (prop. 1969:128 s. B469 f.).

Ersättning för själva rivningsarbetet utgör en regleringskostnad som inte behandlas i 5 kap. 24 §. Om rivningen utförs som gemensamt arbete, ska den del av ersättningen som betalas till syssloman hänföras till förrättningskostnader enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket (prop. 1969:128 s. B 1131) och därmed fördelas främst efter nyttan av regleringen. Om rivningen utförs av byggnadens ägare själv ska han kompenseras även för arbetskostnaden. Sådan ersättning regleras enligt 5 kap. 12 §.

Annan ersättning

Vid rivning av byggnad utgår enligt *andra meningen* även annan ersättning enligt bestämmelserna i 12 §. Förutom ersättning till byggnadens ägare kan enligt samma bestämmelser även förekomma ersättning till innehavare av särskild rättighet som innebär att befogenhet avseende rätt att nyttja byggnaden helt eller delvis upphör.

Ersättning enligt grunderna i 5 kap. 13 §

Ersättning med anledning av rivning av byggnad ska enligt *tredje meningen* betalas enligt samma grunder som föreskrivs i 5 kap. 13 § beträffande regleringskostnaderna. Huvudregeln är att kostnaderna ska fördelas efter nyttan. Det innebär vidare att ersättningsskyldigheten fördelas på samma sätt och att ersättningen ska ingå i avräkningen enligt 5 kap. 15 §, i den mån detta lämpligen kan ske. Dessutom följer att ersättning som tillfaller fastighetsägare och utgör annan ersättning enligt 5 kap. 12 § ska inbetalas till Lantmäteriet för fördelning mellan innehavare av fordringar i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 16 §.

5.24.3 Dispositionsfrihet

Enligt 5 kap. 24 § tredje stycket får bestämmelserna i första stycket om villkor för rivning av byggnad i första stycket och om ersättning med anledning av rivning i andra stycket åsidosättas efter samtycke av de sakägare, vilkas rätt påverkas. I fråga om byggnad som är tillbehör till sådan fastighet som svarar för fordran gäller samtycket med de begränsningar till skydd för fordringshavare som följer av 5 kap. 18 § andra stycket. Är fastighet upplåten med tomträtt gäller motsvarande begränsning enligt 5 kap. 19 § med hänsyn till fordringshavare i tomträtten.

5 kap. 25 § Flyttning av byggnad m.m.

25 § Beslut om flyttning av byggnad eller annan anläggning får meddelas, om flyttningen väsentligt underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning samt fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med flyttningen. Flyttning får dock ej beslutas, om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare.

Har byggnad uppförts i strid mot förordnande enligt 22 §, får beslut om flyttning av byggnaden meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för sakägare. Detsamma gäller byggnad som iståndsatts i strid mot dylikt förordnande, såvida ägaren med stöd av första stycket kunnat åläggas flytta byggnaden, om iståndsättandet ej ägt rum.

På begäran av ägaren får även eljest flyttning av byggnad eller annan anläggning beslutas, om flyttningen är av betydelse för honom.

5.25.1 Villkor för flyttning

Mera ändamålsenlig fastighetsindelning

Beslut om flyttning av byggnad eller annan anläggning får enligt 5 kap. 25 § första stycket *första meningen* meddelas, om flyttningen väsentligt underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning samt fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med flyttningen. De uppställda villkoren hindrar inte att även byggnad som står på mark som inte ska gå i byte flyttas (prop. 1969:128 s. B 471). Beslut om flyttning ska tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.

Byggnad som ska flyttas behöver inte vara fastighetstillhör utan även byggnad som är lös egendom får flyttas.

Vid flyttning av byggnad eller annan anläggning måste samordning ske med annan lagstiftning.

En flyttning kan för de enskilda få väl så kännbara verkningar som andra bebyggelsereglerande åtgärder. Den kan sålunda medföra åtskilliga olägenheter av personlig art för den flyttande och den kan bli mycket kostnadskrävande. Det har därför uppställs tämligen stränga fordringar för att flyttning ska få komma till stånd annat än som en frivillig åtgärd (prop. 1969:128 s. B 471).

Väsentlig olägenhet för sakägare

Enligt *andra meningen* får flyttning inte beslutas, om väsentlig olägenhet uppkommer för sakägare. Om lämplig plats för byggnaden inte står till buds på mark över vilken ägaren förfogar efter regleringen, måste detta anses medföra väsentlig olägenhet för sakägaren. Beslut om flyttningen får då inte ske (prop. 1969:128 s. B 472).

5.25.2 Byggnad uppförd i strid mot förbud

Restriktionerna i första stycket *första meningen* gäller enligt 5 kap. 25 § andra stycket i vissa fall inte. Om enligt *första meningen* byggnad uppförts i strid mot förordnande enligt 5 kap. 22 §, får beslut om flyttning av byggnaden meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för sakägare. Detsamma gäller enligt *andra meningen* byggnad som sätts i stånd i strid mot dylikt förordnande. En förutsättning är i det senare fallet att ägaren med stöd av första stycket kunnat åläggas flytta byggnaden, om iståndsättandet inte ägt rum.

5.25.3 Dispositionsfrihet

På begäran av ägare till byggnad eller annan anläggning får enligt 5 kap. 25 § tredje stycket flyttning beslutas även om villkoren i första stycket inte är uppfyllda, såvida flyttningen är av betydelse för honom. Den som själv begär flyttning kan emellertid enligt 5 kap. 28 § andra stycket belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom. Beträffande dispositionsfriheten vid bestämmande om flyttning ersättning se 5.28 Ersättning utgår inte.

5 kap. 26 § Tid och sätt för flyttning

26 § I beslut om flyttning skall anges när flyttningen skall vara slutförd. Flyttning får utföras som gemensamt arbete enligt 9 kap., om ägaren begär det innan förrättningen avslutats eller det eljest är lämpligt.

5.26.1 Tid för flyttning

I beslut om flyttning ska LM enligt 5 kap. 26 § första stycket bestämma viss tid inom vilken åtgärden ska vara slutförd. Enligt 5 kap. 29 § ska sådant beslut tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.

När tid bestäms inom vilken flyttning ska vara verkställd, är det viktigt att hänsyn tas till de önskemål som byggnadens ägare eller en hyresgäst kan ha, så att denne får rimlig tid på sig att utföra flyttningen.

Den som avträder mark får enligt 5 kap. 31 § första stycket ha kvar byggnad eller annan anläggning som ska flyttas samt upplag under ett år. Denna rätt för avträdaren att förfoga över marken sedan tillträde skett kräver inte något beslut av LM. LM kan emellertid enligt 5 kap. 31 § andra stycket förordna att flyttningen ska vara utförd vid en tidigare tidpunkt. Ett sådant förordnande av LM ska ingå i beslut om flyttning, vilket upptas i fastighetsbildningsbeslutet.

5.26.2 Genomförande

Enligt 5 kap. 26 § andra stycket får flyttning utföras som gemensamt arbete enligt 9 kap., om ägaren begär det innan förrättningen avslutats eller det eljest är lämpligt.

I princip ska byggnadens eller anläggningens ägare själv utföra flyttningsarbetet mot ersättning. Genom att ägaren själv utför eller låter utföra arbetet, får han tillfälle att göra ändringar och förbättringar som inte är en följd av själva flyttningen. Det kan emellertid i vissa fall ställa sig svårt för en sakägare som inte själv önskat flytta att ha hand om arbetet. Om han så vill möter därför inte hinder att låta flyttningen utföras som en gemensam fullföljdsåtgärd. Det är emellertid att märka att sakägaren inte får en ovillkorlig rätt att själv slippa ombesörja åtgärden. I synnerhet i sådana fall när det är fråga om en byggnad, som är bristfällig eller annars i behov av ombyggnad eller bättring, är det mest rimligt att ägaren får stå för utförandet även om han inte önskar detta.

Det kan sällan bli anledning att vägra utförande av flyttning som gemensamt arbete i sådana fall när byggnadens ägare är negativt inställd till åtgärden. För den sakägare som ska ta emot den mark varifrån byggnaden ska flyttas är det av betydelse att flyttningen inte fördröjs eller försvåras. Om det finns anledning räkna med bristande vilja eller förmåga hos byggnadens ägare att själv verkställa flyttningen, kan LM förordna att flyttningen ska utföras som gemensamt arbete även om ägaren inte yrkat det (prop. 1969:128 s. B 473). Beträffande flyttning ersättning, se 5 kap. 27–28 §§.

Enligt 5 kap. 27 § tredje stycket fjärde meningen kan LM förordna att skälig del av flyttning ersättningen ska betalas först sedan flyttningen utförts.

5 kap. 27 § Flyttningersättning

27 § Ägare av byggnad eller annan anläggning som flyttas är berättigad till ersättning för de kostnader som flyttningen beräknas komma att orsaka honom.
Är byggnaden i sådant skick att ombyggnad eller förbättring behövs, skall flyttningersättningen jämkas. Jämkning skall också ske, om det föreligger anbud om förvärv av byggnad till visst pris samt det är fördelaktigare att sälja byggnaden enligt anbudet och uppföra nybyggnad än att flytta den gamla byggnaden eller om det framgår av omständigheterna att ägaren icke kommer att återuppföra den.
Ersättningsskyldigheten fördelas enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna.
Lantmäterimyndigheten kan förordna att ersättningen icke skall ingå i avräkning enligt 15 §. I sådant förordnande anges när ersättningsbeloppet skall betalas.
Lantmäterimyndigheten får föreskriva att skälig del av ersättningen skall betalas först sedan flyttningen utförts. Försummar byggnadens ägare att verkställa flyttningen inom den bestämda tiden, förfaller hans rätt till ersättningsbeloppet beträffande vilket sådan föreskrift meddelats. Lag (1995:1394).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.27.1 Rätt till ersättning

Ägare av byggnad eller annan anläggning som flyttas är enligt 5 kap. 27 § första stycket berättigad till ersättning för de kostnader som flyttningen beräknas komma att orsaka honom. Detta gäller när ägaren själv ombesörjer flyttningen. Han har då rätt till ersättning för i förväg beräknade flyttningskostnader.

Enligt förarbetena till FBL (prop. 1969:128 s. B 474) ska flyttningersättningen i första hand avse gottgörelse för att flytta och sätta upp byggnaden eller anläggningen på den nya platsen. Ersättningsgilla är även kostnader för att ställa i ordning såväl den nya som den gamla byggnadsplatsen samt för flyttning av trädgård eller annan plantering. Vidare kan ersättning för att förse byggnaden med vatten, avlopp, elektrisk kraft eller dylikt beslutas, i den mån sådana anordningar funnits på den gamla byggnadsplatsen. Dessutom inräknas utgifter för flyttning av inventarier samt hyra av nödvändiga lokaler under flyttningstiden.

Betalning av ersättningen kan ibland lämpligen ske via Lantmäteriet enligt 5 kap. 16 § tredje stycket, trots att fördelning enligt 5 kap. 16 § första stycket inte är aktuell.

Beträffande överenskommelse om flyttningersättning, se 5.28.3 Dispositionsfrihet.

5.27.2 Jämkning av ersättning

Ersättningen ska enligt 5 kap. 27 § andra stycket första meningen jämkas om byggnaden är i sådant skick att ombyggnad eller annan förbättring behövs. Flyttningen kommer då att medföra en standardförbättring. Jämkning ska också enligt andra meningen ske, om det föreligger anbud om förvärv av byggnad till visst pris och det är fördelaktigare att sälja byggnaden enligt anbudet och uppföra ny byggnad än att flytta den gamla byggnaden. Detsamma gäller om det av omständigheterna framgår att ägaren inte kommer att återuppföra byggnaden. Jämkningsens syfte är att hindra överkompensation.

5.27.3 Betalning av flyttningersättning

Ersättningsskyldighetens fördelning

Ersättningsskyldigheten ska enligt 5 kap. 27 § tredje stycket *första meningen* fördelas enligt samma grunder som föreskrivits beträffande de i 5 kap. 13 § avsedda kostnaderna, dvs. regleringskostnaderna. Om flyttningen utförs som gemensamt arbete ska dock den del av ersättningen som betalas till syssloman hänföras till förrättningskostnader enligt 2 kap. 6 § fjärde stycket.

Flyttningersättning hör inte till de slag av ersättningar som ska inbetalas till myndighet för fördelning enligt 5 kap. 16 §. I de fall då flyttningersättningen ingår i avräkningsförfarandet samtidigt som annan ersättning ska inbetalas till myndighet, måste därför flyttningersättning hållas isär från den övriga ersättningen genom separat avräkning, åtminstone beträffande fastighet vars ägare ska motta ersättning (se föreskriften till 5 kap. 15 §).

Förordnande att flyttningersättning inte ska ingå i avräkning

För att undvika komplikationer kan LM enligt *andra meningen* förordna att ersättning inte ska ingå i avräkning enligt 5 kap. 15 §.

Denna bestämmelse hänger samman med att flyttningen inte sällan utförs innan allt likvidarbete under regleringen avslutats, och att den flyttande bör komma i åtnjutande av ersättningen redan i samband med att flyttningen äger rum och i varje fall inte först längre tid därefter. Genom denna bestämmelse kan även undvikas att flyttningersättningen blir fördelad mellan rättsägarna i den flyttandes fastighet. En sådan fördelning torde mera sällan behövas till skydd för dessa rättsägare och skulle kunna försvåra flyttningen (prop. 1969:128 s. B 474).

Förordnande när ersättningen ska betalas

Enligt *tredje meningen* anges i ett sådant förordnande när ersättningen ska betalas.

Innehållande av del av ersättningen

För att möjliggöra viss kontroll av att ersättningen blir använd på rätt sätt får LM enligt *fjärde meningen* besluta att skälig del därav ska kunna innehållas, tills det visas att arbetena med flyttningen blivit fullgjorda. Genom detta kan hindras att den som ålagts flytta inte bara uppbär flyttningersättning och sedan underlåter att verkställa åtgärden utan även säljer byggnaden eller anläggningen (prop. 1969:128 s. B 474).

Rätt till ersättning förfaller

Rätt till ersättning förfaller enligt *femte meningen*, om byggnadens ägare försummar att verkställa flyttningen inom den bestämda tiden. Att den flyttandes rätt till ersättning i visst fall kan förfalla tjänar två syften. *Dels* hindras därigenom att ersättning utbetalas, om byggnadens ägare underlåter att verkställa flyttningen, *dels* är regeln avsedd att utöva påtryckning på denne att verkställa flyttningen inom den fastställda tiden.

Bestämmelsen innebär att den flyttande förlorar rätten till hela det innestående ersättningsbeloppet. Har byggnadens ägare verkställt en del av de med flyttningen förbundna arbetena men underlåtit att utföra andra – t.ex. att ställa i ordning den gamla byggnadsplatsen – medför bestämmelsen

sålunda att han förlorar inte bara den del av den innestående ersättningen som belöper på de kvarstående arbetena utan även vad som utgör ersättning för arbete som har utförts.

Omständigheter som inte kunnat förutses när tidpunkten för flyttning bestämdes och som byggnadens ägare inte råder över kan emellertid göra det omöjligt för honom att genomföra flyttningen i rätt tid. Förlust av rätten till ersättningsbelopp inträder inte i sådana fall utan bara om dröjsmålet med flyttningen beror på den flyttandes försumlighet (prop. 1969:128 s. B 475).

5 kap. 28 § Ingen ersättning i vissa fall

28 § Om flyttning av byggnad beslutats med stöd av 25 § andra stycket, har ägaren ej rätt till ersättning för flyttningskostnaderna. I fråga om byggnad som utan medgivande satts i stånd under pågående reglering utgår dock ersättning, som bestämmes med hänsyn till byggnadens beskaffenhet före istandsättandet.

Vid fördelning av skyldigheten att betala ersättning för flyttning enligt 25 § tredje stycket får ingen annan än ägaren belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom.

Träffar de sakägare vilkas rätt beröres överenskommelse om flyttning ersättningens storlek eller om ersättningsskyldighetens fördelning, gäller överenskommelsen, såvitt angår fastighet vars ägare skall utge ersättning, med den begränsning som följer av 18 § andra stycket och 19 §.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

5.28.1 Byggnadsåtgärd utan medgivande

Byggnad uppförd i strid mot förbud

Om flyttning av byggnad beslutats med stöd av 5 kap. 25 § andra stycket första meningen, har ägaren enligt 5 kap. 28 § första stycket *första meningen* inte rätt till ersättning för flyttningskostnaderna. Enligt bestämmelsen i 5 kap. 25 § andra stycket kan beslut om flyttning meddelas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för sakägare, om byggnad uppförts i strid mot förbud häremot. En förutsättning för beslut om flyttning är annars att flyttningen väsentligt ska underlätta möjligheterna att vinna en ändamålsenlig fastighetsindelning samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med flyttningen (se 5.25.1 Villkor för flyttning).

Byggnad som satts i stånd utan medgivande

Beträffande byggnad som satts i stånd utan medgivande under pågående reglering ska dock enligt *andra meningen* ersättning utgå men med anpassning till byggnadens beskaffenhet innan den sattes i stånd.

5.28.2 Flyttning på ägarens begäran

I 5 kap. 28 § andra stycket finns en särbestämmelse om ersättningens fördelning, när flyttningen beslutats på grund av yrkande från ägarens sida enligt 5 kap. 25 § tredje stycket och alltså utan tillämpning av tvångsreglerna men även utan att överenskommelse angående ersättningen träffats. En sådan flyttning är kanske bara av obetydligt värde för sakägarna i allmänhet och bör då till huvudsaklig del bekostas av ägaren själv. En sådan fördelning av betalningsansvaret för ersättningen kommer visserligen till stånd i dessa frivilligfall utan särskild föreskrift, eftersom flyttning ersättningen som allmän regel bör erläggas enligt samma grunder som ska gälla i fråga om regleringskostnaderna, vilket ju innebär att nyttan blir avgörande. Om kravet att fördelarna med flyttningen ska överväga kostnaderna och olägenheterna inte upprätthålls här, måste emellertid enligt 5 kap. 28 § andra stycket tillses att ingen, förutom ägaren, belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom (prop. 1969:128 s. B 476).

5.28.3 Dispositionsfrihet

Om de sakägare vilkas rätt berörs träffar överenskommelse om flyttningsskötselens storlek eller om ersättningsskyldighetens fördelning, gäller enligt 5 kap. 28 § tredje stycket överenskommelsen.

Beträffande byggnad eller annan anläggning som är tillbehör till sådan fastighet som svarar för fordran, gäller samtycket med de begränsningar till skydd för tredje man som följer av 5 kap. 18 § andra stycket såvitt gäller fastighet vars ägare ska betala ersättning. För fastighet vars ägare ska ta emot ersättning kommer överenskommelsen inte att få någon inverkan på rättighet som avses i 5 kap. 18 § andra stycket, eftersom flyttningsskötsel alltid tillkommer byggnadens ägare personligen (prop. 1969:128 s. B 1132). Är fastighet upplåten med tomträtt gäller motsvarande begränsning enligt 5 kap. 19 § med hänsyn till innehavare av panträtt i tomträten.

5 kap. 29 § Beslut om rivning eller flyttning

29 § Beslut om rivning eller flyttning upptages i fastighetsbildningsbeslutet. Detsamma gäller beslut om ersättning enligt 27 §.

Beslut om rivning m.m. upptas i fastighetsbildningsbeslutet

LM:s beslut om rivning eller flyttning ska enligt 5 kap. 29 § *första meningen* upptas i fastighetsbildningsbeslutet (se prop. 1969:128 s. B 476 jämfört med 1132).

Beslut om ersättning enligt 5 kap. 27 §

Beslut om ersättning till den som själv svarar för flyttning av byggnad eller annan anläggning, dvs. ersättning enligt 5 kap. 27 §, ska också enligt *andra meningen* tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Beslut om ersättning med anledning av andra bebyggelsereglerande åtgärder ska meddelas som fristående beslut i likhet med andra avgöranden av ersättningsfrågor. Föreskriften i 5 kap. 29 § avser endast själva beslutet om rivning eller flyttning. Beslutet ska dock enligt 5 kap. 26 § första stycket ange när flyttningen ska vara slutförd. LM:s avgörande om ersättning med anledning av bl.a. rivning av byggnad eller gemensamt arbete ska således upptas i ersättningsbeslutet.

5 kap. 30 § Tillträde i allmänhet

30 § Tillträde sker vid den tidpunkt som lantmäterimyndigheten bestämmer. Innan tillträde sker, skall fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft. Om ej särskilda skäl föranleder annat, får tillträde ej bestämmas till senare tidpunkt än ett år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del. I beslut om tillträde skall förbehåll göras för den rätt som enligt 7 kap. 29 § andra stycket jordabalken kan tillkomma hyresgäst.

Har bestämmelse om tillträde icke meddelats, sker tillträde när uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Sker tillträde icke samtidigt beträffande all egendom som ingår i regleringen och uppkommer därigenom väsentlig olägenhet för sakägare, har denne rätt till skälig ersättning. Ersättningen skall betalas av den som har nytta av att tillträde ej sker samtidigt. Fråga om ersättning upptages endast om yrkande framställs.

Har tillträde skett och är det ej uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, skall lantmäterimyndigheten på yrkande av den tillträdande, fastighetsägaren eller annan som beröres av tillträdet föreskriva att den tillträdande skall utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. Har förskott bestämts, får den slutliga ersättningen ej bestämmas till lägre belopp än förskottet.

Lag (2000:233).

5.30.1 Tillträde

Beslut om tillträde

Tillträde sker enligt 5 kap. 30 § första stycket *första meningen* vid den tidpunkt som LM bestämmer.

Med tillträde förstås i detta sammanhang att den, som vid regleringen tilldelas mark eller byggnad med äganderätt, tar den nya egendomen i besittning. Som tillträde bör emellertid också räknas att mark i enlighet med servitutsbeslut vid regleringen tas i anspråk för väg eller annan anläggning, varvid ägaren sålunda helt undandras markens utnyttjande (prop. 1969:128 s. B 477).

Den tidpunkt när egendom som ingår i fastighetsreglering får tas i anspråk bestäms normalt enligt reglerna om tillträde i 5 kap. 30 §. I vissa speciella situationer finns även möjlighet att medge förtida tillträde enligt 5 kap. 30 a §.

Reglerna om tillträde och förtida tillträde gäller både när mark, byggnad eller annan anläggning överförs med äganderätt och när mark tas i anspråk med anledning av beslut om viss servitutsåtgärd. Reglerna torde även gälla vid bestämmande av nytt utövningsområde för nyttjanderätt enligt 33 §. Sådan åtgärd är ju ett led i fastighetsreglering och innebär att mark tas i anspråk. Bestämmelserna om tillträde och förtida tillträde äger motsvarande tillämpning vid klyvning (11 kap. 8 §).

Vid avstyckning av överlåtet område torde JB:s bestämmelser om tillträde vid köp, byte och gåva få anses gälla i tillämpliga fall (se prop. 1970:20 s. B192 f.). Vid kombinerad åtgärd, exempelvis avstyckning och fastighetsreglering för komplettering av styckningsdel, måste tillses att tillträdestidpunkterna korresponderar så att inte den genom avstyckning bildade fastigheten under viss tid saknar viss funktion.

Beslut om tillträde fattas alltså av LM, men i denna såväl som i andra regleringsangelägenheter bör överläggning ske med sakägarna om den bästa lösningen (prop. 1969:128 s. B 480). I princip kan beslut om tillträde

meddelas när som helst sedan fastighetsbildningsbeslut föreligger. Beslut om tillträde innebär ett förordnande hur fastighetsbildningsbeslutet ska verkställas i det hänseendet att egendom tas i anspråk. För att underlätta verkställigheten bör LM normalt ange en bestämd tillträdesdag.

Tillträdestidpunkten enligt 5 kap. 30 § är också den tidpunkt då nyttjanderätt eller servitut upphör att gälla i överförd mark, om inte LM enligt 5 kap. 30 b § bestämmer en senare tidpunkt.

Lagakraftvunnet beslut

Enligt 5 kap. 30 § första stycket *andra meningen* ska fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft, innan tillträde sker.

Tidpunkten för tillträdet bör i allmänhet inte bestämmas förrän fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft i sådana fall när särskilt fastighetsbildningsbeslut meddelas utan samband med förrättningens avslutande. Något uttryckligt hinder föreligger dock inte för LM att i samband med att fastighetsbildningsbeslutet meddelas föreskriva att tillträde ska äga rum, när beslutet vunnit laga kraft. En sådan ordning bör dock användas bara när man kan räkna med att talan mot beslutet inte kommer att föras. Efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, kan förrättningen inte inställas på grund av återkallelse (se 4 kap. 32 §). Om fastighetsbildningsbeslutet meddelas först i samband med förrättningens avslutande, ligger det i sakens natur att beslut om tillträde måste meddelas samtidigt. Skulle ett sådant beslut överklagas, ankommer det på MMD att bestämma ny tid för tillträdet (prop. 1969:128 s. B480 f.).

Tillträde ej senare än ett år från registrering

I 5 kap. 30 § första stycket anges de gränser inom vilka LM kan förlägga tidpunkten för tillträdet. Den senaste tidpunkt som får bestämmas för tillträdet är enligt *tredje meningen* ett år efter registreringen. Den sistnämnda regeln är emellertid inte ovillkorlig. Om särskilda skäl föranleder annat, kan tillträdet förläggas till en senare tidpunkt (prop. 1969:128 s. B 481).

Förbehåll enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB

Bestämmelserna gäller i fråga om tillträde av såväl mark som byggnad. Beslutet blir giltigt mot var och en som genom fastighetsbildningsbeslutet är skyldig att frånträda mark eller byggnad. Om en byggnad som ska tillträdas är uthyrd, måste LM enligt *fjärde meningen* vid meddelande av tillträdesbeslut beakta de särskilda regler som gäller beträffande hyresgästs skyldighet att avträda lägenhet. Har under förrättningen träffats överenskommelse om att hyresgästen ska avträda lägenheten i samband med överföring av byggnad, föreligger inte hinder för LM att förordna om tillträde också i fråga om den av hyresgästen hyrda lägenheten. Om en sådan överenskommelse inte träffats, måste emellertid beslutet om tillträde utformas med beaktande av att hyresgästen inte är skyldig att avträda lägenheten förrän han i föreskriven ordning blivit uppsagd. LM:s beslut om tillträde till byggnaden bör i så fall innehålla förbehåll om den rätt som kan tillkomma hyresgästen (prop. 1969:128 s. B 481).

Bestämmelsen innebär att tillträddaren av byggnad ska säga upp ett avtal som gällde mot avträddaren inom en månad från tillträdet för att avtalet inte ska gälla mot honom (prop. 1970:20 s. A 381). Detta gäller trots bestämmelser i 7 kap. 29 § JB att nyttjanderätt i princip upphör att gälla i

mark som frångår en fastighet. Säger tillträdaren inte upp hyresavtalet inom angiven tidsfrist får fastighetsregleringen ingen inverkan på hyresförhållandet annat än att tillträdaren inträder som hyresvärd.

Om tillträdaren däremot säger upp hyresavtalet inom tidsfristen ska uppsägningen prövas enligt bestämmelserna i 12 kap. JB. Hyresgästen kan därför på grund av reglerna om besittningsskydd komma att få stanna kvar trots uppsägningen. Hyresgästen har samma besittningsskydd som vid exekutiv försäljning av fastighet, se prop. 1969:128 s. B 487. Jämför även 12 kap. 46 § andra och tredje stycket UB.

FBL (och JB) har alltså begränsningar när det gäller möjligheten att tvångsvis åstadkomma verkan på en hyresrätt. Inlösenreglerna i PBL/ExL ger däremot möjlighet att lösa in en hyresrätt om villkoren för det är uppfyllda (jfr. PBL 6 kap. 13-17 §§).

5.30.2 Tillträde efter registrering

Något ovillkorligt krav att LM ska meddela beslut om tidpunkten för tillträde gäller inte. Eftersom frågan om tillträdet är viktig från praktisk synpunkt, får det anses angeläget att ett formligt beslut i regel meddelas. Skulle ett sådant beslut inte ha meddelats, sker emellertid tillträdet enligt 5 kap. 30 § andra stycket så snart registrering skett (prop. 1969:128 s. B 481). Genom denna föreskrift är det möjligt för LM att i vissa fall underlåta att särskilt besluta om tillträdesfrågan. Föreskriften torde främst bli av betydelse, om fastighetsbildningsbeslutet meddelas först i samband med förrättningens avslutande och det inte finns anledning låta anstå med tillträdet (prop. 1969:128 s. B 478). Detta kan också vara lämpligt t.ex. då både avstående och mottagande fastighet är i samma ägares hand.

Vid överenskommelse om tillträde innan fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft bör, om tillträdesbeslut ska fattas, tidpunkten bestämmas till den dag fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft. Det bör dock i sådana fall oftast också vara möjligt att avstå från tillträdesbeslut eftersom den automatiskt verkande regeln ger en tillräcklig reglering av den sakrättsliga verkan av det ianspråktagande som sker genom tillträdet. Sakägarnas överenskommelse om tidigare tillträde har karaktär av nyttjanderättsupplåtelse.

Tidpunkten då tillträde ska ske kan förläggas inom följande gränser.

Tidigast:

Tillträde kan beslutas ske först sedan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Angående möjligheterna att i vissa fall medge förtida tillträde innan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, se 5.30a Förtida tillträde.

Vid val av tidpunkt för tillträde bör också hänsyn tas till de möjligheter som LM har att fatta fastighetsbildningsbeslut och förordna om att beslutet ska överklagas särskilt. Så kan ske redan innan det finns förutsättningar att besluta i värderings- och ersättningsfrågorna och innan tekniska åtgärder är utförda. På det sättet kan ett tidigare tillträde uppnås. Angående denna möjlighet, se 5.30a.1 Beslut om förtida tillträde under Olika möjligheter till tidigt tillträde. Om det behövs bör dock gränsutstakning av det område som berörs göras innan tillträde sker. I regel är det dessutom nödvändigt att

dokumentation av förhållanden av betydelse för likvidvärderingen sker före tillträdet.

Senaste tidpunkt

Tillträde får i princip inte beslutas ske senare än ett år efter det att uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Senare tidpunkt kan dock väljas om ”särskilda skäl” ger anledning till det, t.ex. när byggnad ska rivas eller flyttas och åtgärden inte kan beräknas bli utförd före ettårstidens utgång (prop. 1969:128 s. B 478).

5.30.3 Successivt tillträde

Ersättning vid successivt tillträde

Sker tillträde inte samtidigt beträffande all egendom som ingår i regleringen och uppkommer därigenom väsentlig olägenhet för sakägare, har denne enligt 5 kap. 30 § tredje stycket *första meningen* rätt till skälig ersättning. Tillträde vid olika tillfällen av skilda delar av den egendom som överförs är möjlig och bör tillämpas så snart det är praktiskt lämpligt (prop. 1969:128 s. B 478). Ersättning som här avses utgör inte sådan ersättning som ska inbetalas till myndighet enligt 5 kap. 16 §. I de fall när sådan ersättning ingår i avräkningsförfarandet och inbetalning till myndighet för fördelning enligt 5 kap. 16 § första stycket förekommer, måste ersättningen enligt 5 kap. 30 § tredje stycket hållas isär från övrig ersättning (se 5.15 Avräkning, ränta och beslut).

Vem som ska betala ersättningen

Den som har nytta av att tillträde inte sker samtidigt ska enligt *andra meningen* betala denna ersättning.

Beslut om ersättning efter yrkande

För att ersättning ska beslutas måste enligt *tredje meningen* ett yrkande om detta framställas. Ersättning som här avses ska tas upp till avgörande i samband med övriga ersättningsfrågor.

5.30.4 Förskott vid tillträde

Förskottet

Beslut om förskott

Har tillträde skett och det inte är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydligt, ska LM enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket *första meningen* på yrkande av den tillträdande eller annan som berörs av tillträdet, t.ex. arrendator, föreskriva att den tillträdande ska utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs.

Beslut om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket kan meddelas först sedan tillträde skett, vilket i sin tur förutsätter att fastighetsbildningsbeslutet vunnit *laga kraft*, till skillnad från vad som gäller i fråga om förskott vid förtida tillträde enligt 5 kap. 30 a § andra stycket. Det sagda hindrar inte att frågan om förskott – liksom frågan om tillträde – tas upp till behandling redan i anslutning till fastighetsbildningsbeslutet.

Förskottets storlek

Om förskott bestämts, får enligt *andra meningen* den slutliga ersättningen inte bestämmas till lägre belopp än förskottet. Innan storleken av förskottet bestäms måste alltså LM göra en preliminär beräkning av ersättningen. Hänsyn ska då tas till samtliga regleringsåtgärder som berör den avträdandes fastighet. Med ledning av den preliminära beräkningen får LM sedan bedöma storleken av det förskott som ska föreskrivas. Eftersom den slutliga ersättningen inte får bestämmas till lägre belopp än föreskrivet förskott och det kan vara svårt att uppskatta den slutliga ersättningens storlek, måste LM se till att en viss marginal finns mellan förskottsbeloppet och den uppskattade slutliga ersättningen. Å andra sidan bör givetvis förskottet inte sättas lägre än vad den slutliga ersättningen med säkerhet kan antas uppgå till. Om det är uppenbart att förskottet skulle uppgå till obetydligt belopp, ska förskott inte utgå (prop. 1976/77:114 s. 40). Inte heller bör förskott utgå, om den slutliga fastställelsen av ersättningen är nära förestående (prop. 1969:128 s. B 617).

Förskott ska betalas av den som har tillträtt marken eller anläggningen.

I beslut om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket ska förfallodag anges. För att kunna fungera som exekutionstitel ska beslutet innehålla de uppgifter som normalt framgår av avräkning. Beträffande avräkning se 5.15 Avräkning, ränta och beslut.

Bestämmelserna i 5 kap. 16 § om sättet för betalning av ersättning tillämpas också på betalning av förskott.

Överklagande

Beslut om förskott överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 3. Beslut om förskott enligt förevarande bestämmelse ska därför innehålla särskild anvisning om hur beslutet överklagas. Tiden för överklagande är tre veckor.

Talan mot MMD:s beslut i fråga om förskott får enligt 17 kap. 2 § andra stycket inte föras.

5 kap. 30a § Förtida tillträde

30 a § Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får lantmäterimyndigheten medge att tillträde sker utan hinder av att fastighetsbildningsbeslutet ej har vunnit laga kraft (förtida tillträde). Beslut om förtida tillträde får meddelas före förrättningens avslutande endast om fastighetsbildningsbeslutet får överklagas särskilt.

Om det ej är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, skall lantmäterimyndigheten på yrkande av den tillträdande, fastighetsägaren eller annan som beröres av tillträdet föreskriva att den tillträdande innan förtida tillträde sker skall utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. Lantmäterimyndigheten skall vidare föreskriva att den tillträdande hos länsstyrelsen skall ställa säkerhet för den ytterligare ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas samt för det skadestånd som kan komma att utgå, om fastighetsbildningsbeslutet eller beslut om tillträde ändras. I fråga om sådan säkerhet äger 7 kap. 7 och 8 §§ expropriationslagen (1972:719) motsvarande tillämpning.

Lantmäterimyndigheten skall ange den tid inom vilken den tillträdande senast skall ha fullgjort vad lantmäterimyndigheten har föreskrivit. Har åliggandena ej fullgjorts inom utsatt tid, är medgivandet förfallet. Medgivande till förtida tillträde får utnyttjas när åliggandena har fullgjorts, även om beslutet om förtida tillträde icke har vunnit laga kraft.

Har förskott bestämts enligt denna paragraf, får den slutliga ersättningen ej bestämmas till lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock endast om tillträde har skett eller förskottet ändå har betalats.

Lag (1995:1394).

5.30a.1 Beslut om förtida tillträde

Beslut om förtida tillträde

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt får LM, enligt 5 kap. 30 a § första stycket *första meningen*, medge att tillträde sker utan hinder av att fastighetsbildningsbeslutet inte har fått laga kraft (förtida tillträde). Ett sådant medgivande får, när de i beslutet föreskrivna villkoren har uppfyllts, utnyttjas även om fastighetsbildningsbeslutet eller beslutet om förtida tillträde har överklagats. Eftersom tillträdaren inte behöver avvakta laga kraft, kan betydande tidsvinster uppnås.

Behov av en regel om förtida tillträde har motiverats med att man ska kunna motverka okynnesöverklaganden. Behovet av förtida tillträde är emellertid inte begränsat till fall av okynnesbesvär. Särskilt vid s.k. ensidig marköverföring i plangenomförande syfte kan kommunens intresse av tillträde vara så stort att en möjlighet till förtida tillträde bör finnas (prop. 1976/77: 114 s. 34).

Innebörden av förtida tillträde

Vid förtida tillträde får den tillträdande disponera egendomen på samma sätt som om tillträdet skett enligt de vanliga tillträdesreglerna i 5 kap. 30 §. De regler om tillträde som finns i 5 kap. 30-32 §§ gäller i tillämpliga delar även vid förtida tillträde. Detta medför att bestämmelserna om förbehåll för den rätt som enligt 7 kap. 29 § JB tillkommer hyresgäst i 5 kap. 30 § första stycket fjärde meningen, om rätt till ersättning i tredje stycket första meningen när olika tillträdestidpunkter används, om rätt att ha kvar byggnad m.m. och om rätt att bärga växande gröda och om möjlighet för avträdaren att få avverka skog i 5 kap. 31 § samt om möjligheterna att få handräckning av Kronofogdemyndigheten i 5 kap. 32 § ska tillämpas.

Förtida tillträde innebär att fastighetsbildningsbeslutet får verkställas såvitt gäller *tillträde* till mark och i förkommande fall byggnader m.m. som

överförs, även om beslutet inte fått laga kraft. Beslut om rivning av byggnad enligt 5 kap. 24 § eller flyttning av byggnad eller anläggning enligt 5 kap. 25 § kan däremot inte verkställas, innan fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft.

Förtida tillträde till viss del av egendom

Förtida tillträde kan begränsas till att gälla endast viss del av den egendom som kommer att tas i anspråk genom fastighetsreglering.

När får beslut om förtida tillträde meddelas

Beslut om förtida tillträde får meddelas i samband med att förrättningen avslutas eller i samband med fastighetsbildningsbeslutet under förutsättning att fastighetsbildningsbeslutet får överklagas särskilt. LM får inte besluta om förtida tillträde efter att fastighetsbildningsbeslutet har överklagats. Det ankommer då på domstolen ensam att besluta om förtida tillträde (prop. 1976/77: 114 s. 35 och 63).

Beslut ska föregås av yrkande

Beslut om förtida tillträde ska föregås av ett yrkande från den som ska tillträda. Denne bör då noga redovisa skäl kring varför behov av förtida tillträde föreligger. Beslutet torde inte heller kunna avse annan tillträdare än för den som framställt yrkandet om förtida tillträde. Vid beslut om förtida tillträde är det särskilt viktigt att beslutsskälerna redovisas utförligt.

Överklagas särskilt

När LM har prövat om förutsättningar för förtida tillträde föreligger ska medgivande till eller avslag om förtida tillträde lämnas i form av ett beslut. Beslut i fråga om förtida tillträde överklagas särskilt (15 kap. 3 § första stycket första meningen).

Förutsättningar för förtida tillträde

Förtida tillträde får medges endast om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt. En grundläggande förutsättning är att behovet av tillträde är så starkt att det tar över den avträdandes eventuella olägenheter av att tillträde sker innan fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft. Ett beslut om förtida tillträde måste föregås av en bedömning av sannolikheten för att fastighetsbildningsbeslutet kan komma att ändras. Det bör framgå av omständigheterna att man kan anta att fastighetsbildningsbeslutet inte kommer att ändras. Mera tydliga sådana situationer kan föreligga t.ex. vid fastighetsbildning för att genomföra en detaljplan, eller när fastighetsbildningen bygger på ett expropriationstillstånd eller ett tillståndsbeslut (prop. 1976/77:114 s. 35 f. och 62). Gemensamt för fastighetsbildningsåtgärderna i sådana fall är att de föregåtts av en prövning i särskild ordning varvid de motstående intressen som kan ha funnits har fått möjlighet att påverka prövande myndighets beslut.

Det bör observeras att kommunala översiktsplaner eller liknande inte binder markanvändningen på sätt som kan jämföras med detaljplaner och därför inte kan ge motsvarande stöd för ett beslut om förtida tillträde. De plangenomförande fastighetsregleringsåtgärder som i första hand är av sådan art att förtida tillträde kan medges är de som åsyftas i 5 kap. 8 a §, dvs. vid marköverföring genom fastighetsreglering av allmänna platser och

liknande när inlösen kunnat ske enligt PBL. När det gäller plangenomförande fastighetsregleringsåtgärder som syftar till att åstadkomma lämpliga fastigheter inom byggnadskvarter i detaljplan kan ofta olika lösningar vara tänkbara. Om så är fallet kan förtida tillträde inte komma i fråga.

Olika möjligheter till tidigt tillträde

Finns önskemål om tidigt tillträde kan i princip fyra olika förfaranden bli aktuella för att åstadkomma detta. Valet av förfarande är en lämplighetsfråga där såväl sakägarnas skilda intressen som myndighetens intresse av en från olika synpunkter rationell handläggning ska beaktas.

De olika förfarandena enligt 5 kap. 30 eller 30 a §§ är följande.

1. Förrättningen avslutas skyndsamt. Det beslutas enligt 30 § att tillträde ska ske så snart fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft.
2. Ett stegvis förfarande som innebär att fastighetsbildningsbeslut meddelas med förordnande om att det ska överklagas särskilt (4 kap. 25 a § och 15 kap. 3 § första stycket andra meningen). Det beslutas enligt 30 § att tillträde ska ske så snart fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft. Förrättningen avslutas vid en senare tidpunkt.
3. Förrättningen avslutas skyndsamt. Förtida tillträde medges enligt 30 a §.
4. Ett stegvis förfarande som innebär att fastighetsbildningsbeslut meddelas med förordnande att det ska överklagas särskilt. Förtida tillträde medges enligt 30 a §. Förrättningen avslutas vid en senare tidpunkt.

Alternativ 1

Huvudregeln och det i normala fall lämpligaste är att fastighetsbildningsbeslutet meddelas när samtliga åtgärder slutförts enligt 4 kap. 25 § andra stycket första meningen och förrättningen kan *avslutas*. Sakägarna får därigenom möjlighet att i ett sammanhang ta ställning till förrättningens samlade resultat såväl i fråga om marköverföringar som i fråga om ersättningar och andra åtgärder. Med en någorlunda skyndsam handläggning torde önskemålen om ett tidigt tillträde som regel kunna tillgodoses. Vanligtvis är en samlad förrättningshandläggning att föredra från handläggningssynpunkt. En uppdelning av förrättningen kan exempelvis innebära att en arbetskrävande dokumentation av förhållanden av betydelse för värderingen måste genomföras i särskild ordning före tillträdet. Det finns också en viss risk att den återstående delen av förrättningen inte längre upplevs som lika angelägen och därför tar längre tid att slutföra.

Alternativ 2

I vissa fall kan det dock vara lämpligt att meddela fastighetsbildningsbeslutet med ett förordnande om att det ska överklagas särskilt samt besluta att tillträde ska ske så snart fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft. Den tidsvinst i fråga om tillträde som kan uppnås därigenom kan vara betydelsefull för sakägarna. Från tillträdessynpunkt blir förfaringssättet främst aktuellt i fråga om vissa mera omfattande eller komplicerade regleringar där sakägarna är överens om fastighetsbildnings- och tillträdesfrågor. Om däremot besvär mot fastighetsbildningsbeslutet är sannolikt, innebär förfarandet som regel inte några större fördelar i fråga om tillträde, eftersom tillträde inte kan ske förrän besvären avgjorts genom beslut som fått laga kraft.

Så länge fastighetsbildningsbeslutet inte fått laga kraft är det olämpligt att avsluta förrättningen. Det kan därför leda till en lång total handläggningstid. Sker tillträde under förrättningens gång kan LM också tvingas ta upp frågan om förskott till behandling. Förfarandet med att meddela fastighetsbildningsbeslutet med förordnande att det ska överklagas särskilt bör därför tillämpas med urskiljning och användas bara i de fall det är lämpligt, jämför 4.25.3 Undantag och delbeslut.

Alternativ 3 och 4

Är det sannolikt att besvär kan följa, riskerar man att tillträdet fördröjs avsevärt oavsett vilket av de båda förfaringssätten 1 eller 2 som används. Det kan dessutom i vissa fall föreligga behov av omedelbart tillträde utan att avvakta besvärstidens utgång. I sådana situationer kan krav på snabbt tillträde tillgodoses genom att förtida tillträde medges enligt alternativ 3 eller 4.

För att något av dessa alternativ ska komma i fråga krävs ett direkt yrkande om förtida tillträde. Dessutom måste sådana *särskilda omständigheter* föreligga att förtida tillträde är lämpligt. Detta innebär för det första att tillträdarens behov av tidigt tillträde ska väga tyngre än avträdarens olägenheter av att tillträde sker, innan fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft. Ett starkt behov av tidigt tillträde – t.ex. för att kunna genomföra en viktig gatubreddning utan dröjsmål – är emellertid inte ensamt tillräckligt. Fastighetsbildningsbeslutet måste också ha sådan styrka att det inte löper risk att bli ändrat.

Den prövning av förutsättningarna för förtida tillträde som alltid ska föregå ett beslut i frågan kan bli olika krävande beroende på den aktuella situationen.

I klara plangenomförandefall (t.ex. gatumarksreglering) bör det vara relativt enkelt att konstatera om förtida tillträde kan medges, framför allt när det gäller att bedöma fastighetsbildningsbeslutets styrka. I de åsyftade fallen torde även behovet av förtida tillträde, där sådant yrkats, som regel framträda relativt klart. Exempelvis kan vid gatumarksreglering krävas att gatubyggnadsarbetena kommer i gång snabbt med hänsyn till akuta trafikbehov eller särskilda kommunalekonomiska förhållanden.

I andra fall där förtida tillträde yrkas kan det vara svårare att säkert bedöma fastighetsbildningsbeslutets styrka eller att väga behovet av tillträde mot olägenheterna för den avträdande. Lämpligheten av att medge förtida tillträde måste då övervägas noggrant och bedömas från fall till fall.

Då yrkande om förtida tillträde framställts och sådana särskilda omständigheter befunnits föreligga att förtida tillträde kan medges, har LM att välja mellan ett förfarande enligt alternativ 3 eller 4. Vilket alternativ som väljs är en bedömningsfråga där förutom tillträdarens intresse av tidigt tillträde också det grundläggande kravet på en ändamålsenlig handläggning ska beaktas. En strävan bör vara att om möjligt skyndsamt avsluta förrättningen och i samband med avslutningen meddela beslut i samtliga frågor inklusive förtida tillträde. Bl.a. kan här beaktas att förskottets storlek lättare kan bedömas sedan behövliga värderingar slutförts.

5.30a.2 Förskott och säkerhet

I beslut om förtida tillträde kan LM enligt 5 kap. 30 a § andra stycket föreskriva att den tillträdande, innan förtida tillträde sker, *dels ska* betala *förskott* på den slutliga ersättningen, *dels ska* ställa viss *säkerhet*. Först när åliggandena fullgjorts *inom angiven tidsfrist* får förtida tillträde ske. Om åliggandena inte fullgjorts inom tidsfristen förfaller medgivandet till förtida tillträde.

Förskott

På yrkande

Om det inte är uppenbart att den ersättning som den tillträdande har att utge med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig, ska enligt 5 kap. 30 a § andra stycket *första meningen* LM på yrkande av den tillträdande fastighetsägaren eller annan som berörs av tillträdet (t.ex. arrendator) föreskriva att den tillträdande, innan förtida tillträde sker, ska utge förskott på den ersättning som slutligt fastställs. Förskott ska däremot inte föreskrivas om det är uppenbart att den ersättning som den tillträdande ska betala med anledning av fastighetsbildningsbeslutet blir obetydlig. LM bör självant ta upp frågan om förskott med sakägarna så att dessa får tillfälle att framställa eventuella yrkanden.

Förskottets storlek

Beträffande förskottets storlek hänvisas till framställningen i 5.30.4 Förskott vid tillträde. Har LM föreskrivit att förskott ska betalas innan förtida tillträde sker, får den slutliga ersättningen inte bestämmas till ett lägre belopp än förskottet. Skulle tillträdaren anse att det beslutade förskottet är för högt, har han rätt att avstå från det förtida tillträdet och kan då inte heller åläggas att betala förskottet.

Betalning

Bestämmelserna i 5 kap. 16 § om sättet för betalning av ersättning tillämpas också på betalning av förskott.

Säkerhet

LM ska – oavsett om förskott är aktuellt eller ej – besluta att tillträdaren ska ställa säkerhet hos Lst för den ytterligare ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas samt för det skadestånd som kan komma att utgå om fastighetsbildningsbeslutet eller beslutet om tillträde ändras (5 kap. 30 a § andra stycket *andra meningen*). Detta ska ske oavsett om yrkande om säkerhet framställs eller inte. Om tillträdaren är en kommun, region, ett kommunalförbund eller staten behöver säkerhet inte ställas (jfr 7 kap. 7 § tredje stycket ExL). LM ska i sådana fall inte meddela någon föreskrift om att säkerhet ska ställas. Statliga myndigheter och verk är en del av staten. I vissa sammanhang anses även statligt, regionalt eller kommunalt ägda bolag utgöra en del av staten; dock ej i detta sammanhang. Det innebär att sådana bolag inte är undantagna kravet på att ställa säkerhet.

LM ska inte själv fastställa något belopp som säkerheten ska täcka. Myndigheten ska inte heller pröva säkerheten. När tillträdaren ska ställa säkerhet gäller i stället att det är den till vars förmån säkerheten ställs som i första hand har att ta ställning till om säkerheten godkänns eller ej. Om

denne inte godkänner säkerheten ankommer det på Lst att pröva säkerheten (7 kap. 7 § första stycket ExL). Lst:s beslut kan sedan överklagas till regeringen (7 kap. 8 § ExL). Om tillträdaren ställer säkerhet hos Lst inom tidsfristen bör villkoret om ställande av säkerhet anses vara uppfyllt under förutsättning att Lst beslutar om att godkänna säkerheten, oavsett om Lst:s beslut meddelas inom eller efter utgången av tidsfristen. Medgivandet till förtida tillträde får dock inte utnyttjas förrän Lst beslutat i frågan.

Den säkerhet som ska ställas kan t.ex. utgöras av borgen eller bankgaranti. Borgen får godkännas av Lst endast om borgensman svarar som för egen skuld. Om två eller flera tecknat borgen gäller att ansvaret ska vara solidariskt (7 kap. 7 § ExL).

5.30a.3 Tidsfrist

Tidpunkt för fullgörandet

LM ska i beslutet ange inom vilken tid den tillträdande ska ha fullgjort vad LM föreskrivit i fråga om ställande av säkerhet och betalande av eventuellt förskott (5 kap. 30 a § tredje stycket första meningen).

Tidsfristen bör inte göras för lång av hänsyn till den avträdandes intresse av att inte behöva sväva i ovisshet under alltför lång tid om huruvida medgivandet till förtida tillträde kommer att utnyttjas eller inte. Samtidigt måste tillträdaren få skäligt rådrum för att ta ställning till om och hur säkerhet ska ställas. I förarbetena till ExL uttalas att motsvarande tidsfrist vid förhandstillträde enligt 5 kap. 17 § ExL normalt inte bör överstiga två veckor, räknat från den dag då tillträde tidigast fått ske (prop. 1972:109 s. 252). Enligt 5 kap. 30 a § tredje stycket tredje meningen behöver LM emellertid inte ange en viss tidigaste tillträdesdag för förtida tillträde. Om det är lämpligt med hänsyn till sakägarnas intressen bör det därför vara möjligt att föreskriva en något längre tidsfrist, exempelvis upp till fyra veckor, räknat från den dag då beslutet om förtida tillträde meddelas. Frågan om tidsfristens längd bör lämpligen avgöras efter samråd med berörda parter.

Om tillträdaren ställer säkerhet hos Lst inom tidsfristen bör villkoret om ställande av säkerhet anses vara uppfyllt under förutsättning att Lst därefter beslutar att säkerhet har ställts. Det gäller även om Lst:s beslut meddelas efter utgången av tidsfristen. Medgivandet till förtida tillträde får dock inte utnyttjas förrän godkännandefrågan Lst fattar beslut i frågan.

Medgivandet förfallet

Om skyldigheterna inte har fullgjorts inom utsatt tid är medgivandet förfallet (5 kap. 30 a § tredje stycket andra meningen).

Om beslut angående förtida tillträde har förfallit innan förrättningen avslutats, har LM möjlighet att i stället i vanlig ordning besluta om tillträde enligt 5 kap. 30 §. En annan möjlighet är att redan i samband med beslutet om förtida tillträde meddela ett alternativt tillträdesbeslut som reglerar tillträdet ifall beslutet om förtida tillträde förfaller. Om beslut angående förtida tillträde förfaller utan att tillträdet regleras på annat sätt, blir den automatiska regeln i 5 kap. 30 § andra stycket tillämplig. Tillträde får då ske när uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret.

Tillträde innan beslutet fått laga kraft

Medgivande till förtida tillträde får utnyttjas när föreskrivna åligganden fullgjorts, även om beslutet om förtida tillträde inte har fått laga kraft (5 kap. 30 a § tredje stycket tredje meningen). Detta innebär att, när tillträdaren har betalat föreskrivet förskott och ställt föreskriven säkerhet som godkänts, får tillträde ske.

Eftersom de regler om vanligt tillträde som finns i 5 kap. 30 § i tillämpliga delar gäller även vid förtida tillträde bör LM kunna ange en bestämd tidpunkt, när förtida tillträde får ske. Med tanke på att den tillträdande har en viss tidsfrist inom vilken åliggandena kan fullföljas bör en sådan bestämd tidpunkt ange när medgivande till förtida tillträde tidigast får utnyttjas. Förtida tillträde får då inte ske tidigare även om åliggandena dessförinnan fullgjorts utan sker vid den angivna tidpunkten eller så snart därefter som föreskrivna åligganden fullgjorts.

Om förtida tillträde medges utan att några åligganden föreskrivs, exempelvis därför att yrkande om förskott inte framställts och en kommun är tillträdare, så får förtida tillträde ske omedelbart sedan beslutet meddelats eller vid i beslutet angiven tidpunkt.

LM bör, när betalning av förskott eller ställande av säkerhet föreskrivs för förtida tillträde, se till att beslutet utformas så att det klart framgår att tillträdaren själv har att se till att åliggandena fullgörs inom angiven tidsfrist och att beslutet annars förfaller.

LM har ingen skyldighet att, om tvist uppstår, avgöra huruvida föreskrivna åligganden fullgjorts eller inte. Det ankommer i stället på kronofogdemyndigheten att avgöra detta t.ex. i anslutning till fråga om handräckning för tillträde (5 kap. 32 §). I samband med ersättningsfrågans slutliga avgörande och upprättande av avräkning har dock LM givetvis anledning att beakta om föreskrivet förskott har betalats eller inte.

Bestämmelserna i 5 kap. 32 § om rätt till handräckning äger tillämpning också vid förtida tillträde.

Överklagande

Beslut om förtida tillträde ska överklagas särskilt. Tiden för överklagande är fyra veckor (15 kap. 3 § första stycket).

Har LM förordnat om förtida tillträde kan MMD efter överklagande omedelbart besluta om verkställighetsförbud (inhibition), dvs. att medgivande till förtida tillträde inte längre får utnyttjas (16 kap. 9 § tredje stycket). Sådant beslut får inte överklagas.

Även MMD kan, om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, besluta om förtida tillträde (16 kap. 9 § andra stycket). Bestämmelsen blir främst tillämplig då förtida tillträde inte har beslutats av LM men behov av förtida tillträde uppkommer medan MMD prövar ett överklagat fastighetsbildningsbeslut. Yrkande om förtida tillträde ska då framställas i målet. MMD kan förordna om förtida tillträde både under rättegången och när domstolen avgör överklagandet (prop. 1976/77:114 s. 44). Även hovrätt och högsta domstolen har möjlighet att förordna om förtida tillträde.

Begränsad rätt att överklaga

Bestämmelserna i 5 kap. 30 a § andra till fjärde styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om domstols beslut angående förtida tillträde. Beslut av MMD avseende överklagat beslut om förtida tillträde får inte överklagas. MMD:s eget förordnande om förtida tillträde får bara överklagas till hovrätt. Den instans som överprövar kan besluta om verkställighetsförbud.

5.30a.4 Den slutliga ersättningen

Har förskotts bestämts enligt 5 kap. 30 a § andra stycket, får enligt fjärde stycket första meningen den slutliga ersättningen inte bestämmas till lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock enligt andra meningen endast om tillträde skett eller förskottet ändå har betalats.

5 kap. 30b § Rättighet som upphör

30 b § Är mark som överförs genom fastighetsreglering belastad med nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft och skall rättigheten enligt 7 kap. 29 § jordabalken inte gälla mot tillträdaren, upphör rättigheten vid den tidpunkt som enligt 30 eller 30 a § gäller för tillträdet eller vid den senare tidpunkt som lantmäterimyndigheten föreskriver. Utgörs rättigheten av jordbruksarrende, inträder arrendatorns skyldighet att avträda marken dock tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick underrättelse om att regleringen påkallats.
Lag (1995:1394).

Tidpunkt för upphörandet

Är mark som överförs genom fastighetsreglering belastad med nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft och ska rättigheten enligt 7 kap. 29 § JB inte gälla mot tillträdaren, upphör enligt 5 kap. 30 b § *första meningen* rättigheten vid den tidpunkt som enligt 30 eller 30 a § gäller för tillträdet eller vid den senare tidpunkt som LM föreskriver. Detta gäller för avtalsrättigheter. Servitut upplåtna enligt andra lagar än JB är som regel bundna till marken och sådana rättigheter följer i regel denna vid ändring i fastighetsindelningen.

Denna bestämmelse gäller när det är fråga om en rättighet som upphör i enlighet med vad som föreskrivs i 7 kap. 29 § andra stycket JB. Den gäller däremot inte när ett servitut eller en officialnyttjanderätt upphävs genom fastighetsbildningsbeslutet. I sådana fall gäller 5 kap. 30 § i fråga om den tidpunkt då rättigheten inte längre får utövas (prop. 1988/89:77 s. 91).

Föreskrift om tidpunkt

En skyldighet för rättighetsinnehavaren att avträda vid den tidpunkt då marktillträdet sker enligt nämnda lagrum kan ibland vara oläglig och också i vissa fall ge rätt till annan ersättning enligt 5 kap. 12 § FBL. Ofta kan olägenheten undanröjas eller begränsas genom att skyldigheten att avträda rättigheten flyttas fram. Bestämmelsen ger utrymme för att LM meddelar särskilda föreskrifter om detta. Någon tidsgräns för sådan framflyttning av avträdesskyldigheten anges inte. Bestämmelsen i 5 kap. 30 § att tillträde inte utan särskilda skäl ska bestämmas till senare tidpunkt än ett år från det uppgiften om regleringen infördes i FR bör dock kunna tillämpas analogt (prop. 1988/89:77 s. 91).

Jordbruksarrende

Utgörs rättigheten av jordbruksarrende, inträder enligt *andra meningen* arrendatorns skyldighet att avträda marken dock tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick underrättelse om att regleringen påkallats.

Denna bestämmelse flyttar i många fall automatiskt fram tidpunkten för avträde. Eftersom tiden räknas från den dag arrendatorn fick underrättelse om regleringen, kan det många gånger vara lämpligt att han på ett tidigt stadium delges ansökan om fastighetsregleringen. Möjligheten för LM att meddela särskild föreskrift i fråga om tidpunkten för avträde står öppen också när det gäller jordbruksarrende (prop. 1988/89:77 s. 91).

LM:s beslut i fråga om tidpunkten för rättighetshavarens skyldighet att avträda får överklagas särskilt. En bestämmelse härom finns i 15 kap. 2 § första stycket 3 FBL.

5 kap. 31 § Övergångstid vid markavstående

31 § Den som avträder mark får under ett år ha kvar byggnad eller annan anläggning som skall flyttas samt upplag. Finns växande gröda på åker som tillträdes, får avträdaren bärga grödan.

Första stycket gäller endast om lantmäterimyndigheten ej bestämmer annat.

Om det främjar genomförandet av regleringen, kan den som avträder skogbevuxen mark berättigas att under en tid av högst fem år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del uttaga utstämplad skog på marken till särskilt angivet värde. Föreligger på grund av förhållande, som avträdaren icke råder över, hinder för honom att tillgodogöra sig skogen inom den bestämda tiden, skall markens ägare betala ersättning i pengar för vad som ej kan uttagas. Väcker ej talan om sådan ersättning inom ett år från det tiden utgick, är rätten till talan förlorad. Lag (2000:233).

5.31.1 Byggnad m.m.

Rätt att ha kvar byggnad och anläggning

Den som avträder mark får enligt 5 kap. 31 § första stycket *första meningen* under ett år ha kvar byggnad eller annan anläggning som ska flyttas samt upplag. Denna rätt för avträdaren att på visst sätt förfoga över marken sedan tillträde skett är automatisk och något beslut av LM är inte nödvändigt. LM kan emellertid förordna om att flyttningen av byggnad och annan anläggning ska ske vid en tidigare tidpunkt. I så fall gäller inte denna regel. Regeln kan också åsidosättas av parterna genom överenskommelse.

Bestämmelserna avser bara byggnad och annan anläggning som ska flyttas samt upplag som fortfarande tillhör avträdaren. Sådana föremål som varit tillbehör till den avträdande fastigheten och som vid regleringen kommer att följa den mark där de befinner sig, omfattas således inte av bestämmelserna.

Växande gröda

Avträdaren har enligt *andra meningen* rätt att bärga den gröda, som vid avträdestidpunkten växer på åker. Detta gäller om inte LM bestämmer annat eller parterna kommit överens om annat.

5.31.2 Beslut av LM

Första stycket gäller enligt 5 kap. 31 § andra stycket endast om LM inte bestämmer annat. LM kan enligt denna bestämmelse förordna om att flyttningen ska ske vid en tidigare tidpunkt. Vid den prövning som företas av LM kan beaktas huruvida tillträdaren tillskyndas olägenhet av betydelse om flyttningen får anstå i enlighet med huvudregeln i första stycket (prop. 1969:128 s. B 484).

5.31.3 Uttag av skog

Rätt att ta ut utstämplad skog

Om det främjar genomförandet av regleringen, kan enligt 5 kap. 31 § tredje stycket *första meningen* den som avträder skogsbevuxen mark berättigas att under en tid av högst fem år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del ta ut utstämplad skog på marken till särskilt angivet värde.

Det är uppenbart att en avverkningsrätt av ifrågavarande slag inte enbart är av godo. Tillämpning av naturalikviden får därför endast ske, då fördelarna – vilka består däri att penningersättningarna kan nedbringas – får anses uppväga olägenheterna. Beslut om naturalikvid får ske endast där det

prövas lämpligt. En av olägenheterna är att en sådan avverkningsrätt kan innebära en hård belastning för nye ägaren (prop. 1969:128 s. B 482). Dessutom fordras att detta uttag av skogsprodukter ska hänföra sig till ett visst bestämt skogsbestånd, som ska vara särskilt utstämplat.

Detta förfarande får användas, om det främjar genomförandet av regleringen. Detta gäller inte enbart för att underlätta finansieringen av en marköverföring. Det finns även andra bärande skäl för att använda detta förfarande, t.ex. önskemålet att åstadkomma en ekonomisk riskutjämning mellan tillträdare och avträdare. I tider när virkespriserna fluktuerar starkt kan det underlätta genomförandet av en marköverföring, om likviderna kan nedbringas genom naturaprestationer under en övergångsperiod. Önskemål av sakägarna bör beaktas vid tillämpningen av bestämmelserna men ett formligt krav på samtycke gäller inte.

Detta förfarande är inte konstruerat som ett likvidförfarande. Förfarandet innebär att avträdaren förbehålls rätt att under en viss tid och i viss omfattning tillgodogöra sig markens avkastning. I princip får ett sådant tillgodogörande anses vara utan betydelse för inteckningshavarna (prop. 1969:128 s. B 485).

Ersättning i pengar

Föreligger på grund av förhållande, som avträdaren inte råder över, hinder för denne att tillgodogöra sig skogen inom den bestämda tiden, ska enligt *andra meningen* markens ägare betala ersättning i pengar för vad som inte kan tas ut.

Fordran på sådan ersättning är förenad med förmånsrätt enligt 1 § FFL, varför anteckning ska ske i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 2 § första stycket FFL om rätt att ta ut skog. LM ska enligt 27 § första stycket första meningen FBK underrätta IM om beslutet, när detta vunnit laga kraft.

Värdet av den skog som får tas ut ska anges i LM:s beslut, så att storleken av en sådan penningersättning klargörs i förväg. För att avträdaren ska få ersättning i pengar i stället för i skogsprodukter får hindren att ta ut skogsprodukterna inte ha berott på omständigheter som denne råder över.

Preskriptionstid

Väcks inte talan om sådan ersättning inom ett år från det att tiden gick ut, är rätten till talan enligt *tredje meningen* förlorad. Talan om rätten till penningersättning prövas av allmän domstol. Första instans är tingsrätten i den ort där fastigheten är belägen (fastighetsforum, 10 kap. 10 § RB).

5 kap. 32 § Handräckning vid tillträde

32 § Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

LM:s avgöranden kan i allmänhet verkställas på samma sätt som domstols dom i tvistemål om beslutet innehåller ett förpliktigande att utge något enligt 3 kap. UB. Dessa bestämmelser är emellertid inte tillämpliga för att bereda någon tillträde med anledning av fastighetsreglering.

Avträdande av mark eller byggnad

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren enligt 5 kap. 32 § rätt att få handräckning av Kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

Ska mark eller byggnad avträdas efter fastighetsreglering blir det fråga om verkställighet enligt bestämmelserna i 16 kap. UB. Förutsättningar för vanligt tillträde finns enligt huvudregeln i 5 kap. 30 § inte förrän fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Själva tillträdesbeslutet som sådant kan inte överklagas separat. Tillträdesbeslutet får betraktas som ett förordnande om verkställighet av fastighetsbildningsbeslutet i visst avseende. Ett sådant tillträdesbeslut får därför verkställas som lagakraftäggande dom (3 kap. 9 § UB) när handräckning begärs, förutsatt att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Medgivande till förtida tillträde

Beslut om medgivande till förtida tillträde ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § och kan alltså prövas utan samband med fastighetsbildningsbeslutet. Medgivande till förtida tillträde får dock enligt 5 kap. 30 a § tredje stycket utnyttjas sedan vissa åligganden fullgjorts av den tillträdande utan att tillträdesbeslutet vunnit laga kraft. Beslutet om förtida tillträde behöver således inte ha vunnit laga kraft för att verkställighet ska kunna ske.

Handräckning beträffande nyttjanderättshavare

Handräckning enligt 5 kap. 32 § kan också gälla nyttjanderättshavare. Av 7 kap. 29 § JB följer att nyttjanderätt upphör att gälla i mark eller byggnad som överförs till annan fastighet eller samfällighet. Beträffande hyresrätt innebär reglerna att hyresgästen åtnjuter samma besittningsskydd som vid exekutiv försäljning av fastighet. Enligt 5 kap. 30 § första stycket fjärde meningen ska i tillträdesbeslut förbehåll ske för den rätt som enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB kan tillkomma hyresgäst. Om sådant förbehåll meddelats, kan tillträdesbeslutet i regel inte ligga till grund för handräckning enligt denna bestämmelse. Vägrar hyresgästen flytta sedan han i vederbörlig ordning blivit uppsagd av tillträdaren, får denne söka avhysning i vanlig ordning (prop. 1969:128 s. B 486 f.).

Bestämmelsen i 5 kap. 32 § gäller inte verkställighet av LM:s ersättningsbeslut. Sådan verkställighet regleras i 5 kap. 36 §.

Anm.

Enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning kan hos Kronofogdemyndigheten ansökas om vanlig handräckning och särskild handräckning. Vanlig handräckning är vanligast i fråga om avhysning. Särskild handräckning används bl.a. för att återställa rubbad besittning, t.ex. för att öppna väg som en fastighetsägare stängt eller för att möjliggöra brukande av egendom som olovligen hindrats. Den lagens uppgift är att få till stånd en exekutionstitel för verkställighet.

När myndighet fattat beslut är detta direkt exigibelt enligt UB. När LM fattat beslut om marköverföring och den fastighetsägare som ska avträda marken utan skäl vägrar detta får handräckning hos Kronofogdemyndigheten begäras. Denna handräckning sker helt enligt UB. Handräckningslagen är alltså inte tillämplig i en sådan situation.

Verkan på rättigheter

Den generella bestämmelsen om avgäldsjämkning för tomträtt i 13 kap. 12 § JB är inte tillämplig när de ändrade förhållandena för tomträtten är föranledda av fastighetsreglering (prop. 1970:20, del B2, s. 931). I stället gäller FBL:s ersättningsregler.

För talan om ändring av vederlaget eller för uppsägning av avtalet gäller en tidsfrist om två månader efter det att fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft.

Utöver ovan nämnda finns flera bestämmelser i FBL som syftar till att skydda nyttjanderättshavare mot förluster orsakade av fastighetsreglering. Sådana bestämmelser finns i 5 kap. 6 § andra stycket, 5 kap. 7 §, 5 kap. 24 § första stycket, 5 kap. 25 § första stycket, 5 kap. 34 § och 8 kap. 3 §.

5 kap. 33 § Nytt nyttjanderättsområde

33 § Är nyttjanderätts utövning genom nyttjanderättsavtalet begränsad till visst område och blir detta helt eller delvis överfört till annan fastighet eller till samfällighet, skall lantmäterimyndigheten, om sakägare begär det och åtgärden är lämplig, bestämma nytt område för nyttjanderätts utövning på mark som efter fastighetsregleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits. Lag (1995:1394).

Nytt utövningsområde kan förläggas endast till mark som efter regleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits. Vill man uppnå att nyttjanderätten också i fortsättningen får utövas på det gamla området finns enligt 5 kap. 33 a § under vissa förutsättningar möjlighet att förordna att nyttjanderätten ska gälla i den mottagande fastigheten.

Om förordnande enligt 5 kap. 33 a § inte är aktuellt eller om nytt område enligt 5 kap. 33 § inte kan läggas ut eller om sådan åtgärd lett till förändring av nyttjanderättens värde, kan frågan om fastighetsregleringens effekter med avseende på förhållandet mellan parterna i nyttjanderättsavtalet lösas genom tillämpning av 7 kap. 30 § JB. Talan om nedsättning av vederlaget enligt bestämmelsen i JB ska i så fall väckas inom två månader efter det att fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft.

När bestämmelserna i 7 kap. 30 § JB aktualiseras för arrende, ska fastighetsbildningsbeslutet meddelas med förordnande att det ska överklagas särskilt och förrättningen förklaras vilande enligt 4 kap. 39 §. Väcks ej talan enligt 7 kap. 30 § tredje stycket JB eller har domstolsavgörande vunnit laga kraft, ska förrättningen återupptas, varvid frågan om annan ersättning enligt 5 kap. 12 § andra stycket kan tas upp till prövning. För dessa bestämmelser till skydd för nyttjanderätt redogörs närmare i 5.12.2 Ersättning till rättighetshavare.

5 kap. 33a § Förordnande om avtalsrättigheter

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

Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning, skall ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

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

Ett förordnande enligt första stycket skall redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel, skall underrättelse om förordnandet lämnas till inskrivningsmyndigheten när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft. Lag (2000:233).

Förarbeten:

Prop. 1988/89:77 s. 52–54 och 91–94, prop. 1989/90:151 s. 28.

Introduktion och disposition

Bestämmelsen möjliggör för LM att, efter prövning av om det är lämpligt, förordna en avtalsrättighet att fortsätta att gälla.

Första stycket behandlar möjligheten att förordna samt villkoren för det som prövningen ska utgå ifrån. I den *andra meningen* framhålls vad som särskilt gäller vid arrende som ger ökade möjligheter till ett förordnande.

I det andra stycket förklaras innebörden av ett förordnande, hantering av sakägare samt de tillkommande prövningar som LM ska hantera vid beslut att förordna om en rättighets bestånd.

I det tredje stycket behandlas kraven på beslutsredovisning och underrättelse till IM vid beslut om förordnande av rättighets bestånd.

Nyttjanderätt i allmänhet

Rättigheter som upphör att gälla i mark som frångår fastighet

Utgångspunkten är att mark ska vara fri från belastningar vid en marköverföring. Därför gäller enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB att avtalsrättigheter inte längre ska gälla i mark eller byggnad som frångår en fastighet vid en fastighetsreglering. Detta gäller såväl nyttjanderätt och servitut som rätt till elektrisk kraft (se beträffande servitut även avsnitt [7 kap.13 § Förordnande om avtals servitut](#)).

Dessa bestämmelser gäller enligt ordalydelsen när mark eller byggnad genom fastighetsreglering överförs från en fastighet till en annan. Om en rättighet av nämnd typ gäller i en samfällighet, dvs. är lokaliserad till samfälligheten men upplåten i samtliga deltagande fastigheter, så uppstår samma konsekvens om en deltagande fastighet genom fastighetsreglering avstår andel i samfälligheten, till en fastighet som inte tidigare haft en sådan. Konsekvensen uppstår oavsett om fastigheten avstår hela eller enbart del av dess andel. Rättigheten upphör då att gälla eftersom den inte längre

är upplåten i alla deltagande fastigheter, se NJA 2023 s. 859 "Sjövistet på Värmdö" och avsnitt [7.9 Hinder mot andelsupplåtelse](#).

5.33a.1 Möjligheten att bevara avtalsrättigheter

Enligt första stycket *första meningen* ska LM förordna nyttjanderätt som gäller i mark, eller byggnad, som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, att fortsätta gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

Även servitut kan med stöd av 7 kap. 13 § skyddas genom förordnande att rättigheten ska gälla i det överförda markområdet, dvs. bestå på sin gamla plats trots markens ändrade fastighetstillhörighet, se avsnitt 7 kap. 13 § Förordnande om avtalsservitut. Detta innebär att man i ett sådant fall gör en avvikelse från huvudregeln i 7 kap. 29 § andra stycket (jfr prop. 1988/89:77 s. 52).

Såväl rättighetshavaren som ägarna till de berörda fastigheterna kan var för sig kan ha intresse av att rättigheten består. Rättighetshavaren får då möjlighet att på oförändrade villkor utöva sin verksamhet. Den tillträdande fastighetsägarens skyldighet att ge ut ersättning kan minska om rättigheten består. Sakägare kan även ha andra skäl för att en rättighet bör bestå. Exempelvis kan båtnadsprövningen påverkas och därmed förutsättningarna för förrättningen. (Prop. 1988/89:77 s. 52). Den avstående fastighetsägarens intresse av en bestående rättighet kan vara grundad på en önskan att undvika en eventuell skadeståndsskyldighet genom att förvärvare eller LM inte blivit informerade om rättigheten.

Rättsfall: Överföring av andelar i samfällid mark

NJA 2023 s. 859 "Sjövistet på Värmdö". HD har konstaterat att bestämmelserna i 7 kap. 29 § 2 st JB och bestämmelserna i 5 kap. 33 a § om möjlighet att förordna rättighet att fortsätta gälla ska gälla analogivis även beträffande fastighetsreglering avseende överföring av andel i en samfällighet som belastas av avtalsrättighet.

En alternativ möjlighet för att tillgodose nyttjanderättsintresset är att LM beslutar om ett nytt område för nyttjanderättens utövning på annan mark inom upplåtelsefastigheten med stöd av 5 kap. 33 §, se avsnitt 5 kap. 33 § Nytt nyttjanderättsområde.

Prövning av om åtgärden inte motverkar syftet med åtgärden och är lämplig

I det fall ägaren till fastigheten som mottar mark inte har invändningar mot ett förordnande av rättigheten kan prövningen begränsas till att förordnandet är lämpligt enligt 3 kap. FBL (se prop. 1988/89:77 s. 52). Prövning av lämplighet om förordnande behöver annars gå vidare till bedömning om rättighetens bestånd inte motverkar syftet med regleringen.

Skulle ett förordnande minska eller helt spolia den avsedda effekten med åtgärden, bör förordnande inte meddelas (prop. 1988/89:77 s. 52–53).

När det är fråga om ändrad markanvändning av berört område är prövningen av lämplighet av förordnandet särskilt påkallad. Ett förordnande innebär dock att regleringen inte får en sådan avtalsbrytande effekt som i

många fall kan vara oskäligt mot en enskild nyttjanderättshavare, vilket kan tala för att det är lämpligt att förordna om rättighetens bestånd.

Vidare är ytterligare omständigheter som behöver vägas in i lämplighetsprövningen, av de som främst är av enskilt intresse, sådana som framgår av nyttjanderättens beskaffenhet, upplåtelseavtalets innehåll samt förhållandet mellan upplåtaren och nyttjanderättshavaren (prop. 1988/89:77 s. 91–92). Se nedan under ”[Besittningsskyddade arrenden](#)” om prövning vid sådan rättighet.

Rättsfall: Jakträtt motverkade syftet med reglering

Svea HovR, 1995-07-13, Ö 381/95 UÖ 30 (Lm ref. 95:23). Domstolen instämde i LM:s bedömning att ett förordnande om rättigheten skulle motverka syftet med regleringen. Jakträtten skulle komma att delas upp på flera fastigheter med olika ägare vid ett förordnande.

Att den begärda åtgärden är lämplig ska även prövas med hänsyn till allmänna intressen. Det kan i detta sammanhang också anmärkas att servitut enligt 14 kap. 4 § JB inte längre får upplåtas för skogsfång och bete. Därför kan det så gott som aldrig anses lämpligt från allmän synpunkt att äldre servitut för sådana ändamål genom särskilt förordnande får kvarstå i mark som överförs genom en reglering (prop. 1988/89:77 s.92).

Om det av någon anledning skulle kunna accepteras att en rättighet kvarstår under en begränsad tid men syftet med regleringen gör det nödvändigt att rättigheten senare upphör, bör lösningen åstadkommas genom ett beslut om *avträdestidpunkt* och inte genom ett förordnande om nyttjanderättens bestånd. Regler om avträdestidpunkten finns i 5 kap. 30 b §. (Prop. 1988/89:77 s. 91–92).

Särskild om förordnande av hyresrätt vid fastighetsreglering med byggnad

Vid fastighetsreglering som innebär att byggnad överförs från en fastighet till en annan, vilket kan ske undantagsvis i tvångsfall (se 5 kap. 7 § FBL), behöver LM bedöma om hyresrätter ska förordnas att fortsätta att gälla. När det gäller sådan fastighetsreglering finns särskilda bestämmelser som ger ett visst skydd för hyresrätten. Skyddet består i att tillträdande fastighetsägare inom en månad från tillträdet behöver säga upp avtalen för att de inte ska upphöra. Dock gäller reglerna i 12 kap. JB för sådan uppsägning. Läs mer om detta i [Handbok JB avsnitt 7.29.2 Mark eller byggnad som frångår fastighet](#).

Av detta följer att hyresrättsinnehavarna behöver behandlas som sakägare i förrättningen om rättigheterna inte förordnas och därmed får en svagare ställning efter fastighetsregleringen. Om uppsägning av hyresrätter sker kan det innebära skada för nyttjanderättshavare som behöver hanteras i förrättningen.

Förrättningen behöver i de fall förordnande av hyresrätt inte sker vilandeförklaras i avvaktan på utgången med hänsyn till bestämmelserna i JB (se även prop. 1969:128 del B s. 491 ff. och SOU 1986:29 s. 94).

Vidare ska LM, om förordnande inte sker av hyresrätt sker när byggnad som är uthyrd frångår en fastighet genom fastighetsreglering, göra förbehåll om detta i tillträdesbeslutet enligt 5 kap. 30 § första stycket. Detta eftersom JB:s regler i ett sådant fall begränsar tillträde till uthyrda byggnader för

tillträdande fastighetsägare. Läs mer om detta i avsnitt [Förbehåll enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB](#).

Krav på utredning av rättighet

Med hänsyn till bland annat frågor om ersättning bör LM innan ett förordnande meddelas, ha utretts att det existerar en rättighet och att rättigheten berör regleringsområdet. Om det är lämpligt med hänsyn till parternas, framförallt mottagande fastighets ägare, intresse av rationell handläggning kan förordnande ske *utan* att en fullständig utredning om rättighetens bestånd, lokalisering eller om vilka som är rättighetshavare skett. Det förutsätts här att det handlar om fall där närmare utredning möter betydande svårighet. I det fall LM förordnar eventuella rättigheter kan parterna i ett senare skede få frågor om rättigheterna avgjord i domstol (jfr. HovR V Sv., 2010-01-12, T 1355–08 (Lm ref. 10:7)).

Rättsfall: Rättigheter som i förrättning varit okända men ändå förordnats var servitut

HovR V Sv., 2010-01-12, T 1355-08 (Lm ref. 10:7). Fråga om rättigheters bestånd samt slag av rättighet som LM i tidigare förrättning förordnat att fortsätta att gälla genom att skriva att ”okända nyttjanderätter och servitut samt sådana avtalsrättigheter som kunde påvisas gälla vid tidpunkten för förrättningsbeslutet skulle fortsätta att gälla i det överförda området”. Domstolen fann att det rörde sig om servitut.

Ersättningsfrågor i det fall förordnande inte kan ske

I det fall förordnande av rättighet inte kan ske med resultatet att rättigheten upphör att gälla, kan rättighetsinnehavaren ha rätt till ersättning enligt 5 kap. 12 § 1 st. Läs vidare i avsnitt 5.12.1 Annan ersättning - Grundregler och 5.12.2 Ersättning till rättighetshavare. Avsnittet innehåller ett exempel på denna situation. Se även Handbok JB avsnitt 7.30.4 Ersättning vid fastighetsreglering.

I det fall endast del av rättigheten berörs av förrättningen och upphör att gälla kan vederlag för rättigheten, för ett årligt eller annat tidsintervall, behöva jämkas enligt 7 kap. 30 § JB. Detta prövas inte under förrättningen. Om jämkning inte kan ske, kan frågan om förlust med anledning av en förändrad rättighet behöva hanteras som annan ersättning enligt 5 kap. 12 § 1 st. FBL i förrättningen. Se Handbok JB avsnitt 7.30 Jämkning av vederlag och avsnitt 7.30.4 Ersättning vid fastighetsreglering.

Besittningsskyddade arrenden

Besittningsskydd föreligger för jordbruks-, bostads- och fiskearrenden och innebär att arrendatorn har en automatisk rätt till förlängning av arrendeavtalet utom i vissa i JB respektive lagen (1957:390) om fiskearrenden uppräknade situationer.

Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning ska enligt *andra meningen* ett förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

En huvudprincip i arrendelagstiftningen är att arrendatorn ska ha ett starkt besittningsskydd. Det har ansetts motiverat från både sociala och samhällsekonomiska synpunkter. Besittningsskyddade arrenden beaktades emellertid inte särskilt i reglerna om fastighetsreglering före införandet av 5

kap 33 a §. Det fick till följd att ett jordbruksarrende genom bestämmelsen i 7 kap. 29 § JB alltid upphörde att gälla i mark som frångick arrendefastigheten. Detta kunde utnyttjas för att kringgå besittningsskyddet, något som givetvis inte var tillfredsställande (prop. 1988/89:77 s. 92).

När det gäller besittningsskyddade arrenden bör utrymmet för ett förordnande vara något större i fall då arrendatorn har beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende. Arrendet bör då bestå, om syftet med fastighetsregleringen inte i väsentlig mån motverkas genom ett förordnande. Om ett besittningsskyddat arrende berörs av marköverföring genom fastighetsreglering, bör alltså LM på yrkande av arrendatorn kunna förordna att rättigheten ska bestå i det överförda markområdet, om arrendatorn visar beaktansvärda skäl för detta och åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen (prop. 1988/89:77 s. 55).

Möjligheten att förordna om arrendets bestånd är således beroende av en avvägning mellan arrendatorns intresse av fortsatt arrende och regleringsintresset, som i dessa fall ofta torde vara att skapa en mer rationell indelning i brukningsenheter. Sådana rationaliseringssynpunkter kan i vissa sammanhang tillmätas sådan betydelse att en arrendators rätt till förlängning av arrendet får vika (9 kap. 8 § första stycket 4 JB). På motsvarande sätt bör ett förordnande om fortsatt arrende vid marköverföring genom fastighetsreglering i allmänhet inte meddelas när omständigheterna är sådana att jordägaren hade varit berättigad att bryta besittningsskyddet i en förlängningstvist, om detta hade varit nödvändigt för att åstadkomma en bättre arrondering av marken (prop. 1988/89:77 s.92 f.).

En aspekt som behöver vägas in i bedömningen av om ett förordnande kan ske är om rättigheten inte utövas bara inom regleringsområdet. I ett sådant fall leder förordnandet till att rättighetsbelastningen fördelas på flera fastigheter. Rättigheten gäller dock fortsatt som en rättighet. Den regleras i samma upplåtelseavtal i förhållande till samtliga fastighetsägare och gäller mot fastighetsägarna gemensamt under den återstående upplåtelse tiden (prop. 1988/89:77 s. 54–55). Detta saknar betydelse när fastigheterna är i en och samma ägares hand men kan annars innebära viss olägenhet för såväl fastighetsägarna som nyttjanderättshavaren, bl.a. genom att fastighetsägarna får en solidarisk förpliktelse gentemot rättighetshavaren (se prop. 1988/89:77 s. 92, jfr SOU 1960:25 s. 339 f., NJA 2000 s. 10).

Rättsfall: Arrende förordnades

Göta HovR, 1993-05-26, Ö 50/93 (Lm ref. 93:16). Hovrätten bedömde att det fanns förutsättningar för att förordna att ett jordbruksarrende skulle fortsätta att gälla. Förordnandet ansågs inte i väsentlig mån motverka syftet med fastighetsregleringen.

Avräkning ska ske vid förordnande

Beträffande jordbruksarrende ska sådan *avräkning* som avses i 9 kap. 23–28 §§ JB ske i samband med förordnande enligt 5 kap. 33 a §. Bestämmelsen finns i 9 kap. 23 § andra stycket JB. Med avräkning avses den reglering av jordägarens och arrendatorns ersättningsanspråk som sker på grund av förändringar av arrendestället. Ansvar för arrendatorstället och en sådan avräkning ligger på parterna. Initiativ till avräkningen tas av endera parten och sker alltså inte som en utgångspunkt av LM.

5.33a.2 Innebörden av ett förordnande, jämkning av upplåtelsevillkoren och nyttjanderättshavares ställning

Innebörd av ett förordnande

Enligt *första meningen* innebär ett förordnande om rättighets bestånd i ett överfört markområde att upplåtelsen gäller mot tillträdaren som om denne hade förvärvat marken genom en överlåtelse vid vilken har gjorts förbehåll om upplåtelsen. Ett förordnande innebär således att upplåtelsen gäller mot den tillträdande fastighetsägaren på oförändrade villkor. Det sagda gäller såväl i det allmänna fallet som i det särskilda fallet med besittningsskyddade arrenden. Ett befintligt besittningsskydd kvarstår exempelvis, och arrenderätten kan därför komma att bestå i regleringsområdet även efter utgången av den löpande avtalsperioden.

Vill fastighetsägaren vid någon tidpunkt efter fastighetsregleringen att arrende ska upphöra, måste han säga upp arrendet i enlighet med vad som är föreskrivet i JB samt åberopa sådana omständigheter som är ägnade att bryta besittningsskyddet. Frågor om förlängning efter arrendeperiodens utgång prövas på sedvanligt sätt av arrendenämnden.

Genom ett förordnande om beståndet av en rättighet övertar tillträdaren de rättigheter och förpliktelser som tillkommit upplåtaren i enlighet med upplåtelseavtalet. Rättsverkningarna av förordnandet är således desamma som om marken hade bytt ägare genom ett köp vid vilken rättigheten förbehållits. Rättighets ställning då fastighet överläts regleras i 7 kap. 11–21 §§ JB.

Att förordnandet har samma verkan som om området bytt ägare genom ett köp innebär bl.a. att tillträdaren i princip inte blir bunden av annat än sådant som han har fått kännedom om. Tillträdaren behöver därför få kännedom om vilka rättigheter det handlar om, t.ex. skriftliga upplåtelsehandlingar och muntliga överenskommelser. I det fall upplåtaren inte bidrar med informationen kan han bli skadeståndsskyldig gentemot rättighetshavaren (se 7 kap. 18 § JB, jfr 4 kap. 1 § andra stycket JB) (jfr prop. 1988/89:77 s. 93). Beträffande nyttjanderättshavarens ställning se rubrik ”Nyttjanderättshavarens ställning” nedan.

Jämkning av upplåtelsevillkoren och vederlag

LM får enligt 5 kap. 33 a § andra stycket *andra meningen* föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs. När en rättighet genom förordnandet ska utövas på två fastigheter med skilda ägare, kan det finnas behov av att jämka avtalsvillkoren. Löpande vederlag måste exempelvis fördelas mellan ägarna i enlighet med vad som föreskrivs i 7 kap. 28 § JB.

Även i andra avseenden kan uppdelningen av rättigheten förutsätta en jämkning av avtalsvillkoren. Det bör här anmärkas att en jämkning inte får innebära att vederlaget eller upplåtelseidens längd m.m. förändras. De justerade avtalsvillkoren ska från nyttjanderättshavarens synpunkt i princip motsvara de tidigare gällande (prop. 1988/89:77 s. 93).

Det ankommer inte på LM att vid klyvning och avstyckning i förrättningen göra en vederlagsfördelning enligt 7 kap. 28 § JB. Det är i stället ägarnas sak att träffa en uppgörelse härom. I sista hand får frågan avgöras av

domstol. Vid fastighetsreglering kan emellertid vederlagsfördelningen ha betydelse för bestämmande av likvidersättningen. Detta i det fall nyttjanderättshavare inte fullt ut kompenseras genom jämkning av avtalet (prop. 1988/89:77 s. 54).

Reglerna om *företräde* är något olika för inskrivna och ej inskrivna rättigheter. *Inskrivna rättigheter* ska enligt 23 kap. 9 § JB inskrivas i den fastighet i vilken den förordnas att gälla. Sådan inskrivning ger enligt paragrafen samma företrädesrätt som om den verkställts efter ansökan, dvs. rättigheten placeras efter förut inskrivna rättigheter i fastigheten. En inskriven rättighet får till följd av 7 kap. 29 § JB företräde framför de existerande icke inskrivna rättigheter som är upplåtna i den fastighet som berörs av förordnandet.

Följande föreskrift har utfärdats till 5 kap. 33 a § andra stycket:

Jämkning av avtalsvillkor

Föreskrift om jämkning av avtalsvillkor skall enligt 5 kap. 33 a § andra stycket meddelas i fastighetsbildningsbeslutet i anslutning till förordnandet om rättighetens bestånd.

(LMVFS 1994:16)

Ersättning vid ett förordnande

Vid ett förordnande, om att rättighet ska fortsätta att gälla, kan LM behöva anpassa ersättningen för den belastade marken i ersättningsbeslutet. Detta eftersom förordnandet innebär en belastning för mottagande fastighet (prop. 1988/89:77 s. 53–54). Läs vidare i avsnitt 5.10b Avtalsrättighets inverkan.

LM kan vid ett förordnande av arrende behöva jämka upplåtelsevillkor. Om jämkningen inte fullt ut kompenserar nyttjanderättshavarens förlust kan LM behöva besluta om ersättning för en resterande skada med stöd av 5 kap. 12 § 1 st. Se avsnitt Besittningsskyddade arrenden ovan (jfr prop. 1988/89:77 s. 54).

Nyttjanderättshavares ställning

Enligt *tredje meningen* får ett förordnande enligt första stycket meddelas utan att nyttjanderättshavare blivit hörda, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för dessa. Förrättningshandläggningen kan därvid förenklas genom att rättighetshavarna i sådana fall inte behöver behandlas som sakägare.

I formell mening är rättighetshavaren sakägare när den aktuella rättigheten är belägen på regleringsområdet. Rättighetshavaren behöver dock inte *behandlas* som sakägare så länge det föreligger ett yrkande om förordnande som kan bli föremål för ett beslut som tillgodoser rättighetshavarens intressen. Detta innebär att när någon annan sakägare än rättighetshavaren framställt ett sådant yrkande, kan rättighetshavaren lämnas utanför den fortsatta förrättningshandläggningen (prop. 1988/89:77 s. 93).

I det fall avtalet måste jämkas kan nyttjanderättshavaren ändå behöva höras i förrättningen. Att nyttjanderättshavaren inte helt kan lämnas utanför behöver emellertid inte betyda att han måste kallas till sammanträde. Är

jämkningsen till förmån för honom, kan det ofta räcka med att han bereds tillfälle att yttra sig, så att säkerhet nås om att upplåtelsevillkoren är ordentligt och allsidigt utredda (prop. 1988/89:77 s.93 f.).

5.33a.3 Beslutet

Ett förordnande enligt 5 kap. 33a § första stycket ska enligt tredje stycket *första meningen* redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Detta är nödvändigt av olika skäl. Förordnandet har betydelse för likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 § FBL. Fastighetsbildningsbeslutet ligger till grund för denna värdering.

Ett förordnande har också betydelse vid tillämpning av bestämmelserna i 7 kap. 30 § JB som bl.a. behandlar jämkning och uppsägning av upplåtelseavtalet. Slutligen måste det stå klart att ett förordnande kommer till stånd i och med att fastighetsbildningsbeslutet meddelas, om det ska vara möjligt att handlägga förrättningen utan att hantera rättighetshavaren som sakägare.

Genom att förordnandet ska tas in i fastighetsbildningsbeslutet står det klart att ett förordnande – och därmed också avsaknaden av ett förordnande – kan överklagas enligt de regler som gäller för talan mot fastighetsbildningsbeslut.

Avtal angående sådana rättigheter som inte är inskrivna bör *biläggas förrättningsakten*. Muntliga upplåtelser och överenskommelser, som LM får kännedom om, bör återges i protokollet. Det får förutsättas att avtal och överenskommelser som bilagts eller återgetts i förrättningsakten därigenom har blivit kända för tillträdaren. Avtal som är inskrivna förutsätts vara kända genom inskrivningen.

I *andra meningen* anges att IM ska underrättas om ett förordnande som berör en inskriven rättighet. Om inskrivning av rättigheten i den fastighet som efter regleringen är belastad finns en föreskrift i 23 kap. 9 § JB (prop. 1988/89:72 s. 94).

5 kap. 34 § Nyttjanderättshavare sakägare

34 § Beröres nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft av fastighetsreglering, är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen har betydelse för honom. Lag (1971:1035).

Förarbeten:

Prop. 1969:128 del B s. 487 f.

Berörs nyttjanderätt upplåten genom avtal eller rätt till elektrisk kraft av fastighetsreglering är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen har betydelse för denne. Nyttjanderättshavaren får i förekommande fall uppträda som sakägare vid bestämmande av regleringens omfattning och sättet för dess genomförande samt vid utformningen av fastighetsbildningsplanen. Han kan enligt 5 kap. 33 § i vissa fall göra anspråk på nytt utövningsområde. På begäran av sakägare kan vidare enligt 5 kap. 33 a § under vissa förutsättningar förordnas att nyttjanderätt ska fortsätta att gälla i det överförda markområdet.

I de fall nyttjanderättshavaren enligt 5 kap. 34 § är sakägare kan denne yrka på förordnande enligt 5 kap. 33 a §. Sådant förordnande kan också meddelas utan att nyttjanderättshavaren har hörts, om det är uppenbart att förordnandet inte är till olägenhet för denne och det även i övrigt framstår som obehövligt att höra nyttjanderättshavaren. I sådana fall behöver rättighetshavaren inte behandlas som sakägare. Slutligen kan nyttjanderättshavare enligt 5 kap. 12 § bli berättigad till ersättning vid fastighetsreglering.

Om nyttjanderättshavare är sakägare enligt 5 kap. 34 § innebär det även att han får överklaga fastighetsbildningsbeslutet. Även tomträttshavare tillhör kategorin nyttjanderättshavare trots att tomträtt i många fall jämsställs med äganderätt till fastighet.

Nyttjanderätter

En nyttjanderätt med stöd av avtal kan beröras och upphöra att gälla vid fastighetsreglering, som avser ändring av fastighetsindelningen. Ändringen *inverkar* på nyttjanderättens bestånd eller omfång, t.ex. när mark som är belastat med nyttjanderätt frångår den fastighet i vilken rättigheten har upplåtits (7 kap. 29 § andra stycket JB). Detta gäller även i det fall rättighet upphör vid överföring av andel i samfällighet som belastas med rättighet. Se vidare Handbok JB avsnitt [7.29.2 Mark eller byggnad som frångår fastighet](#).

Rättsfall: Jakträttshavare skulle ha behandlats som sakägare

NJA 1989 s. 20 (Lm ref. 89:1). Fastighetsreglering som innebar att jakträtt (partiell nyttjanderätt) upphörde att gälla hade sådan betydelse för jakträttsinnehavaren att denne var att betrakta som sakägare med rätt att föra talan mot beslutet om fastighetsreglering (för ytterligare mål med jakträttsinnehavare som sakägare se även NJA 1987 s. 831 och HovR, Skåne & Blekinge, 1991-10-09, Ö 669/91 (Lm ref. 91:19)).

Rättsfall: Nyttjanderättshavare borde ha behandlats som sakägare (5 mål)

MÖD, 2018-06-11, F 11079–16. Domvilla. Genom en fastighetsreglering utplånades två fastigheter som belastades av nyttjanderätt avseende rätt till sågning för husbehov vid sågverk och rätt till elektrisk kraft från

kraftstation. Innehavarna av rättigheterna skulle ha betraktats som sakägare i förrättningen.

MÖD, 2015-06-09, F 11482-14, LM ref. 15:14. Domvilla när arrendator inte tagits upp som sakägare i fastighetsreglering där belastad fastighet avstod mark med resultatet att arrende upphörde att gälla.

MÖD, 2014-05-07, F 10859-13 (LM ref 14:15). Vid en fastighetsreglering överfördes mark med teleledning uppförda med stöd av nyttjanderätt. Nyttjanderättshavaren borde ha uppmärksamats och hanterats. Eftersom nyttjanderätten var av betydelse för nyttjanderättshavaren var denne att betrakta som sakägare.

Svea HovR, 2009-06-16, Ö 9702-8. LM hade vid en fastighetsreglering bort närmare utreda om det fanns ett arrende på den överförda marken. Om så visats vara fallet skulle dess innehavare behandlas som sakägare i förrättningen. Avslutningsbeslutet undanröjdes och målet återförvisades för fortsatt handläggning avseende arrendefrågan.

HovR N Norrl, 1980-06-05, SÖ 69 (LM ref 80:60). Domvilla när del av ett markområde, som berördes av fastighetsreglering, hade upplåtits med nyttjanderätt. Rättigheten upphörde efter marköverföringen att gälla. Nyttjanderättshavaren hade inte upplysts om förrättningen förrän efter att tiden för överklagande gått ut.

Läs vidare om förenklad hantering av sakägare vid förordnande av nyttjanderätt i avsnitt [5.33a.2 Innebörden av ett förordnande, jämkning av upplåtelsen och nyttjanderättshavares ställning](#).

Rättsfall: Nyttjanderättshavare skulle behandlats som sakägare

MÖD, 2016-12-08, F 3048-16. LM hade bildat ett servitut till förmån för flygplatsfastighet som bl.a. innebar förbud för belastade fastigheter att uppföra byggnader över viss höjd. Domstolen ansåg att, en nyttjanderättshavare som hade byggnader på en av de belastade fastigheterna, kunde påverkas av servitutet och skulle därför ges ställning som sakägare.

Nyttjanderättshavare kan även bli sakägare vid upphävande av servitut, när denne använder den nytta som servitutet gällt. Detta kan bli fallet när servitutet gäller till förmån för samma fastighet som upplåtelsen av nyttjanderätten skett på, och användningen av nyttigheten sker istället för eller tillsammans med ägaren till fastigheten.

Rättsfall: LM borde ha utrett vilka som berördes

NJA 1998 s. 142 (LM ref 98:1). Ett servitut avseende rätt till överfart över en järnväg hade upphävts. På förmånsfastigheten fanns ett hus vars enda tillfart gick via överfarten. Ägaren till fastigheten hade under förrättningen upplyst LM om att huset låg på ofri grund och att det fanns en nyttjanderätt för det, men inte vem som var innehavaren. HD ansåg att LM borde ha utrett detta. Domstolen fann vidare att innehavaren av nyttjanderätten berördes på sådant sätt att denne skulle anses som sakägare i förrättningen. Se även avgörande i HD 1988-09-19, Ö 971/88 (Lm ref. 88:26) som gällde en arrendators rätt till servitut i en liknande situation

Hyresrätt

Även hyresrätt är en form av nyttjanderätt. Enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB åligger det den som genom fastighetsreglering tillträder hyreshus att inom en månad från tillträdet säga upp gällande hyresavtal för att inte avtalet ska gälla mot honom (se 5.30 Tillträde i allmänhet). Hyresgäster har vid sådan uppsägning samma besittningsskydd som vid exekutiv försäljning vilket innebär att prövning sker särskilt enligt bestämmelserna i 12 kap. JB. Vid beslut om tillträde av byggnad som är uthyrd ska LM enligt 5 kap. 30 §

första stycket fjärde meningen göra förbehåll för den rätt som kan tillkomma hyresgäst.

Genom tillämpning av den berörda uppsägningsregeln kan hyresgäst bli tvungen att flytta tidigare än vid uppsägning på grundval av hyreskontraktet. Hyresgäst kan därigenom lida skada och vara berättigad till ersättning enligt 5 kap. 12 § första stycket. På denna grund kan hyresgäst vara sakägare vid överföring av mark med byggnad som är uthyrd.

Intresseanmälan om rätt till fastighetsförvärv

Föreningar som bildats i syfte att lämna intresseanmälan om rätt till fastighetsförvärv enligt lagen lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, har inte ansetts vara sakägare i förrättning, se MÖD, 2015-09-23, F 6624–15 (Lm ref. 15:25) och HovR. V. Sv., 2005-01-17, Ö 4737–04 (Lm ref. 05:13). Detsamma torde gälla för arrendatorer som gjort en anmälan enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, se Lm ref. 01:31 NJA 2001 s. 456.

Tomträtt

Tomträtt är en form av nyttjanderätt som gäller i hel fastighet. Enligt 7 kap. 29 § JB anpassas tomträtten automatiskt till fastighetens nya utformning efter fastighetsregleringen. Tomträttshavares medgivande fordras till minskning av fastighet med stöd av överenskommelse enligt 5 kap. 18 § första stycket 3.

Tomträttsavgälden ska enligt huvudregeln i 13 kap. 10 och 11 §§ JB utgå med oförändrat belopp under vissa på förhand bestämda perioder. Har fastighet som besväras av tomträtt undergått förändring av betydelse för rättighetens utövning, ska vederlag för rättigheten enligt 7 kap. 30 § första stycket JB jämkas. Tomträttshavaren har således möjlighet att påkalla ändring av tomträttsavgälden utan att behöva beakta avgäldsperioderna (se avsnitt [5 kap. 33 § Nytt nyttjanderättsområde](#)).

LM ska inte ta upp en sådan jämningsfråga vid förrättning utan mål om jämkning av avgäld ska, om inte överenskommelse träffas enligt 13 kap. 23 § JB, anhängiggöras hos mark- och miljödomstol. Enligt 7 kap. 30 § tredje stycket JB ska talan om reglering väckas inom två månader från det fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. Huruvida fastighetsreglering efter jämkning medför skada för tomträttshavaren ska däremot prövas av LM (jämför med avsnitt [5 kap. 12 § Annan ersättning](#)).

5 kap. 34a § Åtgärd med officialnyttjanderätt

34 a § Lantmäterimyndigheten får föreskriva att en nyttjanderätt som har tillkommit genom expropriation eller något annat sådant förfogande skall upphöra, om det är uppenbart att nyttjanderätten inte längre behövs och upphörandet är av betydelse för regleringen. I annat fall får föreskrivas sådan ändring av villkoren för nyttjanderätten som behövs med hänsyn till ändamålet med fastighetsbildningen, under förutsättning att syftet med nyttjanderätten inte därigenom motverkas. Lag (1995:1394).

Upphävande

Officialnyttjanderätter, dvs. nyttjanderätter som inte kommit till genom avtal utan genom myndighets beslut – t.ex. expropriation eller vattendom – påverkas i princip inte av att den belastade fastigheten förändras genom fastighetsreglering. Före beslut om upphävande eller ändring av officialnyttjanderätt ska nyttjanderättshavaren alltid ges tillfälle att yttra sig.

LM får enligt 5 kap. 34 a § *första meningen* föreskriva att en nyttjanderätt som har tillkommit genom expropriation eller något annat sådant förfogande ska upphöra, om det är uppenbart att nyttjanderätten inte längre behövs och upphörandet är av betydelse för regleringen.

För att en officialnyttjanderätt ska få upphävas krävs först och främst att det är *uppenbart* att rättigheten *inte längre behövs*. Detta rekvisit är inte uppfyllt bara av den anledningen att rättigheten inte utövas när frågan om upphävandet aktualiseras. Som en ytterligare förutsättning måste gälla att man *inte kan förutse* något framtida behov av att rättigheten tas i bruk. Ett upphävande förutsätter vidare att åtgärden sker *i samband med* annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. I detta hänseende föreligger således överensstämmelse med vad som enligt 7 kap. 9 § gäller för vissa servitut.

Att en officialnyttjanderätt kan upphävas bara när den är obehövlig innebär att frågan om ersättning till nyttjanderättshavaren som regel inte aktualiseras. Den ersättningsregel som annars skulle ha haft tillämpning är 5 kap. 12 §, vilken förutsätter att skada uppkommit. Nyttjanderättshavaren kan således inte räkna sig till godo någon del av den vinst som fastighetsägaren gör genom att belastningen upphävs. Denna belastning har en gång berättigat fastighetsägaren till en expropriationsersättning i ett för allt för en upplåtelse som sträcker sig över obestämd tid.

Någon vederlagsjämkning enligt 7 kap. 30 § JB blir inte heller aktuell. Utger nyttjanderättshavaren vederlag till ägaren för rättigheten på det område som är föremål för fastighetsbildningsåtgärd, får han förutsättas ha *behov* av rättigheten. Förutsättningar för att upphäva nyttjanderätten föreligger då inte. Inte heller när vederlaget utgjorts av en engångsbetalning vid rättighetens instiftande föreligger skäl att göra det möjligt att jämka vederlaget. Engångsvederlaget avser visserligen ett nyttjande av rättigheten för all framtid. Detta får anses förbrukat när rättigheten inte längre behövs.

Upphävande av en officialnyttjanderätt innebär inte att äganderätten till byggnader och anläggningar som är lös egendom övergår på fastighetsägaren. Om inte överenskommelse träffas beträffande övertagande, har nyttjanderättshavaren skyldighet att forsla bort sin egendom. Kostnaderna för detta ska ersättas enligt 5 kap. 12 § (prop. 1988/89:72 s.94 f.).

Ändring

I *andra meningen* förskrivs att LM får besluta om ändring av en officialnyttjanderätt. Vad som innefattas i begreppet ändring får i det hänseendet anses vara detsamma som gäller enligt 7 kap. 3 § första stycket i fråga om servitut. Där föreskrivs att ändring av servitut kan avse *begränsning, flyttning* eller *annan ändring* av det område där servitutet utövas samt meddelande av *nya eller ändrade föreskrifter* som föranleds därav. Belastningen får dock inte minskas eller ökas i nämnvärd mån.

En ändring av officialnyttjanderätt förutsätter att ändamålet med fastighetsbildningen inte motverkar syftet med tvångsupplåtelsen.

När det gäller frågan om ändringen är tillåten eller ej måste *nyttjanderättshavarens uppfattning väga tungt*. Någon vetorätt får denne föreligga dock inte (prop. 1988/89:77 s. 94 f).

5 kap. 35 § Ansvarsbestämmelse

35 § Den som uppsåtligen överträder förordnande som meddelats med stöd av 21 § döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Enligt 5 kap. 21 § kan LM förordna att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt inte får bedrivas eller att för sådan åtgärd ska gälla särskilda villkor som myndigheten bestämmer.

Den som uppsåtligen överträder ett sådant förordnande döms enligt 5 kap. 35 § till böter eller till fängelse i högst sex månader.

Avsikten med ett sådant förordnande är att underlätta förrättningen och säkerställa regleringsresultatet. Avsikten är också att förhindra att markägarna försäljer skog och jord som avsetts följa med marken vid marköverföringen. Beräkningen av likvider kan genom sådana försäljningar bli felaktiga.

Överträdelse av ett sådant förbud innebär i regel inte i första hand en kränkning av annans enskilda rätt. Den ursprunglige ägaren till fastigheten besitter denna ända tills tillträde av de omreglerade fastigheterna sker. Inte förrän förrättningen fortskridit så långt att det fastställts att ett markområde ska överföras till annan fastighet och ersättningen därför blivit bestämd, kan överträdelsen anses utgöra en kränkning av annans enskilda rätt. Dessförinnan är en överträdelse mera att betrakta som riktad mot LM. Någon skada för enskild uppstår som regel inte vid en överträdelse förrän på ett sent stadium. Däremot kan det uppkomma besvär och kostnader för LM. Därför har en ansvarsbestämmelse tagits in i FBL och inte i Brottsbalken. Däremot kan i vissa fall en överträdelse av skogsavverkningsförbud m.m. även vara att hänföra under BrB:s bestämmelser om förmögenhetsbrott (prop. 1969:128 s. B496 f).

För att straff ska kunna dömas ut fordras att överträdelsen har skett med uppsåt. Det innebär att den felande måste ha haft kännedom om att ett förordnande var gällande.

5 kap. 36 § Verkställighet av ersättningsbeslut

36 § Lantmäterimyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i detta kapitel förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser. Lag (1995:1394).

Flertalet ersättningsbeslut upptas normalt i det avräkningsinstrument, som LM har att upprätta enligt 5 kap. 15 §. Detta omfattar först och främst beslut om inlösen- och intrångsersättning jämte ersättning för övrig skada. I avräkningen ska normalt även beaktas respektive sakägares ansvar mot annan sakägare för förrättningskostnader (jämför 5 kap. 15 §). Även ersättning för rivning eller flyttning av byggnad kan vara att beakta i avräkningen (jämför 5 kap. 24 och 27 §§). Alla ersättningsbeslut behöver dock inte tas upp i avräkningen. Beslut om att sakägare ska ersätta annan sakägare för förrättningskostnader eller flyttningskostnader kan tas upp på annat sätt (jämför 5 kap. 15 och 27 §§). Beslut om förskott i samband med förtida tillträde samt beslut om ersättning i fall som omfattas av 5 kap. 12 c § ska tas upp på annat sätt. Även sådana fristående ersättningsbeslut omfattas av verkställighetsföreskriften.

Det bör påpekas att föreskriften endast berör det kostnadsansvar som någon har gentemot en sakägare. Vid en fastighetsreglering aktualiseras även andra ersättningsfrågor. En sakägare ådrar sig vanligen kostnadsansvar gentemot staten för olika förrättningskostnader. Han kan även bli skyldig att utge förskott till syssloman. I dessa fall gäller andra verkställighetsföreskrifter. En sakägares ersättningsskyldighet gentemot staten för taxeavgift och för kostnader för hantlangning samt andra förrättningskostnader som staten har förskjutit regleras i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar. Kostnaderna ska debiteras respektive sakägare i särskilda räkningar. Erläggs inte debiterat belopp i tid får utmätning ske. Beslut om förskott till syssloman ska enligt 9 kap. 3 § tas upp i en särskild debiteringslängd. Ett belopp som är debiterat och förfallet till betalning får enligt 9 kap. 4 § tas ut enligt utsökningsbalkens bestämmelser. Den nu angivna regleringen gäller oförändrad.

Genom att verkställighetsbestämmelsen placerats i 5 kap. blir den direkt tillämplig endast på ersättningsbeslut som fattas i samband med fastighetsreglering. Till följd av bestämmelsen i 11 kap. 8 §, som stadgar att bestämmelsen i 5 kap. om ersättning till sakägare ska äga motsvarande tillämpning vid klyvning, kommer den emellertid att gälla även ersättningsbeslut som fattas i samband med klyvning.

6 KAP. SÄRSKILT OM SAMFÄLLIGHET

Samfällighetsåtgärder

Samfällighet kan enligt 5 kap. 1 § första stycket bildas genom fastighetsreglering. Vid bildandet av samfällighet gäller – förutom de allmänna bestämmelserna i 5 kap. – de särskilda bestämmelserna i 6 kap. Dessutom gäller de inledande bestämmelserna i 1 kap., de grundläggande bestämmelserna i 2 kap. och villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. För handläggningen finns bestämmelser i 4 kap.

Samfällighetsbegreppet behandlas i 1.3 Samfällighet.

6 kap.

I 6 kap. 1 § regleras bildandet av samfällighet i allmänhet och i 6 kap. 2 § bildandet av samfällighet för skogsbruksändamål (gemensamhetsskog).

Enligt 6 kap. 3 § är vissa av bestämmelserna om bildande av samfällighet dispositiva.

En samfällighet kan enligt 6 kap. 4 § delas upp i nya samfälligheter. Dessutom kan fastighet genom överföring vid fastighetsreglering inträda i eller ändra sin andel i en redan bestående samfällighet enligt 6 kap. 5 §.

I 6 kap. 6–7 §§ finns särbestämmelser om fastställande av ersättning och om förenklad handläggningsordning, då samfälligheter i vissa fall berörs av fastighetsreglering.

Beträffande redovisning i förrättningshandlingar, se 4.28 Karta och beskrivning.

Andra bestämmelser

Förutom genom fastighetsreglering kan samfällighet även bildas genom avstyckning och klyvning. Bestämmelserna om bildande av samfällighet i 6 kap. äger då motsvarande tillämpning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna (10 kap. 5 § första stycket) eller klyvningslotterna (11 kap. 6 § första stycket). Vid klyvning kan även undantagsvis samfällighet bildas utan att bestämmelserna i 6 kap. 1 § är uppfyllda (11 kap. 6 § andra stycket).

Bestämmelserna i 6 kap. gäller inte vid fördelning – disponering – vid avstyckning enligt 10 kap. 4 § första stycket av styckningsfastighetens andel i samfällighet eller lottläggning vid klyvning enligt 11 kap. 4 § första stycket.

Förvaltning av samfälligheter

Förvaltningsformer

SFL erbjuder två former av förvaltning, nämligen delägarförvaltning och föreningsförvaltning. Beträffande förvaltning av häradsallmänningar och allmänningsskogar m.m., se Handbok SFL 1.1 Samfällighet enligt FBL.

Delägarförvaltning

Vid delägarförvaltning deltar samtliga ägare till fastigheter som har del i samfälligheten i förvaltningen. Detta innebär att alla fastighetsägare måste enas om varje förvaltningsåtgärd. Om enighet inte kan uppnås, kan delägare enligt 7 § SFL begära att sammanträde hålls under ledning av LM eller under ledning av någon som utses av LM. Vid sådant sammanträde fattas beslut med enkel majoritet. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder. Vid överlåtelse av fast egendom eller vid ansökan om inteckning i sådan egendom eller vid upplåtelse av nyttjanderätt i sådan egendom under längre tid än fem år, fattas beslut med kvalificerad majoritet – två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Föreningsförvaltning

I stället för ovan beskrivna sammanträde är det ofta lämpligare att föreningsförvaltning anordnas. Detta sker genom att samfällighetsförening bildas enligt 20 § första stycket SFL. Detta sker vid sammanträde, som leds av LM, efter ansökan eller i samband med en förrättning enligt FBL eller AL, om någon delägare i samfälligheten begär detta eller om det är av väsentlig betydelse från *allmän* synpunkt att samfällighetsförening bildas (20 § andra stycket SFL). Officialinitiativet är tillämpligt inte bara när samfällighet bildas utan också när samfällighet på annat sätt berörs, t.ex. av förrättning enligt FBL.

Vid föreningsförvaltning företräds samfälligheten av en styrelse, som utses av föreningsstämman. Styrelsen sköter den löpande verksamheten medan föreningsstämman fattar beslut i grundläggande frågor, t.ex. överlåtelse av fast egendom (se Handbok SFL).

Följande föreskrift har utfärdats till 6 kap.:

Redovisning i den fastighetsrättsliga beskrivningen

Då förrättningen berör samfällighet, som ännu inte är upptagen i fastighetsregistret, skall följande uppgifter redovisas i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

1. Tillkomståtgärd, datum samt aktbeteckning på förrättningsakt i vilken samfälligheten bildats. Undantagsvis får motsvarande uppgifter redovisas från senare förrättningsakt i vilken samfälligheten finns redovisad.
2. Samfällighetens litterabeteckning eller nummer på ägofigurer enligt angiven ursprungsakt.

Om det föreligger svårigheter att redovisa någon av dessa uppgifter, får lantmäterimyndigheten i stället märka ut samfälligheten på kopia av karta och genom kopia av annan handling visa var samfälligheten eventuellt behandlas i ursprungsakten. Dessa kopior skall sedan bifogas vid insändandet till lantmäterimyndigheten.

Samfällighetens art, liksom uppgift om vilka fastigheter som äger del i samfälligheten och delägande fastigheters andelstal, skall redovisas i den utsträckning dessa uppgifter är kända.

(LMVFS 2008:5)

6 kap. 1 § Samfällighetsbildning

1 § För ett ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får en samfällighet bildas, om inte ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt.
En samfällighet får inte bildas för andra fastigheter än sådana där det är av väsentlig betydelse att de har del i samfälligheten.
En fastighets andel i en samfällighet bestäms efter vad som är ändamålsenligt och skäligt med hänsyn till omständigheterna.
Denna paragraf gäller inte en samfällighetsbildning som avses i 2 eller 4 §. Lag (2014:205).

Bildande av samfällighet i allmänhet kan enligt 6 kap. 1 § *första* stycket ske om ändamålet är av stadigvarande betydelse för fastigheterna och ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt.

Samfällighet får enligt *andra* stycket bildas endast för fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten. Detta senare rekvisit gäller endast vid tvångsbildning. Avvikelse från väsentlighetsvillkoret får ske genom överenskommelse enligt 6 kap. 3 § första stycket mellan ägarna av de fastigheter som ska ha del i samfälligheten.

I *tredje* stycket behandlas bestämmande av andel. I *fjärde* stycket anges undantag från första–tredje styckena vid samfällighetsbildning enligt 6 kap. 2 § eller 4 §. Undantag från kraven i 6 kap. 1 § gäller också i visst fall vid samfällighetsbildning som sker vid klyvning (11 kap. 6 § andra stycket).

Reglerna i 5 kap. 2 § om vederlag i mark eller pengar gäller även vid samfällighetsåtgärder.

Beträffande panträttsskydd gäller reglerna i 5 kap. 16 § samt 18 § andra stycket. Ofta torde vid rena samfällighetsåtgärder oskadlighetsprövning komma i fråga.

Anm.

Om en fastighets hela enskilda mark överförs till samfällighet i avsikt att utplåna fastigheten, måste tillses att fastighetens eventuella andelar i andra samfälligheter förs över till andra fastigheter. I detta sammanhang bör påpekas att samma prövning måste vidtas i sakrättsligt hänseende som när fastighet utplånas genom överföring till annan fastighet (se 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd).

Om ersättning tillkommer delägarna i samfälld mark, får denna ersättning utbetalas till känd styrelse eller förvaltare enligt reglerna i 5 kap. 17 §. Denna bestämmelse är emellertid inte tillämplig när delaktigheten i samfällighet ändras. Bestämmelsen gäller t.ex. vid ändring av samfällighetsområde eller vid bildande av servitut, som belastar området (prop. 1969:128 s. B446 f.).

6.1.1 Ändamål av stadigvarande betydelse

Stadigvarande betydelse

Mark från flera fastigheter får enligt 6 kap. 1 § första stycket föras samman till en enhet för att komma till mera rationell användning för ändamål som är av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Delaktigheten i samfälligheten kan därvid bestämmas efter vad varje fastighet avstått till samfälligheten. Man kan därigenom undvika att åtgärden medför någon

egentlig förändring av fastigheternas graderingsvärde. Det är emellertid också möjligt att genomföra en samfällighetsbildning så att en önskvärd komplettering sker av en eller flera fastigheter, som inte inom egna gränser kan tillgodose sitt behov av viss nytthet. Samfällighet kan alltså helt eller delvis läggas ut för fastigheter utan att dessa avstår någon del av sin enskilda mark till samfälligheten (prop. 1969:128 s. B 500).

Som en allmän regel gäller att samfällighet får komma till stånd för att tillgodose varje ändamål som är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter. Härav följer att samfälligheten alltid måste vara till nytta för fastigheterna som sådana. Detta innebär att samfälld mark inte kan avsättas enbart i syfte att tillfredsställa fastighetsägarnas rent personliga behov och önskningar (prop. 1969:128 s. B 501).

Kravet på stadigvarande betydelse har motsvarighet i JB:s servitutsvillkor (14 kap. 1 § andra stycket JB) och kan inte åsidosättas genom överenskommelse (se 7 SÄRSKILT OM SERVITUT M.M. och Handbok JB 14.1.2 Stadigvarande betydelse).

Att ändamålet ska vara av stadigvarande betydelse innebär inte att behovet behöver tillgodoses med den aktuella samfällighetsbildningen för all framtid (se Landahl-Nordström, s. 283).

Alternativ till samfällighetsbildning

Förekomsten av samfälligheter kan emellertid ge upphov till vissa *olägenheter*. Olägenheterna framträder när ändringar i fastighetsindelningen ska genomföras. När en samfällighet berörs av sådan ändring, måste förrättningsarbetet ofta göras mera omfattande än som skulle ha behövts, om markens användning för gemensamt ändamål tryggats på annat sätt, t.ex. genom bildande av en *begränsad* rättighet. En sådan behöver inte påverkas av senare fastighetsbildningsåtgärder. Ett samfällt ägande medför också vissa komplikationer i förvaltningshänseende.

Om behovet löses med samfällighetsbildning, kan denna komma att omfattas även av växande skog och andra tillhör till den fasta egendomen, som oftast saknar betydelse för det gemensamma ändamålets tillgodoseende. En begränsad rättighet kan däremot rikta in sig på det specifika behovet (prop. 1969:128 s. B 500 f.). Det är därför såväl från *allmän* som *enskild* synpunkt påkallat med viss återhållsamhet beträffande nybildning av samfälligheter.

Ändamål

Behovet av att i samband med nybildning av fastigheter eller vid ombildning av bestående fastigheter bilda samfälligheter uppkommer för att tillgodose olika behov. Områden samfällda för flera fastigheter kan avse mark för vägar, fiske, gemensamhetsskogar, landskapsvård, grönområden, parkering, båtuppläggning m.m.

Av skäl som framhållits under rubriken *Alternativ till samfällighetsbildning* bör nya samfälligheter inte bildas, när motsvarande resultat kan nås på bättre och lämpligare sätt. Annan regleringsåtgärd t.ex. kan med hänsyn såväl till kostnaderna som till verkningarna i övrigt vara mera fördelaktig från både allmän och enskild synpunkt. Detta innebär bl.a. att man som regel inte kan bilda samfällighet för *gemensamma vägar eller diken*. Med hänsyn till de olägenheter som ofta förekommer i fråga om samfällda vägar

och diken tillgodoses ändamål av detta slag i regel bäst genom servitutsbildning enligt AL och MB. Bestämmelserna innebär dock inte ett ovillkorligt förbud mot samfällighetsbildning i sådana fall. Förhållandena i enstaka situationer kan vara sådana att särskild vägmark bör kunna avsättas som samfälld (se prop. 1969:128 s. B501 f. och 506).

Rättsfall: Skogsområdet på Fårö

Svea HovR, 1981–12–22, UÖ 29 (LM ref 81:62) Ej prövningstillstånd. Vid klyvning hade ett område om 100 ha land och vattenområde avsatts som samfällt för fritidsfastigheter. Det ansågs inte vara förenligt med villkoren i bl.a. 6 kap. 1 § FBL att avsätta ett skogsområde av denna omfattning som samfällt för fritidsfastigheter, eftersom det inte var fråga om ett område som i byggnadsplan avsatts som park eller grönområde.

Fiskesamfälligheter

Även fiskesamfälligheter kan tillskapas enligt bestämmelserna i 6 kap. 1 §. Detta kan ske genom att vattenområde jämte fiske däri avsätts som samfällighet eller att fristående fiske avsätts som samfällighet. Ur förvaltningssynpunkt kan samma resultat vinnas på annan väg, nämligen med tillämpning av lagen om fiskevårdsområden. Det är att märka att man genom att bilda fiskevårdsområde inte kan påverka de bestående äganderättsförhållandena (prop. 1980/81:153 s. 25). Om dessa behöver ändras utgör bildandet av samfällighet därför en ändamålsenlig lösning (prop. 1969:128 s. B 504).

6.1.2 Väsentlighetsvillkoret

Bestämmelsen i 6 kap. 1 § andra stycket är tillämplig endast vid *tvångsvis* anslutning till samfällighet.

Under förutsättning att de allmänna regleringsvillkoren är uppfyllda får samfällighet, som är av mera väsentlig betydelse för vissa fastigheter, inrättas för fastigheterna utan hinder av att någon eller några av sakägarna motsätter sig detta. Kravet på väsentlig betydelse anknyter till fastigheten till skillnad från båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 §, som anknyter till fastighetsregleringen. Väsentlighetsvillkoret är sålunda inte kopplat till graden av nytta av åtgärden utan till fastighetens behov (jämför servitutsrekvisiten, se 7 SÄRSKILT OM SERVITUT M.M. under Servitutsrekvisiten och Handbok JB 14.1 Servitutsrekvisiten).

Ett gemensamt utnyttjande av viss mark kan ofta – som berördes ovan under 6.1.1 – vinnas såväl genom samfällighetsbildning som genom tillskapande av servitut och verkningarna för de enskildas del torde bli i stort sett desamma oavsett vilken lösning som väljs. Samma villkor för att sakägare tvångsvis ska anslutas till gemenskapen har därför uppställts i båda fallen (se 7.1.1 Väsentlighetsvillkoret).

Anm.

Med stöd av 6 kap. 3 § första stycket kan samfällighet bildas för en vidare krets av fastigheter än vad kravet på väsentlig betydelse medger. Även för bestående samfällighet kan delägarkretsen enligt 6 kap. 5 § utökas med stöd av överenskommelse. Motsvarande krav på väsentlig betydelse gäller – som ovan framhållits – enligt 7 kap. 1 § vid bildande av servitut. En skillnad är dock att väsentlighetskravet är *dispositivt* vid bildande av samfällighet men *tvingande* vid bildande av servitut.

6.1.3 Bestämmande av andel

Fastighets andel i samfällighet bestäms enligt 6 kap. 1 § tredje stycket efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

Vid samfällighetsbildning enligt FBL måste alltid anges vilken delaktighet som tillkommer fastigheterna. Flera olika grunder är tänkbara. Till fastighet som avstår mark kan läggas en däremot svarande andel i samfälligheten. Det finns ofta skäl att lägga de olika fastigheternas behov av samfälligheten till grund för delaktigheten. Det är också tänkbart att lägga den omfattning som fastigheterna beräknas komma att utnyttja området till grund för delaktigheten. Detta gäller oberoende av om viss mark avståtts till samfälligheten och omfattningen av denna mark (prop. 1969:128 s. B 503).

6.1.4 Undantag

Bestämmelserna i 6 kap. 1 § första–tredje styckena gäller inte vid bildande av gemensamhetsskog (6 kap. 2 §) eller vid uppdelning av en samfällighet i nya samfälligheter (6 kap. 4 §).

6 kap. 2 § Gemensamhetsskog

2 § Är skogsmark uppdelad på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen hindras väsentligt, får samfällighet för skogsbruksändamål (gemensamhetsskog) bildas av skogsmarken, om behovet av en förbättrad fastighetsindelning ej kan tillgodoses på annat sätt.

Fastighets enskilda mark får dock intagas i gemensamhetsskog endast om marken är väsentligen utan betydelse för fastighetens behov av skogsprodukter och gemensamhetsskogen får sådan storlek och utformning att den medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Ingår skogsmark i fastighetsreglering med det syfte som anges i 8 kap. 1 §, får marken avsättas till gemensamhetsskog, om detta ökar möjligheterna att utnyttja skogen och marken ej hör till jordbruksfastighet eller till sådan skogsbruksfastighet som medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Fastighets andel i gemensamhetsskog bestämmes efter graderingsvärdet för den mark som fastigheten avstår. Om det är lämpligt, får mindre jämkning av andelstalet ske.

Samfällighet för skogsbruksändamål

Särskilda bestämmelser gäller för bildande av samfällighet för skogsbruksändamål, s.k. gemensamhetsskog (6 kap. 2 §). Syftet är att sammanföra mindre skogsmarksinnehav till större enheter.

På vissa håll i landet, särskilt i Dalarna, präglas skogsmarken av en långt driven *parcellering* och de särskilda skogsskiftena är ofta olämpligt utformade från brukningssynpunkt. Behov av *omreglering* föreligger alltså. En sådan bör ta sikte på en förbättrad ägoanordning. Skogsskiftena bör ges en lämpligare form och deras antal bör minska. Fastighetsindelningen bör anslutas till ett ändamålsenligt utbyggt skogsvägnät. En förbättring i enbart dessa avseenden är dock inte alltid tillräcklig. Även efter genomförd omarrondering blir fastighetsindelningen inte alltid lämplig (prop. 1969:128 s. B 508).

Bestämmelserna om bildande av gemensamhetsskog är *främst* tillämpliga inom *omarronderingsområden*.

Anm.

I prop. 1993/94:27 s. 15 med bl.a. ändringar av 3 kap. 5–7 §§ sägs bl.a. följande.

I och med den nya livsmedelspolitiken torde i och för sig myndigheterna ha mindre anledning än tidigare att verka för rationaliseringar av fastighetsstrukturen med hänsyn till jordbrukets intressen. Behovet av att rationalisera fastighetsstrukturen kvarstår emellertid på flera håll och är särskilt påtagligt i s.k. omarronderingsområden (se även prop. s. 12). Vilka områden som är omarronderingsområden framgår av bilaga till JFF.

För att ett tillfredsställande resultat av omregleringsverksamhet ska nås, är det i vissa fall nödvändigt att samla de splittrade skogsinnehaven i större enheter. Detta kan ske antingen genom en omfördelning av äganderätten till marken så att tillräckligt stora fastigheter, som är lämpade för individuell drift, kan utläggas eller genom samfällighetsbildning. Det bör i största möjliga utsträckning överlämnas åt de enskilda fastighetsägarna att avgöra vilken metod som ska tillämpas. Om enighet inte kan vinnas mellan fastighetsägarna, bör *företräde* i allmänhet ges samfällighetsbildning, dvs. avsättande av gemensamhetsskog. En sådan åtgärd är betydligt mindre ingripande än en omfördelning av äganderätten till den fasta egendomen. Fastighetsägaren får behålla sitt fastighetskapital genom den delaktighet i

samfälligheten som denne förvärvar och behöver således inte, som vid annan form av storleksrationalisering, helt eller delvis avstå detta kapital.

Överenskommelse

I de fall då sakägarna är ense om att bilda gemensamhetsskog finns vidsträckta möjligheter till detta (prop. 1969:128 s. B508 f. och 520 f.). Det räcker enligt 6 kap. 3 § andra stycket att den fastighetsägare som avstår marken samtycker till åtgärden.

Anm.

Man kan jämföra med avtalsfriheten avseende bildande av samfällighet av det slag som avses i 6 kap. 1 §. I detta fall krävs enligt 6 kap. 3 § första stycket att samtliga blivande delägare i samfälligheten träffar överenskommelse. Delägarna i en sådan samfällighet har till skillnad mot delägarna i en gemensamhetsskog bedömts ha större intresse av att gemenskapen inte sträcks ut till en vidare krets (prop. 1969:128 s. B 528).

Enligt reglerna i 5 kap. 18 § första stycket 3 har fastighetsägarna också möjlighet att genom överenskommelse överföra skogsmark från en fastighet till en annan och sålunda förstärka den senare fastigheten. En annan utväg som står till buds är att fastighetsägarna träffar avtal om *överlåtelse* av skogsmark och att sammanläggning sedan sker med stöd av bestämmelserna i 12 kap.

Tvångsregler

Tvångsregler, bl.a. om inlösen, utgör ett nödvändigt komplement till bestämmelser som förutsätter enighet mellan fastighetsägarna. Med hänsyn till sin allmänna karaktär och sina konsekvenser för fastighetsägarna, bör inlösen inte tillgripas förrän alla andra utvägar försökts (prop. 1969:128 s. B 522).

Gemensamhetsskog kan bildas tvångsvis både av samfälld mark och av fastighets enskilda mark. Hela fastigheter kan tas med. Med stöd av 3 kap. 9 § kan under vissa förutsättningar s.k. andelsfastigheter bildas (prop. 1969:128 s. B 511). Dessa ska också i fortsättningen behandlas som *särskilda* fastigheter.

Vid bildande av gemensamhetsskog är villkoren i 3 kap. av stor betydelse vid sidan av reglerna i 5 och 6 kap.

I undantagsfall ska andel kunna tilläggas fastighet i gemensamhetsskog, som är belägen inom annan kommun (prop. 1969:128 s. B 526, jämför 13 kap. 3 §).

Gemensamhetsskog får bildas tvångsvis endast i vissa bestämda situationer, där behovet av samfällighetsbildning är särskilt framträdande och det inte finns anledning befara att påtagliga olägenheter uppkommer för de enskilda.

Två *typsituationer* är tänkbara för att tvångsvis åstadkomma förbättring enligt 6 kap. 2 §, nämligen

1. när skogsmarken är uppdelad på sådant sätt att ett *tillfredsställande utnyttjande* av skogen hindras väsentligt och behovet av en förbättrad fastighetsindelning inte kan tillgodoses på annat sätt (*första stycket*), och

2. när skogsmark ingår i fastighetsreglering som har till syfte att inom område som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare åstadkomma en *allmän förbättring* av fastighetsbeståndet och avsättande av gemensamhetsskog ökar möjligheterna att utnyttja skogen (*andra stycket*).

Samfällighetsbildning för skogsbruksändamål enligt 6 kap. 2 § första stycket är avsedd att kunna tillämpas såväl i som utan samband med annan regleringsåtgärd. Ett fristående avsättande av gemensamhetsskog har ansetts kunna komma att äga rum endast då behovet av en samfällighetsbildning är alldeles uppenbart och samfälligheten kan få lämplig utformning utan att omreglering av ägorna behöver vidtas.

Hur andelar bestäms framgår av *tredje stycket*.

6.2.1 Arronderingskravet

För att fastighets enskilda mark tvångsvis ska få tas in i gemensamhetsskogen gäller som villkor

1. att marken väsentligen är *utan betydelse för fastighetens behov av skogsprodukter* och
2. att gemensamhetsskogen får sådan storlek och utformning att den medger *ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift*.

De krav som ställs i 3 kap. 5 § för att en skogsbruksfastighet ska anses lämplig för sitt ändamål är formulerade på ett annat sätt. Kraven är inte lika stora för att en skogsbruksfastighet ska anses lämplig för sitt ändamål (se 3.5 Jord- och skogsbruksfastighet). En av förutsättningarna för att tillskapa gemensamhetsskog är ju att åstadkomma förbättringar, när skogsmarken är uppdelad på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen hindras.

Bestämmelsen i 3 kap. 9 § får inte tillämpas på gemensamhetsskog som sådan men väl på fastighet som har andel i denna.

Anm.

Med ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift menas enligt förarbetena till 3 kap. 5 § i *den äldre lydelsen* i vilken kravet ställdes på skogsbruksfastighet att den skogsdrift som kan bedrivas på fastigheten ska framstå som från ekonomisk synpunkt tillfredsställande i betraktande av de naturligt givna förutsättningarna. Driftsresultatet i och för sig bör inte enligt dessa motiv tillmätas avgörande betydelse. I stället bör – sägs det – undersökas möjligheterna att under rådande förhållanden men med annan fastighetsutformning uppnå avsevärt bättre resultat. Om sådana möjligheter föreligger torde enligt dessa uttalanden fastigheten inte kunna anses medge skogsdrift som är ekonomiskt tillfredsställande. En sådan fastighetsbildning bör därför inte godtas. Medger däremot fastighetsutformningen att de naturligt givna förutsättningarna i godtagbar utsträckning tillvaratas, får villkoret anses uppfyllt. I övrigt hänvisas beträffande innebörden i dessa villkor till uttalanden i prop. 1969:128 s. B 143.

6.2.2 Allmän förbättring av fastighetsbeståndet

I 6 kap. 2 § andra stycket behandlas tvångsmöjligheterna, när frågan primärt gäller att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom *ett område av inte alltför begränsad omfattning*. Möjligheterna till bildande av gemensamhetsskog är större vid fastighetsreglering av sådan ingripande karaktär som avses i 8 kap. 1 § än enligt 6 kap. 2 § första stycket. Avsättande av gemensamhetsskog bör i allmänhet ha företräde framför inlösen, eftersom samfällighetsbildningen vanligen är betydligt mindre ingripande än en sådan omfördelning av äganderätten till den fasta egendomen som inlösen innebär (prop. 1969:128 s. B508 f.).

Villkoren för att gemensamhetsskog ska kunna bildas utan överenskommelse enligt andra stycket är att

1. möjligheterna att utnyttja skogen ökas och att
2. marken inte hör till jordbruksfastighet eller till sådan skogsbruksfastighet som medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift.

Rena skogsbruksfastigheter kan således tvångsvis tas in i gemensamhetsskog, om de inte medger ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. Även fastigheter som inte uteslutande är avsedda för skogsbruksändamål kan emellertid beröras, när fastighetens totala skogsmarksinnehav inte uppfyller de för skogsbruksfastighet föreskrivna lämplighetskraven. Mark som tillhör jordbruksfastigheter kan dock inte tas i anspråk (prop. 1969:128 s. B524 f.).

Anm.

För fastigheter med *kombinerat* jord- och skogsbruk gäller enligt uttalande i anslutning till 3 kap. 5 § i den äldre lydelsen beträffande gränsdragningen att endast fastigheter med utvecklingsbart jordbruk ska anses som jordbruksfastighet (prop. 1969:128 s. B 152). I prop. 1993/94:27 s. 31 hänvisas beträffande gränsdragningen till dessa uttalanden från 1969. Det sägs också att en fastighet på vilken det bedrivs ett kombinerat jord- och skogsbruk bör bedömas som jordbruksfastighet, om jordbruksdelen har sådan omfattning och effektivitet att jordbruket kan anses som bärkraftigt eller utvecklingsbart. Om så inte är fallet, får fastigheten enligt uttalandet anses som skogsbruksfastighet (se även 3.5.1 De särskilda lämplighetsvillkoren under Definitioner av jordbruksfastighet och skogsbruksfastighet).

Något krav på att gemensamhetsskogen, som bildas enligt 6 kap. 2 § andra stycket, kommer att utgöra en i alla avseenden fullt lämplig enhet uppställs inte. En sammanföring av mindre skogsinnehav till en större förvaltningsenhet kan innebära väsentliga förbättringar även om denna enhet inte erhåller så stor omfattning som i och för sig varit önskvärd (prop. 1969:128 s. B 515).

Som ett villkor för att 6 kap. 2 § andra stycket ska vara tillämpligt gäller att regleringen inte är av alltför begränsad omfattning och att den inte berör bara ett fåtal sakägare. Krav har härvidlag ställts på att regleringen ska avse ett område som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare. Att i form av generella regler närmare precisera kravet på områdets omfattning är knappast möjligt (prop. 1969:128 s. B 592).

6.2.3 Bestämmande av andel

Andelarna bestäms efter graderingsvärdet för den mark som fastigheterna avstår, dock med viss jämkningsmöjlighet (6 kap. 2 § tredje stycket). Stora penninglikvider kan därvid uppkomma. Bestämmelsen i 6 kap. 2 § tredje stycket är dock dispositiv och delaktigheten kan efter samtycke bestämmas exempelvis efter det aktuella värdet av den mark som avstås (se 6 kap. 3 § andra stycket sista meningen).

6 kap. 3 § Dispositionsfrihet

3 § Efter överenskommelse mellan ägarna av de fastigheter som skall ha del i samfälligheten får avvikelse ske från 1 § andra stycket.
Med samtycke av fastighetsägaren får mark avsättas till gemensamhetsskog, även om villkoren i 2 § första och andra styckena icke är uppfyllda.
Avsteg från 2 § tredje stycket får göras, om ägarna av de berörda fastigheterna samtycker.

Enligt 6 kap. 3 § *första* stycket får avvikelse ske från väsentlighetsvillkoret i 6 kap. 1 § andra stycket och enligt 6 kap. 3 § *andra* stycket får avvikelse ske från bestämmelserna i 6 kap. 2 § efter överenskommelse.

Villkoren i 3 kap. för fastighetsbildning eller indispositiva regler i 5 kap. får inte åsidosättas genom överenskommelse.

Om fastighetens omfattning – *ökning* eller *minskning* – ändras utöver vad 5 kap. 8 § medger, måste reglerna om överenskommelse i 5 kap. 18 § första stycket 3 följas och – vid minskning – även formkraven i 5 kap. 18 § tredje stycket. Vid ökning ska dessutom fråga om underställning för förvärvstillstånd enligt 5 kap. 20 § prövas. Förvaltas samfälld mark, som tas i anspråk, av samfällighetsförening är det föreningen som lämnar medgivande i stället för delägarna (5 kap. 18 § fjärde stycket).

Observera att reglerna om dispositionsfrihet gäller med den begränsning som anges i 5 kap. 18 § andra stycket i fall då *avsteg* sker från *värderingsreglerna*. Eventuella fordringshavares samtycke krävs i princip.

6.3.1 Bildande av samfällighet i allmänhet

Enligt 6 kap. 1 § andra stycket får samfällighet inte bildas tvångsvis för andra fastigheter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten. Med stöd av överenskommelse kan detta villkor åsidosättas enligt 6 kap. 3 § första stycket. Det är emellertid inte tillräckligt att endast de berörda fastigheternas ägare samtycker till åtgärden. Det krävs att *samtliga* ägare till fastigheter som avses få del i samfälligheten träffar överenskommelse i saken. Anledningen är att de kan ha intresse av att gemenskapen inte sträcks ut till en onödigt stor krets (prop. 1969:128 s. B 527).

6.3.2 Bildande av gemensamhetsskog

Avtalsfriheten vid bildande av gemensamhetsskog är stor (6 kap. 3 § andra stycket). Med samtycke av fastighetsägaren får de i 6 kap. 2 § första och andra styckena angivna villkoren för att mark ska få intas i gemensamhetsskog åsidosättas. Till skillnad från dispositionsfriheten vid bildande av samfälligheter i allmänhet enligt 6 kap. 1 § krävs här endast samtycke från den berörde fastighetsägaren. Kombination kan givetvis även ske med tvångsvisa åtgärder, när villkoren härför är uppfyllda.

Fastighets andel i gemensamhetsskog bestäms enligt 6 kap. 2 § tredje stycket efter graderingsvärdet för den mark som avstås. Avsteg härifrån får göras, om ägarna av de berörda fastigheterna samtycker.

6 kap. 4 § Uppdelning av samfällighet

4 § Om särskilda skäl föreligger, får samfällighet uppdelas i nya samfälligheter. Delaktigheten i de nya samfälligheterna bestämmes efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

I 6 kap. 4 § finns bestämmelser om uppdelning av samfälligheter. Om särskilda skäl föreligger, får samfällighet delas upp i nya samfälligheter. Förutsättningarna för att bilda nya samfälligheter enligt 6 kap. 1 § behöver därvid inte föreligga. En samfällighet, särskilt om den tillkommit i äldre tid utan att ändamålet med samfällighetsbildningen närmare prövats, kan omfatta mark som inte längre bör behållas som en enhet. En uppdelning av de gemensamma ägorna i olika samfälligheter kan i sådant fall vara en lämplig åtgärd.

Eftersom en uppdelning av samfällighet kan komma i fråga i en mångfald, sinsemellan olikartade situationer, har som särskilt villkor för åtgärden föreskrivits endast att det på grund av särskilda skäl ska finnas påkallat att delar av samfälligheten utgör samfälligheter för sig. Delaktigheten i de nya samfälligheterna ska bestämmas enligt samma regler som för samfällighetsbildning enligt 6 kap. 1 §.

Rättsfall Särskilda skäl

Hovr V Sv, 1982–10–29, UÖ 68 (LM ref 82:28). I förrättningen delades en samfällid strandplats med tillhörande vattenområde. Två av de delägande fastigheternas ägare bedrev fiske- och musselodling. Dessa ägares önskemål att i framtiden kunna utnyttja samfälligheten intensivare (bl.a. för förvaring och beredning i samband med fiskeodlingen) samt svårigheterna att komma överens med övriga delägare om en sådan disposition ansågs utgöra sådana särskilda skäl som avses i förevarande bestämmelse för en uppdelning av samfälligheten i två nya samfälligheter, en lott för de två fastigheterna och en lott för övriga fastigheter. HovR ansåg att de särskilda skälen även skulle innefatta förutsättningar för de båda fastighetsägargrupperna trots uppdelningen på ett rimligt sätt kan utnyttja strandplatsen.

Det förtjänar att särskilt uppmärksammas att uppdelning av en samfällighet genom regleringsåtgärd enligt 6 kap. 4 § som regel måste ske, om andel i visst område av samfälligheten ska tilläggas fastighet. Detta är exempelvis fallet vid avstyckning av andel i samfällt strömfall, som utgör del av samfällighet (prop. 1969:128 s. B 529), eftersom en samfällighet med nytt ändamål först måste skapas.

6 kap. 5 § Överföring av mark eller andel

5 § Bestämmelserna i 1--3 §§ äger motsvarande tillämpning när fråga uppkommer att överföra mark till samfällighet i utbyte mot andel i samfälligheten eller att eljest överföra andel i samfällighet.

Överenskommelse om överföring av andel i samfällighet som avses i 1 § behöver dock ej biträdas av delägare för vilken åtgärden icke medför ändrat andelstal.

Förarbeten:

Prop. 1969:128 del B s. 529 f.

Grundläggande principer vid andelsöverföring

Bestämmelserna i 6 kap. 5 § gäller vid andelsöverföring, även sådan som inkluderar markbyte.

En fastighetsägares *skyldighet* och även dennes *rätt* att inträda som delägare i samfällighet bör bedömas efter samma grunder oavsett om frågan gäller att bilda en ny samfällighet eller att ändra kretsen av delägare i en redan bestående. Detta gäller oberoende av om denne avstår mark till samfälligheten eller inte. Detta gäller också i fråga om regleringsåtgärder som innebär att den som redan är delägare i samfällighet får sin delaktighet utökad.

Bestämmelserna i 6 kap. 1–3 §§ äger enligt förevarande bestämmelse motsvarande tillämpning när fråga uppkommer att överföra mark till samfällighet i utbyte mot andel i samfälligheten eller att annars överföra andel i samfällighet. När det gäller sådan samfällighet som avses i 6 kap. 1 § är innebörden av reglerna i 6 kap. 5 § att fastighet kan tillföras andel däri med eller utan avstående av mark till samfälligheten.

En förutsättning är att ändamålet, som samfälligheten är avsedd att tjäna, är av stadigvarande betydelse och att ändamålet inte bör tillgodoses på annat sätt. Däremot krävs ingen prövning av väsentlighetsvillkoret vid tillämpning av 6 kap. 5 § Detta eftersom ett sådant långtgående krav på frivillig medverkan vid bildandet av samfällighet beror på att den enskilde delägaren ofta har intresse av att gemenskapen inte utsträcks till en vidare krets med risk för minskat inflytande i samfälligheten. En sådan risk har inte bedömts föreligga vid överföringar av andelar i en samfällighet i en redan bildad samfällighet (prop., 1969:128 del B s. 530).

Rättsfall: Båtplats borde tillgodoses på annat sätt

MÖD 2014-12-08, F 2985-14 (MÖD 2014:50) (LM ref 14:19) Domstolen ansåg att det stadigvarande behovet av båtplats m.m. som andelsöverföringen syftade till att ordna borde tillgodoses på annat sätt, t.ex. genom avtal eller om möjligt genom andra förrättningsåtgärder.

Rättsfall: Inget ändamålsenligt fiske

HovR V Sv, 1983–02–10, UÖ 5 (LM ref 83:6). I förrättningen tilläts inte överföring av andelar i samfällda fiskevatten innebärande en ökning av antalet fastigheter med del i fisket. Ett ändamålsenligt utnyttjande av fisket kunde inte åstadkommas utan fiskevårdande åtgärder. Med hänsyn till antalet delägarfastigheter förutsatte sådana åtgärder en organiserad förvaltning. De aktuella fastigheterna var att anse som huvudsakligen skogsbruksfastigheter försedda med bostadshus. Med hänsyn därtill och till fiskets beskaffenhet kunde de samfällda fiskena inte heller anses stadigvarande bidra till ökad lämplighet från brukningssynpunkt hos de berörda fastigheterna.

Rättsfall: Utträde tilläts vid successiv avveckling

Svea HovR, 1979–12–28, UÖ 43 (LM ref 79:69). I förrättningen tilläts fastighet utträda ur samfällighet. Fastigheten erhöll samfällighetens markområde och lämnade i vederlag ett mindre markområde på annan plats. Förhållandet att andelstalen därigenom ökade för kvarvarande fastigheter, trots att samfälligheten inte kunde anses vara av stadigvarande betydelse för vissa av fastigheterna, ansågs inte utgöra hinder, eftersom parterna var ense om åtgärden och eftersom fastighetsbildningen fick ses som en tillåten successiv avveckling av samfälligheten. Fastighetsindelningen ansågs bli förbättrad och en mer ändamålsenlig indelning motverkades inte.

Enbart ändring av ägoområdet

Bestämmelsen i 6 kap. 5 § avser inte åtgärder som enbart innebär att det samfälliga ägoområdet ändras utan att rätten till delaktighet därvid påverkas. De allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. är uteslutande normerande för sådana åtgärder (prop. 1969:128 s. B 530). Jämför dock 6 kap. 6 och 7 §§ beträffande ersättning och förenklad handlägningsordning i vissa fall vid fastighetsreglering som berör samfälligheter.

Redovisning

När det gäller redovisningen i förrättningshandlingarna kan samfällighet vid marköverföring direkt betraktas som avträdare eller mottagare av överförd mark. Detta medför praktiska fördelar. Till samfällighet överfört område införlivas automatiskt med samfälligheten och de förvaltningsbestämmelser som gäller för denna blir tillämpliga beträffande marken utan särskilt beslut (prop. 1969:128 s. B 332).

Gemensamhetsskog

Fastighetsägare är skyldig att – mot erhållande av andel i befintlig sådan samfällighet – avstå mark till gemensamhetsskog under förutsättning att marken kunnat avsättas enligt 6 kap. 2 §, om en nybildning av samfälligheten i stället ägt rum. Andelen i gemensamhetsskogen bestäms i princip efter graderingsvärdet av den mark som avstås. För att skogsmark, som frivilligt ställs till förfogande, ska avsättas till befintlig gemensamhetsskog utan att förutsättningarna enligt 6 kap. 2 § föreligger, fordras inte medgivande från dem som redan är delägare, detta enligt 6 kap. 3 § andra stycket första meningen.

Andel i gemensamhetsskog kan överföras till fastighet även utan att denna avstår mot andelen svarande mark till samfälligheten. Eftersom en sådan åtgärd får anses innebära ett avsteg från 6 kap. 2 § tredje stycket, fordras emellertid samtycke av de berörda fastighetsägarna enligt 6 kap. 3 § andra stycket andra meningen (prop. 1969:128 s. B 530 f.).

Beträffande vad som gäller för häradsallmänning och allmänningsskogar i Norrland och Dalarna, se 1.3 Samfällighet och 5.1 Fastighetsregleringsåtgärder.

Överenskommelse mellan delägare som berörs av andelsöverföring

Överenskommelse om överföring av andel i samfällighet, som avses i 6 kap. 1 §, behöver enligt 6 kap. 5 § inte biträdas av delägare för vilken åtgärden inte medför ändrat andelstal. Sådan delägare är dock normalt sakägare vid andelsöverföringen (NJA 2023 s. 104 ”Lastageplatserna på Skaftölandet”). LM behöver således, oavsett om det finns en

överenskommelse mellan delägare som får ändrade andelstal eller inte, bedöma om övriga delägare är sakägare i förrättningen.

Rättsfall: Ytterligare deläggande fastigheter innebar hinder

MÖD 2014-12-08, F 2985–14 (MÖD 2014:50) (LM ref 14:19). MÖD ansåg att fastighetsägare, vars fastigheter var delägare i en samfällighet för vilka andelstalen inte ändrades, var sakägare vid en förrättning som rörde överföring av andelar mellan andra deläggande fastigheter trots bestämmelsen i 6 kap. 5 § FBL. Överföringen av andel i samfällighet för bl.a. båtplats hade inneburit en utökning av deläggarkretsen.

Rättsfall: Överföring av hel andel

HD, 2023-02-23, Ö 992-22 (NJA 2023 s. 14) ”Lastageplatserna på Skaftölandet”. HD ansåg att en delägare i en samfällighet normalt ska anses vara sakägare vid en fastighetsregleringsåtgärd som innebär överföring av andel i samfälligheten, även om den inte medför förändring av antalet deläggfastigheter eller andelstalet för dennes fastighet.

Även om HD:s uttalande ovan får anses vara en utgångspunkt, finns det emellertid tidigare praxis från MÖD där övriga delägare i samfälligheten inte betraktats som sakägare.

Rättsfall: Överföring hela andelar i onyttiga samfälligheter

MÖD, 2017-10-03, F 4610–17. Lm ref. 17:12. Ägare till fastighet, med andel i tre äldre samfälligheter som inte längre utnyttjades för sina ändamål, betraktades inte som sakägare när samtliga andelar i samfälligheterna som tillhörde en annan fastighet, överfördes till en tredje, medan den nu aktuella fastigheten behöll sina oförändrade. Samfälligheterna var bildade vid hemmansklyvning för ändamålen väg, källa och boställe för soldattorp överfördes till en annan fastighet.

I övrigt saknas rättspraxis eller andra rättskällor beträffande vad som skulle kunna utgöra exempel på skäl som innebär möjlighet att avvika från utgångspunkten. Bedömning får således ske utifrån den allmänna beskrivningen av sakägarbegreppet, nämligen att sakägare är den som saken angår på ett kvalificerat sätt.

Eftersom marksamfälligheter kan ha avsevärda skillnader i karaktär behöver LM vid bedömning av vilka som är sakägare i dessa situationer beakta omständigheter som tillsammans eller var för sig påverkar frågan.

Exempel på sådana omständigheter, sedda tillsammans eller var för sig, skulle kunna vara:

- Samfälligheter som regleras av särskild författning såsom häradsallmänningar och allmänningsskogar
- Samfälligheter som inte används för ett gemensamt ändamål och har ett ringa värde
- Delaktighetens storlek och fördelning
 - Förändringen är liten i förhållande till hela andelskretsen
- Ändamålet och nyttjandet av samfälligheten, om den t.ex. är av typen kollektiv nyttighet - dvs att tillgångens nyttjande inte kan inskränkas av andra.

Såvitt känt finns det inte några domar från högre rätt för vad som på motsvarande sätt gäller vid överföring av samfällighet genom annan typ av

fastighetsbildningsåtgärd, t.ex. fördelning av andelar i samfällighet vid avstyckning.

Eftersom åtgärdstypen inte förändrar effekterna för fastighetsägarnas ställning kan det anses rimligt att samma princip får gälla vid andelsöverföring även vid andra åtgärdstyper.

6 kap. 6 § Ersättning till delägare

6 § Överförs mark från en samfällighet eller upplåts eller ändras servitut i samfällad mark, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om det under förrättningen. Ersättning till en delägare ska dock fastställas utan yrkande när den kan antas överstiga tre procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gällde året innan förrättningen påbörjades. Ersättning ska alltid fastställas utan yrkande när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när i annat fall ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket ska utbetalas till någon som företräder delägarna. Lag (2010:1211).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

När mark överförs från en samfällighet eller om servitut upplåtes eller ändras i samfällad mark behöver inte alltid ersättning bestämmas. Servitutsupplåtelsen avser givetvis upplåtelse i de fastigheter som har del i samfälligheten.

Genom fastighetsreglering får mark överföras från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet (5 kap. 1 §). Samfällad mark kan bl.a. på detta sätt överföras till angränsande fastigheter. Antalet delägare i samfälligheter är ofta så stort att ersättningen till varje delägare oftast blir låg. Många samfälligheter har också lågt värde. Bestämmelsen i 6 kap. 6 § ger möjlighet att i vissa fall underlåta att besluta om ersättning när beloppen blir låga.

Onyttiga samfälligheter

FBL ger goda möjligheter att genom fastighetsreglering avveckla onyttiga samfälligheter på ett från fastighetsbildningssynpunkt lämpligt och enkelt sätt. Förekomsten av onyttiga samfälligheter innebär att fastighetsindelningen inte står i överensstämmelse med aktuella brukningsförhållanden och behov. Onyttiga samfälligheter är till olägenhet främst i tre avseenden.

1. De kan *hindra* att marken används på ett *ändamålsenligt* sätt.
2. De kan ge upphov till *oklara rättsförhållanden*.
3. De kan i samband med fastighetsbildningsåtgärder och i andra sammanhang vid planläggning och plangenomförande leda till mycket arbete för att utreda delaktigheten.

Anm.

När det gäller överföring av mark från onyttiga samfälligheter är avsikten med FBL enligt de uttalanden som gjordes vid lagens tillkomst att de förenklingar som tilläts enligt 1952 års sammanföringslag ska kunna tillämpas i motsvarande utsträckning enligt FBL. I samband med 1989 års ändringar i FBL befanns det vara angeläget att förenkla hanteringen av samfälligheterna i den löpande förrättningsverksamheten ytterligare i den mån rättssäkerheten inte äventyras. I detta syfte gjordes en precisering av värderekvisitet i 6 kap. 6 § och infördes möjlighet att tillämpa ett begränsat underrättelseförfarande enligt 6 kap. 7 §.

Av betydelse för avvecklingen av onyttiga marksamfälligheter är att *samfällighetsförening* har ställning som sakägare *i stället för* delägare (4 kap. 11 § fjärde stycket) och att samfällighetsförening kan ta *initiativ* till en

fastighetsreglering (5 kap. 3 § första stycket, jämför 5 kap. 5 § första stycket).

Anm.

Många samfälligheter har så lågt värde eller så många delägare att någon ersättning inte behöver fastställas utan yrkande. Som exempel nämns i motiven brunnar, stenrösen, linsänken, nätgistplatser, kolbottnar, smärre upplags- och lastageplatser, utbrutna täkter och mindre betydande landvinningar (prop. 1988/89:77 s. 41). Andra samfälligheter som ofta har låga markvärden är samfällda vägar och diken. Samfälld vägmark, som omfattar samma område som en gemensamhetsanläggning eller en allmän väg, bör regelmässigt kunna överföras till angränsande fastigheter, eftersom vägrätten då är tryggad på annat sätt och den underliggande samfälligheten i stort sett saknar självständigt värde.

Fastställande av ersättning

Om ersättning yrkas av delägare vid överföring av mark från samfällighet eller vid upplåtelse eller ändring av servitut i samfälld mark, ska ersättning alltid bestämmas. I annat fall ska enligt 6 kap. 6 § ersättning till ägare av fastighet med andel i samfällighet fastställas endast om andelen har ett värde som överstiger 3 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gällde året innan förrättningen påbörjades. Gällande prisbasbelopp för olika år finns t.ex. i lagboken efter det alfabetiska sakregistret i slutet.

Genom att föreskriva en värdegräns i fast penningvärde har lagstiftaren angett den värdenivå över vilken LM inte kan underlåta att fastställa ersättning till en delägarfastighet. Avsikten är att värdet av andelen ska kunna bedömas genom en överslagsmässig värdering, när man i enlighet med regeln i 6 kap. 6 § tar ställning till om ersättning ska fastställas eller inte.

Samfällighet förvaltd av samfällighetsförening

Ersättning ska alltid fastställas utan yrkande, när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. Finns annan förening eller förvaltare med särskilda befogenheter, ska ersättning alltid fastställas utan yrkande även vid obetydliga värden (se 5 kap. 17 § andra stycket).

Panträttsskydd

I princip gäller samma villkor för panträttsskyddet vid överföring av mark från samfällighet som vid annan marköverföring. När samfällighet endast har obetydligt värde, kan en oskadlighetsprövning göras med resultat att åtgärden är väsentligen utan betydelse för panträttshavarna. Sådan prövning kan göras utan någon undersökning av inteckningsförhållandena. Är samfälligheten så värdefull att en fastighets andel har ett värde som överstiger 3 % av basbeloppet och fastigheten är intecknad, ska ersättningsfrågan behandlas med tillämpning även av 5 kap. 16 § och 18 § andra stycket.

6 kap. 7 § Underrättelse i vissa fall

7 § Om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning enligt 6 § inte behöver fastställas utan yrkande, får underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen. Lag (1992:1212).

Ett förenklat förfarande får enligt 6 kap. 7 § användas, när ersättning enligt 6 kap. 6 § inte behöver fastställas utan yrkande.

Huvudregeln när det gäller kallelse till sammanträde är att samtliga kända sakägare ska kallas (4 kap. 18 § första stycket). Vid fastighetsreglering, som berör en samfällighet – och om 6 kap. 6 § är tillämplig – får emellertid ett förenklat förfarande användas under vissa förutsättningar. Förenklingen innebär att delägarna i samfälligheten inte behöver kallas. I stället lämnas underrättelse om förrättningsansökan till någon eller några av delägarna. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen (6 kap. 7 § jämförd med 4 kap. 18 § andra stycket).

Det förenklade förfarandet kan bli aktuellt endast i anslutning till tillämpning av 6 kap. 6 § och endast med avseende på samfällighetsdelägarna. Övriga sakägare underrättas enligt de vanliga reglerna.

Förutsättningar för det förenklade förfarandet

Förfarandet med begränsad underrättelse får tillämpas under följande förutsättningar:

1. Det måste vara uppenbart att ersättning för samfällad mark enligt 6 kap. 6 § inte behöver fastställas utan yrkande, dvs. att det handlar om andelar vilkas värden inte överstiger 3 % av ett basbelopp.

Enligt 6 kap. 6 § ska ersättning till delägare i samfällighet fastställas utan yrkande om andelen har ett värde som överstiger 3 % av det basbelopp som gällde året innan förrättningen påbörjades.

Förfarandet med begränsad underrättelse får tillämpas om det är uppenbart att ersättning enligt 6 kap. 6 § inte behöver fastställas utan yrkande. Kravet på uppenbarhet har ställts av hänsyn till rättssäkerheten. För att det förenklade förfarandet ska få användas fordras att det är uppenbart att *alla* andelarna har värden under den angivna värdegränsen.

2. Det måste vara fråga om en samfällighet som inte brukas av delägare för gemensamt ändamål.

Samfälligheten får inte brukas av delägare för gemensamt ändamål om begränsad underrättelse ska tillämpas. Vad som ska betraktas vara ett gemensamt ändamål kan vara något oklart i vissa fall. Om samfälligheten fortfarande brukas för sitt ursprungliga ändamål av delägare, är det tydligt att användning för gemensamt ändamål föreligger. Det torde härvid sakna betydelse hur många delägare som utnyttjar samfälligheten och med vilken eventuell överenskommelse delägarna emellan detta sker. Det *faktiska* brukandet är fullt tillräckligt.

Även i andra fall kan det vara fråga om gemensamt ändamål. För att ändamålet ska anses som gemensamt, förutsätts dock att samfälligheten är till nytta för flera delägare, även om den inte behöver vara till nytta för samtliga eller ens för ett flertal.

Anm.

Departementschefen anger i motiven också ytterligare ett fall som ska betraktas som gemensamt ändamål (prop. 1988/89:77 s. 97). Det som åsyftas är det fallet att delägarna mot ersättning har upplåtit nyttjanderätten till marken. Som exempel kan en samfäll lastageplats ha upplåtits mot ersättning till en båthamn utan anknytning till delägarfastigheterna. Däremot är det inte fråga om gemensamt ändamål om någon delägare eller annan utan formell upplåtelse eller utan vederlag brukar marken.

3. Samfälligheten får inte förvaltas av samfällighetsförening eller annan förvaltare med särskilda befogenheter.

Finns samfällighetsförening eller annan förvaltning med särskilda befogenheter, ska ersättning alltid fastställas utan yrkande (6 kap. 6 §). I sådant fall måste LM alltid pröva ersättningsfrågan. Förutsättningar för begränsad underrättelse är då inte för handen. Observera dock att – om samfällighetsförening finns – denna är sakägare i stället för delägarna (4 kap. 11 § fjärde stycket).

Tillämpning av det förenklade förfarandet

Vid tillämpning av det förenklade underrättelseförfarandet räcker det att underrättelse om förrättningsansökan lämnas till någon eller några av delägarna. Regeln lämnar utrymme för LM att bedöma om underrättelse ska sändas till *några* eller endast till *någon* av delägarna. Delägare, som utses till mottagare av underrättelse, får emellertid inte på annan grund vara sakägare i förrättningen. Denne får således inte ha intressen som kan stå mot övriga delägars. Detta är givetvis fallet om vederbörande äger en fastighet till vilken den samfällda marken ska överföras.

Valet av mottagare bör om möjligt göras så att uppgift om förrättningen får största möjliga spridning. En delägare bosatt på orten har i allmänhet förutsättningar att sprida uppgiften. Om flera delägare är bosatta på en annan ort, kan det vara lämpligt att sända underrättelse till någon av dem. Mottagare av den samfällda marken kan samtidigt i många fall förutsättas ge viss spridning på förrättningsorten om att förrättning pågår. Någon skyldighet för delägare, som är mottagare av marken, att underrätta andra delägare föreligger emellertid inte.

Underrättelse till delägare bör självfallet vara utformad så att den som tar emot underrättelsen kan förstå innebörden.

Den eller de sakägare som tar emot underrättelsen får inte härigenom någon särställning i förhållande till övriga delägare. Även de som inte underrättats om förrättningen är således sakägare och får föra talan för sin andel i samfälligheten. De som underrättats får inte på denna grund någon rätt att föra talan för övriga delägare. För detta krävs fullmakt i vanlig ordning.

En delägare ska delges kallelse till första sammanträdet (4 kap. 18 §) och delges ansökningshandlingar (4 kap. 15 §), om denne efter en underrättelse i enlighet med 6 kap. 7 § markerat ett intresse i saken. Intresset kan markeras genom skrivelse, telefonkontakt eller begäran på annat sätt.

7 KAP. SÄRSKILT OM SERVITUT M.M.

Servitut är i princip ett *rättsförhållande* mellan *fastigheter*. De grundläggande bestämmelserna om servitutsbildning finns i 14 kap. 1 § JB. I denna bestämmelse regleras *servitutsrekvisiten*. Dessa behandlas utförligt i [Handbok JB 14.1 Servitutsrekvisiten](#) och är i princip tillämpliga vid all servitutsbildning (prop. 1969:128 del B s. 541). Servitutsbegreppet är detsamma i JB som i annan lagstiftning.

Ett servitut kan upplåtas på privaträttslig väg, s.k. *avtalsservitut*. Ett servitut kan också upplåtas av myndigheter och domstolar, s.k. *officialservitut*. De vanligaste officialservituten är servitut upplåtna enligt FBL eller AL. Dessutom kan servitut upplåtas bl.a. av MMD enligt MB och ExprL. Vidare kan officialservitut för vissa särskilda ändamål – stängsel- och betesfrågor – bildas vid syneförrättning enligt lagen om ägofred.

Fastighetsbildningsservitut bildas genom fastighetsreglering (7 kap. 1 §), antingen som en *fristående* åtgärd eller i samband med *annan* fastighetsreglering. Servitut kan även bildas genom *avstyckning* (10 kap. 5 § första stycket) eller *klyvning* (11 kap. 6 § första stycket). I dessa fall äger bestämmelserna om servitutsbildning genom fastighetsreglering i 7 kap. motsvarande tillämpning i fråga om styckningsdelarna eller klyvningslotterna. Servitutsbildning på andra fastigheter än styckningsdelarna eller klyvningslotterna kan däremot inte ske inom ramen för avstyckning eller klyvning. Om behov av servitutsbildning på annan fastighet uppstår till förmån för styckningsdel, kan detta dock göras genom en kombination av avstyckning och fastighetsreglering. För servitutsbildning enligt FBL gäller – förutom 7 kap. – även villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. och de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. För handläggningen finns bestämmelser i 4 kap.

FBL innehåller inga detaljbestämmelser om för vilka ändamål servitut får bildas. Det är de grundläggande servitutsrekvisiten i JB i kombination med bestämmelserna om servitutsbildning i FBL som avgör vilka servitut som är möjliga att bilda i det enskilda fallet.

Kapitlets disposition

Enligt 7 kap. 1 § ska servitut, som bildas genom fastighetsreglering, vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. I 7 kap. 2 § finns *begränsningar* i möjligheterna till servitutsbildning enligt FBL, som framför allt anger avgränsningen mot servitutsbildning enligt annan lagstiftning.

Kapitlet innehåller även bestämmelser om ändring och upphävande av servitut (7 kap. 3–9 §§).

Servitut får även bildas, ändras eller upphävas utan särskild ansökan, om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och företas i samband med denna (7 kap. 10 §).

Uppkommer i samband med fastighetsreglering fråga om att bilda, ändra eller upphäva ledningsrätt, får LM förordna om prövning enligt LL (7 kap. 11 §).

Dessutom finns bestämmelser om fördelning (*disponering*) av servitut vid fastighetsreglering, som innebär marköverföring från en fastighet till en annan (7 kap. 12 §).

Vidare finns en bestämmelse som innebär att LM kan förordna att ett avtalsservitut ska bestå i mark som frångår en fastighet, om rättigheten annars skulle upphöra att gälla till följd av 7 kap. 29 § andra stycket JB (7 kap. 13 §).

Slutligen finns bestämmelser om överföring av fastighetstillbehör (7 kap. 14 §).

Skillnader mellan avtalsservitut och officialservitut

För fastighetsbildningsservitut följer av 7 kap. 1 § att principen om *nettonytta* alltid ska vara uppfylld i det *enskilda* fallet. För avtalsservitut krävs däremot inte att den positiva nettoeffekten ska vara uppfylld i det enskilda fallet utan det är tillräckligt att upplåtelsen typiskt sett uppfyller kraven på positiv nettoeffekt. Att servitutet typiskt sett ska uppfylla kraven på positiv nettoeffekt har bl.a. att göra med de möjligheter till ändring och upphävande av avtalsservitut som finns i 7 kap. (se [7.3 Ändring och upphävande av servitut](#)). Ett *civilrättsligt krav* på att denna princip alltid måste vara uppfylld redan från början skulle innebära att man vid förrättning avseende ändring kunde tvingas konstatera att något servitut inte föreligger. En ändring skulle då inte kunna ske. Det har ansetts mera ändamålsenligt att i dylika fall göra det möjligt att vid förrättning kunna vidta de justeringar i fråga om servitutets innehåll, som fordras, för att principen om nettonytta ska anses vara uppfylld (prop. 1970:20 del B s. 576–577).

Ett servitut måste i princip vara *fastighetsanknutet*, alltså ett rättsförhållande mellan fastigheter. Denna princip gäller fullt ut beträffande servitut som bildas enligt FBL. Enligt JB kan däremot gruvegendom vara härskande i ett servitutsförhållande (14 kap. 2 § JB). Dessutom kan tomträtt vara såväl härskande som tjänande (13 kap. 1 § andra stycket JB). Reglerna om ändring och upphävande av servitut i FBL äger tillämpning även på avtalsservitut. Bestämmelserna om ändring och upphävande kan – till skillnad mot reglerna om bildande – därför tillämpas även på servitut upplåtet i tomträtt och till förmån för tomträtt och gruva. Detta framgår av 14 kap. 14 § JB. Vid ändring eller upphävande av servitut i tomträtt behandlas därvid tomträten på samma sätt som tjänande fastighet. Vid åtgärder som berör servitut till förmån för tomträtt eller gruva behandlas dessa på samma sätt som härskande (se prop. 1970:20 del A s. 411).

Servitut kan som utgångspunkt inte upplåtas i fastighets *andel* i samfällad mark (7 kap. 9 § JB). Ett undantag från detta finns i 10 kap. 5 § andra stycket FBL. Vid avstyckning kan servitut upplåtas i stamfastighetens andel i samfällad väg.

7 kap. 1 § Bildande av servitut

1 § Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning.

Vid detta bedömande ska hänsyn inte tas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet inte innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut får inte bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut ska gälla endast så länge ändamålet inte tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

För bildande av servitut som det har meddelats bestämmelser om i en detaljplan gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §.

Lag (2010:1003).

7.1.1 Väsentlighetsvillkoret

Innebörden av väsentlighetsvillkoret

Som villkor för servitutsbildning enligt 7 kap. 1 § första stycket *första* meningen gäller att servitutet ska vara av *väsentlig betydelse* för fastighets ändamålsenliga användning. Frågan om ett servitut är av väsentlig betydelse för en fastighet ska alltså göras med utgångspunkt i den härskande fastighetens ändamål. För att kravet på väsentlighet ska vara uppfyllt krävs inte att servitutet är oundgängligt för den härskande fastighetens funktion. Även om fastigheten redan är lämplig för sitt ändamål kan således en komplettering tillgodoses genom servitutsbildning om det är fråga om en objektivt värdefull tillgång för fastigheten. I regel torde villkoret praktiskt sett innebära ett krav på att servitutet ska ha ett *positivt* värde av viss storleksordning. Villkoret innebär en skärpning av kraven i JB och det allmänna kravet i 5 kap. 4 § att fastighetsreglering ska medföra lämpligare fastighetsindelning eller eljest mera ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna därav ska uppväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna (båtnadsvillkoret). Prövningen av väsentlighetsvillkoret sker för den härskande fastigheten och ingen hänsyn tas till den belastade fastighetens lämplighet, till skillnad från den prövning av lämpligare fastighetsindelning som sker vid båtnadsprövningen enligt 5 kap. 4 §.

Kravet på väsentlig betydelse syftar bl.a. till att skydda den enskilde fastighetsägaren mot att tvingas delta i ett servitutsförhållande om inte åtgärden är av mer väsentlig betydelse för en annan fastighet (prop. 1969:128 s. B 545). Inte heller för det fall att ägaren av den tjänande fastigheten medger servitutsbildningen kan kravet på väsentlig betydelse efterges, detta för att undvika att onödiga och tämligen betydelselösa servitut bildas där fastighetsägare hamnar i onödiga gemensamhetsförhållanden. Väsentlighetsvillkoret ska tillämpas restriktivt och utgångspunkten vid bedömningen är att en fastighets behov i första hand ska lösas inom den egna fastigheten (MÖD 2017:58).

I fråga om servitut som inte uppfyller kravet på väsentlig betydelse hänvisas till möjligheten att träffa avtal om servitut och låta detta vinna *sakrättsligt* skydd genom *inskrivning*, såvida servitutsrekvisiten i 14 kap. 1 § JB är uppfyllda.

Enligt första stycket *andra* meningen gäller att förekomsten av *avtalsservitut* eller liknande rättighet, som utan särskild prövning kan bringas att upphöra, inte ska beaktas vid bedömningen av huruvida servitutsbildningen är av

väsentlig betydelse (prop. 1969:128 s. B545 f.). Detta är även motiverat av att avtalsservitut även av andra anledningar kan komma att upphöra att gälla (se 7.3 Ändring och upphävande av servitut).

Kraven på positiv nettoeffekt och väsentlig betydelse är *tvingande* och gäller därför såväl i tvångssituationer som vid frivilliga uppgörelser.

Rättsfall: Hamnändamål kräver sjösäkerhet

HD 1991-03-01 Ö 948/89 (LM ref 91:10). Tillskapande av servitut för sjömärke i vattenområde för att säkra sjösäkerheten var av väsentlig betydelse för fastighet i detaljplan med användning hamnändamål.

Rättsfall: Öbo behöver brygga

Svea HovR, 1984–10–12, UÖ 20 (LM ref 84:77) I målet ansågs en fastighet belägen på en ö ha behov av att bygga båthus och brygga på en viss fastighet för att använda bl.a. vid fiske. Fastigheten användes som fast bostad och fisket ansågs behövt som tillskott till försörjningen för dem som bodde där. Av betydelse för utgången var också att ön saknade broförbindelse.

Rättsfall Travfastighet behöver travbana

Svea HovR, 1990-03-07, UÖ 3 (LM ref 90:6) Vägsservitut till förmån för ett stuteri för träning och motion av hästar ansågs uppfylla väsentlighetsvillkoret. Stuteriverksamheten hade bedrivits i många år. Någon alternativ befintlig väg utanför fastigheten, som lämpade sig för ändamålet, fanns inte. Att anlägga en väg inom fastigheten hade inneburit ett mycket stort ekonomiskt åtagande.

Rättsfall: Lösning fanns på egen fastighet

MÖD, 2017-11-13, F 1474-17, (LM ref 17:14), (MÖD 2017:58). MÖD bedömde att det saknades förutsättningar för att bilda servitut för brandtrappa på grannfastighet eftersom det genom en annan lägenhetsindelning gått att utnyttja möjligheten att inreda vinden enligt detaljplanen utan att behöva ta annan fastighet i anspråk.

Fiskeservitut

Fiskeservitut kan bildas genom *privat* rättshandling (se prop. 1970:20 s. B 730). Av förarbetena till FBL framgår att något hinder att bilda *fiskeservitut* genom fastighetsbildningsförrättning inte föreligger (prop. 1969:128 s. B 172). För att fiskeservitut ska få bildas måste dock reglerna i 3 kap. 8 § till skydd för fiskevården vara uppfyllda. Skyddsreglerna för fiskevården avser alla former av fastighetsbildningsåtgärder, som kan innebära uppdelning av fiske, även bildande av fiskeservitut. Dessutom ställs samma villkor som i allmänhet gäller för att servitut ska kunna tillskapas vid fastighetsbildningsförrättning.

I förarbetena till FBL har särskilt framhållits att tillskapandet av fiskeservitut kan väntas komma i fråga främst i samband med bildande av *fritidsfastigheter*. Man har därvid klart uttalat att möjlighet att tillgodose sportfisket genom sådan servitutsbildning föreligger, om detta är förenligt med skyddsreglerna för fiskevården. Vidare har sagts att rätten att fiska ska kunna *begränsas* på så sätt att endast visst slag av fisk får fångas eller vissa angivna redskap användas (prop. 1969:128 s. B167 f., 1105 och 1157 f., se även 3.8 Skydd för fiskevården).

Rättsfall Inskrivning av servitut för fritidsfiske

NJA 1976 s. 242 (LM ref 76:53) Inskrivning av fiskerätt godtogs som servitut till förmån för fritidsfastighet. Fastigheten var bebyggd med en

mindre sportstuga och byggnaden hade tillkommit uteslutande för att tjäna som bas för fiske. Den ansågs inte ha annan användning.

LMV yttrade sig i detta rättsfall (dnr 321-258-74). I yttrandet framhölls att – vid upplåtelse av rättigheter av detta slag – krav på grannskap undantagslöst måste upprätthållas. Det framhålls också att servitut för fritidsfiske måste knytas till fastighet som begagnas för bostadsändamål.

Redovisning av beslut om servitut

Det är nödvändigt att ett servitutsbeslut får ett fullständigt innehåll och en noggrann utformning, varvid i allmänhet visst område för servitutets utövning bör anges och dess gränser närmare fixeras (prop. 1969:128 s. B 546).

Med hänsyn till att den redovisning som görs i fastighetsbildningsbeslutet bl.a. ska ligga till grund för registreringen, är det viktigt att det tydligt framgår vad servitutet avser och vilka fastigheter som servitutet gäller till förmån för respektive belastar. Detta är också viktigt för att tillgodose sakägarnas behov och för att undvika framtida tvister. Vid denna redovisning ska inte lagtextens begrepp härskande och tjänande användas utan servitutskatalogens terminologi *förmånsfastighet* och *belastad fastighet*.

Rättsfall Oklar redovisning

HovR V Sv, 1978–06–16, UÖ 64 (LM ref 78:60) Vid avstyckning ansågs en anteckning i protokollet om rätt till utfartsväg för de avstyckade fastigheterna inte kunde betraktas som vägservitut. Redovisningen hade inte skett i formellt riktig ordning genom anteckning på kartan. Anteckningen ansågs i stället ha den innebörden att den var en upplysning att fastigheterna redan hade tillgång till nödvändiga vägar och att utfartsfrågan skulle lösas slutligt när stadsplanen fastställdes.

Huruvida servitut är lokaliserat eller olokaliserat kan ha stor betydelse i fråga om hantering av rättigheten vid senare fastighetsbildning. Område för utövande av servitut ska, då detta är möjligt, anges med klara gränser i fastighetsbildningsbeslutet. Gränserna för ett servituts utövningsområde kan ibland på samma sätt som fastighetsgräns behöva utstakas och utmärkas (se 4.27 Gränsåtgärder). Om utövningsområdet inte klart kan anges vid fastighetsbildningen men avsikten är att endast en begränsad del av den tjänande fastigheten ska belastas, bör det framgå av fastighetsbildningsbeslutet att den blivande faktiska lokaliseringen är avsedd att vara en rättslig lokalisering.

7.1.2 Underhållsskyldighet m.m.

Positiva prestationer

Förbud

Ett servitut får i princip inte innefatta förpliktelse för den tjänande fastighetens ägare att fullgöra positiva prestationer, t.ex. skyldighet att anlägga väg eller att svara för driften av sådan anläggning. Det är givetvis av stor vikt att begränsningarna i möjligheterna att med *sakrättslig* verkan ålägga fastighet skyldighet av ifrågavarande slag noga iakttas.

Undantag

I 14 kap. 1 § andra stycket JB görs undantag på så sätt att den tjänande fastighetens ägare kan åta sig att underhålla på fastigheten befintlig väg, byggnad eller anläggning som fordras för servitutets begagnande enligt överenskommelse i servitutsavtal.

En motsvarande ordning gäller enligt 7 kap. 1 § andra stycket *första* meningen. Enligt denna bestämmelse kan ägarna av de härskande och tjänande fastigheterna ingå överenskommelse om att underhållsfrågan ska ordnas genom den tjänande fastighetens försorg. Hinder möter då inte att i fastighetsbildningsbeslutet ta in denna överenskommelse (prop. 1969:128 s. B 546). Med hänsyn till efterkommande ägare är det nödvändigt att eventuell underhållsskyldighet klart framgår av fastighetsbildningsbeslutet.

I överenskommelsen kan man göra en uppdelning av ansvaret för underhållet genom att den tjänande fastigheten åtar sig vissa bestämda delar av underhållet, t.ex. underhållet av viss vägsträcka.

Om det finns behov av en fördelning av underhållsskyldigheten bör sökanden rekommenderas att i stället begära att anläggningen inrättas som gemensamhetsanläggning. På så sätt kan också ansvaret för driften regleras vilket inte är möjligt att göra i en servitutsupplåtelse.

Tillfälliga servitut m.m.

Tillfälliga servitut

Enligt 7 kap. 1 § andra stycket *andra* meningen gäller att fastighetsbildningsservitut inte får tillskapas för *viss tid* eller göras beroende av *villkor*. Möjligheten är emellertid inte utesluten att vid bildandet av fastighetsbildningsservitut enligt *tredje* meningen föreskriva att rättigheten ska gälla endast så länge ändamålet därmed inte tillgodosetts på *annat* sätt. En sådan bestämmelse får praktisk betydelse i sådana fall, där ett vägbehov omedelbart måste tillgodoses genom servitutsbildning. Det måste då stå klart att vägfrågan tämligen snart kommer att lösas i annan ordning, t.ex. genom anläggandet av allmän väg eller genom att gemensamhetsanläggning anordnas. Denna möjlighet finns för att man inte ska behöva upphäva servitutet vid särskild förrättning (prop. 1969:128 s. B 546).

Eftersom det ibland kan bli svårt att avgöra om ett tillfälligt servitut ska anses ha upphört, bör föreskriften enligt motiven tillämpas med viss återhållsamhet. Endast i de fall då det vid förrättningstillfället framstår som klart att behovet av servitut är *kortvarigt*, bör denna lösning väljas (prop. 1969:128 s. B 549).

Tidsbegränsade servitut

Servitut som bildas enligt FBL får inte tidsbegränsas. Om behov föreligger att bilda servitut för viss tid, kan detta ske genom avtal enligt JB. Behov av tidsbegränsat servitut kan också tillgodoses genom AL.

Villkorade servitut

Att vid tillämpningen av FBL bestämma ersättning för servitut i form av periodisk ersättning – t.ex. årlig avgift – är inte tillåtet. Om servituts giltighet avses vara beroende av att årlig avgift betalas, är servitutet villkorligt och får då inte bildas enligt FBL. Oavsett om avgiften är ett

villkor eller inte så strider konstruktionen med årligt avgift mot FBL:s ersättningsregler.

Behov av att upplåta servitut mot periodisk ersättning kan i huvudsak tillgodoses genom servitutsavtal (14 kap. JB) med möjlighet att stärka servitutets skydd genom inskrivning. Servitutet blir då i princip beroende av att vederlaget betalas i rätt tid. Ägaren till den tjänande fastigheten har enligt 14 kap. 9 § JB rätt att häva servitut, om vederlaget inte betalas inom en månad efter förfallodagen.

Rättsfall Tillfälligt servitut blev förtida tillträde

HovR Ö Norrl, 1986-06-06, UÖ 2079 (LM ref 86:17) FBM bildade ett tillfälligt servitut och förordnade om förtida tillträde för att en fastighetsägare skulle få tillgång till erforderlig mark för uppställning av redskap. Tillfälliga servitut ansågs inte kunna användas för att lösa problem för tiden intill det beslutet vunnit laga kraft. Beslutet upphävdes och i stället förordnades om förtida tillträde till ett begränsat markområde.

7.1.3 Bildande av servitut inom detaljplan

I en detaljplan kan meddelas fastighetsindelningsbestämmelser om servitut (4 kap. 18 § PBL). I den mån det behövs för att underlätta plangenomförandet kan i detaljplanen anges vilka servitut som ska bildas, ändras eller upphävas. När detaljplanen ska ge bestämmelser om servitut, ska de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § tillämpas (4 kap. 18 § andra stycket PBL).

Någon formell prövning av 7 kap. 1 § första stycket och 5 kap. 8 § görs däremot inte i planärendet. Enligt förarbetena till PBL (prop. 1985/86:90 s. 154) bör det dock inte kunna komma i fråga att 7 kap. 1 § första stycket eller 5 kap. 8 § leder till att servitutet i enlighet med detaljplanen inte kan bildas. Vid förrättningen gäller därför inte dessa bestämmelser vid bildandet av ett sådant servitut.

För ändring och upphävande av servitut om vilka bestämmelser har meddelats i en detaljplan finns regler i 7 kap. 6 § andra stycket.

7 kap. 2 § Förbud mot servitut enligt FBL

2 § Servitut som avser skogsfång eller rätt att dra fram ledning eller annan anordning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) får inte bildas genom fastighetsreglering. Servitut som avser vattenverksamhet och kan upplåtas med stöd av 28 kap. 10 § miljöbalken får bildas genom fastighetsreglering endast om tillstånd till verksamheten har meddelats enligt vattenlagen (1983:291) eller miljöbalken eller om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom verksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Andra servitut till förmån för vattenverksamhet som kan upplåtas enligt miljöbalken får inte bildas genom fastighetsreglering. Servitut, som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning i andra fall än som anges i första och andra styckena, får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. Lag (2006:41).

Sammanställning

I 7 kap. 2 § finns vissa begränsningar i möjligheterna att bilda servitut. Servitut avseende skogsfång eller rätt att dra ledning enligt LL får inte bildas genom fastighetsreglering. Inte heller får servitut till förmån för vattenverksamhet bildas genom fastighetsreglering, när servitut kan bildas enligt MB. Detta gäller med undantag för servitut enligt 28 kap. 10 § MB under vissa förutsättningar. Om servitut kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning i andra fall än som nyss angavs, får servitut genom fastighetsreglering bildas endast om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. Bestämmelsen syftar främst på AL.

Rättighet	Kan bildas fristående med stöd av FBL	Kan bildas vid annan åtgärd med stöd av FBL	Anmärkning
Skogsfångsservitut (2 § 1 st.)	Nej	Nej	Kan bildas enl. 15 § 2 st FBLP
Servitut för ledning (2 § 1 st.)	Nej	Nej	Kan bildas för enstaka fastigheters husbehov (jmf. 2 § LL)
MB-servitut enligt 28:10 (2 § 2 st.)	Ja	Ja	Under förutsättning att tillstånd till verksamheten har meddelats enligt VL eller MB eller om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas.
Övriga MB-servitut till förmån för vattenverksamhet (2 § 2 st.)	Nej	Nej	
AL-servitut (t.ex. för väg) (2 § 3 st.)	Nej	Ja	

7.2.1 Skogsfång och ledningar

Skogsfångsservitut

Förbud

Skogsfångs- och mulbetesservitut kan inte bildas genom privata avtal (14 kap. 4 § JB). Servitut som innefattar rätt till skogsfång har åtminstone tidigare i stor utsträckning upplåtits inom vissa delar av landet. Dessa servitut anses ha medfört betydande olägenheter, särskilt med hänsyn till skogsvården. Särskilda regler finns därför i syfte att på ett effektivt sätt främja avvecklingen av dessa servitut (15 § första stycket FBLP). Dessutom finns ett uttryckligt förbud mot att genom fastighetsreglering tillskapa nya skogsfångsservitut i 7 kap. 2 § första stycket (prop. 1969:128 s. B 549).

Motsvarande förbud att bilda betesservitut finns däremot inte.

Undantag

Från denna regel finns ett undantag. Om mark, som frångår en fastighet vid fastighetsreglering, är belastad med servitut avseende rätt att ta ved, får nytt servitut bildas för motsvarande rätt, om den härskande fastigheten används som permanentbostad (15 § andra stycket FBLP). Avsikten med denna bestämmelse är att ge möjligheter att bibehålla ett sådant servitut som har betydelse för fastighetens bränsleförsörjning.

Ledningar enligt ledningsrättslagen

Servitut avseende ledning för vilken officialrättighet kan upplåtas enligt ledningsrättslagen får inte bildas genom fastighetsreglering.

De ledningar som LL ska tillämpas på finns uppräknade i 2 § LL. Gemensamt för dessa ledningar är att de ska tillgodose olika former av *allmänna* behov. LL är därför inte tillämplig på VA-ledningar för *enstaka fastighets husbehov*. Ledningsrätt för sådana ledningar får därför inte bildas, varför servitutsupplåtelse enligt FBL kan ske. Det är då fråga om ledningar som tillgodoser *enskilda* behov.

I det fall behovet av rätt till ledningar gäller flera enskilda fastigheter, bör gemensamhetsanläggning inrättas med stöd av AL. Om fråga uppkommer om rättighetsupplåtelse för flera fastigheter som fristående åtgärd ska AL tillämpas (se 7.2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning).

Om det i samband med fastighetsreglering uppkommer behov av att bilda, ändra eller upphäva ledningsrätt, får LM förordna om prövning enligt LL (se 7.11 Ledningsrättsåtgärd).

7.2.2 Servitut enligt miljöbalken

I 7 kap. 2 § andra stycket finns en inskränkning i rätten att genom fastighetsreglering tillskapa servitut till förmån för vattenverksamhet, som kan bildas enligt MB. Detta beror på att det ansetts önskvärt att man bör sträva efter största möjliga enhetlighet med avseende på de materiella förutsättningarna att bilda servitut för att tillgodose samma eller likartade ändamål. Inskränkningen gäller, under vissa förutsättningar emellertid inte sådana servitut som kan tillskapas enligt 28 kap. 10 § MB.

Särskilda tvångsrätter

I 28 kap. 10 § MB finns bestämmelser om vissa s.k. särskilda tvångsrätter, som kan beslutas av MD i samband med vattenverksamhet.

För att vattenverksamhet ska kunna genomföras, är det ofta nödvändigt att den som ska utföra verksamheten får möjlighet att utföra anläggningar eller åtgärder på fastigheter som tillhör någon annan. I 28 kap. 10 § första stycket MB finns bestämmelser som tillgodoser detta behov för vissa typer av vattenföretag.

MB-servitut genom fastighetsreglering

Servitut som kan bildas enligt 28 kap. 10 § MB

De tvångsrätter som tillskapas med stöd av 28 kap. 10 § första stycket MB kan betecknas som servitutsrättigheter, även om de inte gäller till förmån för vissa fastigheter utan i stället till förmån för vattenverksamheten som sådan.

I 7 kap. 2 § andra stycket stadgas att servitut som avser vattenverksamhet och kan upplåtas enligt 28 kap. 10 § MB, får bildas genom fastighetsreglering endast

1. om tillstånd till verksamheten har meddelats enligt VL eller MB eller
2. om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom verksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Med den sistnämnda punkten åsyftas sådana fall som – enligt reglerna om tillståndsplikt i MB – inte kräver tillstånd. Huvudregeln om vilka vattenverksamheter som inte kräver tillstånd (11 kap. 12 § första stycket MB) är nämligen utformad på precis samma sätt.

Så snart någon tveksamhet råder om tillståndsplikten, bör LM hänvisa sökanden att begära tillstånd till vattenverksamheten, varvid tvångsrätt kan beslutas av MD.

Andra servitut till förmån för vattenverksamhet som kan upplåtas enligt MB får inte bildas genom fastighetsreglering.

Förutsättningen för servitutsbildning enligt FBL är alltså, förutom att det ska vara fråga om servitutsåtgärder som avses i 28 kap. 10 § MB, att tillstånd till vattenverksamhet enligt MB antingen har meddelats eller inte behöver inhämtas. En anmälan om vattenverksamhet som godkänts och som inlämnats i förrättningen kan inte likställas med ett tillstånd enligt MB. Kravet på att bilda ett servitut enligt 7 kap. 2 § FBL är därmed högre ställt än att det skulle räcka med att verksamhetsutövaren har anmält sin verksamhet och fått rätt att bedriva den. LM har därför att ställa krav på en verksamhetsutövare som söker servitut enligt 7 kap 2 § att också inkomma med ett tillstånd för verksamheten när det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom företagets inverkan på vattenförhållandena.

Rättsfall: Anmälan inte likställt med tillstånd

MÖD, 2024-06-12, F 12642-23 (MÖD 2024:26). Fastighetsreglering avseende bildande av servitut för vattentäkt. MÖD ansåg inte att en godkänd

anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. MB kunde anses uppfylla kravet på tillstånd enligt 7 kap. 2 § andra stycket FBL. I detta fall, då det inte heller var uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen kunde skadas genom vattenverksamheten, ansåg MÖD att det saknades förutsättningar att bilda servitut med stöd av bestämmelsen i 7 kap. 2 §.

Fastighetsreglering i stället för beslut enligt MB

Fastighetsreglering enligt FBL torde normalt vara ett snabbare och enklare förfarande att bilda servitut än ett förfarande vid MD, när åtgärden inte sker i samband med tillståndsprövningen av vattenverksamheten. Ett servitut, som bildas vid fastighetsreglering, gäller också utan vidare mot ny ägare av den tjänande fastigheten. Detta är också fallet när ett servitut tillskapas genom MD:s dom i ett *ansökningsmål*. Denna verkan inträder däremot *inte* när ett servitut tillskapas genom en dom i ett *stämningsmål* efter ansökan enligt 7 kap. 2 § 6 LVV (jämför Strömberg, s. 121 ff.).

I fråga om markavvattning torde det i många fall vara uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom inverkan på vattenförhållandena. I andra fall torde emellertid detta inte vara uppenbart. En praktisk utgångspunkt för en bedömning kan vara att *andra markavvattningsverksamheter än sådana som enbart avser dikning vanligen är tillståndspliktiga* till följd av den nyss berörda huvudregeln och att – utan föregående tillstånd enligt MB – servitut enligt FBL inte kan bildas för sådana företag.

Miljöbalksservitut får bildas enligt FBL inte bara i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd utan också som *fristående* åtgärd. I detta avseende är alltså möjligheterna att bilda miljöbalksservitut med tillämpning av FBL mera vidsträckta än möjligheterna att enligt FBL bilda sådana servitut som avses i AL. Servitut som kan bildas enligt AL får nämligen bildas med tillämpning av FBL enbart i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd (se 7.2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning).

Situationer där FBL kan utnyttjas för att tillskapa särskilda tvångsrätter som fristående åtgärder är fall där *komplettering* av vattendom behövs. Avser komplettering av vattenföretag servitutsbildning för rätt till väg, kan denna alltså ske som fristående fastighetsbildningsåtgärd. Inget hindrar dock att servitutet i stället inrättas med tillämpning av AL vilket i många fall kan vara att föredra.

För vissa vattenverksamheter krävs tillstånd enligt MB eller LVV, som kan meddelas först sedan företagaren visat att denne har *rådighet* över berört område. Denna rådighet kan då inte tillskapas enligt MB eller LVV men i många fall i stället med tillämpning av annan lagstiftning, t.ex. LL, AL eller FBL.

Vattenverksamhet

Tvångsrätt enligt 28 kap. 10 § första stycket MB kan upplåtas endast för vissa typer av vattenverksamhet. Dessa verksamheter och sådan som avses i 2 kap. 5 § första stycket LVV anges i det följande. Exempel anges härvid på situationer, anläggningar eller åtgärder, där servitutsbildning genom fastighetsreglering kan bli aktuell.

Med servitut till förmån för en vattenverksamhet bör förstås servitut till förmån för den fastighet eller krets av fastigheter till vilken verksamheten är knuten.

1. Vattenverksamhet som utförs av staten, kommuner eller vattenförbund och som är önskvärda från hälso- eller miljösynpunkt eller som främjar fisket.

2. Vattenverksamhet för att motverka förorening genom avloppsvatten.

För denna typ av verksamhet blir servitutsupplåtelse med stöd av FBL knappast aktuell.

3. Vattenverksamhet som avser tillgodogörande av yt- eller grundvatten.

Tvångsrätter för inte tillståndspliktiga bevakningsföretag kan i sin helhet komma att bildas genom fastighetsreglering. Komplettering av tidigare beslut av bl.a. MB kan bli aktuell, t.ex. med servitut för väg, ledning för överföring av vatten, pumpanläggning m.m.

4. Vattenreglering.

Sådana verksamheter torde alltid vara tillståndspliktiga. Fastighetsbildningsservitut för mindre kompletterande anläggningar kan bli aktuella (väg, ledning för överföring av vatten, utrymme för maskinell utrustning m.m.).

5. Vattenverksamhet som avser allmän farled eller allmän hamn.

Komplettering med servitut för väg kan förekomma.

6. Markavvattning.

Servitut för markavvattning kan bildas genom fastighetsreglering, t.ex. rätt att ta upp dike på annans mark eller att leda vatten till annans dike.

Markavvattningsverksamhet kan i vissa fall tillskapas av LM enligt reglerna om gemensamt arbete (se 9.1 Förutsättningar för gemensamt arbete).

7. Vattenverksamhet enligt 2 kap. 5 § första stycket LVV.

Sådana verksamheter kan bl.a. avse naturvårdande eller miljöförbättrande åtgärder. Endast kompletteringar kan bli aktuella genom fastighetsreglering.

Servitut som endast kan upplåtas enligt MB

Här redovisas några exempel på servitutsrättigheter som kan tillskapas endast enligt MB.

- Rätt att använda annans anläggning i vatten (28 kap. 12 §).
- Fiskeförbud (28 kap. 13 §).

Enligt 7 kap. 2 § andra stycket kan inte något av de uppräknade servituten bildas enligt FBL. Detta gäller såväl som fristående åtgärd som i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd.

7.2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning

I samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd har möjligheterna att bilda sådana servitut som avses i AL enligt FBL gjorts vidsträckta, eftersom detta ger praktiska fördelar. De servitut som det här gäller är servitut som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning enligt andra lagar än LL och MB (7 kap. 2 § tredje stycket). Om alltså åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna kan servitut bildas enligt FBL, även om detta också kan inrättas med stöd av t.ex. AL.

När fråga uppkommer om att bilda servitut som fristående åtgärd har det inte ansetts finnas anledning att bryta gällande regler inom andra lagars tillämpningsområden. Servitut, som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning enligt annan lag, får därför inte bildas genom fastighetsreglering som *fristående* åtgärd. Den lag som främst berörs är AL. Denna kommenteras särskilt nedan.

Servitut som bildas genom *expropriation* eller liknande kommer till genom *dom* och inte efter prövning vid särskild förrättning. Att servitut kan bildas genom dom begränsar inte möjligheterna att bilda servitut för samma ändamål genom fastighetsreglering.

AL

Med stöd av AL kan man genom servitut upplåta utrymme på fastighet eller i byggnad för att inrätta *gemensamhetsanläggning*, t.ex. avseende väg, parkeringsplats, lekplats eller ledning. Om fråga om inrättande av anläggning gemensam för flera fastigheter kan prövas av domstol eller annan myndighet enligt annan författning än FBL gäller inte AL. Detta innebär att AL inte gäller, om t.ex. MB är tillämplig.

Det är möjligt att med stöd av AL upplåta rätt för fastighet att *bygga* eller att *använda* befintlig väg över annan fastighet samt rätt för en fastighet att *tillfälligt* begagna väg, som inte hör till fastigheten. I fråga om väg kan även vissa andra rättigheter upplåtas, t.ex. rätt att ta *väghållningsämnen* och rätt att *hugga bort* viss växtlighet. Nu nämnda rättigheter kan upplåtas med stöd av 49–52 §§ AL och kan ske utan att frågor om utförande, fördelning av kostnadsansvar samt samverkan mellan fastigheter regleras.

På grund av AL torde inte servitut avseende anläggning gemensam för flera fastigheter kunna bildas som *fristående* åtgärd enligt FBL, om det är aktuellt att i samband med tillskapandet av rättigheten få till stånd *beslut om anläggande, skötsel och kostnadsfördelning* (1973:160 s. 204 f. och 207). Dessutom medför AL att servitut avseende rätt till väg för *enstaka* fastighets behov inte kan bildas som fristående åtgärd enligt FBL (prop. 1973:160 s. 284).

Rättsfall FBL tillämplig när AL inte tillämplig

NJA 1985 s. 676 (LM ref 85:14) En kommun hade ansökt om förrättning enligt 49 § AL avseende motionsspår till förmån för en fastighet på vilken fanns en skola med gymnastiklokaler. I likhet med LMV fann HD att lagens uttryck ”behov av väg” måste tolkas så att därmed avses den aktuella fastighetens behov av väg för samfärdsel och transporter till och från fastigheten, varför AL inte ansågs tillämplig.

Slutsats: Eftersom 49 § AL inte ansågs tillämplig, måste servitut enligt FBL kunna upplåtas, såvida servitutsrekvisiten är uppfyllda.

7 kap. 3 § Ändring och upphävande av servitut

3 § Ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som föranledes därav. Servitutsbelastningen får dock ej ökas eller minskas i nämnvärd mån.
Upphävande av servitut genom fastighetsreglering får begränsas till att avse viss i servitutet ingående befogenhet, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras.

Förarbeten

Prop. 1969:128 Del B s. 555 f.

Bestämmelser om ändring och upphävande

De särskilda bestämmelserna om ändring och upphävande av servitut genom fastighetsreglering finns i 7 kap. 3–10 §§. Dessa regler gäller tillsammans med villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. och de allmänna bestämmelserna för fastighetsreglering i 5 kap. För handläggningen finns regler i 4 kap.

I 7 kap. 3 § *första* stycket fastslås principen att servitut kan ändras och i *andra* stycket att servitutet kan upphävas.

Förutsättningarna för ändring framgår av 4 § och för upphävande av 5 §. I 6 § finns undantag från bestämmelserna i 4 och 5 §§ vid fastighetsreglering, som avser *marköverföring*. I 7 § finns undantag från 4–6 §§ vid *kollision* mellan servitut. Dessutom kan ändring eller upphävande enligt 8 § ske efter *överenskommelse* av ägarna till härskande och tjänande fastigheterna utan att förutsättningarna i 4–7 §§ föreligger.

Alla slag av servitut kan inte ändras. Detta framgår av 9 §. På grund av regler i andra lagar finns det vissa *inskränkningar* i möjligheten att genom fastighetsreglering ändra eller upphäva servitut. Dessa bestämmelser har likheter med vad som gäller för bildande av servitut.

I vissa fall kan LM enligt 10 § ta *officialinitiativ* till ändring eller upphävande.

Bestämmelserna om ändring och upphävande gäller – fränsett inskränkningarna i 9 § – *alla* servitut, oavsett hur dessa har kommit till, dvs. även avtalsservitut. Dessutom gäller bestämmelserna även på icke fastighetsanknutet servitut – upplåtet i tomträtt, trots att FBL i princip är tillämplig enbart på fastigheter (se 14 kap. 14 § JB).

Innehavare av servitut som berörs av ändring eller upphävande är *sakägare* i förrättningen (se 4.11.1 LM:s utredningsplikt).

Det är möjligt att med stöd av FBL ändra eller upphäva servitut inte bara i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd utan även som helt *fristående* åtgärd.

Prövning av om servitut föreligger

Beträffande prövning av fråga om ändring eller upphävande av servitut har i förarbetena till bestämmelserna i 7 kap. 4 och 5 §§ framhållits att det åligger LM att först *undersöka*, om den ifrågasatta rättigheten utgör ett giltigt servitut. Detta gäller självfallet endast *avtalsservitut*. Om servitutet

inte är giltigt, kan beslut inte meddelas om ändring eller upphävande av rättigheten.

Eftersom en förutsättning för giltigheten av en servitutsupplåtelse är att rättigheten ska tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten, gäller reglerna om ändring och upphävande inte det fall att *den upplåtna rättigheten från början inte fyllt något verkligt behov* för nämnda fastighet (prop. 1969:128 s. B 561). Det är ju tänkbart att en avtalsrättighet behandlad som servitut visar sig inte uppfylla kraven på dessa.

Det framhålls vidare att LM som regel kan *presumera* att servitutet från början fyllt ett behov hos den härskande fastigheten och inrikta prövningen på de förhållanden som råder vid tiden för förrättningen. Endast i *särskilda* fall har LM anledning att efterforska hur situationen tedde sig vid upplåtelsestillfället och pröva om ett giltigt servitut verkligen föreligger (prop. 1969:128 s. B 562). En sådan situation kan vara fiskerättsupplåtelse, som behandlats som servitut i inskrivningssammanhang.

Ett servitut kan också ha upphört att gälla vid överlåtelse av den tjänande fastigheten på grund av bristande förbehåll (se nedan under Anm.).

Om LM vid utredningen finner att den rättighet för vilken ändring eller upphävande är begärd inte är ett servitut eller att detta inte längre gäller, ska ansökan om ändring eller upphävande avvisas (se 4.10 Avvisning av ansökan).

Rättsfall: Rättigheten var inget servitut

NJA 1983 s. 292 (LM ref 83:10) Fråga om upphävande av avtalsservitut. I avtalet hade upplåtits rätt för två fastigheter att ta i anspråk del av en tredje fastighet på så sätt att man hade rätt att inhägna och beträda området. Avtalet hade skrivits in som servitut. Såväl FBM som FD behandlade rättigheten som servitut. HovR. konstaterade att avtalet uppenbarligen kommit till för att tillgodose ett önskemål från de ”härskande” fastigheterna att av trevnadsskäl få tillgång till ett större område än gränsförhållandena medgav och för att underlätta inhägnandet. Avtalet underkändes som servitut på grund av att rättigheten gick ut på ett *totalt* ianspråktagande. Något upphävande kunde därför inte ske. HD fastställde hovrättens utslag.

Anmärkning

Enligt 7 kap. 11 § första stycket JB är en fastighetsägare vid överlåtelse av fastighet skyldig att göra *förbehåll* för nyttjanderätt eller avtalsservitut, som belastar fastigheten. Sådant förbehåll medför att rättigheten gäller mot den nye ägaren. Detta är alltså ett *åliggande* för fastighetsägaren. Detta åliggande infördes i och med JB, som trädde i kraft 1 januari 1972. I äldre lagstiftning fanns inget sådant åliggande. Däremot blev en fastighetsägare *skadeståndsskyldig* mot rättighetshavaren, om rättigheten upphörde att gälla på grund av att säljaren inte gjort förbehåll för rättigheten – JB:s regler om förbehåll innebär en skärpning i förhållande till vad som gällde tidigare. Dessutom infördes med JB bestämmelsen i 7 kap. 14 § att en rättighet gäller mot en ny fastighetsägare även om förbehåll inte skett, såvida denne varit i *ond tro*. Innebörden av denna bestämmelse är att rättighet, som förvärvaren har kännedom om, gäller mot denne. Detsamma gäller i de situationer förvärvaren bort äga kännedom om rättigheten. Detta innebär att en förvärvare har viss *undersökningsplikt*. I motiven till denna bestämmelse framhålls att det bör ankomma på rättstillämpningen att närmare besvara i vilken utsträckning det bör åligga en spekulant att vara verksam för uppdagande av rättigheter (prop. 1970:20 s. B 386).

Vid bedömning av om en servitutsupplåtelse i en fastighet gäller mot ny fastighetsägare bör man anlägga *olika* synsätt beroende på när överlåtelsen av fastigheten skett. Om överlåtelsen skett före år 1972 bör det av ett *köpeavtal* på något sätt framgå om en rättighet har förbehållits. Man har i praxis varit generös i denna bedömning. Om det av omständigheterna framgår att parternas avsikt varit att en rättighet ska bestå, har detta godtagits som förbehåll. Det är tillräckligt med en formulering i avtalet av följande slag: "*med överlåtelsen följer de rättigheter och skyldigheter som är knutna till fastigheten*".

Vid en bedömning av huruvida en rättighet fortfarande gäller är också ondrosbestämmelsen i 7 kap. 14 § JB av betydelse även för avtal tillkomna före år 1972, detta eftersom denna bestämmelse har fått *retroaktiv* verkan (36 § JP).

Vid bedömning av köpeavtal tillkomna efter år 1972 bör utgångspunkten vara att *förbehåll skett*, eftersom detta är ett åliggande. Något *formkrav* för förbehållet finns inte. Detta behöver alltså inte framgå av avtalet.

Rättsfall: Brunnen var synbar

Svea HovR, 1982–12–15, UÖ 43 (LM ref 82:67). Ett brunnsservitut hade inte förbehållits vid överlåtelse år 1968 av den tjänande fastigheten. Hovrätten ansåg att – med hänsyn till att det var fråga om ett s.k. synbart servitut – förvärvaren måste ha känt till detta, varför servitutet kommit att gälla mot förvärvaren.

Rättsfall: Ofullständiga förbehåll

Hovr N Norrl, 1985–02–11, UÖ 31 (LM ref 85:27) Ett icke inskrivet avtalsservitut ansågs ha upphört att gälla på grund av ofullständiga förbehåll vid överlåtelser – före år 1972 – av den tjänande fastigheten.

Rättsfall: Säljaren lämnade utfästelse

NJA 1990 s. 331 (LM ref 90:34) Fråga huruvida en förvärvare av en fastighet ägde eller bort äga kännedom om en nyttjanderätt till en sjöbod. Uttryckligt förbehåll om rättigheten hade inte skett vid överlåtelsen. HD yttrade: Mot förvärvarnas bestridande kan det inte anses styrkt att dessa vid förvärvet av fastigheten känt till nyttjanderätten. Vid förvärvet hade säljaren garanterat att fastigheten inte besvärades av andra servitut eller nyttjanderätter än två brunnsservitut. Med hänsyn härtill har förvärvarna haft fog för att underlåta närmare undersökningar rörande eventuell upplåten nyttjanderätt till sjöboden.

Följande föreskrift har utfärdats till 7 kap. 3§:

Ändring eller upphävande av servitut

Första stycket

Vid servitutsändring skall av fastighetsbildningsbeslutet framgå:

1. det ändrade servitutets tillkomstsätt,
2. det ändrade servitutets identifikation,
3. den nya lydelse servitutet erhåller genom ändringen.

Andra stycket

Det skall vid upphävande av servitut klart framgå av fastighetsbildningsbeslutet om servitutet upphävs partiellt eller fullständigt. Vid partiellt upphävande skall klart framgå av fastighetsbildningsbeslutet vilken befogenhet som upphävs. Dessutom skall av fastighetsbildningsbeslutet framgå det upphävda servitutets tillkomstsätt och identifikation.

(LMVFS 1994:16)

För registrerat servitut används som *identifikation* den identitet som servitutet har i fastighetsregistret. Identiteten utgörs av beteckningen på den akt i vilken rättigheten bildades kompletterad med ett löpnummer, t.ex. för fastighetsbildningsservitut 2980-90/123:2 eller för avtalsservitut 20-IMI-70/34.1. För icke registrerat servitut anges servitutets art, vid vilken förrättning det *bildats* och förrättningens *aktbeteckning* t.ex. officialservitut bildat vid ägostyckning, fastställd 1908-05-11, akt Lärbo 67.

7.3.1 Ändring av servitut

Begränsningar

I fråga om avtalsservitut skulle det uppkomma svårigheter med vidsträckta möjligheter till ändring av bestående rättigheter. Särskilt med tanke på detta har man valt att begränsa de tillåtna ändringarna till sådana som syftar till att reglera möjligheterna att utnyttja föreliggande rättigheter utan att detta innebär en egentlig ökning eller minskning av servitutsbelastningen. Ändring av t.ex. ett avtalsservitut får nämligen inte inverka på *efterliggande* avtalsrättigheters förmånsläge. Bestämmelsen är *tvingande* och kan alltså inte sättas ur spel genom överenskommelse. Behovet av en mera genomgripande omvandling av servitutsförhållandena tillgodoses på annat sätt, nämligen genom ett *upphävande* av servitut, eventuellt i *kombination* med en nybildning av sådan rättighet. Ändringsinstitutet har därför en tämligen begränsad räckvidd (prop. 1969:128 s. B 555).

Med hänsyn till den utformning ändringsinstitutet har, torde fråga om ersättning i anledning av servitutsändring ha marginell betydelse. Sådana frågor ska lösas efter samma principer som i övrigt gäller för den ekonomiska uppgörelsen mellan sakägare vid fastighetsreglering.

Undantag från begreppsbestämningen i 7 kap. 3 § kan aldrig göras, inte ens genom bestämmelserna i 7 kap. 6–8 §§. Man får t.ex. inte genom överenskommelse öka eller minska servitutsbelastningen vid ändring av servitut.

Begreppsbestämningar

Ändring av servitut genom fastighetsreglering kan avse

- a) begränsning, t.ex. viss *minskning* av utövningsområdet för lokaliserat servitut,
- b) *flyttning*, t.ex. flyttning av servitutsväg inom den tjänande fastigheten,
- c) annan ändring, t.ex. ändrad *form* eller viss *utvidgning* av utövningsområdet för lokaliserat servitut eller *lokalisering* av olokaliserat servitut.

I samband med att utövningsområdet ändras på detta sätt, kan nya eller ändrade föreskrifter rörande sättet för utövningen meddelas (se prop. 1969:128 del B s. 556).

Servitutet är trots ändringen i princip samma servitut som tidigare. Ett avtalsservitut är ett avtalsservitut *även efter* en ändring.

En servitutsändring får *inte* innebära flyttning till annan fastighet. Sådan flyttning måste ske genom upphävande i kombination med nybildning.

Rättsfall: Stödmur var ny föreskrift

MÖD, 2017-06-12, F 5148-16. Fråga om ändring av ett officialservitut för utfart i samband med upphävande av intilliggande avtalsservitut med samma ändamål. Ändringen innebar viss utvidgning av rättigheten samt att stödmur fick uppföras och underhållas. MÖD ansåg att ändringen kunde tillåtas med hänsyn till att utvidgningen var begränsad till det område som hade varit upplåtet enligt det samtidigt upphävda avtalsservitutet och eftersom stödmuren hade motsvarande samband med vägen som en vägsblåst kan ha för en väg. Tillägget med en stödmur till rättigheten betraktades av MÖD som en sådan föreskrift som enligt förarbetena till FBL kan tillåtas vid ändring av servitut.

Redovisning av beslut

Enligt 7 kap. 3 § första stycket kan *nya* eller *ändrade* föreskrifter i fråga om utövningen meddelas vid servitutsändring. De nya eller ändrade föreskrifterna ska därvid anges i fastighetsbildningsbeslutet. Även själva ändringsåtgärden måste framgå, t.ex. flyttning av väg.

7.3.2 Upphävande av servitut

Med upphävande av servitut avses i första hand ett totalt upphävande av hela servitutet. Ett servitut kan emellertid ofta bestå av mer eller mindre fristående befogenheter. Reglerna om upphävande av servitut kan även tillämpas på de olika befogenheterna var för sig, under förutsättning att de inte står i ett sådant sammanhang till varandra att ett separat upphävande av någon av dem skulle inverka menligt på möjligheterna att utöva de återstående befogenheterna.

Eftersom man inte alltid kan anse att varje befogenhet för sig utgör ett servitut, har i 7 kap. 3 § andra stycket getts möjlighet att upphäva viss i servitutet ingående befogenhet, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras. Servitut avseende rätt att ta väg över annans mark kan således upphävas i fråga om rätten att nyttja vägen för fordon eller vissa slag av fordon men *kvarstå i övrigt*, t.ex. enbart för cykel- och gångtrafik. Bestämmelsen kan också möjliggöra en lokal begränsning av utövningsområdet. En sådan lösning är, som lagrådet understryker, möjlig endast om förutsättningarna för upphävande av en i servitutet särskild ingående befogenhet konstaterats föreligga (prop. 1969:128 s. B 1138).

Framför allt då viss befogenhet upphävs är det av stor betydelse att det preciseras vad som upphävs så att man efter åtgärden kan utläsa vad som återstår av servitutet.

Beträffande identifikation, se 7.3.1 Ändring av servitut.

7 kap. 4 § Villkor för ändring av servitut

4 § För att servitut ska få ändras krävs att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Har ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst, får servitutet ändras, om det skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse.
Lag (2010:1003).

Servitut får ändras enligt de villkor som anges i 7 kap. 4 §. Ändring får ske både som *fristående* åtgärd och i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd.

Villkoren i 7 kap. 4 § är *dispositiva* enligt 7 kap. 8 § och kan sättas ur spel genom överenskommelse.

I samband med fastighetsreglering, som avser ändring i fastighetsindelningen, dvs. marköverföring, behöver hänsyn inte tas till villkoren i 7 kap. 4 och 5 §§ om servitutsåtgärden är av betydelse för regleringen (7 kap. 6 §).

7.4.1 Planhinderande servitut m.m.

Som villkor för ändringsåtgärd anges i 7 kap. 4 § första stycket att servitutet *hindrar* ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och att denna olägenhet kan *undanröjas* genom ändringen. Kan detta syfte inte uppnås genom ändring, får servitutet *upphävas* (7 kap. 5 § första stycket, se 7.5.1).

Möjligheten till ingripande i detta fall motiveras med att servitutet måste anses allvarligt skada det *allmänna* intresset av att marken kommer till lämplig användning.

Det har inte ansetts nödvändigt att uppställa som villkor för ändring av ett servitut, som hindrar ett ändamålsenligt eller planenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten, att ändringen inte leder till *men* för den härskande fastigheten. De i 3 och 5 kap. upptagna bestämmelserna torde nämligen innebära tillräckligt skydd mot att den härskande fastigheten försämras på ett inte godtagbart sätt (prop. 1969:128 s. B 558).

Villkoren för ändring och upphävande har stor betydelse för att komma till rätta med de *planhinderande* servituten (t.ex. vissa s.k. villaservitut). Det är att märka att kommunen är behörig att påkalla fastighetsreglering, som behövs, för att mark och vatten ska kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt (5 kap. 3 § tredje stycket).

Rättsfall: Servitut och bebyggelse i konflikt

Göta HovR, 1978–07–04, UÖ 53 (LM ref 78:14) Fastigheten A hade vid sin tillkomst erhållit vägservitut till båtplats över stamfastigheten B. Genom senare avstyckningar i överensstämmelse med byggnadsplan belastade servitutet också fastigheterna C och D. Användningen av C och D ansågs inte kunna förenas med ett servitut över fastigheterna. Servitutet kunde därför upphävas i dessa fastigheter. Fastigheten A ansågs emellertid fortfarande ha behov av vägförbindelse till båtplatsen. För att tillgodose detta behov ändrades servitutet så att det kom att belasta enbart B.

Rättsfall: Servitut hindrar ändamålsenligt nyttjande

MÖD, 2015-02-06, F 1769-14, (MÖD 2015:10). MÖD ansåg det vara uppenbart att befintligt servitut hindrade genomförande av ny detaljplan där ny bebyggelse avses uppföras på platsen.

Rättsfall: Inte hindrande

MÖD, 2017-11-28, F 10812-16, (MÖD 2017:48). Servitut ansågs inte hindra ett ändamålsenligt utnyttjande av belastad fastighet.

7.4.2 Ändrade förhållanden

I 7 kap. 4 § andra stycket anges ytterligare ett fall då ändring av servitut medges, nämligen när åtgärden är till *väsentlig* fördel för endera av de båda servitutsfastigheterna – den tjänande eller den härskande – och den inte medför *olägenhet* av betydelse för den andra fastigheten. En förutsättning för att ändring ska få ske på denna grund är att ändrade förhållanden föreligger.

Rättsfall: Ökat krav på tillgänglighet

HovR N Norrl, 1980–11–19, UÖ 137 (LM ref 80:30) Vid avstyckning 1958 hade styckningslotten erhållit rätt att ta väg över stamfastigheten. Genom ändring skulle servitutsvägen ges en större kurvradie och bredd. Det ansågs att väsentligt lägre krav på fastighetens tillgänglighet för trafik och vägens beskaffenhet hade ställts då avstyckningen gjordes än vid ändringstillfället. Samhällsutvecklingen hade därmed medfört att sådana ändrade förhållanden som avses i förevarande bestämmelse hade inträtt. Ändringen ansågs innebära en väsentlig fördel för den härskande fastigheten utan att medföra olägenhet av betydelse för den tjänande fastigheten.

Rättsfall: Ej ändrat förhållande

HovR V Sv, 1986-01-15, UÖ 1 (LM ref 86:3) Stamfastighet hade erhållit rätt att anlägga väg på område av styckningslotten. Vägen kom senare att anläggas till stor del utanför servitutsområdet. FBM ändrade servitutsområdet till att avse den anlagda vägen och angav som grund att det fanns en väg och att kostnaderna för att anlägga en väg vid ändringstillfället var betydligt större än vid upplåtelsestillfället. Beslutet upphävdes med motiveringen att ändrade förhållanden inte inträtt.

7 kap. 5 § Upphävande av servitut

5 § Kan i fall som avses i 4 § första stycket olägenheten ej undanröjas genom ändring, får servitutet upphävas.

Servitut får även upphävas, om till följd av ändrade förhållanden servitutet ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detsamma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.

Om det är uppenbart att ett servitut är övergivet och att ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde, får servitutet upphävas utan att ägaren av denna fastighet har getts tillfälle att yttra sig i förrättningen. Lantmäterimyndigheten skall dock alltid skicka en underrättelse om förrättningsansökan till ägare med känd postadress. Lag (2004:393).

Servitut får upphävas enligt de villkor som anges i 7 kap. 5 §. I avsikt att underlätta avvecklingen av *skogsfångs- och betesservitut* får enligt 15 § första stycket första meningen FBLP dessa upphävas, även om omständigheter som avses 7 kap. 5 § inte föreligger. Detta gäller dock inte enligt andra meningen i den mån servitutet avser rätt att ta ved till fastighet som används till *stadigvarande* bostad (prop. 1978/79:38).

Upphävande får ske både som *fristående* åtgärd och i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd.

I samband med fastighetsreglering, som avser ändring i fastighetsindelningen, behöver hänsyn inte tas till villkoren i 7 kap. 4 och 5 §§, om servitutsåtgärden är av betydelse för regleringen (7 kap. 6 §). Detta gäller alltså vid marköverföring.

Villkoren för upphävande är *dispositiva* enligt 7 kap. 8 §.

7.5.1 Alternativ till ändring

Om de olägenheter som avses i 7 kap. 4 § första stycket inte kan undanröjas genom ändring får servitutet i stället *upphävas*. Det ställs i dessa fall inte krav på att olägenheten ska ha uppstått genom ändrade förhållanden sedan servitutet tillkom. Tillräckligt skydd mot att den härskande fastigheten försämras på ett inte godtagbart sätt ges i och med att lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning i 3 kap. och de allmänna bestämmelserna för fastighetsreglering i 5 kap. ska tillämpas vid sidan av reglerna i 7 kap.

Rättsfall: Ej förutsättningar för upphävande

Svea HovR, 1979–06–06, UÖ 19 (LM ref 79:24) FBM hade upphävt ett avtalsservitut avseende rätt till väg och förutsatt att utfarten kunde ordnas på den egna fastigheten. Beslutet upphävdes. Servitutet ansågs inte hindra ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten. Några ändrade förhållanden, som kunde föranleda ett upphävande, hade inte inträtt.

Rättsfall: Järnvägsövergång var otidsenlig

NJA 1990 s. 389 (LM ref 90:28) Vägservitut över järnväg upphävdes. HD anförde bl.a. följande: Den aktuella fastigheten är järnvägsfastighet och används för järnvägsdrift. Korsningar mellan järnväg och väg, som innebär risk för olyckor eller nödvändiggör begränsningar av tågens hastighet, anses medföra olägenheter för järnvägen. Olägenheterna kan vara så påtagliga att de hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av järnvägsfastigheten. Generellt får trafikfarliga korsningar anses medföra olägenheter av denna beskaffenhet. Den härskande fastighetens intresse av servitutet kan vara mycket beaktansvärt och ska tas med i avvägningen av motstående intressen. De i målet aktuella korsningarna uppfyller inte SJ:s normer för

sikt, profil och magasinsutrymme. Korsningarna får därför anses hindra järnvägsfastighetens ändamålsenliga utnyttjande. – Med beaktande av fastigheternas begränsade behov och nytta av rätt till gångtrafik och de olägenheter en sådan rätt skulle medföra, föreligger inte heller tillräckliga skäl att begränsa upphävandet till fordon.

Rättsfall: Hindrade fastighets ändamålsenliga nyttjande

HovR N Norrl, 1977–06–15, SÖ 60 (LM ref 77:41) Ett servitut upphävdes eftersom den härskande fastigheten redan hade annan godtagbar utfart. Med hänsyn särskilt till den tjänande fastighetens (bostadsfastighet) begränsade areal (853 kvm) ansågs ett utfartsservitut över fastigheten medföra en så tung belastning att fastighetens ändamålsenliga utnyttjande hindrades. Olägenheten kunde inte undanröjas enbart genom ändring.

Bestämmelsen i 7 kap. 5 § första stycket om upphävande av servitut har betydelse för att komma till rätta med servitut som hindrar planläggning, t.ex. vissa s.k. villaservitut.

7.5.2 Ändrade förhållanden

Om ändrade förhållanden har inträtt sedan servitutets tillkomst och servitutet därför inte längre behövs för den härskande fastigheten, får servitutet upphävas. Motsvarande gäller om nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten eller om servitutet under avsevärd tid inte utnyttjats och omständigheterna även i övrigt är sådana att servitutet måste anses övergivet. Det behov som servitutet skulle täcka kan ha blivit tillgodosett genom t.ex. allmän väg, gemensam vattenledning eller gemensamhetsanläggning.

Rättsfall: Nyinrättad ga för väg innebar ändrade förhållanden

MÖD, 2024-11-05, F 8196-23. MÖD fann att inrättande av ga för väg som förmånsfastighet i servitutsförhållande getts andel i var sådana ändrade förhållanden som innebar att servitutet kunde upphävas.

Rättsfall: Nyinrättad väg innebar att nyttan var ringa

MÖD, 2024-06-11, F 15348-22. I målet behandlades fråga om åtkomst till visst vattenområde för fastigheten som genom inrättande av ny bilväg bedömts vara av ringa nytta. Servituten kunde därför upphävas med stöd av 7 kap. 5 § andra stycket.

Rättsfall: Anslutning till kommunalt VA var ändrade förhållanden

MÖD, 2023-04-26, F 14431-21. Ändrade förhållanden hade inträtt när fastigheten anslutits till kommunalt VA varvid servitut för brunn och vattenledning kunde upphävas trots att fastighetsägaren anförde att brunnen användes för bevattning.

Rättsfall: Ej onyttigt, men möjlig att upphäva

MÖD, 2015-02-06, F 1769-14. (MÖD 2015:10). Servitut som uppenbart var planhindrade bedömdes även kunna upphävas med stöd av 7 kap 5 § 1 st. Dock ansåg inte MÖD att ett servitut blir onyttigt med anledning av att ny detaljplan möjliggör att servitutsområdet tas i anspråk för annat ändamål. Detaljplaner reglerar inte rättsförhållanden mellan skilda fastighetsägare annat än att den ger möjlighet att genomföra planen mot andra fastighetsägars vilja. Ett upphävande av servitutet var således en förutsättning för att kunna genomföra planens bestämmelser som möjliggör bebyggelse av området.

Rättsfall: Interna åtgärder påverkade inte

MÖD, 2017-11-28, F 10812-16, (MÖD 2017:48). Fråga om servitut kunde upphävas till följd av ändrade förhållanden och därmed inte behövs för förmånsfastighet eller för att nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen. MÖD bedömde att det inte inträtt några ändrade förhållanden som medför att servitutet inte längre behövs eller att nyttan har minskat jämfört med när servitutet bildades. Förändringar har däremot skett på belastad fastighet, genom att dess storlek har minskat och att ett bostadshus har uppförts nära servitutsvägen och vattnet. På så vis upptar servitutet en relativt stor yta mellan huset och vattnet. De ändrade förhållandena innebär en ökad belastning på belastad fastighet. Att så skett betraktades av MÖD som rent interna åtgärder på den tjänande fastigheten, där dessutom prövning av fastighetens lämplighet skett, och kan inte anses leda till att nyttan av servitutet för förmånsfastigheten är så ringa i jämförelse med belastningen att det finns skäl att upphäva servitutet.

Servitut kan upphävas också om det inte utövats på avsevärd tid. Anledningen till att servitut inte har utövats på avsevärd tid eller är övergivet är som regel antingen att det ersatts med annan motsvarande rättighet eller att det på grund av andra förändringar blivit outnyttjat. Ett vägservitut som inte utövats under avsevärd tid och som nära nog glömts bort kan trots detta vara till stor olägenhet för den tjänande fastigheten. Risk finns nämligen att servitutet kan göras gällande någon gång i framtiden, om det inte upphävs.

Rättsfall: Onyttig/övergiven rättighet

MÖD, 2021-11-02, F 11674-20. AL-anläggning bestående av vägar som inte nyttjats på decennier och som inte fanns kvar rent fysiskt samt förbisets vid senare förrättningar i området ansågs som onyttig, varvid ingen ersättning bedömdes skulle utgå till delägande fastigheter vid dess upphävande.

Att servitut inte utövas kan endera innebära att ett positivt servitut inte utnyttjas – *vanhävd* – eller att ett negativt servitut åsidosätts av den tjänande fastighetens ägare utan att den härskande fastighetens ägare reagerar – *mothävd*.

7.5.3 Förenklat förfarande

Ett servitut upphör inte utan vidare bara därför att ändamålet förfallit. Registren belastas därför av åtskilliga uppgifter om onyttiga servitut. Dessa utgör också en belastning i den löpande förrättningsverksamheten eftersom servitutshavare alltid är sakägare, när dennes rätt berörs.

Ett servitut som blivit onyttigt kan upphävas genom ett förenklat förfarande enligt 7 kap. 5 § tredje stycket. En förutsättning härför är att det står utom varje tvivel att servitutet är onyttigt i den meningen att det inte utövas och omständigheterna är sådana att det får anses övergivet. En annan förutsättning är att ett upphävande inte minskar den härskande fastighetens värde. LM måste därför utreda att servitutet sedan länge inte har utnyttjats. Vid prövning av om det föreligger behov av en kvarstående servitutsrätt, måste LM agera med stor försiktighet och omsorg och utnyttja alla tillgängliga informationskanaler för att skapa ett säkert beslutsunderlag.

Den normala konsekvensen av att ett servitut på nu angivet sätt förlorat sin faktiska betydelse är att det *saknar värde* för den härskande fastigheten. Eftersom bestämmelsen syftar till att servitutet ska kunna upphävas utan att servitutshavaren dras in i förrättningen, åligger det LM att på eget initiativ

pröva, om ett upphävande skulle vara oskadligt från ekonomisk synpunkt. Vid denna prövning bör även beaktas, om servitutet skulle kunna bli av betydelse i framtiden. Endast om det är *uppenbart* att servitutet saknar ekonomiskt värde, bör LM underlåta att behandla servitutshavaren som sakägare (prop. 1988/89:77 s.59 f.).

Rättsfall: Onyttig/övergiven rättighet

MÖD, 2021-11-02, F 11674-20. AL-anläggning bestående av vägar som inte nyttjats på decennier och som inte fanns kvar rent fysiskt samt förbisetts vid senare förrättningar i området ansågs som onyttig, varvid ingen ersättning bedömdes skulle utgå till deläggande fastigheter vid dess upphävande.

Föreskriften om upphävande utan servitutshavarens hörande gäller endast när ovannämnda rekvisit är uppfyllda. Den får inte tillämpas när servitutet fortfarande utövas, även om omständigheterna skulle vara sådana att upphävandet kan ske utan att servitutshavaren blir berättigad till ersättning.

Rekvisitet att *ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde* har för det mesta inte någon självständig betydelse. Det kan emellertid undantagsvis tänkas att just förekomsten av ett servitut, som ännu inte behövt utnyttjas och därför vid första påseende framstår som onyttigt, kan ha betydelse för att trygga en framtida ändamålsenlig markanvändning. Upphävs ett sådant servitut, kan det inte uteslutas att det kan påverka den härskande fastighetens värde.

Att ägaren till den härskande fastigheten inte behöver beredas tillfälle att yttra sig i förrättningen innebär inte att denne saknar ställning som *sakägare* (prop. 1988/89:77 s. 98).

Bestämmelsen i 7 kap. 5 § tredje stycket korresponderar med bestämmelsen i 6 kap. 7 § angående möjligheten för LM att fatta beslut beträffande samfällighet i vissa fall utan att samtliga delägare fått tillfälle att yttra sig (se 6.7 Underrättelse i vissa fall).

7 kap. 6 § Undantag från ändringsvillkoren

6 § För ändring eller upphävande av servitut vid sådan fastighetsreglering som avser ändring i fastighetsindelningen gäller inte de i 4 och 5 §§ föreskrivna särskilda villkoren, om åtgärden är av betydelse för regleringen.
För ändring eller upphävande av servitut som det har meddelats bestämmelser om i en detaljplan gäller inte 4 och 5 §§ samt 5 kap. 8 §. Lag (2010:1003).

7.6.1 Servitut vid omreglering

I förarbeten till bestämmelserna i 7 kap. 6 § första stycket har framhållits att det inte bör vara svårare *att rubba servitut* än att ändra fastighetsindelningen. Härav följer att sådana frågor om ändring och upphävande av servitut som uppkommer vid ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering bör bedömas uteslutande enligt de allmänna bestämmelserna i 3 och 5 kap. Detta gäller inte enbart när tillåtligheten av fastighetsregleringen är beroende av servitutsåtgärden utan även annars, när denna är av betydelse för genomförandet av regleringen (prop. 1969:128 s. B 564). Vid sådan fastighetsreglering som avser *ändring i fastighetsindelningen* får sålunda enligt bestämmelsen servitut ändras eller upphävas utan att de särskilda villkoren i 7 kap. 4 och 5 §§ behöver beaktas, om servitutsåtgärden är av betydelse för regleringen. Prövningen av huruvida regleringsvillkoren är uppfyllda ska ske med utgångspunkt från den samlade effekten av ändringen i fastighetsindelningen och servitutsåtgärden.

Det bör uppmärksammas att bestämmelsen inte är tillämplig vid t.ex. avstyckning, eftersom den är inskränkt till att gälla sådan reglering som avser ändring i fastighetsindelningen.

7.6.2 Ändring m.m. av servitut i detaljplan

Bestämmelserna i 7 kap. 4 och 5 §§ samt 5 kap. 8 § gäller inte vid ändring eller upphävande av servitut som har reglerats genom fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan (se även 7.1.3 Bildande av servitut i detaljplan).

7 kap. 7 § Kollision mellan servitut

7 § I samband med att servitut bildas genom fastighetsreglering får servitut, som redan finns och ej kan utövas jämsides med det nya, ändras eller upphävas även om det icke skulle vara medgivet enligt 4--6 §§.

Om servitut ska bildas enligt 7 kap. 1 § och det konstateras att en redan bestående servitutsrättighet inte kan utövas jämsides med det nya servitutet, får den äldre rättigheten i den omfattning detta är nödvändigt ändras eller upphävas utan att de särskilda föreskrifterna i detta kapitel iakttas.

En förutsättning är givetvis att nybildningen och följdåtgärden med det äldre servitutet tillsammans medför en ändamålsenligare markanvändning samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som är förenade med åtgärden liksom att de övriga regleringsvillkoren enligt 5 kap. är uppfyllda (se även 7.10 Officialinitiativ).

Kollision mellan servitut uppstår, när rättigheternas utövningsområden sammanfaller och avser ändamål som inte kan tillgodoses samtidigt. Ett exempel är servitut för väg, som ska gå över ett område, som enligt ett annat servitut får utnyttjas som upplagsplats. Uppstår sådan kollision, bör åtgärden komma till stånd endast om det äldre servitutet upphävs eller ändras så att båda rättigheterna kan utövas.

Kollision kan även uppstå mellan servitut och nyttjanderätt. I de flesta fall får nyttjanderätten vika för servitutet. Nyttjanderättshavaren är i sådana fall sakägare i förrättningen.

Avtalsrättigheter

För avtalsrättigheter gäller följande: En äldre rättighet har i de flesta fall företräde framför en yngre. I 17 kap. JB finns bestämmelser om företräde på grund av inskrivning. Enligt detta kapitel har den rättighet företräde för vilken inskrivning först söktes. I 7 kap. 22 § JB finns bestämmelser om företräde för oinskrivna rättigheter. Enligt denna bestämmelse har rättigheterna företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits, om de inte utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra.

Ersättningsfråga

Om ett förrättningsservitut ersätter ett avtalsservitut, kan det senare upphävas enligt 7 kap. 5 §. Vid åtgärder av detta slag ska formellt sett särskilda ersättningar fastställas för upphävandet och nybildningen. Den förstnämnda ersättningen behöver aldrig nedsättas för fördelning mellan innehavarna av inteckningar i den härskande fastigheten utan ska avräknas mot den ersättning som ägaren av denna fastighet har att betala med anledning av nybildningen (prop. 1969:128 s. B 563).

7 kap. 8 § Överenskommelse

8 § Efter överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten får servitut ändras eller upphävas genom fastighetsreglering utan hinder av 4--7 §§.

Enligt 7 kap. 8 § kan ägarna av härskande och tjänande fastighet komma överens om ändring eller upphävande av servitut genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 4 – 7 §§. Dessa bestämmelser är alltså *dispositiva*. Övriga bestämmelser i 7 kap. är däremot tvingande. Detsamma gäller villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. och vissa av de allmänna bestämmelserna för fastighetsreglering i 5 kap. Genom bestämmelserna i dessa kapitel tillgodoses det allmännas intresse av kontroll.

Något formkrav finns inte för överenskommelsen. Även en ensidig förklaring av härskande fastighets ägare att servitutsrätt avstås bör kunna godtas, om detta inte innebär någon motprestation från den tjänande fastighetens ägare, t.ex. i form av ersättning (prop. 1969:128 s. B 565).

När muntliga överenskommelser ingås på sammanträde ska de föras in i protokollet genom LM:s försorg, se 8 § p. 8 FBK. Vid muntliga överenskommelser är det viktigt att LM försäkrar sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse. Det görs lämpligen genom att förrättningslantmätaren återger överenskommelsen muntligen för de närvarande och ber dem bekräfta att det sagda är deras avsikt. Att överenskommelsen lästs upp ska även antecknas, se 9 § FBK.

Rättsfall: Sakägare uppfattade inte ÖK

MÖD, 2018-04-13, F 5114-17 (MÖD 2018:12). Fråga om muntlig överenskommelse tillkommit under sammanträde. Det saknades överenskommelse eftersom protokollet inte återgav någon överenskommelse eller anteckning om att någon sådan lästs upp. Inte heller framgår det i handlingen att LM redogjort för den rättsliga betydelsen av en överenskommelse. Innehållet i protokollet gav däremot visst stöd för klagande sakägare som inte uppfattat sig ingått en bindande överenskommelse. MÖD poängterade att det är viktigt att LM försäkrar sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse.

Avtalsservitut kan ändras eller upphävas genom nytt avtal utan hinder av reglerna i FBL.

Om överenskommelsen innefattar uppgörelse i någon ekonomisk fråga och denna innebär avsteg från värderingsreglerna (5 kap. 10–14 §§) medför den i 5 kap. 18 § andra stycket föreskrivna prövningen att fordringshavare skyddas.

7 kap. 9 § Begränsningar för ändring m.m.

9 § Servitut, som avser vattenverksamhet och har tillkommit med stöd av 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser, får ändras eller upphävas endast om åtgärden inte medför olägenhet av någon betydelse för verksamheten. Andra servitut som har tillkommit med stöd av miljöbalkens regler om vattenverksamhet eller motsvarande äldre lagstiftning får inte ändras eller upphävas genom fastighetsreglering. Servitut, som har tillkommit enligt lagstiftningen om ägofred eller enskilda vägar eller enligt anläggningslagen (1973:1149) eller motsvarande äldre lagstiftning, får ändras eller upphävas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna. Lag (1998:865).

I 7 kap. 9 § finns begränsningar i möjligheterna att ändra eller upphäva servitut. Dessa begränsningar är ringa, när det gäller ändringar eller upphävande i samband med *annan* fastighetsbildning, detta för att vinna praktiska fördelar för fastighetsbildningsverksamheten. I fråga om *fristående* åtgärder har man inte ansett sig ha fog för att bryta gällande reglering inom andra lagars tillämpningsområde.

Servitut tillkomna till förmån för vattenverksamhet med stöd av 28 kap. 10 § MB får ändras eller upphävas endast om åtgärden inte medför olägenhet av någon betydelse för verksamheten. Andra servitut tillkomna enligt MB:s regler om vattenverksamhet får enligt bestämmelsen inte ändras eller upphävas genom fastighetsreglering.

Servitut som tillkommit enligt lagstiftningen om ägofred eller enskilda vägar eller enligt AL eller motsvarande äldre lagstiftning, får ändras eller upphävas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

Som framhålls i 7.3 Ändring och upphävande av servitut åligger det LM att först undersöka om den rättighet som ska ändras eller upphävas verkligen är ett servitut. Om så inte är fallet, kan beslut inte meddelas om ändring eller upphävande av rättigheten. Rättighet som inte uppfyller kraven för servitut är som regel nyttjanderätt. Ändring eller upphävande av nyttjanderätt kan inte ske vid fastighetsbildningsförrättning.

Bestämmelserna i 7 kap. 9 § är *tvingande* och kan således inte sättas ur spel genom överenskommelse. Servitut som kommit till enligt annan lagstiftning och som inte kan ändras eller upphävas enligt förevarande bestämmelse kan alltså inte ändras eller upphävas enligt FBL även om parterna är överens.

Exempel på servitut som kan ändras respektive upphävas *dels* som fristående åtgärd, *dels* tillsammans med annan fastighetsbildningsåtgärd:

Servitut enligt	Kan ändras eller upphävas genom fristående åtgärd	Kan ändras eller upphävas vid annan fastighetsbildningsåtgärd
FBL	Ja	Ja
JDL	Ja	Ja
3 kap. EVL	Nej	Ja
AL, LGA, 2 och 4 kap. EVL	Nej	Ja
8:1 VL	Ja	Ja
Övriga VL-servitut	Nej	Nej
28:10 MB	Ja	Ja

Övriga MB-servitut avseende vattenverksamhet	Nej	Nej
ExL	Ja	Ja
Avtalsservitut	Ja	Ja

7.9.1 Ändring och upphävande av MB-servitut

Servitut, som avser vattenverksamhet och har tillkommit med stöd av 28 kap. 10 § MB eller motsvarande äldre bestämmelser, får ändras eller upphävas endast om åtgärden inte medför *olägenhet* av någon betydelse för verksamheten. Begränsningen i möjligheterna att ändra eller upphäva servitut av denna typ grundar sig på att man önskat säkerställa att åtgärder vid fastighetsreglering inte inkräktar på verksamhetsutövarens möjligheter att utnyttja en enligt MB upplåten tvångs rätt.

Övriga servitut, som har tillkommit med stöd av MB:s regler om vattenverksamhet eller motsvarande äldre lagstiftning, har precis som i 7 kap. 2 § andra stycket ansetts ha en sådan karaktär att de endast bör kunna ändras eller upphävas enligt MB:s bestämmelser.

Ändring enligt denna bestämmelse får ske både som *fristående* åtgärd och i samband med *annan* fastighetsbildningsåtgärd.

7.9.2 Ändring och upphävande i övrigt

Fristående åtgärd

Möjligheterna att ändra eller upphäva servitut som fristående åtgärd är begränsade. Ändring eller upphävande av servitut som fristående åtgärd får ske av servitut som bildats med tillämpning av t.ex. FBL eller motsvarande äldre lagstiftning eller genom expropriation eller avtal (se tabell ovan).

I samband med annan åtgärd

Möjligheterna att i samband med annan fastighetsbildning ändra eller upphäva servitut är stora.

Om servitutsåtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna får ändring eller upphävande också ske av servitut som tillkommit med stöd av lagstiftningen om *ägföred* och AL eller motsvarande *äldre* lagstiftning (2–4 kap. EVL, LGA m.fl.).

Den fastighetsbildningsåtgärd som servitutsåtgärden ska ske i samband med behöver inte innebära ändring i fastighetsindelningen. Fastighetsbildningsåtgärden kan även avse annan servitutsåtgärd (se tabell ovan).

7 kap. 10 § Officialinitiativ

10 § Servitut får bildas, ändras eller upphävas utan särskild ansökan, om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och företages i samband med denna.

För att servitut ska få bildas, ändras eller upphävas krävs i princip att åtgärden ligger *inom ramen* för vad som avsetts med ansökan (se 5.6 Omfattning och genomförande). Servitutsåtgärd, som företas i samband med *annan* fastighetsregleringsåtgärd och är av betydelse för denna, får dock enligt 7 kap. 10 § bildas, ändras eller upphävas *utan särskild ansökan*. Bestämmelsen har till syfte att underlätta och förbilliga genomförandet av annan aktuell regleringsåtgärd, när behov av servitutsåtgärd uppkommer (prop. 1969:128 s. B 569). Regleringsåtgärden behöver inte innebära ändring i fastighetsindelningen utan kan även avse servitutsbildning. LM bör t.ex. i samband med bildande av servitut utan ansökan kunna ta upp frågan om att ändra eller upphäva ett äldre, kolliderande servitut (se 7.7 Kollision mellan servitut).

Departementschefen har i förarbetena till FBL förutsatt att LM vid tillämpningen av regeln om officialinitiativ iakttar viss återhållsamhet och inte mot berörda sakägares bestridande tar upp servitutsfrågor som är av påtaglig betydelse för dessa (prop. 1969:128 s. B 570).

7 kap. 11 § Ledningsrättsåtgärd

11 § Uppkommer i samband med fastighetsreglering fråga om att bilda, ändra eller upphäva ledningsrätt, får lantmäterimyndigheten förordna att frågan skall prövas enligt ledningsrättslagen (1973:1144).
Lag (1995:1394).

Denna bestämmelse ska ses tillsammans med 15 § LL. Av denna framgår att ledningsrättsfråga får tas upp till prövning utan ansökan, om det vid fastighetsreglering förordnats om detta. LM:s initiativrätt omfattar *nyupplåtelse* av ledningsrätt, *omvandling* enligt 16 § andra stycket LL och *omprövning* på grund av ändrade förhållanden enligt 33 § LL. Avser förrättningen ledning för vilken koncession fordras men ännu inte erhållits, får ledningsrättsförrättningen inte inledas förrän koncessionsmyndigheten lämnat sitt medgivande (17 § LL). Motsvarande gäller även vid omprövning. LM:s beslut att förordna om prövning enligt LL *får inte överklagas*. Ledningsrättsfråga kan därför prövas så snart förordnande skett.

Innan LM förordnar om prövning av ledningsrättsfråga, bör LM ta reda på ledningsägarens inställning i frågan. LM bör som regel inte förordna om prövning enligt LL, om ledningsägaren inte vill ha ledningsrätt. Anledningen till detta kan vara att ledningsägaren vill ha en enda upplåtelseform på hela ledningen och att man redan har valt avtalsservitut eller nyttjanderätt. LM bör i sådant fall ta upp frågan om att eventuellt förordna om rättighetens bestånd i det överförda markområdet med stöd av bestämmelserna i 5 kap. 33 a §.

Elektriska starkströmsledningar

Förordnande enligt 7 kap. 11 § aktualiseras ofta för att tillgodose *skyddet* i 5 kap. 7 § tredje stycket. Därvid kan ledningsrättsåtgärden handläggas gemensamt med fastighetsbildningsåtgärden. Utövar LM sin initiativrätt enligt 7 kap. 11 §, bör övervägas om förordnandet ska avse hela eller en större del av ledningen. Aktualiseras en utvidgning av ledningsrättsfrågan, måste ledningsägaren kontaktas innan ledningsrättsfrågans omfattning avgörs.

Är fråga om inskrivet kraftledningsservitut, ska ledningsrättsfrågan normalt avse omvandling enligt 16 § andra stycket LL. I undantagsfall kan förändring av befogenheterna i det inskrivna servitutet aktualiseras. Då ska ledningsrättsfrågan behandlas som nyupplåtelse (se Handbok LL 16 Ledningsförrättning).

Andra ledningar

Berör fastighetsreglering område där ledning framdragits med stöd av avtalsservitut eller nyttjanderättsupplåtelse bör LM i allmänhet se till att ledningsägarens rätt att ha kvar ledningen på samma mark inte rubbas genom regleringen.

Någon skyddsregel motsvarande den i 5 kap. 7 § tredje stycket finns inte för andra ledningar än elektrisk starkströmsledning. När fastighetsreglering berör område där andra slag av ledningar dragits fram bör LM ta upp fråga om att eventuellt förordna om rättighetens bestånd med stöd av bestämmelserna i 5 kap. 33 a §. Ett alternativ kan vara att förordna om ledningsrättsförrättning och upplåta ledningsrätt eller att omvandla inskriven rättighet till ledningsrätt.

Ändrade förhållanden

Vid ändrad markanvändning, t.ex. genom att detaljplan antagits för ett område, uppkommer ofta behov av att i samband med fastighetsreglering kunna flytta på olika ledningar och därmed behov av att kunna ändra på ledningsrätten. Om sådan fråga blir aktuell i samband med fastighetsreglering, kan LM ta initiativ till ledningsrättsförrättning enligt 15 § LL för att pröva frågan enligt LL (se Handbok LL 33 Ändring av ledningsrätt).

7 kap. 12 § Fördelning av servitut

12 § Vid överföring av mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet får lantmäterimyndigheten förordna att rättigheten skall tillhöra båda de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen eller endera av dem. Meddelas inte något förordnande gäller 2 kap. 5 §. Lag (1995:1394).

På liknande sätt som vid avstyckning och klyvning i 10 kap. 4 § första stycket respektive 11 kap. 5 § första stycket finns i 7 kap. 12 § möjligheter att vid fastighetsreglering *fördela* (disponera) servitut eller annan särskild rättighet.

Anmärkning

I servitutskatalogen, är avsedd att användas till ledning för servitutsformuleringar i den fastighetsrättsliga beskrivningen, används i stället för disponera uttrycket fördela.

Fördelning kan bli aktuell i fall där mark på en härskande fastighet överförs till en annan fastighet. Fördelning innebär att LM bestämmer till vilken eller vilka av de berörda fastigheterna en rättighet ska höra i stället för att den *automatiskt* verkande regeln i 2 kap. 5 § tillämpas.

Den automatiskt verkande regeln i 2 kap. 5 §

Enligt den automatiskt verkande regeln i 2 kap. 5 § gäller servitut eller annan särskild rättighet efter fastighetsreglering till förmån för samma fastighet som tidigare, såvida det inte är fråga om en rättighet som är av betydelse för den härskande fastigheten endast om viss mark hör till denna. I det sistnämnda fallet byter rättigheten *fastighetstillhörighet*, om marken i fråga överförs till annan fastighet än den som marken tidigare tillhörde. Rättigheten övergår alltså då till att gälla till förmån för den fastighet till vilken området överförs (se 2.5 Hantering av servitutsförmån).

I fall då förhållandena är sådana att tolkningen av 2 kap. 5 § lämnar utrymme för framtida oklarhet bör fördelning föredras, eftersom därigenom ett klart och *bindande* besked tillskapas om rättighets fastighetstillhörighet. En redovisning av LM:s tolkning av regeln i 2 kap. 5 § under rubriken *Verkan på servitut* i beskrivningen är däremot inte bindande vid en framtida fastighetsbestämning.

Fördelning vid fastighetsreglering

På motsvarande sätt som vid fördelning i samband med avstyckning och klyvning gäller vid fördelning i samband med fastighetsreglering att LM:s bestämmande och redovisning i princip måste grundas på vad som har yrkats eller överenskommits av berörda sakägare.

Ägaren av den tjänande fastigheten blir inte sakägare i förrättningen med anledning av att ett servitut fördelas. Åtgärden får nämligen inte innebära någon förändring med avseende på servitutsbelastningen.

Både avtalsservitut och officialservitut kan fördelas, även sådana officialservitut för vilka vissa restriktioner gäller i fråga om möjligheterna till ändring och upphävande (7 kap. 9 §). Se vidare 10.4 Fördelning av särskild rätt m.m. i tillämpliga delar, bl.a. beträffande fördelning enligt 42 § AL.

En fastighetsreglering innebärande att hela innehållet av en fastighet, som är ansluten till en gemensamhetsanläggning, överförs till en annan fastighet, medför enligt 41 § AL att fastighetens alla skyldigheter gentemot övriga delägare i anläggningen automatiskt överförs till den andra fastigheten (se Handbok AL 41 Verkan av sammanläggning och fastighetsreglering).

Följande föreskrift har utfärdats till 7 kap. 12 §:

Fördelning av servitut eller annan särskild rättighet

När lantmäterimyndigheten förordnar att ett servitut skall fördelas skall myndigheten under särskild rubrik i den fastighetsrättsliga beskrivningen, *Fördelning av servitut*, ange om servitutet skall tillhöra båda de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen eller endera av dem.

För det fördelade servitutet skall anges art av avtals- eller officialservitut samt identifierande uppgifter.

Förordnar lantmäterimyndigheten om fördelning av särskild rättighet till fastighet som inte utgör servitut, skall myndigheten förfara på motsvarande sätt.

Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning

Rättighet, som tillkommer fastighet på grund av andel i gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar eller i vägsamfällighet enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar, får inte fördelas utan att beslut enligt 42 § anläggningslagen om andelstalens fördelning samtidigt meddelas. Åtgärderna skall redovisas gemensamt under särskild rubrik i den fastighetsrättsliga beskrivningen, *Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning*, med angivande av fördelningen av andelstalet mellan berörda fastigheter. Beträffande andelstalet och gemensamhetsanläggningen skall i redovisningen anges uppgifter rörande ursprung och identifikation.

(LMVFS 2008:5)

Beträffande identifikation, se 7.3.1 Ändring av servitut.

7 kap. 13 § Förordnande om avtals servitut

13 § Vad som föreskrivs i 5 kap. 33 a § om nyttjanderätt gäller också i fråga om servitut som har upplåtits genom avtal. Lag (1989:724).

Förarbeten:

Prop. 1988/89:77 s. 51 ff. och s. 99

Rättigheter som upphör att gälla i mark som frångår fastighet

Utgångspunkten är att mark ska vara fri från belastningar vid en marköverföring. Därför gäller enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB att avtalsrättigheter inte längre ska gälla i mark eller byggnad som frångår en fastighet vid en fastighetsreglering. Detta gäller såväl nyttjanderätt och servitut som rätt till elektrisk kraft (se beträffande nyttjanderätter även avsnitt [5 kap. 33 a § Förordnande om avtalsrättigheter](#)).

Dessa bestämmelser gäller enligt ordalydelsen när mark eller byggnad genom fastighetsreglering överförs från en fastighet till en annan. Detsamma gäller vid en fastighetsreglering som innebär att andelar i en samfällighet överförs från en fastighet till en annan, i det fall upplåtelsen gäller i samfälligheten varav berörd fastighet har del i. (se NJA 2023 s. 859 ”Sjövistet på Värmdö”).

Möjligheten att bevara avtalsrättigheter

Om en nyttjanderätt gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, ska LM enligt 5 kap. 33 a § första stycket *första meningen* förordna att nyttjanderätten ska fortsätta att gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Detsamma gäller enligt denna bestämmelse i 7 kap 13 § för servitut upplåtna genom avtal. För djupare redovisning av prövning, innebörd av förordnande, hantering av rättighetsinnehavare mm. gå till avsnitt [5 kap. 33 a § Förordnande om avtalsrättigheter](#)).

Rättsfall: Överföring av andelar i samfälld mark

NJA 2023 s. 859 ”Sjövistet på Värmdö”. HD har konstaterat att bestämmelserna i 7 kap. 29 § 2 st JB och bestämmelserna i 5 kap. 33 a § FBL om möjlighet att förordna rättighet att fortsätta gälla ska gälla analogivis även beträffande överföring genom fastighetsreglering av andel i samfällighet som belastas av avtalsrättighet.

När det gäller servitut står därutöver till förfogande också de möjligheter som 7 kap. erbjuder, dvs. möjligheterna till ändring, upphävande och nybildning av servitut. Ett servitut som inte kan behållas bör normalt upphävas genom ett beslut med tillämpning av bestämmelserna om upphävande (7 kap. 5 §). Detta gäller i synnerhet om förhållandena är sådana att servitutshavaren bör få ersättning vid servitutets upphävande (5 kap. 10 §).

7 kap. 14 § Överföring av fastighetstillbehör

14 § Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, skall överföras till den härskande fastigheten. Genom beslutet övergår äganderätten till byggnaden eller anläggningen till ägaren av den härskande fastigheten.

En byggnad får dock överföras endast om

1. det inte uppkommer väsentlig olägenhet för någon sakägare och
2. byggnaden har ett obetydligt värde eller överföringen i betydande mån förbättrar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning.

Om de sakägare vilkas rätt berörs av åtgärden medger det, får avsteg göras från andra stycket. Lag (2001:890).

Bestämmelserna i 7 kap. 14 § ger möjlighet att rättsligt överföra byggnader eller andra anläggningar från den fastighet de tillhör, till en annan fastighet utan att fysiskt flytta på dem (*överföring av fastighetstillbehör*).

Överföring av fastighetstillbehör är, enligt 1 kap. 1 §, en fastighetsbildningsåtgärd och ska följaktligen handläggas enligt bestämmelserna i 4 kap. Överföring sker genom fastighetsreglering med stöd av 5 kap. 1 § och 7 kap. 14 § eller inom ramen för avstyckning med stöd av 10 kap. 5 § och inom ramen för klyvning med stöd av 11 kap. 6 §.

Överföring av fastighetstillbehör kan ske vid den förrättning där servitutet bildas, eller vid en senare förrättning berörande ett befintligt servitut enligt FBL eller motsvarande äldre bestämmelser.

7.14.1 Överföring

Om ett *fastighetsbildningsservitut* ger rätt till utrymme och rätt att använda och underhålla byggnad eller annan anläggning som enligt 2 kap. 1 § JB hör till en fastighet (den tjänande fastigheten), kan LM besluta att anläggningen i stället ska höra till den fastighet som innehar servitutsrätten (den härskande fastigheten).

Vad som kan överföras

Överföringen får enligt 7 kap. 14 § avse ”byggnader eller andra anläggningar som avses i 2 kap. 1 § JB”, dvs. vissa s.k. omedelbara fastighetstillbehör. Till de omedelbara fastighetstillbehör som avses räknas byggnader, ledningar och andra anläggningar.

Andra slag av omedelbara fastighetstillbehör, nämligen på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel, faller utanför paragrafens tillämpningsområde p.g.a. begränsningen till ”byggnader eller andra anläggningar”. Föremål som avses i 2 kap. 2 § JB, s.k. medelbara fastighetstillbehör (byggnadstillbehör), kan inte heller överföras separat utan endast som en del av det omedelbara fastighetstillbehöret.

Se även Handbok JB 2.1 Omedelbara tillbehör angående omedelbara fastighetstillbehör.

En utgångspunkt torde vara att endast *hela* byggnader eller andra anläggningar överförs. Detta innebär emellertid inte att en del av en sammanhängande byggnad aldrig kan överföras. Bedömningen av vad som är överförbart kan dock vara grannlaga. Om resultatet av den tänkta överföringen hade kunnat åstadkommas genom att den ursprungliga

servitutsupplåtelsen inneburit att ägaren av den härskande fastigheten haft rätt att uppföra anläggningen, torde anläggningen vara överförbar även om den utgör en del av en större anläggning. En jämförelse kan göras med en radhuslänga där byggnaden är en sammanhållen anläggning fast den rättsligt är uppdelad i flera delar som är fastighetstillbehör till de olika fastigheterna den är uppförd på.

Mellan vilka fastigheter kan överföring ske?

Överföring av fastighetstillbehör kan ske från en tjänande fastighet till en härskande fastighet i ett servitutsförhållande. Före överföringen har en sådan anläggning, mot bakgrund av bestämmelserna i 2 kap. 1 § första stycket JB, utgjort normalt tillbehör till den fastighet där den är belägen, den tjänande alternativt den blivande tjänande fastigheten. Genom överföringen blir den i stället tillbehör till den härskande fastigheten. Resultatet motsvarar således det som erhålls då det först bildas ett servitut i fastigheten, varefter en anläggning uppförs med stöd av servitutet.

Beslut om överföring kan dock även avse en anläggning som före överföringen hör till en annan fastighet än den på vilken den är belägen, nämligen den härskande fastigheten i ett annat befintligt servitutsförhållande (jämför 2 kap. 1 § andra stycket JB). Om en tredje fastighet får ett servitut i den fastighet där anläggningen är belägen kan anläggningen överföras till den tredje fastigheten.

Begränsningar m.m.

Överföring av tillbehör till fastighet kan enbart avse tillbehör som är föremål för upplåtelse av servitut enligt FBL eller som berörs av tidigare servitutsupplåtelse enligt FBL eller motsvarande äldre bestämmelser. Det är därför inte möjligt att besluta om överföring av tillbehör för servitut som upplåtits genom avtal enligt JB.

En förutsättning för att en anläggning ska få överföras från en fastighet till en annan är enligt 7 kap. 14 § att den ska vara ägnad för stadigvarande bruk vid utövande av servitutet. Det innebär exempelvis att ett servitut som blivit inaktuellt inte kan läggas till grund för ett beslut om överföring.

För byggnader finns kompletterande skyddsbestämmelser i 7 kap. 14 § andra stycket FBL.

Eftersom överföringen utgör en fastighetsbildningsåtgärd måste de förutsättningar som allmänt gäller för fastighetsbildning vara uppfyllda. LM ska därför tillämpa de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. För åtgärden gäller vidare bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. FBL, bl.a. 4, 5 och 8 §§. Även ersättningsreglerna i 10–12 §§ ska således tillämpas.

Vid nybildning av servitut tillämpas också bestämmelserna i 7 kap. bl.a. väsentlighetsvillkoret i 7 kap. 1 §.

De bestämmelser i 5 kap. som skulle kunna utgöra hinder mot överföringen av fastighetstillbehör – om övriga villkor för fastighetsbildningen är uppfyllda – är dispositiva. När det gäller avsteg från bestämmelserna i 5 kap. gäller samma villkor som vid annan fastighetsreglering. Det betyder att det kan krävas skriftligt medgivande till en åtgärd (jämför 5 kap. 18 § tredje stycket).

Skyddet för panträttshavarna m.fl. i 5 kap. 18 § andra stycket är naturligtvis viktigt att iakta även vid överföring av fastighetstillbehör genom fastighetsreglering. Vid överföring grundad på medgivande från den tjänande fastighetens ägare kan egendom med högt värde överföras. Därför kan panträttshavares eller andra rättsägares medgivande till åtgärden vara nödvändigt.

Vid yrkande om överföring av fastighetstillbehör rörande ett befintligt servitut, är det av stor betydelse att klarlägga innebörden av det befintliga servitutet. För att ett tillbehör som berörs av servitutsupplåtelse ska kunna överföras måste t.ex. det ursprungliga servitutet i princip ha avsett ensamrätt avseende utnyttjandet av byggnaden eller anläggningen, jämför prop. 2000/01:138 s. 49.

Effekter av överföring av fastighetstillbehör

Enligt 7 kap. 14 § övergår äganderätten till byggnaden eller anläggningen till ägaren av den härskande fastigheten genom beslutet om överföring. Rättsverkan av beslutet mot tredje man inträder enligt 2 kap. 7 § JB då beslutet har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Initiativ

Av 5 kap. 3 § följer i vanlig ordning att ägaren av en fastighet som berörs av åtgärden har rätt att ansöka om den. Bestämmelserna i den paragrafen om att även andra än sakägare i vissa fall får göra ansökan torde sakna praktisk betydelse i fråga om överföring av fastighetstillbehör.

Redovisning

I 4 kap. 25 § klargörs att fastighetsbildningsbeslutet ska ange vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet.

7.14.2 Skydd mot överföring av byggnad

En överföring av en byggnad får inte ske om det skulle uppkomma väsentlig olägenhet för någon sakägare. Vidare får endast byggnader som har ett obetydligt värde överföras. Avsteg från det senare får dock göras om det i betydande mån förbättrar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning. Kraven för överföring kan sägas motsvara bestämmelsen om överföring av bebyggd mark i 5 kap. 7 §. Om de sakägare som berörs av åtgärden medger överföring av byggnaden får sådan ske oberoende av byggnadens värde, se 7.14.3 Medgivande till överföring av byggnad.

7.14.3 Medgivande till överföring av byggnad

Om de sakägare vilkas rätt berörs av åtgärden medger det, får avsteg göras från 7 kap. 14 § andra stycket.

8 KAP. SÄRSKILT OM INLÖSEN

Kapitlets tillämpningsområde

Enligt FBL kan beslutas om marköverföring genom inlösen utan att markens ägare medger detta. Inlöseninstitutet är konstruerat som en *marköverföring mot ersättning i pengar*.

FBL ger flera möjligheter till marköverföring. Förutom *frivillig* marköverföring enligt 5 kap. 18 § ger bestämmelserna i 5 kap. 8 § möjlighet att *tvångsvis* överföra mark i viss utsträckning. För sådan överföring gäller den begränsningen att fastigheten inte genom regleringen får undergå väsentlig minskning. Inlöseninstitutet innebär en *utvidgning* av bestämmelserna i 5 kap. 8 §. De olika slagen av marköverföring kan förekomma vid samma förrättning och gripa in i varandra. Särskilt är detta fallet med överföring enligt 5 kap. 8 § och inlösen enligt 8 kap. (prop. 1969:128 s. B 589).

Det finns i princip tre fall av inlösen.

1. Inlösen i allmänhet som regleras genom grundvillkoren i 8 kap. 1 § och tilläggsvillkoren i 8 kap. 2 och 3 §§. Huvudsyftet med en sådan inlösen är att underlätta en *allmän förbättring av fastighetsbeståndet*. Inlösen i allmänhet blir främst aktuell vid omarrondering och storleksrationalisering inom jord- och skogsbruket.
2. Inlösen av *tomtdel*, som sker med stöd av fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan och reglerna i 8 kap. 4 §.
3. Inlösen i vissa fall av *tredimensionella* fastigheter och fastighetsutrymmen (8 kap. 5–9 §§)

8 kap. kompletteras med vissa *förfaranderegler* (10 §). I fråga om *ersättning* gäller bestämmelserna i 5 kap.

Inlösen enligt FBL är inte någon självständig form av fastighetsbildning. Mark som avstås genom inlösen ska genom fastighetsreglering överföras till någon annan fastighet. Begreppet inlösen omfattar bara avståendet, dvs. det *negativa* momentet – minusjämkningen – i en överföring av mark eller utrymme eller överföring av andel i samfällighet. Det *positiva* momentet – tilldelningen – regleras helt av bestämmelserna i 5 kap. Så regleras t.ex. frågan i vilken omfattning fastighet får *ökas* genom marköverföringen av bestämmelserna i 5 kap. 8 och 18 §§.

Föremål för inlösen

Fastighetsreglering, vid vilken inlösen förekommer, kan i likhet med varje annan fastighetsreglering avse överföring av mark från fastighet eller samfällighet till annan fastighet eller samfällighet eller överföring av andel i samfällighet från fastighet till annan fastighet. Att man i 8 kap. enbart talar om fastighet innebär bara att fråga om inlösen måste prövas för *varje* fastighet för sig men utesluter inte att inlösen kan utgöra ett led i överföring av *samfälld* mark.

Hel fastighet

När hel fastighet avstås genom inlösen, sker precis detsamma som när fastighet helt töms på sitt innehåll med tillämpning av 5 kap. 18 §. Föremål för inlösen är alltså inte fastigheten utan *fastighetens innehåll av mark och eventuella andelar i samfälligheter*.

Del av fastighet

Det fallet att bara del av fastighet inlöses kan vara beskaffat på två i viss mån olika sätt. Det enklaste fallet är då viss *bestämd* del av fastigheten, t.ex. visst område, överförs medan återstoden inte berörs av fastighetsregleringen. Det andra och något mera komplicerade typfallet är då fastigheten berörs av *marköverföringar i båda riktningarna*, dvs. både minskning och ökning. Om minskningen är större än ökningen och nettominskningen är större än vad som är tillåtet enligt 5 kap. 8 § blir *hela minskningen* att behandla enligt reglerna om inlösen.

Inlösen av 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen

Tredimensionell fastighetsbildning faller under alla de bestämmelser som gäller för fastighetsbildning. Det innebär att även tvångsvis överföring av mark eller utrymme kan bli aktuell. Således ska bl.a. villkoren i 5 kap. tillämpas, t.ex. båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 §, byggnadsskyddet i 5 kap. 7 § och fastighetsskyddet i 5 kap. 8 §. Även de särskilda regler i 8 kap. 4 § som gäller för inlösen med stöd av fastighetsindelningsbestämmelser i en detaljplan ska tillämpas.

8 kap. 5–9 §§ innehåller speciella bestämmelser om inlösen som tar sikte enbart på 3D-fastigheter – inklusive ägarlägenheter – och 3D-fastighetsutrymmen och som kan tillämpas i två olika huvudfall. Den *ena situationen* är när en anläggning eller en del av en anläggning har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål. Den *andra situationen* är när en anläggning inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 § andra stycket.

Frågor om inlösen när en skadad anläggning hör till mer än en fastighet behandlas i 8 kap. 5 §.

Motsvarande inlösenfrågor för det fall att den skadade anläggningen i sin helhet ryms inom en enda 3D-fastighet eller ett enda 3D-fastighetsutrymme behandlas i 8 kap. 6 §.

I 8 kap. 7 § behandlas frågan om inlösen för det fall att avsedd anläggning inte har uppförts inom föreskriven tid.

Vissa undantag vid inlösen från annars tillämpliga regler om fastighetsreglering behandlas i 8 kap. 8 §.

Frågor om inlösen av återstod av inlöst utrymme behandlas i 8 kap. 9 §.

Uppdelning av beslut

Inlösenfrågorna och övriga regleringsspörsmål är i väsentlig mån invävda i varandra och ofta beroende av varandra. Detta gäller oavsett om fastighetsbildningen sker i ett sammanhang eller delas upp i tiden genom *delbeslut* (se 4.25 Utredning och beslut), som vinner laga kraft vid olika tidpunkter.

Det förhållandet att inlösen utgör ett led i fastighetsregleringen hindrar inte att inlösenfrågorna kan behandlas separat. Det är möjligt att efter *tillståndsbeslut* angående fastighetsreglering i fastighetsbildningsbeslut (delbeslut) förordna om skyldighet att avstå fastighet eller viss del av fastighet genom inlösen, innan det ännu är möjligt att vid förrättningen besluta hur den inlösta marken i detalj ska disponeras, dvs. till vilka fastigheter överföring ska ske. För prövningen av om villkoren för inlösen är uppfyllda kan dock fordras vissa ställningstaganden angående den tillämnade fastighetsbildningen, t.ex. i form av en *fastighetsbildningsplan*.

Beslut om inlösen kan vidare meddelas utan samtidigt beslut i ersättningsfrågan. Om särskild besvärshänvisning därvid lämnas och överklagande inte sker, blir fastighetsbildningsbeslutet bindande för sakägarna. Möjligheten att senare besvara sig i ersättningsfrågan kvarstår givetvis.

Ersättning för vad som tas i anspråk genom inlösen ska bestämmas enligt 5 kap. 10–10 a §§.

Ersättning för rättegångskostnader

Några bestämmelser som ger möjlighet att besluta om ersättning till sakägare för dennes enskilda kostnader vid förrättning finns inte i FBL. Däremot kan sakägare få ersättning för sina rättegångskostnader i nästa instans, såvida förrättningen överklagas. Gäller nämligen målet inlösenersättning ska sakägare, som avstår mark, få ersättning för sin kostnad i den första domstolsinstansen, dvs. hos MMD. Detta gäller oberoende av utgången i målet (16 kap. 14 §). Detta innebär att sakägare, i vars intresse marköverföringen sker, i princip har att svara för både sina egna och motpartens rättegångskostnader i MMD. I MÖD och HD har mottagaren normalt att betala sina egna rättegångskostnader men kan också bli skyldig att betala motpartens (17 kap. 3 § och 18 kap. 2 §).

Gäller överklagandet däremot annat än inlösenersättningen gäller huvudregeln i 16 kap. 14 §.

Anm.

I anslutning till 8 kap. 1 § har lagrådet i prop. till FBL betonat vikten av att LM inte utan tvingande skäl beslutar om inlösen i strid mot önskemål hos ägaren av den mottagande fastigheten. Lagrådet har erinrat om bestämmelserna i 16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § om skyldighet att svara för motpartens rättegångskostnader (prop. 1969:128 s. B 1142, jämför dock även s. B 617).

8 kap. 1 § Inlösen i allmänhet

1 § Har fastighetsreglering till syfte att inom område, som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare, åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet och är det ett väsentligt intresse från allmän synpunkt att storleksförändringar därvid genomföres, får lantmäterimyndigheten förordna att fastighet som ingår i regleringen eller del av sådan fastighet skall genom inlösen avstås för att överföras till annan fastighet. För inlösen gäller de begränsningar som föreskrives i 2 och 3 §§. Lag (1995:1394).

Huvudsyftet med inlösen i allmänhet är att möjliggöra storleksrationalisering.

LM förordnar ex officio om inlösen enligt 8 kap. 1–3 §§. För detta behövs inte något särskilt initiativ av sakägare. Det krävs emellertid att inlösenåtgärden ligger inom ramen för vad som åsyftas med ansöknings om fastighetsreglering.

Grundvillkoren för inlösen säger att det ska finnas någon form av allmänt intresse för att inlösen ska kunna komma i fråga. Villkoren kan sammanfattas enligt följande.

1. Regleringen ska syfta till en allmän förbättring av fastighetsbeståndet.
2. Det av regleringen berörda området ska omfatta mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare.
3. Det ska finnas ett väsentligt intresse från allmän synpunkt att storleksförändringarna genomförs.

Om dessa villkor är uppfyllda, får LM förordna om inlösen. I och med införandet av 5 kap. 8 a § är inlösen enligt 8 kap. 1 § främst aktuell vid storleksrationalisering inom jord- och skogsbruket.

Även statens egendom kan inlösas.

I 8 kap. 2 och 3 §§ finns begränsningar, när inlösen kan komma till användning.

Allmän förbättring av fastighetsbeståndet

Det är bara i sådana fall då regleringen innebär en total översyn av fastighetsförhållandena inom ett visst område som det finns anledning att samtidigt eftersträva förbättringar i storlekshänseende. Har regleringen ett mera begränsat syfte och avses därmed inte annat än att genomföra en eller ett par på förhand bestämda förbättringsåtgärder, t.ex. att överföra viss mark från en fastighet till en annan eller att bilda eller upphäva visst servitut, ligger det i sakens natur att regleringen inte bör få utvidgas till att omfatta också sådana storleksförbättrande åtgärder som inlösen (prop. 1969:128 s. B 592).

Flertal fastigheter med skilda ägare

Som villkor för att inlösen ska få ske krävs att regleringen inte är av alltför begränsad omfattning och att den inte berör bara ett fåtal sakägare. Regleringen ska gälla ett område som omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare (prop. 1969:128 s. B 595).

Väsentligt intresse från allmän synpunkt

När det gäller landsbygdsförhållanden innebär det allmänna intresset att lämpliga jord- och skogsbruksfastigheter ska bildas. Beträffande vad som är allmänt intresse, se 4 FASTIGHETSBILDNINGSFÖRRÄTTNING. Det kan vara fråga om att tillföra fastigheter mer mark eller att genomföra omarronderingar. Inlösen får i sådana fall ske från olämpliga fastigheter. En viktig förutsättning för att inlösen ska få göras är att marken kan disponeras på ett sådant sätt att fastighetsindelningen förbättras inom regleringsområdet. Av 8 kap. 2 § framgår att fastigheter som uppfyller kraven i 3 kap. i princip inte får tas i anspråk för inlösen.

8 kap. 2 § Hinder mot inlösen

2 § Inlösen får ej ske, om syftet med överföringen skäligen kan vinnas på annat sätt. Fastighet får icke till någon del inlösas, om den uppfyller de i 3 kap. uppställda kraven på lämplighet. Ej heller får mark som ingår i eller är avsedd att intagas i gemensamhetsskog inlösas. Om del av fastighet efter regleringens genomförande icke lämpligen skulle kunna användas tillsammans med fastighetens övriga ägor och ej heller med fördel skulle kunna utnyttjas för sig, får inlösen av fastighetsdelen ske, även om fastigheten uppfyller lämplighetskraven i 3 kap.

Inlösen får inte ske, om syftet med överföringen skäligen kan vinnas på annat sätt, t.ex. genom att samma resultat kan uppnås på frivillig väg. Inlösen får normalt inte heller ske från fastighet som uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. Detta gäller också för fastighet som ska ingå i gemensamhetsskog. Om inlösen avser del av en lämplig fastighet, kan man under vissa förutsättningar enligt tredje stycket göra undantag från regeln i andra stycket.

8.2.1 Alternativa metoder

Inlösen ska tillämpas med stor *restriktivitet*. Lagstiftaren har därför ålagt LM att redovisa de alternativ som har prövats. Inlösenförfarandet har alltså en *subsidiär* karaktär. Inlösen får tillgripas först när alla andra möjligheter att genomföra fastighetsregleringen är uttömda. I första hand ska således *frivilliga* överenskommelser eftersträvas.

När fråga om inlösen av ett markområde blir aktuell, ska LM utreda och arbeta för möjligheten att lösa frågan på frivillig väg. Utredningen ska redovisas i förrättningsprotokollet. Också möjligheterna att nå det aktuella syftet genom frivilliga överenskommelser *utanför ramen* för själva förrättningsförfarandet bör beaktas.

Rättsfall: Inlösen med fastighetsreglering

NJA 1978 s. 638 (LM ref 78:27) I målet prövades huruvida syftet med fastighetsregleringen kunde uppnås genom upplåtelse av bruksrätt eller genom samfällighetsbildning och markbyten (se FD:s utslag s. 22 i domen)

Det finns vid bedömning av huruvida inlösen får ske inte anledning för LM att undersöka huruvida tvångsförvärv enligt andra lagar är möjliga, t.ex. enligt ExL.

8.2.2 Hinder mot inlösen

Inlösen får inte ske av mark från fastighet som uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. eller ingår i eller ska ingå i gemensamhetsskog.

Närmare regler om bildande av gemensamhetsskog finns i 6 kap. 2 §.

8.2.3 Undantag

Bestämmelsen i 8 kap. 2 § tredje stycket är ett undantag från huvudprincipen att inlösen inte får ske från fastighet som uppfyller lämplighetskraven i 3 kap. Under vissa förutsättningar kan inlösen medges av område från lämplig fastighet.

För att inlösen ska få ske av ett sådant område krävs

1. att området *inte lämpligen kan brukas* tillsammans med fastigheten i övrigt och
2. att det *inte heller kan avskiljas* som en egen fastighet.

Om ett markområde efter reglering kommer att få ett sådant läge att det inte kan användas tillsammans med fastighetens övriga ägor eller inte kan utnyttjas för sig, får inlösen av området ske även om fastigheten uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. Detta innebär i realiteten att *utskifte* eller annan sådan del av en fastighet i inlösenhänseende ska betraktas som en *fristående* enhet i de fall, då praktisk möjlighet saknas att genom ändringar i fastighetsindelningen förena delen med fastighetens återstående ägor på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till den gemensamma användningen. Inlösen får dock inte ske om det från brukningssynpunkt inte finns något *behov* av att de olika delarna blir förlagda i närheten av varandra. Detta torde vara av särskild betydelse beträffande fastigheter som består av såväl jordbruk som skogsmark (prop. 1969:128 s. B598 f.).

Bestämmelserna i 2 § tredje stycket innebär inte att avstående fastighet efter inlösen kan bli *olämplig*.

8 kap. 3 § Hänsyn till fastighetsägaren m.fl.

3 § Inlösen får icke ske, om avsevärd olägenhet därigenom skulle uppkomma för fastighetens ägare eller brukare. Vid bedömning huruvida sådan olägenhet skulle uppkomma får hänsyn icke tagas till anordning som vidtagits i syfte att hindra inlösen.

Inlösen får inte leda till att det uppkommer avsevärd olägenhet för fastighetens *ägare* eller *brukare*. Genom denna regel skyddas även *arrendatorer* och andra nyttjanderättshavare. Med olägenhet avses i första hand *ekonomisk skada*.

Det är då att märka att enligt ersättningsbestämmelserna full gottgörelse för skada ska utgå till ägaren av den inlösta egendomen. Det är därför i övriga sakägars intresse att inlösen inte medges i fall då den inlösta fastighetens ägare eller brukare genom inlösen skulle vållas en ekonomisk skada, som inte står i skäligt förhållande till den rationaliseringsvinst som förfarandet skulle innebära.

Med olägenhet enligt denna bestämmelse avses *inte enbart* sådan som är av ekonomisk art. Hit hör också t.ex. situationen att inlösenfastigheten är en gammal släktgård.

Det kan förekomma att fastighetens ägare eller brukare vidtagit åtgärd eller anordning som enbart syftar till att förhindra inlösen. LM får i sådana fall inte ta hänsyn till detta vid bedömningen av olägenhetsgraden.

Bestämmelsen i 8 kap. 3 § gör det möjligt att göra en avvägning mellan behovet av storleksrationalisering eller plangenomförande och fastighetsägarens eller brukarens intresse av att ha kvar marken.

8 kap. 4 § Inlösen av tomtdel

4 § Tillhör områden som enligt en detaljplan ska bilda en fastighet olika ägare, får ägare av sådant område på begäran lösa återstoden av den blivande fastigheten utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen som framgår av 5 kap. 7 § och av 1-3 §§ i detta kapitel. Yrkas inlösen av flera, äger den företräde vars område vid uppskattning åsätts största värdet. Åsätts områdena lika värde, äger den företräde som först yrkat inlösen. Om ändringar i fastighetsindelningen samtidigt genomförs med tillämpning av 5 kap., ska dessa beaktas vid uppskattningen. Lag (2010:1003).

I 8 kap. 4 § regleras en särskild form av inlösen som kan bli aktuell inom en detaljplan med fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsindelningsbestämmelser

I en detaljplan kan man genom fastighetsindelningsbestämmelser lägga fast vissa frågor om fastighetsindelningen m.m. Fastighetsbildning inom en detaljplan med sådana bestämmelser ska ske så att fastighetsindelningen överensstämmer med bestämmelserna.

Äldre fastighetsplaner (och tomtindelningar) ska enligt övergångsbestämmelser till PBL gälla som fastighetsindelningsbestämmelser.

Rätt till inlösen

Om områden som enligt fastighetsindelningsbestämmelser ska bilda en fastighet tillhör olika ägare (fastigheter), får ägaren av ett sådant område på begäran lösa återstoden av den blivande fastigheten utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7 § och 8 kap. 1–3 §§. Av 5 kap. 8 § framgår vidare att villkoren i den paragrafen inte utgör hinder mot att hela eller delar av en fastighet avstås genom inlösen.

Inlösenmöjligheten i 8 kap. 4 § innebär att det inte finns några hinder mot att genomföra en detaljplan med fastighetsindelningsbestämmelser när det gäller markens indelning i fastigheter. Genom inlösen kan t.o.m. en hel bebyggd fastighet överföras. Inlösenrätten omfattar emellertid inte servitutsåtgärder. Sådana kan alltså genomföras endast enligt de grundläggande bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. FBL.

Marköverföring enligt 5 kap. med tillämpning av reglerna i 8 kap. 4 § skiljer sig i övrigt inte från sådan överföring som sker enbart med stöd av 5 kap.

Initiativrätt

Överföring av mark enligt 8 kap. 4 § kan enbart göras efter yrkande av ägaren till ett område av den blivande fastigheten. Reglerna i 8 kap. 1 § om officialinitiativ till inlösen gäller inte i de fall som avses i denna bestämmelse.

Yrkande om inlösen enligt 8 kap. 4 § måste avse hela återstoden av den blivande fastigheten. Förrättningen måste leda till att den blivande fastigheten blir definitivt förenad i en ägares hand (prop. 1969:128 s. B 609).

Företräde

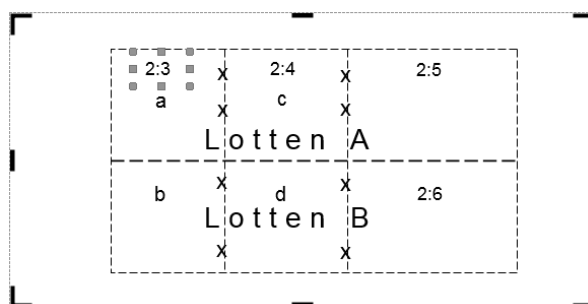
Om inlösen yrkas av flera, har den företräde vars område har det *högsta värdet*. Med värde menas i detta sammanhang i princip den ersättning som

ska betalas om tomtdelen löses in. Företrädesrätten kan således omvänt beskrivas som att den åtgärd ska genomföras som leder till den lägsta ersättningen. Om områdena bedöms vara lika mycket värda har den företräde som först yrkade inlösen.

Värdeuppskattningen ska inte enbart avse den ersättning som enligt 5 kap. 10 § ska betalas för mark och byggnader m.m. utan också sådan ersättning som enligt 5 kap. 12 § ska betalas för övriga skador till följd av inlösen.

I de fall det är konkurrens mellan flera fastighetsägare ska man vid uppskattningen även ta hänsyn till de ändringar som samtidigt genomförs med stöd av 5 kap. Bedömningen av frågan om företräde vid inlösen ska alltså ske med utgångspunkt från tomtdelarnas värden *efter* de marköverföringar som företas med stöd av reglerna i 5 kap. utan inlösen.

Exempel



Lotten A ska bildas av 2:5, område **a** av 2:3 och område **c** av 2:4. Lotten B ska bildas av 2:6, område **b** av 2:3 och område **d** av 2:4.

Om vi förutsätter att marken har samma värde per kvm och att inga andra skador uppkommer, har 2:5 företräde till inlösen vad gäller lotten A och 2:6 har företräde att förvärva marken till lotten B.

Om det samtidigt träffas en överenskommelse, som innebär att 2:3 avstår område **a** till 2:4 och i gengäld erhåller område **d**, ska denna reglering beaktas vid bedömning av företrädesfrågan. Detta betyder att 2:4 får företräde till lotten A och 2:3 får företräde till lotten B.

Anm.

En konkurrenssituation kan uppstå om kommunen efter genomförandetidens utgång begär inlösen enligt 6 kap. 14 § PBL och någon fastighetsägare samtidigt ansöker om lantmäteriförrättning för att genomföra detaljplanen.

Denna situation är särskilt reglerad i 15 kap. 3 § PBL. Där stadgas att kommunens inlösentalan ska förklaras vilande i avvaktan på att fastighetsbildningsfrågan avgörs. Om det då bildas en fastighet som överensstämmer med fastighetsindelningsbestämmelserna, förfaller kommunens talan.

Enligt 15 kap. 3 § PBL ska MMD omedelbart sända underrättelse till LM, när talan har väckts om inlösen enligt 6 kap. 14 § PBL. LM bör i sin tur genast underrätta domstolen, när ett lagakraftvunnet beslut föreligger i fastighetsbildningsfrågan.

Byggnad och kraftledning

Vid fastighetsreglering får man enligt huvudregeln – såvida inte 5 kap. 8 a § är tillämplig – inte överföra mark som är bebyggd eller på vilken det finns

elektrisk starkströmsledning. Med stöd av reglerna i 8 kap. 4 § får även sådan mark överföras.

Detta innebär att rätten till kraftledning, om den inte är av officialkaraktär, upphör att gälla inom ett område som överförs med stöd av 8 kap. 4 § (7 kap. 29 § andra stycket JB). Eftersom det normalt är olämpligt med en kraftledning inom kvartersmark brukar detaljplanen anvisa om ledningen ska flyttas eller vara kvar. Vid behov bör LM säkra ledningsägarens rätt att behålla ledningen även efter regleringen (t.ex. enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 §).

3D-fastighetsindelning

Inlösen med stöd av fastighetsindelningsbestämmelser enligt 8 kap. 4 § kan, på samma sätt som av områden, ske av utrymmen (volymer).

Fastighetsindelningsbestämmelser som anvisar en traditionell fastighetsindelning i två dimensioner gör det omöjligt att bilda 3D - fastigheter, inklusive ägarlägenheter, se 3.2.1 Planer under Vid tredimensionell fastighetsbildning.

Ett exempel på när fastighetsindelningsbestämmelser kan behöva införas för att reglera tredimensionell fastighetsindelning är vid nyexploatering i ett område med splittrad fastighetsindelning, där det med hänsyn till allmänna intressen är nödvändigt att den tilltänkta anläggningen tar i anspråk utrymme inom en fastighet som exploatören inte har rådighet över.

8 kap. 5 § Skadad anläggning uppdelad på flera fastigheter

5 § Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, och
3. anläggningen eller en sådan del av anläggningen som avses under 2 har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet.

I fall som avses i första stycket får ägaren av en av de fastigheter som avses i första stycket 1 på begäran lösa in de tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till. Om flera fastighetsägare begär inlösen, skall inlösen ske på det sätt som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Är flera inlösenalternativ lika lämpliga, skall företräde ges till den fastighetsägare vars del av anläggningen beräknas ha det största värdet eller, om flera delar beräknas ha lika värde, till den fastighetsägare som först har begärt inlösen. Om det samtidigt genomförs ändringar i fastighetsindelningen med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

Om förutsättningarna enligt första stycket föreligger men någon inlösen enligt andra stycket inte sker, skall lantmäterimyndigheten förordna att de tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till skall avstås genom inlösen och överföras till den fastighet som de skulle ha hört till om några tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen inte hade bildats.

Inlösen enligt andra eller tredje stycket får inte ske om det kan antas att den tredimensionella fastigheten eller det tredimensionella fastighetsutrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Lag (2003:628).

8 kap. 5 § innehåller bestämmelser om inlösen när en skadad anläggning hör till mer än en fastighet. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 147–151.

Bestämmelserna kan tillämpas när en tredimensionell fastighet, även en ägarlägenhet, eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme inte längre kan tillgodose sitt ändamål, därför att den anläggning eller anläggningsdel som utgör fastighetens eller fastighetsutrymmets ”kärna” har förstörts, t.ex. till följd av brand, eller av annan anledning är i så dåligt skick att den måste ersättas med en ny och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av grannfastigheten.

I första hand bör den tredimensionella fastigheten eller 3D-fastighetsutrymmet avvecklas genom fastighetsreglering grundad på medgivande. Är detta inte möjligt, ger reglerna i 5 kap. visst utrymme för tvångsvis fastighetsreglering. Syftet med bestämmelserna i 8 kap. 5 § är att möjliggöra en överföring som inte går att åstadkomma vare sig på frivillig väg eller genom tillämpning av reglerna om tvångsvis fastighetsreglering i 5 kap.

Ersättning

8 kap. 5 § FBL innehåller inte några särskilda bestämmelser om ersättning. I fråga om ersättning gäller därför vad som sägs i 5 kap. 10–12 §§. Detta innebär att ersättningen endera får bestämmas genom en tillämpning av reglerna om s.k. vinstdelning (se 5 kap. 10 a § tredje stycket) eller – om fastigheten eller utrymmet skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller liknande förfogande – genom en tillämpning av expropriationsrättsliga principer (5 kap. 10 a § första och andra styckena).

Normalt torde tvångsförvärv enligt annan lagstiftning inte vara något alternativ till inlösen enligt 8 kap. 5 §. Ersättningen ska då fastställas med tillämpning av principen om vinstdelning. Den som genom inlösenförfarandet avstår fast egendom ska alltså ha en ersättning som motsvarar inte bara egendomens marknadsvärde utan också innefattar en skälig andel i regleringsvinsten.

8.5.1 Tillämpningsområde

I 8 kap. 5 § *första stycket* anges paragrafens tillämpningsområde. Av punkterna 1 och 2 i första stycket framgår att paragrafen är tillämplig när byggnader eller andra anläggningar har delats upp på skilda fastigheter och minst en del av anläggningen hör till en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme. Paragrafen överensstämmer i denna del med 3 kap. 5 § första stycket JB.

Om en sådan anläggning eller en del av en sådan anläggning har förslitits eller skadats, t.ex. genom rivning eller brand, i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål (*punkten 3*) får de tredimensionella fastigheterna eller motsvarande tredimensionella fastighetsutrymmen lösas in enligt bestämmelserna i andra eller tredje stycket.

Om hela anläggningen har förstörts, omfattar möjligheten till inlösen alla däri ingående tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Om enbart en del av anläggningen behöver ersättas, får inlösen ske av den 3D-fastighet som den anläggningsdelen hör till. Detsamma gäller för ett 3D-fastighetsutrymme, under förutsättning att det är detta utrymme som inrymmer den förslitna eller skadade anläggningsdelen. Återstoden av den fastighet till vilken fastighetsutrymmet hör kan däremot aldrig bli föremål för inlösen enligt denna paragraf.

Uttrycken ”skadats eller förslitits” och ”måste ersättas med en ny” förekommer även i 9 kap. 18 § första stycket JB (om underhåll vid jordbruksarrende) och är avsedda att ha samma betydelse vid tillämpningen av 8 kap. 5 §.

I 8 kap. 5 § första stycket 1 används, i anslutning till begreppet anläggning, uttrycket ”hör till skilda fastigheter”. I den avsedda situationen är det alltså fråga om en sådan anläggning eller del därav som utgör tillbehör till fastighet enligt 2 kap. 1 § JB. Det är emellertid tänkbart att fastigheten har upplåtits med tomträtt och att den skadade eller förslitna anläggningen utgör tillbehör till tomträtten (se 13 kap. 9 § andra stycket JB). Frågan i vilken utsträckning paragrafen ska kunna tillämpas analogt i sådana fall har överlämnats till rättstillämpningen. (Prop. 2002/03:116 s. 148–149.)

Som en generell förutsättning för inlösen gäller enligt 8 kap. 5 § första stycket 3 att den tredimensionella fastigheten ”väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet”. En situation då förutsättningen normalt torde föreligga är när skicket hos den tredimensionella fastigheten medför att möjligheterna att utnyttja en byggrätt på en angränsande fastighet försvåras i mera påtaglig utsträckning.

En förutsättning för att inlösen ska kunna komma i fråga är att någon som är behörig har ansökt om fastighetsreglering enligt vanliga regler. Det innebär att frågan om inlösen kan komma upp efter yrkande av ägaren av en grannfastighet med del i anläggningen, vars fastighet skulle förbättras genom en inlösenåtgärd (jämför 5 kap. 3 och 5 §§). Frågan kan också komma upp om det är kommunen som har ansökt om fastighetsreglering (jämför 5 kap. 3 §), men inlösen enligt 8 kap. 5 § andra stycket kan då komma till stånd enbart om någon inlösenberättigad sakägare begär det under förrättningen. Om ingen begär inlösen enligt 8 kap. 5 § andra stycket, blir det aktuellt att pröva frågan om inlösen enligt 8 kap. 5 § tredje stycket, se 8.5.3 Förordnande om inlösen.

8.5.2 Rätt till inlösen

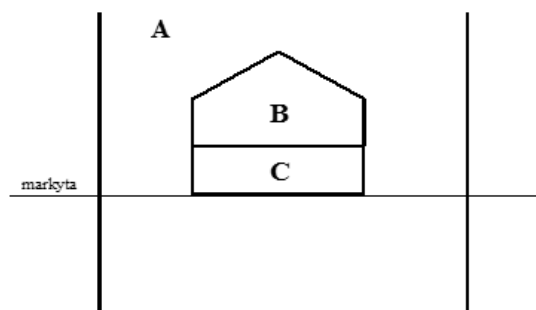
Vem som har rätt att lösa in vad

Rätt till inlösen tillkommer – vilket framgår av 8 kap. 5 § *andra stycket första meningen* – ägarna av de fastigheter som har del i anläggningen. Det kan vara ägare av en 3D-fastighet, en traditionell fastighet med 3D-fastighetsutrymme eller en traditionell fastighet som är urholkad av en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme vartill del av anläggningen hör.

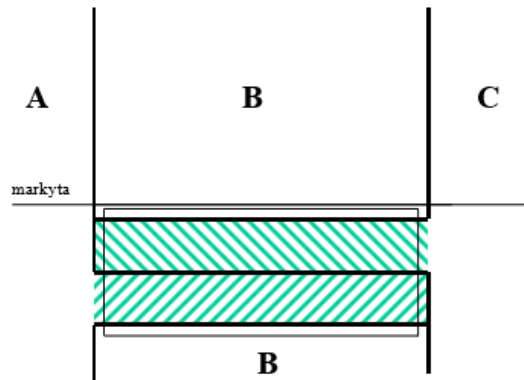
Vad som kan lösas in är endast de 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen som den förstörda anläggningen eller anläggningsdelen hör till.

Följande fyra exempel får illustrera det sagda.

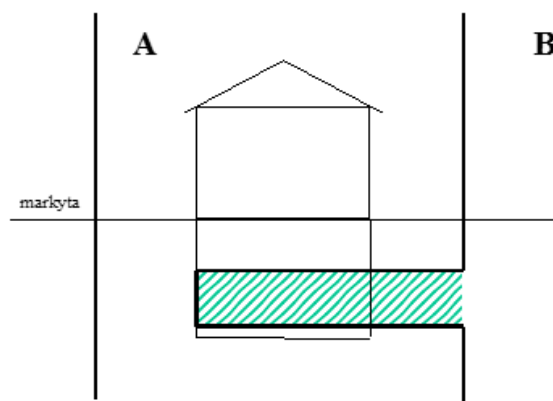
Exempel 1



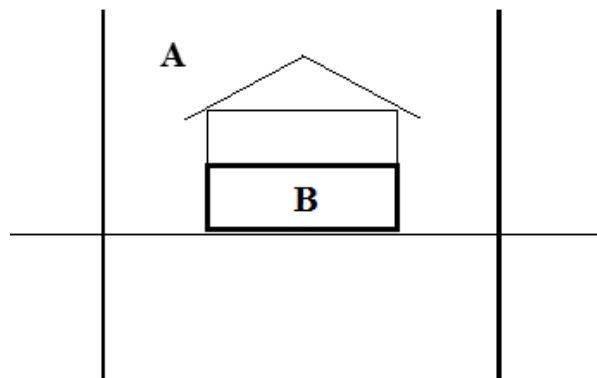
En anläggning är i sin helhet uppdelad mellan skilda 3D-fastigheter. 3D-fastigheterna B och C kan bli föremål för inlösen. Rätt till inlösen tillkommer ägaren av B eller C.

Exempel 2

En anläggning är uppdelad mellan flera 3D-fastighetsutrymmen och en ”urholkad” traditionell fastighet. De två 3D-fastighetsutrymmena (skrafferade), varav det ena är en del av A och det andra av C, kan bli föremål för inlösen. Rätt till inlösen tillkommer ägarna av A, B och C.

Exempel 3

En anläggning är uppdelad mellan ett 3D-fastighetsutrymme och en ”urholkad” traditionell fastighet. 3D-fastighetsutrymmet, vilket är en del av B, kan bli föremål för inlösen. Rätt till inlösen tillkommer ägaren av A.

Exempel 4

En anläggning är uppdelad mellan en 3D-fastighet och en ”urholkad” traditionell fastighet. 3D-fastigheten B kan bli föremål för inlösen. Rätt till inlösen tillkommer ägaren av A.

Oförenliga inlösenyrkanden

Vad som gäller om det finns flera oförenliga inlösenyrkanden framgår av 8 kap. 5 § *andra stycket andra-fjärde meningarna*.

I första hand ska LM då välja det alternativ som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Vilket alternativ som är lämpligast får avgöras genom en samlad bedömning utifrån flera aspekter, med utgångspunkt från bl.a. 3 kap. 1 och 1 a §§. Anläggningens konstruktion och användning samt förvaltningsaspekten får vid bedömningen normalt tillmätas stor betydelse.

Finns det flera inlösenalternativ, som framstår som lika lämpliga, gäller en företrädesordning som motsvarar den som gäller vid inlösen enligt 8 kap. 4 § inom detaljplan. Det innebär att företräde ska ges till den vars del i anläggningen beräknas ha det största värdet. Om det samtidigt genomförs ändringar i fastighetsindelningen med tillämpning av 5 kap. ska dessa beaktas vid värdebedömningen.

Om det bland dem som har begärt inlösen finns flera vars delar av anläggningen beräknas ha samma värde, tillkommer företrädesrätten den som först begärde inlösen.

8.5.3 Förordnande om inlösen

I 8 kap. 5 § *tredje stycket* anges vad som gäller om förutsättningar för inlösen enligt *andra stycket* föreligger men någon sådan inlösen inte sker. Att inlösen inte sker kan bero på att en avsedd fastighetsreglering inte uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. och därför inte går att genomföra. Men det kan också bero på att någon i och för sig inlösenberättigad fastighetsägare aldrig begär inlösen.

LM ska då förordna att de tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen som den förstörda anläggningen/anläggningsdelen hör till ska avstås genom inlösen och överföras till den eller de fastigheter som de tredimensionella fastigheterna eller fastighetsutrymmena skulle ha tillhört om några tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen inte hade tillskapats – dvs. till de urholkade fastigheterna. Denna eller dessa fastigheter kan på grund av senare fastighetsbildningsåtgärder vara andra än de från vilka de tredimensionella fastigheterna eller fastighetsutrymmena en gång bröts loss.

För inlösen enligt *tredje stycket* krävs inte, till skillnad från inlösen enligt *andra stycket*, att den traditionella fastigheten har del i anläggningen på sätt som beskrevs i 8.5.2 Rätt till inlösen under Vem som har rätt att lösa in vad.

Det bör understrykas att också inlösen enligt 8 kap. 5 § *tredje stycket* förutsätter att en ansökan om fastighetsreglering har gjorts av någon behörig sökande och att den inte har lett till inlösen enligt 8 kap. 5 § *andra stycket*. Det kan exempelvis vara så att kommunen har ansökt om fastighetsreglering, men ingen fastighetsägare yrkar inlösen enligt 8 kap. 5 § *andra stycket*. Då ska LM ta upp fråga om inlösen enligt 8 kap. 5 § *tredje stycket* till prövning.

Inlösen enligt 8 kap. 5 § tredje stycket kan således komma till stånd utan att ägaren av ursprungsfastigheten begär det. LM bör dock inte utan starka skäl besluta om inlösen i strid mot ursprungsfastighetens ägares vilja (jämför prop. 1969:128 s. B 1142). I detta sammanhang får prövningen av bestämmelsen i 8 kap. 5 § fjärde stycket, vilken innehåller vissa särskilda begränsningar i möjligheten till inlösen, särskild betydelse.

Eftersom inlösen enligt tredje stycket syftar till en överföring av tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen till den eller de traditionella fastigheter som urholkas bör en sådan fastighetsbildning normalt uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 §. I vissa fall torde en mindre lämplig fastighetsbildning kunna genomföras med stöd av 3 kap. 9 §. Bestämmelserna i 3 kap. 1 a § aktualiseras inte, eftersom syftet med åtgärden är att den tredimensionella fastigheten ska upphöra att existera.

I 5 kap. 8 § finns vissa begränsningar vad gäller tvångsvis fastighetsreglering. Dessa innebär bl.a. att fastigheten efter den avsedda regleringen ska få sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före lämpar sig för det avsedda ändamålet och att den inte får ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. De effekter som inlösen får för *den inlösta fastigheten* saknar dock i detta sammanhang betydelse, eftersom paragrafen enligt sin lydelse inte utgör hinder mot att fastighet eller del därav inlöses enligt 8 kap. När det däremot gäller *den mottagande fastigheten* gäller begränsningarna i 5 kap. 8 § fullt ut.

I prop. 2002/03:116 (s. 150) sägs i anslutning till detta att inlösen inte kan genomföras om åtgärden leder till att den mottagande fastighetens graderingsvärde minskas väsentligt. Att mottagande fastighet minskar i värde skulle i och för sig kunna tänkas inträffa, om mottagandet t.ex. innebär att saneringsarbeten m.m. ska utföras.

8.5.4 Särskilda begränsningar

8 kap. 5 § *fjärde stycket* innehåller vissa särskilda begränsningar i möjligheten till inlösen enligt andra och tredje styckena. Där anges att inlösen inte får ske om det kan antas att den tredimensionella fastigheten eller fastighetsutrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Syftet är att inlösen inte ska ske om det finns förutsättningar för att fastigheten kommer till fortsatt användning genom att den eller de berörda fastighetsägarna ser till att en skadad eller förstörd anläggning eller anläggningsdel ersätts med en ny. Vid bedömningen härav kan en lämplig tumregel vara att det ska framstå som sannolikt att projektet kommer att påbörjas under det närmaste året (jämför 3.1a.2 Särskilda villkor för anläggning som inte är uppförd under Förstärkt aktualitetsvillkor).

8 kap. 6 § Skadad anläggning inom en fastighet

6 § Om en anläggning, som i sin helhet hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet, tillämpas 5 § tredje och fjärde styckena. Lag (2003:628).

8 kap. 6 § kompletterar reglerna i 5 §. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 152.

Bestämmelserna om inlösen i 8 kap. 5 § avser det fallet att en skadad byggnad eller annan anläggning är uppdelad på flera fastigheter. I 8 kap. 6 § finns motsvarande inlösenbestämmelser för det fall att den skadade anläggningen i sin helhet ryms inom en enda tredimensionell fastighet eller ett enda tredimensionellt fastighetsutrymme och detta förhållande väsentligt försvårar användningen av en angränsande fastighet.

I detta fall ska LM tillämpa 8 kap. 5 § tredje stycket och således förordna att 3D-fastigheten (eller 3D-fastighetsutrymmet) överförs till den eller de urholkade fastigheterna, se 8.5.3 Förordnande om inlösen. Enligt 8 kap. 5 § fjärde stycket får dock inte inlösen ske om fortsatt användning kan antas bli aktuell inom en nära framtid, se 8.5.4 Särskilda begränsningar.

8 kap. 7 § Anläggning som inte har uppförts inom föreskriven tid

7 § Vad som sägs i 5 § andra-fjärde styckena och 6 § gäller också om anläggningen inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 a §. <i>Lag (2020:363)</i> .
--

8 kap. 7 § anger att bestämmelserna om inlösen i 8 kap. 5 § andra-fjärde styckena och 8 kap. 6 § ska tillämpas också när tredimensionell fastighetsbildning har skett för en anläggning som ännu inte har uppförts och den avsedda anläggningen inte kommit till uppförande inom föreskriven tid. Prop. 2002/03:116 s. 152.

Paragrafen knyter an till bestämmelserna i 4 kap. 25 a § om att LM enligt 3 kap. 1 a § andra stycket ska besluta en tid inom vilken den planerade anläggningen ska ha uppförts. En tillämpning av 8 kap. 7 § blir aktuell när den tiden eller, om förlängning har beslutats enligt 4 kap. 25 a §, den förlängda tiden har gått till ända. Det krävs då bl.a. att den avsedda anläggningen inte har uppförts. Om endast inredningsarbeten eller andra avslutande åtgärder återstår, bör dock anläggningen anses som uppförd, varför inlösen inte bör kunna komma i fråga.

När det är fråga om en avsedd anläggning uppdelad på *flera* fastigheter, tillämpas 8 kap. 5 § andra stycket. Det innebär att 3D-utrymmen inom en sådan avsedd anläggning (eller del av anläggning) får lösas in av ägare av fastigheter som har del i den avsedda anläggningen eller anläggningsdelen, se 8.5.2 Rätt till inlösen under Vem som har rätt att lösa in vad.

Om sådan inlösen inte sker eller om det är fråga om en avsedd anläggning som i sin helhet skulle vara belägen inom *ett* 3D-utrymme, tillämpas 8 kap. 5 § tredje stycket. Det innebär att LM ska förordna att 3D-fastigheten (eller 3D-fastighetsutrymmet) överförs till den eller de urholkade fastigheterna, se 8.5.3 Förordnande om inlösen och 8.6 Skadad anläggning inom en fastighet.

Hänvisningen till 8 kap. 5 § fjärde stycket innebär att inlösen enligt 8 kap. 7 § FBL inte får ske om avsedd användning kan antas bli aktuell inom en nära framtid, se avsnitt 8.5.4 Särskilda begränsningar.

8 kap. 8 § Undantag från vissa bestämmelser

8 § Inlösen enligt 5-7 §§ får ske trots bestämmelserna i 3 kap. 2 §, 5 kap. 7 § samt 1-3 §§ i detta kapitel.
Lag (2003:628).

8 kap. 8 § FBL innehåller huvudsakligen vissa undantag från annars tillämpliga regler om fastighetsreglering. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 152-153.

Av paragrafen framgår att vissa av de bestämmelser som annars gäller vid fastighetsreglering inte gäller vid fastighetsreglering (inlösen) med tillämpning av 8 kap. 5–7 §§. Inlösen enligt de nämnda paragraferna får sålunda ske även om fastighetsbildningen inte uppfyller kraven i 3 kap. 2 §. Det förhållandet att fastighetsbildningen, efter en inlösen av den tredimensionella fastigheten, skulle stå i strid med planbestämmelser förhindrar således inte att inlösen sker. Vidare gäller att inlösen får ske mot fastighetsägarens vilja även om det finns en byggnad inom det utrymme som inlöses (jämför 5 kap. 7 §). Liksom vid inlösen enligt 8 kap. 4 § får inlösen vidare ske utan hänsyn till bestämmelserna i 8 kap. 1–3 §§.

Av 5 kap. 8 § tredje meningen framgår att bestämmelserna i den paragrafen inte utgör hinder mot ett förordnande enligt 8 kap. FBL om att fastighet eller del därav ska avstås genom inlösen.

Skyddet i 5 kap. 8 § för mottagande fastighet ska dock tillämpas även vid inlösen. Inte heller finns något undantag från bestämmelserna i 5 kap. 4 §. Båtnadsvillkoret ska alltså tillämpas även vid inlösen av 3D-utrymmen.

8 kap. 9 § Inlösen av återstående del av fastighet

9 § Om inlösen enligt 5-7 §§ av en del av en fastighet skulle medföra att en återstående del av fastigheten till följd därav inte längre kan användas för sitt ändamål, får inlösen ske endast om även denna del inlöses. Lag (2003:628).

8 kap. 9 § rör den situationen att det bara finns grund för inlösen av en del av en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme. Om återstoden av fastigheten till följd av förlusten av det inlösta utrymmet inte längre kan användas på ett ändamålsenligt sätt, ska även denna del inlösas. Denna inlösenskyldighet torde även omfatta sådana delar av fastigheten som inte utgör 3D-utrymmen. Liknande bestämmelser finns i bl.a. 5 kap. 8 c §. Se prop. 2002/03:116 s. 153.

8 kap. 10 § Förfaranderegler

10 § När fråga om inlösen av fastighet eller fastighetsdel uppkommer, skall underrättelse därom delges ägaren och övriga berörda sakägare, innan frågan företages till slutlig behandling, samt anmälan göras till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Delgivning får ej ske i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.
Förordnande om inlösen skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.
Lag (2003:628).

8.10.1 Handläggning av inlösenfråga

På grund av att inlösen är ett *tvångsförfarande* finns speciella regler i 8 kap. för handläggningen. Innan förordnande om inlösen meddelas och ärendet tas upp till slutlig prövning ska LM

1. med delgivning *underrätta* ägare till fastighet som är föremål för inlösen och övriga berörda sakägare om att inlösen har begärts och
2. *anmäla* ärendet till IM för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Innan detta förfarande skett samt ägaren och andra rättsägare beretts möjlighet att bevaka sina intressen, får inte frågan om förordnande om inlösen tas upp till slutlig prövning vid förrättningen.

Fastighetsägare är även vid inlösen skyldig att på begäran uppge innehavare av servitut, nyttjanderätter och rätt till elektrisk kraft (se 4.11 Sakägare).

Underrättelsen till fastighetsägare och övriga berörda sakägare ska delges *på samma sätt som till första sammanträde* (se 4.20 Delgivning). Delgivning kan även ske muntligen vid förrättningsammanträde. De sakägare som berörs, och som inte varit närvarande, måste då delges underrättelsen i vanlig ordning (prop. 1969:128 s. B 1144).

Om sakägare företräds av ombud vid ett sådant sammanträde, måste LM försäkra sig om att ombudets fullmakt – beträffande rättegångsfullmakt, se 4.13.2 RB:s bestämmelser om ombud – eller behörighetshandling innefattar rätten att för sakägarens räkning föra talan beträffande inlösen och därmed också rätten att ta emot underrättelse om inlösen. Härvid bör observeras att nyttjanderättshavare, som berörs, är sakägare vid förrättningen enligt 5 kap. 34 §.

Förrättningshandlingarna ska redovisa på vilket sätt fastighetsägare och övriga berörda sakägare delgetts underrättelse om fråga om inlösen. Anmälan till IM för anteckning av ifrågasatt inlösen i fastighetsregistrets inskrivningsdel ska ske skriftligen och göras *samtidigt* som fastighetsägaren och övriga berörda sakägare underrättas om frågan.

Skulle frågan om inlösen sedermera förfalla ska LM skriftligen underrätta IM om detta för att anteckningen ”Fråga om inlösen enligt fastighetsbildningslagen” ska kunna avföras. När inlösen fullföljs ska LM upplysa i fastighetsrättsliga beskrivningen att anteckningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel om inlösen ska tas bort. LM ska vid registreringen vidarebefordra upplysningen till IM.

8.10.2 Fastighetsbildningsbeslutet

Förordnande om inlösen ska meddelas i fastighetsbildningsbeslut så att inlösenfall blir *klart avgränsade* från övriga marköverföringar som genomförs i fastighetsregleringen (prop. 1969:128 s. B 594). Av förordnandet om inlösen ska framgå vad som utgör föremål för inlösen.

Eftersom avgörandet av inlösenfråga ska tas upp i fastighetsbildningsbeslutet, kommer det i de flesta fall att meddelas samtidigt med beslutet om ändringarna i fastighetsindelningen. Det finns möjlighet att genom en uppdelning av fastighetsbildningsbeslutet (delbeslut) besluta separat om förordnande om inlösen. Inlösenfrågan kan även göras till preliminärfråga.

Vid fastighetsreglering med inlösen blir troligen något av följande alternativ för beslutsordning aktuellt.

1. Fastighetsbildningsbeslut med förordnande om inlösen meddelas *samtidigt med beslut om ersättningar*.
2. Fastighetsbildningsbeslut med besvärshänvisning (*preliminärfråga*) innehållande förordnande om inlösen meddelas medan ersättningsfrågor avgörs senare under förrättningen.
3. Sedan *tillståndsbeslut* angående fastighetsregleringen meddelats, förordnas i fastighetsbildningsbeslut med besvärshänvisning – preliminärfråga – om inlösen medan övriga frågor uppskjuts i avvaktan på att beslutet vinner laga kraft.

Liksom vid annan fastighetsbildning bör LM sträva efter att besluten meddelas enligt *punkt 1*.

Det är ofta angeläget att mark snabbt kan tas i anspråk fastän det föreligger motstridiga intressen beträffande främst de ersättningar som ska utgå. I sådant fall erbjuder *punkt 2* de bästa möjligheterna att tillgodose de olika intressena. Ersättningsfrågan kan då tas upp vid en senare tidpunkt. Om beslutet överklagas, kan MMD avgöra frågan om fastighetsbildningsbeslutet, fastän handläggningen av ersättningsfrågorna inte avslutats.

I vissa fall kan frågan om inlösen får ske eller inte vara av stor betydelse för fastighetsbildningsplanens utformning. LM kan då göra inlösenfrågan till preliminärfråga för att få förutsättningarna för den fortsatta handläggningen klara. *Punkt 3* blir då aktuell.

Om i punkt 1 och 2 enbart ersättningsbeslutet överklagas kan fastighetsbildningsbeslutet registreras sedan det vunnit laga kraft.

9 KAP. SÄRSKILT OM GEMENSAMT ARBETE

Kapitlets tillämpningsområde

Beslut om gemensamt arbete vid fastighetsreglering är ett effektivt sätt att trygga resultatet i samband med fastighetsreglering så att behövliga anläggningar kommer till stånd. Om anläggning bildas enligt AL finns vid bristande medverkan risk för att ett AL-beslut kan förfalla. Genom beslut om gemensamt arbete är garantierna större att en anläggning kommer till stånd.

Anläggning utförd som gemensamt arbete anses enligt 9 kap. 7 § tredje stycket inrättad enligt AL. Beträffande innebörden av detta se 9.7.3 Anläggning inrättad enligt AL.

Gemensamt arbete kan vara aktuellt att använda dels vid större omregleringsföretag där exempelvis vägar kan behöva byggas för att en ändamålsenlig fastighetsbildningsplan ska kunna utarbetas dels för mindre regleringsföretag som exempelvis flytt av utfartsservitut eller samfällid vägmark för enstaka fastigheter. Ett vanligt fall är för byggande av ersättningsvägar i förrättningar i syfte att upphäva plankorsningsservitut med järnväg. Även flyttning av staket eller liknande vid gatubreddning är exempel där det kan bli aktuellt att använda gemensamt arbete.

Vid val av om en anläggning ska utföras som gemensamt arbete eller utföras enligt anläggningslagen kan en utgångspunkt tas i frågan vad huvudsyftet med förrättningen är. Är det att få till stånd en anläggning gemensam för flera fastigheter kanske snarare anläggningslagen ska användas. Är däremot huvudsyftet att få till stånd en förändrad fastighetsindelning på annat sätt kan gemensamt arbete användas som ett led i förrättningen för att uppnå förrättningens huvudsyfte.

Anläggningsarbete som beslutats utföras som gemensamt arbete ska vara färdigställt innan förrättningen kan avslutas. Det innebär att fastighetsbildningsbeslut, åtminstone i denna del, måste meddelas som så kallad preliminärfråga enligt bestämmelserna 4 kap 25 a § 2 stycket andra meningen och 15 kap. 3 § 2 stycket. Denna bestämmelse ska alltså tillämpas i dessa förrättningar.

Enligt bestämmelserna i 5 kap. 1 § andra stycket kan gemensamma arbeten för sakägare verkställas som ett led i genomförandet av en fastighetsreglering. I 9 kap. finns närmare bestämmelser om vilka *anläggningar* och *andra åtgärder* som på detta sätt kan komma till utförande och om den ordning i vilken olika frågor ska tas upp. Som exempel på företag som kan utföras som gemensamt arbete nämns i motiven väg och dike. Som ytterligare exempel nämns parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd för grundvattenledning, värmeanläggning, tvättstuga, brygga, småbåtshamn och friluftsbad (prop. 1969:128 s. B 634). Även vissa slag av *bebyggelse reglerande* åtgärder som rivning och flyttning av byggnad efter beslut enligt bestämmelserna i 5 kap. faller under begreppet gemensamt arbete (prop. 1969:128 s. B 640). Andra exempel är flyttning av murar, staket etc., som genom t.ex. en gatubreddning kommit att avvika från fastighetsgränsen, utförande av kvartersgård, ändring av biluppställningsplats, lekplats, cykelstråk eller rivning av lada, båthus osv.

I fråga om väg- och dikningsarbeten finns också möjlighet att utföra arbetena enligt AL, MB eller LVV (se 9.1.3 Anläggning enligt speciallagstiftning). Vissa verksamheter, som avses i MB och LVV, får dock inte utföras enligt 9 kap. eller enligt AL.

Gemensamt arbete kan omfatta anläggning gemensam för *flera* fastigheter men även anläggning för en enskild fastighet.

Behovet av att i samband med reglering utföra vissa för sakägare gemensamma arbeten uppkommer såväl vid stora regleringar för rationalisering av lantbruksföretag som vid regleringar inom bebyggelseområden.

Sedan man vid regleringsförrättningen fattat beslut om gemensamma arbeten, ankommer det på sakägarna själva eller särskilt utsett organ att utföra de beslutade åtgärderna (prop. 1969:128 s. B 622). Syssloman kan utses för det gemensamma arbetet enligt 4 kap. 36 §.

Som *allmänt* villkor för att t.ex. vägbyggnad ska kunna utföras som ett gemensamt arbete inom ramen för en fastighetsreglering gäller att företaget *främjar* det syfte som avses med regleringen. I allmänhet fordras att vägen möjliggör en förbättrad fastighetsindelning inom regleringsområdet (prop. 1969:128 s. B 633).

Det gemensamma arbetets utförande och förrättningens slutförande

Sakägare har alltid möjlighet, när de är ense, att själva utföra gemensamma arbeten. Normalt förutsätts emellertid att arbetena kommer att ombesörjas av en eller flera syssломän, som har rätt att verkställa utdebitering för att ta ut kostnaderna för arbetet av sakägarna (se 9.2 Arbetets utförande). För att detta ska fungera fordras att en regleringsförrättning, vid vilken man beslutat utföra gemensamt arbete av något slag, inte får avslutas förrän arbetet blivit verkställt. Under hela den tid som syssломän är verksamma för att ombesörja uppgifter, som anförtrots dem enligt FBL, måste de nämligen ha möjlighet att hänskjuta vissa frågor till LM (jämför 9.5 Syssломannens redovisning och 9.6 Samråd med sakägare). Samtidigt måste LM ha möjlighet att utöva viss kontroll (prop. 1969:128 s. B 626).

Samma möjlighet till kontroll måste även finnas, när sakägarna själva ombesörjer det gemensamma arbetet. För den händelse någon vägrar att delta, ska nämligen var och en av de övriga kunna framtvinga att arbetet genomförs med anlitande av syssломän efter hänvändelse till LM (jämför 9.2 Arbetets utförande).

Den omständigheten att avslutandet av en regleringsförrättning skulle komma att fördröjas till följd av ett gemensamt arbete, ska i allmänhet inte behöva utgöra någon olägenhet, eftersom avslutandet enbart är av formell betydelse. Samtliga avgöranden rörande den vid förrättningen beslutade fastighetsindelningen kan såsom *preliminärfrågor* göras till föremål för särskild överprövning. Registrering kan vid behov ske trots att förrättningen inte avslutats, varigenom fastighetsbildningen blir slutligt gällande utan hinder av att förrättningen inte blivit formellt avslutad (jämför prop. 1969:128 s. B 626 och 4.25.3). Även *tillträde* kan således ske före avslutandet, eftersom tillträde kan ske så snart fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft (se 5.30 Tillträde i allmänhet).

För att mark ska kunna tillträdas och tas i anspråk för gemensamt arbete, måste således först ställning ha tagits till hur *fastighetsindelningen* ska vara beskaffad genom ett *lagakraftvunnet* fastighetsbildningsbeslut. Här ingår också de *servitut* som behövs för den anläggning som avses tillkomma genom det gemensamma arbetet.

Kapitlets disposition

Beslut om gemensamt arbete sker enligt 9 kap. 1 §. I denna bestämmelse finns också begränsningar för möjligheten att fatta sådant beslut. Vilka som ska utföra det gemensamma arbetet framgår av 9 kap. 2 §.

Bestämmelserna i 2–6 §§ behandlar hur anläggningsarbetet ska komma till utförande, med eller utan syssloman.

När syssloman utsetts för uppdraget, kan enligt 9 kap. 3 § förskott tas ut av sakägarna. Enligt bestämmelsen ska i debiteringslängd anges det belopp som utdebiteras, vad som belöper sig på varje sakägare och när betalning ska ske. Om sakägare är missnöjd med utdebiteringen kan begäran om rättelse ske hos LM enligt 9 kap. 4 §.

Sysslomannen ska enligt 9 kap. 5 § avge redovisning för sin förvaltning, när denne frånträder sitt uppdrag. Sysslomannen ska vid behov samråda med sakägarna enligt 9 kap. 6 §. I 9 kap. 7 § finns bestämmelser som anknyter till AL, bl.a. beträffande fördelning av kostnader för driften av en anläggning som utförts som gemensamt arbete.

Slutligen innehåller 9 § bestämmelser om hur framtida driftkostnader för utförd anläggning ska hanteras.

9 kap. 1 § Förutsättningar för gemensamt arbete

1 § Anläggningsarbete eller liknande åtgärd skall efter beslut av lantmäterimyndigheten verkställas under förrättningen som ett för sakägarna gemensamt arbete enligt denna lag, om det främjar fastighetsregleringens syfte och arbetet ej lämpligen bör ombesörjas av enskild sakägare.

Ett beslut enligt första stycket får inte avse företag som skulle väsentligt ändra arten och omfattningen av regleringen.

Beslutet får inte heller avse vattenverksamhet, utom

1. sådan dränering av jordbruksmark som enligt 11 kap. 13 § andra stycket miljöbalken inte kräver tillstånd, och

2. annan markavvattning, vars inverkan på vattenförhållandena uppenbarligen inte skadar vare sig allmänna eller enskilda intressen.

Kan till följd av andra stycket vattenverksamhet eller annat företag icke utföras som gemensamt arbete enligt denna lag eller är sådant utförande icke lämpligt, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt miljöbalken och lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet eller enligt anläggningslagen. Lag (1998:865).

Bestämmelsen i 9 kap. 1 § första stycket reglerar rätten för LM att besluta att arbeten, som är gemensamma för sakägarna, ska utföras under förrättningen som gemensamt arbete. I andra stycket finns vissa begränsningar för möjligheten att fatta beslut om gemensamt arbete. Enligt tredje stycket kan LM förordna om prövning enligt MB, LVV eller AL, om vattenverksamhet eller annat företag på grund av andra stycket inte kan utföras som gemensamt arbete enligt FBL.

9.1.1 Villkor

Som allmänt villkor för att en åtgärd ska kunna utföras som gemensamt arbete gäller enligt 9 kap. 1 § första stycket att arbetet främjar regleringens syfte. Detta innebär att anläggningen som sådan ska vara *av betydelse* för fastigheterna inom regleringsföretaget och att det är till *fördel* om arbetet utförs som regleringsåtgärd. Detta gäller under förutsättning att arbetet inte bör ombesörjas av enskild sakägare beträffande åtgärder som huvudsakligen berör denne. Dessutom ska begränsningen utgöra en garanti mot att förrättningsverksamheten blir *onödigt omfattande* och att man vid dess bedrivande tvingas syssla med ett antal detaljfrågor till men för handläggningen av mera väsentliga uppgifter. Samtidigt krävs ett *särskilt beslut* av LM att åtgärd ska verkställas som gemensamt arbete för att *efterföljande regler* i kapitlet ska bli tillämpliga (prop. 1969:128 s. B637 f.).

Överenskommelse

Sakägarna eller vissa av dem kan alltid enas om att visst arbete, som på grund av begränsningen i 9 kap. 1 § första stycket inte formellt kan utföras i gemensam regi, ändå ska behandlas i motsvarande ordning. Efter överenskommelse med syssloman kan t.ex. uppdras åt denne att ombesörja åtgärd som berör bara en eller få sakägare. Lagens regler om bl.a. uttaxering av bidrag blir emellertid inte tillämpliga i sådana fall (prop. 1969:128 s. B 637).

Fastighets skyldighet att delta i gemensamt arbete

Frågan om fastighets skyldighet att ta del i gemensamt arbete är avhängig frågan om omfattningen av regleringen. I 5 kap. 6 § har angetts att – då fråga är om reglering som avser en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område – LM ska beakta att regleringen får en omfattning, som är anpassad efter bl.a. befintliga eller avsedda anläggningar.

Av fastighetsregleringsinstitutets allmänna konstruktion följer att olika slag av åtgärder ska kunna företas inom ramen för reglering. Gemensamma arbeten är därvid att *jämställa* med t.ex. marköverföring eller servitutsbildning. Samma betraktelsesätt ska anläggas i fråga om de gemensamma arbetena som t.ex. i fråga om servitutsbildning, när det gäller spørgsmålet om en fastighet ska ingå i regleringen (prop. 1969:128 s. B633 f.).

Anm.

När det gäller frågan om fastighets skyldighet att ta del i ett vägbyggnadsföretag eller annat slag av gemensamt arbete i samband med regleringsförrättning är kostnadsfördelningen av särskilt intresse. Gäller företaget endast fastigheter som även i övrigt berörs av regleringen är det klart att de allmänna bestämmelserna i 5 kap. 13 § ska tillämpas. Fördelningen av kostnaderna ska då ske med hänsyn främst till den nytta varje fastighet har av regleringen. Lagrummet ger också möjlighet till särskild fördelning av kostnaderna för företaget. En separat kostnadsfördelning bör i allmänhet företas beträffande gemensamma arbeten. Detta gäller särskilt när företaget omfattar fastighet, som annars inte berörs av regleringen. En separat kostnadsfördelning är då enda möjligheten att åstadkomma en rättvis uppdelning mellan sakägarna. FBL ger möjlighet att därvid tillämpa de bestämmelser för kostnadsfördelning som kan finnas i speciallagar, exempelvis i AL. Av fastighetsregleringsinstitutets allmänna konstruktion följer att regleringen omfattar hela det komplex av fastigheter som är föremål för åtgärder i samband med regleringen oavsett åtgärdernas beskaffenhet. Fastighet som inte berörs av regleringen på annat sätt än att den ska ta del i ett inom förrättningens ram utfört gemensamt arbete är således att anse som ingående i regleringen och dess ägare blir sakägare vid förrättningen (prop. 1969:128 s. B634 f.).

Beslut om gemensamt arbete

Gemensamt arbete kommer till stånd genom beslut av LM. Beslutet ska tas in i protokoll och ska överklagas särskilt (se 15 kap. 2 § första stycket 6).

Frågan om gemensamt arbete kan vid behov tas upp av LM, såvida inte initiativet kommer från sakägare. Avslås en sådan begäran från sakägare, får detta inte överklagas särskilt utan först i samband med talan mot avslutningsbeslutet.

Är villkoren i 9 kap. 1 § första stycket för gemensamt arbete uppfyllda, får LM inte *underlåta att* förordna om arbetets genomförande (prop. 1969:128 s. B641 f.). Kan till följd av begränsningen i 9 kap. 1 § andra stycket företag inte utföras som gemensamt arbete eller finner LM att sådant utförande inte är lämpligt, kan i stället förordnas att vissa företag ska genomföras enligt reglerna i speciallagstiftningen (se 9.1.3 nedan). Sådant förordnande kan överklagas särskilt (15 kap. 2 § första stycket 6).

Rättsfall: Gemensam nytta

HovR Ö Norrl, 1987-07-01, UÖ 2090 (LM ref 87:23). Utefter långsidan på en bostadsfastighet gick en utfartsväg som betjänade en grupp fastigheter längre bort. För att förbättra boendemiljön på bostadsfastigheten upphävdes utfartsservitutet och nybildades servitut i en annan sträckning samt utökades tomtplatsen på bostadsfastigheten. FBM beslutade också att vägen skulle utföras som gemensamt arbete samt förordnade – med hänsyn till grannrelationerna – skogsvårdsstyrelsens tekniska sektion som syssloman. FD ansåg att vägomläggningen skulle bli till nytta för samtliga berörda fastigheter genom förbättring av trafikmiljön och minskning av olycksriskerna och att den därför borde genomföras som gemensamt arbete.

9.1.2 Vissa inskränkningar

Av 9 kap. 1 § andra stycket följer vissa inskränkningar i möjligheterna att ta upp olika anläggningsfrågor vid fastighetsreglering. Denna inskränkning gäller alla slag av gemensamma arbeten och inträder om företaget *väsentligt skulle ändra arten och omfattningen av regleringen*. Regeln avser främst att hindra att begränsade regleringar tyngs med omfattande gemensamma arbeten, som inte bör utföras inom regleringens ram. Det gemensamma arbetet får *inte* bli det *dominerande* inslaget i regleringen. Mindre genomgripande regleringar, som inte har till uppgift att inom visst område åstadkomma bästa möjliga fastighetsförhållanden utan bara är avsedda att åstadkomma vissa på förhand bestämda ändringar i fastighetsindelningen eller servitutsförhållandena, kan inte ge upphov till gemensamt arbete av annat än begränsad omfattning (prop. 1969:128 s. B 638).

Det förekommer dock situationer, då det gemensamma arbetet framstår som den dominerande delen av förrättningen t.ex. vid järnvägsförrättningar. Vid dessa förrättningar sker åtgärderna inte minst i syfte att begränsa eller eliminera skadorna på berörda fastigheter.

Gemensamt arbete får med två undantag inte avse vattenverksamhet. Det ena undantaget avser sådan dränering av jordbruksmark som enligt 11 kap. 13 § MB inte kräver tillstånd. Det andra undantaget avser annan markavvattning, vars inverkan på vattenförhållandena *uppenbarligen inte skadar vare sig allmänna eller enskilda intressen*.

9.1.3 Anläggning enligt speciallagstiftning

Bestämmelserna i 9 kap. 1 § första stycket om gemensamt arbete har den innebörden att arbetet ska utföras, om de angivna villkoren är uppfyllda. Det gemensamma arbetet utgör sålunda ett *obligatoriskt* led i regleringen. Enligt tredje stycket har LM möjlighet att – där så är lämpligt – besluta att företaget ska genomföras enligt reglerna i speciallagstiftningen. Denna regel innebär dock *inte* att LM kan *underlåta* att förordna om arbetets genomförande. Den innebär endast att LM ska besluta om ordningen för genomförandet (prop. 1969:128 s. B640 f.). Detta gäller om visst företag på grund av begränsningarna i 9 kap. 1 § andra stycket inte kan utföras eller LM efter lämplighetsprövning finner att sådant utförande inte bör ske enligt reglerna i 9 kap. (jämför 9.1.2). Det gäller här sådan vattenverksamhet och sådana företag som regleras av särskilda bestämmelser i AL, MB och LVV.

Det gemensamma företagets prövning enligt MB initieras genom att LM *anmäler* sitt beslut att förordna om frågans prövning enligt MB och LVV till MD. Anmälan ska innehålla *samma* uppgifter som en ansökan om tillstånd till markavvattning (7 kap. 20 § LVV). *Ägarna* till de fastigheter som ingår i regleringen anses som sökande till sådan förrättning.

Har i stället förordnats att frågan ska prövas enligt AL får denna enligt 17 § första stycket AL upptas av LM *utan särskild ansökan* eller anmälan. Dessförinnan ska förordnandet ha vunnit laga kraft. Detta får ju överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 6.

Det kan vara lämpligt att använda sig av möjligheten till prövning enligt AL även av praktiska skäl. Ibland kan fastighetsregleringsförrättningen bli omfattande. Det kan då vara lämpligt att det som rör anläggningsåtgärden

regleras separat i en förrättning enligt AL. På så vis kommer andelstal, driftskostnader och vilka rättigheter som ska ingå i anläggningen att redovisas i en särskild handling. Detta underlättar den framtida förvaltningen.

Samordning av de olika förrättningarna

Ska frågan prövas vid anläggningsförrättning finns stora möjligheter till samordning. Förutom att LM ska handlägga båda förrättningarna, får dessa enligt 17 § andra stycket AL, när det är lämpligt, formellt sammankopplas till en förrättning. Vid sådan förrättning får anläggningsbeslutet, om det är lämpligt, upptas i fastighetsbildningsbeslutet (24 § fjärde stycket AL). I fråga om samordningen, se i övrigt Handbok AL 17 Påkallande av förrättning – samordning.

Beträffande driftskostnader, se 9.7 Driftskostnader m.m.

9 kap. 2 § Arbetets utförande

2 § Gemensamt arbete ombesörjes av sakägarna enligt vad de överenskommer. Om sakägare begär det eller lantmäterimyndigheten finner det behövt, skall dock arbetet och vad som sammanhänger därmed ombesörjas av en eller flera sysslomän. Lag (1995:1394).

Genom sakägars försorg

Enligt 9 kap. 2 § ska sakägarna själva ombesörja utförandet av ett gemensamt arbete på det sätt de finner lämpligt. För att ett resultat ska åstadkommas på denna väg fordras att alla, som berörs av företaget, är ense om dess utförande och att behövliga medel på ett eller annat sätt ställs till förfogande. Något formligt avtal behöver inte ingås utan det är av naturliga skäl tillräckligt att sakägarna visar sig vara *ense* om utförandet eller i varje fall inte motsätter sig att lämna sin medverkan, när sådan erfordras. När den part som initierat ärendet – och som har störst intresse av dess genomförande – har möjlighet att genomföra arbetet, finns inte anledning att utse syssloman, om inte sakägare direkt begär detta. Förfarandet kan också tillämpas, när varje delägare frivilligt accepterar majoritetens beslut. På grund härav torde denna ordning i praktiken bli möjlig att tillämpa bara i fråga om *enklare* arbeten och när sakägarna är *få* (prop. 1969:128 s. B 641). Omvänt gäller att det kan vara nödvändigt att syssloman utses för att arbetet ska komma till genomförande, om någon eller några starkt motarbetar att åtgärden genomförs.

Genom sysslomans försorg

Beslut att utse syssloman

Det gemensamma arbetet kan även ombesörjas av en eller flera sysslomän. För det fall att någon vägrar att delta kan *var och en* av de övriga sakägarna vända sig till LM för att få arbetet genomfört med anlitan av syssloman. Även sakägare, som inte själv frivilligt vill medverka, kan ha intresse av att övergång sker till sysslomannaalternativet. Denne har då *befogenhet* att påkalla sådan övergång, eftersom vederbörande kan komma att betjänas av den anläggning som det är fråga om. Denne kan ju vid den slutliga kostnadsfördelningen också bli ålagd att bidra till kostnaderna för utbyggnaden.

LM kan också enligt 4 kap. 36 § första stycket självant utse om att gemensamt arbete anförtros åt syssloman (prop. 1969:128 s. B 641).

Initiativet till arbetets utförande genom syssloman kan enligt 9 kap. 2 § alltid tas av sakägare utan att något särskilt skäl behöver anföras. Så snart någon sakägare begär att arbetet ska utföras av syssloman, *ska* sådan utses. Övriga sakägare kan *inte hindra* att syssloman utses. Även LM kan ta initiativ i frågan. Beslut att det gemensamma arbetet ska utföras av syssloman kan inte överklagas särskilt. Däremot får beslutet om gemensamt arbete överklagas särskilt (15 kap. 2 § första stycket 6).

Om det är lämpligt är det inget som hindrar att syssloman administrerar anläggning som endast berör *en* sakägare (prop. 1969:128 s. B 625). Även juridisk person kan vara syssloman, t.ex. kommun.

Sysslomannens uppgift och ställning

Sysslomannens uppgift är att ha hand om arbetet och vad som hänger samman med detta. Denne ska alltså *organisera* arbetet och *utöva tillsynen* över detta. Det är angeläget att frågorna om arbetets omfattning och sättet för genomförandet blivit ordentligt utredda, innan beslut om arbetets genomförande fattas. Upprättande av kostnadsberäkning och finansieringsplan före beslutet är också i allmänhet nödvändigt. Sysslomannauppgiftens innebörd framgår av omständigheterna i det enskilda fallet. I allmänhet torde det inte ankomma på syssloman att personligen utföra eller leda arbetet men beträffande smärre företag kan det ibland vara lämpligt att arbetet utförs under sysslomannens omedelbara ledning och med hjälp av arbetskraft som denne anlitar. Vanligen torde det dock vara lämpligast att arbetet utförs av en *entreprenör*. Sysslomannens uppgift blir då att företräda sakägarna i förhållande till entreprenören, träffa avtal med denne och övervaka arbetets utförande.

Sakägarna har att svara för de kostnader som uppkommer genom sysslomannens åtgärder inom ramen för det uppdrag denne erhållit. Syssloman förfogar därvid över de medel som enligt särskilda föreskrifter ska ställas till dennes förfogande för arbetets genomförande. Som framgår av 9 kap. 3 § kan syssloman genom utdebitering hos sakägarna ta ut de medel som fordras för finansieringen av företaget. Av denna konstruktion följer att syssloman *inte* utan särskilt bemyndigande får ordna finansieringen av företaget *på annat sätt* än genom utdebitering. Denne är sålunda *inte behörig* att ta upp *lån* för sakägarnas räkning. Det torde emellertid ofta visa sig nödvändigt att finansiera ett företag genom lån. I sådana fall torde det vara lämpligt att *sakägarna bemyndigar* syssloman att ombesörja lånet. Det är därför angeläget att LM – i samband med att syssloman utses – tar upp frågan om sysslomannens befogenheter. Sysslomannens ställning är, i den mån särskilda bestämmelser inte gäller enligt FBL., att bedöma enligt vad som gäller beträffande syssloman i allmänhet. Även utan uttrycklig föreskrift gäller således bestämmelserna i 18 kap. HB (prop. 1969:128 s. B642 f.).

Enligt HB gäller bl.a. att den som mottagit uppdrag som syssloman är skyldig att ägna omsorg åt utförandet av det uppdrag denne åtagit sig. Missköts uppdraget eller undandrar sig syssloman uppdraget utan giltig orsak eller utan att underrätta uppdragsgivaren i god tid, kan syssloman bli skyldig att ersätta uppdragsgivaren förlust därav (18 kap. 7 § HB).

Val av syssloman

Syssloman väljs av sakägarna enligt reglerna i 4 kap. 36 §. De närvarande sakägarna får genom omröstning själva bestämma om en eller flera sysslomän ska utses. Personvalet görs på samma sätt.

LM bör inför valet av syssloman framhålla att det är viktigt att den eller de som väljs har tillräcklig kompetens inom det område det gemensamma arbetet avser. Kostnaderna för det gemensamma arbetet påverkas i inte obetydlig omfattning av sysslomannens förmåga att utföra sitt arbete. Ett väl utfört gemensamt arbete genom syssloman underlättar givetvis också LM:s fortsatta hantering av ärendet, när anläggningsarbetena har slutförts.

Utför sysslomannen inte uppdraget tillfredsställande får LM skilja denne från uppdraget (4 kap. 36 § tredje stycket). Önskar sysslomannen ersättning för sitt uppdrag, måste denne begära detta innan förrättningen avslutas.

LM:s övervakningsskyldighet

Den omständigheten att förhållandet mellan sysslomannen och sakägarna närmast är av privaträttslig karaktär innebär inte att LM är fritagen från ansvar beträffande arbetets bedrivande. Med hänsyn till att förrättningen inte kan avslutas förrän arbetet är färdigt, är det angeläget att LM övervakar att detta inte onödigt fördröjs. Denna övervakningsskyldighet får anses följa av den allmänna principen om LM:s ledande funktion. LM bör således på olika sätt aktivt verka för att arbetet bedrivs snabbt och rationellt samt fortlöpande hålla sig underrättad om arbetets fortgång (se Landahl-Nordström, s.351 f.).

9 kap. 3 § Fördelning av kostnader

3 § Har syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, beslutar lantmäterimyndigheten, om det behövs, hur kostnaderna för företaget skall fördelas i avvaktan på slutligt avgörande av kostnadsfördelningen. Sakägarna är skyldiga att i enlighet med beslutet förskotta de för sysslomannens verksamhet behövliga medlen på grundval av debiteringslängd som upprättas av sysslomannen. I debiteringslängden skall anges det belopp som utdebiteras, vad som belöper på varje sakägare och när betalning skall ske. Längden skall framläggas för granskning på förrättningssammanträde. Lag (1995:1394).

Provisorisk kostnadsfördelning får ske enligt 9 kap. 3 § första stycket, när syssloman utsetts, på beslut av LM. Debiteringslängd ska då upprättas, i vilken anges det belopp som utdebiteras, vad om belöper sig på varje sakägare och när betalning ska ske.

9.3.1 Provisorisk kostnadsfördelning

Sakägarna är enligt 5 kap. 13 § i princip skyldiga att betala kostnaderna för gemensamma arbeten. De bidrag som sysslomannen kan ta ut är således endast att betrakta som förskott i avvaktan på att den slutliga kostnadsfördelningen enligt 5 kap. 13 § kommer till stånd. Omfattar företaget fastighet som i övrigt inte berörs av regleringen måste en separat kostnadsfördelning enligt 5 kap. 13 § andra stycket ske beträffande det gemensamma arbetet för att åstadkomma en rättvis uppdelning mellan sakägarna.

Bestämmelserna i 5 kap. 13 § reglerar emellertid enbart den slutliga betalningsskyldigheten för företaget. Sakägarna är dock skyldiga att förskotta behövliga medel för det gemensamma arbetets utförande. När sakägarna själva eller större intressent utför det gemensamma arbetet och frivilligt förskotterar medel för arbetets utförande, behövs inte något beslut om hur kostnaderna provisoriskt ska fördelas.

När sakägarna i något eller några avseenden har mot varandra stridande intressen och syssloman därför utsetts, är det för sysslomannens praktiska genomförande av arbetet behövligt att kunna förskottsdebitera sakägarna för kostnaderna för arbetet. De förskotterade medlen är de pengar sysslomannen ska betala med för de tjänster denne köper och för egna kostnader vederbörande har för det gemensamma arbetets utförande.

Det ankommer på LM att, så snart behov av förskott yppas, upprätta en provisorisk kostnadsfördelning. Några normer för den provisoriska fördelningen finns inte. LM ska eftersträva ett resultat som så mycket som möjligt kommer att stämma överens med det slutliga avgörandet rörande kostnaderna för företaget men samtidigt är en viss schematisering önskvärd. Beslut om fördelningen torde i allmänhet komma att meddelas redan i samband med att sysslomannen utses och det bör inte på detta tidiga stadium bli fråga om alltför ingående undersökningar för att utröna hur stor nytta de olika sakägarna kommer att ha av företaget. Fördelningen är ju bara tillfällig och ska inte påverka det slutliga ekonomiska resultatet av regleringen.

LM kan mycket väl låta vissa sakägare gå helt fria från skyldigheten att utge förskott (prop. 1969:128 s. B 643).

Trots den begränsade betydelsen av den provisoriska fördelningen har sakägarna rätt att få den underkastad prövning av MMD. Talan mot ett sådant beslut får föras *särskilt* enligt 15 kap. 2 § första stycket 7. MMD:s beslut får däremot inte överklagas (17 kap. 2 § andra stycket).

9.3.2 Debiteringslängdens innehåll

Beslut om den provisoriska kostnadsfördelningen ska ligga till grund för den utdebitering som syssloman har att föranstalta om på grundval av upprättad debiteringslängd. Debiteringslängden upprättas av sysslomannen.

Praktiskt kan LM hjälpa sysslomannen med att upprätta debiteringslängden, t.ex. med kontroll av att upptagna sakägare är de rätta. Det är sysslomannen som beräknar det belopp som behöver debiteras sakägarna för att genomföra det gemensamma arbetet och som anger tidpunkt, när sakägarna ska ha betalat beloppet. Med ledning av LM:s tidigare beslutade provisoriska fördelning mellan sakägarna fördelas det belopp sysslomannen bedömt behövas för det gemensamma arbetets utförande. Debiteringslängden framläggs för sakägarnas granskning på förrättningsammansammanträde. I debiteringslängden ska anges det belopp som uttaxeras, vad som belöper på varje sakägare samt tiden för inbetalning (9 kap. 3 § andra stycket).

Sysslomannen bör grunda sitt behov av medel för det gemensamma arbetets utförande på kostnadsberäkning av de arbeten som ska utföras och av sitt eget arbete. Volymuppskattningar och prislistor, som använts, bör redovisas.

9 kap. 4 § Begäran om rättelse

4 § Är sakägare missnöjd med utdebiteringen, kan han begära rättelse hos lantmäterimyndigheten. Begäran om rättelse skall framställas vid det sammanträde då längden framlägges för granskning.

Om myndigheten ej förordnar annat när den prövar begäran om rättelse, får debiterat och till betalning förfallet belopp uttagas enligt utsökningsbalkens bestämmelser om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Kan förskott som påförts sakägare ej uttagas hos honom, skall sysslomannen fördela bristen mellan övriga sakägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. Lag (1995:1394).

9.4.1 Rättelse

Sakägare, som är missnöjd med utdebiteringen, kan begära rättelse hos LM. Sådan begäran ska framställas senast vid det förrättningsammanträde, då längden läggs fram för granskning enligt bestämmelserna i 9 kap. 3 § andra stycket. Skriftlig framställning om rättelse behövs inte. Givetvis är det önskvärt att LM avgör saken omedelbart vid sammanträde. Om vidare utredning anses behövlig, blir emellertid i allmänhet ett nytt sammanträde nödvändigt. För att underlätta ett snabbt avgörande bör syssloman, som upprättat debiteringslängden, vara närvarande vid sammanträdet. Sakägarna kan t.ex. finna att sysslomannen vid upprättandet av debiteringslängden inte följt den av LM verkställda provisoriska fördelningen eller anse att det belopp som uttaxerats inte behövs (prop. 1969:128 s. B 644). LM:s beslut kan överklagas av sakägare enligt 15 kap. 2 § första stycket 7. Däremot kan MMD:s beslut inte överklagas (17 kap. 2 § andra stycket).

9.4.2 Debitering av förskott

Sakägarna bör erinras om att de är skyldiga att i enlighet med beslutet förskottera de för sysslomannens verksamhet behövliga medlen på grundval av debiteringslängden. De bör också upplysas om att debiterat och till betalning förfallet belopp, som inte i tid betalats till sysslomannen, kan indrivnas enligt UB:s bestämmelser om fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom *dom*, som vunnit laga kraft. Debiteringslängden är alltså *exekutionstitel* på samma sätt som domstols dom eller kronofogdemyndighets beslut om betalningsföreläggande, som vunnit laga kraft, och är därför direkt exigibel (utmättningsbar). Har emellertid rättelse skett ska verkställighet ske på grundval av *rättelsen*.

För att få en smidig redovisning och hantering kan utdebiteringen göras på följande sätt. Sedan debiteringslängden blivit gällande, utfärdar sysslomannen inbetalningskort med angivet belopp och sista betalningsdag för respektive markägare. Dessa sänds till de betalningsskyldiga. Sysslomannen kan öppna räntebärande konto hos bank och utforma inbetalningskortet så att de inbetalda förskotten direkt sätts in på kontot. Val av konto hos bank bör ske så att det kan användas för in- och utbetalningar under arbetets utförande. Noteringarna på kontot om in- och utbetalningar kan då direkt utgöra kassabok i sysslomannens redovisning.

9.4.3 Brist

Kan debiterat belopp trots *indrivning* inte tas ut hos viss sakägare, får bristen fördelas mellan övriga sakägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. I sådant fall ska sysslomannen fördela bristen mellan övriga sakägare enligt den av LM bestämda bidragsskyldigheten.

Sysslomannen har därvid att förfara på samma sätt som då debiteringslängd upprättas enligt 9 kap. 3 §. Detta får sedan regleras i samband med beslut om fördelning av kostnaderna för det gemensamma arbetet. Att en brist fördelats på övriga sakägare innebär inte att den sakägare som svarar för bristen blir skuldfri.

9 kap. 5 § Sysslomannens redovisning

5 § När syssloman frånträder sitt uppdrag, skall han avge redovisning för sin förvaltning. Redovisningen skall framläggas på förrättningssammanträde. Lantmäterimyndigheten kan förelägga syssloman att lämna upplysningar om förvaltningen. Myndigheten kan också förordna någon att granska förvaltningen och avge berättelse över granskningen.

Sakägare som vill klandra sysslomannens redovisning eller eljest föra talan mot denne med anledning av förvaltningen skall väcka talan vid mark- och miljödomstol, som anges i 15 kap. 1 §, inom tre månader från den dag då redovisningen framlades på sammanträde. Väckes ej talan inom denna tid, är rätten till talan förlorad, om talan ej grundas på att sysslomannen begått brottslig handling. Lag (2010:995).

9.5.1 Framläggande av redovisning

När syssloman utsetts att ombesörja det gemensamma arbetet ska vederbörande avge redovisning för sin förvaltning i samband med att denne slutför sitt uppdrag eller av annan orsak frånträder detta. Sådan redovisning ska ske vid förrättningssammanträde (prop. 1969:128 s. B 646). Redovisningen ska ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

9.5.2 Upplysningar om förvaltningen

Efter ansökan av sakägare eller på eget initiativ har LM befogenhet att *förelägga* sysslomannen att lämna redogörelse för sin förvaltning medan denna ännu pågår. Detta kan vara motiverat, om sysslomannen förvaltar stora belopp och arbetet tar lång tid. Det är då lämpligt med en kontinuerlig revision. Sakägarna har inte en ovillkorlig rätt att få till stånd ett ingripande på detta sätt utan det *ankommer* på LM att pröva om fog därför föreligger. De kostnader som förorsakats av särskild granskning torde få behandlas som övriga kostnader med anledning av det gemensamma arbetet (prop. 1969:128 s. B 646).

9.5.3 Klandertalan

Redovisningen ska inte godkännas av LM. Är sakägare missnöjd med redovisningen, har denne i stället möjlighet att klandra denna genom *stämningsansökan* vid MMD inom tre månader från den dag då redovisningen framlades på sammanträde. Enligt bestämmelsen får sakägare klandra sysslomannens redovisning eller eljest föra talan mot denne med anledning av *förvaltningen*. Detta torde innebära att klandertalan inte enbart får ske beträffande den ekonomiska redovisningen utan avser hela sysslomannens uppdrag, t.ex. dennes sätt att handha kontakter med entreprenörer, utförandet osv. (se även 9.6 Samråd med sakägare).

Klandertalan ska ske genom stämning. Detta innebär att RB:s bestämmelser om tvistemål är tillämpliga. Klandertalan är alltså en renodlat civilrättslig process.

Sedan klandertiden gått ut utan att redovisningen klandrats, blir denna gällande (9 kap. 5 § tredje stycket, jämför prop. 1971:180 s. 100). När redovisningen sålunda blivit slutligt gällande, kan kostnaden tas upp till fördelning i avräkning enligt 5 kap. 15 §.

För att kostnaden för gemensamt arbete ska kunna tas med i avräkning enligt 5 kap. 15 § första stycket krävs att kostnaden blivit slutligt fastställd, dvs. antingen godkänts av sakägarna eller eljest blivit gällande genom att

klandertalan mot redovisningen inte längre kan föras (prop. 1969:128 s. B 646). Dessförinnan torde förrättningen inte kunna avslutas. Såvida inte sakägarna vid det sista sammanträdet godkänner kostnaderna för det gemensamma arbetet, kan det vara lämpligt att LM meddelar att förrättningen – under förutsättning att inte klander sker – kommer att avslutas viss dag efter att tremånadersfristen för klandret löpt ut.

I sammanhanget erinras om LM:s och sakägars möjligheter enligt 4 kap. 36 § tredje stycket att besluta om sysslomans entledigande (jämför 9.2 Arbetets utförande).

9 kap. 6 § Samråd med sakägare

6 § Syssloman skall inhämta sakägarnas mening i fråga som är av större vikt för arbetets genomförande. På framställning av syssloman skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna för behandling av fråga som omfattas av sysslomannens uppdrag. Lag (1995:1394).

Sakägarnas delaktighet

Syssloman intar, inom gränserna för sitt uppdrag, ställning av *företrädare* för sakägarna. Dennes sätt att förvalta uppdraget är ofta av stor betydelse för dessa. Sysslomannen ska därför lägga fram debiteringslängd och redovisning vid sammanträde med sakägarna. Även i andra frågor är det angeläget att dessa får möjlighet att under arbetets gång ge sin mening till känna om arbetets bedrivande.

Frågor av större vikt

Vid frågor av större vikt, t.ex. finansiering, antagande av entreprenadanbud eller ersättning till syssloman, ska sakägarnas mening inhämtas. Några former för detta samarbete föreskrivs inte utan samarbetet mellan syssloman och sakägare bör vanligen ske mera formlost. Om det är lämpligt kan t.ex. sysslomannen själv ordna en sammankomst med sakägarna. Ofta torde det emellertid visa sig lämpligast att sammanträdet utlyses genom LM:s försorg. Detta torde särskilt vara fallet, om det finns många intressenter i företaget. Denna möjlighet kan behöva utnyttjas främst när det gäller för sysslomannen att anta anbud för utförande av visst arbete på entreprenad. Även om det vid en gemensam överläggning på sammanträde visar sig att enighet inte kan uppnås mellan sakägarna, bör samrådet kunna underlätta sysslomannens ställningstagande. Ett samråd kan också vara ägnat att minska riskerna för att sakägare i efterhand utkräver ansvar av sysslomannen under påstående att denne gjort sig skyldig till fel eller försummelse och därigenom vållat sakägarna skada. I praktiken torde det vara så gott som uteslutet att ålägga en syssloman skadeståndsansvar på grund av oförstånd i visst avseende, om vederbörande handlat i överensstämmelse med den mening som huvuddelen av sakägarna gett till känna.

Arbets- eller samrådsgrupp

I de fall aktiv medverkan från sakägarna erfordras eller snabba ställningstaganden måste ske under pågående arbete kan det ibland vara lämpligt att sakägarna utser en arbets- eller samrådsgrupp.

Ersättning till syssloman

Det kan vara av vikt för sysslomannen att sammanträde med sakägarna kommer till stånd också för att frågan om ersättning för dennes arbete ska bli prövad. Detta torde oftast lämpligen ske just vid förrättningssammanträde. Något hinder mot att sådan fråga tas upp och avgörs redan innan uppdraget slutförts möter inte och, om uppdraget är omfattande, kan det vara skäligt att arvode bestäms med jämna mellanrum för den tid som förflutit.

Anmälan att arbetet utförts

I samband med att det gemensamma arbetet slutförs är det också angeläget att sakägarna får ge sin mening till känna. Så snart arbetet utförts bör därför sysslomannen anmäla detta till LM, inhämta sakägarnas mening huruvida arbetsresultatet stämmer överens med beslutet om gemensamt arbete och

föranstalta om avsyning med eventuell entreprenör (prop. 1969:128 s. B647 f.).

Något formellt skiljande av sysslomannen från uppdraget ska inte ske. Däremot kan det vara lämpligt med en protokollsanteckning att LM anser uppdraget slutfört.

I FBL finns ingen bestämmelse om att formellt godkännande av anläggningen ska ske. Det kan dock vara lämpligt att LM genom protokollsanteckning eller dylikt antecknar att anläggningen får anses vara utförd enligt vad som förutsatts vid beslutet om det gemensamma arbetet. Om sakägare har erinringar mot den utförda anläggningen och LM bedömer att ytterligare justeringar behövs, bör förrättningen inte avslutas förrän justeringarna är gjorda.

Vid missnöje har sakägarna möjlighet att föra klandertalan mot syssloman enligt 9 kap. 5 § tredje stycket.

9 kap. 7 § Driftskostnader m.m.

7 § Har anläggning utförts som gemensamt arbete enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten vid samma förrättning pröva fråga om fördelning av kostnader för driften av anläggningen.

Fördelningen sker i enlighet med bestämmelserna i anläggningslagen.

Finnes fråga som avses i första stycket böra prövas särskilt enligt miljöbalken och lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet eller enligt anläggningslagen, skall lantmäterimyndigheten förordna om sådan prövning.

Anläggning som utförts som gemensamt arbete enligt denna lag anses inrättad enligt anläggningslagen. Vad som nu sagts gäller ej dike, om fråga om fördelning av kostnader för driften prövats enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Lag (1998:865).

9.7.1 Beslut om driftskostnader

LM får enligt 9 kap. 7 § första stycket vid fastighetsregleringsförrättning avgöra frågor om fördelning av driftskostnader för gemensamhetsanläggning, som utförts som gemensamt arbete vid samma förrättning. Därvid gäller bestämmelserna i 15 § andra stycket och 16 § AL. LM ska genom särskilt beslut avgöra hur fördelningen ska ske. Se i övrigt Handbok AL 15 Kostnader för utförande och drift och 16 Överenskommelse – panträttsskydd. Sådan fördelning av driftskostnader får även ske beträffande dikesanläggningar, som ska utföras som gemensamt arbete. Detta är lämpligt om *gemensam förvaltning* avses komma till stånd för alla anläggningar som tillkommit vid samma fastighetsregleringsförrättning (prop. 1973:160 s. 481).

9.7.2 Särskild förrättning

Förfaringssättet att fördela driftskostnaderna i samband med fastighetsreglering är inte obligatoriskt för LM. I sådana fall då frågan om fördelning av driftskostnader inte lämpligen bör avgöras vid fastighetsregleringsförrättningen, ska LM förordna att frågan ska prövas särskilt enligt MB och LVV eller enligt AL (9 kap. 7 § andra stycket). Denna möjlighet kan exempelvis användas när driftskostnadsfrågan är särskilt svårbedömd eller tidskrävande.

9.7.3 Anläggning inrättad enligt AL

I 9 SÄRSKILT OM GEMENSAMT ARBETE under Avslutning av förrättning i vissa fall framhålls att ställning ska ha tagits till hur fastighetsindelningen ska vara beskaffad genom ett lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut för att mark ska kunna tillträdas och tas i anspråk för gemensamt arbete. Även rättighetsupplåtelser, som behövs, ska ha skett. Rättighetsupplåtelser sker alltså enligt 7 kap. FBL och FBL:s ersättningsbestämmelser är då tillämpliga.

Det kan i förrättningens inledning vara svårt att överblicka alla ersättningsfrågor som behöver beaktas. Det kan då vara lämpligt att fatta beslut om intrångsersättning m.m. i form av förskott. När förrättningen är klar, fattas därefter definitivt beslut i ersättningsfrågan. Märk att det är FBL:s ersättningsregler som ska tillämpas, inte AL:s.

När anläggningen utförts, är rätten till utrymme enligt *första meningen* att bedöma enligt AL. Detta innebär att bestämmelserna i 35–45 §§ AL om verkan av ändrade förhållanden är tillämpliga – inte 7 kap. FBL. Om ny

förrättning blir aktuell är alltså AL:s bestämmelser – bl.a. om ersättning – tillämpliga (jämför prop. 1973:160 s. 481). Detta innebär bl.a. att anläggningen och rätten till utrymme är knutna till de deltagande fastigheterna så att delaktigheten i gemensamhetsanläggningen är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet. Framtida ägare till en fastighet, som är delaktig i en gemensamhetsanläggning, är automatiskt bunden av beslut som meddelats vid förrättning.

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet (14 § andra stycket AL). Begreppet samfällighet används i AL i sin associationsrättsliga betydelse av fastighetssammanslutning.

Innebörden av bestämmelsen är också att SFL:s regler om förvaltning m.m. är tillämpliga (se 6 SÄRSKILT OM SAMFÄLLIGHETER under Förvaltning av samfälligheter).

I *andra meningen* finns undantag beträffande dike. Enligt denna bestämmelse gäller inte vad som ovan anförts, om fråga om fördelning av kostnader för driften prövats enligt LVV.

En anläggning som enbart ska användas för en fastighet kan i vissa fall utföras som gemensamt arbete, t.ex. flyttning av väg. I en sådan situation blir inte bestämmelsen i 9 kap. 7 § tredje stycket tillämplig.

FJÄRDE AVDELNINGEN - ÖVRIGA FASTIGHETSBILDNINGSSÅTGÄRDER (10-13 KAP.)

10 KAP. AVSTYCKNING

Delning av fastighet

Metoder

Avstyckning är den vanligaste metoden för delning av fastighet. Vid sidan av avstyckning finns för delning av fastighet även klyvning. Enligt ÄULL kan i vissa situationer en privat delning av fastighet legaliseras (se Handbok ÄULL).

Vad som kan avstyckas

Avstyckning sker genom att ett bestämt *markområde* avskiljs. Dessutom kan *andel* i samfällighet avstyckas. Under vissa förutsättningar kan också *rätt till fiske* avstyckas (prop. 1969:128 s. B 657 och 661).

Grundläggande villkor

Vid avstyckning – som vid all fastighetsbildning – gäller de inledande bestämmelserna i 1 kap., de grundläggande bestämmelserna i 2 kap. och lämplighetsvillkoren i 3 kap. I 4 kap. finns bestämmelser för förrättningshandläggningen. De särskilda bestämmelserna om avstyckning finns i 10 kap.

Utmärkande för avstyckning är att den – till skillnad från klyvning – inte medför någon förändring beträffande *ägenderätten* till den i delningen ingående egendomen och *inte* heller inrymmer något *tvångsmoment*. Sker avstyckning efter *överlåtelse* av området är denna normerande för avstyckningen. Vid åtgärdens genomförande kan man inte utan stöd av överenskommelse mellan markägarna avvika från överlåtelsehandlingens innehåll.

Har någon överlåtelse inte ägt rum, är det *ägaren* till den fastighet varifrån avstyckningen ska ske – *styckningsfastigheten* – som ensam har att bestämma hur åtgärden ska genomföras (beträffande definitioner se 10.1.2 Definitioner). LM har inte rätt att göra avsteg från dennes yrkande men ska vägra tillstånd till avstyckning, om en fastighetsbildning i enlighet med vad fastighetsägaren bestämt skulle strida mot de i lagen uppställda villkoren för avstyckning. Detta hindrar emellertid inte att LM genom sin rådgivande verksamhet faktiskt utövar ett starkt inflytande på sättet för avstyckningen så att bästa möjliga fastighetsindelning främjas (prop. 1969:128 s. B 649).

Fastighetsreglering i stället för avstyckning och sammanläggning

Fastighetsreglering kan i stor utsträckning ersätta avstyckning i kombination med sammanläggning. Förhållandena kan emellertid ibland vara sådana att de önskade förbättringarna inte kan vinnas genom fastighetsreglering. Överföring av viss mark från en fastighet till en annan kan hindras t.ex. av inteckningsförhållandena (prop. 1969:128 s. B 650).

Ortnamn

Beträffande hänsynen till ett vårdat och ändamålsenligt ortnamnsskick, se 3 VILLKOR FÖR FASTIGHETSBILDNING under Ortnamnsvård.

Kapitlets innehåll

I 10 kap. 1 § första stycket och 10 kap. 2 § första stycket regleras vad som kan avstyckas. I 1 § andra stycket finns definitioner. I 2 § andra och tredje styckena finns skyddsregler för inteckningshavare vid avstyckning från samfällighet enligt 2 § första stycket.

I 10 kap. 3 § finns särskilda regler för avstyckning från fastighet som är upplåten med tomträtt och för avstyckning av område för jord- eller skogsbruksändamål, när området kommit i särskild ägares hand.

Vid avstyckning från fastighet till vilken hör andel i samfällighet eller servitut ska enligt 10 kap. 4 § fördelning (disponering) av andelen eller servitutet i vissa fall ske. Dessutom kan samfällighet eller servitut bildas genom avstyckning enligt 10 kap. 5 §. Enligt 5 § kan vidare byggnader eller andra anläggningar överföras mellan styckningsdelarna genom avstyckning.

Vem som är behörig att ansöka om avstyckning regleras i 10 kap. 6 §. När styckningsdelarna har samma ägare ska enligt 10 kap. 7 § avstyckning ske i överensstämmelse med vad denne yrkat eller godkänt. När styckningsdelarna har olika ägare, ska enligt 10 kap. 8 § den handling läggas till grund för avstyckningen enligt vilken äganderättsövergång av del av fastighet skett.

I 10 kap. 8 a § finns bestämmelser som gör det möjligt att göra styckningslotten fri från stamfastighetens inteckningar.

I 10 kap. 9 § anges hur avstyckad fastighets ansvar för fordran med legal panträtt i stamfastigheten är reglerad och möjligheterna till befrielse från sådant ansvar. I 10 kap. 10 §, slutligen, regleras vem som ska betala kostnaderna för avstyckningen. Denna bestämmelse är en komplettering till 2 kap. 6 §, som behandlar kostnadsansvaret i allmänhet för fastighetsbildningsförrättningar.

Inskrivningsrättsliga frågor

Lagfart

Till dess att ansökan om lagfart för ny ägare till styckningslotten eller stamfastigheten getts in till IM och resulterat i beviljad lagfart, gäller lagfartsförhållandena i styckningsfastigheten både för *stamfastighet* och *styckningslott*. En vilandeförklarad lagfartsansökan på område av fastighet hänförs dock direkt till en styckningsdel, som motsvarar området, så snart avstyckningen blivit registrerad. LM medverkar i sådant fall genom att i den fastighetsrättsliga beskrivningen anteckna vilken styckningsdel som motsvarar lagfartsansökan. Detta behandlas mera i 10.8.1 Grundhandling och överenskommelse under Anmälan till IM om vilandeförklarad lagfartsansökan.

Ansvar för inteckningar

När styckningsfastigheten är intecknad, fördelas ansvaret mellan styckningsdelarna enligt 6 kap. 11 § första stycket JB efter fastigheternas värde på samma sätt som vid gemensamt intecknade fastigheter. Detta gäller så länge styckningsdelarna är i samma ägares hand (*primäransvar*). Är däremot stamfastighet och styckningslott inte längre i samma ägares hand, svarar stamfastigheten *i första hand* och styckningslotten *i andra hand* (6 kap. 11 § andra stycket JB, *subsidiäransvar*). Sker avstyckning från samfällad mark gäller särskilda regler (6 kap. 16 § andra stycket JB, se 10.2.2 Skydd för panträttshavare).

Befrielse från inteckningsansvar

För att en ny ägare till styckningslott eller stamfastighet ska kunna inteckna sin egendom för sig fordras att den befrias från de gamla inteckningarna. Om inte beslut om inteckningsbefrielse meddelats enligt 8 a § kan detta ske enligt JB enligt följande:

1. Inteckningarna kan *relaxeras* i avstyckningen. Relaxation innebär att inteckningen avlyfts från avstyckningen men blir kvar i stamfastigheten. För relaxation krävs medgivande av panthavare i stamfastigheten med sämre ställning än relaxationsinteckningen.

2. De gamla inteckningarna kan också *dödas* samtidigt som nya inteckningar på motsvarande belopp tas ut. Genom att inteckningarna tas ut på nytt endast i den av styckningsdelarna som fortfarande ska svara för dem blir den andra styckningsdelen befriad.

Dödning och nyinteckning är ett mera okomplicerat förfarande än relaxation, eftersom inget medgivande behövs från andra inteckningshavare. Nackdelen är att inteckningen hamnar sist i förmånssystemet vid dödning och nyinteckning. Vid relaxation däremot behåller inteckningen sin ursprungliga plats (se 22 kap. 10 och 11 §§ JB).

Nyttjanderätt och servitut

Avstycknings inverkan på nyttjanderätter och servitut m.m., som kommit till genom avtal, styrs av regler i 7 kap. 27 § JB. Huvudregeln är att sådana rättigheter efter avstyckning gäller såväl i stamfastigheten som i styckningslott. Vanligt är dock att en rättighet är lokaliserad till ett begränsat område av styckningsfastigheten. I en sådan situation gäller rättigheten efter avstyckning bara i styckningsdel som berörs av rättigheten. Motsvarande gäller även vid klyvning.

Även bestämmelsen i 2 kap. 5 § FBL har betydelse i vissa situationer.

Bortintygande av nyttjanderätt och servitut

Om en fastighet som besväras av en nyttjanderätt eller ett servitut delas gäller rättigheten enligt 7 kap. 27 § första stycket *första meningen* JB i var och en av de nya fastigheterna. Om rättighetens utövning emellertid genom upplåtelseavtalet är begränsad till ett visst område, upphör enligt *andra meningen* rättigheten i fastighet som inte omfattar någon del av området.

Rättigheter som gäller i styckningsfastigheten förs i fastighetsregistrets inskrivningsdel automatiskt över även till styckningslotten. Detta medför att den nybildade fastigheten framgent kan komma att besväras

inskrivningsmässigt av en rättighet som faktiskt inte gäller i fastigheten. Detta medför olägenheter för olika intressenter, bl.a. fastighetens ägare. Detta medför också merarbete för LM i en eventuell senare förrättning som berör fastigheten.

Av bl.a. denna anledning ska LM enligt 4 kap. 11 a § anteckna i förrättningshandlingarna och avisera IM om någon av styckningsdelarna uppenbarligen inte berörs av en viss inskriven rättighet (se 4.11a Rättighet som uppenbart inte gäller).

10 kap. 1 § Avstyckning från fastighet

1 § Genom avstyckning kan viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Avstyckad ägovidd eller andel kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet. Med styckningsdel avses såväl stamfastighet som styckningslott.

10.1.1 Föremål för avstyckning

Avstyckning av viss ägovidd

Objektet för avstyckning beskrivs i första hand som viss ägovidd av fastighets enskilda mark. Av detta följer att styckningsloten inte får ha en obestämd omfattning på marken. Styckningsloten behöver däremot inte bestå av ett sammanhängande område (prop. 1969:128 s. B 655). Bestämmelserna i 3 kap. är avgörande för om styckningsloten får splittras på olika områden.

Avstyckning kan också kombineras med sammanläggning av stamfastigheten och annan fastighet eller fastighetsdel.

Bestämmelsen om att viss ägovidd av fastighets enskilda mark får avstyckas innebär att det inte är tillåtet att till en och samma styckningslott avskilja mark från olika fastigheters enskilda områden. Bestämmelsen är däremot inte avsedd att hindra avstyckning, varigenom flera olika styckningslotter läggs ut samtidigt. Avskiljandet av varje särskild lott blir, åtminstone i de fall där de olika lotterna bryts ut från skilda fastighetsrättsliga enheter, att anse som en fastighetsbildningsåtgärd för sig (prop. 1969:128 s. B 655).

Anm.

Avstyckning från sänjelott är inte tillåten. En sådan är inte fastighet utan del av fastighet. Legalisering måste först ske. Legaliserings- och avstyckningsförrättningar kan kombineras. LM kan utan ansökan föranstalta om legalisering i fall det är av betydelse för pågående fastighetsbildningsförrättning. Avstyckning får ske så snart beslut om legalisering av sänjedelning meddelats. Registrering av legaliseringen behöver inte avvaktas, när åtgärderna kombineras (prop. 1969:128 s. B 660).

Avstyckning av fastighets andel i samfällighet

Det är också i princip tillåtet att avstycka en fastighets andel i samfällighet. Vad som räknas som samfällighet framgår av 1 kap. 3 § FBL och 6 § FRF. Detta behandlas i 1.3 Samfällighet.

Andelsfastighet

Att fastighets andel i en samfällighet kan avstyckas framgår av 10 kap. 1 § första stycket. En sådan avstyckning, s.k. andelsavstyckning, ger som resultat en fastighet som enbart består av en andel i den aktuella samfälligheten. Den benämns andelsfastighet. Fastighet av sådant slag saknar således enskild mark.

Del av andel i samfällighet

Andelsavstyckningen behöver inte omfatta styckningsfastighetens hela delaktighet i samfälligheten utan kan begränsas till viss del av denna andel. Däremot fordras att den andel som avstyckas hänför sig till en viss

samfällighet i *dess helhet* och inte avser bara visst område av samfälligheten.

Andel i viss ägovidd av samfällighet

Om emellertid ansökan avser avstyckning av fastighets andel endast i *visst område av samfälligheten*, måste avstyckningen föregås av eller kombineras med uppdelning av samfälligheten enligt 6 kap. 4 §, t.ex. om fastighets andel i samfällt strömfall avstyckas och strömfallet utgör en del av en samfällighet (se avsnitt 6.4 och prop. 1969:128 s. B 529 och 656).

Stor försiktighet bör iakttagas vid utnyttjandet av möjligheten att avstycka andel i del av samfällighet, eftersom sådan fastighetsbildning kan leda till invecklade och därför icke önskvärda uppdelningar.

Observera att samfällda områden som hör till gruppen vägar, diken, vattenområden eller fristående fiske i fastighetsregistret summariskt får föras samman till en samfällighet för respektive ändamål om delägarförhållandena är homogena inom området (se 6 SÄRSKILT OM SAMFÄLLIGHET). En uppdelning av dessa samfälligheter kan göras som en registreringsåtgärd i stället för uppdelning genom fastighetsreglering enligt 6 kap. 4 § förutsatt att ändamålen och delägarförhållandena är oförändrade.

Förvärv av andelar

När alla andelar i en samfällighet efter olika förvärv kommit i en ägares hand, synes det vara mest naturligt att avstycka markområdet för hela samfälligheten. Har emellertid någon av andelarna redan utbrutits till fastighet, t.ex. genom legalisering av lagfaret andelsförvärv, kan samfälligheten inte avstyckas i sin helhet utan övriga andelar måste först avstyckas. Därefter sammanläggs alla andelsfastigheterna (prop. 1969:128 s. B 656).

Lämplighetsprövning

De allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. medför att avstyckning av fastighets andel i samfällighet endast kan ske i undantagsfall. Det är främst genom en tillämpning av förbättringsvillkoret i 3 kap. 9 § som andelsfastigheter kan bildas. Andelsfastigheter accepteras också i samband med bildande av gemensamhetsskog (se 6.2 Gemensamhetsskog).

Villkor om sammanläggning

Andelsavstyckning måste på grund av lämplighetsvillkoren i 3 kap. oftast kombineras med sammanläggning med annan fastighet eller styckningslott. I de flesta fall är dock fastighetsreglering att föredra framför sådan avstyckning och sammanläggning.

Särbestämmelser för fristående fiske

Enligt 1 kap. 4 § ska rätt till fiske, som inte är förenat med rätten till grunden, anses jämställd med mark. Anledningen till att sådant fiske jämställs med mark är ju, som framhållits vid 1.4, att behov visat sig föreligga att låta sådana fristående rättigheter ändras på motsvarande sätt som fastigheternas markområden. På grund härav är det inte helt förbjudet att avstycka sådana rättigheter. En konsekvens av detta är att också andel i särskild fiskesamfällighet kan avstyckas. Avstyckning av fiskerätt, som

avses bestå som särskild fastighet, kan dock inte tillåtas annat än i mycket sällsynta fall med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap. 8 § (prop. 1969:128 s. B 657).

Verkan på rättigheter

Se 10 AVSTYCKNING under Inskrivningsrättsliga frågor beträffande avstycknings inverkan på nyttjanderätt och servitut som belastar styckningsfastigheten.

Följande föreskrift har utfärdats till 10 kap. 1 och 2 §§:

Bortintygande av nyttjanderätt m.m. vid avstyckning

Om någon av styckningsdelarna uppenbarligen inte berörs av viss inskriven lokaliserad rättighet eller anteckning, skall lantmäterimyndigheten lämna intyg därom i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

(LMVFS 2008:5)

10.1.2 Definitioner

I 10 kap. 1 § andra stycket finns definitioner vid avstyckning.

Styckningsfastighet är den odelade fastigheten före avstyckningen. Vid avstyckning av samfällad mark är varje fastighet styckningsfastighet, som har andel i samfälligheten.

Styckningslott är den avstyckade ägovidden eller avstyckad andel i samfällighet.

Stamfastighet är återstoden av styckningsfastigheten. Vid avstyckning av samfällad mark blir varje fastighet, som har andel i samfälligheten, stamfastighet (se 10.2.1 Objektet för avstyckningen).

Styckningsdel är såväl stamfastighet som styckningslott.

Definitionerna av begreppen styckningslott, stamfastighet och styckningsdel finns i lagtexten, vilket däremot inte är fallet med definitionen av begreppet styckningsfastighet.

Stamfastigheten behandlas vid avstyckning som om den vore identisk med den odelade fastigheten och behåller dess registerbeteckning, såvida den inte samtidigt ingår i sammanläggning. Den andra styckningsdelen betraktas däremot som en nybildad enhet och registreras som särskild fastighet, om inte sammanläggning med annan fastighet sker (prop. 1969:128 s. B 650).

10 kap. 2 § Avstyckning från samfällighet

2 § Även samfällighet eller viss ägoavdelning av samfällighet kan avstyckas. Såsom stamfastighet anses varje fastighet som äger del i samfälligheten. Svarar fastighet som har del i samfälligheten för inteckning, får avstyckning ske endast om ett belopp, som enligt lantmäterimyndighetens bedömning motsvarar värdet av fastighetens andel i den mark som skall avstyckas, inbetalats till myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock icke, om de borgenärer som har panträtt i fastigheten medgivit att avstyckning får äga rum utan att inbetalning skett. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om avstyckningen är väsentligen utan betydelse för honom. I fråga om fördelning av inbetalda medel äger 5 kap. 16 § andra stycket motsvarande tillämpning. Lag (1995:1394)

10.2.1 Objektet för avstyckningen

Mark samfälld för flera fastigheter

Avstyckning kan avse mark som är samfälld för flera fastigheter. Utbrytning kan i sådana fall omfatta all mark, som ingår i viss samfällighet, men kan också avse endast del av sådan enhet. En underförstådd förutsättning för att samfällighet i sin helhet ska få avstyckas är att inte någon andel däri redan brutits ut till särskild fastighet (se 10.1.1 Föremål för avstyckning under Förvärv av andelar).

Mark från flera samfälligheter

Hinder mot att till en och samma styckningslott bryta ut mark från två eller flera samfälligheter föreligger inte, såvida inte någon skiljaktighet föreligger i fråga om delaktigheten i de olika samfälligheterna. I händelse av sådan skiljaktighet måste *olika* styckningslotter läggas ut och eventuell sammanläggning av dessa äga rum (prop. 1969:128 s. B 655).

Stamfastighet

Varje fastighet som har andel i samfälligheten anses vara stamfastighet till styckningslotten.

Samfällighetsbegreppet

Samfällighetsbegreppet behandlas i 1.3 Samfällighet. Observera att även s.k. gemensam ägoavdelning räknas som samfällighet och att reglerna i 6 kap. 16 § andra stycket JB och 10 kap. 2 § gäller också i sådant fall.

Anm. om automatisk äganderättsövergång

Enligt bestämmelserna i SFL kan avstyckning från en samfällighet i vissa fall leda till en automatisk äganderättsövergång. Om styckningslotten inte byter ägare i samband med avstyckningen och om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, övergår äganderätten till styckningslotten på föreningen (5 § SFL). Detta sker genom avstyckningen som sådan. Fastighetsbildningsbeslutet är att betrakta som fängeshandling, när detta har vunnit laga kraft. Föreningen är sedan skyldig att söka lagfart inom tre månader (20 kap. 1 § första stycket och 2 § första stycket JB). Tidpunkten räknas från *registreringen*. – Om samfälligheten är delägarförvaltd kommer styckningslotten i stället att innehas med samäganderätt av dem som vid avstyckningstillfället var ägare till stamfastigheterna. LM bör upplysa sakägarna om dessa förhållanden.

Verkan på rättigheter

Se 10 AVSTYCKNING under Inskrivningsrättsliga frågor beträffande avstycknings inverkan på nyttjanderätt och servitut som belastar styckningsfastigheten.

Följande föreskrift har utfärdats till 10 kap. 1 och 2 §§:

Bortintygande av nyttjanderätt m.m. vid avstyckning

Om någon av styckningsdelarna uppenbarligen inte berörs av viss inskriven lokaliserad rättighet eller anteckning, skall lantmäterimyndigheten lämna intyg därom i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

(LMVFS 2008:5)

10.2.2 Skydd för panträttshavare

Relaxationseffekt

De vanliga reglerna om styckningslotts ansvar för penninginteckningar gäller inte vid avstyckning från samfällighet. I stället gäller att styckningslotten inte alls får något ansvar för inteckningarna i stamfastigheterna (6 kap. 16 § andra stycket JB). Fastighetsbildningsåtgärden får samma effekt som relaxation.

Villkor för avstyckning från samfällighet ur panträttssynpunkt

Situationen är ur panträttssynpunkt i princip densamma som när fastighet minskar i värde i samband med fastighetsreglering. Bestämmelserna i 10 kap. 2 § andra stycket har därför i viss mån utformats efter förebild av motsvarande bestämmelse i 5 kap. 16 §. Som huvudregel gäller att avstyckning får ske endast om visst belopp betalas in till Lantmäteriet för fördelning mellan inteckningshavarna. Beloppet ska motsvara värdet av respektive intecknad stamfastighets andel i styckningslottens markområde.

Medgivande

Inbetalning behöver inte ske om borgenär, som har panträtt i berörd fastighet, lämnar medgivande till detta. Vid gemensamma inteckningar fordras dessutom medgivande från ytterligare rättsägare liksom vid fastighetsreglering (se 5.16.1 Panträttsskydd).

Oskadlighetsprövning

Liksom vid fastighetsreglering behöver inte inbetalning göras till Lantmäteriet om LM kan göra en oskadlighetsprövning (se 5.16.1 Panträttsskydd). Förutsättningar för oskadlighetsprövning brukar i regel finnas men en undersökning av förutsättningarna i varje särskilt fall *måste* göras.

Prövningen av panträttsskyddet

Prövningen av panträttsskyddet enligt 10 kap. 2 § andra stycket ska samordnas med lämplighetsprövningen i övrigt rörande fastighetsbildningen. Kan avstyckning inte ske på grund av villkoren i 3 kap., aktualiseras aldrig prövningen enligt 10 kap. 2 § andra stycket. Om däremot inte hinder föreligger mot avstyckningen, ska prövningen fullföljas, innan fastighetsbildningsbeslut meddelas.

Beslutsskäl

Till skillnad mot vad som gäller vid fastighetsreglering ska bevakandet av fordringshavares rätt alltid utgöra ett *beslutsskäl i fastighetsbildningsbeslutet*. – Något beslut om ersättning förekommer ju inte vid avstyckning. – Fastighetsbildningsbeslut kan alltså enligt bestämmelserna i 10 kap. 2 § andra stycket inte meddelas förrän inbetalning i förekommande fall skett eller medgivande lämnats eller avstyckningen prövats oskadlig för fordringshavarna. Lantmäteriet lämnar i förekommande fall vederbörande LM bevis om inbetalning så snart denna skett.

Beslut om inbetalning

Om inteckningshavarna i vissa fastigheter har medgivit avstyckning eller sådant medgivande efter oskadlighetsprövning har befunnits överflödigt i fråga om inteckningshavarna i vissa fastigheter, behövs givetvis inte inbetalning för dessa fastigheters andelar. Detta gäller även om inbetalning fordras beträffande annan fastighet som har del i samfälligheten.

Finner LM att inbetalning eller medgivande inte erfordras, ska ställningstagandet *motiveras*.

Beslutar LM däremot om att belopp ska inbetalas ska det av beslutet framgå att inbetalning ska ske till Lantmäteriet enligt 10 kap 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen och att beloppet ska fördelas enligt 10 kap 2 § tredje stycket. Kontakta Ekonomienheten-ekonomiadministration för aktuell inbetalningsrutin. Se vidare 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd beträffande tillämpningen av bestämmelserna angående inbetalning och medgivande.

Anm.

Bestämmelserna i 10 kap. 2 § andra och tredje styckena är tillämpliga även på sådana fordringsinteckningar som beviljats före JB:s och FBL:s ikraftträdande. Bestämmelsen i 6 kap. 16 § andra stycket JB är i princip tillämplig på inteckningar beviljade eller sökta efter JB:s tillkomst. Emellertid gäller dessa bestämmelser även på inteckningar för fordran beviljade eller sökta före JB:s ikraftträdande på grund av bestämmelsen i 23 § JP.

Enligt 33 § JP är en förutsättning att avstyckning skett enligt FBL. Denna bestämmelse torde dock inte längre vara relevant, eftersom all fastighetsbildning numera sker enligt FBL.

Med fordringsinteckning jämföras enligt 11 § FBLP inteckning för rätt till avkomst eller annan förmån. Enligt 5 § första stycket och 8 § femte stycket JP äger 6 kap. 16 § andra stycket JB motsvarande tillämpning på sådan rättighet vid avstyckning enligt FBL.

I 5 § JP behandlas även förmånsrätt på grund av ogulden köpeskilling. Bestämmelsen i denna del är inte längre relevant, eftersom förmånsrätt på grund av ogulden köpeskilling inte kan förekomma numera.

Inteckningar i fastigheter bildade av samfälld mark enligt den äldre fastighetsbildningslagstiftningen har upphört att gälla om de inte förnyats senast den sista inskrivningsdagen år 1976 lagen om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som bildats av samfälld mark, senast införd i 1983 års lagedition). Med inteckningar jämföras ovannämnda avkomsträtter.

Följande föreskrift har utfärdats till 10 kap. 2 §:**Inbetalning till Lantmäteriet**

Beslutar lantmäterimyndigheten att inbetalning skall göras till Lantmäteriet (10 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen och 18 § första stycket fastighetsbildningskungörelsen), skall

1. av inbetalningsbeslutet framgå följande ”Beloppet skall inbetalas till Lantmäteriet, 801 82 Gävle, postgirokonto nr 1 56 73-7, för fördelning på sätt som framgår av 10 kap. 2 § tredje stycket fastighetsbildningslagen.”,
2. kopia av inbetalningsbeslutet omgående sändas in i två exemplar till Lantmäteriets ekonomienhet samt
3. samtliga som är betalningsskyldiga underrättas om vilket belopp vederbörande skall betala in.

Med underrättelsen skall följa ett ifyllt inbetalningskort. Underrättelse kan ske genom att kopia av inbetalningsbeslutet skickas till den betalningsskyldige.
(LMVFS 2008:5)

Nyttjanderätt och servitut

Det är endast inteckningar som upphör att gälla i mark som avstyckas från samfällighet. Nyttjanderätter och servitut – inskrivna som oinskrivna – i samfälligheten består däremot (se 10 AVSTYCKNING under Nyttjanderätt och servitut).

10.2.3 Fördelning av medel

Fördelning av medel som inbetalats till Lantmäteriet sker på samma sätt som vid inbetalning enligt 5 kap. 16 § andra stycket. Enligt denna bestämmelse sker fördelningen av Lst i enlighet med bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom, som sålts på exekutiv auktion. Dessa bestämmelser finns i 12 kap. UB.

10 kap. 3 § Avstyckning i vissa fall

3 § Avstyckning från fastighet som besväras av tomträtt får ske endast om fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträten till att avse en av styckningsdelarna och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

Avser avstyckning område för jordbruk eller skogsbruk och har området kommit i särskild ägares hand genom fång, som skulle kräva förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230), får avstyckning ej ske utan att frågan om förvärvstillstånd har underställts tillståndsmyndigheten. Lag (1979:232).

10.3.1 Avstyckning från tomträtsfastighet

Fastighet upplåten med tomträtt

Tomträtt är en form av nyttjanderätt till fastighet på obegränsad tid. Den kan jämföras med ständiga besittningsrätter – t.ex. ofri tomt i stad – som fanns på ÄJB:s tid.

Tomträten har större likheter med äganderätt till fast egendom än med de egentliga nyttjanderätterna. Bestämmelserna om tillbehör till fast egendom är tillämpliga även vid tomträtt, trots att tomträten i princip är lös egendom (13 kap. 9 § andra stycket JB). Föremålen blir då tillbehör till tomträtt men utgör – som tomträten – lös egendom. Även bestämmelserna om överlåtelse av fast egendom är tillämpliga på tomträtt (13 kap. 7 § JB). Tomträten kan också intecknas och rättigheter upplåtas i och till förmån för tomträtt (13 kap. 1 § andra stycket JB).

I huvudsak är det enbart kommuner och staten som kan upplåta tomträtt (13 kap. 2 § första stycket JB).

Tomträtt får endast upplåtas i hel fastighet (13 kap. 2 § andra stycket JB). En och samma upplåtelse får inte gälla mer än en fastighet. Tomträtsupplåtelse måste alltså sammanfalla med fastighetsindelningen.

Avtal om utvidgning eller inskränkning av tomträtsområde och vissa andra ändringar av tomträtsavtalet gäller enligt 13 kap. 21 § JB mot tredje man endast om inskrivning av avtalet är beviljad eller ansökan om inskrivning är vilandeförklarad i avvaktan på att hinder undanröjs. Avtal om inskränkning eller utvidgning är dessutom enligt bestämmelsen beroende av fastighetsbildning.

Att fastighet är upplåten med tomträtt framgår av fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Se vidare Handbok JB 13 Tomträtt.

Villkor för avstyckning från tomträtsfastighet

Om en fastighet, som är upplåten med tomträtt, delas, medför inte detta att själva tomträten delas upp. För att inte överensstämelsen mellan fastighetsindelningen och upplåtna tomträtter ska rivas upp, ställs vissa särskilda krav för att avstyckning ska få ske från tomträtsfastighet. Ägaren till tomträtsfastighet och tomträtts innehavare måste *avtala om ändring* i den löpande tomträtsupplåtelsen så att den efter avstyckningen bara ska gälla i en av styckningsdelarna. Dessutom fordras att *inskrivning* av ändringsavtalet har sökts och att ansökan är vilandeförklarad enbart i avvaktan på fastighetsbildningen. Därefter får avstyckning från

tomträttsfastigheten ske. Sedan avstyckningen blivit registrerad kan inskrivning av ändringsavtalet beviljas.

Anm.

Ytterligare en förutsättning för att inskrivning av ändringsavtal ska beviljas är att medgivande till inskrivning lämnas av eventuella *rättighetshavare*, om tomträtten är intecknad eller belastad av inskrivna rättigheter. Medgivande krävs också om fastigheten är utmätt eller belagts med kvarstad eller tagits i anspråk genom betalningssäkring av den som sökt åtgärden. I vissa fall kan oskadlighetsprövning göras (21 kap. 5 § andra stycket JB). Det är IM som ska ombesörja att medgivande lämnas eller gör en oskadlighetsprövning.

Motsvarande bestämmelse finns även vid klyvning (11 kap. 3 § andra stycket).

Vid sammanläggning krävs motsvarande avtal för utvidgning (12 kap. 3 § andra stycket).

Om mark frångår en tomträttsfastighet genom fastighetsreglering, upphör tomträtten automatiskt i den delen av fastigheten enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB.

Bestämmelsen i 10 kap. 3 § första stycket och motsvarande vid klyvning och sammanläggning anknyter till bestämmelsen i 13 kap. 21 § JB att avtal om utvidgning eller inskränkning inte utan vidare gäller.

10.3.2 Avstyckning för jord- eller skogsbruk

Underställning avseende förvärvstillstånd

Om avstyckning sker för jord- eller skogsbruksändamål och styckningslotten överläts i samband med avstyckningen, ska samordning ske med JFL. Om LM finner att överlåtelsen kräver förvärvstillstånd enligt JFL, får avstyckningen inte ske utan att ärendet underställs tillståndsmyndigheten.

LM:s förfarande i bl.a. fråga om kravet på *utredning* före underställning blir i princip detsamma som vid underställning av fråga om tillstånd till ökning av fastighets graderingsvärde (se 5.20 Inskränkning i rätten till förvärv). Beträffande JFL, se även 3.5.1 De särskilda lämplighetsvillkoren och Handbok JB 4 Köp, byte och gåva.

Underställning behövs givetvis inte, om förvärvstillstånd redan finns eller om sådant tillkommer under förrättningen. Om förrättningen av ett eller annat skäl måste ställas in, blir det självklart inte heller aktuellt med någon underställning av fråga om förvärvstillstånd. Om tillståndsmyndighetens beslut innebär avslag på ansökan om förvärvstillstånd, blir områdesförvärvet ogiltigt när beslutet vunnit laga kraft. Angående konsekvenserna av detta, se 10.8.1 Grundhandling och överenskommelse under Förvärvs giltighet.

Avstyckning för annat ändamål

Underställning ska inte ske om avstyckning av område från jordbruksfastighet sker för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk. En ansökan till LM som grundar sig på ett förvärv av lantbruksfastighet *med undantag* av ett område, som begärs avstyckat för annat ändamål, föranleder således ingen underställning. Förvärvaren av

lantbruksfastigheten ska då själv ansöka om förvärvstillstånd. Innan avstyckning av området sker, bör dock LM förvissa sig om att avtalet är civilrättsligt giltigt. Har tiden för ansökan om förvärvstillstånd hos Lst – dvs. tre månader enligt 10 § JFL – förstutts, är avtalet enligt 11 § JFL ogiltigt. Detsamma gäller om förvärvstillstånd vägrats och beslutet vunnit laga kraft.

Det ankommer på LM att bedöma för vilket ändamål avstyckningen sker. Till ledning för bedömningen bör i detta sammanhang tjäna fastighetens blivande taxeringsnatur. Med annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk avses sådana ändamål som medför att fastigheten kommer att taxeras som annan fastighet. Skulle tveksamhet råda beträffande den framtida taxeringsnaturen, bör samråd ske med Lst huruvida underställning ska ske eller inte. Även i fall då underställning inte behöver ske, kan det ofta bli nödvändigt med ett samråd enligt 4 kap. 25 § (se nedan under Samråd enligt 4 kap. 25 §).

Förvärv som kräver tillstånd

Förvärvstillstånd krävs i princip vid de *förmögenhetsrättsliga* förvärven köp, byte och gåva samt vid vissa andra mera ovanliga förmögenhetsrättsliga förvärv (se 2 § JFL). *Familje- och successionsrättsliga* förvärv (vid bodelning, arv eller testamente) kräver däremot inte tillstånd.

Tomträttshavaren är inte behörig att ansöka om avstyckning och är inte heller sakägare.

Fysiska personer kan förvärva lantbruksfastigheter inom områden som varken är glesbygdsområde eller omarronderingsområde utan särskild prövning. Inom glesbygdsområde behövs en ansökan om förvärvstillstånd. Inom omarronderingsområden behövs tillstånd för samtliga förvärv. Juridiska personer behöver förvärvstillstånd för alla förvärv i hela landet. Vad som är glesbygd och omarronderingsområde framgår av bilaga till JFF.

Tid för ansökan om förvärvstillstånd

Förvärvstillstånd enligt JFL måste normalt sökas inom tre månader från det att förvärvet skedde. Detta gäller dock enligt 10 § JFL inte när avstyckning söks. Om förutsättningarna är sådana att LM ska underställa frågan om tillstånd, räcker det att områdesförvärvaren har sökt avstyckningen inom den *sexmånadersfrist* som alltid gäller vid områdesförvärv. Denne behöver då inte heller själv ansöka om förvärvstillstånd.

Samråd enligt 4 kap. 25 §

Har tillståndsmyndigheten redan beviljat förvärvstillstånd, kan ändå samråd behöva ske enligt 4 kap. 25 §. Ett beviljat förvärvstillstånd, antingen efter framställning direkt till Lst från sökanden eller initierat såsom ett underställningsärende enligt 10 kap. 3 § av LM, innebär inte alltid att Lst kan acceptera den efterföljande fastighetsbildningen. JFL har nämligen inte några bestämmelser till skydd mot skadlig uppdelning av fastighet.

När det gäller att bedöma styckningslottens respektive stamfastighetens lämplighet för jord- eller skogsbruksändamål bör ett eventuellt samråd riktas mot Lst:s lantbruksenhet. Om det vid samrådet visar sig att hinder mot fastighetsbildningen föreligger med hänsyn till bestämmelserna i 3 kap,

bör åtgärden nekas. Någon underställning i en sådan situation ska självfallet inte ske. Om tillståndsärendet föregått fullständig lämplighetsprövning eller samrådet och Lst:s lantbruksenhet i tillståndsärendet särskilt uttalat sig beträffande fastighetsbildningens lämplighet, behövs givetvis inget samråd, såvida fastighetsbildningen sker i överensstämmelse med Lst:s uttalande.

Verkan av beslut att inte bevilja förvärvstillstånd

Om förvärvstillstånd inte beviljas, kan detta överklagas. Detta gäller även beslut som föranletts av underställning enligt bestämmelsen i 10 kap. 3 § andra stycket. Om ett sådant beslut vinner laga kraft, blir fånet ogiltigt (11 § JFL). Det kan då inte läggas till grund för fastighetsbildningen. Förrättningen får emellertid inte ställas in förrän LM undersökt att ett sådant beslut verkligen har vunnit *laga kraft*.

10 kap. 4 § Fördelning av särskild rätt m.m.

4 § Vid avstyckning från fastighet till vilken hör andel i samfällighet eller också servitut eller annan särskild rättighet kan bestämmas att andelen eller rättigheten skall i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningslotten. Rättighet som icke lämpligen kan uppdelas får tilläggas styckningsdelarna gemensamt.

I den mån ej annat bestämts vid avstyckningen eller följer av 2 kap. 5 § eller särskilda föreskrifter, hör andel och rättighet som avses i första stycket till stamfastigheten.

10.4.1 Fördelning

Vid avstyckning från fastighet till vilken hör andel i samfällighet eller servitut eller annan särskild rättighet kan enligt 10 kap. 4 § första stycket bestämmas att andelen eller rättigheten i sin helhet eller till viss del ska tilläggas styckningslott. Det kan också bestämmas att rättighet, som inte lämpligen kan delas upp, ska tillhöra styckningsdelarna gemensamt.

Bestämmelsen i 10 kap. 4 § första stycket är tillämplig också när avstyckningen gäller samfälld mark och alltså sker från flera fastigheter. Bestämmelsens räckvidd är inte heller begränsad till avstyckning, varigenom viss ägovidd bryts ut, utan gäller även styckningslott, som bara omfattar viss andel i samfällighet (prop. 1969:128 s. B 663).

Särskild rättighet utöver rättighet av servitutskaraktär, som kan bli berörd i detta sammanhang, är *ledningsrätt* som är *fastighetsanknuten*.

Andel i samfällighet

Fastighets andel i marksamfällighet kan disponeras. En uppdelning av delaktigheten i en viss samfällighet får inte ske i annan form än att viss bestämd andel fastställs för styckningslotten.

En uppdelning som avser ett visst område av en samfällighet måste föregås av eller kombineras med en uppdelning av samfälligheten enligt 6 kap. 4 §. Observera dock att samfällda områden, som hör till gruppen vägar, diken, vattenområden eller fristående fiske, summariskt får föras samman i fastighetsregistret till en samfällighet för respektive ändamål om delägarförhållandena är homogena inom området (se 6 SÄRSKILT OM SAMFÄLLIGHET). En uppdelning av dessa samfälligheter kan göras som en registreringsåtgärd i stället för uppdelning genom fastighetsreglering enligt 6 kap. 4 § förutsatt att ändamålen och delägarförhållandena är oförändrade. Det är således möjligt att tilldela styckningslotten andel i endast en av flera sjöar, som utgör en samfällighet tillsammans (se Landahl-Nordström, s. 369).

Servitut

Servitut, oavsett hur detta bildats, alltså såväl officialservitut som avtalsservitut, kan fördelas mellan styckningsdelarna. Genom fördelningen ändras naturligtvis inte servitutets innehåll och karaktär. *Ett avtalsservitut är även efter disponering enligt 10 kap. 4 § ett avtalsservitut.* Fördelning mellan styckningsdelarna av rättigheten blir däremot avgjord genom fastighetsbildningen. För den tjänande fastigheten medför åtgärden enbart att ytterligare fastigheter inträder som *härskande* i servitutsförhållandet. Åtgärden får däremot inte innebära att någon ytterligare belastning påförs den tjänande fastigheten utöver vad som framgår av grundupplåtelsen (14 kap. 11 § JB).

Servitut kan heller inte på detta sätt ges något nytt innehåll eller ges större omfattning än tidigare. Det finns inte, som vid fastighetsreglering, någon möjlighet att tillgodose ägare till tjänande fastighet genom att besluta om *ersättning* för en ökad belastning, eftersom belastningen inte får öka.

Rätt till väg bildad enligt bl.a. 49 § AL behandlas vid tillämpning av bestämmelse i 10 kap. 4 § som servitut i allmänhet. Detsamma gäller fastighetsanknuten ledningsrätt.

Rättsfall: Naturlig samhällsutveckling

NJA 1982 s. 69 (LM ref 82:1). År 1868 uppläts servitut till förmån för sex skärgårdshemman avseende rätt att begagna en med stenar utmärkt plats vid en sjö samt väg dit. Syftet med servitutet var att tillförsäkra fastigheterna bas för båt fart, båtuppläggning, virkesstapling och liknande för tillgodoseende av den dåtida jordbruksdriftens behov. Vid avstyckningar för bostads- och fritidsändamål hade servitutet sedermera *disponerats* (fördelats) så att antalet härskande fastigheter flerdubblats. Utnyttjandet hade därvid förändrats till förtöjning och uppläggning av fritidsbåtar samt fordonsparkering. HD fann att den ändrade karaktären hos de härskande fastigheterna och i själva sättet för servitutsutnyttjandet föll inom ramen för en *naturlig samhällsutveckling*. HD fann vidare att avsikten med servitutet var att ge servitutshavarna en långtgående och dominerande rätt till området och att det intensivare nyttjandet därför inte översteg vad den tjänande fastigheten haft att tåla till följd av 1868 års upplåtelse.

När det gäller särskild rätt för fastighet att utnyttja annan fastighets ägområde för något ändamål, kan en lokal fördelning tänkas ske (prop. 1969:128 s. B 663).

Vissa rättigheter – exempelvis rätt att för utfart begagna viss väg – kan vara av sådan beskaffenhet att de inte lämpar sig för en bestämd fördelning på vare sig det ena eller andra sättet. Om det vid avstyckning visar sig att båda styckningsdelarna behöver ha del i sådan rättighet, går det att i stället låta styckningsdelarna *gemensamt* få del i rättigheten (prop. 1969:128 s. B 663).

Anm. om fiske

Begreppet särskild rättighet innefattar inte befogenhet som enbart är att anse som en *integrerande* del i äganderätten till fast egendom, dvs. fiske som är förenat med rätten till grunden (jämför SOU 1944:46 s. 141). Sådant fiske kan därför inte vid avstyckning disponeras på annat sätt än tillsammans med grunden. Vidare är att märka att fiske, som varken är förenat med rätten till *grunden* eller utgör *servitut*, i fastighetsbildningshänseende jämföras med mark enligt 1 kap. 4 §. Vid avstyckning ska sådant fiske följaktligen inte behandlas som särskild rättighet utan som ett markområde. Fiskeservitut är däremot att hänföra till särskild rättighet (prop. 1969:128 s. B 665). Andel i fiskesamfällighet behandlas som andel i annan samfällighet. Observera vidare att bundet fiske kan behandlas annorlunda än vattenområdet endast i speciella undantagsfall, 3 kap. 8 § andra stycket (se 1.4 Fristående fiske och 3.8 Skydd för fiskevården).

Rättigheter och skyldigheter enligt AL m.m.

Fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning enligt AL eller LGA har *dels* en rätt att använda anläggningen och *dels* en däremot svarande *skyldighet* att ta del i kostnaderna. Enligt 10 kap. 4 § är det endast möjligt att fördela rättigheter men inte skyldigheter. Skyldigheterna kan fördelas med stöd av 42 § AL. Sådant beslut får fattas i fastighetsbildningsförrättningen. För att fördelningen ska kunna ske förutsätts att styckningslotten med stöd av 10 kap. 4 § tillagts rätt att nyttja anläggningen.

Rättigheternas och skyldigheternas ömsesidiga beroende av varandra kräver likaledes att en fördelning enligt 10 kap. 4 § av rättigheterna åtföljs av en fördelning enligt 42 § AL. Sammantaget innebär åtgärderna en fördelning av styckningsfastighetens andel i anläggningen.

Enligt 12 § ASP äger 42 § AL motsvarande tillämpning när avstyckning sker från fastighet som har andelstal i gemensamhetsanläggning enligt LGA. Fastighets andel i sådan anläggning kan sålunda inte direkt disponeras enligt 10 kap. 4 § men genom samtidig tillämpning av 42 § AL och 10 kap. 4 § kan andelstalet fördelas (se Handbok AL Övergångsbestämmelser till lagändringar i anläggningslagen).

Det föreligger inte någon skyldighet för LM att i alla situationer besluta om fördelning av styckningsfastighets andelstal i gemensamhetsanläggning. Det har i stället lagts i LM:s hand att avgöra om en fördelning av andelstal leder till lämpligt resultat. Fördelning enligt 10 kap. 4 § av den mot andelstalet svarande rättigheten måste, med hänsyn till det nödvändiga sambandet, uppenbarligen också föregås av ett lämplighetsövervägande. Med hänsyn till att en tillämpning av 10 kap. 4 § och 42 § AL i många fall kan leda till ett obilligt resultat, inte minst vid fördelning av andel i äldre gemensamhetsanläggning för vägar, måste bestämmelserna tillämpas med urskillning (se Handbok AL 42 Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning).

Enligt reglerna i 42 § AL får inte belastningen ökas. Om belastningen bedöms öka bör LM, med stöd av 42a § AL, pröva fråga om anslutning och andelstal för fastigheten, se Handbok AL 42a Anslutning av en ny- eller ombildad fastighet.

De omständigheter som medför att samtidiga åtgärder enligt 10 kap. 4 § och 42–42a §§ AL kan ske bör tas upp och redovisas bland övriga skäl till fastighetsbildningsbeslutet.

Redovisning

Av vikt är att det klart framgår i vad mån avstyckningen innebär *fördelning* av styckningsfastigheten tillkommande andel eller rättighet. Särskilt bör redovisas

1. hur styckningsfastighetens andel i marksamfällighet fördelats med angivande av bestämda andelstal,
2. hur styckningsfastigheten tillkommande rättighet, t.ex. servitut, fördelats mellan styckningsdelarna med angivande om
 - *hela* rättigheten ska tillkomma styckningslotten,
 - bestämd *del* därav ska tillkomma styckningslotten,
 - rättigheten ska vara *gemensam* för styckningsdelarna.

Fördelas fastighets rättighet i gemensamhetsanläggning eller LGA-samfällighet är det av vikt att det samtidigt klart framgår hur fastighetens andelstal fördelas.

Även om viss rättighet till följd av 2 kap. 5 § skulle tillfalla styckningslotten, bör ändå rättigheten redovisas som fördelad enligt 10 kap. 4 § första stycket.

Följande föreskrift har utfärdats till 10 kap. 4 §:

Fördelning av andel i samfällighet

Har lantmäterimyndigheten vid avstyckning bestämt att andel i samfällighet, som hör till styckningsfastigheten, i sin helhet eller till viss del skall läggas till styckningslott, skall särskild redovisning med angivande av bestämt andelstal göras i den fastighetsrättsliga beskrivningen. Redovisning skall göras under särskild rubrik, Fördelning av andel i samfällighet.

Fördelning av servitut eller annan särskild rättighet

När lantmäterimyndigheten bestämmer att servitut, som hör till styckningsfastigheten, skall fördelas, skall myndigheten under särskild rubrik, Fördelning av servitut, ange om hela eller bestämd del av servitutet skall tillkomma styckningslotten eller om servitutet skall vara gemensamt för styckningsdelarna. Beträffande det fördelade servitutet skall anges dess art av avtals- eller officialservitut samt identifierande uppgifter. Bestämmer lantmäterimyndigheten att särskild rättighet, som inte utgör servitut, skall fördelas, skall myndigheten förfara på motsvarande sätt.

Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning

Rättighet, som tillkommer fastighet på grund av andelstal i gemensamhetsanläggning bildad enligt anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar eller vägsamfällighet enligt 2 och 4 kap. lagen (1939:608) om enskilda vägar, får inte fördelas utan att beslut enligt 42 § anläggningslagen om andelstalets fördelning samtidigt meddelas. Åtgärderna skall redovisas gemensamt under särskild rubrik Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning, med angivande av fördelningen av andelstalet mellan styckningsdelarna. Beträffande styckningsfastighetens andelstal och gemensamhetsanläggningen skall anges uppgifter rörande ursprung och identifikation.

(LMVFS 2008:5)

Beträffande identifikation av servitutet, se 7.3.1 Ändring av servitut.

10.4.2 När fördelning inte skett

Rättigheten tillhör stamfastigheten

När inget beslut fattats med stöd av 10 kap. 4 § första stycket gäller som huvudregel att styckningsfastighetens samfällighetsandel eller servitut eller annan särskild rättighet hör till stamfastigheten. Detta framgår av 10 kap. 4 § andra stycket (prop. 1969:128 s. B 663 f.).

2 kap. 5 §

Är servitut eller annan särskild rättighet av betydelse enbart för mark som hör till styckningslott hör rättigheten – trots huvudregeln att den hör till stamfastigheten – till styckningslotten enligt 2 kap. 5 § (se 2.5). Även om viss rättighet på grund av sistnämnda bestämmelse kommer att höra till styckningslotten, bör rättigheten ändå som regel fördelas enligt 10 kap. 4 § (se prop. 1969:128 s. B 665). Normalt ska tillämpningen av fördelningsreglerna i 10 kap. 4 § första stycket vara så fullständig att tillämpningen av tolkningsregeln i 2 kap. 5 § blir överflödig.

I 10 kap. 4 § andra stycket omnämnas förutom 2 kap. 5 § *särskilda föreskrifter*. Detta syftar på 67 § EVL som tidigare hade betydelse för rättigheter bildade enligt EVL vid delning och sammanläggning av

fastigheter. Denna bestämmelse har enligt 9 § andra stycket ASP inte längre någon betydelse i detta sammanhang.

Rättsfall: Servitutet var stammens

HovR V Sv, 1981–03–31, UÖ 17. (LM ref 81:15) Ej prövningstillstånd. En fastighet med ett vägservitut hade delats så att en tomt avstyckats mellan servitutsvägen och återstoden av styckningsfastigheten. Någon disponering enligt 10 kap. 4 § hade inte skett. – När servitutet sedermera skulle upphävas var frågan vilken fastighet det hörde till. Fastän stamfastigheten saknade direkt förbindelse med servitutsområdet och enligt tomtindelningen skulle ha utfart direkt mot gata i annan riktning, ansågs det uppenbart att servitutet vid avstyckningen måste ha varit till nytta för den tomt som motsvarade stamfastigheten och som då var den bebyggda delen av stadsägan. Så länge tomtindelningens intentioner om direktutfart mot gata inte förverkligats, var servitutsvägen nödvändig för tomten. Att tomten genom avstyckningen förlorade direkt anslutning till servitutsvägen utgjorde inget hinder för servitutets utnyttjande, eftersom tomterna hade samma ägare. Servitutet ansågs därför enligt 10 kap. 4 § andra stycket höra till stamfastigheten.

10 kap. 5 § Nybildning av servitut m.m.

5 § Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också vid avstyckning, när det gäller förhållandet mellan styckningsdelarna.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfälld väg kan styckningslotten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. Sådant servitut får dock ej bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt. Lag (2001:890).

Förarbeten:

Prop. 1969:128 del B s. 665 f., prop. 2000/01:138 s. 51 f.

De särskilda bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut i 6 och 7 kap. och om överföring av byggnader eller andra anläggningar i 7 kap. äger motsvarande tillämpning vid avstyckning. Detta innebär att endast 6 respektive 7 kap. gäller, däremot inte bestämmelserna i 5 kap.

Vid avstyckning av viss ägovidd från fastighet, som har del i samfälld väg, kan servitut bildas till förmån för styckningslotten i stamfastighetens *andel* i vägen.

Åtgärder enligt 10 kap. 5 § inbegriper inte någon ekonomisk reglering mellan styckningsdelarna.

Möjligheten till nybildning enligt förevarande bestämmelse ska skiljas från möjligheten till fördelning av rättighet m.m. enligt 10 kap. 4 § (se avsnitt [10 kap. 4 § Fördelning av särskild rätt m.m.](#)). Fördelning skapar inte något nytt objekt. Fördelningen innebär en uppdelning av styckningsfastighetens befintliga servitut eller samfällighetsandel mellan styckningsdelarna.

10.5.1 Nybildning

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering äger enligt 10 kap. 5 § första stycket motsvarande tillämpning vid avstyckning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna. Åtgärd för bildande av samfällighet eller servitut eller för överföring av fastighetstillbehör behöver inte beröra alla styckningsdelarna, om dessa är flera än två, utan kan begränsas till vissa av dem.

Samfällighetsbildning, servitutsbildning eller överföring av fastighetstillbehör som berör annan fastighet kan inte ske med stöd av 10 kap. 5 § utan måste ske som fastighetsreglering, som dock kan handläggas gemensamt med avstyckningen (prop. 1969:128 del B s. 666 f.). Styckningsdel behandlas i dessa fall som fastighet (se prop. 1969:128 s. B 334 f. samt NJA 2023 s. 329 och NJA 1987 s. 730 [Lm ref 87:13]).

Bildande av servitut

Prövningen

Endast nybildning av servitut kan förekomma när förevarande bestämmelse tillämpas. *Ändring* eller *upphävande* av servitut är uteslutet, eftersom i sådana situationer annan fastighet alltid är inblandad.

Servitut enligt bestämmelsen kan bildas både för stamfastighet och för lott. Det är vidare möjligt att bilda flera rättigheter - för flera lotter - och mellan lotterna. Även om servitut upplåts för samma område samtidigt till förmån för flera fastigheter så rör det sig om separata rättigheter som upplåts mellan förmåns- och lastfastighet. Ett servitut är ett rättsförhållande mellan en härskande (förmån) och en tjänande (belastad) fastighet (jfr 14 kap. 1 § JB och 7 kap. 1 § FBL).

Rättsfall: "Servitutet" var inte ett enda

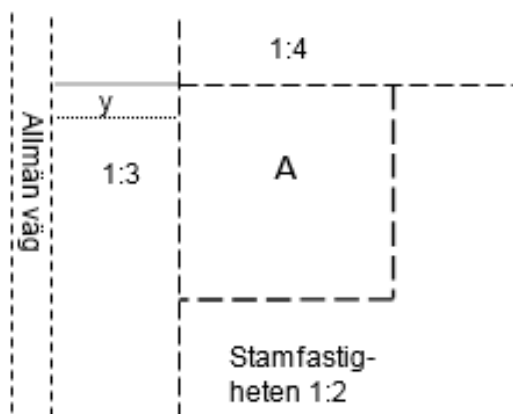
MÖD, 2023-12-18, F 9528-22. Om det finns flera härskande fastigheter, avseende en identisk upplåtelse på en tjänande fastighet, är antalet servitut lika många som antalet härskande fastigheter.

Om servitut avses belasta fastighet utöver styckningsfastigheten får servitut bildas genom fastighetsreglering.

Ett servitut vid avstyckningen bildas avseende befintlig väg. Servitutsbildningen som sker genom fastighetsregleringen avser då rätt till fastighetstillbehör tillhörande förmånsfastigheten i det befintliga servitutsförhållandet. I detta fall blir ytterligare fastighet utöver styckningsfastigheten berörd och det krävs fastighetsreglering för servitutsbildningen.



Servitut (x) kan vid avstyckning bildas till förmån för en styckningsdel (lotten A) i en annan styckningsdel (stamfastigheten). Detta är en åtgärd inom avstyckningens ram.



Servitut (y) på annan fastighet (1:3) kan bildas genom fastighetsreglering i samband med avstyckning. Fastighetsregleringen berör därvid styckningslotten och 1:3.

Förfarandet enligt 10 kap. 5 § första stycket innebär tillämpning endast av 7 kap. 1–2 §§, eftersom de gäller för bildande av servitut, men inte övriga lagrum i 7 kap. Vidare är *servitutsrekvisiten* i 14 kap. JB av betydelse för prövningen, vilket gäller all servitutsbildning enligt FBL (se avsnitt [7 kap. Särskilt om servitut m.m.](#) samt avsnitt [14.1 Servitutsrekvisiten i Handbok JB](#))

Prövningen sker i tillämpliga delar enligt vad som gäller vid servitutsbildning genom fastighetsreglering. Vid servitutsbildning genom avstyckning gäller därför t.ex. kravet att servitutet ska vara av *väsentlig betydelse* för fastighets ändamålsenliga användning. Beträffande de grundläggande bestämmelserna om bildande av servitut och reglerna angående begränsning av möjligheterna att tillskapa servitut enligt FBL se avsnitt 7 kap. 1 § Bildande av servitut och 7 kap. 2 § Förbud mot servitut enligt FBL.

Att bilda servitut enligt 10 kap. 5 § kan inte hindras av att servitut kan bildas efter prövning vid förrättning enligt annan lag, exempelvis AL. Detta gäller dock inte beträffande servitut till förmån för vattenverksamhet med det undantag som finns i 7 kap. 2 § andra stycket.

Utfaller prövningen så att officialservitut inte kan bildas, kan fastighetsägarna själva enas om upplåtelse av *avtalsservitut* för samma ändamål enligt 14 kap. JB under förutsättning att servitutsrekvisiten är uppfyllda (se [7 kap. Särskilt om servitut m.m.](#) och [Handbok JB 14.1 Servitutsrekvisiten](#)). Om så sker kan rättigheten få *sakrättsligt* skydd – t.ex. mot en ny ägare av den belastade fastigheten – genom ansökan om inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av avtalsservitut. Sakägarna bör upplysas om detta.

Utmärkning och redovisning

Samma bestämmelser som för nytillkomna fastighetsgränser gäller även för redovisning av rättigheter. Tolkningen av utmärkning och redovisning i ”behövlig omfattning” och ”så noggrann som ändamålet kräver” innebär normalt lägre ställda krav på utmärkning och redovisning av rättighetsgräns jämfört med fastighetsgräns (se avsnitten [4 kap. 27 § Gränsåtgärder](#) och [4 kap. 28 § Karta och beskrivning](#)).

Samma krav på redovisning av servitut som bildas mellan styckningsdelarna gäller som vid bildande av servitut genom fastighetsreglering. Det är vid avstyckning lika angeläget att servitutsbeslut får ett fullständigt innehåll och en noggrann utformning. Utövningsområdet för servitut ska tydligt anges (prop. 1969:128 s. B 548).

Samfällighet

Nybildning

Nybildning av samfällighet enligt 10 kap. 5 § sker i tillämpliga delar i enlighet med vad som gäller vid samfällighetsbildning genom fastighetsreglering (se avsnitt [6 kap. 1 § Samfällighetsbildning](#)). För att samfällighet ska få bildas vid avstyckning krävs alltså att åtgärden avser ändamål av *stadigvarande* betydelse för flera styckningsdelar och att ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. Samfällighet får dessutom inte bildas för andra styckningsdelar än sådana för vilka det är av *väsentlig* betydelse att ha del i samfälligheten. Bildande av ny samfällighet bör inte ske, när motsvarande resultat kan nås på lämpligare sätt, t.ex. genom servitutsbildning styckningsdelarna emellan eller genom tillämpning av AL (se avsnitt 6 kap. 1 § Samfällighetsbildning, se även prop. 1969:128 s. B 501 och 506).

Bilda fiskesamfällighet

Fristående fiske behandlas som mark (se avsnitt [1 kap. 4 § Fristående fiske](#)). En fiskelott som tilldelats styckningsfastigheten vid fiskedelning kan med stöd av 10 kap. 5 § första stycket avsättas som samfällighet för styckningsdelarna, förutsatt att det är förenligt med 3 kap (se avsnitt [3 kap. 8 § Skydd för fiskevärden](#)).

Fristående fiske ska behandlas som mark (se 1.4 Fristående fiske). En fiskelott som tilldelats styckningsfastigheten vid fiskedelning kan med stöd av 10 kap. 5 § första stycket avsättas som samfällighet för styckningsdelarna, om hinder enligt 3 kap. inte möter.

Följande föreskrift har utfärdats till 10 kap. 5 § första stycket:

Nybildning av samfällighet och servitut vid avstyckning

När samfällighet bildas vid avstyckning, skall den fastighetsrättsliga beskrivningen redovisa samfällighetens omfattning och styckningsdelarnas andelstal. Redovisning skall göras under särskild rubrik, *Ny samfällighet*.

När servitut bildas styckningsdelarna emellan, skall redovisningen göras under särskild rubrik i den fastighetsrättsliga beskrivningen, *Nytt servitut*.

(LMVFS 1994:16)

Se avsnitt [4 Fastigheter i Handbok FR](#), avsnitt [5 Samfälligheter i Handbok FR](#), avsnitt [5.3.11 Deläggande fastigheter i Handbok FR](#) och avsnitt [7 Rättigheter i Handbok FR](#) för mer information om krav på redovisning.

Överföring av fastighetstillbehör

Vid servitutsbildning mellan stamfastighet och styckningslott kan överföring av fastighetstillbehör avseende byggnader eller andra anläggningar ske med tillämpning av 7 kap. 14 § (se prop. 2000/01:138 s. 51–52). Se även [avsnitt 2.1.2 Byggnader och andra anläggningar i Handbok JB](#) för beskrivning av fastighetstillbehör.

10.5.2 Andelsservitut

Stamfastighets andel i samfällad väg

Enligt 10 kap. 5 § andra stycket kan vid avstyckning styckningslott ges servitutsrättighet att nyttja samfällad väg i vilken styckningsfastigheten har andel, s.k. andelsservitut. Servitutet anses upplåtet endast i stamfastigheten och är knutet till dess *andel* i den samfällda vägen. För sådan servitutsbildning gäller, som vid servitutsbildning i allmänhet, att servitutet ska vara av *väsentlig* betydelse för styckningslottens ändamålsenliga användning. Styckningslottens rättighet kan begränsas så att den bara gäller i delsträcka av vägen.

Även samfällad mark, som ursprungligen är avsatt för annat ändamål, faller in under bestämmelsen i 10 kap. 5 § andra stycket förutsatt att marken *numera* används som väg. Servitut för vägändamål över exempelvis en samfällad båtplats får däremot inte bildas. Det har inte ansetts rimligt att ägare av styckningslott ska kunna få en mer vidsträckt rätt att nyttja marken än den som delägarna i marken har (prop. 1969:128 del B s. 670, 1147 och 1162).

Restriktioner för att bilda andelsservitut

Andelsservitut får inte bildas om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses *bättre* på annat sätt. Sådan servitutsbildning har ansetts böra användas bara i situationer där man inte behöver riskera att den ger upphov till större olägenheter och i fall där det av praktiska skäl är särskilt önskvärt att kunna tillgripa denna åtgärd. Vid sidan härav gäller kravet att olägenhet av betydelse inte får antas uppkomma för delägarna i den samfällda marken (prop. 1969:128 del B s. 667 f.).

En följd av att servitutsbildning enligt 10 kap. 5 § inte har räckvidd utanför styckningsdelarnas krets är att sådant andelsservitut är dåligt skyddat. Styckningslottens kan gå miste om sin rättighet, t.ex. genom att stamfastighetens andel i den samfällda vägen överförs till annan fastighet eller att samfälligheten som sådan genom fastighetsreglering utplånas eller avstås delvis till någon fastighet. Denna typ av servitut anses som olokaliserat och upphör – analogivis med bestämmelserna i 7 kap. 29 § JB och därmed som avtalsrättigheter – att gälla i mark som frångår en fastighet (prop. 1969:128 del B s. 1147), se även avsnitt 7.29 Fastighetsreglering i handbok JB. Rättigheten gäller alltså i fastighetsindividen, inte i marken.

Rättsfall: Andelsservitut upphörde gälla

HovR Sk o Bl, 1986-10-21, UÖ 1211. (LM ref 86:25) Ej prövningstillstånd. Ett andelsservitut är ett olokaliserat officialservitut. Ett sådant servitut upphör att belasta mark som genom fastighetsreglering överförs till annan fastighet.

10 kap. 6 § Initiativrätt

6 § Avstyckning sker på ansökan av fastighetens ägare.
Har vad som skall avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.

10.6.1 Ansökan av fastighetsägare

Styckningsfastighetens ägare har rätt att ansöka om avstyckning.

Om ansökan skett av fastighetens ägare, måste LM undersöka huruvida överlåtelse skett. Som ägare anses den som har lagfart, om det inte visas att fastigheten tillhör annan (se 4.11.1 LM:s utredningsplikt).

Rättsfall: Äganderätt kunde inte visas genom dom

MÖD, 2017-06-27, F 377-17, (MÖD 2017:43). MÖD fann att en dom om bättre rätt till fastighet inte kunde läggas till grund för en ansökan om avstyckning eftersom den åberopade köpehandlingen inte uppfyller jordabalkens formkrav. LM:s beslut om att avvisa ansökan om avstyckning stod därmed fast.

Flera fastighetsägare

Ägs fastighet av flera – under *samäganderätt* eller i *enkelt bolag* – måste de ansöka tillsammans (2 § lagen om samäganderätt och 4 kap. 3 § lagen om handelsbolag och enkla bolag). Beträffande enkelt bolag, se 11.1.1 Objekt för klyvning.

Dödsbo eller samfällighet

Om fastighet ägs av dödsbo måste alla dödsbodelägare delta i ansökan såvida inte dödsboet förvaltas av boutredningsman eller testamentsexekutor. Om ansökan avser samfällighet med delägarförvaltning måste alla delägare delta i förvaltningen. Vid oenighet beträffande förvaltningsåtgärder kan sammanträde hållas enligt 7 § SFL (se 6 Särskilt om samfällighet under Förvaltning av samfälligheter). Samfällighet med föreningsförvaltning företräds av styrelse eller firmatecknare.

Se vidare Handbok behörighet.

10.6.2 Ansökan av förvärvare

Bestämmelsen i 10 kap. 6 § andra stycket syftar *dels* på *överlåtelse* av område, *dels* på överlåtelse av styckningsfastigheten med undantag av område. Bestämmelsen gäller även annat som ska avskiljas genom avstyckning, t.ex. samfällighetsandel.

Att både överlåtare och förvärvare har rätt att ta initiativ till avstyckning är särskilt viktigt på grund av bestämmelserna i 4 kap. 7 och 9 §§ JB angående giltigheten av överlåtelse av område (se 10.8.2 Återkallelse av ansökan).

Både förvärvare av styckningsdel och dennes fångesman är sakägare i förrättningen (4 kap. 11 § tredje stycket andra meningen). Vid avstyckning t.ex. av försäld tomt är alltså både köpare och säljare sakägare.

Har säljares eller köpares rätt till styckningsdel övergått till annan får denne på grundval av allmänna rättsgrundsatser också anses ha rätt att ansöka om avstyckning (prop. 1969:128 s. B 671).

Utöver överlåtelse enligt JB (köp, byte och gåva) gäller bestämmelsen även vid äganderättsövergång genom legat (12 kap. 12 § ÄB).

Anm.

Om område av fastighet delats upp i andra fall än som angetts ovan är detta ogiltigt. En sådan uppdelning kan därför inte läggas till grund för fastighetsbildning. Detta gäller vid uppdelning genom bodelning (13 kap. 5 § andra stycket ÄktB), arvskifte (23 kap. 3 § tredje stycket ÄB) och vissa associationsrättsliga förvärv (1 och 2 §§ lagen om förvärv i vissa fall av del av fastighet).

10 kap. 7 § Avstyckning i en ägares hand

7 § När styckningsdelarna har samme ägare, skall avstyckningen ske i överensstämmelse med vad denne yrkat eller godkänt.

Fastighetsägaren ensam har att bestämma hur avstyckningen ska verkställas och LM kan inte på egen hand träffa något avgörande rörande själva fastighetsbildningen mer än att vägra tillstånd till avstyckning. De förslag från LM som fastighetsägaren godkänt räknas emellertid som yrkanden från denne.

Det är normalt att avstyckningens närmare utformning sker i dialog mellan LM och sökanden. Syftet med förevarande bestämmelse är endast att ge uttryck för att avstyckning inte får verkställas på ett sätt som strider mot fastighetsägarens önskemål (prop. 1969:128 s. B 672).

Inget hindrar att avstyckning sker också för det fall att styckningsfastighetsens ägare önskar dela upp sitt innehav på olika enheter utan samtidig överlåtelse.

10 kap. 8 § Skilda ägare

8 § Har styckningsdelarna skilda ägare, skall till grund för avstyckningen läggas köpehandling eller annan handling varigenom äganderätten uppdelats (grundhandling). Träffar sakägarna skriftlig överenskommelse i fråga som har betydelse för avstyckningen, skall även överenskommelsen beaktas i den mån den icke strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av grundhandlingen. Återkallar sökanden sin begäran om avstyckning, får förrättningen ej inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

Om styckningsdelarna har skilda ägare, ska till grund för avstyckningen läggas köpehandling eller annan handling varigenom äganderätten delats upp (grundhandling). En grundhandling kan kompletteras med överenskommelse.

Om sökanden återkallar sin ansökan, får förrättningen inte inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och denne underlåtit att framställa sådant yrkande.

10.8.1 Grundhandling och överenskommelse

Överlåtelse m.m.

Stamfastighet och styckningslott har olika ägare

Bestämmelsen i 10 kap. 8 § första stycket avser situationen när del av fastighet genom överlåtelse eller annat fång kommit i särskild ägares hand. Med fastighetsdel förstås därvid såväl viss *ägovidd* av fastighets enskilda mark som fastighets *andel* i samfällighet. Bestämmelsen gäller inte bara vid överlåtelse utan också vid annat fång (se 10.6.2 Ansökan av förvärvare). Bestämmelserna angående giltigheten av arealöverlåtelse i 4 kap. 7 och 9 §§ JB gör att det är av särskild betydelse att initiativrätten tillkommer båda de kontrahenter som ingått rättshandlingen. Bestämmelsen äger tillämpning inte bara när det *område* som ska avstyckas blivit överlåtet utan också när överlåtelsen avsett *återstoden* av styckningsfastigheten.

Under vissa förutsättningar kan överlåtelse av område av fastighet alternativt genomföras som fastighetsreglering. Detta sker i så fall genom att avtalet läggs till grund för fastighetsreglering. Detta *ersätter* i så fall en överenskommelse om fastighetsreglering (se 5.18.3 Formkrav).

Normalt krävs att köp som läggs till grund för fastighetsbildning ska vara fullbordade (se 5.18.1 Dispositionsfrihet). Vid ansökan om avstyckning med skilda ägare så bör dock LM normalt kunna acceptera köp som inte är fullbordade, under förutsättning att även säljaren är sökande.

Fångeshandlingens normerande betydelse

Avstyckningsinstitutets främsta uppgift är att möjliggöra en anpassning av den officiella fastighetsindelningen efter den *civilrättsligt* giltiga indelningen i äganderättsliga enheter. För att denna uppgift ska kunna fullgöras och den eftersträlvade anpassningen vinnas, är ingångna köpeavtal och motsvarande rättshandlingar rörande den fasta egendomen i princip normerande för hur avstyckningarna ska utföras.

Varken mer eller mindre får i varje särskilt fall brytas ut än som omfattas av rättshandlingen. Bestämmelsen i 10 kap. 8 § första stycket ska iakttas av LM, även om detta inte yrkas av någon sakägare (prop. 1969:128 s. B 673).

Förfrågan om överlåtelse skett

Om sökanden inte uttryckligen angett vare sig att överlåtelse skett eller att sådan inte ägt rum, måste LM höra efter hur det förhåller sig härmed.

Andra frågor i överlåtelseavtalet

Det ligger i sakens natur att överlåtelsehandlingen kan följas bara i fråga om sådant som är av betydelse för fastighetsbildningen. Också beträffande frågor av sådan betydelse bör emellertid förrättningsbeslut kunna undvaras, om den av sakägarna avtalade lösningen ändå kan vinna *sakrättslig* giltighet. Innehåller överlåtelsehandlingen bestämmelse om att styckningsdel ska belastas med servitut till förmån för annan styckningsdel, får det sålunda inte vara ett oeftergivet krav att ett fastighetsbildningsservitut i enlighet med handlingen tillskapas vid förrättningen (prop. 1969:128 s. B 673).

Flera styckningslotter

Den överlåtna egendomen kan utan direkt stöd i handlingen läggas ut som två eller flera styckningslotter, om förvärvaren begär detta och något hinder mot en sådan uppdelning annars inte möter (prop. 1969:128 s. B673 f.). Om en sådan tolkning inte vore tillåten, skulle det för tillgodoseende av förvärvarens önskemål bli nödvändigt att antingen ändra grundhandlingen eller – efter avstyckning av hela den överlåtna egendomen som en styckningslott – genomföra ytterligare en avstyckning för uppdelning av egendomen.

Flera avtal från samme överlåtare

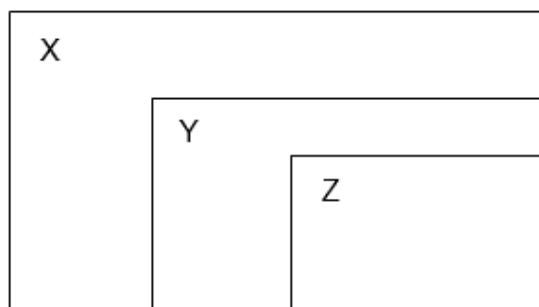
Den som genom olika avtal från samma överlåtare förvärvat skilda delar av en och samma fastighet kan få hela den förvärvade egendomen utlagd som en styckningslott (prop. 1969:128 s. B 674).

Anm.

Om någon förvärvat viss bestämd ägovidd av en fastighet och därefter överlåter en del av ägovidden bör enligt motiven avstyckning enligt den senare överlåtelsen inte få ske förrän den tidigare lett till utbrytning. Har två särskilda områden av samma fastighet genom olika förvärv kommit att i äganderättsligt hänseende skiljas från fastigheten i övrigt och även sinsemellan, torde däremot inte hinder föreligga mot avstyckning av varje område för sig oavsett ordningen för överlåtelse. Om den första överlåtelsen emellertid skett på det sättet att den omfattat den odelade fastigheten med undantag för det ena av områdena, torde det senare områdesförvärvet inte kunna leda till avstyckning, innan fastighetsbildning på grund av den tidigare rättshandlingen kommit till stånd (prop. 1969:128 s. B 674).

Rättsfall: Undantagna områden mm.

NJA 1933 s. 563. Från fastigheten X hade vid dess försäljning undantagits området Y som upplåtits till en idrottsförening. Därefter såldes från området Y det mindre området Z. Området Y såldes därpå till idrottsföreningen. Fråga var om det mindre området Z och återstoden av det större området Y kunde avskiljas från fastigheten X var för sig, eller om först hela det större området Y måste avskiljas och därefter det mindre området Z avskiljas från området Y som stamfastighet. Det ansågs att det vid förrättningen borde förfarits enligt det senare alternativet.



Tolkning av köp och dokumentation

Angivandet av det avsedda området i köpehandling eller liknande handling är ofta svävande och regleringen av rättigheterna bristfällig. Det blir i sådana fall nödvändigt att vid förrättningen tolka köpehandlingen med sikte på att klarlägga *köpets innebörd*. På grund av reglerna i JB blir förrättningen nämligen avgörande både för köpets innehåll och för dess giltighet. Sedan fastighetsbildningen fullbordats gäller köpet och blir att tolka i överensstämmelse med fastighetsbildningen eller också har köpet, om det har feltolkats vid fastighetsbildningen, blivit ogiltigt. Det blir i praktiken förrättningsakten som, såväl hos IM i lagfartsärendet som i andra sammanhang, blir det dokument som redovisar köpets omfattning och innehåll. Detta gäller inte bara i fråga om ett förvärvat markområde. Samma verkan av fastighetsbildningen följer också beträffande överlåtten andel i samfällad mark.

I de fall när endast ett köpebrev har ingivits i förrättningen bör LM kontrollera med sakägarna om även ett köpekontrakt är upprättat. I många fall kan köpekontraktet tydliggöra vad parterna avsett med överlåtelsen. Jmf LM ref 16:9 (NJA 2016 s. 689) där HD klargjorde att när köpekontrakt och köpebrev innehåller motstridiga uppgifter så bör köpekontraktet i regel läggas till grund för bedömningen av avtalsinnehållet, om det inte av omständigheterna framgår att parterna har avsett att ändra eller precisera avtalet genom köpebrevet.

Yrkandet i ansökan om avstyckning, eventuellt muntligen preciserat vid sammanträde, måste överensstämma med den *tolkning* som slutligen ges grundhandlingen vid fastighetsbildningen. Framgår identiteten mellan överlåtelsen och fastighetsbildningen inte av grundhandlingen, måste identiteten framhävas genom *redovisning i förrättningsprotokollet*. I många fall förekommer ofullständigheter och smärre motsägelser i områdesbeskrivningen. Förklaringar i förrättningsprotokoll kan då vara tillräckliga.

Tillägg eller överenskommelse

I andra fall kan det finnas anledning att få parternas inställning särskilt dokumenterad. Såsom form för detta kan väljas antingen tillägg till grundhandlingen eller skriftlig överenskommelse vid förrättningen.

Tillägg till avtal måste ske vid *förändringar* av avtalet. Samma *formkrav* gäller för tillägget som för den ursprungliga handlingen.

Överenskommelse kan ingås som ett led i tolkningen av grundhandlingen vid fastighetsbildningen.

Fastighetstillhör

De fastighetstillhör som enligt bestämmelserna i 2 kap. JB (se avsnitt 2 JB) hör till styckningsfastigheten följer marken vid avstyckning.

Överlåtelseavtal som innebär att en på det överlåtna området befintlig byggnad, som utgör fast egendom, inte omfattas av överlåtelsen kan i princip inte läggas till grund för avstyckning såvida inte byggnaden flyttas från området (jämför 2 kap. 7 § JB). Det kan tilläggas att undantagandet av byggnad från överlåtelsen i det angivna fallet också torde innefatta hinder mot lagfart på fånet.

Överlåtelse av mark och andel i samfällighet

Inbegriper överlåtelse andel i samfällighet, kan sådan del inte uteslutas vid avstyckningen utan att grundhandlingen ändras. De delar av avtalet som avser överlåtelse av mark och andel i samfällighet är att betrakta som *oskiljaktiga*.

Tvist

När en verklig tvist råder mellan sakägarna om den rätta tolkningen, bör LM anmoda sökanden att väcka talan vid allmän domstol för att få till stånd ett avgörande i frågan. Därvid får bestämmelsen om vilandeförklaring i 4 kap. 39 § första stycket betydelse. Om talan inte väcks, torde *hinder* föreligga mot avstyckningen och förrättningen bör inställas (prop. 1969:128 s. B 677).

Laga fång

Om ovisshet råder om den till stöd för avstyckningen åberopade handlingen innefattar laga fång, synes det åtminstone i vissa fall ändamålsenligt att LM hänvisar förvärvaren att söka *lagfart* på grundval av handlingen (prop. 1969:128 s. B 677).

Jämkning av grundhandlingen

LM är vid anpassning av styckningslotten till grundhandlingen inte absolut låst vid ordalydelsen, t.ex. uppgift om tänkt areal. Jämkningsar kan göras i viss mån utan att grundhandlingen kompletteras vare sig med tillägg eller överenskommelse. Styckningslotten kan i dessa fall fortfarande stå i överensstämmelse med grundhandlingen. Hur stor avvikelser kan vara för att ligga inom ramen för att betraktas som en sådan jämkning beror på hur köpekontraktet är formulerat.

Rättsfall: Jämkning var inom ramen

Göta HovR, 1979-04-06, UÖ 19 (LM ref 79:5). Ett område om ca. 2 000 kvm såldes. Avstyckning tilläts först sedan utformningen jämkats så att styckningslottens areal minskade till 1 683 kvm. Enligt köpekontraktet förutsatte avtalet att den av parterna avsedda avstyckningen kunde genomföras; i annat fall skulle köpet återgå. Säljaren gjorde i besvär över beslutet gällande att avstyckningen inte överensstämde med köpekontraktet och att den inte kunde ske förrän det genom dom avgjorts att styckningslotten ansågs vara det i kontraktet avsedda området. Domstolarna ansåg styckningslottens areal ligga inom ramen för en sådan mindre jämkning av gränser och areal som parterna enligt köpekontraktet skulle tåla.

Rättsfall: Överensstämmelse med grundhandlingen

Svea HovR, 1982-02-11, UÖ 3 (LM ref 82:61). Avstyckning skulle ske på grund av ett köpekontrakt i vilket det *dels* hänvisades till en kartsiss, *dels* fanns en bestämmelse om att den slutliga arealen skulle

bestämmas av FBM och att både köpare och säljare skulle tåla avsteg från arealen, om FBM så påfordrade. Sökanden föredde inte skissen till kontraktet men FBM utredde – med instämmande av sökanden – att området var avlångt och att det med kortändan stötte mot en sjöstrand. Då denna avstyckning inte kunde genomföras av lämplighetsskäl begärde sökanden i besvär till FD att lotten skulle få en utformning som var förenlig med FBL. I samråd med planmyndigheterna föreslogs en tomt som var belägen mera utefter stranden. Med hänsyn till köpekontraktets innebörd ansåg domstolarna att en sådan utformning stod i överensstämmelse med grundhandlingen.

Överenskommelse

Fråga som har betydelse för avstyckningen

Vid sidan av överlåtelsehandlingen kan sakägarna inom ramen för förrättningen träffa överenskommelse i fråga som har betydelse för avstyckningen. Sådan överenskommelse ska vara *skriftlig*. Användningsområdet för överenskommelse bör väsentligen vara att avhjälpa eventuella ofullständigheter i grundhandling, som upprättats före avstyckningsförrättningen. Sådana överenskommelser är ofta nödvändiga, därför att sakägarna inte före förrättningen haft fullständig kännedom om att styckningsfastigheten har andel i samfälligheter eller särskilda rättigheter eller inte insett betydelsen av att styckningslotten erhöll sådana särskilda rättigheter (prop. 1969:128 s. B 674).

Komplettering av köpehandlingen i vissa situationer

Överenskommelse kan också komma till användning för att komplettera överlåtelsehandlingens uppgifter om ägovidd. Det är vidare inte uteslutet att genom en överenskommelse rätta till *fel* som influtit i överlåtelsehandlingen eller göra mindre *jämknings* i handlingens innehåll i övrigt (prop. 1969:128 s. B 675). Vid sådan jämkning bör iaktas stor försiktighet. Alla ändringar i egentlig mening bör företas i den ordning som är föreskriven för överlåtelse av fast egendom enligt JB och ska alltså ske i form av *tillägg* till överlåtelsehandlingen (prop. 1969:128 s. B 675).

Överenskommelse bör också kunna användas som medel att undanröja otydlighet i överlåtelsehandlingen. LM har dock möjlighet att *obunden* av sakägarna bestämma sig för en viss tolkning av handlingens innehåll (prop. 1969:128 s. B 675).

Överenskommelse får inte strida mot vad som varit avsett vid tillkomsten av grundhandlingen (10 kap. 8 § första stycket andra meningen). Det måste kunna förutsättas att den avvikelse eller komplettering varom är fråga överensstämmer med sakägarnas uttalande eller underförstådda intentioner vid överlåtelsen.

En förändring av ägoviddens omfattning föranledd av ett ändrat yrkande, som inte överensstämmer med uppgifterna i grundhandlingen, är exempel på när *tillägg* till överlåtelsehandlingen används och inte överenskommelse.

Förvärvs giltighet

Förvärv av del av fastighet

Vid avstyckning efter förvärv av område uppkommer frågan om upprättad grundhandling är giltig eller inte. Bland annat måste reglerna angående

förvärv av del av fastighet i 4 kap. JB samt motsvarande regler i äldre rätt beaktas.

Bestämmelser om arealförvärv, dvs. förvärv som innebär att visst område av fastighet kommit i särskild ägares hand, finns i 4 kap. 7 § JB. Bestämmelserna innebär i princip att giltigheten av arealförvärv är beroende av att fastighetsbildning i överensstämmelse med förvärvet kommer till stånd. Vid förvärv av andel i eller område av samfälld mark gäller enligt 4 kap. 9 § JB motsvarande. Vid förvärv av andel i fastighet gäller också 4 kap. 7 § JB om det i köpehandlingen föreskrivits att andelen ska brytas ut (se 4 kap. 8 § JB). Vad i det följande sägs angående områdesförvärv gäller även nu avsedda andelsförvärv.

Tillståndslagstiftning

Förvärvs giltighet kan också vara beroende av lagstiftningen om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. När det gäller JFL leder redan de särskilda samordningsbestämmelserna i 10 kap. 3 § andra stycket till att avstyckning inte får ske, om förvärvstillstånd – när sådant erfordras – inte har meddelats (se även Handbok JB 4 Köp, byte och gåva). I övrigt måste förekommande ogiltighetsgrunder i förvärvslagstiftningen uppmärksammas mera direkt. Detta gäller inte minst äldre förvärv, som kan vara beroende av tillstånd enligt äldre JFL eller annan tidigare gällande förvärvslagstiftning som t.ex. lagen om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom, vilken upphörde att gälla vid utgången av år 1999. Jämför också Handbok ÄULL 1.2.2 Giltighet m.m. och 5 Ogiltighetsgrunder, där bl.a. ogiltighetsgrunder i äldre lag berörs.

Hyresgästers och arrendatorers förköpsrätt

Förvärv genom köp eller byte av fastighet eller del av fastighet, vilken enligt fastighetstaxering ingår i hyreshusenhet, är i vissa fall ogiltigt om förvärvaren är annan än sådan bostadsrättsförening som hos IM gjort intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Lagen gäller även tomträtt. Motsvarande gäller i vissa fall fastighet som helt eller delvis är upplåten med gårdsarrende eller bostadsarrende om arrendatorn gjort anmälan till IM i enlighet med lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (se beträffande gårdsarrende Handbok JB 9 Jordbruksarrende och beträffande bostadsarrende Handbok JB 10 Bostadsarrende).

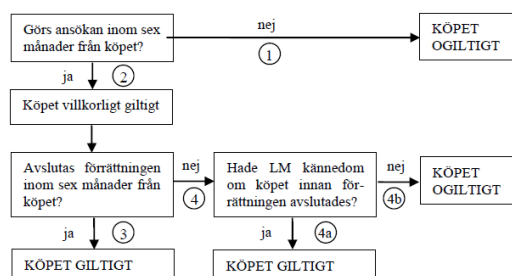
Krav på samband ansökan – köp

I det följande kommer endast att talas om köp. Tillämpningen gäller i lika mån byten, gåva och legat. Beträffande legat gäller dock den avvikelser att ansökningstiden löper från tiden då testamentet blivit gällande och legatet utgivits (se 12 kap. 12 § ÄB, prop. 1969:128 1970:20 B 2 s. 562 och prop. 1970:145 s. 161).

Ansökan om förrättning, som ska grundas på köp, måste alltid göras inom sådan tid att köpet är giltigt, dvs. inom sex månader från den dag då köpehandlingen upprättades (sexmånadersfristen). Det normala och önskvärda är att det redan av ansökan framgår att avstyckningen ska grundas på ett köp och att kopia av köpehandlingen bifogas.

Flödesschema

Giltighetsreglernas förhållande till en avstyckningsförrättning redovisas här i flödesplan med tillhörande beskrivning (siffrorna i flödesplanen motsvarar siffrorna i beskrivningen).



(1) Om avstyckning inte söks inom sexmånadersfristen är köpet ogiltigt.

(2) Om avstyckning söks före köpet eller inom sexmånadersfristen är köpet villkorligt giltigt så länge förrättningen pågår. Detta gäller oavsett om köpet kommit till LM:s kännedom eller inte.

När förrättningen avslutas uppstår någon av följande situationer:

(3) Har förrättningen avslutats inom sexmånadersfristen blir köpet slutgiltigt gällande i och med fastighetsbildningen om köpet lagts till grund för avstyckningen eller om köpet inte lagts till grund för avstyckningen men denna ändå skett i överensstämmelse med köpet. I det senare fallet måste ägaren – för att få lagfart – särskilt visa att överensstämmelse föreligger.

(4) Har förrättningen inte avslutats inom sexmånadersfristen beror köpets giltighet av om LM fått kännedom om det under förrättningen eller inte.

(4a) Har LM fått kännedom om köpet under förrättningen och har avstyckningen grundats på köpet, blir detta slutgiltigt gällande i och med fastighetsbildningen. Detta gäller även om köpet kom till LM:s kännedom mer än sex månader från den dag då köpehandlingen upprättades, se rättsfallet 76:64 nedan.

(4b) Har LM inte fått kännedom om köpet under förrättningen blir köpet ogiltigt.

Har LM fått kännedom om köpet – muntligen eller skriftligen – utan att köpehandlingen getts in, åligger det LM att snarast kräva in handlingen. Avslutas förrättningen utan att köpehandlingen uppvisas kan förrättningen inte anses grundad på köpet. Köpet blir därför ogiltigt, när förrättningen avslutas.

Sammanfattningsvis gäller följande:

Om ansökan om förrättning sker före köpet eller inom sexmånadersfristen är köpet giltigt för framtiden

- om köpet kommer till LM:s kännedom och läggs till grund för fastighetsbildningen, eller
- om förrättningen avslutas inom sexmånadersfristen och överensstämmelse mellan köp och avstyckning föreligger.

I andra fall blir köpet ogiltigt.

Rättsfall: Innan avslut

NJA 1976 s. 483 (LM ref 76:64). En arealöverlåtelse skedde efter att säljaren ansökt om avstyckning av området. Förrättningen hade inte avslutats inom sex månader efter dagen för köpehandlingen. FBM fick kännedom om köpeavtalet först efter utgången av nämnda tidsrymd. HD

fann att ett sådant köp är giltigt under förutsättning att FBM får kännedom om avtalet innan förrättningen avslutats och att denna sålunda ska ske på grundval av köpet enligt 10 kap. 8 §.

Sexmånadersfristen vid bruk av dubbla köpehandlingar

Vid bruk av dubbla köpehandlingar räknas sexmånadersfristen från den senast upprättade handlingen. Har köpekontraktet inte något villkor om köpebrev, men har en sådan handling ändå upprättats, blir denna att betrakta som en förnyelse av köpet och sexmånadersfristen räknas alltså från den senare dagen. Innehåller köpekontraktet som villkor för köpets fullbordan att köpebrev ska upprättas, men har detta inte skett före ansökan, räknas sexmånadersfristen från dagen för upprättandet av köpekontraktet.

Granskning vid avstyckning

Köpehandling kan utgöra underlag för fastighetsbildning endast om den är giltig. Ingiven handling måste därför i första hand underkastas granskning för att man ska kunna klarlägga giltigheten.

Såsom förut konstateras är *köp*, *byte*, *gåva* och *legat* de enda områdesförvärv som kan utgöra grund för fastighetsbildning. Avser bodelning eller arvskifte områdesförvärv är handlingen ogiltig i den delen (13 kap. 5 § andra stycket ÄktB och 23 kap. 3 § tredje stycket ÄB). Motsvarande gäller skifte av eller tillskott till bolag eller förening (1 § andra stycket och 2 § lagen om förvärv i vissa fall av del av fastighet).

Kommer köpehandling till LM:s kännedom mer än sex månader efter upprättandet, är förvärvet giltigt endast om köpehandling tillförs en ansökan om fastighetsbildning, som lämnats in före köpet eller inom sexmånadersfristen.

Utöver giltighetsförutsättningarna enligt 4 kap. 7 § JB krävs av grundhandlingen giltighet med hänsyn till bl.a. formkraven i 4 kap. 1–3 §§ JB. Ger en granskning till resultat att handlingen är behäftad med sådan brist att den inte kan ligga till grund i fastighetsbildningsärendet, bör parterna lämnas besked härom med angivande av bristen. Om denna inte avhjälpas, bör klarläggas om *behörig sökande* likväl finns och om denne – oberoende av handlingen – önskar fullfölja fastighetsbildningsärendet. I tveksamma fall måste frågan tas upp till behandling vid sammanträde med parterna.

Om ett testamente avseende ett legat inte kan läggas till grund för fastighetsbildning blir detta, liksom en köpehandling i motsvarande situation, ogiltigt. Testamentstagaren är då berättigad till vederlag i någon form ur boet (se NJA II 1971 s. 241).

Anmälan till IM om vilandeförklarad lagfartsansökan

Om en köpare sökt lagfart på ett område av en fastighet och ansökan förklarats vilande i avvaktan på fastighetsbildning, är det angeläget att LM medverkar till att IM ex officio kan föra över den vilandeförklarade lagfartsansökan på styckningslotten. LM bör därför anteckna i den fastighetsrättsliga beskrivningen t.ex. "Vilandeförklarad lagfartsansökan 1982-05-10 nr 256 avser styckningslotten A. Överlåtelsehandling bifogas". LM aviserar detta meddelande till IM och vidarebefordrar överlåtelsehandlingen sedan registrering skett.

10.8.2 Återkallelse av ansökan

Särbestämmelse för återkallelse

I 4 kap. 32 § finns bestämmelse om återkallelse av ansökan om fastighetsbildning. Denna bestämmelse har i fjärde stycket uttryckligen begränsats i fråga om avstyckning så att den då ska gälla bara i den mån annat inte är föreskrivet i 10 kap. Särbestämmelsen i 10 kap. 8 § andra stycket – som just åsyftas med förbehållet i 4 kap. 32 § – innebär att förrättning för avstyckning på grund av verkställd överlåtelse *inte i något fall ska inställas omedelbart*, när sökanden återkallar sin talan. Övriga sakägare ska alltid, oberoende av om sammanträde hållits och oberoende av om de fört talan vid förrättningen, underrättas och få möjlighet att begära att förrättningen fortsätts. Detta sammanhänger med att avtal om överlåtelse av fastighetsdel för sin giltighet kan vara beroende av att utbrytning sker genom avstyckning, som söks inom viss tid från överlåtelsen. Har den ene kontrahenten – i rätt tid – ansökt om avstyckning, skulle i sådant fall den andre kontrahenten – som kanske avstått från att själv påkalla utbrytning, därför att denne känt till att frågan väckts – försättas i en oförmånlig ställning, om vederbörande inte kunde hindra att förrättningen inställs (prop. 1969:128 s. B 676).

Utredning huruvida överlåtelse skett

Bestämmelsen om återkallelse gäller bara överlåtelsefall och därmed jämförbara situationer. Om LM – när återkallelse sker – saknar kännedom om huruvida överlåtelse föreligger och vilka som är sakägare, måste upplysningar härom inhämtas, innan beslut kan meddelas med anledning av återkallelsen (prop. 1969:128 s. B 676). Det kan emellertid inte begäras att LM företar några mera omfattande efterforskningar för att utröna om överlåtelse skett. I regel får det anses tillräckligt att LM tar kontakt med sökanden och tillfrågar denne hur saken förhåller sig. Om LM därvid får till svar att någon överlåtelse inte skett, torde förrättningen kunna inställas. Kan något svar inte erhållas från sökanden, bör LM förfara efter omständigheterna. LM får således bedöma om det finns skäl att göra ytterligare efterforskningar i saken eller om förrättningen omedelbart kan ställas in (prop. 1969:128 s. B 678).

10 kap. 8a § Inteckningsbefrielse

8 a § Vid avstyckning enligt 1 § får lantmäterimyndigheten besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten. Ett sådant beslut får meddelas om stamfastighetens eller styckningslottens ägare begär det.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om borgenärer som har panträtt i stamfastigheten medger det. Om stamfastigheten och styckningslotten har samma ägare, krävs även medgivande från innehavare av annan inskriven rättighet som har lika rätt som eller sämre rätt än inteckningarna. Om stamfastigheten belastas av gemensamma inteckningar, krävs dessutom de medgivanden från fastighetsägare, borgenärer med panträtt och övriga rättighetshavare som krävs för relaxation enligt 22 kap. 11 § jordabalken. Medgivande behövs inte från den för vilken avstyckningen är väsentligen utan betydelse.

Beslutet enligt första stycket skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Lag (2004:396).

När en intecknad fastighet delats, fördelas enligt 6 kap. 11 § första stycket JB ansvaret mellan delarna på samma sätt som gäller för gemensamt intecknade fastigheter i förhållande till deras taxeringsvärde (6 kap. 10 § första stycket JB). När de olika delarna inte längre är i samma ägares hand svarar stamfastigheten för hela inteckningen och styckningslotten endast för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten, alltså endast subsidiärt (6 kap. 11 § andra stycket JB).

Enligt 8 a § första stycket får LM vid avstyckning besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte ska gälla i styckningslotten på begäran av ägare till stamfastigheten eller styckningslotten.

För att ett beslut om inteckningsbefrielse ska kunna meddelas krävs medgivande från panträttshavarna i stamfastigheten. I vissa fall krävs även medgivande från rättighetshavare. Medgivande behövs inte från den för vilken avstyckningen väsentligen är utan betydelse. Beslut om inteckningsbefrielse ska tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.

10.8a.1 Beslut om inteckningsfrihet

Bestämmelserna i 10 kap. 8 a § första stycket innebär att en LM efter begäran av stamfastighetens eller, vid överlåtelse, även styckningslottens ägare ska kunna besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte ska gälla i styckningslotten. Styckningslotten blir då fri från alla inteckningar.

Paragrafen är tillämplig vid avstyckning av en fastighets enskilda mark eller en fastighets andel i en samfällighet. Frågan om meddelande av inteckningsfrihet kan enbart tas upp i avstyckningsförrättningen, inte i en senare förrättning.

Frågan om inteckningsfriheten är en del av förrättningen och ska behandlas enligt de bestämmelser som i övrigt gäller för denna. Det innebär bl.a. att allmänna regler om exempelvis förrättningskostnader och överklagande blir tillämpliga. Det ligger dock i sakens natur att vissa av lagens allmänna regler saknar relevans vid denna typ av åtgärd, t.ex. 3 kap.

Det krävs, som redan framgått, en begäran för att en LM ska ta upp en fråga om inteckningsfrihet. LM kan alltså inte självmant pröva frågan. Däremot bör LM naturligtvis upplysa sakägarna om möjligheten att begära inteckningsfrihet.

LM:s beslut ska innebära ”att inteckningarna i stamfastigheten inte ska gälla i styckningslotten”. I detta ligger att beslutet måste avse samtliga

penninginteckningar i stamfastigheten. Det går alltså inte att begränsa beslutet till en eller några av flera inteckningar. Inte heller kan beslutet avse andra inskrivningar än inteckningar. För andra inskrivningar som inte berör en styckningslott ska förfarandet med ”bortintygande” tillämpas, se 10.8a.2 Medgivande eller oskadlighetsprövning under Bortintygande av rättigheter i styckningslott.

Om LM vid sin prövning finner att det inte finns förutsättningar för ett beslut enligt denna bestämmelse bör myndigheten lämna begäran utan bifall. Detta blir fallet när åtgärden inte bedöms oskadlig och om någon berörd rättighetshavare inte lämnar medgivande, se nedan.

10.8a.2 Medgivande eller oskadlighetsprövning

Medgivande

Utgångspunkten för möjligheten att besluta om inteckningsfrihet är att förfarandet hos LM ska ge skilda slag av rättsägare samma skydd som om inteckningsfriheten hade kommit till stånd genom relaxation enligt 22 kap. 11 § JB. Det betyder att även nyttjanderättshavare och andra innehavare av begränsade rättigheter i vissa fall kan behöva lämna sitt medgivande till åtgärden. Om någon har möjlighet att motsätta sig en relaxation ska alltså hans eller hennes rätt beaktas också av LM. Lagtextens uppräknings av vilka medgivanden som fordras är uttömmande.

Bestämmelserna i 10 kap. 8 a § FBL skiljer sig alltså från bestämmelserna i 5 kap. 16 och 18 §§ FBL. Medgivande enligt dessa bestämmelser behöver endast lämnas av innehavarna av samtliga fordringar och – när fastigheten är gemensamt intecknad med annan fastighet – av ägare till och innehavare av fordran i de övriga fastigheterna. Innehavare av inskrivna rättigheter såsom nyttjanderätter eller servitut bildade enligt JB behöver aldrig lämna medgivande enligt 5 kap. 16 och 18 §§ FBL. Bakgrunden till detta framgår av prop. 1969:128 s. B1119 f., 1160 f. och 1970:20 s. 659.

Vilka medgivanden som fordras för att en styckningslott ska kunna göras inteckningsfri beror till följd av relaxationsreglerna på om styckningslotten kommer att svara primärt – överlåtelse av styckningslott har inte skett - för sin del av de aktuella inteckningarna eller om styckningslottens ansvar enbart är subsidiärt – överlåtelse av styckningslott har skett -, dvs. om den svarar för inteckningen först om de primärt ansvariga fastigheterna inte täcker panthavarens anspråk. I det förra fallet fordras – förutom medgivande från inteckningshavarna - medgivanden från innehavare av rättigheter som har lika rätt som, eller sämre rätt än, inteckningarna. I det senare fallet fordras medgivanden enbart från panthavarna.

Avstyckning utan överlåtelse

När avstyckning sker utan att överlåtelse har skett, dvs. när styckningslotten ägs av stamfastighetens ägare, har den avstyckade fastigheten – som inledningsvis framhållits – fortfarande ett primärt ansvar för inteckningarna i stamfastigheten. Ansvaret fördelar sig då på fastigheterna i förhållande till deras taxeringsvärde för året innan inteckning söktes. Detta betyder att ett villkor för att LM ska kunna besluta om inteckningsfrihet är att de borgenärer som har panträtt i stamfastigheten har medgett åtgärden. Vidare fordras att de innehavare av rättigheter som har lika rätt som eller sämre rätt än inteckningarna har lämnat medgivande till åtgärden.

Avstyckning med överlåtelse

När avstyckning grundar sig på överlåtelse fordras enbart medgivanden från panthavarna.

Något medgivande från stamfastighetens ägare behövs inte om styckningslottens ägare begär inteckningsfrihet för styckningslotten och omvänt behöver inte styckningslottens ägare lämna medgivande till åtgärden om stamfastighetens ägare begär inteckningsfrihet.

Avstyckning från fastighet som är gemensamt intecknad

Även förhållandet att den fastighet från vilken avstyckning sker är gemensamt intecknad med annan fastighet påverkar prövningsförfarandet.

I detta fall påverkas även rättighetshavare i den eller de fastigheter som är intecknade gemensamt med den fastighet från vilken avstyckning ska ske. Det är här fråga om ett primärt ansvar mellan dessa fastigheter och den blivande stamfastigheten på motsvarande sätt som gäller för inteckningar som belastar stamfastighet och styckningslott när ingen överlåtelse skett. Det betyder att vid sådan avstyckning ska medgivande inhämtas från innehavare av inteckningar och innehavare av inskrivna rättigheter med lika eller sämre rätt än inteckningarna i alla de fastigheter som berörs. Samma förfarande att inhämta medgivande tillämpas som när överlåtelse inte skett, dvs. medgivande ska inhämtas även från innehavare av andra inskrivningar än inteckningar.

Inhämtande av medgivande

Medgivande från panthavare m.fl. ska inhämtas på samma sätt som sker vid exempelvis fastighetsreglering enligt 5 kap. 16 och 18 §§ FBL, dvs. genom en skriftlig förfrågan. Panthavarna bör kunna lämna medgivande skriftligen eller i fråga om bank på elektronisk väg. Av borgenärer som inte är bank eller liknande kreditinrättning bör krävas att denne legitimerar sig genom att visa upp det skriftliga pantbrevet när sådant används. När det gäller inteckningar som kommer till uttryck i en registrering i pantbrevsregistret (datapantbrev), ska LM skaffa sig tillgång till uppgift om vem som står upptagen som pantbrevshavare i pantbrevsregistret.

Oskadlighetsprövning

I vissa fall kan ett medgivande enligt ovan ersättas av att LM, vid en s.k. oskadlighetsprövning, finner att avstyckningen är väsentligen utan betydelse för den, vars medgivande fordras. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt andra bestämmelser i FBL (se 5 kap. 16 och 18 §§ samt 10 kap. 2 och 9 §§ samt 11 kap 9 §). Oskadlighetsprövningen bör utföras på gängse sätt enligt fastighetsbildningslagen (jämför prop. 1969:128 s. B 445). Det betyder att prövningen bör utföras så att LM först genom en översiktlig värdering uppskattar stamfastighetens värde efter avstyckningen och därefter bedömer om det uppskattade värdet täcker de fordringar för vilka borgenärerna kan göra gällande förmånsrätt i fastigheten. Fordras närmare värdering, måste det givetvis ske om beslut om inteckningsfrihet ska kunna fattas, utan att medgivande lämnats.

Kravet på att avstyckningen ska vara väsentligen utan betydelse markerar att prövningen ska ske med försiktighet. Om det visar sig att värdet med god marginal täcker förmånsrätten i fastigheten, behöver något medgivande inte inhämtas från den berörde. Blir utfallet det motsatta, ska medgivande

inhämtas. När det gäller övriga rättighetshavare ska en bedömning göras av risken för att rättigheten inte står sig vid en exekutiv försäljning. Även här måste åtgärden bedömas vara väsentligen utan betydelse, vilket innebär att samma grad av säkerhetsmarginal fordras.

När det är tveksamt om avstyckningen är väsentligen utan betydelse ska medgivande alltid inhämtas (jämför prop. 1969:128 s. B 436 och 444 f. samt Landahl/Nordström, Fastighetsbildningslagen, 2 uppl. s. 233).

Oskadlighetsprövning kan göras beträffande varje rättsägare för sig. En förutsättning för att inte några medgivande ska behöva inhämtas är dock att åtgärden är oskadlig för samtliga. Det är givet att prövningen ska göras endast med beaktande av panthavarnas och eventuella övriga rättighetshavares intressen, dvs. oavsett sökandens intresse i det enskilda fallet av att åstadkomma en inteckningsfri styckningslott.

Bortintygande av rättigheter i styckningslott

När beslut fattas om att göra en styckningslott fri från inteckningar bör särskild uppmärksamhet ägnas åt andra inskrivningar än inteckningar som gäller i styckningsfastigheten. Sådana inskrivningar, t.ex. nyttjanderätter eller servitut, som efter genomförd förrättning inte kommer att belasta styckningslotten bör om möjligt alltid intygas bort enligt 4 kap. 11 a § i samband med avstyckningen. Syftet med att inteckningsbefria styckningslotten är ju att ägaren till den nybildade fastigheten inte ska behöva vända sig till rättighetshavare och ytterligare en myndighet – IM – för att befria fastigheten från belastningar som inte ska gälla i fastigheten. Man kan säga att syftet är att fastighetsägaren ska få en ny fastighet ”färdig att använda” för nya rättsliga transaktioner. Om rättigheter som enbart belastar stamfastigheten inte intygas bort från styckningslotten kommer fördelen med att, inom förrättningens ram, inteckningsbefria styckningslotten att minska. Se vidare 10 AVSTYCKNING under Bortintygande av nyttjanderätt och servitut och 4.11a Rättighet som uppenbart inte gäller.

10.8a.3 Dokumentation av beslutet

Enligt 10 kap 8 a § tredje stycket ska ett beslut om inteckningsfrihet tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Beslutet ska lyda enligt följande:

1. Stamfastighet och styckningslott har olika ägare	Nybildad fastighet ska inte belastas av inteckningarna i stamfastigheten. Fordringshavarna i stamfastigheten har lämnat medgivande till detta.
2. Stamfastighet och styckningslott har samme ägare eller 3. Stamfastigheten är gemensamt intecknad med andra fastigheter än styckningslotten (gäller oberoende av om överlåtelse skett)	Nybildad fastighet ska inte belastas av inteckningarna i stamfastigheten. Fordringshavare och övriga berörda rättsägare har lämnat medgivande till detta.
4. Oskadlighetsprövning har skett	

	Nybildad fastighet ska inte belastas av inteckningarna i stamfastigheten. Avstyckningen är utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare.
--	---

LM förutsätts, på samma sätt som sker vid avstyckning från samfällighet och vid fastighetsreglering, göra en kontroll i fastighetsregistrets inskrivningsdel respektive pantbrevsregistret i samband med att fastighetsbildningsbeslutet och beslut om inteckningsfrihet meddelas.

Anm. beträffande kontroll av inskrivningsförhållanden

En VISA-utskrift från fastighetsregistret som visar inskrivningsförhållandena på beslutsdagen kan vara otillräcklig beroende på att IM kan ha ärendebalans vilket innebär att ett inskrivningsärende kan ha kommit in till IM men ännu inte blivit registrerat och därför inte syns i registret. Det inkomna ärendet återfinns inte i registret förrän det slutligen handlagts och uppdaterats. Detta sker vanligen en eller flera dagar efter det att ärendet kom in till IM. Det är dock inkomstdatum (inskrivningsdag) som är beslutsdatum. Information om sista registrerade inskrivningsdag återfinns överst på en VISA-utskrift under rubriken "AKTUALITETSDATUM IR". För att säkert veta om ett ärende, som kan påverka bedömningen, har in kommit efter aktualitetsdatum, dvs. efter kl. 12.00 angivet datum, behöver kontroll av inskrivningsförhållandena göras.

Se även *Anm. beträffande kontroll av inskrivningsförhållanden* i avsnitt 5.16.1.

Underrättelse till IM ska enligt 76 § 6 FRF lämnas samma dag som registrering sker i allmänna delen, detta för att IM inte ska överföra stamfastighetens inteckning till styckningslotten. Avisering till IM sker elektroniskt via handläggningssystemen på Lantmäteriet. Se Information från Lantmäteriet. Fastighetsregistret, Allmänna delen, 2004:4 (2004-06-15).

10 kap. 9 § Fordringar med legal förmånsrätt

9 § I fråga om avstyckad fastighets ansvar för sådan fordran som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastighet äger 6 kap. 11 § andra och tredje styckena jordabalken motsvarande tillämpning.

Detta gäller även om stamfastigheten och den avstyckade fastigheten är i samme ägares hand.

Vid avstyckning kan lantmäterimyndigheten förordna att fordran som avses i första stycket icke skall besvära styckningslotten. Sådant förordnande får dock meddelas endast om fordringshavaren medger det eller om det är väsentligen utan betydelse för honom. Förordnandet skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

Första och andra styckena gäller ej, om annat följer av särskilda bestämmelser. Lag (1995:1394).

10.9.1 Styckningslottens ansvar

För penninginteckningar som gäller i styckningsfastigheten svarar vid avstyckning tills vidare både stamfastighet och styckningslott (se 10 AVSTYCKNING under Inskrivningsrättsliga frågor).

Utöver fordringar som genom pantförskrivning har säkerhet genom inteckningar finns även vissa fordringar som ger rätt till betalning ur fastighet *utan inskrivning*, s.k. *legal förmånsrätt*. Styckningslottens ansvar för sådana fordringar, som finns i styckningsfastigheten, har fått en avvikande reglering i förhållande till vad som gäller för inteckningar. Huvudregeln för styckningslottens ansvar för fordringar med legal förmånsrätt är att lotten *alltid* svarar i andra hand (subsidiärt). Det spelar här ingen roll om styckningsdelarna fortfarande är i en och samma ägares hand eller inte.

De fordringar som här är fråga om torde endast undantagsvis uppgå till betydande belopp. Detta kan vara fallet främst med fastighetsbildningslikvider, som är förenade med förmånsrätt, dvs. sådana som inte erlagts men förfallit till betalning mindre än ett år före avstyckningen. Legala förmånsrätter behandlas i 5.16.1 Panträttsskydd.

10.9.2 Befrielse för styckningslott

Förordnande om ansvarsbefrielse

Styckningslott kan under vissa förutsättningar helt *befrias* från ansvar för fordringar, som har legal förmånsrätt. Detta sker genom *förordnande* av LM (10 kap. 9 § andra stycket) i fastighetsbildningsbeslutet. Frågan om ansvarsbefrielse ska LM pröva *ex officio*. Endast i rena undantagsfall har ansetts att hinder kan möta mot förordnande enligt 10 kap. 9 § andra stycket (prop. 1971:180 s. 38).

Eftersom detta förfarande är så vanligt är det angeläget att understryka att prövningen inte får bli alltför lättvindig. Det är å andra sidan inte meningen att arbetskrävande utredningar ska genomföras i onödan.

Avstyckning av obetydlig del av fastighet

Är det uppenbart att endast en obetydlig del av styckningsfastigheten avstyckas sett ur värdesynpunkt, bör inte undersökas om det finns fordringar med legala förmånsrätter. Förordnande om ansvarsbefrielse kan då meddelas på den grunden att detta är *väsentligen utan betydelse* för en eventuell sådan fordringshavare.

Undersökning av om fordran med legal förmånsrätt föreligger

I andra fall måste det undersökas i vad mån det finns fordran med legal förmånsrätt. Utredningen bör anpassas till förhållandena i det enskilda fallet så att den inte görs mera omfattande än vad som är rimligt. Alternativet att låta avstyckningen behålla sitt andrahandsansvar finns ju kvar. Upplysningar bör *dels* hämtas ur fastighetsregistrets inskrivningsdels informationsgrupp för anteckningar (25), *dels* genom att styckningsfastighetens ägare tillfrågas. Om ytterligare undersökningar ska genomföras måste avgöras från fall till fall. Tidsödande åtgärder bör undvikas (se 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd).

Hänsyn ska inte tas till styckningsfastighetens inteckningsbelastning. Innehavare av inteckning i styckningsfastigheten kan visserligen få en något försämrad säkerhet i stamfastigheten, om styckningslotten befrias från ansvar för fordran med bättre rätt, men inteckningen erhåller samtidigt ett gynnsammare förmånsläge i styckningslotten. Motsvarande gäller även ägare av och inteckningshavare i fastighet som är gemensamt intecknad med styckningsfastigheten (jämför dock lagrådet, prop. 1971:180 s. 122, angående risk för skada för ägare av tidigare gjord avstyckning).

Medgivande

Man har under förarbetena till bestämmelserna i 10 kap. 9 § andra stycket räknat med att prövningen i allmänhet ger till resultat att någon skada för fordringshavarna inte behöver befaras (prop. 1971:180 s. 43). Vid motsatt utgång har det ansetts att LM bör ta kontakt med fordringshavarna och höra efter om de är villiga att – eventuellt mot kompensation för den minskade säkerheten – lämna medgivande till förordnande om ansvarsbefrielse. Lämnas inte medgivande i sådant fall, kan förordnande inte meddelas.

Följande föreskrift har utfärdats till 10 kap. 9 § andra stycket:**Förordnande om ansvarsbefrielse**

Lantmäterimyndigheten skall vid avstyckning på eget initiativ ta upp frågan om förordnande enligt 10 kap. 9 § andra stycket. Förordnade om ansvarsbefrielsen skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Det skall ges följande utformning:

”Avstyckad fastighet skall inte besväras av fordran som avses i 10 kap. 9 § första stycket fastighetsbildningslagen.”

Vid avstyckning för sammanläggning byts *avstyckad fastighet* ut mot *styckningslott*. (LMVFS 2008:5)

10.9.3 Vissa undantagna fordringar

Förordnande enligt 10 kap. 9 § andra stycket får inte tillämpas om annat följer av särskilda bestämmelser.

När en fastighet, som är ansluten till gemensamhetsanläggning, delas, får fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare fördelas mellan de särskilda delarna genom beslut vid fastighetsbildningsförrättningen. Detta sker emellertid med tillämpning av 42 § AL, inte enligt 10 kap. 9 § andra stycket. Styckningslott kommer då att svara för sådan fordran i den mån styckningslotten påförts andelstal.

Anm.

Om i stället för fördelning enligt 42 § AL överenskommelse enligt 43 § AL tillämpas i samband med avstyckning, kan däremot förordnande enligt 10 kap. 9 § andra stycket meddelas, om det är lämpligt att styckningslott befrias. Sker detta inte gäller huvudregeln om subsidiärt ansvar för detta slag av fordran som för andra fordringar med legal förmånsrätt.

10 kap. 10 § Förrättningskostnader

10 § Kostnaderna för avstyckning enligt 7 § betalas av sökanden. Vid annan avstyckning fördelas kostnaderna efter vad som är skäligt.
Lag (1971:1035).

I 10 kap. 10 § behandlas principerna för fördelning av kostnaderna för förrättning, när denna avslutas med fastighetsbildningsbeslut. Om inte annat följer av 2 kap. 6 § ska betalningsansvaret *fördelas* efter LM:s bestämmande. Bestämmelsen i 2 kap. 6 § tredje stycket föreskriver bl.a. att *överenskommelse* mellan sakägarna i kostnadsfrågan ska lända till efterrättelse, om inte betalningsskyldigheten *äventyras* (prop. 1969:128 s. B 678). Det kan framgå av grundhandlingen, ömsesidigt påskriven ansökan eller av annan handling i ärendet hur parterna tänkt sig kostnadsfördelningen, dvs. vad de kommit överens om. Om så inte är fallet, bör LM ge sakägarna tillfälle att träffa överenskommelse i frågan. Kan sakägarna inte enas om kostnadsfördelningen, ska LM bestämma denna.

Bestämmelserna i 2 kap. 6 § innebär också att särskilda regler gäller om förrättningen leder fram till beslut om inställande eller avvisning (andra stycket).

Är fråga om kombinerad förrättning, där flera fastighetsbildningsinstitut tillämpats, gäller regeln i 2 kap. 6 § första stycket andra meningen. Denna regel innebär att kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder först ska fördelas på dessa efter skälighetsbedömning. Därefter sker fördelningen mellan sakägarna enligt den för varje fastighetsbildningsinstitutet gällande kostnadsregeln.

11 KAP. KLYVNING

Förutsättningar för klyvning

Klyvning enligt 11 kap. FBL avser att möjliggöra en uppdelning av fastigheter som ägs med särskilda *kvotdelar* av flera personer gemensamt (*samäganderätt*). Allt som tillhör klyvningsfastigheten ska fördelas mellan de lotter som läggs ut. Fastigheten kommer härigenom att utplånas. I stället bildas nya fastigheter av de utlagda lotterna. Eftersom klyvning omfattar en hel fastighet och allt som tillhör klyvningsfastigheten ska fördelas mellan de lotter som läggs ut är det inte möjligt att lämna någon del av fastigheten okluven för att innehas med samäganderätt. Sådana önskemål kan i stället tillgodoses genom att avstyckning sker från den fastighet som ska klyvas innan klyvning sker. Delägarna i klyvningsfastigheten blir då delägare i styckningslotten. Beträffande möjligheten att lägga ut samfällt område, se 11.6.1 Servituts- och samfällighetsbildning.

Från huvudregeln att klyvningsfastigheten ska innehas under samäganderätt har gjorts två undantag, nämligen när *sämjedelning* föreligger (17 § FBLP) och när någon har *förvärvat* en andel i en fastighet och det i fångeshandlingen har bestämts att andelen ska brytas ut (11 kap. 2 § första stycket).

Det kan ibland uppstå situationer där både klyvning och försäljning enligt samäganderättslagen (1904:48) aktualiseras parallellt. Även om en delägare i fastigheten har lämnat in en ansökan till tingsrätten om försäljning enligt samäganderättslagen är det fortfarande möjligt för en annan delägare att ansöka om klyvning så länge tingsrätten får kännedom om det innan ansökan har avgjorts. Detta följer av 7 § samäganderättslagen. Se 11.3.4 Offentlig försäljning.

Som vid all annan fastighetsbildning enligt FBL gäller de inledande bestämmelserna i 1 kap., de grundläggande bestämmelserna i 2 kap. och de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. För handläggningen gäller dessutom reglerna i 4 kap. Genom hänvisningar i 11 kap. ska dessutom vissa regler i 5 kap. tillämpas.

Eftersom bestämmelserna i 1 kap. är tillämpliga gäller även kravet i 1 kap. 1 § att fastighetsbildning ska innebära att fastighetsindelningen *ändras*. Det är därför inte möjligt att i samma förrättning först lägga samman till exempel två fastigheter som ägs av A och B tillsammans för att därefter klyva den sammanlagda fastigheten i två lotter som är identiska med de två ursprungsfastigheterna. En sådan förrättning uppfyller inte definitionen på fastighetsbildning i 1 kap. 1 §. Det önskade slutresultatet får istället åstadkommas genom ömsesidiga överlåtelse enligt JB.

Ortnamn

Beträffande hänsynen till ett vårdat och ändamålsenligt ortnamnsskick, se 3 VILLKOR FÖR FASTIGHETSBILDNING under Ortnamnsvård.

Kapitlets disposition

I 11 kap. 1 och 2 §§ regleras i vilka situationer klyvning kan ske. I 11 kap. 3 § finns vissa restriktioner för klyvning och i 11 kap. 4 § behandlas lottläggning av fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfälld mark.

Om det till klyvningsfastigheten hör servitut eller annan särskild rättighet, ska enligt 11 kap. 5 § rättigheten läggas till en klyvningslott eller fördelas mellan lotterna.

Enligt 11 kap. 6 § gäller bestämmelserna om bildande av samfällighet eller servitut i 6 och 7 kap. och om överföring av byggnader eller andra anläggningar i 7 kap., såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotterna.

Hur en klyvning ska genomföras behandlas i 11 kap. 7 §.

Bestämmelserna om ersättning och tillträde i 5 kap. är tillämpliga även vid klyvning enligt 11 kap. 8 §.

Enligt 11 kap. 9 § är bestämmelserna om tilldelning i 4 § och om ersättning i 8 § samt bestämmelsen om sättet för klyvningens genomförande i 7 § dispositiva.

I 11 kap. 10 § finns kompletterande bestämmelser till 2 kap. 6 § om hur kostnaderna för en klyvning ska fördelas.

Beträffande *bortintygande av nyttjanderätt och servitut* se under 10 AVSTYCKNING och 4.11a Rättighet som uppenbart inte gäller.

Anm.

Vid FBL:s tillkomst ansågs klyvningsinstitutet med hänsyn till då rådande jordpolitiska restriktioner kunna få betydelse framförallt när delägares andel kunde sammanläggas med annan fastighet tillhörig denne. Klyvning och sammanläggning ansågs få särskilt stor betydelse i samband med större fastighetsregleringar och därvid verksamt bidra till ett mera ändamålsenligt fastighetsbestånd (prop. 1969:128 s. B 680). Klyvning har emellertid så småningom fått större självständig betydelse än vad man antog vid lagens tillkomst. Speciellt efter ändringarna av 3 kap. 5 §, som trädde i kraft den 1 januari 1994, har klyvningsinstitutet kommit att få en större betydelse än tidigare.

11 kap. 1 § Föremål för klyvning

1 § Fastighet som innehas med samäganderätt får på ansökan av delägare genom klyvning uppdelas i lotter vilka kan bilda fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning. Vid klyvning utlägges särskild lott för varje delägare som yrkar det. Gemensam lott utlägges för de delägare som begär detta. För sådana delägare som ej framställt särskilt yrkande utlägges gemensam lott. Kan fastigheten ej uppdelas enligt delägarnas yrkanden, utlägges gemensam lott i den omfattning som krävs med hänsyn till 3 kap. Om det är av betydelse för fastighetsreglering, som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, att fastighet klyves, får vid fastighetsregleringen sådan åtgärd vidtagas utan ansökan och utan iakttagande av föreskrifterna i andra och tredje styckena samt 3 § första stycket. För sådan klyvning äger 5 kap. 4 § motsvarande tillämpning. Lag (1977:362).

11.1.1 Objekt för klyvning

Samägd fastighet

Enligt 11 kap. 1 § får en fastighet som innehas med samäganderätt genom klyvning delas upp i lotter, som är avsedda att utgöra fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning. Endast en *hel* fastighet kan vara objekt för klyvning. En samfällighet kan således inte klyvas men får genom fastighetsreglering delas upp enligt 6 kap. 4 § eller upplösas genom överföring av andelarna enligt 6 kap. 5 §. Detta gäller även en samfällighet som utgörs av en gemensam ägovidd för fastigheter utan enskild mark (se 1.3 Samfällighet).

Genom villkoret att klyvningsfastigheten ska innehas med *samäganderätt* utesluts uppdelning av en fastighet som har en *enda* ägare. Något behov av en sådan uppdelning finns inte. Inte heller får klyvning komma till stånd av en fastighet som tillhör flera men ingår i en sådan egendomsgemenskap utan fixerade andelar i fastigheten som kan föreligga i form av ett *enkelt* bolag.

Anm.

Om en sammanslutning har karaktär av bolag är denna ett enkelt bolag, om den inte visar upp särskilda kvalifikationer för någon annan bolagsform (handelsbolag etc.). Syftet är då annat än näringsverksamhet. Det enkla bolaget kan ha vilket ändamål som helst och vilken verksamhet som helst. Det behöver inte avse någon fortlöpande verksamhet utan kan gälla enstaka transaktioner, t.ex. köp och försäljning av en post aktier i syfte att göra en vinst att fördela mellan bolagsmännen. Ett mycket vanligt enkelt bolag är när man på en arbetsplats köper lotter tillsammans.

Om flera personer tillsammans driver ett jordbruksföretag, är detta i princip ett enkelt bolag (1 kap. 1 § andra stycket lagen om handelsbolag och enkla bolag).

Rättsfall: Enkelt bolag inte samägande

Svea HovR, 1983–02–28, UO 9 (LM ref 83:11) Förutsättningar för klyvning förelåg inte sedan det konstaterats att fastigheterna innehades i enkelt bolag och inte med samäganderätt.

Genom delningen upphör fastigheten att bestå som en självständig enhet.

De lagarter som är beviljade i *andelarna* kommer att gälla i de nybildade fastigheterna i enlighet med LM:s uppgifter i beskrivningen.

Klyvning av sämjedelad fastighet

Samäganderätt föreligger inte mellan delägarna i en sämjedelad fastighet. Om ändå klyvning ska ske i stället för legalisering, ska varje delägars andel i den odelade fastigheten läggas till grund för klyvningen. Klyvning får dock inte ske om en delägare ansöker om legalisering av sämjedelningen, innan ett tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut meddelas (17 § FBLP). Legalisering har i princip *företräde* framför klyvning. Om ingen av delägarna senast i samband med klyvningsförrättningen ger uttryck för sin vilja att få till stånd en legalisering av sin sämjelott, synes rättsläget vara detsamma som om ett avtal om återgång har slutits (prop. 1970:144 s. 80).

Ansökan

I bestämmelsen anges vidare att klyvning sker på ansökan av en delägare i fastigheten (prop. 1969:128 s. B 682). Behörig att ansöka om klyvning är *varje* delägare i en samägd fastighet.

Om överlåtelse har skett av en andel av en fastighet och det i fångeshandlingen har bestämts att andelen ska brytas ut, finns möjligheter till klyvning enligt 11 kap. 2 § första stycket.

Ansökan får då ske av såväl förvärvaren som fångesmannen. För att överlåtelsen ska vara giltig krävs att förrättning söks senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades, se 4 kap 8 § JB (se 11.2 Andelsförvärv i vissa fall).

Rättsfall: Sökte ej för egen lott

HovR Ö Norrl, 1990-05-21, SÖ 1080 (LM ref 90:3) Ej prövningstillstånd. Fastigheten samägdes av 32 delägare. En delägare, utan fullmakt att företräda övriga delägare, begärde utläggande av en lott för en annan delägare och att till övriga 31 delägare skulle utläggas en lott gemensamt. Då ansökan inte avsåg utläggande av lott för sin egen andel borde ansökan inte tagits upp till prövning utan avvisats.

Följande föreskrift har utfärdats till 11 kap. 1 och 2 §§:

Bortintygande av nyttjanderätt m.m. vid klyvning

Om någon av klyvningslotterna uppenbarligen inte berörs av viss inskriven lokaliserad rättighet eller anteckning, skall lantmäterimyndigheten lämna intyg därom i den fastighetsrättsliga beskrivningen.
(LMVFS 2008:5)

11.1.2 Lotter

Särskild lott ska enligt 11 kap. 1 § andra stycket läggas ut för varje delägare som *yrkat* utbrytning av sin andel. En gemensam lott läggs ut för de delägare som begär det. För de delägare som inte har framställt något yrkande om en särskild egen lott eller om en gemensam lott tillsammans med någon eller några av de övriga delägarna läggs en *gemensam* lott ut. Upplösningen av gemenskapen ska alltså inte drivas längre än som yrkas i varje särskilt fall. (se prop. 1969:128 s. B682 f.).

Lagtextens konstruktion tyder på att endast *en lott* kan läggas ut per delägare. I 11 kap. 1 § andra stycket står det *särskild lott* och inte *särskilda lotter*. Även syftet bakom klyvningsinstitutet, dvs. att möjliggöra en uppdelning av äganderätten i samägda fastigheter, talar för en sådan

tolkning. Att lägga ut flera klyvningslotter för en delägare syftar inte till att dela upp fastigheten mellan samägarna utan till att tillgodose en enskild fastighetsägars önskemål avseende sin klyvningslott.

För att tillgodose en delägars önskemål om att tilldelas flera lotter rekommenderas att inom ramen för samma förrättning först lägga ut en klyvningslott och sedan genomföra avstyckning från denna. Enligt Lantmäteriets uppfattning finns inget hinder mot att avstyckning sker från en klyvningslott så länge klyvningsloten kan bilda en fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Med hänsyn till HD:s resonemang i NJA 1987 s. 730 (Lantmäteriets rättsfallsregister avd I 87:13) bör utgångspunkten om klyvningen genomförs tvångsvis vara att klyvningsloten som sådan ska uppfylla kraven i 3 kap. *innan* avstyckning genomförs. En sådan tolkning innebär ett undantag från huvudregeln att det är fastighetens slutliga skick som ska läggas till grund för bedömningen enligt 3 kap. (prop. 1969:128 s. B 103).

NJA 1987 s. 730 handlar visserligen om ägaren till en styckningslott och initiativrätten till fastighetsreglering enligt 5 kap. 3 § men HD:s resonemang har även betydelse för ägare till klyvningslotter och initiativrätten enligt 10 kap. 6 §. I avgörandet konstaterar HD att ägaren till en styckningslott saknar rätt att påkalla fastighetsreglering då denne inte är ägare av en *fastighet*, se 5 kap. 3 §. HD:s avgörande beslutades med tre röster mot två och har utsatts för omfattande kritik (se ”Svensk Juristtidning”, 1989 s. 1 ff och ”Fastighetsavdelningen informerar” 1989-06-12). Mot bakgrund av de speciella omständigheter som rådde i rättsfallet anser Lantmäteriet, trots HD:s avgörande, att klyvningslottens ägare bör kunna jämföras med fastighetens ägare i 10 kap. 6 § och anses ha initiativrätt till avstyckning från en klyvningslott som kan bilda en självständigt lämplig fastighet. Stöd för denna uppfattning finns även i RH 2008:83 (LM:s rättsfallsregister avd I 08:25) samt i prop. 1969:128 s. B 334.

Av lagtexten i 11 kap. 1 § andra stycket kan utläsas att det inte heller är möjligt för samme delägare att få del i flera gemensamma lotter eller del i både särskild lott och gemensam lott. Beträffande möjligheten att lägga ut ett samfällt område, se 11.6.1 Servituts- och samfällighetsbildning.

Önskemål uppkommer ibland om att förändra det inbördes äganderättsliga förhållandet mellan delägarna i klyvningsfastigheten. Detta är dock inte möjligt att åstadkomma vid en klyvningsförrättning. Om en gemensam lott läggs ut kan man t.ex. inte bestämma att delägarna ska äga lotten med andra ideella andelar än i klyvningsfastigheten. Delägarnas inbördes äganderättsliga förhållanden kan endast förändras genom överlåtelser enligt JB.

Eftersom varje lott ska kunna bilda en fastighet för sig eller ingå i en sammanläggning är det inte heller möjligt att tilldela en delägare en ”lott” som enbart består av ekonomisk ersättning. Bestämmelsen om samtycke i 11 kap. 9 § får alltså inte tillämpas så att definitionen av klyvning i 11 kap. 1 § frångås.

11.1.3 Gemensam lott

Delning i enlighet med delägarnas yrkanden kan inte alltid tillåtas av det skälet att någon eller några av de lotter som yrkas inte kan godtas med

hänsyn till lämplighetsvillkoren i 3 kap. I 11 kap. 1 § tredje stycket finns en föreskrift om att en gemensam lott ska läggas ut i den omfattning som krävs med hänsyn till 3 kap., om fastigheten inte kan delas upp enligt delägarnas yrkanden (prop. 1969:128 s. B 683).

Det kan visa sig vanskligt att ta ställning till vilka delägare som mot sin vilja ska få sina andelar utlagda tillsammans. Med tillämpning av principen i 11 kap. 7 § att delningen ska genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskäligen kostnad uppkommer bör det emellertid vara möjligt att nå en lösning som är godtagbar med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet (prop. 1969:128 s. B682 f.).

11.1.4 Klyvning utan ansökan

LM kan i samband med fastighetsreglering, som sker i syfte att åstadkomma en *allmän förbättring* av fastighetsbeståndet inom ett område, ta initiativ till en klyvning, om detta är av betydelse för regleringen. Villkoren i 11 kap. 1 § andra och tredje styckena samt 11 kap. 3 § första stycket behöver då inte vara uppfyllda. LM är därför i sådant fall inte beroende av särskilda yrkanden från delägarnas sida om utläggande av särskild eller gemensam lott. En annan sak är att delägarnas synpunkter och önskemål ska ges tillbörligt beaktande vid utformningen av fastighetsbildningsplanen. Enligt 4 kap. 25 § gäller generellt att rådgörning bör ske med sakägarna. Prövningen av regleringsvillkoren i 5 kap. 4 § ska emellertid utvidgas till att omfatta även klyvningen. Klyvningen ska därvid betraktas som en med fastighetsregleringen integrerad åtgärd.

11 kap. 2 § Andelsförvärv i vissa fall

2 § Klyvning får även ske, när någon förvärvat andel i fastighet och i fångeshandlingen bestämts att andelen skall utbrytas. Såväl förvärvaren som fångesmannen får begära klyvning.

Återkallar sökanden sin begäran om klyvning, får förrättningen ej inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsättes och han underlåtit att framställa sådant yrkande.

Enligt 11 kap. 2 § får klyvning ske – förutom vid samäganderätt enligt 11 kap. 1 § första stycket och av samsjedelad fastighet enligt 17 § FBLP – när någon har förvärvat en andel i en fastighet och det i fångeshandlingen har bestämts att andelen ska utbrytas. En förrättning får inte ställas in, när sökanden har återkallat sin ansökan, förrän annan sakägare har fått tillfälle att yrka att förrättningen ska fortsätta.

11.2.1 Andelsförvärv med villkor om utbrytning

Den som har förvärvat en andel i en fastighet utan villkor om att andelen ska brytas ut innehar fastigheten under samäganderätt med övriga delägare (4 kap. 8 § JB). Om det däremot i fångeshandlingen har föreskrivits att andelen ska brytas ut uppkommer inte samäganderätt och fångets giltighet blir i en sådan situation beroende av att fastighetsbildning sker. Vid överlåtelse av en andel med föreskrift om att andelen ska brytas ut måste ansökan om fastighetsbildning lämnas in till LM inom sex månader från avtalsdatum (4 kap. 7 § och 8 § andra stycket, 28 och 29 §§ JB samt 12 kap. 12 § ÄB). Genom bestämmelsen i 11 kap. 2 § första stycket har reglerna om klyvning gjorts tillämpliga även i detta fall. Detta utgör ett *undantag* från huvudregeln i 11 kap. 1 § att klyvningsfastigheten ska innehas med samäganderätt.

Beträffande ogiltighet vid områdesförvärv, se 10.8 Skilda ägare.

Om någon vid bodelning eller arvskifte har tilldelats en andel av en fastighet med villkor om utbrytning, är avtalet ogiltigt i den delen (13 kap. 5 § andra stycket ÄktB och 23 kap. 3 § tredje stycket ÄB).

Vid överlåtelse av en andel, som ska brytas ut, är såväl köpare som säljare behöriga att ansöka om klyvning.

Följande föreskrift har utfärdats till 11 kap. 1 och 2 §§:

Bortintygande av nyttjanderätt m.m. vid klyvning

Om någon av klyvningslotterna uppenbarligen inte berörs av viss inskriven lokaliserad rättighet eller anteckning, skall lantmäterimyndigheten lämna intyg därom i den fastighetsrättsliga beskrivningen.

(LMVFS 2008:5)

Se vidare 10 AVSTYCKNING under Inskrivningsrättsliga frågor beträffande klyvnings inverkan på nyttjanderätt och servitut m.m., som belastar klyvningsfastigheten.

11.2.2 Återkallelse av ansökan

De allmänna bestämmelserna för återkallelse finns i 4 kap. 32 §. I 11 kap. 2 § andra stycket finns dessutom en specialbestämmelse för återkallelse av

ansökan om klyvning, som motsvarar bestämmelsen vid avstyckning i 10 kap. 8 § andra stycket.

Om det i fångeshandlingen har föreskrivits att andelen ska brytas ut ska 4 kap. 7 § JB tillämpas (4 kap. 8 § andra stycket JB). Ett andelsköp med en utbrytningsklausul blir alltså ogiltigt under samma förutsättningar som gäller i fråga om köp av område. Ansökan om klyvning får därför avgörande betydelse för förvärvets giltighet enligt JB. Av denna anledning ska – i händelse av att sökanden återkallar sin ansökan – den andra kontrahenten *alltid* ges tillfälle att yrka att förrättningen fortsätter.

Reglerna i 11 kap. 2 § andra stycket omfattar inte fallet att fastighet innehas med *samäganderätt* och en delägare ansöker om klyvning. De *generella* reglerna i 4 kap. 32 § om återkallelse av ansökan gäller då i stället.

11 kap. 3 § Restriktioner för klyvning

3 § Klyvning får ske endast om någon lott kan utläggas enligt framställt yrkande. Fastighet som besväras av tomträtt får ej klyvas, om icke fastighetens ägare och tomträttshavaren slutit avtal om inskränkning av området för tomträtten till att avse en av klyvningslotterna och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning. Fastighet med byggnad eller annan anläggning får klyvas endast om delningen kan utföras på sådant sätt att det ej innebär avsevärd olägenhet för delägare att byggnaden eller anläggningen tillföres hans lott. Skall fastighet enligt domstols förordnande utbudas till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, får fastigheten klyvas endast om det visas att försäljning ej kommit till stånd.

11.3.1 Lottläggning enligt yrkande

Villkor för klyvning i allmänhet

Klyvning enligt 11 kap. 3 § första stycket får enbart äga rum om en särskild lott läggs ut för någon delägare som har yrkat utbrytning av sin andel i klyvningsfastigheten eller om gemensam lott för vissa delägare kan läggas ut i enlighet med vad de yrkat. Detta villkor sammanhänger med grundsatsen att endast *delägare* är berättigad att påkalla klyvning. Om ingen av delägarna kan vinna bifall till sin begäran om utbrytning, får någon delning inte ske utan förrättningen ska ställas in (prop. 1969:128 s. B 684).

Klyvning utan ansökan

Bestämmelsen i 11 kap. 3 § första stycket är enligt 11 kap. 1 § fjärde stycket inte tillämplig vid klyvning utan ansökan. Om klyvningen sker utan ansökan, får klyvning genomföras även om det inte är möjligt att lägga ut någon lott enligt delägarnas yrkanden.

11.3.2 Klyvning av en tomträttsfastighet

En motsvarighet till 10 kap. 3 § första stycket finns i 11 kap. 3 § andra stycket. Genom denna bestämmelse görs klyvning av en fastighet, som är upplåten med tomträtt, beroende av att *området* för tomträtten *inskränks* till en av klyvningslotterna genom avtal mellan fastighetens ägare och tomträttshavaren och att ansökan om inskrivning av avtalet har förklarats vilande endast i avvaktan på fastighetsbildningen (prop. 1969:128 s. B 688). Liksom vid avstyckning och sammanläggning får inte sambandet mellan fastighetsindelning och tomträttsobjekt brytas. Bestämmelsen är en anpassning till 13 kap. 21 § JB.

11.3.3 Klyvning av bebyggd fastighet

Klyvning av en fastighet med en byggnad eller annan anläggning är enligt 11 kap. 3 § tredje stycket tillåten endast om delningen kan utföras på sådant sätt att inte *avsevärd olägenhet* uppkommer för en delägare genom att byggnaden eller anläggningen tillföres denne.

Vad som bör tillmätas betydelse vid den bedömningen är de rent *ekonomiska olägenheterna* för delägaren att tvingas överta byggnadskapital i större omfattning än som motsvarar dennes andel i klyvningsfastigheten. Däremot har sådana omständigheter inte betydelse som att vederbörande inte behöver anläggningarna i fråga. Dessa tillhör ju redan till viss del honom. För en bedömning av vad som är avsevärd olägenhet har förhållandet mellan

likvidbeloppets storlek, underhållskostnaderna och den ekonomiska situationen för delägarna betydelse.

Om delägaren inte motsätter sig att en byggnad eller anläggning tillförs denne, kan det givetvis inte heller anses oskäligt betungande för delägaren att överta anläggningen (prop. 1969:128 s. B 686).

Med byggnader eller andra anläggningar avses här endast sådana som utgör fastighetstillbehör även om det inte uttryckligen är angivet i formuleringen i lagtexten (se prop. 1969:128 s. 685–688).

11.3.4 Offentlig försäljning

Fråga om upplösning av samäganderätt till en fastighet ska ske genom *försäljning* enligt samäganderättslagen eller genom *klyvning*, när sådan kan komma i fråga, behandlas i 11 kap. 3 § fjärde stycket. *Klyvningen* ska enligt 7 § samäganderättslagen i princip ha *företräde*. Om emellertid en domstol redan har förordnat att fastigheten ska bjudas ut till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, får klyvning enligt bestämmelserna i 11 kap. 3 § fjärde stycket ske endast om det visas att någon *försäljning inte kommer till stånd* (prop. 1969:128 s. B 686). Det ankommer på delägarna att bidra med den utredning, som de önskar åberopa, i dessa hänseenden. Någon anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att en domstol har förordnat att fastigheten ska försälas på offentlig auktion finns som regel inte. Det finns ingen skyldighet för IM att anteckna ett sådant förordnande. LM bör därför *alltid tillfråga delägarna* huruvida ett sådant förordnande har meddelats.

11 kap. 4 § Tilldelning

4 § Fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfällad mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna, om ej annat följer av bestämmelserna i 6 § om bildande av samfällighet. Graderingsvärdet för varje lott får ej väsentligt understiga delägarans andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 §.

Vid beräkning av delägarans andel i fastighetens graderingsvärde skall hänsyn tagas till avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd varigenom visst område avskilts från andel i fastigheten.

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

11.4.1 Fördelning mellan lotterna

Regler av samma innehåll som gäller beträffande markfördelningen vid fastighetsreglering finns i 11 kap. 4 § första stycket. Jämförelsegrunden vid delningen är graderingsvärdet och detta värde ska bestämmas på det sätt som anges i 5 kap. 9 §.

I likhet med vad som enligt 5 kap. 8 § andra meningen gäller vid fastighetsreglering kan graderingsvärdet för en klyvningslott *avvika* i viss utsträckning från delägarans andel i den odelade fastighetens graderingsvärde trots att delägaren motsätter sig detta. Tvångsvis avvikande tilldelning kan såväl understiga som överstiga motsvarande andel. Några uttryckliga procentgränser har inte satts.

Fördelning av fastighets enskilda mark och andelar i samfällad mark

Vad som ska fördelas mellan de olika klyvningslotterna är enligt 11 kap. 4 § första stycket *första meningen* fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfällad mark, om inte annat följer av bestämmelserna i 11 kap. 6 § om bildande av samfällighet. Fördelningen av en fastighets andel i samfällad mark kan ske så att andelen delas upp på samtliga lotter eller vissa av dem eller läggs till endast en av lotterna. Mark kan undantas från fördelning mellan klyvningslotterna och i stället läggas ut som en samfällighet enligt 11 kap. 6 § andra stycket i vilken några eller samtliga lotter erhåller del. Se vidare 11.6.1 Servituts- och samfällighetsbildning.

Delningsgrund

Delningsgrund vid klyvning är varje delägarans *andelstal* i klyvningsfastigheten. Detta gäller även när klyvning sker av en sämjedelad fastighet.

Klyvningslots lämplighet

Klyvningskapitlet innehåller inga särskilda regler om klyvningslotternas lämplighet för avsett ändamål. Lämplighetsvillkoren i 3 kap. har ansetts innefatta ett tillräckligt skydd i detta avseende.

Understigande eller överstigande tilldelning

Graderingsvärdet för varje lott får enligt *andra meningen* inte väsentligt understiga delägarans andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd *olägenhet* uppkommer för delägaren.

Vid bedömningen av om en tilldelning väsentligt understiger delägarans andel ska samma grunder tillämpas som vid fastighetsreglering (se 5.8 Fastighetsskydd). Även vid överstigande tilldelning ska samma bedömningsgrund som vid fastighetsreglering tillämpas beträffande frågan om avsevärd olägenhet.

I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 §.

Rättsfall: 25 % avvikelse i DP ok

Svea HovR, 1990-10-08, UÖ 25 (LM ref 90:21) Med hänsyn till att klyvningen avsåg mark inom detaljplan och att lotterna enligt planen skulle användas som tomter för bebyggelse ansågs en avvikelse av graderingsvärdet på 25 % (minusjämkning) tillåten.

Om prövningen visar att den överstigande tilldelningen inte går utöver reglerna i 11 kap. 4 §, är inte i lag eller annan författning föreskrivna inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom tillämpliga.

Vidgad tilldelning med stöd av samtycke

Avsteg från bestämmelserna i 11 kap. 4 § kan enligt 11 kap. 9 § första stycket ske efter samtycke av berörda delägare.

Om samtycket avser att tilldelning tillåts *understiga* delägarans andel i fastighetens graderingsvärde utöver vad denne enligt 11 kap. 4 § är skyldig att tåla, krävs att en *skriftlig* överenskommelse upprättas och att samma villkor som för överlåtelse av fast egendom iakttas (se 5.18.3 Formkrav).

Om samtycket innebär att tilldelningen tillåts *överstiga* delägarans andel i fastighetens graderingsvärde utöver vad som kan ske enligt 11 kap. 4 §, ska enligt 11 kap. 9 § andra stycket frågan om tillstånd till ökningen underställas den myndighet som ska pröva frågan om tillstånd till förvärv (se 5.20 Inskränkning i rätten till förvärv).

Överlåtelseavtal

Delägarna kan ibland i förväg ha träffat avtal om hur en samägd fastighet ska delas, t.ex. genom ett bytesavtal, och sedan ansökt om avstyckning. Om det i ett sådant fall visar sig lämpligt att genomföra delningen som klyvning, bör avtalet kunna ersätta en överenskommelse enligt 11 kap. 9 §, eventuellt efter nödvändig komplettering.

11.4.2 Avskilt område

Avstyckning från del av fastighet

Om en delägare, vars innehav har varit utlagt på marken genom sämjedelning, t.ex. har låtit avstycka mark från sin andel, ska hänsyn tas till detta vid beräkningen av delägarans andel i klyvningsfastighetens graderingsvärde. Delägarans andel ska minskas med övriga delägarans andel i de avstyckade områdenas graderingsvärde. Den delägare från vars andel utbrytning har skett ska således få mindre och övriga delägare större tilldelning än vad som skulle ha blivit fallet om andelstalen hade följts. Delägaren anses alltså redan ha avyttrat en del av sitt ägoinnehav.

Det fall som behandlas i 11 kap. 4 § *andra stycket* torde vara sällsynt. Det kan dock förekomma att man har kommit överens om att sämjedelningen

ska upphöra att gälla och att klyvning i stället begärs (se 11.1.1 Objekt för klyvning).

Tidigare delning

Det kan förekomma fall där avrösningsjorden har blivit ”djupare” delad än inrösningsjorden och de utlagda lotterna inte har registrerats som särskilda fastigheter på grund av äldre registreringsbestämmelser. Sådana lotter ska, om det visas eller utreds att de har skilda ägare, registreras som särskilda fastigheter (prop. 1969:128 s. B 690, 16 § RUK /1968:379/, se även LMS:s meddelande 1968:10 s.5 f.). Motsvarande gäller i de fall samfälld mark har delats ”djupare” än inägorna. Genom att lotterna utgör självständiga fastigheter kan klyvningen inte omfatta dessa delar.

11 kap. 5 § Särskilda rättigheter

5 § Vid klyvning av fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet skall rättigheten i sin helhet tilläggas en av lotterna eller fördelas mellan lotterna eller vissa av dem. Rättighet som ej lämpligen kan uppdelas får tilläggas flera lotter gemensamt. I den mån ej annat bestämts vid klyvningen eller följer av 2 kap. 5 § eller särskilda föreskrifter, hör rättighet som avses i första stycket till klyvningslotterna gemensamt.

11.5.1 Fördelning

Reglerna för fördelning av servitut och andra särskilda rättigheter som tillhör klyvningsfastigheten har utformats efter samma mönster som motsvarande regler i fråga om avstyckning (se 10.4.1 Fördelning).

Vid avstyckning kan såväl samfällighetsandelar som särskilda rättigheter – servitut och andra fastighetsanknutna rättigheter – fördelas. Vid klyvning ska i stället klyvningsfastighetens andel i samfälld mark räknas in i graderingsvärdet och fördelas mellan lotterna enligt 11 kap. 4 § (se 11.4.1 Fördelning mellan lotterna).

Enligt 11 kap. 5 § är det alltså endast rättigheterna som ska behandlas. En rättighet kan antingen läggas till en av lotterna eller fördelas mellan alla eller vissa av lotterna. En fördelning mellan flera klyvningslotter kan ske antingen genom att lotterna ges andelstal i rättigheten eller genom fastställande av särskilda utövningsområden på marken för respektive lott. Om en rättighet inte lämpligen kan delas upp får den läggas till flera lotter gemensamt.

Fördelningen kan alltså, liksom vid en avstyckning, ske så att

- en av klyvningslotterna tilläggs hela rättigheten,
- rättigheten fördelas mellan flera eller alla lotter på så vis att det fastställs ett visst utövningsområde för respektive lott,
- rättigheten fördelas mellan flera eller alla lotter på så vis att respektive lott tilldelas en viss andel av rättigheten, eller
- rättigheten läggs till flera eller alla lotter gemensamt (med lika andelar).

Exempel

En fastighet som ska klyvas i tre lotter är härskande i ett servitut som ger rätt att nyttja tre båtplatser på grannfastigheten. Med stöd av 11 kap. 5 § kan servitutsrätten fördelas mellan lotterna så att tre särskilda utövningsområden fastställs för de tre båtplatserna. Därigenom får lotterna var sitt lokaliserat båtplatsservitut. Servitutet skulle t.ex. också kunna fördelas så att en av lotterna tilldelas 1/3 och en annan lott 2/3 i ett för endast dessa båda lotter gemensamt servitut. Om inget bestäms vid klyvningen hör servitutsrättigheten till alla tre klyvningslotterna gemensamt.

I begreppet rättighet ingår även andel i en gemensamhetsanläggning. En fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning enligt AL eller LGA har dels en rätt att använda anläggningen, dels en däremot svarande skyldighet att ta del i kostnaderna i form av ett andelstal. Enligt 11 kap. 5 § är det endast möjligt att fördela rättigheter men inte skyldigheter. Rättigheten får emellertid inte fördelas utan att ett beslut om fördelning av skyldigheten fattas samtidigt. Härav följer att LM vid en klyvning också är skyldig att

meddela ett beslut enligt 42 § AL angående fördelning av klyvningsfastighetens andelstal i en gemensamhetsanläggning. Enligt reglerna i 42 § AL får inte belastningen ökas. Om belastningen bedöms öka kan det bli aktuellt att i stället pröva frågan enligt 42 a § AL eller söka få till stånd en överenskommelse enligt 43 § AL. (Se även 10.4.1 Fördelning).

Beträffande beaktandet av rättigheter m.m. som besvärar klyvningsfastigheten, se 10 AVSTYCKNING under Nyttjanderätt och servitut.

Följande föreskrift har utfärdats till 11 kap. 5 §:

Fördelning av servitut eller annan särskild rättighet

När servitut hör till klyvningsfastigheten skall lantmäterimyndigheten under särskild rubrik i den fastighetsrättsliga beskrivningen, *Fördelning av servitut*, ange om hela eller bestämd del av servitutet skall tillkomma klyvningslott eller om servitutet skall vara gemensamt för lotterna. Beträffande det fördelade servitutet skall anges dess art av avtals- eller officialservitut samt identifierande uppgifter.

I fråga om annan särskild rättighet, som hör till klyvningsfastigheten, skall lantmäterimyndigheten förfara på motsvarande sätt.

Rättighet som tillkommer fastighet på grund av andelstal i gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) eller lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar eller vägsamfällighet enligt 2 och 4 kap. lagen (1939:608) om enskilda vägar, får inte fördelas utan att beslut enligt 42 § anläggningslagen om andelstalets fördelning samtidigt meddelas. Åtgärderna skall redovisas gemensamt under särskild rubrik, *Fördelning av andel i gemensamhetsanläggning*, med angivande av fördelningen av andelstalet mellan klyvningslotterna. Beträffande klyvningsfastighetens andelstal och gemensamhetsanläggningen skall anges uppgifter rörande ursprung och identifikation.

(LMVFS 2008:5)

Beträffande identifikation av servitut, se 7.3.1 Ändring av servitut.

11.5.2 När fördelning inte har skett

När inget beslut har fattats med stöd av 11 kap. 5 § första stycket gäller som huvudregel att klyvningsfastighetens servitut eller annan särskild rättighet hör till klyvningslotterna *gemensamt*. Detta framgår av 11 kap. 5 § *andra stycket*. Är servitut eller annan särskild rättighet av betydelse enbart för mark som hör till viss lott, hör rättigheten till den lotten enligt 2 kap. 5 §. Även om viss rättighet på grund av sistnämnda bestämmelse kommer att hör till viss lott, ska kända rättigheter fördelas enligt 11 kap. 5 § första stycket (se även 10.4.2 och 2.5). Normalt ska tillämpningen av 11 kap. 5 § första stycket vara så fullständig att tillämpningen av tolkningsregeln i andra stycket blir överflödig.

Beträffande innebörden av begreppet *särskilda föreskrifter* se 10.4.2 När fördelning inte skett.

11 kap. 6 § Nybildning av servitut m.m.

6 § Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också vid klyvning, när det gäller förhållandet mellan klyvningslotterna.

Mark som på grund av beskaflenheten eller läget ej kan värderas med tillräcklig säkerhet eller som har så lågt värde att kostnaderna för delning av marken ej står i rimligt förhållande till värdet får avsättas som samfälld för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §. Lag (2001:890).

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering ska tillämpas även vid klyvning såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotterna. Detta innebär att endast 6 respektive 7 kap. gäller, däremot inte bestämmelserna i 5 kap.

11.6.1 Servituts- och samfällighetsbildning

Föreskriften i 11 kap. 6 § första stycket om bildande av samfällighet och servitut och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom klyvning stämmer överens med vad som gäller vid avstyckning enligt 10 kap. 5 § första stycket. I motsats till vad som är fallet vid avstyckning ska dock vid klyvning också tvångsbestämmelserna i 6 och 7 kap. kunna tillämpas (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, s. 11:6:1).

Nybildning av samfällighet

Samfällighetsbildning kan – liksom vid avstyckning – enligt 11 kap. 6 § första stycket ske för ändamål av stadigvarande betydelse för klyvningslotterna, om ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. Samfällighet får inte bildas utan stöd av överenskommelse för andra klyvningslotter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten (6 kap. 1 § andra stycket och 3 § första stycket).

Ingenting hindrar att klyvningsfastighetens hela enskilda mark avsätts som en samfällighet. Klyvningslotterna kommer då att bestå enbart av samfällighetsandelar och eventuella särskilda rättigheter. Ett sådant förfarande förutsätter i allmänhet att klyvningslotterna, som då skulle komma att bli andelsfastigheter, samtidigt läggs samman med andra fastigheter (prop. 1969:128 s. B 692). En fastighet som har förvärvats av ett antal fastighetsägare kan på detta sätt – när lämplighetsvillkoren i 3 kap. och reglerna om bildande av samfällighet i 6 kap. är uppfyllda – omvandlas till en samfällighet och få sakrättslig anknytning till fastigheterna. Förfarandet kan komma till användning vid bildande av gemensamhetsskog (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, s. 11:6:1).

Närmare om bildande av samfällighet, se 6.1 Samfällighetsbildning.

Nybildning av servitut

Liksom vid avstyckning kan servitut endast *bildas* som en åtgärd inom klyvningens ram. Ändring eller upphävande kan bara ske genom fastighetsreglering (se 10.5.1 Nybildning). Angående redovisning, se 7.1.1 Väsentlighetsvillkoret.

Anm.

Enligt reglerna i 7 kap. 9 § JB får servitut inte upplåtas i en fastighets andel i en samfällighet. Vid avstyckning har ett undantag gjorts från detta förbud genom bestämmelsen i 10 kap. 5 § andra stycket. Någon motsvarande bestämmelse finns inte vid klyvning. Servitutsupplåtelse i klyvningsfastighetens andel i samfällad väg till förmån för en klyvningslott är alltså inte tillåten. I stället kan vägfrågan lösas genom att klyvningslotten ges andel i den samfälliga vägmarken vid tilldelningen enligt 11 kap. 4 § (se 11.4.1 Fördelning mellan lotterna).

Följande föreskrift har utfärdats till 11 kap. 6 §:

Nybildning av samfällighet och servitut vid klyvning

Bildas samfällighet vid klyvning, skall beskrivningen redovisa samfällighetens omfattning och klyvningslotternas andelstal. Redovisningen skall göras under särskild rubrik, *Ny samfällighet*.

Bildas servitut klyvningslotterna emellan, gäller samma krav på redovisning av servitutet som vid bildande av servitut genom fastighetsreglering. I beskrivningen till klyvningen skall redovisningen göras under särskild rubrik, *Nytt servitut*.

(LMVFS 1994:16)

Överföring av fastighetstillhör

Överföring av byggnader eller andra anläggningar sker med tillämpning av 7 kap. 14 §. Observera härvid att 5 kap. inte är tillämpligt vid klyvning.

11.6.2 Samfällighetsbildning i vissa fall

6 kap. 1 §

Bestämmelserna i 6 kap. 1 § medger att annan samfällighet än gemensamhetsskog får bildas endast för ändamål som är av *stadigvarande* betydelse för de delägande fastigheterna och dessutom krävs i princip att åtgärden ska vara av *väsentlig* betydelse för fastigheternas användning.

11 kap. 6 § andra stycket

I 11 kap. 6 § andra stycket finns en *särbestämmelse* som utvidgar möjligheterna att vid klyvning avsätta mark som samfällad. Detta gäller när det på grund av markens beskaffenhet eller dess läge möter svårighet att värdera marken i jämförelse med övriga i klyvningen ingående ägoområden. Detta gäller även när markens värde är så lågt att kostnaderna för en delning inte står i skäligt förhållande till värdet. I annat fall skulle man tvinga fram en delning av klyvningsfastighetens samtliga ägor även om delningen i vissa delar skulle vara ovanligt svår genomförbar eller onödigt kostsam. De förrättnings tekniska fördelarna av att kunna avstå från delning väger tyngre än olägenheterna med en samfällighetsbildning som inte i och för sig är behövlig och som inte fyller ett för fastigheten nyttigt ändamål (prop. 1969:128 s. B692 f.).

11 kap. 7 § Klyvningens genomförande

7 § Klyvning skall genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer.

Minsta olägenhet

Syftet med klyvningsinstitutet är i första hand att möjliggöra en *uppdelning* av fastigheter som till skilda kvotdelar ägs av *flera* gemensamt.

Det ligger i sakens natur att klyvning nästan alltid kan tänkas genomförd på flera sätt. När olika lösningar är tänkbara, ska det alternativ väljas som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppstår.

Också fastighetsreglering ska enligt 5 kap. 6 § andra stycket genomföras med iakttagande av denna grundsats. Eftersom en sådan fastighetsbildning *i motsats till klyvning* sker i syfte att förbättra fastighetsindelningen och återverkningarna på det ekonomiska nettoresultatet därvid har ansetts böra tillmätas största vikt, har 5 kap. 6 § emellertid en något avvikande utformning (prop. 1969:128 s. B 693).

Lagligen gällande delning

För det fall att ett visst område av klyvningsfastigheten har varit föremål för en lagligen gällande delning, t.ex. en sämjedelning, kan det i vissa fall visa sig lämpligt att en delägare får behålla den mark som denne innehar på grund av den äldre delningen. Frågan bör bedömas med ledning av bestämmelsen i 11 kap. 7 §, varvid hänsyn bör tas också till att de tekniska arbetena i samband med klyvningen kan förenklas och kostnaderna bringas ned, om den äldre delningen inte rubbas (prop. 1969:128 s. B693 f.). Observera att legalisering av sämjedelning har företräde framför klyvning. Ansökan om klyvning anses dock innebära ett avtal om återgång av sämjedelningen (se 11.1.1 Objekt för klyvning under Klyvning av sämjedelad fastighet). Klyvning har den fördelen framför legalisering att gränserna blir lagligen bestämda.

Övriga omständigheter

Befintlig *häv*d kan också tillmätas betydelse liksom *sociala* skäl.

Rättsfall: Större separation ett socialt skäl

Svea HovR, 1990-07-16, UÖ 6 (LM ref 90:14). Minsta olägenhet enligt 11:7 skulle uppkomma om den som tidigare mest använt en viss fastighetsdel, och som var mest lämpad att använda den, också erhöll delen. Begreppet olägenhet kan inte bara anses hänföra sig till rent ekonomiska förhållanden utan även till mera personliga omständigheter, t.ex. av social karaktär. Det valda alternativet gav möjlighet till större separation mellan parterna på det sättet att de inte behövde ha gemensam uppfart och gårdsplan till sina boningshus eller närhet mellan byggnader vid nybyggnation.

Om total oenighet råder bland sakägarna om hur klyvningen ska genomföras och när inga skäl finns att välja vare sig den ena eller den andra lösningen, kan LM behöva tillgripa *lottning*, såvida sökanden vidhåller sitt yrkande. Detta kan ske så att parterna ställs inför alternativen att komma överens eller att lottning tillgrips. Valet blir då sakägarnas.

Dispositionsfrihet

Avsteg från 11 kap. 7 § får ske med stöd av samtycke av berörda delägare enligt 11 kap. 9 § första stycket.

Rättsfall: Överenskommelse ska följas

MÖD , 2022-06-22, F 7558–21. MÖD undanröjde ett beslut om klyvning och återförvisade förrättningen till LM för fortsatt handläggning. Sakägarna hade tillsammans med ansökan gett in en överenskommelse om att klyvningen skulle resultera i två lotter med lika stor yta. I överenskommelsen fanns en klausul om ersättningsskyldighet för det fall att lotternas storlek skulle komma att skilja sig åt mer än fem procent. Trots överenskommelsen fattade LM ett beslut som innebar att den ena lotten blev 176 kvm större än den andra. MÖD ansåg att detta var en noterbar skillnad med hänsyn till fastighetens begränsade areal (2 440 kvm). MÖD konstaterade att det av handlingarna inte framgick några skäl till denna fördelning och inte heller att delägarna hade fått möjlighet att yttra sig över avvikelsen. Domstolen ansåg att överenskommelsens ersättningsklausul inte var tillräcklig för att motivera avvikelsen från den överenskomna hälftindelningen.

11 kap. 8 § Ersättning och tillträde

8 § Bestämmelserna i 5 kap. om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering, om förbud eller villkor för skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt och om tillträde tillämpas även vid klyvning. Lag (1993:1340).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

Vid klyvning ska ersättnings- och tillträdesfrågorna lösas på ett likartat sätt som vid fastighetsreglering. Bestämmelsen i 11 kap. 8 § hänvisar därför till motsvarande föreskrifter om fastighetsreglering.

I fråga om ersättning mellan delägarna gäller inte bara de materiella reglerna i 5 kap. om när ersättning ska betalas och hur den ska bestämmas utan också de särskilda föreskrifterna om hur betalningen ska ske. Regeln om att 5 kap. ska tillämpas innebär att det som sägs om fastighet i 5 kap. i vissa fall vid klyvning ska tillämpas beträffande andel i fastighet (prop. 1969:128 s. B 694).

Följande bestämmelser gäller i tillämpliga delar	
5:10–12	om värdering och ersättning
5:15	om upprättande av avräkning
5:16	om panträttsskydd
5:18	om panträttsskydd vid överenskommelse
5:30–32	om tillträde

Panträttsskydd

Om klyvningsfastigheten är intecknad uppkommer genom klyvningen gemensam inteckning. Av 6 kap. 11 § första stycket JB framgår att klyvningslotternas ansvar för den gemensamma inteckningen fördelas enligt reglerna i 6 kap. 10 § JB. Om ersättning ska betalas mellan delägarna och betalning inte har skett vid förrättningens avslutande, uppkommer en förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildningen. Detta påverkar panträttshavarnas rätt. För direkt utbetalning av ersättning kan krävas medgivande inte bara från en panträttshavare utan även från övriga delägare i klyvningsfastigheten, således även från den som betalar ersättningen (jämför 5 kap. 16 § första stycket tredje meningen). Om likviden betalasomedelbart uppkommer ingen förmånsrätt. I ett sådant fall kan oskadlighetsprövning utan vidare göras beträffande inteckning i klyvningsfastigheten.

Anm. beträffande inteckning i del av fastighet

I undantagsfall kan klyvningslotterna vara intecknade var för sig. Före år 1972 kunde del av fastighet intecknas. Genom införandet av JB försvann denna möjlighet (se 22 kap. 2 § andra stycket första meningen JB). Som utgångspunkt vid tillämpningen av 5 kap. 16 och 18 §§ gäller att inteckning i andel efter klyvningen besvarar respektive klyvningslott. Jämför inteckningar i samsjälott.

I fastighetsregistrets inskrivningsdel är sådana inteckningar markerade på så sätt att det anges att de är beviljade i del av fastigheten.

Avsteg med stöd av samtycke

Avsteg från 11 kap. 8 § vad avser hänvisningen till 5 kap. beträffande ersättning och tillträde får ske med stöd av samtycke av berörda delägare (11 kap. 9 § första stycket). Om reglerna om ersättning har satts ur spel genom ett sådant samtycke och klyvningsfastigheten eller en andel av denna svarar för fordran, måste en prövning enligt 5 kap. 18 § andra stycket ske.

Oskadlighetsprövningen kan ske enligt samma regler som vid fastighetsreglering (se 5.16.1 Panträttsskydd).

Ersättning mellan delägare

Tilldelningen kan normalt inte göras helt efter delägarnas andelstal. Värdeskillnaden ska då, på samma sätt som vid bristande tilldelning vid fastighetsreglering, regleras med pengar. Reglerna i 5 kap. 10–12 §§ ska tillämpas vilket i klyvningsfallet bl.a. innebär att en vinstfördelning ska ske. Ersättningen regleras enligt en fast praxis så att klyvningslotternas marknadsvärden *efter* klyvningen bestäms, varefter en utjämning görs enligt andelstalen. Genom detta tillvägagångssätt blir båtnaden av klyvningen fördelad efter delägarnas andelstal i klyvningsfastigheten. Om sedan också kostnaderna fördelas efter andelstalen blir även vinsten fördelad enligt dessa, jämför 11.10 Förrättningskostnader.

Avverkningsförbud m.m.

Enligt 5 kap. 21 § kan LM vid en fastighetsreglering förordna att *skogsavverkning* eller *jord-, grus- eller sandtäkt* inte får bedrivas på en fastighet, som omfattas av regleringen, eller att det för en sådan åtgärd ska gälla särskilda villkor som LM bestämmer. Ett sådant förordnande får meddelas, om det kan befaras att regleringen annars skulle försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp skulle fastställas.

Vid klyvning av en samägd fastighet kan – så länge tillträde inte har skett – en grupp delägare genom majoritetsbeslut fatta beslut t.ex. om skogsavverkning på en styckningslott, som tillkommer annan delägare. Detta kan leda till att de ersättningsbeslut som fattas vid förrättningen blir felaktiga eller i vart fall till att regleringen försvåras. LM har därför enligt 11 kap. 8 § möjlighet att även vid klyvning tillämpa bestämmelserna om förbud eller villkor rörande skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt enligt bestämmelserna i 5 kap. 21 § (se prop. 1993/94:27 s.26 f.).

Tillträde

För tillträde gäller samma bestämmelser som vid fastighetsreglering (5 kap. 30,30 aoch 31–32 §§).

11 kap. 9 § Dispositionsfrihet

9 § Med samtycke av berörda delägare får avsteg göras från bestämmelserna i 4 § om tilldelning vid klyvning och i 8 § om ersättning mellan delägare samt från 7 §. Genomföres klyvningen med stöd av samtycke enligt första stycket, gäller 5 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 19 och 20 §§ i tillämpliga delar.

11.9.1 Vissa situationer

Överenskommelse

Enligt 11 kap. 9 § *första stycket* får, efter samtycke från berörda delägare, avsteg göras från bestämmelserna om *tilldelning* i 11 kap. 4 §, om *ersättning* i 11 kap. 8 § om *klyvningens genomförande* i 11 kap. 7 §.

Rättsfall: Överenskommelse ska följas

MÖD, 2022-06-22, F 7558–21. MÖD undanröjde ett beslut om klyvning och återförvisade förrättningen till LM för fortsatt handläggning. Sakägarna hade tillsammans med ansökan gett in en överenskommelse om att klyvningen skulle resultera i två lotter med lika stor yta. I överenskommelsen fanns en klausul om ersättningsskyldighet för det fall att lotternas storlek skulle komma att skilja sig åt mer än fem procent. Trots överenskommelsen fattade LM ett beslut som innebar att den ena lotten blev 176 kvm större än den andra. MÖD ansåg att detta var en noterbar skillnad med hänsyn till fastighetens begränsade areal (2 440 kvm). MÖD konstaterade att det av handlingarna inte framgick några skäl till denna fördelning och inte heller att delägarna hade fått möjlighet att yttra sig över avvikelsen. Domstolen ansåg att överenskommelsens ersättningsklausul inte var tillräcklig för att motivera avvikelsen från den överenskomna hälftindelningen.

Överlåtelseavtal till grund för klyvning

När avstyckning söks på grundval av ett ingånget avtal (t.ex. ett bytesavtal som innebär att en delägare A överlåter sin andel till delägare B mot att B överlåter ett visst område av samma fastighet till A) för att därigenom upplösa samäganderättsförhållandet, bör LM undersöka om det är lämpligt att åtgärden i stället genomförs som klyvning. Avtalet bör därvid kunna godtas som en skriftlig överenskommelse enligt 11 kap. 9 § första stycket, eventuellt efter nödvändig komplettering. Om så sker är det viktigt att det står alldeles klart för avtalsparterna och andra, som kan komma att ta del av handlingen, att avtalet har fullföljts genom klyvning (jämför köpeavtal till grund för marköverföring, se 5.18.3 Formkrav).

Anm.

Om ett överlåtelseavtal godtas som en skriftlig överenskommelse till grund för klyvning bör delägarnas exemplar förses med en påskrift enligt följande: ”Detta avtal har lagts till grund för beslut om klyvning. Blir beslutet gällande ska lagfart inte sökas på detta avtal.”

11.9.2 Tillämpning av 5 kap.

Enligt 11 kap. 9 § *andra stycket* gäller bestämmelserna i 5 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 5 kap. 19 och 20 §§ vid tillämpningen av första stycket.

Har genom samtycke bestämmelserna i 11 kap. 8 § satts ur spel och klyvningsfastigheten eller – undantagsvis, se 11.8 Ersättning och tillträde – andel därav svarar för fordran, måste en prövning enligt 5 kap. 18 § andra stycket ske (se 5.18.2 Panträttsskydd). Sådant samtycke innebär ju att

bestämmelserna i 5 kap. 10–12 §§ i princip inte ska gälla. Samma prövning som vid fastighetsreglering ska då ske.

Samtycke enligt 11 kap. 9 § första stycket ska vara *skriftligt* eller *muntligt inför LM* för avsteg från 11 kap. 7 och 8 §§ (se 5.18.2 Panträttsskydd och rättsfallet 79:61 i det avsnittet). Om överenskommelsen innebär en minskning av graderingsvärdet för en klyvningslott utöver vad som är tillåtet enligt 11 kap. 4 §, ska överenskommelsen vara *skriftlig*. Beträffande rätten att lämna ett sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom (se 5.18.3 Formkrav).

Vid klyvning av en tomträttsfastighet ska 5 kap. 16 § tillämpas beträffande ersättning som tillkommer tomträttshavaren och 5 kap. 12 a § andra stycket och 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträten (se 5.19 Reglering som berör tomträtt).

Om samtycke ges till att tilldelningen tillåts överstiga en delägares andel i fastighetens graderingsvärde utöver vad som kan ske enligt 11 kap. 4 §, ska frågan om tillstånd till ökningen underställas den myndighet som ska pröva frågan om tillstånd till förvärv (se 5.20 Inskränkning i rätten till förvärv).

11 kap. 10 § Förrättningskostnader

10 § Kostnaderna för klyvning fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt. Sker klyvningen utan ansökan vid fastighetsreglering, fördelas kostnaderna mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Lag (1977:362).

En översikt över Bestämmelser om ersättning och värdering i FBL redovisas under 5 FASTIGHETSREGLERING.

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt (se 2.6 Fastighetsbildningskostnader). Sakägarna bör ges tillfälle att träffa överenskommelse om detta. Hur kostnaderna fördelas påverkar givetvis även hur det totala ekonomiska utfallet av klyvningen fördelas mellan delägarna, jämför 11.8 Ersättning och tillträde under Ersättning mellan delägare.

Om klyvning sker vid fastighetsreglering *utan särskild ansökan* enligt 11 kap. 1 § fjärde stycket, kan det vara rimligt att även annan sakägare, som inte är delägare, får bära en del av kostnaderna (prop. 1976/77:114 s. 43). I ett sådant fall fördelas kostnaderna mellan sakägarna efter vad som är skäligt.

12 KAP. SAMMANLÄGGNING

Kapitlets disposition

Kap. 12 är indelat i fyra avsnitt. Första avsnittet handlar om *villkor för sammanläggning*, andra avsnittet om *verkan av sammanläggning*, tredje avsnittet om *förfarandet vid sammanläggning* och fjärde avsnittet om *kostnader för sammanläggning*.

Villkor för sammanläggning

Första avsnittet (12 kap. 1–6 §§) innehåller de särskilda villkoren för sammanläggning.

Sammanläggning i allmänhet behandlas i 1 §. Sammanläggning av makars egendom regleras i 2 §. Regler för vad som gäller för sammanläggning när fastighet besväras av lösningsrätt eller tomträtt finns i 3 §. Formella hinder mot sammanläggning, bl.a. om sökanden inte har lagfart eller om rätten till fastigheten är tvistig, finns i 4 §. Regler för sammanläggning om någon av fastigheterna är intecknade finns i 5 §. I 6 § finns bestämmelser beträffande vad som gäller för servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft vid sammanläggning.

Verkan av sammanläggning

Andra avsnittet (12 kap. 7 §) handlar om verkan av sammanläggning.

I 12 kap. 7 § finns bestämmelser om sakrättsliga verkningar av sammanläggning, dvs. vad som gäller beträffande inteckningar och inskrivningar i de i sammanläggningen ingående fastigheterna efter sammanläggningen.

Förfarandet vid sammanläggning

Tredje avsnittet (12 kap. 8–13 §§) behandlar förfarandet vid sammanläggning.

Bestämmelser om initiativrätt till sammanläggning finns i 8 § och i 9 § finns kompletterande bestämmelser om förfarandet vid LM – utöver vad som gäller enligt 4 kap. – och i 10 § finns bestämmelser om förfarandet vid IM.

Upprättande av förslag till företrädesordning behandlas i 11 §, när fastigheterna eller någon av dessa är intecknade. Det fortsatta förfarandet hos LM efter att yttrande från IM kommit in regleras i 13 §. I 12 § fanns tidigare en forumregel berörande IM, som upphävdes när IM blev en del av Lantmäteriet.

Kostnader för sammanläggning

Fjärde avsnittet (12 kap. 14 §) innehåller regler om *kostnadsfördelning*.

I 14 § finns en kompletterande bestämmelse om kostnaderna för sammanläggning utöver bestämmelserna i 2 kap. 6 §.

Övriga regler

Vid sammanläggning – liksom vid annan fastighetsbildning – gäller de allmänna bestämmelserna i 1 och 2 kap. samt lämplighetsvillkoren i 3 kap. vid sidan av de speciella reglerna för sammanläggning i 12 kap. För handläggningen gäller dessutom bestämmelserna i 4 kap.

Ärende om sammanläggning handläggs av LM vid förrättning. Huvudansvaret för den sakrättsliga prövningen bärs av IM.

Ortnamn

Beträffande hänsynen till ett vårdat och ändamålsenligt ortnamnsskick, se 3 VILLKOR FÖR FASTIGHETSBILDNING under Ortnamnsvård.

12 kap. 1 § Sammanläggning

1 § Fastigheter som har samme ägare och innehas med lika rätt får sammanläggas till en fastighet.
Bestämmelserna i detta kapitel om fastighet som sammanlägges med annan gäller äv en del av fastighet som genom avstyckning eller klyvning utbrytes för sammanläggning.

12.1.1 Sammanläggning av hela fastigheter

Grundregel

Huvudregeln är enligt 12 kap. 1 § första stycket att fastigheter som har samme ägare och innehas med lika rätt får ingå i sammanläggning.

Fastighet

Med fastighet avses sådana enheter som införts eller enligt registreringsbestämmelserna ska införas i fastighetsregistret som fastigheter (se 1.2.1 Fastighetsregister och 19.1 Fastighet och dess beteckning). Att märka är att styckningsdel, som utgör stamfastighet vid avstyckning, är att anse som *bestående* fastighet.

Samma ägare och lika rätt

Ett grundläggande villkor för att fastigheter ska få sammanläggas är att fastigheterna har samma ägare och innehas med lika rätt.

Om fastigheter, som sammanläggs, tillhör flera, fordras att varje delägare har lika stor andel i varje fastighet. Detta följer av kravet att fastigheterna ska ha samma ägare och innehas med lika rätt.

Kravet att fastigheterna ska innehas med lika rätt utgör hinder för sammanläggning bl.a. när ägarens förfoganderätt är inskränkt i någon av fastigheterna men inte i alla genom förbehåll vid förvärv genom gåva (se Handbok JB 4.3 Villkor av sakrättslig karaktär under Punkten 3) eller på grund av testamente och anteckning därom finns i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 20 kap. 14 § JB (se även 12.3 Lösningssätt och tomträtt).

Kronofastighet till vilken enskild har besittningsrätten får inte sammanläggas med fastighet som denne äger.

Angående lagfartskrav m.m., se 12.4.1 Krav på lagfart.

Gift fastighetsägare

Om en fastighetsägare, som är gift, vill sammanlägga flera fastigheter som denne äger, sker detta enligt 12 kap. 2 § första stycket även om samtliga fastigheter ägs som giftorättsgods utan några som helst inskränkningar i äganderätten.

12.1.2 Sammanläggning av delar av fastigheter

Enligt 12 kap. 1 § andra stycket får även fastighetsdel, som utbryts genom avstyckning eller klyvning, sammanläggas med annan sådan styckningsdel eller klyvningslott eller med fastighet.

Om styckningsdel eller klyvningslott ska ingå i sammanläggning, måste beslutet om avstyckning eller klyvning meddelas i samma fastighetsbildningsbeslut som beslutet om sammanläggning.

12 kap. 2 § Avtal mellan makar

2 § En fastighet som ägs av någon som är gift och är dennes giftorättsgods får inte sammanläggas med en fastighet som är samma makes enskilda egendom. Fastigheter som tillhör makar var för sig får sammanläggas, om makarna träffar skriftligt avtal om att äga var sin bestämda andel i den nybildade fastigheten och om vardera makens andel i sin helhet kommer att utgöra den makens giftorättsgods eller enskilda egendom. Innefattar avtalet gåva, får sammanläggning ske bara om avtalet har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken. Lag (1987:803).

12.2.1 Sammanläggning av en makes fastigheter

Giftorättsgods och enskild egendom

Enligt 12 kap. 2 § första stycket får fastighet som är en makes giftorättsgods inte sammanläggas med samma makes fastighet som är enskild egendom.

Anm.

I ett äktenskap är vardera makens egendom i princip giftorättsgods (7 kap. 1 § ÄktB). Egendom kan också vara enskild endera till följd av äktenskapsförord (7 kap. 2 § ÄktB första stycket 1) eller på grund av villkor av utomstående vid gåva, arv eller testamente m.m. (första stycket 2–5). Se vidare Handbok behörighet.

Begreppet giftorätt innebär *inte* någon form av *egendomsgemenskap*. Begreppen giftorätt och enskild egendom har sin reella betydelse främst vid *bodelning*. Giftorättsgods ska ingå i en bodelning, vilket däremot enskild egendom i princip inte ska.

Äktenskapsförord

Om en make önskar genomföra en sammanläggning av en fastighet som är *giftorättsgods* med en fastighet som är *enskild egendom* till följd av äktenskapsförord, måste endera den enskilda egendomen omvandlas till giftorättsgods eller giftorättsgodset till enskild egendom. Detta sker genom äktenskapsförord enligt reglerna i ÄktB.

Innan sammanläggningen kan genomföras, måste äktenskapsförordet inlämnas till Skatteverket för *registrering* enligt reglerna i 16 kap. ÄktB.

Anm. om villkor av utomstående vid gåva och testamente

I vissa fall går det överhuvudtaget inte att omvandla enskild egendom till giftorättsgods. Om en fastighet är enskild till följd av villkor av utomstående, krävs medgivande av den som ställt villkoret för att egendomen ska kunna göras om till giftorättsgods. – Sådana villkor kan ställas vid den förmögenhetsrättsliga transaktionen gåva och vid successionsrättsliga förvärv. I det senare fallet är det ju inte möjligt att inhämta tillstånd till omvandlingen, eftersom den som har föreskrivit villkoret då inte längre är i livet. Däremot kan det tänkas att det finns ett medgivande att omvandling får ske i den handling – ett testamente – som föreskriver att egendomen ska vara enskild (prop. 1986/87:86 s. 115).

Om en sammanläggning är angelägen – och inget medgivande föreligger – återstår endast möjligheten att förvandla giftorättsgodset till enskild egendom.

Samma egendomsnatur

Av bestämmelsen i 12 kap. 2 § första stycket framgår *e contrario* – motsatsvis – att flera fastigheter, som är ena makens giftorättsgods, får sammanläggas, liksom flera fastigheter som är enskild egendom.

Sammanläggning i sådana fall sker alltså enligt denna bestämmelse, inte enligt 12 kap. 1 §.

Anm. beträffande enskild egendom

Två fastigheter, som är en makes enskilda egendom, kan sammanläggas även om fastigheternas karaktär av enskild egendom uppstått på olika sätt, den ena på grund av äktenskapsförord och den andra på grund av villkor av utomstående (se prop. 1969:128 s. B 724). I en sådan situation finns efter sammanläggningen i princip inskränkningar i äganderätten beträffande en del av den nybildade fastigheten. Dessa inskränkningar kommer i praktiken att beröra hela fastigheten, såvida inte lämplighetsvillkoren i 3 kap. medger en senare delning av fastigheten.

Det finns inga uppgifter i fastighetsregistrets inskrivningsdel huruvida en fastighet är giftorättsgods eller inte. Däremot finns uppgifter i äktenskapsregistret, som förs av Skatteverket, om egendom i ett äktenskap är enskild på grund av äktenskapsförord. Egendomen kan också vara enskild på grund av villkor härom vid gåva av utomstående och vid arv eller testamente. Detta framgår inte av äktenskapsregistret. Detta framgår som regel inte heller av fastighetsregistrets inskrivningsdel. Däremot framgår detta av akten i lagfartsärendet, där det finns kopia av fängeshandlingen.

Flera fastigheter ägda av makar till lika delar

Man bör vid sammanläggning jämställa situationen att fastigheterna tillhör ena maken med att fastigheterna ägs av båda makarna till lika delar i alla fastigheter, som ska ingå i sammanläggningen. Detta innebär vid tillämpningen av bestämmelsen i 12 kap. 2 § första stycket att sammanläggning inte får ske av två fastigheter som båda ägs till hälften vardera av makar men där den ena fastigheten utgör enskild egendom och den andra giftorättsgods.

12.2.2 Sammanläggning av makars fastigheter

Förutsättningar

Fastigheter, som har olika ägare, kan inte intecknas gemensamt. Det förekommer att i en bruksenhetsenhet ingår fastigheter som ägs av makar var för sig. När behov finns av pantsättning måste alltså fastigheterna intecknas var för sig. Det är oftast förmånligare att kunna pantsätta en bruksenhetsenhet i stället för fastigheterna var för sig. Ett alternativ till gemensam inteckning är då att sammanlägga makarnas fastigheter enligt 12 kap. 2 § andra stycket. Detta utgör ett undantag från grundprincipen i 12 kap. 1 § att fastigheterna måste tillhöra samma ägare och ägas med lika rätt för att kunna sammanläggas.

Enligt förevarande bestämmelse kan alltså sammanläggning ske av fastigheter som tillhör makar var för sig. Härmed är att jämställa att fastigheterna tillhör makarna tillsammans med *olika* andelar.

Avtal om sammanläggning

Som förutsättning för sammanläggning enligt 12 kap. 2 § gäller att makarna träffar avtal om att äga var sin bestämda andel i den nybildade fastigheten. Det vanligaste torde vara att man i avtalet bestämmer att makarna ska äga hälften var av den nybildade fastigheten. Skulle ägarförhållandena före sammanläggningen vara annorlunda, innebär detta att en förmögenhetsöverföring sker genom gåvan. *I sådant fall kan sammanläggning inte ske förrän avtalet registrerats enligt 16 kap. ÄktB.*

Ingenting hindrar att man i avtalet fördelar andelarna på annat sätt än hälften var. Detta innebär att makarna kan avtala om andelstal som står i direkt förhållande till vad de äger före sammanläggningen och därigenom undgår en förmögenhetsöverföring.

Vidare fordras att vardera makens andel i sin *helhet* kommer att utgöra giftorättsgods eller enskild egendom. Om man har behov av att förändra *egendomsnaturen* av de i sammanläggningen ingående fastigheterna måste *äktenskapsförord* upprättas enligt 7 kap. 3 § ÄktB och har *registrerats* (se 12.2.1 Sammanläggning en makes fastigheter under Äktenskapsförord). Först därefter kan sammanläggningen genomföras. Det går således inte att i avtalet bestämma att makes egendom ska förvandlas från t.ex. enskild egendom till giftorättsgods.

Något hinder föreligger inte att en makes andel blir giftorättsgods och den andres andel enskild egendom.

Anm. Beträffande förmögenhetsrättsliga och familjerättsliga avtal

Avtal enligt förevarande bestämmelse är av förmögenhetsrättslig karaktär, vilket medför att vanliga principer för förmögenhetsrättsliga avtal gäller, t.ex. beträffande *rättslig handlingsförmåga*. Skulle någon av makarna vara omyndig eller ha förvaltare förordnad för sig, måste förmyndaren eller förvaltaren skriva under avtalet. Ett äktenskapsförord däremot är ett familjerättsligt avtal av *personlig* karaktär. Även en omyndig make har att medverka vid upprättandet av ett sådant avtal. Om någon av dem är omyndig ska emellertid förmyndarens skriftliga medgivande inhämtas.

Gåvobegreppet

Begreppet gåva kan ses ur såväl *civilrättslig* som *skatterättslig* synpunkt. Det skatterättsliga gåvobegreppet beträffande fastigheter bygger på det civilrättsliga, men ställs, vid bedömningen av om en gåva föreligger eller inte, i relation till fastighetens taxeringsvärde. Detta kan innebära att en gåva som uppfyller de civilrättsliga rekvisiten, i skatterättslig mening inte anses vara en gåva, vilket i förlängningen kan medföra att t.ex. en kapitalvinstbeskattning ska äga rum.

Anm.

Det förekommer förmögenhetsöverföring genom gåva mellan makarna för att trygga egendom gentemot borgenärer, när ena maken är skuldsatt. I sådana fall kan borgenärerna begära den skuldsatta maken i konkurs. I sådana fall finns återvinningsregler som innebär att gåvotagaren måste återlämna egendom till konkursboet.

Reglerna om återvinning i 4 kap. 6 § KonkL (1987:672) bör uppenbarligen vara tillämpliga även när gåva av fast egendom mellan makar skett genom avtal enligt förevarande bestämmelse. En bestämmelse av denna innebörd fanns i 33 § KonkL (1921:225) i dess lydelse före den 1 juli 1975 (se Landahl-Nordström, s. 398). Tidpunkten för sammanläggningens fullbordan, dvs. den dag då uppgift om fastighetsbildningen infördes i fastighetsregistret, torde vara utgångspunkten för beräkningen av återvinningsfristen.

Bestämmelserna i 8 kap. 3 § ÄktB har också betydelse i detta sammanhang. En gåvotagare kan enligt den bestämmelsen bli skyldig att svara för en skuld, som givaren inte kan betala.

Ett av rekvisiten för gåva i *civilrättslig mening* är att en förmögenhetsöverföring ska ha ägt rum. Vid en sammanläggning så

föreligger normalt sett en förmögenhetsöverföring så snart marknadsvärdet av makes andel i en genom sammanläggning bildad fastighet överstiger värdet av honom tidigare tillhörig fast egendom som ingår i sammanläggningen. Hänsyn måste således tas till om fastigheterna är belånade och hur det personliga betalningsansvaret för lånen fördelas i den nybildade fastigheten (se Bratt-Fogelklou, avsnitt 16).

Vid utredning av fråga huruvida gåva föreligger spelar det ingen roll om egendomen har karaktär av giftorättsgods eller enskild egendom.

Det är att observera att LM ska ta ställning till huruvida avtalet innebär gåva i civilrättslig mening och inte med avseende på vilka konsekvenser avtalet eventuellt får ur skattesynpunkt.

Anm.

Enligt 9 kap. 1 § andra stycket ÄktB kan bodelning under äktenskapet ske. Även partiell bodelning är möjlig enligt denna bestämmelse. Det är alltså möjligt att företa en bodelning och vid denna fördela den fasta egendomen efter önskemål, t.ex. genom att föra över en fastighet från den ena maken till den andra. Ett sådant förvärv är av *familjerättslig* karaktär. De *civilrättsliga* och *skatterättsliga* reglerna för gåva blir då inte tillämpliga.

Rättsfall: Partiell bodelning gav lagfart för halv fastighet

NJA 1991 s. 284 (LM ref 91:37) En ansökan om lagfart beviljades på hälften av en fastighet med stöd av ett bodelningsavtal som makarna ingått under äktenskapet och som endast omfattade en del av makarnas egendom. HD fann att det inte finns något hinder mot partiell bodelning under äktenskapet.

Kommentar: Ett partiellt bodelningsavtal är ett alternativ till ett gåvoavtal. Ett förvärv genom bodelning är ett familjerättsligt förvärv och vid sådana utgår inte stämpelskatt.

Avtal enligt 12 kap. 2 § är för sin giltighet beroende av att sammanläggning kommer till stånd (prop. 1969:128 s. B 725).

Andelstal

Vid beräkning av andelstal kan fastigheternas taxeringsvärden användas. För det fall att berörda fastigheter är samtaxerade bör den värdering som görs grundas på fastighetstaxeringens metoder och normer.

Det bör uppmärksammas att taxeringsvärdena är bestämda i en värdenivå, som hänför sig till andra året före taxeringsåret, det s.k. nivååret. Nivååret varierar beroende på fastighetstyp. Då flera olika fastighetstyper berörs samtidigt, bör detta förhållande beaktas och andelstalen justeras med hänsyn därtill.

Handläggning

LM ska medverka till att avtal enligt 12 kap. 2 § upprättas mellan makarna, när behov därav föreligger. Krävs det att äktenskapsförord eller gåvobrev upprättas ska LM i sin rådgörande roll enligt 4 kap 25 § informera sökanden om detta, och i det fall makarna har för avsikt att gå vidare med förrättningen och upprätta någon av dessa avtal, hänvisa dem till särskild juridisk kompetens utanför myndigheten för upprättande och hantering av sådana handlingar

Avtalet ska i bestyrkt avskrift skickas till IM när IM:s yttrande i sammanläggningsärendet begärs. I det yttrande som IM ska avge enligt 12 kap. 10 § ska IM, bl.a. utifrån inlämnade handlingar, redovisa om avtalet är lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt varmed makarna äger fastigheterna.

Avtalet ska också enligt 4 kap. 16 § andra stycket ingå som kopia i originalakten. Originalhandlingen lägges till sakägareexemplaret.

Avtal enligt 12 kap. 2 § ska inte föranleda lagfartsansökan. Den för vardera maken gällande beviljade eller sökta lagfarten kommer automatiskt enligt 12 kap. 7 § fjärde stycket efter sammanläggningen att avse den andel i den nybildade fastigheten som tillkommer maken. Eftersom avtalet inte ska läggas till grund för lagfartsansökan, blir någon stämpelskatt inte aktuell.

12 kap. 3 § Lösningsrätt och tomträtt

3 § Om någon genom avtal eller annan rättshandling tillförsäkrats rätt att återtaga eller lösa fastighet, får fastigheten icke ingå i sammanläggning utan medgivande av rättighetshavaren.

Fastighet som besväras av tomträtt får ej sammanläggas med annan fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning. Sammanläggning får ej heller ske, om icke fastighetsägaren och tomträttshavaren slutit avtal om utvidgning av området för tomträtten till att avse hela den nybildade fastigheten och ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildning.

Särskilda bestämmelser för fastigheter som är belastade av vissa rättigheter finns i 12 kap. 3 §. En bestämmelse som motsvarar bestämmelsen i 12 kap. 3 § andra stycket finns i 19 § tredje stycket FBLP enligt vilken fastighet, som besväras av vattenfallsrätt, inte får sammanläggas med fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning osv.

12.3.1 Lösningsrätt

Lösningrätt grundad på avtal eller liknande

Om en fastighet är belastad av återköpsrätt eller lösningrätt på grundval av avtal eller liknande rättshandling krävs enligt 12 kap. 3 § första stycket medgivande av rättighetshavaren för att fastigheten ska kunna ingå i sammanläggning. Att en sådan fastighet inte utan vidare kan ingå i en sammanläggning framgår redan av 12 kap. 1 §. Där sägs att fastigheter, som har samma ägare och ägs med lika rätt, får sammanläggas. Se även avsnittet 12.4 om lagfart m.m.

Någon möjlighet att i *förmögenhetsrättsliga* avtal tillförsäkra sig rätt att återtaga eller lösa en fastighet finns i princip inte. Detta skulle strida mot 4 kap. 1 § första stycket JB. Enligt 4 kap. 3 § 3 JB – som är ett undantag från bestämmelsen i 1 § – kan emellertid sådana villkor föreskrivas i vissa situationer. Enligt förarbeten och praxis gäller detta främst vid gåva och testamente.

Rättsfall: Giltigt förbehåll ska antecknas i FR

NJA 1981 s. 897 (LM ref 81:39) Vid gåva av fast egendom har gåvotagarna genom förbehåll i gåvobrevet tillförsäkrats förköpsrätt till varandras andelar i egendomen. Förbehållet har ansetts giltigt, varför anteckning om detsamma ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 20 kap 14 § JB.

Rättsfall: Inget giltigt förköpsavtal vid gåva

NJA 1984 s. 673 (LM ref 84:44) En far överlät genom köpekontrakt sin fastighet till två söner mot ett vederlag som låg något över taxeringsvärdet men betydligt under marknadsvärdet. Kontraktet innehöll bestämmelser om förköpsrätt för delägarna. HD (tre mot två): Förköpsrätt till fast egendom kan godtas vid gåva men inte vid köp. Trots benefika inslag bedömdes avtalet, vid en samlad bedömning, utgöra ett köp. Därmed förelåg inget giltigt villkor om förköpsrätt och därmed inte heller något hinder mot att sälja fastighetens enligt samäganderättslagen.

Medgivande kan således krävas från innehavare av lösningrätt som grundar sig på sådant villkor vid gåva eller testamente, dvs. sådant förbehåll som enligt 20 kap. 14 § JB ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Lösningsrätt enligt lagstiftning

Medgivande krävs inte från rättighetshavare som har sådan lösningrätt som innefattas i expropriation eller därmed jämförliga tvångsförvärv till fast egendom. Har talan om lösningrätt redan väckts vid domstol gäller däremot enligt 12 kap. 4 § andra stycket att sammanläggning inte får ske.

En sådan förköpsrätt som avses i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället är inte att anse som lösningrätter enligt förevarande bestämmelse. De lösningrätter och återköpsrätter som behandlas i 12 kap. 3 § första stycket är grundade på *civilrättsliga rättshandlingar*.

Anm.

Intresseanmälan av en bostadsrättsförening eller en arrendator medför i och för sig inte hinder för fastighetsägaren att sammanlägga fastigheten med annan denne tillhörig fastighet. Däremot innebär anmälan att annan förvärvare än bostadsrättsförening eller arrendator – om man bortser från de undantagsfall som finns i båda lagarna (6 § andra och tredje styckena i lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt och lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället) – inte kan få lagfart på fastigheten (20 kap. 6 § 5 JB). En sådan förvärvare kan inte få den förvärvade fastigheten sammanlagd med annan fastighet som denne äger. Det krävs ju för sammanläggning enligt 12 kap. 4 § första stycket i princip lagfart.

I 19 § FBLP finns särskilda bestämmelser för fastighet som är belastad med återköpsrätt (första stycket) och för fastighet som utgörs av besittningsrätt med lösningrätt till ofri tomt i stad (andra stycket), som haft betydelse vid sammanläggning. Dessa rättsinstitut är numera utmönstrade ur lagstiftningen och har inte längre betydelse vid fastighetsbildning. Detta innebär att 19 § FBLP första och andra styckena inte längre har någon betydelse (bestämmelsen är i dessa delar obsolet).

12.3.2 Tomträtt och vattenfallsrätt

Tomträtt

Förutsättningar

Som förutsättning för att fastighet, som besväras av tomträtt, ska få sammanläggas med annan fastighet gäller att denna senare fastighet inte besväras av beviljad eller sökt inskrivning (jämför 21 kap. 2 § första stycket 4 JB beträffande tomträttsfastigheten).

Dessutom gäller – för att tomträttsfastighet ska få ingå i sammanläggning – att tomträtten måste bringas att omfatta hela den genom sammanläggningen bildade fastigheten. Tomträtten måste således utvidgas.

Avtal om utvidgning

Avtal om utvidgning av området för tomträtten till att avse hela den nybildade fastigheten måste alltså ha träffats mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Dessutom ska ansökan om inskrivning av sådant avtal ha förklarats vilande enbart i avvaktan på fastighetsbildningen.

En tomträttsupplåtelse måste således knytas till den legala fastighetsindelningen.

Detta motsvarar den inskränkning av tomträttsavtalet som måste ske vid avstyckning (10 kap. 3 § första stycket) och klyvning (11 kap. 3 § andra stycket).

Beträffande tomträtt, se 10.3.1 Avstyckning från tomträttsfastighet och Handbok JB 13 TOMTRÄTT.

Anm.

Sammanläggning av fastigheter som var för sig besväras av tomträtt får inte ske. Om tomträttsfastighet sammanläggs med fastighet som inte till någon del består av enskild mark (s.k. andelsfastighet, se 10.1.1 Föremål för avstyckning) kan någon utvidgning av tomträtten inte komma i fråga. Kravet på utvidgning gäller således inte för detta fall (se Landahl-Nordström, s.401).

Vattenfallsrätt

Enligt 19 § tredje stycket FBLP får fastighet som besväras av vattenfallsrätt inte sammanläggas med fastighet som besväras av beviljad eller sökt inskrivning eller av fordran eller annan rättighet med företrädesrätt enligt 5 § JP. Upplåtelse av vattenfallsrätt får inte ske enligt JB. Tidigare upplåtelser enligt ÄJB gäller dock fortfarande. På dessa gäller vissa av bestämmelserna i 13 kap. JB (12 § JP). Vattenfallsrätt har alltsedan institutet infördes följt samma förfaranderegler som gällt för tomträtt (prop. 1970:145 s. 116).

12 kap. 4 § Formella hinder

4 § För att fastighet skall få ingå i sammanläggning krävs att ägaren har lagfart på fastigheten eller att ansökan om lagfart förklarats vilande och hinder mot bifall till ansökningen icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres.

Är talan väckt om bättre rätt eller om lösningsrätt till fastigheten eller är rätten till fastigheten i annat fall tvistig, får fastigheten ej ingå i sammanläggning. Detsamma gäller, om fastigheten är utmätt eller eljest skall säljas i den ordning som föreskrives för utmätt fast egendom eller om den är belagd med kvarstad eller tagen i anspråk genom betalningssäkring. Utmätning, kvarstad eller betalningssäkring som återgår, om sammanläggning kommer till stånd, skall dock ej beaktas.

Lag (1981:793).

12.4.1 Krav på lagfart

Lagfart på styckningsfastighet

För sammanläggning krävs i princip att ägaren har lagfart på de berörda fastigheterna. Lagfarten behöver emellertid inte vara meddelad just på den fastighet som ingår i sammanläggningen utan det räcker att fastigheten omfattas av lagfarten. Om en fastighetsägare ansöker om avstyckning från sin fastighet och sammanläggning av styckningslotten med en annan fastighet, är lagfartskravet beträffande styckningslotten uppfyllt om sökanden har lagfart på styckningsfastigheten. Detsamma gäller för en fastighet som har avstyckats i en tidigare förrättning.

Vilandeförklarad lagfartsansökan

Vid överlåtelse av del av fastighet för sammanläggning är det tillräckligt att förvärvaren har sökt lagfart och att ansökan förklarats vilande enligt 20 kap. 7 § 11 JB. En förutsättning är att inte hinder mot bifall till ansökningen föreligger sedan fastighetsbildningen genomförts. Märk också att undantaget från lagfartskravet *inte* gäller om ansökan förklarats vilande på annan grund än 20 kap. 7 § 11 JB. Vilandeförklaring enligt denna bestämmelse sker beträffande förvärv som är beroende av fastighetsbildning. Skulle ansökan ha vilandeförklarats t.ex. på grund av att förvärvet är beroende av villkor (20 kap. 7 § 14 JB) är lagfartskravet inte uppfyllt.

Om fastighetsdelen överlåtits på nytt, innan fastighetsbildningen kommit till stånd, är det tillräckligt att den förste förvärvaren ansökt om lagfart.

Den nye ägaren har enligt 20 kap. 4 § första stycket JB möjlighet att fullfölja den förste förvärvarens ansökan om lagfart för att därigenom själv få möjlighet att söka lagfart på sitt förvärv.

Undantag enligt 18 § andra stycket FBLP

Ett annat undantag från lagfartskravet finns i 18 § andra stycket FBLP. Undantagsregeln gäller för fastighet som förvärvats genom fång som förvärvaren enligt äldre rätt inte varit skyldig att lagfara (kronofastigheter).

12.4.2 Rätten till fastigheten tvistig

Talan om bättre rätt eller lösningsrätt

Fastighet får inte ingå i sammanläggning enligt 12 kap. 4 § andra stycket *första meningen* om talan väckts om *bättre rätt* eller *lösningsrätt* till fastigheten eller om rätten till fastigheten i annat fall är tvistig. Till mål om lösningsrätt räknas *expropriationsmål*.

Utmätning

Hinder mot sammanläggning gäller enligt 12 kap. 4 § andra stycket *andra meningen* också om en fastighet är utmätt eller annars ska säljas i den ordning som föreskrivs för utmätt fast egendom. Försäljning i sådan ordning kan ske i konkurs (8 kap. 6 § KonkL och 8 kap. 1 § tredje stycket UB).

En undantagsregel från sammanläggningshindret finns emellertid i 12 kap. 4 § andra stycket *tredje meningen* från sammanläggningshindret vid utmätning. Detta undantag innebär att förbudet mot sammanläggning av fastighet, som utmätts, inte ska gälla, när sammanläggningen får till följd att åtgärden återgår. Detta syftar på bestämmelsen i 4 kap. 25 § UB.

Om en överlåtelse av fast egendom är beroende av *villkor* i överlåtelsehandlingen enligt 4 kap. 3 § 1 JB kan fastigheten utmätas såväl för fordringar på *överlåtaren* som på *förvärvaren*.

Har utmätningsåtgärden vidtagits för fordran på *överlåtaren* återgår utmätningen i fastigheten, om *överlåtelsevillkoret uppfylls*. Överlåtaren skiljs då definitivt från fastigheten. Utmätningen är inte längre något hinder mot sammanläggningen.

Överlåtelsevillkoret kan vara just att sammanläggning ska ske. Om de fastigheter, som omfattas av sammanläggningen, är i samme ägares hand och innehas med lika rätt, får sammanläggning ske oberoende av utmätningsåtgärden på överlåtaren. Utmätningsåtgärden återgår i och med sammanläggningen.

Exekutiv försäljning får normalt inte ske i detta fall, förrän det *visar sig* om överlåtelsevillkoret *uppfylls* (12 kap. 63 § UB). Uppfylls villkoret blir alltså en exekutiv försäljning aldrig aktuell i detta fall. Detta gäller dock inte alltid. Bestämmelsen i 12 kap. 63 § gäller enligt 12 kap. 65 § inte, om den fordran för vilken utmätning skett var förenad med *särskild förmånsrätt* i fastigheten.

Har utmätningsåtgärder vidtagits för fordran på *förvärvaren*, ska däremot huvudregeln om sammanläggningshinder i 12 kap. 4 § andra stycket tillämpas.

Kvarstad och betalningssäkring

Förbud mot sammanläggning föreligger även för fastighet som belagts med kvarstad eller som tagits i anspråk genom betalningssäkring. Bestämmelser om kvarstad finns i ett flertal lagar, bl.a. i RB och UB medan betalningssäkring regleras i lagen om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter.

Vad som gäller för utmätning enligt 4 kap. 25 § UB äger motsvarande tillämpning i fråga om kvarstad och betalningssäkring (16 kap. 13 § första stycket UB och 10 § lagen om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter).

Anteckning i IR

De nu angivna hindren mot sammanläggning ska enligt 19 kap. 29 § JB och 8 § expropriationskungörelsen (1972:727) framgå av anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om hindret uppstått sedan

sammanläggning beslutats men innan den fullbordats, kan LM begära rättelse av sammanläggningsbeslutet enligt 15 kap. 10 § första stycket FBL – detta trots att förrättningen i och för sig inte kan anses som felaktig (se Landahl-Nordström, s. 456).

12 kap. 5 § Inskrivningsförhållanden

5 § Besvärar mer än en av fastigheterna av beviljad eller sökt inskrivning, får sammanläggning ske endast om

1. ingen av fastigheterna besvärar av andra inskrivningar än sådana som gäller i samma inbördes ordning i den eller de andra eller, om i någon av fastigheterna dessutom finns särskild inskrivning, denna gäller med sämre rätt, eller

2. fastigheternas ägare samt innehavare av panträtt eller annan rättighet, som inskrivningen avser, medgivit sammanläggningen på grundval av förslag till företrädesordning för inskrivningarna i den nybildade fastigheten.

Inskrivningar

Om fastighet eller del av fastighet sammanläggs med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastighetsdelarna enligt 6 kap. 16 § första stycket JB hela den nybildade fastigheten.

Enligt 12 kap. 5 § gäller att – om mer än en av fastigheterna besvärar av beviljad eller sökt inskrivning – sammanläggning får ske endast under vissa villkor.

12 kap. 5 § 1

Enligt första punkten får sammanläggning ske, om *samtliga* inskrivningar gäller i samma inbördes ordning i fastigheterna. En eventuell särinskrivning kan tillåtas inför sammanläggningen, om den gäller med sämre rätt än de gemensamma inteckningarna.

12 kap. 5 § 2

Enligt andra punkten får sammanläggning ske även när inskrivningsförhållandena inte är beskaffade på det sätt som nyss angetts. IM ska då upprätta ett förslag till *företrädesordning* för inskrivningarna i den nybildade fastigheten. Därefter ska fastigheternas ägare samt innehavare av *panträtt* och annan *inskriven* rättighet *medge* sammanläggning på grundval av förslaget till företrädesordning. Det framgår av 12 kap. 13 § andra stycket att företrädesordningen ska *fastställas* av LM i fastighetsbildningsbeslutet.

Om medgivande inte lämnas, kan sammanläggningen inte genomföras.

Vid tillämpning av bestämmelsen ska på sätt som framgår av 12 kap. 6 § första stycket bortses från vissa inskrivningar. Dessutom kan i stället för medgivande enligt 12 kap. 5 § 2 *oskadlighetsprövning* ske i vissa fall enligt 12 kap. 6 § andra stycket.

Anm.

I 11 kap. 2 § ÄJB fanns regler om att säljare hade företräde till betalning ur fastighet för obetald – ogulden – köpeskilling utan inskrivning – legal panträtt – viss tid efter överlåtelsen.

Denna panträtt gällde med bästa rätt. För att bevara sin ställning måste överlåtaren emellertid ansöka om inteckning i fastigheten viss tid efter att köparen beviljats lagfart. Enligt 49 § 1875 års IF hade nyttjanderättshavare samma rätt som tillkom ogulden köpeskilling, såvida nyttjanderätten enligt 48 § IF skulle gälla mot ny ägare (bl.a. på grund av förbehåll vid överlåtelse av fastigheten). Enligt 5 § JP är innehavare av fordran eller rättighet, som uppkommit före JB:s ikraftträdande, bibehållen vid sin företrädesrätt om inteckning eller inskrivning av rättighet sökts senast före utgången av år 1981 och företrädesrätten anmärkts i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Vid tillämpning av FBL ska enligt 11 § första stycket FBLP fordran eller annan rättighet med företrädesrätt enligt 5 § JP behandlas som inskriven rättighet. Bestämmelsen i 11 § FBLP torde numera endast ha betydelse vid bedömningen av *inskrivnings* företrädesrätt.

Även innehavare av äldre avkomsträtt enligt 8 § JP jämsställs enligt 11 § andra stycket FBLP med den som har fordran i fastigheten. Bestämmelsen synes endast avse avkomsträtt som omfattar rätt att erhålla förmån i pengar eller varor. Annan avkomsträtt torde behandlas som nyttjanderätt. Annan gravation som gäller i fastigheten oberoende av inskrivning ska inte beaktas.

Prövningsansvar

Även om IM ansvarar för prövningen av förutsättningarna för sammanläggning enligt de i 12 kap. 5 och 6 §§ uppställda villkoren, har det ansetts önskvärt att LM är positivt verksam för att avlägsna eventuella hinder för sammanläggning.

De inskrivningsåtgärder som LM:s medverkan kan avse är bl.a. biträde när det gäller att inhämta medgivanden och att ställa i ordning handlingar, som kan behövas för dödning eller relaxation.

Anm.

Bestämmelser om dödning av inteckning finns i 22 kap. 10 § JB (prop. 1970:20 s. B 655 ff) samt om dödning av inskrivning för nyttjanderätt (ej tomträtt) och servitut i 23 kap. 6 § JB (prop. 1970:20 s. B 683). I 22 kap. 11 § JB återfinns de regler som behandlar relaxation av gemensam inteckning. I 22 kap. 13 § JB finns bestämmelser om ingivande av pantbrev vid medgivande av inteckningsåtgärd (prop. 1970:20 s. B673 f.).

12 kap. 6 § Särskilt om inskrivningar m.m.

6 § Vid tillämpning av 5 § beaktas ej inskrivning för servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft, om rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanläggningen. Hänsyn tages ej heller till sådan inteckning som avses i 10 kap. 2 § andra stycket eller till inskrivning beträffande vilken ansökan gjorts om dödning eller relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot åtgärden icke föreligger om fastighetsbildningen genomföres.

Medgivande enligt 5 § 2 fordras ej från fastighetsägare eller rättighetshavare, om det är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet att förslaget till företrädesordning tillämpas. Lag (1970:1023).

12.6.1 Nyttjanderätter, servitut m.m.

Nyttjanderätter m.m. som inte ska beaktas

Denna bestämmelse innebär vissa undantag från bestämmelserna i 12 kap. 5 §. Vid tillämpningen av 12 kap. 5 § ska enligt 12 kap. 6 § första stycket *första meningen* bortses från inskrivna servitut, nyttjanderätter eller rätt till elektrisk kraft om rättigheten *inte rör mark* som ska ingå i sammanläggningen.

Anm.

Detta korresponderar med vad som gäller vid delning av fastighet enligt 7 kap. 27 § JB. Vid delning av fastighet gäller enligt bestämmelsen i JB i princip att rättighet vid delning därefter gäller i var och en av de nybildade fastigheterna. Är utövningsområdet begränsat till visst område, upphör rättigheten i fastighet som inte omfattar någon del av området.

LM bör undersöka om rättigheten berör sammanläggningsobjektet och genom anteckning i förrättningsprotokollet eller på annat sätt informera IM om sådant förhållande.

Inteckningar som inte ska beaktas

Inteckning som avses i 10 kap. 2 § andra stycket ska enligt 12 kap. 6 § första stycket *andra meningen* lämnas obeaktad vid prövningen enligt 12 kap. 5 § eftersom inteckningen efter fastighetsbildningen inte besvärar den genom avstyckningen och sammanläggningen nybildade fastigheten.

Har ansökan gjorts om dödning eller relaxation av inteckning i fastighet som ingår i sammanläggning behöver inte heller hänsyn tas till sådan inskrivning, såvida hinder mot dödning eller relaxation inte föreligger om fastighetsbildningen genomföres.

12.6.2 Oskadlighetsprövning

Sådant medgivande som stadgas i 12 kap. 5 § 2 från fastighetsägare eller rättighetshavare behövs inte enligt 12 kap. 6 § andra stycket, om det är väsentligen utan betydelse för vederbörandes säkerhet att förslaget till företrädesordning tillämpas.

Den oskadlighetsprövning som här avses bör ske enligt samma grunder som oskadlighetsprövning enligt 5 kap. 16 § första stycket fjärde meningen och 5 kap. 18 § andra stycket tredje meningen.

12 kap. 7 § Sakrättsliga verkningar

7 § Om sammanläggnings inverkan på omfattningen av inteckning finns bestämmelser i 6 kap. 16 § jordabalken. Dessa äger motsvarande tillämpning i fråga om sådan fordran som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fast egendom. Sådan inskrivning som avses i 6 § första stycket besvärar efter sammanläggning icke den nybildade fastigheten. Ansökan om inskrivning i fastighet, som sammanlagts med annan, skall anses avse den nybildade fastigheten. Innebär avtal enligt 2 § att den nybildade fastigheten skall utgöra egendom vari makarna äger var sin andel, skall efter sammanläggning den för vardera maken beviljade eller sökta lagfarten avse den andel i fastigheten som tillkommer honom. Lag (1971:1035).

Sakrättsliga verkningar av sammanläggning regleras i 12 kap. 7 §. Bestämmelsen bygger på principen att inskrivningar som berör någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna efter sammanläggningen i stället knyts till den nybildade fastigheten. De sakrättsliga verkningarna inträder, liksom vid all fastighetsbildning, när sammanläggningen är fullbordad, alltså registrerad (se 1.2.2 Registreringens betydelse). Från denna tidpunkt gäller således eventuella nya äganderäts- och inteckningsförhållanden även om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel inte hunnit göras.

12.7.1 Inverkan på omfattningen av inteckning

I 12 kap. 7 § första stycket *första meningen* hänvisas till 6 kap. 16 § JB beträffande verkan av sammanläggning på inteckning. Om inteckning besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna, gäller enligt denna bestämmelse inteckningen efter sammanläggningen i hela den nybildade fastigheten.

Enligt 12 kap. 7 § första stycket *andra meningen* äger reglerna tillämpning även på sådana fordringar som enligt 6 § 1 förmånsrättslagen är oberoende av panträttsupplåtelse (*legala förmånsrätter*). Besvärar fastighet, som ingår i sammanläggning, av inteckning eller fordran av här avsett slag, kommer till följd av de nu berörda bestämmelserna *hela* den nybildade fastigheten att utgöra underlag för belastningen.

12.7.2 Inverkan på nyttjanderätter m.m.

Nyttjanderätter, servitut och rätt till elektrisk kraft, som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna, gäller efter sammanläggningen enligt 12 kap. 7 andra stycket i den nybildade fastigheten. Däremot belastar sådana rättigheter som behandlas i 12 kap. 6 § första stycket *första meningen* inte den nybildade fastigheten, dvs. sådana rättigheter som enbart berör mark som inte ingått i sammanläggningen.

12.7.3 Ansökan om inskrivning

En ansökan om inskrivning i någon av de fastigheter som ingår i en sammanläggning gäller enligt 12 kap. 7 § tredje stycket i hela den nybildade fastigheten. Den flyter alltså ut. Bestämmelsen avser *inskrivningar*, dvs. inteckningar och inskrivningar av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft. Däremot avser bestämmelsen inte ansökan om lagfart.

En ansökan om lagfart har samma objekt som tidigare, bortsett från vad som gäller enligt 12 kap. 7 § fjärde stycket.

12.7.4 Makars lagfart

När sammanläggning sker enligt 12 kap. 2 § andra stycket av makars fastigheter, som innebär att makarna ska äga var sin andel i den nybildade fastigheten, gäller den för vardera maken tidigare gällande lagfarten efter sammanläggningen makarnas andel i den nybildade fastigheten. Någon ny lagfartsansökan krävs alltså inte. Detta gäller även i det fall att *förmögenhetsöverföring* skett så att någon av makarna efter sammanläggningen äger en större del av den i sammanläggningen ingående fasta egendomen än före.

12 kap. 8 § Initiativ

8 § Sammanläggning sker på ansökan av fastigheternas ägare. Lantmäterimyndigheten får utan ansökan upptaga fråga om sammanläggning, om fastigheterna beröres av fastighetsreglering som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område eller om annan fastighetsbildning är beroende av sammanläggningen. Sammanläggning får ej ske, om ägaren av fastigheterna bestrider åtgärden och den kan antagas orsaka honom olägenhet av någon betydelse. Lag (1995:1394).

12.8.1 Ansökan

I 2 kap. 2 § första stycket tredje meningen stadgas huvudprincipen att fastighetsbildningsfråga upptages efter ansökan, såvida inte annat är föreskrivet. Det är en *civilrättslig* grundprincip att det är fastighetsägaren som tar initiativ beträffande sin egendom. Hur ansökan ska gå till och LM:s behandling av denna framgår av 4 kap. 8–10 §§.

Ovannämnda huvudprincip i 2 kap. 2 § bekräftas i 12 kap. 8 § första stycket. Sammanläggning sker på ansökan av fastigheternas *ägare*. Om det finns flera ägare måste *samtliga* delta i ansökan eller biträda en redan gjord ansökan.

Från denna huvudprincip finns undantag (se 12.8.2 Officialinitiativ).

Vid sammanläggning i samband med *avstyckning* eller *klyvning* kan ansökan – om den är ofullständig på det sättet att den bara avser avstyckning eller klyvning – kompletteras muntligen vid sammanträde med en begäran om sammanläggning. Begäran är att se som ett yrkande inom förrättingens ram.

Inskrivningsförbud

Sökanden ska så tidigt som möjligt upplysas om att inskrivningsförbud kommer att gälla i de fastigheter som ingår i sammanläggningen från och med att fastighetsbildningsbeslutet *meddelats* och fram till det att registreringen *aviserats* till IM. Sökanden kan under förbudsperioden ansöka om inskrivningsåtgärder trots förbudet. Sådan inkommen ansökan behandlas enligt uppskovsreglerna i 19 kap. 13 JB, vilket i detta fall bl.a. betyder att ansökan grundar prioritet från *ansökningstillfället*. Inskrivningsåtgärden beviljas i den nybildade fastigheten så snart uppgift om registreringen meddelats IM. Lämpligen kan denna upplysning lämnas till sökanden i samband med att bekräftelse utgår om inkommen ansökan om sammanläggning.

Följande föreskrift har utfärdats till 12 kap. 8 § första stycket:

Inskrivningsförbud

Lantmäterimyndigheten skall utan dröjsmål upplysa sökanden om att inskrivningsförbud kommer att gälla i de fastigheter som skall ingå i en sammanläggning från det att sammanläggningen är beslutad (19 kap. 9 § första stycket jordabalken). I upplysningen skall även redogöras för inskrivningsförbudets varaktighet och innebörd.

(LMVFS 2008:5)

Anm.

Rätteligen avses 19 kap. 13 § JB efter de ändringar i 19 kap. som trädde i kraft 1 juli 2000.

12.8.2 Officialinitiativ

Av hänsyn till allmänt intresse

Ibland är fastighetsägare ointresserade av sammanläggning medan det från allmän synpunkt är önskvärt att sammanläggning kommer till stånd. Avsteg från huvudprincipen att fastighetsbildning inte bör genomföras utan ansökan av fastighetsägaren har gjorts enligt 12 kap. 8 § andra stycket *första meningen* för sammanläggning i vissa sådana fall. Officialinitiativ kan sålunda aktualiseras i *två fall* enligt följande i vilka sammanläggning är påkallad med hänsyn till allmänna intressen av viss styrka och i vilka handläggningen därigenom kan förenklas.

1. Allmän förbättring av fastighetsbeståndet

LM kan ta initiativ till sammanläggning om fastigheterna berörs av fastighetsreglering som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område.

För att säkerställa det resultat som erhålls vid regleringen kan det vara önskvärt att den kombineras med sammanläggning så att splittrade innehav samlas till en enhet. Garantier skapas härigenom för att enheten inte framdeles upplöses på annat sätt än genom ny fastighetsbildning. Genom möjligheten till officialinitiativ kan samordningen mellan olika åtgärder förbättras och handläggningen förenklas.

2. Annan fastighetsbildning är beroende av sammanläggning

Då fastighetsbildning söks på grund av överlåtelse av område eller andel är normalt överlåtelsens giltighet beroende av att fastighetsbildning, t.ex. avstyckning eller klyvning, kommer till stånd (jämför 4 kap. 7–9 §§ JB). Den som sökt åtgärden äger inte alltid själv de fastigheter vilkas sammanläggning är nödvändiga för fastighetsbildningen, t.ex. när stamfastigheten bör ingå i sammanläggning vid avstyckning av överlåtet område. Om ägarna till dessa fastigheter i sådant fall är ointresserade av att fullfölja överlåtelseavtalet och sålunda också av sammanläggningen, får LM ta initiativ till sammanläggning.

Fastighetsägares bestridande

Sammanläggning på grund av officialinitiativ av LM får enligt 12 kap. 8 § andra stycket *andra meningen* inte ske, om ägaren bestrider åtgärden och den kan antas orsaka honom olägenhet av någon betydelse. Om sammanläggningen får menliga verkningar i ekonomiskt hänseende för ägaren, måste detta i allmänhet anses utgöra tillräcklig grund för dennes bestridande. Även rent personliga olägenheter av sammanläggningen ska beaktas.

Anm.

Påtagliga olägenheter kan uppstå genom sammanläggning av en högt belånad fastighet med en ointecknad genom att den för ägaren ibland värdefulla möjligheten att ta botteninteckning i den obelånade fastigheten försvinner.

Rättsfall: Mindre delar av fastigheten fördelaktigast vid försäljning

NJA 1983 s. 92 (LM ref 83:5) Klyvning av ett antal samägda fastigheter var av jordpolitiska skäl beroende av att sammanläggning först kunde ske. Bestämmelsen om officialinitiativ var tillämplig men åtgärden hindrades av att det gjorts sannolikt att ett betydligt bättre pris kunde påräknas om registerfastigheterna inte sammanlades.

Rättsfall: Sammanläggning på officialinitiativ tilläts

Göta HovR, 1986-04-03, UÖ 5 (LM ref 86:14) Klyvning av fastigheter var beroende av att sammanläggning av dem skedde först. Officialinitiativ till sammanläggning ansågs möjligt. Det hade inte visats att sammanläggning medförde någon olägenhet för motparten (jfr LM ref 83:5).

Fastighetsägarens yttrande

Innan sammanläggning sker på LM:s initiativ ska ägaren av fastigheterna ges tillfälle att yttra sig i frågan (17 § FL). Det är alltså inte tillräckligt att denne blivit kallad till förrättningen. Även om fastighetsägaren inte är närvarande vid ett eventuellt sammanträde ska vederbörande ges tillfälle att yttra sig. LM bestämmer om underrättelsen ska ske muntligen, genom vanligt brev, genom delgivning eller på något annat sätt (17 § andra stycket FL). Underrättelse om den avsedda sammanläggningen kan t.ex. ske genom delgivning med anmaning att fastighetsägaren inom viss tid ska lämna besked till LM om sin inställning. Innan den utsatta tiden gått ut får fastighetsbildningsbeslut inte meddelas. Givetvis bör ägarens mening inhämtas så tidigt som möjligt under ärendets handläggning.

Officialinitiativet bör utnyttjas med urskillning.

12 kap. 9 § Förfarandet hos LM

9 § Lantmäterimyndigheten skall först pröva huruvida hinder mot sammanläggningen möter i annat hänseende än som avses i 5 och 6 §§. Om förrättningen därvid icke inställes, skall yttrande inhämtas från inskrivningsmyndigheten. Lag (1995:1394).

Granskning av ansökan m.m.

LM bör snarast efter att ansökan om sammanläggning kommit in underkasta ärendet en preliminär granskning enligt bestämmelserna i 4 kap. LM ska redan på detta stadium försöka skaffa sig en uppfattning om ärendets natur och omfattning så att det lämpligaste handläggningssättet kan väljas.

Formell brist

Föreligger väsentlig formell brist i ansökan och kan bristen inte avhjälpas, ska ansökan avvisas. Exempel på formell brist är att sökanden *inte äger* alla de fastigheter som ska sammanläggas och rättelse av ansökan inte kan komma till stånd (se även 4.8 Ansökan i tillämpliga delar).

Materiellt hinder vid preliminär bedömning

Ger en preliminär bedömning av ärendet enligt de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. vid handen att hinder av materiell natur föreligger, ska frågan tas upp till slutlig prövning och förrättningen inställas. Exempel på materiellt hinder är att sammanläggning begärs av två fastigheter men att LM finner att fastighetsbildningen *strider mot detaljplan* och en sammanläggning skulle *motverka* planen.

Underrättelse till IM

Om det vid bedömningen av ärendet inte har framkommit hinder mot den sökta sammanläggningen, ska IM skriftligen underrättas om att sammanläggning av fastigheter är sökt. IM ska även underrättas när LM utan ansökan tar upp fråga om sammanläggning (20 § FBK).

Avsikten med att underrätta IM är främst att ge möjlighet att avstyra inskrivningsåtgärder som inte är nödvändiga och som kan försvåra sammanläggningen. LM bör i samband härmed kontrollera inskrivningsuppgifterna.

Är ärendet uppenbarligen enkelt till sin natur, bör LM medverka till att handläggningen förenklas i motsvarande grad. LM kan därför begära sådant yttrande som avses i 12 kap. 10 § samtidigt som underrättelsen lämnas eller i ett senare skede. IM får sedan ta ställning till om det förenklade förfarandet ur inskrivningssynpunkt kan vara lämpligt.

Viktigt är att IM:s yttrande enligt 12 kap. 10 § inte inhämtas i ett för tidigt skede om fastighetsutredningen och den materiella prövningen blir tidskrävande. Så snart yttrandet kommer in till LM ska nämligen i princip fastighetsbildningsbeslut kunna meddelas omedelbart.

Fastighetsutredning

Fastighetsutredningen har till syfte att ligga till grund *dels* för en bedömning av huruvida hinder möter i *materiella* regler mot sökt sammanläggning och *dels* för *införande i fastighetsregistret* av beslutad sammanläggningsåtgärd.

En genom sammanläggning tillkommen fastighet är definierad såsom summan av i sammanläggningen ingående fastigheter eller fastighetsdelar. Det arkivmaterial som anger dessa fastigheters omfattning och därtill knutna tillhörigheter av olika slag äger fortsatt aktualitet efter sammanläggningen.

Om inte särskilda skäl medför annat, ska den utredning som enligt 4 kap. 25 § ska verkställas vid fastighetsbildning inte göras mera omfattande än som erfordras för ärendets prövning och registrering.

Fastighetsutredningen ska i fråga om innehåll och tillförlitlighet vara sådan att den kan läggas till grund för fastighetsregistrering av den genom sammanläggningen bildade fastigheten.

Fastighetsutredningen ska redovisas i form av *beskrivning*.

Prövningen av om sammanläggningen är tillåten enligt de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. grundas, när så behövs, på fastighetsutredningen. Yttrande från IM ska då inte begäras förrän det står klart att hinder inte möter enligt den prövning som LM ensam har att svara för.

LM:s ansvar för inskrivningsförhållandena

LM har inte ålagts något primärt ansvar för inskrivningsförhållandena vid sammanläggning. Av det förhållandet att fastighetsbildningen i fråga sker vid förrättning, som handläggs av LM, följer dock ett huvudansvar för att ärendet får en lämplig total handläggning. Det har sålunda ansetts ändamålsenligt att LM också ägnar uppmärksamhet åt inskrivningsförhållandena och tar reda på vilka hinder mot sammanläggningen som kan finnas enligt 12 kap. 1–6 §§.

LM:s medverkan i vissa fall

Uppenbarligen är det också önskvärt att LM är positivt verksam för att avlägsna eventuella hinder i den mån ärendets handläggning därigenom underlättas. I första hand torde det kunna bli fråga om att biträda sökanden med att ansöka om lagfart vid avstyckning för sammanläggning, upprätta avtal enligt 12 kap. 2 § och äktenskapsförord i förekommande fall (se beträffande äktenskapsförord 12.2.1 Sammanläggning av en makes fastigheter), sända gåvoavtal till tingsrätten för registrering enligt 16 kap. ÄktB, inhämta medgivanden från rättighetshavare enligt 12 kap. 3 § eller förbereda nödvändiga inskrivningsåtgärder.

Sistnämnda åtgärder torde normalt ske enligt överenskommelse med IM.

Materiellt hinder vid slutlig prövning

Finner LM vid prövningen enligt 12 kap. 9 § att hinder, som inte kan undanröjas, möter mot sammanläggningen, ska förrättningen inställas enligt 4 kap. 31 § med angivande av skälen härför. Prövningen ska avse samtliga villkor enligt 12 kap. 1–4 §§, de allmänna fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. samt villkoren i 18 § andra stycket och 19 § tredje stycket FBLP.

Meddelas beslut om inställande ska IM skriftligen underrättas för införande av uppgiften i fastighetsregistrets inskrivningsdel (20 § FBK). E-post kan användas. Motsvarande gäller i det fall avstyckning för sammanläggning i stället genomförs som fastighetsreglering. Samma underrättelseskyldighet

föreligger givetvis om avvisnings- eller inställelsebeslut meddelas i inledningsskedet efter det att underrättelse till IM skett.

Hinderfrihet

Leder LM:s prövning enligt 12 kap. 9 § till att något hinder inte möter mot sammanläggningen, ska IM:s yttrande inhämtas. Därvid ska akten eller de delar därav, som behövs för yttrandet, bifogas, dvs. sammanläggningsbeskrivningen samt handlingar av sakrättslig betydelse i ärendet (21 § FBK).

Anm.

Hindersfrihetsprövningen enligt 12 kap. 9 § är inte definitiv. Efterkommande prövning enligt 12 kap. 13 § kan leda till motsatt resultat, exempelvis på grund av att nyttillkommen omständighet medför hinder enligt 3 kap. (se 12.13.1).

12 kap. 10 § Förfarandet hos IM

10 § Inskrivningsmyndighetens yttrande skall avges snarast möjligt. Det skall grundas på fastighetsregistrets inskrivningsdel och vad som eljest är känt för myndigheten. I yttrandet skall anges huruvida hinder mot sammanläggning möter enligt 1--6 §§. Om i ärendet åberopas avtal enligt 2 §, skall vidare anges huruvida avtalet är lagligen beskaffat.

Finner inskrivningsmyndigheten att mot sammanläggningen möter hinder som bör kunna avlägsnas utan större dröjsmål, skall sökanden eller annan, som kan antagas vara villig att medverka, uppmanas att vidtaga behövliga åtgärder. Lag (2000:233).

12.10.1 IM:s yttrande

Grunder för yttrandet

IM ska enligt 12 kap. 10 § avge sitt yttrande snarast möjligt.

Yttrandet ska grundas främst på uppgifter i fastighetsregistrets inskrivningsdel men också på uppgifter som LM skaffat fram under sin behandling av ärendet samt på andra uppgifter som IM inhämtar direkt från fastighetsägaren eller rättighetshavarna och på övriga förhållanden som är kända för myndigheten. Ska företrädesordning upprättas får IM, som framgår av 12 kap. 11 §, hålla sammanträde för förhandling med fastigheternas ägare och rättighetshavarna.

Yttrandets innehåll

Yttrandets innehåll och omfattning måste givetvis variera efter ärendets art. I samtliga fall ska fastigheternas lagfarts- och inskrivningsförhållanden redovisas. Dessutom ska i yttrandet anges huruvida hinder möter mot sammanläggningen enligt 12 kap. 1--6 §§. IM ska således pröva även villkoren i 1--4 §§, som tidigare varit föremål för LM:s bedömning. Bestämmelserna i 18 och 19 §§ FBLP – i de delar dessa fortfarande har betydelse – ska likaså beaktas av IM.

Vidare ska i förekommande fall ingå uppgifter om

1. att inskrivning avseende rättighet inte ska beaktas som – enligt intyg av LM – inte berörs av sammanläggningen,
2. att inteckning getts in för relaxation eller dödning och – i enlighet med 12 kap. 6 § första stycket – hinder mot åtgärden inte föreligger om fastighetsbildningen genomförs,
3. att avtal enligt 12 kap. 2 § andra stycket är lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt varmed makarna äger fastigheterna,
4. hur inskrivningarna ska gälla i den nybildade fastigheten och
5. eventuellt upprättat förslag till företrädesordning med nödvändiga godkännanden eller med oskadlighetsprövning.

Arbetsfördelning och ansvar

I princip ankommer det på IM att ta de kontakter med fastighetsägare och rättighetshavare som erfordras för att kunna avge yttrande, t.ex. att inhämta godkännandet av eventuellt förslag till företrädesordning. Ansvaret ligger med andra ord hos IM, men IM kan påkalla bistånd av LM (prop. 1969:128 s. B 715, 754).

Anteckning i IR

Samtidigt med att yttrandet avges ska IM enligt 51 § FRF göra en anteckning därom i fastighetsregistrets inskrivningsdel. I och med detta inträder en skyldighet för IM att rapportera ändringar beträffande inskrivningsförhållandena. Skyldigheten består till dess att IM fått underrättelse om det slutliga avgörandet i sammanläggningsärendet (13 § inskrivningsförordningen (2000:309), se även 12.13 Det fortsatta förfarandet hos LM).

12.10.2 Hinder mot sammanläggning

Om IM finner att hinder föreligger i sakrättsligt hänseende, ska IM enligt 12 kap. 10 § andra stycket vara positivt verksam för att undanröja hindret. Denna skyldighet gäller sådana fall, där hindret kan avlägsnas utan större dröjsmål. IM ska då uppmana sökanden eller annan, som kan antas vara villig att medverka, att vidta behövliga åtgärder. Ärendet får emellertid inte fördröjas i onödan. Den tid som lämnas för rättelse får inte sättas längre än nödvändigt. När rättelse sker eller den utsatta tiden gått till ända, ska IM omedelbart ta upp frågan för ny bedömning (prop. 1969:128 s. B 754).

12 kap. 11 § Förslag till företrädesordning

11 § Förslag till företrädesordning upprättas av inskrivningsmyndigheten. Härvid skall iakttas att rättighetshavares säkerhet rubbas så litet som möjligt. Sammanträde får hållas med fastigheternas ägare och rättighetshavarna för förhandling om företrädesordningen.

Vid upprättandet av förslag till företrädesordning ska IM iaktta normen att en rättighetshavares säkerhet ska rubbas så litet som möjligt. Eftersom rättighetshavarnas och fastighetsägarens medgivande krävs enligt 12 kap. 5 § 2 till sammanläggningen måste IM:s förslag till företrädesordning upprättas i nära samförstånd med dessa. Vid behov får IM hålla sammanträde med fastigheternas ägare och rättighetshavare. Ett sådant sammanträde är inte förknippat med några särskilda rättsverkningar.

12 kap. 13 § Det fortsatta förfarandet hos LM

13 § När inskrivningsmyndighetens yttrande inkommit, skall lantmäterimyndigheten snarast möjligt fortsätta prövningen av ärendet.
Om sammanläggning genomföres på grundval av företrädesordning, fastställs denna i fastighetsbildningsbeslutet. Lag (1995:1394).

LM ska snarast enligt 12 kap. 13 § första stycket fortsätta prövningen av ärendet sedan IM:s yttrande kommit in.

Om sammanläggning genomföres på grundval av företrädesordning, ska LM enligt andra stycket fastställa denna i fastighetsbildningsbeslutet.

12.13.1 Den fortsatta prövningen

När IM:s yttrande kommit in, ska LM skyndsamt fortsätta handläggningen. Om inte nytillkomna omständigheter ger andra förutsättningar för prövningen enligt 3 eller 12 kap., ska fastighetsbildningsbeslut meddelas på grundval av *fastighetsutredning, prövning enligt 3 kap., och IM:s yttrande*. Om IM:s yttrande visar att hinder mot sammanläggning föreligger på grund av 12 kap. 1–6 §§, ska förrättningen *inställas*. Förrättningen ska också inställas, om LM undantagsvis finner anledning att frånga det tidigare gjorda ställningstagandet i fråga om hindersfrihet enligt 3 kap.

Inträffar – efter att yttrandet avgivits men innan fastighetsbildningsbeslut meddelats eller frågan om sammanläggning förfallit – ändring i förhållanden som berörts i yttrandet, ska IM som tidigare nämnts (se 12.10.1 Förfarandet hos IM) genast underrätta LM om ändringen.

LM ska, innan fastighetsbildningsbeslut meddelats, kontrollera hos IM att de förhållanden som yttrandet grundar sig på inte har ändrats sedan detta lämnades. Detta kan ske per telefon eller per e-post.

Om LM vid denna kontroll finner att ny inskrivning tillkommit, som bör beaktas, t.ex. i förslaget till företrädesordning, måste nytt yttrande i ärendet begäras från IM, som i samband därmed får se till att förslaget till företrädesordning kompletteras.

12.13.2 Fastställande av företrädesordning

Om IM har upprättat förslag till företrädesordning, som fogats till yttrandet, ska LM fastställa detta i fastighetsbildningsbeslutet. IM:s yttrande ska återopas i fastighetsbildningsbeslutet såsom nödvändigt beslutsskäl.

Rättsfall: Företrädesordning sker i förrättning

NJA 1979 not C 63 (LM ref 79:3) En företrädesordning som fastställts vid sammanläggning kunde inte senare prövas fristående från fastighetsbildningsbeslutet i övrigt.

Sammanläggning avslutas på samma sätt som övriga förrättningar enligt FBL genom att avslutningsbeslut meddelas.

Enligt 20 § första stycket FBK ska LM *genast* underrätta IM om sammanläggningsbeslutet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Detta ska om möjligt ske redan *samma* dag. I och med detta upphör IM:s skyldighet att meddela LM om ändringar beträffande de sakrättsliga förhållandena. I stället inträder *inskrivningsförbud* enligt 19

kap. 13 § JB i fråga om de i sammanläggningen ingående fastigheterna. Detta förbud varar till dess IM fått meddelande om att fastighetsbildningen blivit fullbordad, dvs. om att denna registrerats.

Följande föreskrift har utfärdats till 12 kap. 13 §:

Inskrivningsmyndighetens yttrande

Fastighetsbildningsbeslut och avslutningsbeslut skall om möjligt meddelas ofördröjligen efter att yttrandet från inskrivningsmyndigheten har kommit in.

Innan inskrivningsmyndighetens yttrande läggs till grund för beslut om sammanläggning, skall lantmäterimyndigheten ha kontrollerat att de förhållanden som yttrandet grundas på inte har ändrats sedan yttrandet avgavs.

Inskrivningsmyndigheten skall omedelbart underrättas om fastighetsbildningsbeslutet per telefon eller telefax. Bekräftelse skall sedan ske per post genom översändande av kopia av beslutet.

(LMVFS 2008:5)

12 kap. 14 § Beslut om kostnader

14 § Kostnaderna för sammanläggning betalas av sökanden. Sker sammanläggning utan ansökan, fördelas kostnaderna efter vad som är skäligt.

I 12 kap. 14 § finns kompletterande bestämmelser till 2 kap. 6 § om vem som ska betala förrättningskostnaderna. Dessa ska enligt 12 kap. 14 § första meningen betalas av sökanden.

Enligt andra meningen ska kostnaderna för sammanläggning, som sker utan ansökan, fördelas efter skälighet.

Om sakägarna träffar överenskommelse om kostnadsfördelningen gäller bestämmelsen i 2 kap. 6 § tredje stycket. Enligt denna ska en sådan överenskommelse gälla, om det inte är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.

13 KAP. SAMORDNING MED KOMMUNAL INDELNING

Regelsystemet

I det system av regler som ska bevara samstämmigheten mellan rikets indelning i kommuner och fastighetsindelningen ingår 13 kap. Detta regelsystem beskrivs närmare i 3.11 Fastighetsbildning över kommungräns.

Tre situationer

I 13 kap. ges särskilda regler för följande tre situationer.

1. Fastighet har enskild mark på ömse sidor om en kommungräns (13 kap. 1 § första stycket).
2. Samfällighet består av mark i olika kommuner (13 kap. 1 § andra stycket).
3. Fastighet har andel i samfällighet som är belägen inom annan kommun (13 kap. 3 § första stycket).

Orsaker till avvikelser

Bestämmelserna i 13 kap. ska tillämpas oavsett anledningen till att fastighetsindelningen avviker från kommunindelningen. Att kommungräns skär genom en fastighets enskilda mark eller samfällighet beror vanligen på beslut enligt lagen om ändringar i Sveriges indelning i kommuner och landsting (indelningslagen) eller motsvarande äldre lagstiftning. Det kan emellertid också förekomma fall då fastighetsindelningen på grund av fastighetsbildning före FBL avviker från kommunindelningen. Vidare kan en kommungräns i äldre tid ha bestämts efter gamla märken utan hänsyn till fastighetsgränser.

Avsteg från 3 kap.

Möjlighet ges enligt reglerna i 13 kap. att ändra fastighetsindelningen så att den överensstämmer med indelningen i kommuner även om de ny- och ombildade fastigheterna inte uppfyller lämplighetskraven i 3 kap.

Ansökan, förrättningskostnader

Det är Lst som ansöker om förrättning enligt 13 kap. Vid en sådan initierad förrättning får LM utan ansökan ta upp fråga om att skilja fastighet från andel i samfällighet i annan kommun.

Förrättningskostnader för åtgärder som avser anpassning av fastighetsindelningen till kommunindelningen betalas av det allmänna.

13 kap. 1 § Förrättningsinstitut

1 § Har fastighet enskild mark på ömse sidor om kommungräns, skall fastighetsindelningen ändras så, att den överensstämmer med den kommunala indelningen. Ändringen skall ske genom fastighetsreglering eller avstyckning. Om det är nödvändigt, får fastighetsbildningen genomföras utan att de i 3 kap. föreskrivna villkoren iakttages. Vid fastighetsreglering får avsteg göras även från 5 kap. 4 §, om sakägare ej motsätter sig detta.

Består samfällighet av mark inom olika kommuner, skall fastighetsindelningen genom fastighetsreglering eller avstyckning anpassas till den kommunala indelningen, om det kan ske utan att denna lag åsidosättes.

I 13 kap. 1 § finns bestämmelser som innebär att fastighetsindelningen ska ändras, när fastighet har mark i olika kommuner så att kommungränsen överensstämmer med fastighetsgränsen. Något absolut krav på total överensstämmelse gäller dock inte för samfälld mark. FRF innehåller emellertid också regler för uppdelning av registrerade samfälligheter som ligger på ömse sidor om kommungräns.

13.1.1 Fastighets enskilda mark

Val av förrättningsinstitut

Om fastighet har enskild mark på ömse sidor, ska fastighetsindelningen enligt 13 kap. 1 § första stycket *första meningen* ändras så att den överensstämmer med den kommunala indelningen.

Som medel för att anpassa fastighetsindelningen till kommunindelningen anvisar *andra meningen* fastighetsreglering eller avstyckning. Om emellertid i något fall överensstämmelse kan åstadkommas genom legalisering av sämjedelning eller annan privat jorddelning, bör legalisering komma till stånd (prop. 1969:128 s. B 770). Att använda klyvningsinstitutet i syfte att nå överensstämmelsen torde också vara möjligt även om motivuttalanden om detta institut saknas. Om fastighet ägs med samäganderätt bör sålunda klyvning prövas under förutsättning att sakägarna yrkar detta.

När det gäller valet mellan fastighetsreglering och avstyckning har lagstiftaren överlämnat åt LM att efter samråd med fastighetsägarna välja den åtgärd som i det särskilda fallet är mest ändamålsenlig.

Avsteg från 3 kap. FBL

När det gäller fastighets enskilda mark, får enligt 13 kap. 1 § första stycket *tredje meningen* avsteg göras från villkoren i 3 kap. Villkoren i 3 kap. 11 § blir över huvud taget inte aktuella, eftersom kommungränsen inte ändras genom fastighetsbildningen. Om vägen att anpassa fastigheten till kommungränsen genom fastighetsreglering är stängd på grund av de särskilda regleringsvillkoren i 5 kap., står därför alltid möjligheten öppen att avstycka marken på ena sidan om kommungränsen. Det är dock av vikt att avsteg från bestämmelserna i 3 kap. inte görs annat än när det verkligen är påkallat med hänsyn till fastighetsbildningens ändamål, dvs. ändamålet att nå den avsedda överensstämmelsen med kommunindelningen (prop. 1969:128 s. B 769).

Avsteg från 5 kap. 4 FBL

Avsteg får göras från *båtnadsvillkoret* i 5 kap. 4 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som berörs av regleringen medger detta (5 kap. 18 § första

stycket). Då kommungräns skär fastighets enskilda mark, får enligt en specialregel i 13 kap. 1 § första stycket *fjärde meningen* avsteg göras från 5 kap. 4 § första stycket, om sakägare inte motsätter sig detta. Specialregeln är här avsedd att i praktiskt hänseende innebära en viss lättnad, eftersom uttryckligt medgivande inte fordras utan det räcker med att berörda sakägare inte motsätter sig avsteget.

Vid bedömningen av båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § ska kostnaden för fastighetsregleringen inte beaktas, eftersom sådan kostnad inte får påföras sakägare utan denna ska betalas av det allmänna (prop. 1969:128 s. B 768), se 13.5.

Specialregeln innebär vidare att man av hänsyn till allmänintresset kan medge eftergift från förbudet mot *partiella regleringsåtgärder* (enligt 5 kap. 4 § andra stycket), trots att sakägarna inte äger någon dispositionsfrihet i detta hänseende. Däremot bör man inte påtvinga sakägare en reglering i strid mot förbudet (prop. 1969:128 s. B 769).

Opinionsvillkoret

Eftersom fastighetsreglering, som sker enligt 13 kap., inte har sökts av sakägare, blir opinionsvillkoret i 5 kap. 5 § andra stycket tillämpligt. Detta kan leda till att avstyckning måste tillgripas i vissa fall trots att fastighetsreglering framstår som den från allmän synpunkt lämpligaste åtgärden (prop. 1969:128 s. B 368, 770). Är behovet av regleringen synnerligen angeläget behöver enligt 5 kap. 5 § tredje stycket inte någon prövning av opinionsvillkoret göras.

Större allmän betydelse

Kravet på att fastighetsreglering, som begärs av Lst, måste vara av större allmän betydelse enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket gäller inte för sådana regleringar som avses i 13 kap. (prop. 1969:128 s. B 348, 772).

Samfällighetssamband

Fastighetsbildningen ska om möjligt genomföras så att fastighet inte kommer att ha andel i samfällighet inom annan kommun (13 kap. 3 § första stycket).

13.1.2 Samfälld mark

Bestämmelsen innebär att överensstämmelse mellan samfällighetsgränser och kommungränser ska eftersträvas, men här krävs att villkoren för fastighetsbildning, som uppställts till skydd för allmänna eller enskilda intressen, inte ska efterges. Såväl fastighetsreglering som avstyckning kan därvid komma i fråga.

När kommungräns skär samfällighet, torde i normalfallen fastighetsreglering vara lämpligast. Avstyckning kan komma i fråga då delägarna i samfälligheten vill få till stånd en utbrytning av den mark som är belägen på endera sidan av gränsen. Om varken fastighetsreglering – överföring av mark eller andel – eller avstyckning är användbart, finns möjligheten att dela upp samfälligheten enligt 6 kap. 4 § (prop. 1969:128 s. B770 f.).

Om fastighetsbildning enligt 13 kap. och 6 kap. inte kunnat ske för att nå överensstämmelse mellan samfällighetsgräns och kommungräns, ska

samfälligheten delas upp genom registreringsåtgärd. Bestämmelser om uppdelning av registersamfällighet, som ligger i flera kommuner, finns i 7 § FRF. Genom denna registreringsåtgärd skapas två eller flera samfälligheter med identiska delägarförhållanden.

Fastighetsbildningen ska om möjligt genomföras så att fastighet inte kommer att ha andel i samfällighet i annan kommun (13 kap. 3 § första stycket).

13 kap. 2 § Initiativrätt m.m.

2 § Fastighetsbildning enligt 1 § sker på ansökan av länsstyrelsen. Har beslut meddelats om ändring i den kommunala indelningen, får fastighetsbildning som föranledes av ändringen genomföras utan hinder av att ändringen ännu ej trätt i kraft. Lag (1971:1035).

13.2.1 Ansökan

Fastighetsbildning för anpassning av fastighets enskilda mark eller av samfällighet till den kommunala indelningen ska sökas av Lst (13 kap. 2 § första stycket). Vid en sålunda initierad förrättning får LM utan ansökan ta upp fråga om att skilja fastighet från andel i samfällighet i annan kommun (13 kap. 3 § första stycket andra meningen). LM kan därvid ta upp sådan fråga inte bara för fastighet som berörs av åtgärd enligt 13 kap. 1 § utan också för fastighet som i övrigt inte berörs av förrättningen.

Fråga om legalisering kan tas upp utan ansökan i samband med förrättning enligt 13 kap. (18 § andra stycket ÄULL).

13.2.2 Handläggning

Fråga om vilken LM som ska handlägga fastighetsbildning som avses i 13 kap. bedöms enligt 4 kap. 7 §. Också övriga bestämmelser i 4 kap. gäller vid sådan fastighetsbildning (prop. 1969:128 s. B 771).

Fastighetsbildning som föranleds av beslut om ändring i kommunindelningen får genomföras utan att ändringen trätt i kraft (13 kap. 2 § andra stycket). Däremot måste beslutet ha vunnit laga kraft. Tiden däremellan bör utnyttjas för att få de nödvändiga följdändringarna beträffande fastighetsindelning i så nära anslutning till ikraftträdandet av indelningsändringen som möjligt (prop. 1969:128 s. B 772).

13 kap. 3 § Samfällighetsandel – styckningslott

3 § Fastighetsbildning enligt 1 § skall om möjligt genomföras så, att fastighet ej kommer att ha andel i samfällighet inom annan kommun. Vid förrättning som föranledes av ändring i den kommunala indelningen får, om hinder eljest icke möter, fastighetsreglering eller avstyckning företagas utan särskild ansökan för att fastighet, som genom indelningsändringen fått andel i samfällighet inom annan kommun, skall skiljas från andelen.

Vid avstyckning från fastighets enskilda mark skall som styckningslott avskiljas den del vars ägovidd är minst, om ej särskilda förhållanden föranleder annat.

13.3.1 Andel i samfällighet

Det är önskvärt att man i allmänhet undviker att låta fastighet ha andel i samfällighet i annan kommun. Å andra sidan kan förekomsten av sådana delaktighetsförhållandena inte helt uteslutas (prop. 1969:128 s. B 768). Detta gäller t.ex. fastighets andel i häradsallmänning i annan kommun. När fastighetsindelningen ändras på grund av bestämmelserna i 13 kap. 1 §, bör man alltså inte tillskapa ett samfällighetsband över kommungränsen. När avsteg från huvudprincipen att undvika samfällighetssamband ska tillåtas, får avgöras efter en bedömning av förhållandena i det enskilda fallet.

I de fall fastighet inte berörs av indelningsändringen på annat sätt än att samfällighet, vari fastigheten äger del, blivit hänförd till annan kommun eller det omvända förhållandet har LM möjlighet att utan ansökan företa fastighetsreglering eller i undantagsfall avstyckning för att bryta samfällighetssambandet.

De till skydd för allmänna och enskilda intressen uppställda fastighetsbildningsvillkoren, dvs. de allmänna fastighetsbildningsvillkoren i 3 kap. och regleringsvillkoren i 5 kap., ska vara uppfyllda. Villkoren i 3 kap. torde endast undantagsvis leda till att andelsfastighet bildas (prop. 1969:128 s. B773 f.)

13.3.2 Styckningslott – stamfastighet

Väljer man avstyckning för att anpassa en fastighet vars enskilda mark skärs av kommungräns efter kommunindelningen uppkommer frågan vilken av de på var sin sida om kommungränsen belägna delarna som ska utgöra styckningslott och vilken som ska vara stamfastighet. Som styckningslott ska avskiljas den del vars ägovidd är minst, om inte särskilda förhållanden föranleder annat (13 kap. 3 § andra stycket).

Det kan tänkas fall, då det kan vara av viss betydelse för ägaren att stamfastigheten, som kanske har byggnad, blir liggande på viss sida om kommungränsen. LM bör därför överlägga med ägaren i frågan. Det kan vidare tänkas att det förorsakar mindre kostnad att avstycka den del vars ägovidd är störst. Genom att särskilda förhållanden ska kunna föranleda avsteg från huvudregeln i 13 kap. 3 § andra stycket, kan kostnaderna och fastighetsägarens önskemål beaktas (prop. 1969:128 s. B 773).

13 kap. 4 § Underrättelse till kommunerna

4 § Lantmäterimyndigheten skall underrätta kommunerna om förrättning enligt detta kapitel. Lag (1995:1394).

Kommun är inte sakägare vid förrättning enligt 13 kap. men LM ska enligt 13 kap. 4 § underrätta respektive kommun om sådan förrättning. Genom underrättelsen ska kommunerna få kännedom om att en anpassning av fastighetsindelningen efter kommungränsen är under prövning och om vilken LM som handlägger ärendet så att kommunerna kan framföra eventuella synpunkter på handläggningen.

Underrättelse som avses i 13 kap. 4 § bör tillställas kommunen i ett sådant skede av förrättningshandläggningen att det finns möjlighet att beakta önskemål från de olika kommunernas sida. Meddelande om tid och plats för förrättningsammansammanträde behöver inte sändas till kommunerna (prop. 1969:128 s. B774 f.).

13 kap. 5 § Förrättningskostnader

5 § Kostnaderna för åtgärd som sker med anledning av bestämmelserna i detta kapitel får ej påföras sakägare. Ägare av fastighet som delas eller ändras skall kostnadsfritt få utdrag av förrättningskarta, om sådan upprättas.

Ersättning till syssloman bestämmes i fall som här avses alltid av lantmäterimyndigheten. *Lag (1995:1394).*

13.5.1 Det allmänna betalar

Sakägare får inte belastas med kostnader för åtgärder som avser anpassning av fastighetsindelningen till kommungräns (13 kap. 5 § första stycket första meningen). Sådana kostnader ska betalas av staten, kommunerna eller endera av kommunerna alltefter vad regeringen, Kammarkollegiet eller Lst bestämt i beslutet om indelningsändringen. Under denna regel faller även nödvändiga fastighetsbestämningar liksom legalisering, som utgör ett medel att få överensstämmelse med kommunindelningen. Detta torde också gälla klyvning.

Ägare till fastighet som delas eller ändras har rätt att utan kostnad få kopia av förrättningskarta och beskrivning i de delar dennes fastighet berörs (13 kap. 5 § första stycket *andra meningen*).

I de fall annan fastighetsbildningsåtgärd utförs gemensamt med åtgärder enligt 13 kap. ska kostnadsansvaret bedömas enligt 2 kap. 6 §, dvs. dessa ska fördelas efter vad som är skäligt (prop. 1969:128 s. B 776).

13.5.2 Ersättning till syssloman

Förordnas syssloman bestämmer enligt 13 kap. 5 § andra stycket LM alltid om ersättningen till denne i motsats till bestämmelsen i 4 kap. 36 § fjärde stycket, som innebär att LM bestämmer ersättningen endast i det fall överenskommelse inte kan träffas.

FEMTE AVDELNINGEN - FASTIGHETSBESTÄMNING OCH SÄRSKILD GRÄNSUTMÄRKNING (14 KAP.)

14 KAP. FASTIGHETSBESTÄMNING OCH SÄRSKILD GRÄNSUTMÄRKNING

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 10, 32, 777–789, prop. 1985/86:90 s. 155, 156,
prop. 2000/01:138 s. 52–54

Kapitlets innehåll och disposition

I 14 kap. finns bestämmelser om fastighetsbestämning och om särskild gränsutmärkning. Kapitlet utgör det enda kapitlet i en särskild avdelning – femte avdelningen – i FBL, som är fristående från lagens bestämmelser om fastighetsbildning. Vissa bestämmelser som gäller för fastighetsbildning ska tillämpas vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning på grund av hänvisningar i 14 kap. Sådana hänvisningar finns i 14 kap. 2, 7 och 9 §§ till ett antal bestämmelser i 4 kap. Dessutom finns hänvisningar i 14 kap. 13 och 14 §§ till 2 kap. 6 § och 13 kap. 5 §. Vissa inledande bestämmelser i 1 kap. gäller också såväl fastighetsbildning som fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning.

Kapitlet reglerar processuella frågor som vad som kan bli föremål för fastighetsbestämning, vem som har initiativrätt, hur handläggningen går till och hur kostnaderna ska fördelas. Materiella regler för att komma till ett avgörande i de frågor som är föremål för bestämning saknas i FBL. Sådana återfinns huvudsakligen i JB och JP, se nedan.

I 14 kap. 1 § regleras vilka frågor som en fastighetsbestämning kan omfatta och i 14 kap. 1 a–b §§ finns bestämmelser om olika initiativmöjligheter till fastighetsbestämning.

Handläggningen av fastighetsbestämning regleras i 14 kap. 2 §. Bestämmelser om LM:s utredningsskyldighet och om att LM ska klargöra bestämningens omfattning för sakägarna finns i 14 kap. 3 §.

Fråga som har tagits upp vid fastighetsbestämning avgörs enligt 14 kap. 4 § av LM genom ett fastighetsbestämningsbeslut.

Överenskommelse om gränssträckning kan ske enligt 14 kap. 5 §. LM:s möjligheter till jämkning av gräns regleras i 14 kap. 6 § och i 14 kap. 7 § finns bestämmelser om utstakning och utmärkning av gräns m.m.

Handlingarna i förrättningen ska enligt 14 kap. 8 § hållas tillgängliga hos LM, när beslut har meddelats som får överklagas särskilt (preliminärfråga). I 14 kap. 9 § finns bestämmelser om avslutningsbeslut, varvid i huvudsak hänvisas till 4 kap. 29 §.

I 14 kap. 10–14 §§ regleras hur kostnaderna för förrättningen ska fördelas.

I 14 kap. 15–16 §§ finns bestämmelser om särskild gränsutmärkning.

Fastighetsbestämningsinstitutet

Syftet med fastighetsbestämning är att få till stånd ett för framtiden *bindande* avgörande i vissa frågor om fastighetsindelningen, servitut och ledningsrätt, fastighetstillhörighet och gemensamhetsanläggningar. Fastighetsbestämningsfråga kan tas upp till prövning vid förrättning såväl när frågan aktualiseras i samband med fastighetsbildning som i annat sammanhang.

Flera av de frågor som kan avgöras vid fastighetsbestämning kan också prövas genom fastställelsetalan i TR, se [14.1.1 Frågor som kan bestämmas](#).

Vissa regler i RB är också tillämpliga vid fastighetsbestämning. Detta beror på att fastighetsbestämning ligger nära *fastställelsetalan* vid allmän domstol. Bl.a. ska reglerna om *lis pendens* (13 kap. 6 § RB) och *res judicata* (17 kap. 11 § tredje stycket RB) tillämpas (prop. 1969:128 del B s. 792–793. och 799, se även [14.1.1 Frågor som kan bestämmas](#) och [4.10.2 Annan avvisningsgrund](#)).

Dessutom är RB:s bestämmelser om extraordinära rättsmedel – resning, klagan över domvilla och återställande av försutten tid – tillämpliga, se [Handbok Rättelse och ändring 4. Extraordinära rättsmedel enligt RB](#).

Särskild gränsutmärkning

Institutet särskild gränsutmärkning infördes genom en reform den 1 januari 2010. Samtidigt upphävdes den tidigare gällande ordningen med återställande av gränsmärke. Skälet till reformen var att det uppfattades som ett problem med den stora mängden återutsatta gränsmärken, vilka inte har någon rättsverkan samtidigt som det ofta inte är möjligt att i naturen särskilja sådana gränsmärken från sådana som har tillkommit vid den ursprungliga förrättningen.

Genom särskild gränsutmärkning får utmärkningen rättsverkan. Dessutom kan en sådan utmärkning ske för helt nya gränspunkter i en känd gränslinje och för tidigare omarkerade gränspunkter.

Materiella rättsregler

Ett fastighetsbestämningsbeslut ska grundas på resultatet av tidigare fastighetsbildningsåtgärder och på andra äldre avgöranden rörande den fasta egendomens indelning och de till denna egendom knutna rättigheterna av servitutskaraktär (prop. 1969:128 del B s. 806–807). Det framhålls också att LM ytterst har att tillämpa de materiella rättsregler beträffande fastigheternas omfattning och innehåll som kommit till uttryck i annan lagstiftning, t.ex. JB, eller som ändå anses gälla. Nedan redogörs för vissa bestämmelser, som har betydelse vid fastighetsbestämning.

Fastighetsgränser

Materiella regler om fastighetsgränser återfinns huvudsakligen i 1 kap. JB, se [Handbok JB 1. Fastighet och dess gränser](#).

Gräns mot allmänt vattenområde regleras i lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde, se [Handbok JB 1.2 Gräns mot allmänt vattenområde](#).

Lagligen bestämda fastighetsgränser regleras i 1 kap. 3 § JB, se [Handbok JB 1.3 Lagligen bestämd gräns](#).

En huvudregel om gränser som inte blivit lagligen bestämda återfinns i 1 kap. 4 § första stycket JB. Gränser som tillkommit genom tvångsförvärv omfattas av ett undantag i 1 kap. 4 § andra stycket JB, se [Handbok JB 1.4 Ej lagligen bestämd gräns](#). Gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord för JB:s ikraftträdande, t.ex. genom avsöndring eller sämjedelning, regleras i 17 § JP, se [Handbok JB 17 § JP Fastighetsgräns genom överlåtelse innan nya JB](#). Att gräns kan ha fått annan sträckning genom sämjeägartbyte framgår av 18 § JP, se [Handbok JB 18 § JP Fastighetsgräns som oklandrat hävdats](#).

Gräns i enskilt vattenområde som inte kan bestämmas enligt 1 kap. 3 eller 4 §§ JB bestäms i stället enligt 1 kap. 5 § JB, se [Handbok JB 1.5 Gräns i vattenområde](#).

Vatten och fiske

Materiella rättsregler om vatten och fiske återfinns idag i bl.a. 1 kap. 5 § JB, 10 § JP, 1 kap. 4 § FBL, 2 kap. 3 § FBL och 10 § FBLP. Dessa har många äldre motsvarigheter.

Frågan om en fastighet som tillkommit genom fastighetsbildning äger vatten eller har rätt till fiske blir ofta en fråga om tillämpning av 1 kap. 5 § JB eller dess äldre motsvarighet. I rättspraxis har en presumptionsregel utformats. Denna beskrivs ingående i [Handbok JB 1.5 Gräns i vattenområde](#).

Frågan om en fastighet som tillkommit genom avsöndring eller annan sämjedelning äger vatten eller har rätt till fiske är främst en fråga om tolkning av överlåtelsehandlingen. Även beträffande denna fråga finns omfattande rättspraxis, se [Handbok JB 17 § JP Fastighetsgräns genom överlåtelse innan nya JB](#).

Frågor om vattentillhörighet och fiske behandlas dessutom utförligt bl.a. i LMV-rapport 1983:8 *Rätten till vatten och fiske*.

Urminnes hävd

Fastighetsbestämning kan avse förhållanden grundade på urminnes hävd. Institutet urminnes hävd beskrevs i 15 kap. ÄJB men existerade redan före 1734 års lag. Institutet är avvecklat sedan införandet av JB år 1972. Det innebär att inga nya rättigheter kan uppkomma med stöd av urminnes hävd. Däremot gäller enligt 6 § JP att den rätt som före JB:s ikraftträdande har tillkommit någon på grund av urminnes hävd inte inskränks genom balkens ikraftträdande. En rättighet grundad på urminnes hävd måste alltså ha tillkommit före 1 januari 1972. För en utförligare redogörelse för institutet, dess tillämplighet på olika frågor och olika slags rättigheter, samt rättsfall, se [Handbok JB, 6 § JP Urminnes hävd](#).

Servitut

De materiella rättsreglerna för servitut återfinns i 14 kap. JB och 7 kap. FBL. För grundläggande egenskaper hos servitut, se [Handbok JB 14. Servitut](#). För servitutsrekvisiten, se [Handbok JB 14.1 Servitutsrekvisiten](#). För servitut tillkomna genom fastighetsbildning, se även 7 kap. Särskilt om servitut m.m..

Ledningsrätt

De materiella reglerna rörande ledningsrätt återfinns i LL. Fastighetsbestämning av en ledningsrätt innebär i första hand en tolkning av ledningsbeslutet, se [Handbok LL 22 § Ledningsbeslut](#).

Fastighetstillbehör

De materiella rättsreglerna för tillbehör till fastighet återfinns i 2 kap. JB, se [Handbok JB 2. Tillbehör till fastighet](#). Det är endast omedelbara fastighetstillbehör som kan bli föremål för fastighetsbestämning.

Gemensamhetsanläggningar

De materiella reglerna rörande gemensamhetsanläggningar återfinns i AL, och beträffande vägsamfälligheter och vägföreningar i EVL och dess föregångare. Fastighetsbestämning av en gemensamhetsanläggnings omfattning innebär i första hand en tolkning av anläggningsbeslutet, se [Handbok AL 24 § Anläggningsbeslut](#).

14 kap. 1 § Föremål för fastighetsbestämning

1 § Lantmäterimyndigheten får genom fastighetsbestämning pröva frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har,
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken, och
4. vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

I fråga om servitut för vattenverksamhet som har tillkommit med stöd av miljöbalken eller motsvarande äldre lagstiftning får fastighetsbestämning enligt första stycket endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser. Lag (2009:562).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 789–800, prop. 1973:157 s. 167, prop. 1973:160 s. 482, prop. 2008/09:177 s. 37–40, 43, 44, LMV-rapport 2007:3 s. 50–54, 58, 59.

14.1.1 Frågor som kan bestämmas

I 14 kap. 1 § *första stycket* klargörs vilka frågor som LM kan pröva genom fastighetsbestämning.

En grundläggande förutsättning för att fastighetsbestämning ska kunna genomföras är att den fråga som är föremål för prövning är *oklar*. Någon prövning av redan klara förhållanden kan inte ske, se [14.1a.2 Frågor som saknar betydelse får inte bestämmas](#). Om någon av de i 14 kap. 1 § uppräknade frågorna är oklara så kan de avgöras genom fastighetsbestämning. Rättsverkningarna av ett fastighetsbestämningsbeslut och vem som berörs av det behandlas i [14.2 Handläggning](#) och [14.4 Fastighetsbestämningsbeslut](#).

Anm.

Hur till exempel en gräns tillkommit kan i sig inte motivera en bestämning. Det räcker alltså inte att konstatera att en viss gräns inte är lagligen bestämd, tillkommen genom avsöndring eller liknande, för att den ska kunna bestämmas.

Om en gräns tillkommit genom tvångsförvärv (1 kap. 4 § andra stycket JB) eller avsöndring (17 § JP) ska gränsens sträckning bedömas *med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter*. Detta betyder att den rätta sträckningen av sådan gräns sällan är klar, även om det finns en karta eller markeringar (jfr lagligen bestämd gräns, 1 kap. 3 § JB). Om gränsen är lagligen bestämd eller inte har alltså betydelse för vad som är dess rätta sträckning. Detta är i sin tur avgörande för bedömningen av om gränsen är oklar eller inte. Skälet för en bestämning i sådana fall är dock fortfarande att gränsens rätta sträckning är oklar.

Även om det torde vara ovanligt så kan den rätta sträckningen av en gräns vara klar, även om den inte är lagligen bestämd. Så kan till exempel vara fallet om det finns en avsöndringskarta som är detaljerad och markeringarna från avsöndringen har återfunnits, och markeringarna stämmer överens med avsöndringskartan. Detta förutsätter emellertid även att hävd i form av staket, murar, häckar etc. inte heller avviker från markeringarna och avsöndringskartan. Om gränsen därmed är klar, går den inte att bestämma.

Syftet med fastighetsbestämning är att få till stånd ett för framtiden *bindande* avgörande i vissa frågor om fastighetsindelningen, servitut och ledningsrätt, fastighetstillbehör och gemensamhetsanläggningar (prop. 1969:128 del B s. 777). Ett fastighetsbestämningsbeslut klargör således

befintliga förhållanden och frånsatt de undantagsfall som behandlas i 14 kap. 5 och 6 §§ leder en fastighetsbestämning inte till någon ändring av fastighetsindelningen. Att befintliga förhållanden, som tidigare varit oklara, bestäms leder dock ofta till en ändring av *vad som finns registrerat i fastighetsregistret*.

Om sakägarna haft en annan uppfattning om befintliga förhållanden än vad LM kommer fram till i sin prövning kan de felaktigt uppfatta LM:s beslut som en ändring av fastighetsindelningen. Det är därför av stor vikt att LM förklarar vad fastighetsbestämningsbeslutet innebär och tydligt redogör för den utredning som LM grundar beslutet på, se [14 kap. 3 § Utredning m.m.](#)

Vid fastighetsbestämning gäller principen om *res judicata* (prop. 1969:128 del B s. 793 och 799). *Res judicata* innebär att en fråga som blivit rättskraftigt avgjord inte kan prövas igen (se 17 kap. 11 § tredje stycket RB). Sträckningen av till exempel en lagligen bestämd gräns kan ha blivit rättskraftigt avgjord (gränsen bildats) genom en avstyckning. Om gränsen därefter blivit oklar, kan fastighetsbestämning emellertid fortfarande ske utan hinder av *res judicata*. Det som LM prövar i sådana fall är i strikt mening inte den en gång avgjorda frågan utan genom prövningen fastslås i stället enbart vad det tidigare avgörandet haft för innebörd (SOU 1963:68 s. 662). Annorlunda uttryckt så prövar LM vid fastighetsbestämning inte var till exempel en gräns ska dras, utan var det tidigare beslutet innebär att gränsen går. Detta gäller även frågor som tidigare varit föremål för fastighetsbestämning eller motsvarande äldre åtgärder. *Under förutsättning att frågan är oklar*, till exempel på så sätt att en gräns inte längre kan återskapas, så hindrar *res judicata* därför inte att fastighetsbestämning sker. I avsnitt 14.1a.2 [Frågor som saknar betydelse får inte bestämmas](#) behandlas de situationer då *res judicata* hindrar fastighetsbestämning.

Anm.

Ett för framtiden *bindande* avgörande i vissa frågor om fastighetsindelningen, servitut och ledningsrätt, fastighetstillbehör och gemensamhetsanläggningar kan åstadkommas på två olika sätt. Antingen genom fastighetsbestämning enligt FBL eller genom fastställsetalan vid allmän domstol enligt 13 kap. 2 § RB. Talan om fastställsetala ska väckas vid *fastighetsforum*, som enligt 10 kap. 10 § första stycket RB är TR i den ort där fastigheten är belägen, alltså inte MMD. Sådan domstol är behörig att som *tvistemål* efter stämning ta upp både sådana frågor som kan avgöras genom fastighetsbestämning och andra frågor om äganderätt.

Syftet med att tillåta två alternativa vägar att avgöra samma frågor var att vinna vissa processekonomiska fördelar (prop. 1969:128 del B s. 792). Se [14.1a.2 Frågor som saknar betydelse får inte bestämmas](#) och [14.2.1 Handläggningsregler](#) för en närmare beskrivning av hur de parallella instituten påverkar varandra. Om en fråga angående fastighetsindelningens beskaffenhet har väckts som fastighetsbestämning, är det inte möjligt att genom underställning flytta handläggningen till domstol.

Fastighetsindelningens beskaffenhet

Föremål för fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket *punkt 1* är hur fastighetsindelningen är beskaffad.

Genom fastighetsbestämning kan avgöras inte bara *gränsfrågor* utan överhuvud taget frågor om hur *fastighetsindelningen är beskaffad*. Det betyder att LM vid fastighetsbestämning kan pröva så kallade *parcelltvister*;

det vill säga tvister som gäller ett helt ägoområdes fastighetstillhörighet. Även en tvist om huruvida ett område utgör en fastighet eller en samfällighet ingår i begreppet fastighetsindelningens beskaffenhet och kan således prövas vid fastighetsbestämning. Detsamma gäller fråga såväl om förekomsten av en samfällighet som om vilka fastigheter som har andel i en samfällighet och om andelstalens storlek. Det sagda gäller inte bara mark utan även fristående fiske, se [1.4 Fristående fiske](#) (prop. 1969:128 del B s. 790).

Gräns mot *allmänt vattenområde* kan fastighetsbestämmas. Omfattningen av allmänt vattenområde kan också påverkas av annan fastighetsbestämning än sådan som avser gräns (jämför 2 § 2 och 3 § lagen om gräns mot allmänt vattenområde, som återges i [Handbok JB 1.2 Gräns mot allmänt vattenområde](#)). Ett avgörande som rör omfattningen av allmänt vattenområde har *begränsad rättskraft* med hänsyn till att omfattningen av sådant vattenområde kan ändras genom förskjutning av stranden, se [14.4.2 Allmänt vattenområde](#).

Vem som äger en fastighet samt gränser mellan sämjelotter inom sämjedelad fastighet kan inte bestämmas, se rubrikerna nedan.

Ledningsrätt och servitut

Föremål för fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket *punkt 2* är huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har. *Avtalsservitut* får enligt 14 kap. 1 a § tredje stycket enbart bestämmas på officialinitiativ.

Beståndet och omfånget av en ledningsrätt kan prövas genom fastighetsbestämning. Alla slags *befogenheter* som ingår i ledningsrätten kan prövas (prop. 1973:157 s. 121).

Alla slag av rättigheter och förpliktelser som ingår i ett servitut kan prövas vid fastighetsbestämning. Exempelvis kan avgöras om servitut föreligger eller inte. Även ett servituts omfattning med avseende på till exempel avgränsning på marken, fastighetstillhörighet och tidsbegränsning vid avtalsservitut kan bli föremål för prövning (prop. 1969:128 del B s. 795 och 798).

Ett fastighetsbestämningsbeslut klargör befintliga förhållanden och frånsett de undantagsfall som behandlas i 14 kap. 5 och 6 §§ leder en fastighetsbestämning *inte* till någon ändring av befintliga förhållanden. Fastighetsbestämning kan således inte användas för att ändra ett olokaliserat servitut så att det blir lokaliserat (prop. 1969:128 del B s. 807). På grund av servitutsformuleringen och andra omständigheter kan det emellertid vara oklart om servitutet är lokaliserat eller inte. I ett sådant fall ligger det i sakens natur att det också kan finnas vissa omständigheter som indikerar att servitutet är lokaliserat och andra som indikerar motsatsen. En sådan oklarhet kan bestämmas och att LM genom fastighetsbestämning prövar frågan och avgör om servitutet är lokaliserat eller inte är alltså ingen ändring av befintliga förhållanden. Se även [7 kap. Särskilt om servitut m.m.](#).

Rättsfall: Officialservituts sträckning och bredd

MÖD, 2023-03-30, F 12572-21. LM beslutade om fastighetsbestämning dels av sträckningen för officialservitut för väg, dels beträffande servitutsområdets bredd. LM:s beslut om sträckningen överensstämde med

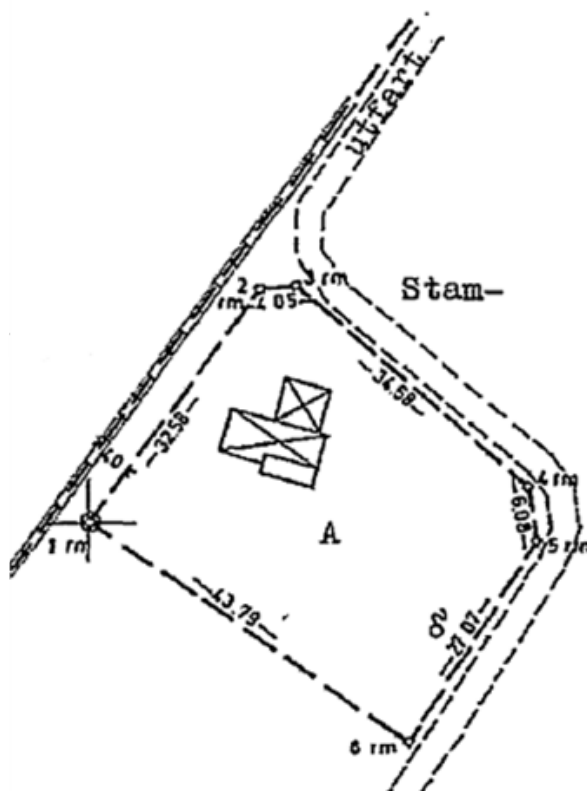
befintlig vägsträckning. Belastad fastighets ägare överklagade och hävdade att servitutsvägen hade bestämts i nytt läge, närmare tomtplatsen, samt att angivande av vägbredd var en utvidgning av servitutsbefogenheten. Vidare anfördes att klagandens fastighet överhuvudtaget inte var belastad av servitutet. MÖD konstaterade att det är något oklart när vägen i sin helhet anlagts, och därmed lokaliserats. På de äldre förrättningskartorna har vägen endast redovisats schematiskt eller inte visats sammanhängande. Den av LM bestämda sträckningen överensstämmer i huvudsak med redovisningen på 1958 års ekonomiska karta. Enligt MÖD ger den ekonomiska kartan tillräckligt stöd för att vägen haft samma sträckning sedan i vart fall 1958 och det mesta talar för att vägen varit delvis olokaliserad till någon gång mellan 1942 och 1958 när den nuvarande vägen anlades. Det äldre kartmaterialet ger för handen att den bestämda sträckningen inte är frågan om något nytt läge. MÖD fastställde LM:s beslut.

Rättsfall: Ogiltigförklaring av avtalsservitut

Svea HovR, 2022-09-30, T 12826-20. Om servitutsrekvisiten i 14 kap. 1 § JB inte var uppfyllda vid servitutsavtalets ingående leder avtalet inte till något servitut. Ett servitut kan även vara ogiltigt om det med anledning av omständigheterna vid tillkomsten skulle strida mot tro och heder att det görs gällande (33 § avtalslagen) eller om det rör sig om ett så kallat skenavtal (34 § avtalslagen). Ett avtalsvillkor får även jämkas eller lämnas utan avseende om det är oskäligt med hänsyn till avtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (36 § avtalslagen). HovR konstaterade att servitutetsrekvisiten var uppfyllda. Inte heller är servitutsavtalet ogiltigt vid en tillämpning av avtalslagens bestämmelser. Överklagandet avslogs.

Rättsfall: Servituts utövningsområde

MÖD, 2020-06-01, F 1148-19. Fastighetsbestämning av officialservitut som gav rätt att för utfart nyttja från området mot nordost ledande befintlig väg, se karta. MÖD ansåg att det vid en bedömning utifrån servitutets ordalydelse och förrättningskartan låg närmast tillhands att tolka servitutets utövningsområde på så sätt att det endast avser en utfart åt nordost på befintlig väg från den härskande fastighetens norra del. Domstolen ifrågasatte inte att tömning av trekammarbrunn på den härskande fastigheten skulle underlättas genom att nyttja vägen ned den härskande fastighetens sydöstra hörn. Utredningen har dock inte visat att behovet av avloppsanläggning fanns eller beaktats när servitutet bildades. MÖD ansåg därför att servitutet enbart avsåg utfart åt nordost på befintlig väg från den härskande fastighetens norra del.



Rättsfall: Lokaliserat eller olokaliserat servitut?

MÖD, 2019-06-20, F 7343-18 (MÖD 2019:9). Fråga om servitut för båtplats är lokaliserat eller inte. MÖD konstaterade att innebörden av en servitutsupplåtelse bestäms i första hand av dess ordalydelse. Vid tolkning av servitutets närmare innebörd kan även andra omständigheter beaktas. Servitutets ordalydelse, "...rätt till båt- och badplats å gården tillhörig mark", tyder på att servitutet är olokaliserat. Vid tillkomsten 1943 fanns emellertid endast en sådan plats. Den hade använts under lång tid dessförinnan och finns kvar idag. Upplåtelsen måste därför ha avsett denna plats. Servitutet är därför lokaliserat.

Rättsfall: Olokaliserat servitut kan inte ändras till att bli lokaliserat genom fastighetsbestämning

HovR Ö Norrl, 1991-02-21, UÖ 1036 (Lm ref 91:5). LM hade fastighetsbestämt ett servitut. FD ansåg att servitutet var att betrakta som olokaliserat. Ett olokaliserat servitut kan inte lokaliseras genom fastighetsbestämning, för detta krävs i stället en fastighetsreglering. En sakägare hade hos LM yrkat på fastighetsreglering. Fastighetsbestämningsbeslutet undanröjdes och förrättningen återförvisades. HovR avslog överklagandet.

Rättsfall: Färdselservitut för skogsuttag

HovR V Sv, 1983-03-18, UÖ 6 (Lm ref 83:24). Vid laga skifte år 1866 hade genom överenskommelse bestämts att delägarna skulle ha rätt till s.k. allmänt färdelservitut. Sedan ett skifte bebyggt med boningshus och ekonomibyggnader har utfartsväg tagits över bl.a. en angränsande fastighets tomt. Servitutet ansågs inte medföra rätt att använda vägen som gick över både avrösningsjord och inrösningsjord. Färdselservitutet ansågs inte innebära rätt att använda väg som utfart från boningshus.

Fastighetstillbehör

LM kan, enligt 14 kap. 1 § första stycket *punkt 3*, genom fastighetsbestämning pröva om byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet (utgör fastighetstillbehör) enligt 2 kap. 1 § JB.

Det kan i samband med en förrättning avseende överföring eller frigörande av fastighetstillbehör bli aktuellt att fastighetsbestämma huruvida en byggnad eller annan anläggning är tillbehör till den tjänande fastigheten, den härskande fastigheten eller är lös egendom. Det kan även vid andra åtgärder finnas behov av att klarlägga huruvida en byggnad eller annan anläggning är fastighetstillbehör. Ett exempel på detta är vid klyvning av en fastighet. Frågan om en byggnads karaktär av fast eller lös egendom kan då ha betydelse för såväl lottläggningen enligt 11 kap. 7 § FBL som för likvidvärderingen till grund för beslut om ersättning enligt 11 kap. 8 § FBL.

Fastighetsbestämning för att fastställa vad som är fastighetstillbehör kan komma i fråga enbart när det gäller sådana föremål som LM har möjlighet att överföra respektive frigöra, det vill säga byggnader och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk med vissa undantag. Sådana fastighetstillbehör kallas *omedelbara* eller *allmänna* tillbehör. Vid en sådan prövning kan det bli nödvändigt att bedöma vem som är ägare till det aktuella föremålet som ett led i att avgöra om föremålet är ett fastighetstillbehör eller inte. Detta ställningstagande får emellertid inte rättskraft. Myndighetens *beslut* ska inte vara något ställningstagande i själva ägandefrågan utan endast innehålla ett uttalande om det aktuella föremålet enligt 2 kap. 1 § JB hör till en viss fastighet eller inte.

Om myndigheten finner att föremålet utgör lös egendom eller att det har karaktär av byggnadstillbehör, ska myndigheten endast konstatera att det inte hör till fastigheten enligt 2 kap. 1 § JB. Vem som är ägare till lös egendom och huruvida något är byggnadstillbehör får LM inte ta ställning till, se nedan under rubriken *Byggnadstillbehör och äganderätten till lös egendom*.

Avtalsservitut får enligt 14 kap. 1 a § tredje stycket inte bestämmas efter ansökan, utan enbart på officialinitiativ. När det gäller en tillbehörsfråga som hänger samman med innebörden av ett sådant servitutsförhållande blir följderna att inte heller frågan om tillbehör då kan prövas efter ansökan, utan enbart på officialinitiativ.

Gemensamhetsanläggning

Enligt 14 kap. 1 § första stycket *punkt 4* får fastighetsbestämning ske för att pröva frågor om omfattningen av en gemensamhetsanläggning. Det innebär att LM kan avgöra oklarheter rörande den närmare innebörden av ett anläggningsbeslut enligt AL eller motsvarande äldre bestämmelser, det vill säga LGA och EVL och motsvarande äldre bestämmelser.

Ett exempel på en oklarhet som kan bestämmas är att anläggningssamfälligheten och ägaren av den fastighet som upplåter utrymme för anläggningen har olika uppfattningar om hur stor del av fastigheten som upplåtelsen omfattar. Även om omfattningen av en gemensamhetsanläggning är ett vidare begrepp än omfånget av ett servitut (jämför första stycket 2), kan den praxis som har vuxit fram i fråga om fastighetsbestämning av servitut i tillämpliga delar tjäna till ledning även här.

En annan situation där omfattningen av en gemensamhetsanläggning kan vara oklar är då delägarna i gemensamhetsanläggningen är oense inbördes

om innebörden av en fråga som regleras i anläggningsbeslutet, till exempel om en viss anläggning ingår i gemensamhetsanläggningen eller inte. Ett exempel på detta kan vara i vilken punkt en va-anläggning övergår från att vara enskild till att vara gemensam. Vidare kan ett anläggningsbeslut lämna utrymme för något olika utföranden över tid så länge anläggningssamfälligheten håller sig inom det upplåtta utrymmet och de befogenheter som följer av beslutet. Även frågor av detta slag kan klargöras genom fastighetsbestämning.

I ett anläggningsbeslut ska bland annat gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt anges. Genom fastighetsbestämning kan således klargöras vilket ändamål en gemensamhetsanläggning har.

Fastighetsbestämning kan inte användas för att avgöra om en viss förvaltningsåtgärd är förenlig med en gemensamhetsanläggnings ändamål och inte heller för att avgöra frågor om en fastighets andelstal i en gemensamhetsanläggning, se rubriken *Vissa frågor om gemensamhetsanläggningar* nedan.

I 14 kap. 1 b § finns bestämmelser om rätten för en samfällighetsförening att ansöka om fastighetsbestämning rörande en gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar.

Rättigheter som har upplåtits enligt 49–52 §§ AL eller motsvarande äldre bestämmelser – till exempel rätt att bygga väg över annans fastighet eller att använda annans väg – är att betrakta som servitut och kan således fastighetsbestämmas enligt bestämmelserna i 14 kap. 1 § första stycket 2.

Rättsfall: Anläggningsbeslutets lydelse i första hand, men andra omständigheter kan också behöva beaktas

MÖD, 2020-11-25, F 9463-19. Fråga om en gemensamhetsanläggning, vars ändamål var parkering, förutom ytskiktet omfattade även tätskiktet. MÖD konstaterade att anläggningens omfattning i första hand bör bestämmas av lydelsen i det beslut varigenom den bildades. I den mån lydelsen inte är tydlig kan det dock vara nödvändigt att beakta även andra omständigheter (jämför rättsfallet NJA 2018 s. 200). MÖD ansåg inte att anläggningsbeslutets lydelse, vare sig i sig självt eller läst tillsammans med ritningar och andra bilagor, gav något tydligt svar på om tätskikt omfattas av anläggningen eller inte. Utifrån anläggningens funktion och skötselbehov samt att deltagande fastigheter svarat för anläggningens byggande ansåg dock MÖD att såväl tätskiktet som ytskiktet skulle omfattas av gemensamhetsanläggningen.

Rättsfall: Anläggningsbeslutet lydelse och tillkomst avgörande för omfattningen

MÖD, 2017-02-20, F 5230-16 (Lm ref 17:1). Fråga om ett anläggningsbeslut som bland annat innehöll formuleringen ”yttre underhåll av tak (yttre takbeläggningssmaterial med fästanordningar samt skorstenar)” innefattade även bärande delar av taket, såsom takstolar. Formuleringen i anläggningsbeslutet tillkom genom en omprövning 1981. Vid omprövningen 1981 förklarade förrättningslantmätaren vid sammanträde att yttre underhåll av tak får anses omfatta underhåll av (och byte av om så erfordras) takplåten men inte de bärande delarna (takstolar m.m.). MÖD ansåg att det yttre underhållets omfattning var tydligt beskrivet i ärendet från 1981. Bärande delar, som takstolar m.m., faller därför utanför omfattningen av gemensamhetsanläggningen.

Frågor som inte kan bestämmas

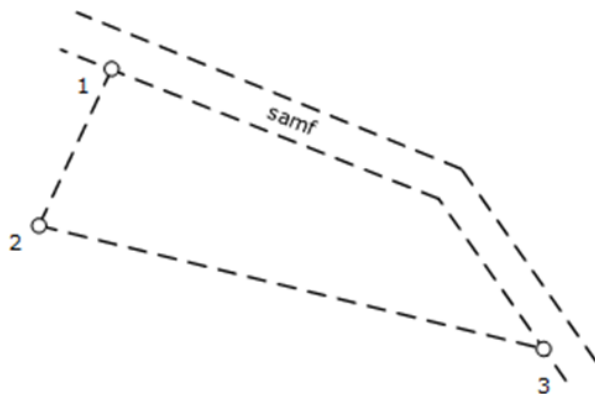
Ett fastighetsbestämningsbeslut klargör befintliga förhållanden och frånsett de undantagsfall som behandlas i 14 kap. 5 och 6 §§ leder en fastighetsbestämning *inte* till någon ändring av befintliga förhållanden. Fastighetsbestämning kan således inte användas för att till exempel lokalisera en rättighet som till sin natur är olokaliserad. Som redogörs för i inledningen till 14.1.1 kan redan klara förhållanden inte heller bestämmas. Därutöver kan nedanstående frågor inte bestämmas, oavsett om de är oklara eller inte.

Läget av en punkt

En linje definieras alltid av två punkter. För att definiera en gräns krävs således minst två punkter. Någon fastighetsbestämning av enbart *en* punkt är därför inte möjligt. En fastighets hörnpunkt, eller någon annan brytpunkt på gränsen, kan alltså inte bestämmas med mindre än att man samtidigt bestämmer hur fastighetens gräns går till och från punkten.

Rättsfall: Bestämning av en gränslinje innebär inte att dess ändpunkter (skärningspunkterna med andra linjer) blir bestämda förrän också dessa linjer bestämts

NJA 1931 B 153. Gränsbestämning och ägostyckning. Gränserna omkring en fastighet bestämdes som ett led i ägostyckning. Fastigheten hade fått sin utformning vid enskifte och gränsade till samfällad väg. Förening träffades om gränssträckning söder om vägen (sträcka 1–2–3 på skissen nedan). Gränsbestämningen avslutades och fastställdes 1928. När ägostyckningen åter togs upp till behandling 1929 påkallades bestämning även av gränserna mot samfälligheten. Denna andra gränsbestämning överklagades och ägodelningsrätten återförvisade förrättningen pga. olikhet mellan utstakningen och enskifteskartan. Utslaget överklagades till HD och klaganden anförde att västra punkten (1) av landsvägens begränsningslinje blivit bestämd vid gränsbestämningen 1928 och var bindande för den senare bestämningen. HD uttalade att den omständighet att nordvästra gränslinjen för området (1–2) blivit lagligen fastställd 1928 inte medförde att linjens ändpunkt i norr (punkt 1, som inte utgjorde skärningspunkt för annan fastställd gränslinje) skulle vara slutligen bestämd. Hinder mötte därför inte att utstaka landsvägen till full bredd enligt enskifteskartans visning. Detta medförde att gränsen mot samfälligheten fick ett läge söder om punkten 1.



Anm.: Avgörandet avsåg en gränsbestämning och avser tiden före FBL. En fastighetsbestämning kan bestämma fler saker än sträckningen av en gräns, nämligen *hur fastighetsindelningen är beskaffad*. Vad gäller definitionen av en gräns saknar detta emellertid betydelse, och en enda punkt kan i regel inte heller säga något om fastighetsindelningens beskaffenhet i övrigt, eftersom en punkt per definition inte har någon utbredning. Att exempelvis bestämma att en viss punkt är belägen inom en viss fastighet säger inget om det oändliga antal punkter som kan ligga på oändligt kort avstånd från den

bestämda. Om det är viktigt att klarlägga att en viss anläggning är belägen inom en fastighet finns möjlighet att bestämma fastighetens gränser, huruvida visst område där anläggningen är belägen hör till fastigheten eller huruvida anläggningen utgör fastighetstillbehör.

Äganderättstvist

Innan fastighetsbildningslagen trädde i kraft behandlades gränsfrågor och äganderättstvister olika utan att man i lag angett hur dessa skulle avgränsas mot varandra (prop. 1969:128 del B s. 779). I samband med att fastighetsbestämningsinstitutet tillkom så undanröjdes dessa oklarheter (prop. 1969:128 del B s. 780 och 787). Gränsbestämning kom därvid att byggas ut till det nya, mer omfattande fastighetsbestämningsinstitutet som tydligt avgränsades till fastighetsindelningsfrågor.

Genom fastighetsbestämning kan frågor om hur fastighetsindelningen är beskaffad avgöras. Utanför detta begrepp faller frågor om vem som äger de aktuella fastigheterna (prop. 1969:128 del B s. 797–798). LM kan alltså genom fastighetsbestämning till exempel avgöra vilken fastighet ett visst område hör till, men *inte* vem eller vilka personer som äger den aktuella fastigheten.

I 16 kap. JB finns bestämmelser om hävd av *äganderätten* till en hel fastighet. Dessa bestämmelser gäller enligt 55 § JP även om lagfart har beviljats före JB:s ikraftträdande. Bestämmelserna om hävd i 16 kap. JB och 55 § JP kan inte åberopas vid fastighetsbestämning, eftersom dessa bestämmelser tar sikte på hävd till fastighetsindivider oberoende av hur dessa är utformade på marken.

Oklarheter gällande äganderätten till fastighet får i stället anhängiggöras vid allmän domstol, eller i förekommande fall hanteras vid lagfartssammanträde enligt 20 kap. 10 § JB eller äganderättsutredning enligt ÄULL.

Sämjedelning

Legalisering enligt ÄULL har till syfte att på ett enkelt sätt skapa överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen genom att privat jorddelning erkänns som fastighetsbildning. När en legaliseringsförrättning har vunnit laga kraft ska sämjelotter och övriga genom privat jorddelning tillkomna enheter registreras, varigenom de blir jämställda med fastigheter. Detta är en förutsättning för att de ska kunna bli föremål för fastighetsbestämning.

Bestämning av gränser mellan sämjelotter inom sämjedelad fastighet är därför inte tillåten. Legalisering av sämjedelningen måste genomföras innan sådana gränser kan bestämmas.

Legala rättigheter

Fastigheter kan ha vissa rättigheter som följer direkt av lag. Exempel på sådana rättigheter finns i 2 kap. 7 § LVV och 1 kap. 6 § JB. Bortsett från att rättigheten följer direkt av lagen och inte är bildad vid förrättning eller tillkommen på grund av avtal är rättighetens existens beroende av omständigheter som inte kan påverkas genom beslut utan följer av naturförhållandena. Sådana rättigheter faller inte under vad som kan prövas genom fastighetsbestämning och förekomsten, omfattningen eller andra frågor rörande sådana rättigheter kan därför *inte* bestämmas.

Nyttjanderätter

Nyttjanderätter saknas i uppräknningen i 14 kap. 1 § och kan således *inte* bestämmas.

Byggnadstillbehör och äganderätten till lös egendom

LM kan genom fastighetsbestämning pröva om byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken eller inte. Om myndigheten finner att föremålet utgör lös egendom eller att det har karaktär av byggnadstillbehör enligt 2 kap. 2 § JB, ska myndigheten endast konstatera att det inte hör till fastigheten enligt 2 kap. 1 § JB. Vem som är ägare till lös egendom får LM inte ta ställning till eftersom det faller utanför vad som kan avgöras genom fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket 3.

En begäran om att LM ska pröva om ett visst föremål utgör byggnadstillbehör ska myndigheten över huvud taget inte ta upp till prövning (prop. 2000/01:138 s. 53).

Vissa frågor om gemensamhetsanläggningar

Genom fastighetsbestämning kan klargöras vilket ändamål en gemensamhetsanläggning har. Frågan i vilken utsträckning en viss förvaltningsåtgärd är förenlig med en gemensamhetsanläggnings ändamål kan emellertid inte prövas genom fastighetsbestämning. Detta är nämligen *inte* en fråga om vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har, utan en fråga om förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. En sådan fråga hanteras enligt SFL, se särskilt 18 och 53 §§ SFL (prop. 2008/09:177 s. 44).

Möjligheten att bestämma omfattningen av en gemensamhetsanläggning tillkom 2010. Det ursprungliga förslaget innefattade möjligheten att kunna bestämma både omfattning av en gemensamhetsanläggning och vilka grunder som gäller för fördelning av kostnaderna i en gemensamhetsanläggning (se LMV-rapport 2007:3, s. 50–52). Förslaget ledde endast till lagstiftning i fråga om omfattningen av en gemensamhetsanläggning. Regeringen och några remissinstanser ansåg inte att grunderna för fördelning av kostnader (det vill säga andelstalen) bör kunna bli föremål för bestämning. Regeringens skäl att inte heller tillåta detta var att ”*det skulle medföra att institutet fastighetsbestämning blir tillämpligt på frågor av en helt annan karaktär än de som idag kan prövas genom fastighetsbestämning*”. Inte heller framhålls behovet som särskilt stort (prop. 2008/09:177 s. 38–40). Frågor om en fastighets andelstal i en gemensamhetsanläggning kan därför inte bestämmas.

I förarbetena behandlas inte möjligheten att bestämma delägarkretsen. Givet redogörelsen ovan ligger det dock nära till hands att anse att delägarkretsen inte heller går att bestämma. Frågan om deläggande torde vara mer närliggande till frågor om kostnadsfördelning än anläggningens omfattning.

Frågor om delägarkrets och andelstal kan i stället behandlas antingen vid omprövning enligt 35 § AL eller i samband med talan om rättelse av uttaxering enligt 46 § SFL. I dessa fall får LM respektive föreningsstämman ta ställning till vilka fastigheter som deltar i anläggningen och med vilka andelstal, och således ska behandlas som sakägare, motta eller betala ersättning respektive vara föremål för uttaxering. LM:s beslut kan överklagas, och talan kan väckas mot samfällighetsföreningen angående

uttaxeringen, varvid domstolen får ta ställning till om deltagandet och/eller andelstalet var riktigt eller inte.

14.1.2 Servitut för vattenverksamhet

I 14 kap. 1 § *andra stycket* finns begränsningar för fastighetsbestämning av servitut för vattenverksamhet som tillkommit med stöd av MB eller motsvarande äldre lagstiftning. I fråga om sådana servitut får fastighetsbestämning endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § MB eller motsvarande äldre bestämmelser.

Anledningen till att vissa servitut enligt MB inte kan fastighetsbestämmas varken i samband med fastighetsbildningsåtgärd eller som fristående åtgärd är att sådana varken kan bildas, ändras eller upphävas enligt FBL (se [7.2 Förbud mot servitut enligt FBL](#) och [7.9 Begränsningar för ändring m.m.](#)).

14 kap. 1a § Initiativrätt

1 a § En fråga om fastighetsbestämning får tas upp till prövning, om

1. det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning,
2. lantmäterimyndigheten har förordnat om det enligt 15 § ledningsrättslagen (1973:1144) eller 17 § anläggningslagen (1973:1149),
3. en sakägare har ansökt om det,
4. en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan eller sådana bestämmelser,
5. staten eller en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område som sökanden har förklarat skyddat enligt 7 kap. miljöbalken eller ett område för vilket sökanden har väckt fråga om sådan förklaring,
6. staten eller en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område med vägrätt eller vägplan eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan, eller
7. staten, en kommun eller den som har byggt eller avser att bygga en järnväg har ansökt om det och ansökan gäller ett område med järnvägsplan eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan.

En ansökan enligt första stycket 3, 4, 5, 6 eller 7 får inte prövas om det är uppenbart att frågan saknar betydelse för sökanden.

Om ansökan gäller fastighetsbestämning av servitut får den inte heller prövas om servitutet har tillkommit på annat sätt än vid avvittring eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt anläggningslagen eller 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser. Lag (2012:427).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 789–800, prop. 2000/01:138 s. 52–54, prop. 2008/09:177 s. 28–33, 44, 45, prop. 2011/12:118 s. 174, LMV-rapport 2007:3 s. 42–48, 59, 60

14 kap. 1 a § första stycket behandlar de olika initiativmöjligheter som finns till fastighetsbestämning. Fastighetsbestämning kan initieras antingen av LM, så kallat officialinitiativ, eller genom en ansökan.

Fastighetsbestämning på ansökan av sakägare, staten eller en kommun får enligt andra stycket inte ske om frågan saknar betydelse för sökanden.

Enligt tredje stycket får fastighetsbestämning av avtalsservitut enbart ske på officialinitiativ.

14.1a.1 Olika initiativmöjligheter

Med initiativ menas i detta sammanhang den formella möjligheten att inleda en rättslig prövning, det vill säga inleda en fastighetsbestämning. Innan en sådan prövning initieras är det naturligt, och ofta önskvärt, att LM diskuterar initiativmöjligheterna och det eventuella behovet av en fastighetsbestämning med sakägarna.

Även om till exempel LM i det enskilda fallet inte har möjlighet att ta officialinitiativ till en viss bestämning kan sakägarna önska att bestämning sker. Även i de fall då LM tar officialinitiativ till prövning, kan sakägarna vilja att fler frågor än de LM har möjlighet att ta officialinitiativ till bestäms och så vidare. Sakägarna kan även vilja ändra sina yrkanden så att något officialinitiativ inte längre behövs. LM bör därför informera sakägarna om möjligheten att genomföra fastighetsbestämning och rådgöra med dem om förutsättningarna för detta, se [4.25.1 Utreda, rådgöra och samråda](#).

I detta sammanhang är det viktigt att skilja på å ena sidan sakägarnas rätt att diskutera och ställa frågor om både fastighetsindelningen och olika förfaranden, och å andra sidan att en fastighetsbestämning formellt initieras, oavsett om det sker genom officialinitiativ eller ansökan. LM kan därför behöva tydliggöra om en viss framställan är avsedd som en ansökan om fastighetsbestämning, eller enbart en fråga.

Officialinitiativ

Om det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning får LM enligt 14 kap. 1 a § första stycket *punkt 1* ta upp frågan om fastighetsbestämning. Detta betyder att LM har rätt att initiera fastighetsbestämning om det behövs för fastighetsbildningens ändamålsenliga genomförande och för ett säkerställande av resultatet därav (prop. 1969:128 del B s. 794). Annorlunda uttryckt kan LM initiera fastighetsbestämning om det krävs för att kunna genomföra fastighetsbildningsåtgärder.

Det är LM som ska bedöma om ett *bindande* avgörande i frågan är nödvändigt eller om det räcker med att LM bildar sig en uppfattning i frågan och med denna som grund fortsätter handläggningen av fastighetsbildningen (prop. 1969:128 del B s. 782–783 och 794). För att fastighetsbestämning ska behövas måste det i regel finnas något konkret problem i förrättningen som en bestämning skulle lösa (jämför prop. 1969:128 del B s. 793–794).

Om LM tar officialinitiativ ska detta därför motiveras genom att LM förklarar att den aktuella frågan är rättsligt oklar och varför ett bindande avgörande är nödvändigt för fastighetsbildningens ändamålsenliga genomförande. Andra oklarheter kan tillåtas bestå. Om frågan inte är rättsligt oklar kan en fastighetsbestämning aldrig behövas, och något officialinitiativ är då inte heller möjligt.

Anm.

Hur till exempel en gräns tillkommit kan i sig inte motivera en bestämning. Det räcker alltså inte att konstatera att en viss gräns inte är lagligen bestämd, tillkommen genom avsöndring eller liknande, för att den ska kunna bestämmas, se [14.1.1 Frågor som kan bestämmas](#).

LM bör naturligtvis ta hänsyn till önskvärdheten av att fastighetsbildningen inte uppehålls i onödan och likaså sakägarnas inställning så att dessa helst inte mot sin vilja tvingas in i en förrättning eller en utökad sådan. LM är emellertid inte bunden av sakägarnas synpunkter vid bedömningen av om fastighetsbestämning ska ske (prop. 1969:128 del B s. 794). Om sakägarna motsätter sig fastighetsbestämning kan de antingen ändra sina yrkanden om fastighetsbildning så att fastighetsbestämning inte längre behövs, om det är möjligt, eller återkalla ansökan om fastighetsbildning eller överklaga fastighetsbestämningsbeslutet. Se rubriken *Hur officialinitiativ dokumenteras* nedan.

Områdestillhörighet

Om det är oklart vilken fastighet ett visst område hör till så går det inte att fatta vare sig fastighetsbildnings- eller ersättningsbeslut. I de fall ett sådant område berörs av någon fastighetsbildningsåtgärd är det också möjligt att ta officialinitiativ till en bestämning av områdets fastighetstillhörighet.

Anm.

För vatten och fiske har det i praxis utformats en presumptionsregel, se [Handbok JB 1.5 Presumptionsregeln för vatten och fiske](#). Om det inte finns några omständigheter som talar emot presumptionen behöver vattnets fastighetstillhörighet i normalfallet inte fastighetsbestämmas.

Gränserns lägen och andra frågor

Om klarhet gällande *gränsernas lägen* är en förutsättning för att kunna genomföra den prövning som föranleds av ett yrkande eller ansökan om fastighetsbildning kan LM också ta initiativ till fastighetsbestämning av dessa gränser. För att LM ska kunna avgöra om en ny- eller ombildad fastighet blir lämplig eller strider mot detaljplan krävs till exempel i vissa fall att gränsernas lägen är klarlagda. Om det område som berörs av fastighetsbildningen är väldigt litet eller långsmalt eller om markanvändningen är eller ska blir intensiv kan lämplighetsprövningen förutsätta klara gränser, i vart fall i de delar av området där dessa omständigheter gäller. Detta aktualiseras särskilt om det område, eller rätteligen områden, som ska överföras genomkorsas av samfälligheter. Detsamma gäller om det på grund av oklara gränser också är oklart om en ny- eller ombildad fastighet uppfyller detaljplanebestämmelser om minsta fastighetsstorlek eller blir stor nog för att få eller nyttja nödvändig byggrätt. Höga markvärden kan innebära att exakta arealuppgifter behövs för att kunna bestämma ersättning med tillräcklig noggrannhet.

Det ovan sagda är naturligtvis tillämpligt även gällande övriga frågor som kan prövas genom fastighetsbestämning, till exempel förekomsten eller omfattningen av servitut.

Omfattningen av officialinitiativ

LM:s officialinitiativ i det enskilda fallet får inte vara mera långtgående än vad som behövs för att genomföra fastighetsbildningen. Det kan till exempel vara så att det räcker att fastighetstillhörigheten av, men inte gränserna kring, ett vattenområde bestäms för att kunna genomföra en avstyckning. I så fall kan LM inte heller ta officialinitiativ till någon vidare bestämning än sådan som gäller områdets fastighetstillhörighet. Detsamma gäller i andra fall, till exempel långa gränser, där endast en del av gränsen kan behöva bestämmas för att en viss fastighetsbildningsåtgärd ska kunna genomföras. När LM tar officialinitiativ måste myndigheten därför noga redogöra för bestämningens omfattning, se [14 kap. 3 § Utredning m.m.](#)

Sakägarna bör alltid informeras om möjligheten att få till stånd en mer långtgående fastighetsbestämning genom en ansökan. Det kan många gånger vara fördelaktigt för sakägarna att så sker, när mycket arbete ändå redan genomförts, men det är alltså inte möjligt med mindre än sakägarnas egna initiativ. Sakägarnas rätt att ansöka om fastighetsbestämning är begränsad till sådana gränser och andra frågor som de är berörda av, se rubriken *Av en sakägare* nedan.

Rättsfall: Fastighetsbestämning behövdes för att kunna bedöma en bostadsfastighets lämplighet

MÖD, 2025-03-05, F 1590-24. Med stöd av en överenskommelse överförde LM en samfällighet, i sin helhet, till en bostadsfastighet. Skifteslaget som förvaldade samfälligheten ansåg att överenskommelsen missförstått och överklagade. Att veta omfånget och läget på det område som tillförs bostadsfastigheten är en förutsättning för att kunna bedöma fastighetens lämplighet, konstaterade MÖD. Baserat på vad som framkommit i målet

ansåg MÖD att läget på de fastighetsgränser som avgränsade det eller de markområden som utgjorde den aktuella samfälligheten var rättsligt oklara. En fastighetsbestämning bedömdes därför behöva föregå prövningen av fastighetsregleringen. Om ingen av de berörda sakägarna skulle ansöka om fastighetsbestämning, får åtgärden i stället initieras av LM. Förrättningen återförvisades till LM.

Rättsfall: Befintlig gräns som inte ändras, och ingen ny gräns ansluter till, har med hänsyn till markanvändning och markvärden inte behövt bestämmas

MÖD, 2024-03-20, F 1368-23 och F 1640-23. Debitering av förrättningskostnader. LM hade tagit initiativ till fastighetsbestämning. MÖD remitterade frågan till Lantmäteriet, som bland annat anförde följande. En av de befintliga gränserna är förvisso oklar, men ändras inte i förrättningen och ingen ny gräns ansluter till den. Det är inte fråga om förändrad markanvändning och markvärdena är inte heller sådana att det finns något behov av att bestämma gränsen. Denna sträckning av gränsen hade därför inte behövt bestämmas. MÖD instämde i Lantmäteriets bedömning. MÖD konstaterade därför att bestämningen inte behövts för genomförandet av begärd fastighetsbildning och det därför inte heller var skäligt att ålägga någon av sakägarna dessa kostnader.

Rättsfall: Fastighetsbestämning av vattenområdes gränser behövdes inte för att bedöma lämplighet

MÖD, 2021-04-16, F 11355-19. LM genomförde klyvning och fastighetsreglering. En ny gräns i vatten kom därvid att bildas mellan en lott och en i förrättningen nybildad samfällighet. LM bedömde att det aktuella vattenområdet i enlighet med 1 kap. 5 § JB tillhört klyvningsfastigheten även om de befintliga gränsernas riktningar och längd i vattnet var oklara. LM ansåg inte att gränserna som omgav vattenområdet behövde bestämmas. Den nya gränsen markerades i stället med två punkter på land, för att visa gränsens riktning, och dess skärning med befintlig gräns med osäkert läge angavs endast grafiskt i förrättningskartan. MMD återförvisade förrättningen för fastighetsbestämning av vattenområdena som skulle ingå i lotten och samfälligheten. MÖD ansåg att en formlös tolkning av fastighetsförhållandena avseende vattenområdet var tillräckligt. De nya fastigheternas lämplighet kunde bedömas även utan bestämning av befintliga gränser i vattenområdet. MMD:s beslut upphävdes.

Rättsfall: Bestämning av en fastighets samtliga gränser i ett sammanhang var nödvändigt

MÖD, 2013-06-27, F 11010-12 (Lm ref 13:26). Fastighetsbestämning av gränser tillkomna genom avsöndring. MMD anförde att i avsaknad av gränsbeskrivning får vägledning om den ursprungliga gränsdragningen i enlighet med 17 § JP sökas med hjälp av arealuppgiften i fångeshandlingen och framför allt hävd. Det saknades uttrycklig gränshävd eller annan omständighet som kan ge stöd vid bestämning av den norra gränsen. Vid sådant förhållande ansåg MÖD att utgångspunkten vid gränsdragningen enbart blir arealuppgiften om två tunnland. MÖD konstaterade dock att det rådde sådan osäkerhet om den södra gränsens läge att det fanns anledning att anta att det kan påverka arealen i en omfattning som i sammanhanget inte kan anses obetydlig. För att kunna bestämma den norra gränsen utifrån arealuppgiften måste sträckningen av övriga gränser vara utredda med tillräcklig grad av säkerhet. Det hade LM inte gjort. MÖD undanröjde samtliga beslut och återförvisade förrättningen i sin helhet till LM.

Rättsfall: Fastighetsbestämning av gränser behövdes inte för att genomföra avstyckning

Svea HovR, 1994-05-27, UÖ 41 (Lm ref 94:30). Från en större fastighet som innehöll både land och vatten avstyckades ett landområde om 2 ha för en småbåtshamn. Något vattenområde ingick inte i styckningslotten, men lotten fick servitut i stamfastighetens vattenområde. Ägaren till grannfastighet med landgräns mot styckningslotten och vattengräns mot servitutsområdet klagade och yrkade återförvisning för fastighetsbestämning av gränser på land och i vatten. Även annan med fiskerätt i grannens vatten

klagade. FD konstaterade att gränsen på land hävdades väl och att gränsen i vattnet enkelt kunde konstrueras med stöd av JB 1:5. Ingen hade yrkat på fastighetsbestämning och FD ansåg att någon fastighetsbestämning inte heller behövdes för att genomföra avstyckningen. HovR delade FD:s bedömning.

Rättsfall: Fastighetsbestämning behövdes både för att klargöra vilket område som överförs och för att bestämma ersättningen

Svea HovR, 1993-07-15, UÖ 39 (Lm ref 93:25). FBM beslutade om marköverföringar mellan en kommunal gatumarksfastighet och en bostadsfastighet. Ägaren till bostadsfastigheten överklagade och hävdade att en del av ett av de överförda områdena, en del av ägofigur X, redan tillhörde bostadsfastigheten. FD konstaterade att någon närmare utredning av fastighetsindelningen inte hade gjorts. Av vad som framkommit i målet framgick dock att vilken fastighet som den omstridda delen av ägofigur X tillhörde var oklart. FD framförde att fastighetstillhörigheten har betydelse inte bara för vilket område som ägofigur X ska omfatta, utan även för ersättningens storlek. FBM:s beslut såvitt det gällde ägofigur X undanröjdes. HovR fann inget skäl att ändra i FD:s avgörande.

Rättsfall: Olika behandling av vattenområde i äldre förrättningar medförde att tillhörigheten ansågs oklar

Göta HovR, 1976-09-16, UÖ 54 (Lm ref 76:24). FBM hade 1975 bedömt, men inte bestämt, att ett uppgrundat vattenområde tillhörde en viss fastighet och överfört det till en annan fastighet genom fastighetsreglering. Enbart avstående och mottagande fastighetsägare hade behandlats som sakägare i förrättningen. Samma område hade dock vid gränsbestämning 1947 behandlats som samfällt (parcelltvister kunde inte avgöras med institutet gränsbestämning, förf. anm.). HovR konstaterade att det inte fanns något rättskraftigt avgörande av om området är samfällt eller inte och att frågan därför var oklar. HovR ansåg därför att någon fastighetsbildning berörande området inte kunde genomföras med mindre än att frågan om områdets fastighetstillhörighet först avgjorts genom fastighetsbestämning.

Särskilt om anläggnings- eller ledningsförrättning

På motsvarande sätt som vid fastighetsbildningsförrättning får fråga om fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 a § första stycket *punkt 2* tas upp om LM har förordnat om det enligt 15 § LL eller 17 § AL. I AL och LL används ordet besluta i stället för förordna, men någon betydelseskillnad är inte avsedd (jfr prop. 2019/20:125 s. 65). LM:s beslut vid anläggnings- eller ledningsförrättning om prövning enligt 14 kap. 1 a § är av samma karaktär som officialinitiativ vid fastighetsbildningsförrättning, se rubriken *Hur officialinitiativ dokumenteras* nedan. Detsamma gäller frågan om när det ska anses finnas ett behov av sådant initiativ (prop. 2000/01:138 s. 43, 57 och 61). Se Handbok AL [17.3 Fastighetsbestämning](#) och Handbok LL [15.4 Förordnande om fastighetsbestämning](#).

Rättsfall: Fastighetsbestämning behövs för prövning av anläggningsförrättning och verkställighet av anläggningsbeslut

Svea HovR, 1998-10-28, UÖ 30 (Lm ref 98:20). Ett antal fastigheter hade använt en annan fastighets gårdsplan för utfart, men oklart med vilken rätt. Efter att tvist uppstått ansökte berörda om anläggningsförrättning. LM inrättade gemensamhetsanläggning, men frågan om det fanns någon befintlig servitutsrätt lämnades öppen. HovR konstaterade att eftersom varken FD eller LM tagit ställning till vilken rätt till utfartsväg de aktuella fastigheterna redan hade, kom det trots anläggningsbeslutet fortfarande att vara ovisst om det fanns en rätt att passera över gårdsplanen. HovR ansåg att det därmed fanns en uppenbar risk för att anläggningsbeslutet inte skulle komma att verkställas och beslutet förfalla. Frågan om med vilken rätt den befintliga utfartsvägen använts var även av grundläggande betydelse för den

vidare prövningen av anläggningsförrättningen. LM:s beslut undanröjdes och förrättningen återförvisades.

Hur officialinitiativ dokumenteras

Att LM tar initiativ till fastighetsbestämning är förvisso ett beslut, men det är vad som ibland kallas *förfarande-* eller *handläggningsbeslut*. Sådant beslut behöver inte tas upp i protokoll (8 § tredje stycket FBK). Det finns ingen möjlighet att få frågan om officialinitiativ prövad separat från fastighetsbestämningsbeslutet, jfr 15 kap. 2–3 §§. Om sakägarna anser att det inte finns förutsättningar för officialinitiativ kan de överklaga fastighetsbestämningsbeslutet. Om domstol efter överklagande kommer fram till att LM inte haft rätt att ta initiativ till fastighetsbestämning så blir följden att fastighetsbestämningsbeslutet upphävs.

LM:s officialinitiativ ska därför inte redovisas som ett särskilt beslut, skilt från fastighetsbestämningsbeslutet. Det gäller oavsett om officialinitiativ tas vid fastighetsbildningsförrättning eller om det tas vid anläggnings- eller ledningsförrättning. Det är fortfarande viktigt att tydligt dokumentera *vilka frågor* som LM tar initiativ till att bestämma och *varför*, jfr 14 kap. 3 §. Detta utgör emellertid skäl till fastighetsbestämningsbeslutet och ska därför redovisas tillsammans med de övriga skälen för detta beslut.

Om sakägarna vill avbryta handläggningen efter att LM informerat om att officialinitiativ till fastighetsbestämning kommer att tas, men innan något fastighetsbestämningsbeslut tagits, kan de antingen ändra sina yrkanden om fastighetsbildning, ledningsrätt eller anläggningsfråga så att fastighetsbestämning inte längre behövs, om det är möjligt. I annat fall kan de återkalla yrkandet eller ansökan.

Ansökan

Av en sakägare

Fastighetsbestämning kan enligt 14 kap. 1 a § första stycket *punkt 3* ske på ansökan av sakägare. Det betyder att enbart de personer som skulle vara sakägare vid en bestämning av en viss fråga, har rätt att initiera fastighetsbestämning av denna fråga. En fastighetsägare kan till exempel inte få till stånd en fastighetsbestämning av andra gränser än de som berör dennes fastighet. Om det är oklart vilken fastighet till exempel ett visst vattenområde hör till, är alla vars fastigheter rimligen skulle kunna göra anspråk på vattenområdet behöriga att ansöka om fastighetsbestämning av områdets fastighetstillhörighet. Samtliga blir då även sakägare om en sådan fastighetsbestämning genomförs. Se mer om vem som är sakägare i en fastighetsbestämning och förtydligande av ansökan i [14.2.1 Handläggningsregler](#). Behörig att som sakägare ansöka om fastighetsbestämning är i första hand *fastighetsägare* eller därmed likställd person (se [4.11 Sakägare](#)). *Samfällighetsförening* som förvaltar samfällighet enligt FBL är behörig att ansöka om fastighetsbestämning som rör samfälligheten enligt 4 kap. 11 § fjärde stycket. Att samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning är behörig att ansöka i vissa fall framgår av 14 kap. 1 b §.

Även *delägare* i samfällighet eller gemensamhetsanläggning är sakägare och är behörig att ansöka om fastighetsbestämning som rör samfälligheten. Till skillnad från vad som gäller vid fastighetsreglering råder alltså inte nödvändig processgemenskap för samfälligheter vid fastighetsbestämning,

jämför LM ref. 76:13 nedan. En ansökan behöver således inte biträdas av alla delägare. Däremot kan ansökan från en enskild delägare komma att avvisas om frågan saknar betydelse för honom eller henne, se 14 kap. 1 a § andra stycket.

Ledningsrättshavare eller *servitutshavare* är behörig att ansöka om fastighetsbestämning, som avser prövning av beståndet eller omfånget av ledningsrätt eller servitut.

Tomträttshavare kan i princip inte ansöka om fastighetsbestämning. Enligt AL kan emellertid servitut bildas såväl i som till förmån för tomträtt och enligt LL kan ledningsrätt knytas till inskriven tomträtt. Om en fastighetsbestämning avser ett servitut eller en ledningsrätt som på angivet sätt berör en tomträtt är givetvis tomträttshavaren sakägare och denne har i ett sådant fall även rätt att ansöka om fastighetsbestämning. Motsvarande gäller för ägare av sådana objekt (hus på ofri grund, gruva, m.m.) som vid tillämpningen av AL kan jämföras med fastighet.

Av en kommun i samband med planläggning

Initiativrätt tillkommer även kommunen enligt 14 kap. 1 a § första stycket *punkt 4*, om ansökan gäller ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan eller sådana bestämmelser. Kravet på att en fråga ska ”ha väckts” bör inte tolkas alltför snävt. Det torde normalt vara tillräckligt att kommunen begär fastighetsbestämning med hänvisning till att en planfråga har aktualiserats (prop. 1969:128 del B s. 799–800).

Kommunens behörighet avser rätten att *ansöka* om fastighetsbestämning. Kommunen är dock *inte* sakägare och kommunen får inte föra talan vid förrättningen (prop. 1969:128 del B s. 795). Om kommunen enligt 14 kap. 11 § ska betala förrättningskostnad så får kommunen dock överklaga enligt 15 kap. 6 § fjärde stycket.

Av staten eller en kommun i samband med beslut om områdesskydd

Enligt 14 kap. 1 a § första stycket *punkt 5* får fastighetsbestämning begäras av den – staten eller en kommun – som beslutar om något av de områdesskydd som regleras i 7 kap. miljöbalken. Utvidgat strandskydd som beslutats i särskild ordning omfattas av bestämmelsen, men däremot inte det generella strandskydd som gäller direkt med stöd av miljöbalken (prop. 2008/09:177 s. 31).

Ansökan får ske redan när en fråga har väckts om ett sådant beslut och även efter det att beslutet har meddelats. Ansökan måste dock avse ett område som sökanden har förklarat skyddat eller för vilket sökanden har väckt fråga om sådan förklaring. En kommun får alltså inte ansöka om fastighetsbestämning rörande områden som staten har förklarat skyddade, och vice versa.

Av staten eller en kommun som väghållare för allmän väg

Enligt 14 kap. 1 a § första stycket *punkt 6* får fastighetsbestämning begäras av staten eller en kommun i egenskap av väghållare för allmän väg. Ansökan får ske redan när en fråga har väckts om att upprätta en vägplan enligt 14 a § VägL och även efter det att planen har fastställts. Initiativrätten

omfattar även områden med vägrätt för äldre allmänna vägar m.m. för vilka någon vägplan aldrig har upprättats (prop. 2008/09:177 s. 31).

Av staten, en kommun eller någon annan som bygger järnväg

Enligt 14 kap. 1 a § första stycket *punkt 7* får fastighetsbestämning begäras av staten, en kommun eller den som har byggt eller avser att bygga en järnväg. Ansökan får ske redan när en fråga har väckts om att upprätta en järnvägsplan enligt 2 kap. 1 § LBJ och även efter det att planen har fastställts (prop. 2008/09:177 s. 31). Det är staten, genom Trafikverket, som ska fastställa en järnvägsplan även i de fall då järnvägen kommer att byggas och drivas av någon annan. Rätten för en kommun att ansöka torde ha begränsad praktisk betydelse.

Anm.

På samma sätt som när en kommun ansöker om fastighetsbestämning enligt punkt 4, så blir en kommun eller staten genom en ansökan enligt punkt 5–7 *inte* sakägare och får inte föra talan vid förrättningen. De får inte heller överklaga förrättningen på annat sätt än enligt 15 kap. 6 § fjärde stycket. Om förrättning som begärts av Lst eller en kommun ställs in, får dock sökanden enligt 15 kap. 9 § överklaga beslutet i likhet med vad som gäller för sakägare.

14.1a.2 Frågor som saknar betydelse får inte bestämmas

En särskild ansökan om fastighetsbestämning får enligt 14 kap. 1 a § *andra stycket* inte prövas om det är *uppenbart att frågan saknar betydelse* för sökanden.

Innan fastighetsbildningslagen trädde i kraft behandlades gränsfrågor och äganderättstvister olika utan att man i lag angett hur dessa skulle avgränsas mot varandra (prop. 1969:128 del B s. 779). Fastighetsbildningskommitténs förslag till det som skulle komma att bli FBL var i mångt och mycket ett förslag om att samla aktuella regler till en särskild avdelning i lagen och låta dem utgöra ett i förhållande till fastighetsbildningen i viss mån fristående institut, fastighetsbestämning (prop. 1969:128 s. B 787).

Det nya fastighetsbestämningsinstitutet blev därmed ett tydligt alternativ till den befintliga möjligheten att vid allmän domstol väcka fastställsetalan enligt 13 kap. 2 § RB. Syftet med att ändå införa fastighetsbestämningsinstitutet och att därmed tillåta två alternativa vägar att avgöra samma frågor var att vinna vissa processekonomiska fördelar. Det klargjordes dock att avsikten inte var att vid fastighetsbestämning göra avsteg från andra allmänna processrättsliga grundsatser än sådana som hänger samman med den formella handläggningen (prop. 1969:128 del B s. 792 f.). Vissa rättsprinciper som kommer till uttryck i RB är därför också tillämpliga vid fastighetsbestämning, se [14.2.1 Handläggningsregler](#).

Talan om fastställelse får endast tas upp till prövning om det råder ovisshet om ett rättsförhållande och ovissheten länder käranden till förfång. Med hänsyn till det starka allmänna intresset av att oklarheter rörande fastighetsbeståndet undanröjs mjukades detta krav upp för fastighetsbestämning (prop. 1969:128 del B s. 793). För att fastighetsbestämning ska få ske krävs därför endast att prövningen inte är uppenbart utan betydelse för sökanden. Denna formulering innebär enligt förarbetena även att en begäran om prövning av gränsfråga eller annan

fastighetsbestämningsfråga som är fullkomligt klar ska avvisas (prop. 1969:128 del B s. 794).

Samtidigt framhåller förarbetena att principen om *res judicata* är tillämplig vid fastighetsbestämning (prop. 1969:128 del B s. 799). *Res judicata* innebär att en fråga som blivit rättskraftigt avgjord inte kan prövas igen (se 17 kap. 11 § tredje stycket RB). *Res judicata* hindrar inte en fastighetsbestämning av lagligen bestämda, och därmed rättskraftigt avgjorda, gränser så länge gränsen vid prövningstillfället är oklar, se [14.1.1 Frågor som kan bestämmas](#). Vad gäller klara förhållanden så torde det därför i första hand vara den uttryckliga regleringen i 14 kap. 1 a § andra stycket som hindrar en prövning av dessa, inte *res judicata* (Jfr Dahlsjö m.fl., Fastighetsbildningslagen [26 nov. 2024, Version 13, JUNO], kommentaren till 14 kap. 1 § och 1 a § andra stycket). *Res judicata* aktualiseras dock även genom den hänvisning till 4 kap. 10 § andra stycket som görs i 14 kap. 2 § första stycket. I praktiken torde det spela mindre roll på vilken grund en ansökan om bestämning av redan klara förhållanden avvisas, klart är dock att en sådan ansökan ska avvisas.

En ansökan om fastighetsbestämning av en gräns som *inte* är lagligen bestämd och således inte heller varit föremål för ett rättskraftigt avgörande kan inte avvisas med hänvisning till *res judicata*. Om en sådan gräns ändå är fullkomligt klar ska ansökan i stället avvisas för att frågan uppenbart *saknar betydelse* för sökanden.

Rättsfall: Klara förhållanden kan inte bestämmas

HovR N Norrl, 2000-06-26 (omnämns i Lm ref 08:13, som egentligen behandlar en senare stämning om bättre rätt). Ansökan om fastighetsbestämning av utbredning av byns gemensamma mark avvisades av LM. FD uttalade att den sålunda gjorda genomgången av laga skiftet ger tveklöst vid handen att den av klaganden påtalade gränsdragningsfrågan är så klar att den sökta fastighetsbestämningen uppenbarligen är utan betydelse för dem. HovR avslog överklagandet och HD nekade prövningstillstånd.

Rättsfall: Tidigare gränsbestämning utgjorde hinder mot fastighetsbestämning

HovR Sk o Bl, 1996-04-22, UÖ 2066 (Lm ref 96:25). Fastighetsbestämning ställdes in på grund av att den bestämda frågan inte var oklar. FD anförde: De aktuella gränserna har tidigare varit föremål för gränsbestämning. De flesta av gränsmärkena har återfunnits och de övriga kan återställas med ledning av mätdata i gränsbestämningsakterna. Någon oklarhet som kan bli föremål för fastighetsbestämning föreligger inte. De tidigare gränsbestämningarna utgör därför hinder mot att fråga om gränsernas sträckning tas upp på nytt. HovR konstaterade i skälen att det skett en gränsbestämning av de aktuella sträckorna. Hovrätten anslöt sig till FD:s uppfattning att förutsättning saknas att nu göra en fastighetsbestämning beträffande dessa gränser.

Anm: Eftersom frågan inte varit oklar har det funnits hinder att överhuvudtaget ta upp frågan till prövning. Ansökan borde därför rätteligen ha avvisats.

Rätten att få oklara förhållanden prövade genom fastighetsbestämning är inte ovillkorlig (prop. 1969:128 del B s. 794). Rena okynnesansökningar, som rör en fråga som förvisso är oklar men som saknar betydelse, får inte heller tas upp till prövning.

Rättsfall: Delägare i samfällighet hade rätt att ansöka

Göta HovR, 1976-06-04, U 36 (Lm ref. 76:13). Delägare i samfällt fiske, vars gränser sammanföll med skifteslagets rågång (gräns mot angränsande by), ansökte om fastighetsbestämning av rågången. Frågan om rågångens sträckning ansågs vara av sådant intresse för delägare i det samfällda fisket på ömse sidor att de hade rätt att ansöka om förrättning för bestämmande av rågången och självständigt fullföljda talan i målet.

14.1a.3 Avtalsservitut kan enbart bestämmas på officialinitiativ

En ansökan om fastighetsbestämning av *avtalsservitut* får enligt 14 kap. 1 a § *tredje stycket* inte prövas. Avtalsservitut kan alltså enbart bestämmas på officialinitiativ

Avtalsservitut har ju kommit till genom en enskild rättshandling och de tvister som uppstår avser vanligen tolkningen av upplåtelsehandlingen. För sådana tvister gäller RB:s bestämmelser om fastställsetalan. Det har inte ansetts att förrättningsförfarandet vid tvister av detta slag i allmänhet erbjuder några fördelar framför en domstolsprövning. Om LM i samband med en fastighetsbildnings-, anläggnings- eller ledningsförrättning bedömer att det är nödvändigt att klarlägga huruvida ett avtalsservitut gäller eller vilket omfång ett sådant servitut har finns det dock många fördelar med att kunna göra det i förrättningen (prop. 1969:128 del B s. 798). Därför kan detta bestämmas med stöd av bestämmelserna i 14 kap. 1 a § 1–2, men inte annars.

Rättsfall: Fastighetsbestämning av avtalsservitut inte tillåten när den inte sker i samband med fastighetsbildning

Svea HovR, 2010-07-09, Ö 2983-09 (Lm ref 10:4). Ansökan avsåg fastighetsreglering för att ändra ett officialservitut, men jämkades till fastighetsbestämning, som skulle genomföras med stöd av överenskommelse. Överenskommelsen omfattade både officialservitutet och ett avtalsservitut. HovR konstaterade att fastighetsbestämningen av avtalsservitutet inte var tillåten eftersom den inte hade samband med någon fastighetsbildning. Hade fastighetsreglering skett hade avtalsservitutet kunnat bestämmas. LM:s beslut undanröjdes och återförvisades för förnyad prövning i enlighet med ansökan om fastighetsreglering och de fastighetsbestämningsåtgärder som kan visa sig nödvändiga för att genomföra denna.

Rättsfall: Förekomsten av avtalsservitut får inte bestämmas endast i syfte att kunna upphäva servitutet

MÖD, 2025-05-19, F 16024-23. Trafikverket ansökte om fastighetsreglering för att klarlägga om det fanns ett servitut att korsa järnvägen, och i så fall upphäva servitutet. LM konstaterade genom fastighetsbestämning att det fanns ett muntligt avtalsservitut. LM bedömde dock att det saknades förutsättningar att upphäva servitutet och ställde därför in den åtgärden. MMD ändrade LM:s fastighetsbestämningsbeslut så att det i stället fastställde att det inte fanns något servitut. MÖD uttalade att LM:s möjlighet att bestämma avtalsservitut bör vara avsedd att tillämpas då det vid en avstyckning eller liknande varit nödvändigt att avgöra servitutsfrågan för att kunna ta ställning till den ansökta fastighetsbildningsåtgärden. När fastighetsbildningsåtgärden i stället endast rör en ändring eller upphävande av servitutet måste det jämföras med sådan bestämning som inte är tillåten enl. 14 kap. 1 a § tredje stycket FBL. LM har i stället haft att göra en prejudiciell bedömning av om det föreligger ett avtalsservitut eller inte. LM behöver också ta ställning till om den ska förklara förrättningen vilande i avvaktan på att frågan avgörs i allmän domstol. Många gånger är det fullt tillräckligt att lantmäterimyndigheten bedömer den ovissa frågan och låter detta bedömande ligga till grund för sitt ställningstagande i själva fastighetsbildningsfrågan. MÖD delade MMD:s bedömning att det inte

fanns något servitut. Fastighetsbestämmningsbeslutet upphävdes och förrättningen ställdes in i sin helhet.

14 kap. 1b § Initiativrätt för samfällighetsförening

1 b § En samfällighetsförening får ansöka om fastighetsbestämning enligt 1 § första stycket 4, om

1. föreningsstämman har beslutat om det, och
2. ansökan gäller en gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Vid fastighetsbestämningen företräder föreningen de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen.
Lag (2009:562).

Förarbeten

Prop. 2008/09:177 s. 40, 41, 45, 46, LMV-rapport 2007:3 s. 52–54, 61

14 kap. 1 b § innehåller regler som ger en samfällighetsförening rätt att under vissa förutsättningar ansöka om fastighetsbestämning och i vissa fall även företräda delägarna vid förrättningen.

14.1b.1 En av föreningen förvaltd gemensamhetsanläggning

Enligt 14 kap. 1 b § *första stycket* får en samfällighetsförening ansöka om fastighetsbestämning i fall som avses i 14 kap. 1 § första stycket 4, dvs. för att klarlägga vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har. Rätten att ansöka förutsätter dels att den fråga som ska prövas angår en gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar, dels att beslutet om att ansöka har fattats på en föreningsstämma. Stycket har utformats efter mönster av 18 § andra stycket AL (prop. 2008/09:177 s. 45).

14.1b.2 Rätt att företräda medlemmarna

En samfällighetsförening som har rätt att ansöka om fastighetsbestämning är inte sakägare vid förrättningen. Enligt 14 kap. 1 b § *andra stycket* ska dock föreningen företräda de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen. Uttrycket på annan grund är sakägare i förrättningen är avsett att tolkas på samma sätt här som i 6 kap. 7 § (prop. 2008/09:177 s. 45). Föreningen får inte företräda en delägare om det finns motstridiga intressen mellan samfälligheten och delägaren (prop. 2008/09:177 s. 41).

Om fastighetsbestämningen avser att klargöra omfattningen av det utrymme som har upplåtits enligt 12 § AL, är ägaren av den upplåtande fastigheten alltid sakägare, även om fastigheten också har del i den gemensamhetsanläggning som förrättningen gäller. I sådana fall behöver endast samfällighetsföreningen och ägaren av den upplåtande fastigheten behandlas som sakägare vid förrättningen. I ärendet saknar det då betydelse om övriga medlemmar i samfällighetsföreningen har olika åsikter i frågan. Detta blir i stället en fråga som får hanteras inom ramen för föreningen. Även i övrigt gäller att föreningen inte företräder delägare som på någon annan grund är sakägare vid förrättningen. Avsikten är att detta ska bedömas med tillämpning av allmänna principer om begreppet sakägare (prop. 2008/09:177 s. 45–46).

14 kap. 2 § Handläggning

2 § Fastighetsbestämning handläggs av lantmäterimyndigheten vid förrättning. Beträffande sådan förrättning tillämpas 4 kap. 1--24 §§, 28 § första stycket och 31--40 §§.

Har fastighetsbestämningen samband med fastighetsbildning, handlägges åtgärderna gemensamt vid en förrättning, om icke särskilda skäl föranleder annat. Lag (1995:1394).

Förarbeten

Prop. 1969:128 s. B 800–804, prop. 1988/89:77 s. 99

14.2.1 Handläggningsregler

Fastighetsbestämning handläggs enligt 14 kap. 2 § första stycket *första meningen* av LM vid en förrättning.

Vid en sådan förrättning ska enligt *andra meningen* bestämmelserna i 4 kap. 1–24 §§, 28 § första stycket och 31–40 §§ tillämpas. Dessa bestämmelser avser LM (1–7 §§), förrättningens inledande och grunderna för handläggningen (8–17 §§), kallelse och delgivning (18–24 §§), karta (28 § första stycket), inställande och återkallelse av förrättning (31–32 §§), beslut om fördelning av förrättningskostnaderna (33 §) samt vissa av de särskilda bestämmelserna om sakkunnig, tolk, sysslomän, hantlangning, tillträde till byggnad, vilandeförklaring och vad som gäller vid ägarbyte (34–40 §§).

De utelämnade bestämmelser till vilka hänvisning inte görs är 4 kap. 25, 25 a, 26, 27, 30 och 41 §§ FBL. Att 4 kap. 29 § är tillämplig framgår av 14 kap. 9 §. Anledningen att vissa bestämmelser undantagits är att det för fastighetsbestämning meddelats särskilda bestämmelser om utredning, beslut samt utstakning och utmärkande av gräns i 14 kap. 3, 4, 7, 8 och 9 §§. Vidare är föreläggande om tillstånd enligt 4 kap. 25 § andra stycket inte tillämpligt vid fastighetsbestämning, och inte heller förfarandet vid ändring av kommungräns enligt 4 kap. 41 §.

4 kap. 28 § andra stycket avser beskrivning över ändringar i fastighetsindelningen. Eftersom fastighetsbestämning inte innebär ändring i fastighetsindelningen behöver någon sådan inte upprättas. Det hindrar inte att beskrivning upprättas om bestämningen inte lätt låter sig åskådliggöras på karta och beslutet är så omfattande att protokollet lämpligen hänvisar till särskild handling.

Fastighetsbestämningsbeslut kan meddelas som *preliminärfråga* (se [14.8 Beslut som överklagas särskilt](#)). När sakägarna är oense i en fastighetsbestämningsfråga, som kan påverka en fastighetsbildningsfråga, kan det vara lämpligt att meddela fastighetsbestämningsbeslut som preliminärfråga. Fastighetsbestämningsbeslutet får sedan vinna laga kraft innan fastighetsbildningsbeslut meddelas och förrättningen avslutas. Därmed undviks att arbete läggs ned på t.ex. tekniska åtgärder som senare blir utan värde.

Förrättningens omfattning

Hur långtgående en fastighetsbestämning ska vara avgörs av ansökan. Om ansökan avser fastighetsbestämning ska fastighetsbestämningsbeslutet omfatta ett avgörande i de frågor som krävs för att åstadkomma klarhet i den fråga som ansökan avser. Om det av ansökan är oklart vad sökanden

önskar uppnå bör LM förstås hjälpa sökanden att konkretisera detta. Ansökan kan också komma att jämkas efter att LM presenterat sin utredning. Om ansökan avser en annan åtgärd som i sin tur kräver fastighetsbestämning på officialinitiativ ska fastighetsbestämningsbeslutet endast omfatta de frågor som krävs för att handlägga ansökan, se [14.1a.1 Olika initiativmöjligheter](#). Det är därför viktigt att LM i ett tidigt skede bildar sig en uppfattning om vad som ska prövas, vilket i sin tur avgör vilka som kommer bli berörda.

Rättsfall: Bestämning av båda sidor av samfälld väg undanröjdes när yrkande endast framställts från fastighetsägare på ena sidan

HovR V Sv, 1981-05-04, UÖ 29 (Lm ref 81:32). Ägaren till en fastighet hade ansökt om fastighetsbestämning av gränsen mellan den egna fastigheten och en angränsande fastighet. Enligt FBM:s utredning löpte emellertid en samfälld väg mellan de två fastigheterna. Bestämningen avsåg därför gränsen mellan sökandens fastighet och den samfällda vägen. Trots detta hade FBM bestämt även gränsen mellan den samfällda vägen och den angränsande fastigheten på andra sidan vägen. Eftersom det saknades ansökan om bestämning av gränsen mellan denna fastighet och samfälligheten ansåg FD att FBM saknat befogenhet att bestämma den gränsen. Beslutet undanröjdes därför i denna del. HovR avslag överklagandet.

Rättsfall: Bestämning av en fastighets samtliga gränser i ett sammanhang var nödvändigt

MÖD, 2013-06-27, F 11010-12 (Lm ref 13:26). Fastighetsbestämning av gränser tillkomna genom avsöndring. MMD anförde att i avsaknad av gränsbeskrivning får vägledning om den ursprungliga gränsdragningen i enlighet med 17 § JP sökas med hjälp av arealuppgiften i fångeshandlingen och framför allt hävd. Det saknades uttrycklig gränshävd eller annan omständighet som kan ge stöd vid bestämning av den norra gränsen. Vid sådant förhållande ansåg MÖD att utgångspunkten vid gränsdragningen enbart blir arealuppgiften om två tunnland. MÖD konstaterade dock att det rådde sådan osäkerhet om den södra gränsens läge att det fanns anledning att anta att det kan påverka arealen i en omfattning som i sammanhanget inte kan anses obetydlig. För att kunna bestämma den norra gränsen utifrån arealuppgiften måste sträckningen av övriga gränser vara utredda med tillräcklig grad av säkerhet. Det hade LM inte gjort. MÖD undanröjde samtliga beslut och återförvisade förrättningen i sin helhet till LM.

Rättsfall: Servitut och gemensamhetsanläggning som bildats samtidigt behöver utredas och eventuellt bestämmas i ett sammanhang

MÖD, 2025-05-19, F 5265-24. Fastighetsbestämning. Servitut avseende avloppsledning med tillhörande slamavskiljare hade bildats till förmån för en styckningslott. För att åstadkomma en godtagbar avloppsanordning bildades även en gemensamhetsanläggning för den markbädd som skulle användas av båda styckningsdelarna. Beslutet att inrätta gemensamhetsanläggningen togs in i fastighetsbildningsbeslutet. Vid bestämning av servitutets utövningsområdet utgick LM från avloppsledningens faktiska sträckning. Detta fick till följd att servitutet inte längre låg i anslutning till där gemensamhetsanläggningen redovisades i fastighetsregistret. MÖD konstaterade att LM genom att frånga samordningen av servitutet och gemensamhetsanläggningen har skapat en oklarhet gällande parternas användning av sina fastigheter eftersom servituträttigheten, som avser en del av avloppslösningen, bestämts i ett läge medan den andra delen av avloppslösningen, som regleras genom gemensamhetsanläggningen, fortsatt är oklar. Eftersom ett sådant resultat knappast kan vara till nytta för någon av sakägarna kan en närmare utredning av läget för gemensamhetsanläggningen därmed antas ha direkt betydelse för förrättningen. MÖD ansåg därför LM skulle ha tagit initiativ till ytterligare utredning av gemensamhetsanläggningen för att klargöra de

rättsliga förutsättningarna för avloppslösningen som en helhet. Det hade inte framkommit att LM vidtagit någon närmare utredning eller förklarat de rättsliga konsekvenserna av att enbart bestämma servitutet. MÖD undanröjde LM:s beslut och återförvisade förrättningen.

Särskilt om sakägare och rättsverkningar

Sakägarbegreppet och LM:s utredningsplikt beträffande sakägare i allmänhet behandlas i [4.11 Sakägare](#). Det är av stor vikt att LM utreder vilka fastigheter och personer som berörs av fastighetsbestämning och kallar dem till förrättningen. Effekten av att inte göra det kan bli att beslutet fränkänns bindande verkan, eller undanröjs till följd av domvilla.

Vid fastighetsbestämning som avser gränser måste LM för att vara säker på att beslutet ska bli bestående utreda vilka fastigheter som är belägna på ömse sidor av gränsen som ska bestämmas, och kalla ägarna till dessa fastigheter. Även innehavare av servitut och nyttjanderätter *som påverkas av gränsdragningen* är sakägare, se Särskilt om rättighetshavare nedan.

Vid fastighetsbestämning där ett områdes fastighetstillhörighet är i fråga (parcelltvister), räcker det inte att kalla endast de som gör anspråk på området eller den som LM anser att området rätteligen tillhör. För att beslutet inte ska kunna angripas genom domvilla krävs att var och en som kan göra anspråk på området behandlas som sakägare. Det gör sig särskilt gällande vid fastighetsbestämning av vattenområden. Inte sällan måste LM i sådana fall först avgöra om området är delat eller samfällt, och därefter vilken fastighet området tillhör om det är delat. Det kan kräva tolkning av äldre lantmåteriförrättningar i flera steg. Eftersom var och en av de möjliga tolkningarna kan vara den rätta, måste LM kalla ägarna till var och en av de fastigheter som skulle äga området enligt respektive tolkning.

Målet med fastighetsbestämning är att ordna ett rättskraftigt avgörande. Det har i rättspraxis och doktrin debatterats *mot vilka* ett fastighetsbildningsbeslut skulle vara bindande, och vad som blir följden av att inte kalla tillräckligt många personer som sakägare. Om ett beslut anger att gränsen mellan två utpekade fastigheter går i en viss sträckning berör det *till sin ordalydelse* inga ytterligare fastigheter. Kan ett sådant beslut ha större räckvidd eller mera långtgående rättsverkningar än vad som uttryckligen framgår av det? Debatten har i princip stått mellan två synsätt: å ena sidan att avgörande vid förrättning saknar rättskraft mot tredje man som inte varit part vid förrättningen, och å andra sidan att avgörandet äger rättskraft mot tredje man men kan angripas med en talan över domvilla av den som inte blivit behandlad som sakägare. Äldre rättspraxis har i stor utsträckning anslutit sig till det förstnämnda synsättet, att fastighetsdomar har begränsad räckvidd (se Knut Rodhe, *Gränsbestämning och äganderättstvist* [1944] s. 79–80, 84, 96–98).

Rättsfall: Gränsbestämning och avstyckning hade inte verkan mot förbisedd avsöndring

NJA 1973 s. 206 (Lm ref 73:7) Vid avstyckning och gränsbestämning 1948 hade en äldre avsöndrad lägenhet, vars område delvis ingick i den avstyckade fastigheten, inte omnämnts. Ägaren till den avsöndrade fastigheten väckte talan och yrkade att domstolen skulle fastställa att fastigheten hade viss utbredning. Avsöndringens existens hade uppenbarligen förbisetts vid förrättningen. Förrättningen har därför – ”i överensstämmelse med den i jorddelningsmål i allmänhet tillämpade grundsatsen om rättskraftens begränsning i förhållande till tredje man” –

inte ansetts kunna tillmätas bindande verkan med avseende på den avsöndrade lägenheten.

Rättsfall: Delning av fiske hade inte verkan mot förbisedd fiskerättsinnehavare

HD, 1983-10-20, Ö 1575/82 (Lm ref. 83:8). Delning av samfällt fiske verkställdes. Som utgångspunkt för förrättningen togs att fisket endast var samfällt för två fastigheter. Ett bolag ansökte som ägare till en tredje fastighet, som tillkommit genom avsöndring och därvid erhållit uttrycklig rätt till fisket i ett visst vattendrag inom skifteslaget, om resning. Av handlingarna framgick att bolaget inte blivit behandlat som sakägare. På grund härav kan förrättningen – ”i överensstämmelse med den i jorddelningsmål tillämpade grundsatsen som rättskraftens begränsning i förhållande till tredje man” – inte leda till inskränkning i den rätt till fiske som må tillkomma bolagets fastighet.

Rättsfall: Avstyckning som inkräktade på grannfastighet förklarades vara utan verkan mot denna

Göta HovR, 1985-04-24, UÖ 9 (Lm ref. 85:33). Fastighetsbestämning. Vid avstyckning 1970 hade gränsen mot grannfastighet inte bestämts och ägaren till grannfastigheten inte behandlats som sakägare. Gränsen i fråga hade blivit lagligen bestämd 1951 och var uppenbarligen att anse som ostridig vid avstyckningen. Vid fastighetsbestämning befanns avstyckningen inkräkta med 89 m² på grannfastigheten. Gränsens läge fastställdes enligt 1951 års karta och det överskjutande området frändömdes således styckningslotten. Beslutet om avstyckning förklarades av FBM vara en nullitet gentemot ägaren av angränsande fastighet. TR och HovR fastställde FBM:s beslut.

De ovan refererade rättsfallen avser huvudsakligen fastighetsbildning. Vid fastighetsbildning beslutar LM om ändringar i vissa närmare angivna fastigheter. Det ligger därmed i sakens natur att ett sådant beslut inte kan träffa andra fastigheter än de som uttryckligen ändras. Samma synsätt torde kunna göras gällande för fastighetsbestämning. Fastighetsbestämning har likheter såväl med fastighetsbildning som med en talan om bättre rätt till fastighet. Vid prövning av en sådan talan fastställer domstolen inte vad som är rätta förhållandet (vem som är rätt ägare), utan endast vem av de tvistande som har bättre rätt än den andre. Domstolens avgörande utesluter inte att det kan finnas ytterligare personer som inte varit parter i målet och som har ännu bättre rätt än parterna i målet. En dom om bättre rätt har inte verkan gentemot tredje man som inte varit stämmd i målet. Ett fastighetsbestämningsbeslut rörande gränsers rätta sträckning torde ha begränsad räckvidd på samma sätt. Om det till exempel vid en senare tidpunkt skulle visa sig att en annan fastighet varit belägen på ena sidan av gränsen, torde fastighetsbestämningsbeslutet inte ha verkan mot ägaren till denna fastighet, och inte heller utgöra hinder (enligt principen om res judicata) mot att samma gränssträckning prövas på nytt vid ny förrättning.

Det är inte givet att samma resonemang kan göras gällande vid parcelltvister. I sådana fall beslutar LM att ett visst område hör till en viss fastighet. Ett sådant beslut gör anspråk på att fastställa det rätta förhållandet (till vilken fastighet området hör) utan avseende på vilka som äger egendomen eller fört talan i förrättningen. I så fall skulle det också utgöra domvilla att inte behandla rätt personer som sakägare. Rättspraxis i denna fråga saknas.

Särskilt om rättighetshavare

Innehavare av servitut och andra rättigheter kan också vara sakägare vid bestämning av gränsers sträckning, om deras rätt berörs.

Rättsfall: Fastighetsbestämning avseende gränsers sträckning har bindande verkan med avseende på servitut i fastigheterna, och rättighetsinnehavare är därför sakägare om deras rätt berörs

NJA 1980 s. 445 (Lm ref. 80:12). Genom fastighetsbestämning (grundad på överenskommelse enligt 14 kap. 5 § FBL) fastställdes läget för gränsen mellan två fastigheter. Ett oinskrivet avtalservitut var upplåtet i den ena fastigheten. Genom den fastställda gränssträckningen kom utövningsområdet att vara beläget inom den andra fastigheten. Servitutet blev inte känt för FBM och innehavaren behandlades därför inte som sakägare. Servitutsinnehavaren klagade över domvilla. TR och HovR ogillade besvären eftersom fastighetsbestämningsbeslutet inte ansågs ha bindande verkan med avseende på servitutet och därför inte rörde klagandens rätt. HD uttalade att ett vid fastighetsbestämning träffat avgörande angående gränsen för fastighets enskilda ägoområde måste, under förutsättning att beslutet är bindande för fastighetens ägare, anses gälla även mot innehavaren av en sådan genom avtal upplåten servitutsrätt varom är fråga i detta mål. TR hade sålunda felaktigt avvisat klagan över domvilla. Målet återförvisades därför till TR. (För prövningen i sak, se även Lm ref. 84:60 som återges i [14.5 Överenskommelse](#))

Rättsfallet ovan avsåg ett servitut som helt kom att förfalla eftersom utövningsområdet helt och hållet kom att hamna inom en annan fastighet än den där upplåtelsen skett. Även i fall där ett servitut påverkas i mindre utsträckning torde innehavaren vara sakägare. Ett servitut är alltid per definition upplåtet i en viss fastighet och kan inte genom fastighetsbestämning komma att belasta någon annan fastighet. Även ett servitut som inte har ett väldefinierat utövningsområde men till sin ordalydelse knutits till en gräns sträckning påverkas av att gränsens läge fastställs.

Rättsfall: Nyttjanderättshavare inte berörd av fastighetsbestämning

HovR V Sv, 2000-10-05, Ö 3795-00 (Lm ref. 00:15). Vid fastighetsbestämning av gränser bedömdes en förutvarande ägare, som vid överlåtelsen av fastigheten förbehållit sig nyttjanderätt till bostadshus och ”brukningsrätten” till fastighetens jordbruk, inte vara berörd på ett sådant sätt att denne skulle betraktas som sakägare.

Rättsfall: Servituts- och nyttjanderättshavare inte berörda av fastighetsbestämning av parcelltillhörighet

MÖD, 2017-02-03, F 3862-16 (Lm ref. 17:5). Fastighetsbestämning av frågan om uppgrundningar var samfälliga för ett skifteslag eller delade med den äldre strandlinjen. Uppgrundningarnas tillhörighet bestämdes, men inte deras utbredning eller gränser. Ägarna till flera avstyckade sommarstugefastigheter hade officiärservitut i sina respektive nyttjanderättsavtal gjordes gällande. MÖD uttalade att när det gäller fastighetsbestämning finns inte några bestämmelser om att nyttjanderättshavare ska anses vara sakägare. Då det saknas uttryckligt stöd i lagstiftningen och då det inte heller framkommit någon annan grund för detta är det inte motiverat att ge nyttjanderättshavarna ställning som sakägare vid förrättningen.

Samråd behövs som utgångspunkt inte

Avsaknaden av hänvisning till 4 kap. 25 § innebär att samråd i normalfallet inte behöver ske, varken med byggnadsnämnd, länsstyrelse eller andra myndigheter. Samrådets funktion vid fastighetsbildning är främst att säkerställa att allmänna intressen inte påverkas på ett otillåtet sätt. Eftersom fastighetsbestämning inte ska medföra någon ändring i

fastighetsindelningen sker ingen prövning till skydd för allmänna intressen. Enligt 14 kap. 5 § finns dock en möjlighet att göra mindre avvikelser från gränsers rätta läge, under villkor bland annat att olägenhet från allmän synpunkt inte uppkommer. I sådana fall kan samråd behövas, främst med byggnadsnämnden (se [14.5 Överenskommelse, Olägenhet ur allmän synpunkt](#)).

Hänvisningarna till 4 kap. 15 och 24 §§ innebär att byggnadsnämnden ska underrättas om tiden och platsen för sammanträde, samt om fastighetsbestämningsförrättningar som handläggs utan sammanträde, om nämnden har begärt det.

14.2.2 Gemensam handläggning

Om fastighetsbestämning har samband med fastighetsbildning ska åtgärderna enligt 14 kap. 2 § *andra stycket* handläggas gemensamt vid en förrättning, om inte särskilda skäl föranleder annat.

Om en fastighetsbestämning tidsmässigt sammanfaller med en fastighetsbildningsåtgärd, som berör samma fastighet, torde det som regel vara lämpligt med gemensam handläggning även om fastighetsbildningen inte är beroende av detta. Det är dock inte möjligt att i en sådan kombinerad förrättning bestämma ett avtalsservitut om inte detta är nödvändigt för den samtidigt genomförda fastighetsbildningsåtgärden, se 14.1a.1 Olika initiativmöjligheter och 14.1a.3 [Avtalsservitut kan enbart bestämmas på officialinitiativ](#).

14 kap. 3 § Utredning m.m.

3 § Lantmäterimyndigheten skall vid förrättningen klargöra fastighetsbestämningens omfattning för sakägarna och därvid noga ange vilka frågor som skall avgöras. Vidare skall myndigheten utreda de omständigheter som är av betydelse för fastighetsbestämningen.

Resultatet av utredningen skall framläggas för sakägarna. Lag (1995:1394).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 804–806

Klargöra omfattningen för sakägarna

I 14 kap. 3 § *första meningen* föreskrivs att LM är skyldig att klargöra fastighetsbestämningens omfattning för sakägarna och därvid noga ange de frågor som ska avgöras. LM måste nämligen se till att sakägarna inte lider rättsförluster. Risk för detta föreligger om sakägarna inte får klart för sig vad förrättningen innebär och inte förstår att bevaka sin rätt vid förrättningen. Varje sakägare måste kunna bedöma vilket intresse denne har att bevaka. Eftersom förklaringen har samma funktion som en stämningsansökan i tvistemål måste det tydligt framgå vilka frågor som ska avgöras vid förrättningen (prop. 1969:128 del B s. 804).

Förklaringen kan lämnas genom ett skriftligt meddelande – i samband med kallelse till sammanträde eller särskilt – eller muntligen vid sammanträde eller samtal med sakägarna, allt efter vad som framstår som lämpligt i det enskilda fallet. Någon särskild form är inte föreskriven (prop. 1969:128 del B s. 804).

Någon särskild tidpunkt föreskrivs inte heller. Det ligger i sakens natur att LM i ett tidigt skede – eller i vart fall så snart omfattningen av bestämningen är klar för LM – informerar sakägarna. Det finns emellertid inget hinder mot att omfattningen klargörs för sakägarna i samband med att resultatet av utredningen presenteras, se nedan.

LM:s utredningsskyldighet

Enligt *andra meningen* ska LM ex officio utreda de omständigheter som är av betydelse för de frågor som ska avgöras genom fastighetsbestämningen.

Rättsfall: Servitutets innehåll var av betydelse

MÖD, 2022-09-23, F 5112-21. MÖD undanröjde beslut om fastighetsbestämning och återförvisade förrättning där fastighetsbestämning endast innefattade bestämning av servituts läge och inte dess innehåll i övrigt. Förrättningen innefattade även prövning av fastighetsreglering med ändring av servitutet och MÖD ansåg att servitutets innehåll haft en central betydelse för ärendet.

Rättsfall: Inpassning av skifteskarta en viktig del av LM:s utredning

MÖD, 2020-12-21, F 6699-19. MÖD fann att det saknades utredning och redovisning till beslutet om rekonstruktion av gränserna. MÖD uttalade att gränsen skulle ha rekonstruerats genom inpassning av skifteskartan i förhållande till återfunna gränsmarkeringar i området. Det framgick inte om LM gjort det. Förrättningen återförvisades därför till LM. (Se även MÖD:s avgörande samma dag i mål F 2606-19, som refereras under [Handbok JB 1.3 Lagligen bestämd gräns.](#))

Presentera utredningen för sakägarna

Resultatet av utredningen ska enligt *tredje meningen* läggas fram för sakägarna. I likhet med första meningen ställs inget formkrav på utredningen eller hur den presenteras. Att presentera utredningen för sakägarna är en annan sak än att klargöra bestämmingens omfattning enligt första meningen, men det finns inget hinder mot att båda sakerna presenteras för sakägarna i ett sammanhang.

Att presentera utredningen innebär att LM ska sammanställa det utredningsmaterial som är av betydelse för fastighetsbestämningen och lägga fram det för sakägarna. Slutsatserna LM drar av materialet behöver dock redovisas först i fastighetsbestämningsbeslutet (prop. 1969:128 del B s. 806).

14 kap. 4 § Fastighetsbestämningsbeslut

4 § Fråga som upptagits vid fastighetsbestämning avgöres genom beslut av lantmäterimyndigheten (fastighetsbestämningsbeslut). Fastighetsbestämningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är utan verkan, i den mån det senare visas att det avviker från vad som föreskrives i lag. Lag (1995:1394).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 806–808

14 kap. 4 § innehåller bestämmelser om fastighetsbestämningsbeslut. Vad som kan bli föremål för beslut behandlas i [14.1 Föremål för fastighetsbestämning](#). Prövningsramen för förrättningen, beslutets rättsverkan och vilka som berörs av det avhandlas i [14.2 Handläggning](#). Detta avsnitt berör utformningen av beslutet så att det kommer att avgöra de frågor som ska avgöras.

14.4.1 Beslutets innehåll

Fastighetsbestämningsfråga ska enligt 14 kap. 4 § *första stycket* avgöras genom ett fastighetsbestämningsbeslut.

Den materiella prövningen

Fastighetsbestämningsbeslutet ska grundas på tidigare fastighetsbildningsåtgärder och på andra äldre avgöranden rörande den fasta egendomens indelning och de till egendomen knutna rättigheterna av servitutskaraktär. LM ska beträffande fastigheternas omfattning och innehåll tillämpa de materiella rättsregler som finns i annan lagstiftning, t.ex. de grundläggande bestämmelserna om gränser i 1 kap. 2–5 §§ JB och reglerna i 17–18 §§ JP, samt de principer som har kommit till uttryck i rättspraxis. Dessa normer är av *tvingande* natur. Vid fastighetsbestämning ska därför i princip inte hänsyn tas till uppgörelser som sakägarna kan ha träffat i strid mot vad som annars gäller. LM är inte bunden av sakägarnas yrkanden och medgivanden (prop. 1969:128 del B s. 806–807).

Att parterna kan träffa överenskommelse om gräns rätta sträckning, som under vissa förutsättningar ska ligga till grund för beslut, behandlas i [14.5 Överenskommelse](#). Man får vid fastighetsbestämning *inte* vidta åtgärd som syftar till att *ändra* ett servitut (prop. 1969:128 del B s. 807).

Beslutsformuleringen

Det är viktigt att beslutet formuleras på ett klart och otvetydigt sätt så att det inte kan missuppfattas. Beslutet behöver ange den fråga som ska avgöras, vilka som berörs av den och utgången. Någon beskrivning måste inte upprättas, eftersom 14 kap. 2 § inte gör hänvisning till 4 kap. 28 § andra stycket. Det hindrar inte att beskrivning upprättas om bestämningen inte lätt låter sig åskådliggöras på karta och beslutet är så omfattande att det inte lämpligen kan tas in direkt i protokollet. För bestämning av gränsers sträckning kan beskrivning dock ofta undvaras eller tecknas direkt på kartan.

Det är viktigt att beslutet inte kan tolkas ha mera långtgående rättsverkningar än vad som varit avsett, se [14.2.1 Handläggningsregler under Särskilt om sakägare och rättsverkningar](#). Fastighetsbestämning av

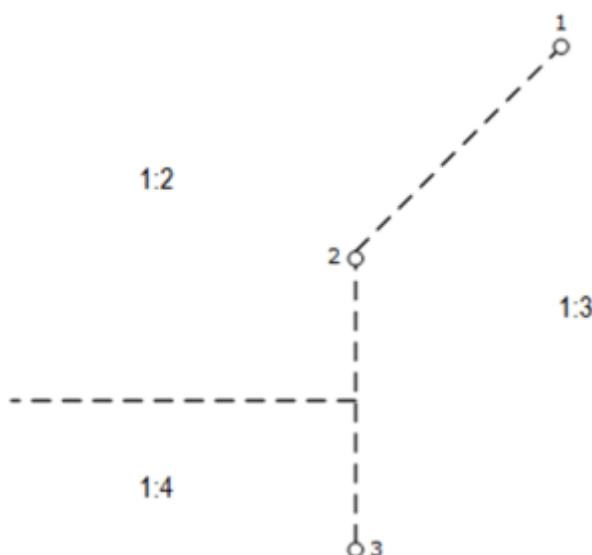
gräns rätta sträckning innebär till exempel inte ett avgörande om hur fastigheterna å ömse sidor av den bestämda gränsen förhåller sig till varandra.

Rättsfall: En fastighetsbestämning av gräns säger inget om de inbördes förhållandena mellan fastigheterna på ena sidan av gränsen

Svea HovR, 1981-12-14, Ö 1748/81 (Lm ref. 81:23). En fastighetsbestämning ger ett för de deltagande fastigheterna bindande avgörande av den rätta sträckningen av en viss gräns. Genom den överklagade fastighetsbestämningen har, såvitt nu är i fråga, bestämts gränsen mellan en fastighet å ena sidan och två fastigheter å andra sidan. Genom fastighetsbestämningen har däremot på intet sätt avgjorts var gränsen går mellan fastigheterna å ena sidan. Den inbördes belägenheten av dessa fastigheter och gränsen mellan dem utgör, såsom de angivits på förrättningskartan, endast en illustration av FBMs uppfattning i dessa frågor.

Exempel

Ett beslut med lydelsen ”Gränsen mellan 1:2 och 1:4 å ena sidan och 1:3 å andra sidan går i rät linje mellan punkterna 1–2–3” berör alla tre fastigheter, men har ingen verkan på gränsen mellan 1:2 och 1:4.

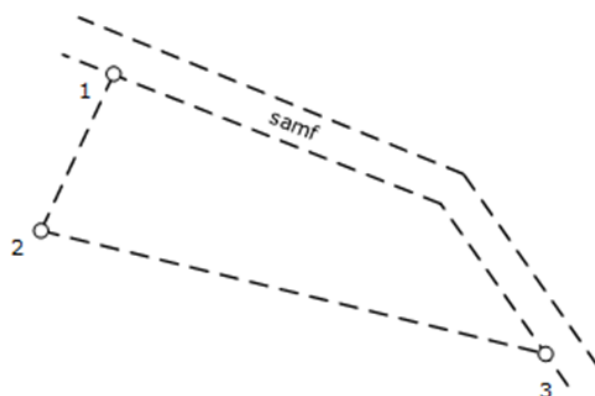


Fastighetsbestämning av gränser sträckning har heller inte verkan mot fastighet som endast tangerar någon av gränsens ändpunkter. En gräns utgör en linje och en linje definieras av *två* punkter. Bestämning av en gräns sträckning medför inte att ändpunkterna eller skärningspunkterna med andra linjer blir bestämda. Det torde inte vara möjligt, och i vart fall inte meningsfullt, att bestämma läget av en enda punkt (se 14.1.1 Frågor som kan bestämmas, Läget av en punkt). En bestämning av en gräns sträckning innebär strikt taget inte annat än att vardera parten inte kan göra anspråk på något område på den andre partens sida om den bestämda gränsen (se Rodhe s. 84–91).

Rättsfall: Bestämning av en gränslinje innebär inte att dess ändpunkter (skärningspunkterna med andra linjer) blir bestämda förrän också dessa linjer bestämts

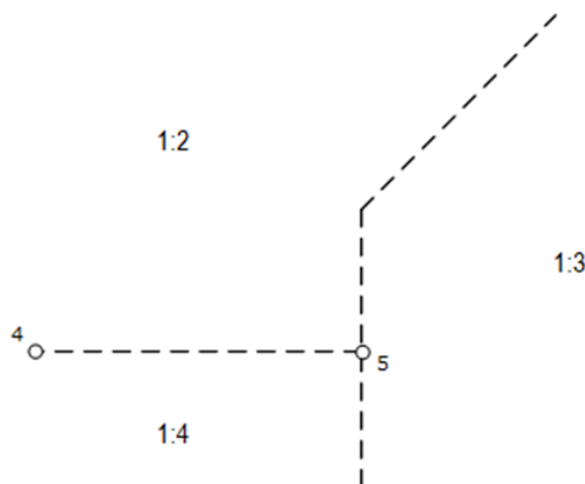
NJA 1931 B 153. Gränsbestämning och ägostyckning. Gränserna omkring en fastighet bestämdes som ett led i ägostyckning. Fastigheten hade fått sin utformning vid enskifte och gränsade till samfällad väg. Förening träffades om gränssträckning söder om vägen (sträcka 1–2–3 på skissen nedan). Gränsbestämningen avslutades och fastställdes 1928. När ägostyckningen

åter togs upp till behandling 1929 påkallades bestämning även av gränserna mot samfälligheten. Denna andra gränsbestämning överklagades och ägodelningsrätten återförvisade förrättningen pga. olikhet mellan utstakningen och enskifteskartan. Utslaget överklagades till HD och klaganden anförde att västra punkten (1) av landsvägens begränsningslinje blivit bestämd vid gränsbestämningen 1928 och var bindande för den senare bestämningen. HD uttalade att den omständighet att nordvästra gränslinjen för området (1–2) blivit lagligen fastställd 1928 inte medförde att linjens ändpunkt i norr (punkt 1, som inte utgjorde skärningspunkt för annan *fastställd* gränslinje) skulle vara slutligen bestämd. Hinder mötte därför inte att utstaka landsvägen till full bredd enligt enskifteskartans visning. Detta medförde att gränsen mot samfälligheten fick ett läge söder om punkten 1.



Exempel

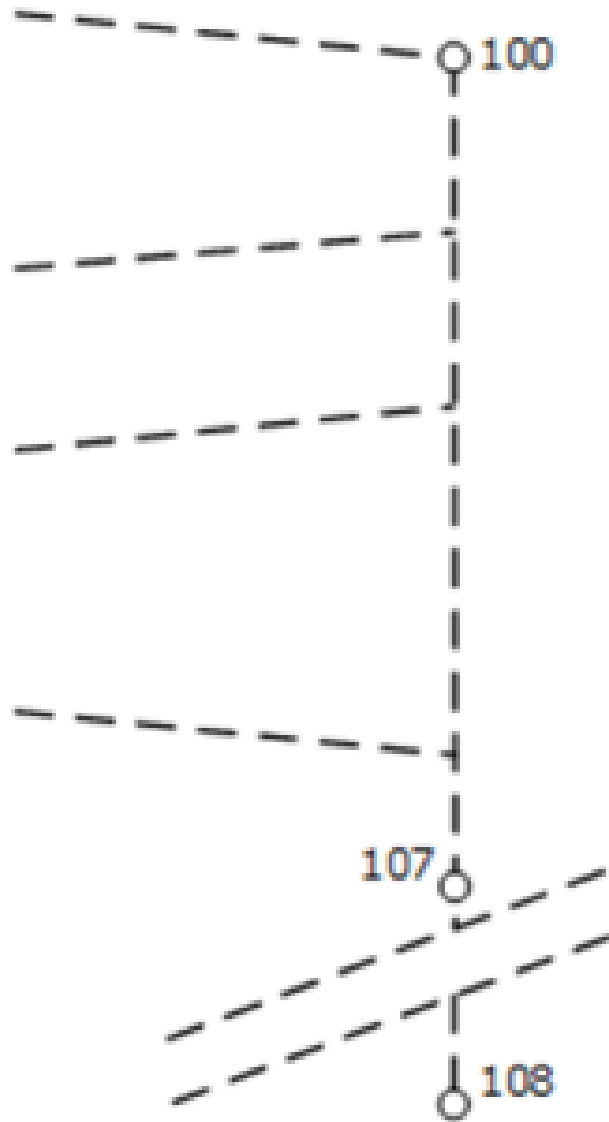
Ett beslut med lydelsen ”Gränsen mellan 1:2 och 1:4 går i rät linje mellan punkterna 4–5” berör inte 1:3 och har ingen verkan på dess gränser. Vid en senare fastighetsbestämning kan det visa sig att gränsen mot 1:3 går såväl väster som öster om punkten 5.



Rättsfall: Fastighetsbestämning av gräns säger inget om gränsens förlängning

HovR N Norrl, 2004-05-06, Ö 361-01 (Lm ref. 04:8). Fastighetsbestämning. Gräns hade tillkommit vid laga skifte. Gränsen var rak på en sträcka om ca 250 m (sträckan 100–108). Yrkande om fastighetsbestämning avsåg endast den sydligaste delsträckan om ca 15 m. Gränsens ändpunkter undersöktes men bestämningen begränsades till den sydligaste delsträckan (107–108). Klaganden hävdade att bestämningen skulle påverka gränsen norr om den bestämda delsträckan. HovR uttalade att den norra delen av gränsen inte blivit rättskraftigt avgjord. Förhållandena är sådana att gränsens södra ändpunkt (108) inte kan bestämmas på annat sätt än genom fastläggande av gränsens sträckning i sin helhet. Då någon ansökan om fastighetsbestämning av hela gränsen inte föreligger får den aktuella delsträckans läge bestämmas

med ledning av vad som kunnat utredas om gränsens läge norr om den bestämda delsträckan.



Motivering

Bestämmelsen i 4 kap. 17 § hör till de förfaranderegler som är tillämpliga vid fastighetsbestämning. Enligt denna bestämmelse ska motiveringen för ett beslut anges, såvida inte detta framstår som överflödigt. Motiveringen till ett fastighetsbestämningsbeslut får *alltid* anses vara av betydelse för sakägarna (prop. 1969:128 del B s. B 802–803).

I protokollet kan utredningen redovisas för sig och beslutet för sig. Det torde emellertid vara lämpligt att redovisa såväl skäl som beslut under rubriken *Fastighetsbestämningsbeslut*.

14.4.2 Allmänt vattenområde

Ett fastighetsbestämningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är enligt 14 kap. 4 § *andra stycket* utan verkan, i den mån det senare visas att det avviker från vad som föreskrivs i lag. Så blir fallet om gränsen mot allmänt vattenområde förskjuts till följd av att strandlinjen förskjuts. Gräns mot allmänt vattenområde behandlas i [Handbok JB 1.2 Gräns mot allmänt vattenområde](#).

14 kap. 5 § Överenskommelse

5 § Avser fastighetsbestämning fråga om sträckningen av annan gräns än sådan som rör allmänt vattenområde och träffas skriftlig överenskommelse om gränsens sträckning, skall överenskommelsen läggas till grund för fastighetsbestämningsbeslutet. Överenskommelse får ej träffas, förrän gränssträckningen utstakats i behövlig omfattning. I överenskommelsen behöver icke deltaga andra sakägare än de som är närvarande vid sammanträde då frågan behandlas eller, om förrättningen handlägges utan sammanträde, som vid förrättningen fört talan i frågan. Överenskommelse skall icke beaktas, om den avtalade sträckningen väsentligt avviker från gränsens rätta läge eller överenskommelsen skulle medföra att fastighets värde undergår minskning av betydelse eller att olägenhet uppkommer från allmän synpunkt.

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 808–814

14 kap. 5 § ger i viss utsträckning sakägare möjlighet att komma överens om gränsers rätta läge. Sådana överenskommelser skiljer sig i ett par viktiga avseenden från de överenskommelser som kan läggas till grund för fastighetsbildning.

Skillnader mellan olika typer av överenskommelser och LM:s roll i framtagandet

Överenskommelser om fastighetsreglering enligt 5 kap. 18 § – och i viss mån om klyvning enligt 11 kap. 9 § FBL – är i många fall nödvändiga för att genomföra förrättningen, eftersom FBL är utformad som en tvångslagstiftning och ställer upp villkor till skydd för enskilda intressen. För att genomföra åtgärder som inte uppfyller dessa villkor krävs medgivanden om avsteg från vissa bestämmelser. Utan sådana medgivanden hade åtgärderna inte kunnat genomföras. Eftersom medgivanden enligt 5 kap. 18 § eller 11 kap. 9 § FBL innebär att vissa bestämmelser inte ska prövas innebär sådana överenskommelser också en arbetsbesparing för LM, som i sin tur leder till en kostnadsbesparing för sakägarna. Överenskommelser kan som utgångspunkt ingås muntligen inför LM på sammanträde och ska i så fall antecknas i protokollet. Om överenskommelsen innebär avsteg från skyddet mot minskning av graderingsvärdet krävs dock skriftlig form. Överenskommelsen måste ingås mellan alla de fastigheter som berörs, och alla ägare till dessa fastigheter måste delta.

Överenskommelser enligt 14 kap. 5 § är emellertid aldrig *nödvändiga* för att kunna genomföra fastighetsbestämning. Fastighetsbestämning innebär inget tvångsvis ianspråktagande utan syftar endast till att klarlägga vad som redan gäller. Förfarandet innehåller därför ingen prövning till skydd för enskilda intressen. Så länge frågan som ska avgöras är rättsligt oklar kan LM alltid meddela fastighetsbestämningsbeslut, oavsett sakägarnas inställning. Eftersom LM därtill ska bedöma om den överenskomna sträckningen väsentligt avviker från gränsens rätta läge borde en överenskommelse inte heller leda till någon större arbetsbesparing för LM, låt vara att en sådan bedömning kan kräva mer eller mindre långtgående utredning i det enskilda fallet. Överenskommelser enligt 14 kap. 5 § ska *alltid* ingås skriftligen. I överenskommelsen behöver dock endast de parter delta som närvarat vid sammanträde eller fört talan vid förrättningen.

Till följd av dessa skillnader torde LM:s roll i framtagandet av en överenskommelse ta sig olika uttryck vid fastighetsbildning och

fastighetsbestämning. Det är naturligt att LM vid fastighetsbildning ska försöka ena sakägarna och få dem att komma överens. Det gör att de slipper bli utsatta för tvångsförfoganden och att de sannolikt har lättare att acceptera förrättningsresultatet. Som ett led i den proportionalitetsprövning som ska göras enligt 2 kap. 15 § RF måste LM först överväga det minst ingripande förfarandet och inom respektive förfarande det minst ingripande alternativet. En överenskommelse underlättar också genomförandet av förrättningen. Vid fastighetsbestämning gör sig detta resonemang inte gällande. Överenskommelse behövs endast om sakägarna vill göra avsteg från gränsens rätta läge. Det torde ligga i sakens natur att LM inte har något självständigt intresse att avvika från det läge som LM anser är det materiellt riktiga. Om överenskommelsen inte heller leder till någon eller endast liten arbetsbesparing för LM, och därmed inte heller någon kostnadsbesparing för sakägarna, torde LM:s incitament att försöka få sakägarna att träffa en sådan överenskommelse vara små. LM:s skyldighet enligt 9 § FL att handlägga förrättningen så snabbt och enkelt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersatt torde i stället innebära att LM inte behöver försöka förmå sakägarna att komma överens, såvida inte de inte ger tydligt uttryck för att de förordar en annan sträckning, denna sträckning bedöms kunna godtas och det sammantaget bedöms leda till en snabbare och enklare handläggning. Om det är uppenbart för LM att överenskommelsen inte kommer att kunna godtas bör LM i stället undersöka möjligheten att träffa en överenskommelse om fastighetsreglering.

Att förrättningskostnaderna kan utgöra en tvistefråga mellan sakägare som i och för sig är ense om gränsens sträckning är en annan sak. Av 14 kap. 13 § följer att sakägare får komma överens om kostnadsfördelningen. En överenskommelse om kostnaderna kan förvisso träffas i samma handling som en överenskommelse om gränsens sträckning, men LM bör hålla de två frågorna tydligt åtskilda och inte förmå sakägarna att teckna överenskommelser i fler frågor än vad som behövs. Överenskommelser ska heller inte användas som en nöjdförklaring från sakägarnas sida eller för att dokumentera avsaknaden av motstridiga intressen.

14.5.1 Hur överenskommelsen ska vara utformad

Gränser som kan bli föremål för överenskommelse

Enligt 14 kap. 5 § första stycket *första meningen* kan sakägarna träffa överenskommelse om gränsens sträckning beträffande annan gräns än sådan som rör allmänt vattenområde. Med gränser som rör allmänt vattenområde förstås gräns mot allmänt vattenområde, se [Handbok JB 1.2 Gräns mot allmänt vattenområde](#). Eftersom endast sådana gränser undantagits från bestämmelsens tillämpning kan överenskommelsen omfatta alla andra gränser som kan bli föremål för fastighetsbestämning. Det innebär att inte endast fastighetsgränser utan även gränser för rättigheter av olika slag samt gränser för fristående fiske. Någon skillnad beträffande lagligen bestämda och ej lagligen bestämda gränser görs heller inte.

Krav på skriftlighet

Av första meningen följer också ett krav på skriftlighet. Till skillnad från vad som gäller vid fastighetsreglering (jämför [5.18.3 Formkrav](#)) kan alltså en muntlig överenskommelse som slutits inför LM på sammanträde inte läggas till grund för beslut. Om sakägare på sammanträde uppger att de vill

ingå en överenskommelse bör LM dock bistå dem med att upprätta en skriftlig överenskommelse.

Rättsfall: Muntlig överenskommelse ogiltig

NJA 2008 s. 1074 (Lm ref 08:30). Muntlig överenskommelse om gränsens sträckning är inte giltig och kan således inte läggas till grund för fastighetsbestämningsbeslut. Se även Lm ref 99:12 med samma utgång.

En annan sak är att LM till följd av sakägarnas synpunkter ändrar uppfattning i fråga om gränsens rätta sträckning. Sakägarna kan ju på sammanträde framföra omständigheter som med styrka talar för att den sträckning de föredrar också är den materiellt riktiga. Under de förhållandena behöver någon överenskommelse inte ingås, eftersom fastighetsbestämningsbeslutet i sådant fall ska grundas på LM:s justerade bedömning av gränsens rätta sträckning.

Överenskommelsen ska ligga till grund för beslut

Första meningen innehåller slutligen en bestämmelse om att överenskommelsen ska läggas till grund för fastighetsbestämningsbeslutet. LM ska således meddela ett *beslut* angående gränssträckningen också när avgörandet bygger på en överenskommelse. Det förefaller självklart, men motsvarande hade inte gällt vid gränsbestämning enligt JDL, utan under vissa betingelser hade överenskommelsen i sig verkan som ett bindande avgörande.

Av förarbetena framgår att beslutet ofta torde kunna meddelas i form av en hänvisning till den träffade överenskommelsen (prop. 1969:128 del B s. 808–810). Av 4 kap. 28 § följer dock att karta som utgångspunkt ska upprättas. Endast om överenskommelsen har sådan noggrannhet som skulle krävas av en förrättningskarta bör LM kunna undvara att upprätta ytterligare en karta. Så kan vara fallet om överenskommelsen har utarbetats av LM och innehåller en karta som LM producerat. Se även [4.28.1 Karta](#).

I skälen till fastighetsbestämningsbeslutet ska det framgå att överenskommelse lagts till grund för beslut samt ett uttalande rörande den lagliga beskaffenheten av överenskommelsen (prop. 1969:128 del B s. 810). Den lagliga beskaffenheten av överenskommelsen handlar såväl om formkraven enligt första stycket som att de materiella villkoren ska vara uppfyllda, se [14.5.2 Överenskommelsen ska inte alltid beaktas](#).

Överenskommelse efter utstakning

Överenskommelse får enligt *andra meningen* inte träffas förrän *utstakning* av gränssträckningen har skett i *behövlig omfattning*. Av förarbetena framgår att det är LM som ska verkställa utstakningen (prop. 1969:128 del B s. 813). Det följer även av 14 kap. 7 §. Att utstakning ska ske innan överenskommelsen skrivs under syftar till att sakägarna ska vara medvetna om den resulterande sträckningen på marken innan de godkänner den. Om sakägarna har tillräcklig förståelse kan utstakningen dock undvaras helt. Eftersom utstakning i vissa fall kan undvaras torde man heller inte kunna ställa krav på att LM är den som utför utstakningen, så länge sakägarna uppnår förståelse.

Rättsfall: Utstakning kunde undvaras på grund av att sakägarna förstått var gränsen skulle gå

HovR Ö Norrl, 1992-05-18, UÖ 2098 (LM ref 92:7). Vid fastighetsbestämning träffades överenskommelse innebärande att gräns skulle parallellförflyttas jämfört med hävden och gå 16,8 m nordost om en hävdelinje som hade utstakats och markerats på marken. Den sålunda överenskomna sträckningen hade dock utstakats först några dagar efter att överenskommelsen skrivits under. HovR uttalade att kravet på utstakning inte varit av tvingande karaktär i äldre rätt, och att uttrycket i behövlig omfattning inte var att uppfatta på annat sätt. Något tvivel om den överenskomna gränsen har inte redovisats och inget har framkommit som visar att parterna inte förstått var gränsen skulle gå. Under de förhållandena hade det inte varit erforderligt att utstaka gränsen innan undertecknandet. Överenskommelsen var därför giltig och skulle ligga till grund för beslutet.

Vilka som ska delta i överenskommelsen

I överenskommelsen behöver enligt *tredje meningen* inte andra sakägare delta, än de som är närvarande vid det sammanträde då frågan behandlas. I denna del motsvaras bestämmelsen av vad som tidigare gällde enligt JDL. Det har vid tillämpningen av JDL ansetts tillräckligt att någon av delägarna på ömse sida om gränsen är närvarande och biträder överenskommelsen (prop. 1969:128 del B s. 809). Departementschefen uttalade särskilt att en överenskommelse förutsätter att marken på ömse sidor om gränsen tillhör olika rättssubjekt och att båda sidor är representerade vid förrättningen (prop. 1969:128 del B s. 813). Det innebär att överenskommelse inte kan ingås om marken på ömse sidor om gränsen ägs av samma person. När marken ägs av flera behöver inte alla delägare biträda överenskommelsen (se Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson, Barbro Julstad, *Fastighetsbildningslagen. En kommentar* [1 okt. 2024, JUNO], kommentaren till 14 kap. 5 §).

Överenskommelse kan även träffas om förrättningen handläggs utan sammanträde. I så fall krävs att *samtliga* som har fört talan i frågan vid förrättningen ska underteckna överenskommelsen (prop. 1969:128 del B s. 810 och 813).

Rättsfall: Överförmyndarens samtycke krävs inte när omyndig ingår överenskommelse enligt 14 kap. 5 § FBL

HD 2011-06-28, Ö 15878-09 (NJA 2011 s. 436). Gränsen mellan två fastigheter fastställdes enligt en skriftlig överenskommelse som ingåtts på lantmäterisammanträde. En av parterna var vid tillfället 16 år. Den marköverföring som kan följa av en överenskommelse om gränsens sträckning, är inte av sådan art att den motiverar ett krav på överförmyndarens samtycke.

14.5.2 Överenskommelsen ska inte alltid beaktas

För att en överenskommelse ska få läggas till grund för beslut uppställs vissa materiella villkor i 14 kap. 5 § *andra stycket*. Huvudsyftet med dessa villkor är att dra upp en skiljelinje mot reglerna i 5 kap. om marköverföring (prop. 1969:128 del B s. 812). Ändringar i fastighetsindelningen ska endast åstadkommas med fastighetsbildning. Dessutom utgör de ett skydd för att förvärvslagstiftningen och andra allmänna intressen inte kringgås. De materiella villkoren för överenskommelsen består av tre förutsättningar, som var och en ska vara uppfyllda.

Avvikelse från gränsens rätta läge

Den överenskomna sträckningen får *inte väsentligt avvika från gränsens rätta läge*, dvs. den sträckning gränsen har enligt reglerna i 1 kap. JB eller JP 17–18 §§. Enligt JDL hade i stället gällt att den överenskomna sträckningen skulle sammanfalla med en av tre pretentionslinjer – läget enligt hävd, karta och andra handlingar eller gränsmärken – eller förläggas i en sträckning mellan dessa tre linjer. Denna ordning ansågs emellertid onödigt krånglig och särskilt svår att tillämpa på gränser i vatten (prop. 1969:128 del B s. 812).

Villkoret innebär att utrymmet för sakägarna att komma överens blir proportionerligt mot lägesosäkerheten (noggrannheten) i LM:s utstakning, som i sin tur beror både på underlaget som används för att rekonstruera gränsen och mätosäkerheten. LM måste alltid bilda sig en uppfattning om det rätta läget, och ska som utgångspunkt även staka ut det. Om osäkerheten med hänsyn till underlaget är stor måste LM välja det läge som framstår som mest sannolikt. Om gränsen endast kan stakas ut med en viss noggrannhet, kan en överenskommen sträckning vars avvikelse från det utstakade läget ligger inom denna noggrannhet inte sägas avvika från det rätta läget överhuvudtaget. Annorlunda uttryckt, om LM inte kan återskapa gränsens läge med större noggrannhet än en meter, är utrymmet för sakägarna att göra avvikelser i vart fall inte mindre än en meter. Någon allmängiltig bortre gräns kan inte uppställas. Avvikelsen torde kunna bedömas vara väsentlig både i absoluta tal och relativt till osäkerheten i det enskilda fallet.

Anm:

Att LM ska bedöma avvikelsen från det rätta läget innebär inte nödvändigtvis att LMs bedömning av det rätta läget måste tecknas på förrättningskartan. Det är tillräckligt att i skälen för beslutet formulera avvikelsens storlek och konstatera att den är godtagbar och på vilka grunder.

Rättsfall: Fördubbling av område för servitut var otillåten avvikelse

Svea HovR, 2010-07-09, Ö 2983-09 (Lm ref 10:4). Vid fastighetsbestämning av ett officialservitut träffades överenskommelse innebärande att utövningsområdet närmast fördubblades, från ca 280 m² till ca 500 m². MÖD ansåg att gränsen avvek väsentligt från det rätta läget och överenskommelsen kunde inte läggas till grund för beslut.

Om överenskommelsen inte innebär någon avvikelse alls från det läge som LM bedömer är det materiellt riktiga, är det förstås inte fråga om någon väsentlig avvikelse heller. En sådan överenskommelse behövs i och för sig inte, och LM bör därför inte upprätta en sådan eller förmå sakägarna att underteckna en sådan, men det kan inte uteslutas att sakägarna själva ger in en sådan överenskommelse. I de fallen ska överenskommelsen enligt bestämmelsens ordalydelse ligga till grund för beslutet, även om utfallet blir detsamma som om beslutet grundat sig på LM:s redovisade bedömning.

Värdeminskning av betydelse

Överenskommelsen får *inte medföra att en fastighets värde undergår minskning av betydelse*. Överenskommelsen ska alltså inte beaktas om den medför en beaktansvärd minskning av fastighets värde. I områden med höga markvärden kan detta få en särskild betydelse för bedömningen.

Villkoren utgör ett skydd för de sakägare som inte har biträtt överenskommelsen samt för inteckningshavare och liknande rättsägare (prop. 1969:128 del B s. 812).

Rättsfall: Minskning med 7 000 m² och förlust av båtplats innebar otillåten avvikelse

HovR N Norrl, 1984-11-20, Ö 51/83 (Lm ref 84:60). Genom fastighetsbestämning grundad på överenskommelse enligt 14 kap. 5 § FBL fastställdes läget för gränsen mellan två fastigheter. Det överenskomna läget var det som hävdades på marken. Det befanns avvika från det materiellt riktiga läget på så vis att ena fastigheten undergick minskning om 7 000 m². Därtill användes en del av området som båtplats upplåten med servitut, vilket talade för att det hade särskilt värde. TR fann att avvikelsen gick utöver vad som kan anses tillåtet enligt 14 kap. 5 §. HovR fastställde TR:s dom. (För domvilla rörande sakägarkretsen, se även Lm ref. 80:12 som återges i [14.2 Handläggning](#))

Olägenhet från allmän synpunkt

Överenskommelsen får *inte* heller *medföra olägenhet från allmän synpunkt*. Bakgrunden är att det inte kan uteslutas att en överenskommelse annars kan komma att strida mot planintressen och andra samhällsintressen (prop. 1969:128 del B s. 812). En överenskommelse får således inte innebära att fastigheterna kommer att strida mot detaljplan.

14 kap. 6 § Teknisk jämkning

6 § Lantmäterimyndigheten får göra sådan jämkning av gräns som fordras för att gränsen skall få en ändamålsenlig sträckning i tekniskt hänseende. Lag (1995:1394).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 810, 813, 814

LM får enligt 14 kap. 6 § göra *avsteg* från en strikt tillämpning av de materiella normerna för gränssträckningar för att en gräns ska få en i *tekniskt hänseende* ändamålsenlig sträckning. En sådan jämkning kan göras också i förhållande till en överenskommelse (prop. 1969:128 del B s. 810).

Syftet med bestämmelsen är endast att medge sådana avsteg från den rätta eller överenskomna gränssträckningen som är obetydliga och tekniskt motiverade. Bestämmelsen gör det till exempel möjligt att bortse från mindre bukter som är utan egentlig betydelse och som fastighetsägarna – särskilt när det gäller skogsmark – har svårt att hålla reda på. (prop. 1969:128 del B s. 810).

Det har förutsatts att bestämmelsen ska tillämpas *restriktivt* (prop. 1969:128 del B s. 813).

Rättsfall: Jämkning som inte motiverats och som ensidigt missgynnat part var otillåten

Göta HovR, 1980–03–28, UÖ 41 (Lm ref 80:23). I målet bestämdes gräns på visst sätt, men någon formell överenskommelse enligt 14 kap. 5 § om denna sträckning hade inte träffats. Den nya sträckningen hade inte av FBM angetts bli mer ändamålsenlig i tekniskt hänseende. Gränsdragningen hade ensidigt missgynnat ena parten och ansågs inte kunna utgöra sådan jämkning som avses i 14 kap. 6 § FBL då den missgynnade parten inte kompensats vare sig genom utbytesareal eller på annat sätt. Förrättningen återförvisades.

Bestämmelsen gäller inte enbart gränser för fastigheter och för samfälligheter utan även vissa andra gränser, t.ex. servitutsgränser (prop. 1969:128 del B s. 813). Bestämmelsen kan förstås även tillämpas vid bestämning av gränser i vatten vars rätta sträckning följer av 1 kap. 5 § JB. I förarbetena till JB övervägdes en bestämmelse med mera långtgående möjlighet till jämkning med hänsyn till hävden, naturförhållandena och andra omständigheter beträffande sådana gränser (se SOU 1960:24 s. 14–15). Det förslaget ledde emellertid inte till lagstiftning. Departementschefen uttalade i förarbetena till FBL att det inte sällan borde vara möjligt att genom överenskommelse enligt 14 kap. 5 § få till stånd en gränsdragning i vatten som uppfattas som rättvis, och att det i annat fall finns möjlighet att få till stånd en ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering (prop. 1969:128 s. B 814). Någon särreglering av möjligheterna till jämkning beträffande gränser i vatten infördes därför inte. Jämkning av gränser i vattenområde ska således även de vara av rent teknisk natur och får endast innefatta obetydliga avsteg från det rätta läget.

14 kap. 7 § Utstakning och utmärkning

7 § Sträckningen av gräns skall anges på förrättningskartan i enlighet med fastighetsbestämningsbeslutet. Om karta icke upprättats, skall sträckningen beskrivas i förrättningshandlingarna. Gränsen skall även utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Utstakningen skall ske senast vid beslutets meddelande. Om det är lämpligt, får utmärkningen verkställas efter förrättingens avslutande. Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 814–816

För en redogörelse av begreppen utstakning och utmärkning, se [4.27 Gränsåtgärder](#). Där avhandlas även begreppet behövlig omfattning, som har samma innebörd i denna paragraf.

Sträckningen av en gräns ska enligt 14 kap. 7 § *första meningen* anges på förrättningskartan i enlighet med fastighetsbestämningsbeslutet.

Att karta i normalfallet ska upprättas följer av 14 kap. 2 § som hänvisar till 4 kap. 28 § första stycket. Karta får undvaras om den inte behövs vare sig för den förberedande utredningen eller för att åskådliggöra fastighetsbestämningsbeslutet. Vid en fastighetsbestämning som innefattar bestämmande av gränssträckning torde karta så gott som alltid behöva upprättas (prop. 1969:128 del B s. 815). På kartan ställs samma noggrannhetskrav som vid fastighetsbildning. Den ska vara så noggrann som ändamålet kräver. Om en karta undantagsvis inte upprättas, ska enligt 14 kap. 7 § *andra meningen* sträckningen beskrivas i förrättningshandlingarna.

Gränsen ska enligt *tredje meningen* även utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Vid fastighetsbestämning gäller i förhållande till fastighetsbildning en skärpning av kravet på utstakning av gräns. Enligt *fjärde meningen* ska nämligen utstakning ske senast vid fastighetsbestämningsbeslutets meddelande. Vid fastighetsbildning kan utstakningen ske senare (se [4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns](#)).

Utmärkning av en gräns får emellertid enligt *femte meningen* verkställas efter förrättingens avslutande. Vad som förekommer vid sådan utmärkning ska enligt 16 § FBK antecknas i förrättningsakten. Inför en sådan åtgärd ska sakägarna underrättas i god tid. Underrättelse ska lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som har beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

Om fastighetsbestämningen avser ett tredimensionellt utrymme får vad som sägs i [4.27.3 Utstakning och utmärkning kan inte lämpligen ske](#) tillämpas.

14 kap. 8 § Beslut som överklagas särskilt

8 § Har lantmäterimyndigheten meddelat beslut som får överklagas särskilt, skall beslutet samt karta och annan handling som fordras för klarläggande av beslutets innebörd hållas tillgängliga hos myndigheten under den tid beslutet får överklagas. Lag (1995:1394).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 816–818, prop. 1988/89:77 s. 99

Bestämmelsen i 14 kap. 8 § gäller då LM har meddelat ett beslut som får överklagas särskilt (så kallad preliminärfråga). Beslutet samt karta och annan handling, som behövs för klarläggande av beslutets innebörd, ska då hållas tillgängliga hos myndigheten under den tid beslutet får överklagas.

Till skillnad mot vad som enligt 4 kap. 30 § gäller vid fastighetsbildning finns det alltså vid fastighetsbestämning inget krav på att förrättningshandlingarna på begäran av sakägare ska hållas tillgängliga för granskning på förrättningsstället eller i närheten av detta.

14 kap. 9 § Avslutande av förrättningen

9 § I fråga om avslutande av förrättningen tillämpas 4 kap. 29 §. Bestämmelser om underrättelse om avslutningsbeslut finns i 4 kap. 33 a §. Sökanden ska alltid underrättas när förrättningen har avslutats. Om det vid förrättningen även har handlagts en fråga om fastighetsbildning, ska också 4 kap. 30 § om åtgärder i samband med avslutandet tillämpas. Lag (2009:562).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 816–818, prop. 1985/86:90 s. 156, prop. 2003/04:115 s. 40, prop. 2008/09:177 s. 46

14 kap. 9 § innehåller bestämmelser om åtgärder i samband med avslutandet av en fastighetsbestämningsförrättning.

14.9.1 Avslutningsbeslut

Enligt 14 kap. 9 § *första stycket* ska bestämmelserna i 4 kap. 29 § tillämpas i fråga om förrättningens avslutande, vilket innebär att ett avslutningsbeslut ska meddelas.

Det kan noteras att 4 kap. 30 § inte är tillämplig vid en fristående fastighetsbestämning. Det finns således inte något krav på att förrättningshandlingarna på begäran av sakägare ska hållas tillgängliga för granskning på förrättningsstället eller i närheten av detta. Inte heller finns det någon föreskrift om att på marken utvisa läget av de bestämda gränserna. Skillnaderna hänger samman med att behövlig utstakning vid fastighetsbestämning ska ske senast *i anslutning till* avgörandet av gränsfrågan, vilket förutsätts ge tillräcklig information om beslutets innebörd för sakägarna (se [14.7 Utstakning och utmärkning](#)).

14.9.2 Underrättelse

Redan av hänvisningen i 14 kap. 2 § andra stycket första meningen framgår att 4 kap. 33 a § ska tillämpas vid fastighetsbestämning. I 14 kap. 9 § andra stycket *första meningen* har i förtydligande syfte tagits in en erinran om att det vid en fastighetsbestämningsförrättning ska gälla samma krav på underrättelser om avslutningsbeslut som vid en fastighetsbildningsförrättning (se prop. 2003/04:115 s. 40).

Av 4 kap. 33 a § framgår att kända sakägare och andra som är berättigade att överklaga ska underrättas skriftligen om att en förrättning har avslutats eller ställts in och om beslut som får överklagas särskilt. Den som ansöker om fastighetsbestämning med stöd av 14 kap. 1 a § första stycket 4, 5, 6 eller 7 är inte att anse som sakägare och kan inte heller överklaga lantmäterimyndighetens avslutningsbeslut. Enligt 14 kap. 9 § andra stycket *andra meningen* ska sökanden i dessa fall alltid underrättas om att förrättningen har avslutats.

14.9.3 Särskilt om handläggning tillsammans med fastighetsbildningsåtgärder

Om fastighetsbestämning har handlagts tillsammans med annan fastighetsbildningsåtgärd ska 4 kap. 30 § tillämpas även för fastighetsbestämningen. Detta gäller oavsett om fastighetsbestämningen behövs för fastighetsbildningen eller inte. Bestämmelsen innebär bland

annat att LM i vissa fall under överklagandetiden ska tillhandahålla handlingar för granskning *på förrättningsstället* eller lämplig plats i närheten.

14 kap. 10 § Förrättningskostnader

10 § Kostnaderna för fastighetsbestämning ska fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt.
Första stycket gäller inte, om något annat följer av 11, 12, 13 eller 14 §. *Lag (2009:562).*

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 818–820, prop. 1985/86:90 s. 156, prop. 2008/09:177 s. 46

14.10.1 Huvudregel

Enligt huvudregeln i 14 kap. 10 § *första stycket* ska kostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Vid skälighetsprövningen bör främst beaktas den nytta varje sakägare har av fastighetsbestämningen (prop. 1969:128 del B s. 818).

Fördelning efter nytta

Eftersom en fastighetsbestämning inte kan ske om inte den fråga som prövas objektivt sett är oklar, har alla de berörda fastigheterna normalt någon nytta av att frågan blivit bestämd. Det gäller såväl frågor om bestämning av gränsers rätta sträckning som andra frågor som kan klargöras med fastighetsbestämning. Det är därför vanligt att förrättningskostnaderna delas lika, i synnerhet i fråga om gränser

Det krävs inte att nyttan bedöms vara exakt lika stor för alla parter för att likadelning ska vara skäligt. Likadelning bör snarare ses som en lämplig utgångspunkt för fördelningen som behöver frångås endast om den leder till ett oskäligt resultat. Andra metoder är en fördelning någorlunda proportionerlig mot markvärdet eller mot den sträcka som blivit bestämd för var och en. Markvärdena bör påverka när de är väsentligt olika för de berörda fastigheterna, i synnerhet om värdet för någon är så lågt att det inte motsvarar kostnaderna för åtgärden. En fördelning som är strikt proportionerlig mot markvärdena är dock sällan lämplig, dels eftersom det skulle kräva ingående värderingsarbete, dels eftersom en sådan fördelning tenderar att undervärdera nyttan för den mark som är mindre värdefull. Den grundläggande nytta som varje fastighet upplever av att en fråga blivit bestämd kan ofta sägas vara så stor att en strikt proportionerlig fördelning uppfattas som oskälig. I stället uppfattas det ofta som skäligt att den fastighet vars mark är mera värdefull får betala dubbelt eller tredubbelt så mycket.

Rättsfall: Lika nytta medförde likadelning

HovR N Norrl, 1980-02-18, UÖ 146 (Lm ref. 80:20). Gräns mellan två bostadsfastigheter bestämdes i enlighet med avsöndringshandling från år 1913. Domstolen fann att nyttan var lika och att kostnaderna därför skulle delas lika.

Rättsfall: Huvudsakligen likadelning, men sökanden fick betala tre fjärdedelar för bestämning som skett enbart i dennes intresse

Svea HovR, 1984-04-11- UÖ 10 (Lm ref. 84:11). En häradsallmänning hade ansökt om fastighetsbestämning av gränserna mot ett antal fastigheter. Samtliga användes för skogsbruk. Gränserna hävdades i enlighet med störan nedsatta av allmänningens skogvaktare på 1930-talet. Utredning visade emellertid att allmänningen tagit för stora områden i anspråk. Beslutet avvek därför från hävden med ca tio meter. Trots detta ansågs bestämningarna mot

merparten av fastigheterna vara av ungefär lika stor nytta för samtliga. Beträffande ett avsnitt var gränsen förhållandevis klar och hävdades med råstenar, varav en förvisso fallit omkull. I detta avsnitt framstod bestämningen enligt domstolen som till helt övervägande del gjord i häradsallmänningens intresse, och kostnaderna skulle därför fördelas med tre fjärdedelar på häradsallmänningen i den delen.

Rättsfall: Likadelning trots tydlig förlorande part vid stora avsteg från hävd

HovR Ö Norrl, 1988-12-02, Ö 353/87 (Lm ref. 88:29). Gräns mellan två skogsfastigheter, som tillkommit vid laga skifte år 1864, bestämdes enligt skifteskartans visning eftersom gränsmärken saknades. Läget avvek med ca 290 m från det hävdade läget. Någon överenskommelse enligt JP 18 § kunde inte visas. Båda parter ansågs ha nytta av bestämningen och kostnaderna skulle därför delas lika.

Rättsfall: Likadelning vid bestämning som endast klargjorde liten avvikelse mellan karta och hävd

HovR Sk o Bl, 1992-10-28, UÖ 1257 (Lm ref. 92:40). Gräns i åkermark, tillkommen vid laga skifte 1833, hävdades enligt stenmurar och dike. Diket avvek i ena ändpunkten i ringa mån från skifteskartans visning, ca två meter. Några gränsmärken hade inte återfunnits och någon egentlig tvist förelåg inte. FBM antecknade att yrkandet främst avser förtydligande och markering av gränsen. Eftersom det funnits en avvikelse har frågan inte saknat betydelse för sökanden och förutsättningar för bestämning förelåg. Ingen av parterna kunde anses ha större nytta än den andre, varför kostnaderna skulle delas lika.

Rättsfall: Det låga markvärdet och den bestämda sträckan påverkade

Svea HovR, 1993-06-03, UÖ 23 (Lm ref 93:17). En gräns i skogsmark mellan å ena sidan sökandens två fastigheter och å andra sidan fyra andra fastigheter bestämdes. HovR konstaterade att värdet av den mark som berörs var så lågt att det uppenbarligen inte svarade mot kostnaderna för åtgärden. Nyttan av fastighetsbestämningen blev därför inte särskilt stor. Mot den bakgrunden ålades sökanden att stå för två tredjedelar av kostnaderna. Kostnaderna för övriga parter fördelades proportionerligt mot den längd som blivit bestämd för var och en.

Rättsfall: Den som skulle bygga hade störst nytta

Göta HovR, 2003-05-02, Ö 119-03 (Lm ref 03:16). Gräns mellan två jordbruksfastigheter bestämdes. Ansökan hade föranletts av planerad bebyggelse på sökandens fastighet, och det fanns behov av en exakt redovisning av gränsen för placeringen av bebyggelsen. HovR fann att det därför var skäligt att sökanden betalade två tredjedelar av förrättningskostnaderna.

Inverkan av en tvist

Nyttan med en viss åtgärd bör tillmätas stor betydelse, men bör inte alltid vara avgörande för kostnadsfördelningen. När en verklig tvist föreligger mellan sakägarna och förrättningshandläggningen således i viss mån kan jämföras med domstolsprövning, bör man vid sidan av nyttyssynpunkten även kunna ta hänsyn till utgången av tvisten (prop. 1969:128 del B s. 819).

Rättsfall: Förlorande part vars yrkande avvek väsentligt från hävden och kartor fick stå för hela kostnaden

HovR V Sv, 1981-05-04, UÖ 29 (Lm ref. 81:32). Gräns mellan skogsfastighet och samfällad väg, tillkommen vid laga skifte, bestämdes i den sträckning som hävdades med en stenmur på marken. Bestämningen hade även omfattat gränsen mot en fastighet på andra sidan vägen, men beslutet undanröjdes i denna del eftersom den frågan inte omfattats av något yrkande och ett klargörande inte heller var nödvändigt för att bestämma

enligt ansökan. Murens läge stämde väl med skifteskartans visning. Klaganden hade argumenterat för en sträckning som så markant skilde sig från skifteskartans visning att tvisten mer var att hänföra till tvist om ägområde (s.k. parcelltvist) än till osäkerhet om gränsens rätta sträckning. Med hänsyn till utgången i målet och då nyttan för motparten fick anses ringa skulle klaganden stå för hela kostnaden.

Rättsfall: Förlorande part som vidtagit åtgärd med stöd av ogiltigt servitut fick stå för 90 % av kostnaden

HovR N Norrl, 1983–12–02, UÖ 229 (Lm ref 83:52). Genom fastighetsbestämning klargjordes att ett skogsfångsservitut hade upphört att gälla. Innehavaren av servitutet hade nyligen företagit avverkning på ett skogsbolags fastighet med åberopande av servitutet. Bolaget hade även ansökt om att servitutet skulle upphävas om det fortfarande gällde. Den ansökan avvisades, men arbetet med denna fråga ansågs obetydligt och skulle inte inverka på kostnadsfördelningen. Båda parter ansågs ha haft nytta av bestämningen, men tvistens utgång skulle tillmätas betydelse. Med hänsyn till att servitutsinnehavaren förlorat målet förpliktigades han att betala 90 % av kostnaderna.

Vårdslöshet

Också andra förhållanden än nyttan och utgången av en tvist kan behöva beaktas (prop. 1969:128 s. B 819). Till sådana andra förhållanden hör främst att en sakägare genom sitt agerande i betydande mån fördyrat förrättningen. Så kan vara fallet om sakägaren har fört fram obefogade invändningar som medfört att förrättningen blivit kostsammare än den annars skulle ha blivit, eller uppenbart försökt fördröja och fördyra förrättningen. Sakägaren kan då förpliktas att själv stå för de uppkomna merkostnaderna, jämför 18 kap. 6 § RB.

14.10.2 Undantag från huvudregeln

Bestämmelserna i första stycket ska enligt *andra stycket* inte tillämpas om något annat följer av 14 kap. 11, 12, 13 eller 14 §. Dessa bestämmelser innebär i korthet att kommunen ska betala om den ansökt om fastighetsbestämning inom detaljplan och det finns särskilda skäl; att staten eller kommun ovillkorligen ska betala om de ansökt föranlett av områdesskydd enligt miljöbalken, vägplan eller järnvägsplan; att bestämmelserna i 2 kap. 6 § är tillämpliga; och att kostnader i samband med ändring av Sveriges indelning i kommuner aldrig ska belasta sakägare.

Något motsvarande undantag för LM:s officialinitiativ finns inte. När LM tagit initiativ till bestämningen ska kostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Det gäller även om LM tagit initiativ till bestämningen vid en anläggnings- eller ledningsförrättning enligt 17 § AL eller 15 § LL.

14 kap. 11 § Kommun som sökande vid planläggning

11 § När ansökan har gjorts med stöd av 1 a § första stycket 4, ska kostnaderna för fastighetsbestämning i den mån särskilda skäl föranleder detta betalas av kommunen. Lag (2009:562).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 819, 820, prop. 1985/86:90 s. 156, prop. 2008/09:177s. 33–35, 46, 47

Även när en kommun är sökande med stöd av 14 kap. 1 a § första stycket 4, det vill säga i anslutning till planläggning, ska sakägarna som en utgångspunkt bära kostnaderna för fastighetsbestämningen enligt principerna i 14 kap. 10 §. Även om kommunen ansökt är förrättningen ofta till sådan påtaglig nytta för sakägarna att det är rimligt att de bekostar åtgärden.

Bara om det finns särskilda skäl ska kommunen (i rollen som BN) enligt 14 kap. 11 § betala kostnaderna helt eller delvis. Detta kan vara fallet när fastighetsbestämningen inte är till sådan nytta för sakägarna att de rimligen bör belastas med kostnaderna (prop. 1969:128 del B s. 819–820).

14 kap. 12 § Annan än sakägare sökande i övriga fall

12 § När ansökan har gjorts med stöd av 1 a § första stycket 5, 6 eller 7, ska kostnaderna för fastighetsbestämning betalas av sökanden. Har en sakägare genom vårdslöshet eller försummelse fördyrat förrättningen, får kostnaderna dock fördelas efter vad som är skäligt. Lag (2009:562).

Förarbeten

Prop. 2008/09:177 s. 28–36, 47, LMV-rapport 2007:3 s. 48, 49

När en ansökan om fastighetsbestämning gjorts med stöd av 14 kap. 1 a § första stycket punkt 5, 6 eller 7, det vill säga när åtgärden har föranletts av områdesskydd, vägplan eller järnvägsplan, ska normalt sökanden ensam stå för förrättningskostnaderna.

Även i sådana fall får dock sakägare som till följd av vårdslöshet eller försummelse har fördyrat förrättningen åläggas kostnader, se [14.10 Förrättningskostnader](#).

Skillnaden i fråga om kostnadsansvaret mellan de i denna paragraf berörda situationerna och den situation som regleras i 14 kap. 11 § motiveras i förarbetena med att en detaljplaneläggning typiskt sett medför fördelar inte bara för kommunen utan normalt också för enskilda fastighetsägare genom att de får större möjligheter att utnyttja sina fastigheter, t.ex. för bostadsbyggande. De situationer som berörs i 14 kap. 12 § är inte lika ofta förknippade med fördelar för någon enskild fastighetsägare. Tvärtom medför åtgärder av det slaget regelmässigt vissa nackdelar för enskilda genom att berörda fastighetsägares rätt till sina fastigheter begränsas (prop. 2008/09:177 s. 35).

14 kap. 13 § Bestämmelserna i 2 kap. 6 §

13 § Bestämmelserna i 2 kap. 6 § om fördelning av betalningsskyldighet när det finns en överenskommelse mellan sakägarna och om ansvaret för kostnaderna när en ansökan avvisas eller en förrättning ställs in tillämpas också vid fastighetsbestämning. Lag (2009:562).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 819, prop. 2008/09:177 s. 47

Enligt 14 kap. 13 § ska bestämmelserna i 2 kap. 6 § om överenskommelse respektive kostnadsfördelning vid avvisning eller inställande – dvs. vad som följer av 2 kap. 6 § tredje respektive andra stycket – gälla även vid fastighetsbestämning.

Trots att hänvisning till 2 kap. 6 § första och fjärde styckena saknas, anser Lantmäteriet att vad som stadgas där också måste kunna tillämpas analogt vid fastighetsbestämning i tillämpliga delar. Således måste kostnader som är gemensamma för olika åtgärder kunna fördelas på dessa efter vad som är skäligt, se [2.6.1 Gemensamma kostnader för skilda åtgärder](#). Det gäller oavsett om flera fastighetsbestämningsåtgärder handlagts vid en förrättning eller om fastighetsbestämning handlagts tillsammans med andra fastighetsbildnings-, anläggnings- eller ledningsrättsåtgärder. Även vad som ingår i begreppet förrättningskostnader måste tolkas på samma sätt vid fastighetsbestämning som vid fastighetsbildning, se [2.6.4 Förrättningskostnader](#). Ersättning till sakkunnig och syssloman torde dock inte bli aktuellt vid fastighetsbestämning.

Överenskommelse mellan sakägarna

Överenskommelse mellan sakägarna om fördelning av förrättningskostnaderna ska gälla även vid fastighetsbestämning. Som begränsning för avtalsfriheten gäller villkoret att det inte får vara uppenbart att överenskommelsen har tillkommit i otillbörligt syfte (se [2.6.3 Överenskommelse mellan sakägarna](#)).

Rättsfall: Sökanden fick inte återta i ansökan innehållet medgivande att betala hela kostnaden

HovR V Sv, 2011-12-21, Ö 1617-11 (Lm ref. 11:17). Ägarna till den tjänande fastigheten i ett servitutsförhållande ansökte om att servitutsområdet skulle fastighetsbestämmas. I ansökan angavs att en av de två delägarna i den tjänande fastigheten skulle betala förrättningskostnaden. LM höll sammanträde vid vilket ägaren av härskande fastighet inte deltog. På sammanträdet yrkade sökandena att servitutsområdet skulle utmärkas och samtidigt återtogs det som angivits i ansökan avseende förrättningskostnaderna. Ägaren till härskande fastighet fick kännedom om sökandens ändrade ställningstagande först i samband med kostnadsfördelningsbeslutet. HovR för ett resonemang om bundenheten av medgivanden vid ägarbyte, med hänvisning till NJA 1984 s. 531. Om bundenhet av själva ansökan om förrättning föreligger för en fastighetsägare som skrivit under och gett in den, framstår det som följdriktigt att motsvarande bundenhet följer av ett i ansökan gjort åtagande att svara för förrättningskostnaden. Det är rimligt att den som får del av ansökan kan förlita sig på dess innehåll. Sökanden måste ha varit medveten om innebörden av sitt åtagande när denne undertecknade och ingav ansökan. Sökanden skulle därför ensam stå för kostnaderna.

Rättsfall: Sökande som av misstag åtagit sig hela kostnaden var inte bunden av detta

MÖD, 2016-08-29, F 1510-15 (Lm ref. 16:27). I ansökan om fastighetsbestämning så hade sökanden angivit att han skulle stå för förrättningskostnaden. Vid förrättningssammanträdet anförde sökanden att han av misstag angivit sig själv som ensam betalare i ansökningsblanketten. MÖD konstaterar att det inte föreligger någon överenskommelse enligt 2:6 FBL avseende kostnadsfördelningen. Sökandens uppgift i ansökningsblanketten kan förklaras av att sökanden missförstått blanketten, varför den inte ska tillmätas någon betydelse vid en fördelning av kostnaderna. Kostnaderna ska alltså fördelas efter vad som är skäligt i enlighet med 14:10 FBL.

Kostnadsfördelning vid inställande eller avvisning

Bestämmelserna i 2 kap. 6 § andra stycket att sökanden i första hand ska betala uppkomna kostnader när förrättning inställs eller avvisas gäller också vid fastighetsbestämning, se [2.6.2 Avvisad eller inställd förrättning](#). Om förrättningen har sökts av kommunen utan att den är sakägare, får i ett sådant fall inte sakägarna påföras några kostnader. Kostnaderna ska i så fall i sin helhet betalas av kommunen.

14 kap. 14 § Förrättningskostnader enligt 13 kap.

14 § Sker fastighetsbestämning i samband med fastighetsbildning enligt 13 kap., ska i stället för 10-13 §§ tillämpas 5 § i nämnda kapitel. Lag (2009:562).

Förarbeten

Prop. 1969:128 del B s. 819, prop. 2008/09:177 s. 47

När fastighetsbestämning ingår som ett led i en åtgärd enligt 13 kap., dvs. om den sker i samband med ändring av Sveriges indelning i kommuner, gäller enligt bestämmelsen i 13 kap. 5 § att kostnaderna inte får påföras sakägare.

14 kap. 15 § Särskild gränsutmärkning

15 § Lantmäterimyndigheten får genom särskild gränsutmärkning pröva om en fastighets gränser ska märkas ut på marken i andra fall än vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning. En fråga som har tagits upp vid särskild gränsutmärkning avgörs genom beslut av lantmäterimyndigheten (gränsutmärkningsbeslut).

Ett gränsutmärkningsbeslut får inte meddelas i fall då bestämmelserna i 4 kap. 27 § är tillämpliga eller om fastighetsbestämning enligt 1 § första stycket 1 krävs.

Lag (2009:562).

Förarbeten

Prop. 2008/09:177 s. 18–24, 47, 48, LMV-rapport 2007:3 s. 33–41

Denna paragraf anger innebörden av och de grundläggande förutsättningarna för åtgärden särskild gränsutmärkning. Institutet särskild gränsutmärkning infördes 2010, och ersatte då möjligheten till återställande av gränsmärken.

Återställande av gränsmärke

Åtgärden återställande av gränsmärke reglerades i 2 § mätningsekungörelsen (1974:339) som hade följande (ursprungliga) lydelse.

Återställande av förkommet eller skadat gränsmärke utan samband med fastighetsbildningsförrättning vidtages av fastighetsbildningsmyndighet som särskild åtgärd, om fastighetsbestämning enligt 14 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) ej erfordras. Enligt beslut av överlantmätarmyndighet kan återställande verkställas även av lokalt mätningssorgan.

Angående sådan åtgärd skall berörda sakägare underrättas i god tid. Underrättelse får ske genom vanlig postförsändelsen.

Vid ett återställande gjordes inte någon prövning av gränsens rätta sträckning utifrån de materiella reglerna i JB. Placeringen av det nya gränsmärket skulle i stället baseras på uppgifter i förrättningshandlingarna om koordinater eller andra mätdata för gränsen. Detta, liksom den omständigheten att åtgärden inte skedde i form av en förrättning, medförde att en gräns som har märkts ut genom ett återställande enligt mätningsekungörelsen inte anses vara utmärkt på marken i laga ordning i den mening som avses i 1 kap. 3 § JB. Ett återställt gränsmärke har därmed inte heller de viktiga rättsverkningar i bevishänseende som gränsmärken normalt har enligt JB:s bestämmelser. Ett återställt gränsmärke gäller alltså inte framför andra bevis om sträckningen av en fastighets gränser, såsom förrättningskartor och innehav.

Ett återställande förutsatte att fastighetsbestämning inte behövdes, dvs. det fick inte råda någon tvekan om den gräns som skulle märkas ut på nytt. Oklarheter kunde dock uppkomma om det inte från början rådde fullständig överensstämmelse mellan ett gränsmärkes faktiska läge på marken och uppgifter i förrättningshandlingarna om märkets placering. Eftersom förfarandet vid återställande skulle baseras endast på mätningstekniska uppgifter i förrättningshandlingar, kunde det resultera i att det nya gränsmärket inte placerades i exakt samma position som det ursprungliga (prop. 2008/09:177 s. 18–19).

14.15.1 Gränsutmärkningsbeslut

Föremål för särskild gränsutmärkning

Av 14 kap. 15 § första stycket *första meningen* framgår att LM genom särskild gränsutmärkning får pröva om en fastighets gränser ska märkas ut på marken i andra fall än vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning. Särskild gränsutmärkning kan ske

1. när tidigare anbringade gränsmärken har rubbats eller förkommit och behöver ersättas med nya (rekonstruktion av gränsmärken),
2. när det finns behov av att märka ut befintliga gränslinjer med kompletterande gränsmärken eller
3. för att märka ut tidigare omarkerade gränspunkter.

Återställande av gränsmärke tog endast sikte på situationen i punkt 1. Behov av det slag som anges i punkterna 2–3 kan uppkomma t.ex. om en fastighets gräns är omarkerad på grund av att utmärkning inte ansågs behövlig när gränsen tillkom och den senare behöver förtydligas efter det att ägarförhållandena till fastigheten eller fastighetens användning har ändrats. Liknande behov kan även uppkomma för att med nya gränsmärken komplettera en gräns som löper i en rak linje när det är långt avstånd eller av någon annan anledning dålig sikt mellan befintliga märken i gränsens brytpunkter. Även vid s.k. excentrisk utmärkning – där ett gränsmärke inte i sig markerar gränsens bryt- eller ändpunkt, se [4.27.1 Utstakning och utmärkning av gräns](#) – kan det finnas behov av komplettering. Detta kan aktualiseras antingen i skadeförebyggande syfte, t.ex. med anledning av planerade vägarbeten, eller för att det på grund av dålig bärighet eller andra för utmärkning ogynnsamma markförhållanden inte är praktiskt möjligt att fixera ett gränsmärke i den faktiska fastighetsgränsen (prop. 2008/09:177 s. 19).

Det är i samtliga tre fall även möjligt att sätta ut gränsmärken i form av försäkringsmarkeringar i de fall där det av någon anledning inte är möjligt att markera i en gränspunkt eller en gränslinje. Detta förfarande kan tillämpas t.ex. när en gräns ska säkras inför grävarbeten av något slag.

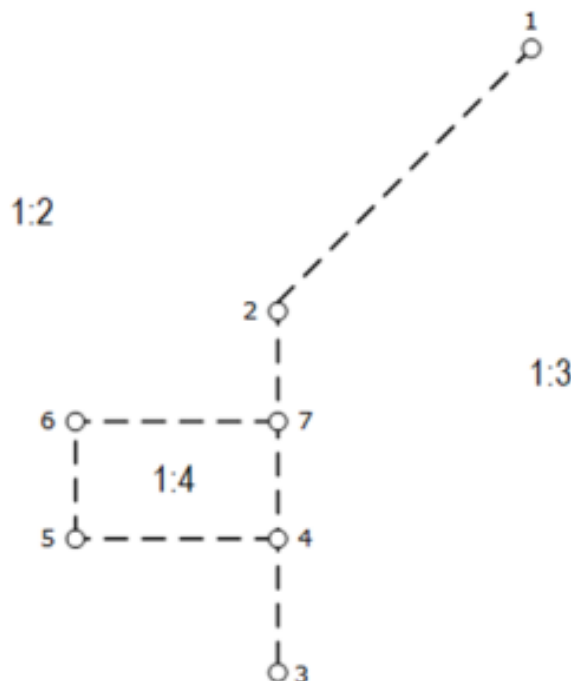
Rättsverkningar

De gränsmärken som sätts ut genom särskild gränsutmärkning får samma verkan i bevishänseende som gränsmärken normalt har, dvs. de utgör bästa bevis om gränsens läge, före karta jämte handlingar, innehav och övriga omständigheter (jfr 1 kap. 3 § jordabalken).

Om det är fråga om rekonstruktion av gränsmärken enligt punkt 1 ovan, torde de nya märkena få samma funktion och rättsverkan som de rubbade eller förkomna märkena en gång hade. De nya märkena definierar alltså samma gränser som de gamla märkena gjorde. För att avgöra mot vilka fastigheter ett nytt märke får rättsverkan, och vilka som därför ska behandlas som sakägare vid den särskilda gränsutmärkningen, måste LM utreda inte endast vilka gränser som ansluter till det aktuella märket, utan vilka gränser som faktiskt definieras av det.

Exempel.

Gränsen mellan 1:2 och 1:3 i sträckningen 1–2–3 har tillkommit först. Vid avstyckning från 1:2 har 1:4 bildats, med nytillkomna gränser i sträckningen 4–5–6–7. Styckningslottens östra gräns definieras av märkena i punkten 2 och 3, inte punkterna 4 och 7. Särskild gränsutmärkning i punkterna 2 eller 3 berör därför samtliga tre fastigheter eftersom märkenas funktion är att ersätta förkomna märken som definierat gränserna för samtliga tre fastigheter.



Beslutsformulering

Ärenden om särskild gränsutmärkning avgörs enligt första stycket *andra meningen* genom gränsutmärkningsbeslut. Liksom för fastighetsbestämningsbeslut behöver beslutet formuleras på ett klart och otvetydigt sätt så att det inte kan missuppfattas. Beslutet behöver ange den fråga som ska avgöras, vilka som berörs av den och utgången. Ett beslut om särskild gränsutmärkning bör därför precisera dels vilken gräns som märkts ut, dels hur utmärkningen skett.

14.15.2 Restriktioner för tillämpningen

Förutsättningarna för att kunna använda särskild gränsutmärkning är enligt 14 kap. 15 § *andra stycket* dels att behövlig utmärkning inte kan ske i anslutning till en pågående eller genomförd fastighetsbildning (se [4.27 Gränsåtgärder](#)), dels att fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket 1 inte krävs. Åtgärden är alltså sekundär i förhållande till annan gränsutmärkning enligt FBL och kan bara vidtas om behovet av utmärkning inte tillgodoses redan med anledning av en fastighetsbildningsåtgärd. Inte heller kan särskild gränsutmärkning komma till användning när det råder tvekan om gränsens rätta läge (prop. 2008/09:177 s. 22).

För att särskild gränsutmärkning ska kunna ske måste gränsen kunna rekonstrueras så att det med en hög grad av säkerhet går att slå fast var den gränsmarkering som ska återutmärkas har varit belägen. Om det är fråga om en ny markering gäller motsvarande för gränsens sträckning.

Rättsfall: Gränsens sträckning var inte entydig

MÖD 2020:1. MÖD undanröjde LMs beslut om särskild gränsutmärkning och återförvisade ärendet för förnyad handläggning. MÖD fann att gränsens sträckning utifrån givna förhållanden inte kunde anses som entydig och konstaterade att omständigheterna i ärendet varit sådana att det saknats förutsättningar att använda sig av institutet särskild gränsutmärkning. Om LM hade kommit till samma slutsats som MÖD borde LM ha upplyst sökandena om att prövningen av gränsens sträckning i stället bör ske genom fastighetsbestämning.

Kravet att gränsen ska vara så entydig att fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket 1 inte krävs, torde i praktiken innebära att det inte är möjligt att tillämpa särskild gränsutmärkning på andra gränser än sådana som är lagligen bestämda (jfr 1 kap. 3 § JB). För andra gränser, t.ex. för en avsöndring, gäller att gränsens rätta läge ska bedömas med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter. I ett sådant fall torde det därför ytterst sällan finnas ett tillräckligt tydligt och samstämmigt underlag för att rekonstruera gränsen med en sådan säkerhet att särskild gränsutmärkning kan ske. Jfr [14.1.1 Frågor som kan bestämmas](#)

14 kap. 16 § Förfarandet vid särskild gränsutmärkning

16 § Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3-7 och andra stycket, 2 och 3 §§, 4 § andra stycket och 7-9 §§ tillämpas också vid särskild gränsutmärkning. Vad som sägs i dessa bestämmelser om fastighetsbestämning och fastighetsbestämningsbeslut ska i stället gälla särskild gränsutmärkning och gränsutmärkningsbeslut.

Har särskild gränsutmärkning samband med fastighetsbestämning, får åtgärderna handläggas gemensamt vid en förrättning.

Kostnaderna för särskild gränsutmärkning ska betalas av sökanden. Har en sakägare genom vårdslöshet eller försummelse fördyrat förrättningen, får kostnaderna dock fördelas efter vad som är skäligt. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § om fördelning av betalningsskyldighet när det finns en överenskommelse mellan sakägarna och om ansvaret för kostnaderna när en ansökan avvisas eller en förrättning ställs in tillämpas också vid särskild gränsutmärkning. Lag (2009:562).

Förarbeten

Prop. 2008/09:177 s. 24–28, 33, 35, 48, 49, LMV-rapport 2007:3 s. 33–41, 49

14 kap. 16 § innehåller bestämmelser som reglerar förfarandet vid särskild gränsutmärkning. Utgångspunkten är att särskild gränsutmärkning följer samma förfarande som fastighetsbestämning. Handläggningen sker alltså vid förrättning.

14.16.1 Förrättningen

14 kap. 16 § *första stycket* innehåller en uppräkningslista av vilka bestämmelser avseende fastighetsbestämning som även ska tillämpas på särskild gränsutmärkning.

Av hänvisningen till 14 kap. 1 a § första stycket 3–7 framgår att den som är berättigad att ansöka om fastighetsbestämning även är berättigad att ansöka om särskild gränsutmärkning. Det är således inte möjligt för lantmäterimyndigheten att självmant ta upp en fråga om särskild gränsutmärkning. Förarbetena anger att det inte framkommit något behov av en sådan initiativrätt (prop. 2008/09:177 s. 22–23).

Precis som vid fastighetsbestämning är det möjligt att avvisa ansökningar när det är uppenbart att frågan saknar betydelse för sökanden. Det följer av hänvisningen till 14 kap. 1 a § andra stycket.

Vidare gäller, genom hänvisningen till 14 kap. 2 §, att särskild gränsutmärkning ska handläggas av lantmäterimyndigheten vid en förrättning med tillämpning av i allt väsentligt samma regler som gäller för handläggningen av förrättningar som avser fastighetsbildning.

Enligt 4 kap. 14 § andra stycket kan ett förrättningssammanträde undvaras om det inte förekommer några motstridiga intressen mellan sakägarna. Eftersom särskild gränsutmärkning endast kan tillämpas för rättsligt entydiga gränser, och förrättningarna därför normalt torde vara av mindre komplicerad natur, bör sammanträde normalt kunna undvaras. Om en sakägare begär att sammanträde ska hållas, finns det förmodligen motstridiga intressen mellan sakägarna. I sådana fall behöver sammanträde hållas. Förhållandena kan också vara sådana att särskild gränsutmärkning inte kan tillämpas utan att fastighetsbestämning i stället behöver ske (se prop. 2008/09:177 s. 25). Förekomsten av motstridiga intressen i sig utgör

dock inte hinder mot särskild gränsutmärkning. Avgörande är om gränsens läge rent objektivt sett är entydigt eller oklart.

Om det vid förrättningen visar sig att gränsens rätta sträckning inte uppenbart är entydig, , men oklarheten berör endast en viss delsträcka av gränsen, bör sökanden beredas tillfälle att ta ställning till om ansökan ska begränsas till den del av gränsen som bedöms kunna bli föremål för särskild gränsutmärkning. Om sökanden i ett sådant fall inte begränsar sin ansökan eller om åtgärden i sin helhet inte är möjlig att genomföra därför att gränssträckningen är oklar, är detta att betrakta som ett materiellt hinder för prövningen med följd att förrättningen ska ställas in. I en sådan situation bör sakägaren ges möjlighet att ta ställning till om han eller hon önskar att frågan i stället provas genom fastighetsbestämning (se prop. 2008/09:177 s. 26–27.).

Hänvisningarna till 14 kap. 3 § och 4 § andra stycket innebär att lantmäterimyndigheten har ett officialansvar vid förrättningen och att ett gränsutmärkningsbeslut kan ha begränsad rättskraft om det rör omfattningen av allmänt vattenområde.

Även 14 kap. 7 § (dokumentation, utstakning, utmärkning och underrättelse), 14 kap. 8 § (tillhandahållande av handlingar som krävs för överklagande) och 14 kap. 9 § (avslutande och avslutningsbeslut) ska tillämpas på motsvarande sätt vid särskild gränsutmärkning som vid fastighetsbestämning.

Någon hänvisning görs inte till 14 kap. 5 och 6 §§. Det är alltså inte möjligt att lägga en överenskommelse till grund för gränsutmärkningen, utan denna ska ske helt enligt de objektiva grunder som LM har utrett. Det är inte heller möjligt för LM att göra någon teknisk jämkning av den gräns som utmärkningen avser.

14.16.2 Gemensam handläggning

Bestämmelserna i 14 kap. 16 § *andra stycket* medför att särskild gränsutmärkning får handläggas gemensamt med fastighetsbestämning vid en förrättning.

14.16.3 Förrättningskostnader

Enligt 14 kap. 16 § *tredje stycket* är huvudprincipen vid särskild gränsutmärkning att det är den som har ansökt om förrättningen som ska stå för kostnaderna för denna. Detta gäller oavsett om ansökan har gjorts av en sakägare eller av någon annan behörig sökande, dvs. staten eller kommun.

I likhet med vad som gäller enligt 14 kap. 12 § finns det dock en möjlighet att fördela kostnaderna på annat sätt. Förutsättningarna för detta är desamma som enligt 14 kap. 12 § andra meningen. I tredje stycket finns också en motsvarighet till undantaget i 14 kap. 13 §.

Det har inte ansetts nödvändigt att göra undantaget i 14 kap. 14 § om åtgärder som sker i samband med ändring av Sveriges indelning i kommuner tillämpligt vid särskild gränsutmärkning. I sådana fall kan alltså sakägare påföras kostnader för särskild gränsbestämning.

SJÄTTE AVDELNINGEN - RÄTTEGÅNGEN I FASTIGHETSBILDNINGSMÅL (15-18 KAP.)

15 KAP. ÖVERKLAGANDE TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOL

I 15 kap. behandlas överklagande till MMD av fastighetsbildningsförrättningar. För handläggningen i MMD gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden som kompletteras av 16 kap. FBL och lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar (se 16 FÖRFARANDET VID MARK- OCH MILJÖDOMSTOL).

Se även Handbok LM rättelse och ändring, beträffande vilka möjligheter som finns att åstadkomma ändringar i fastighetsbildningsbeslut utöver de ordinarie fullföljdsreglerna.

Kapitlets disposition

15 kap. inleds i 1 § med en bestämmelse om behörig domstol i mål som överklagas från LM. Termen *fastighetsbildningsmål* är beteckningen på de mål som MMD ska pröva enligt FBL.

Vissa av LM:s beslut får överklagas *särskilt*. För beslut som enligt 15 kap. 2 § får överklagas särskilt är besvärstiden tre veckor.

Tillståndsbeslut och beslut om förtida tillträde får överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § och för dessa är besvärstiden fyra veckor. Dessutom får enligt bestämmelsen LM även förordna att fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut ska överklagas särskilt om det är lämpligt.

Om en sakägare menar att en förrättning onödigt uppehålls genom LM:s beslut, kan överklagande ske enligt 15 kap. 4 §. Sådant överklagande är inte begränsat till viss tid.

Jävsinvändning som gillats får enligt 15 kap. 5 § inte överklagas.

Huvudregeln om överklagande av förrättning finns i 15 kap. 6 §. Denna gäller såväl beträffande beslut som fattats på ett tidigare stadium under förrättningen – och som inte ska eller får överklagas särskilt enligt 2–4 §§ – som beträffande avslutningsbeslut eller inställelsebeslut. Besvärstiden enligt denna bestämmelse är fyra veckor och – beträffande gränsutmärkning – ett år.

Bestämmelser att annan än sakägare i vissa situationer får överklaga en förrättning finns i 15 kap. 7–9 §§. Enligt 7 § får BN överklaga ett tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut. Enligt 8 § får Lst med vissa undantag överklaga sådana beslut och enligt 9 § får Lst eller kommunen överklaga ett beslut om inställande av förrättning, som har sökts av dessa myndigheter utan egenskapen av att vara sakägare. Även annan som har sökt en förrättning, t.ex. Trafikverket enligt 5 kap. 3 §, får enligt 9 § överklaga.

En bestämmelse av extraordinär natur finns i 15 kap. 10 § som ger LM möjlighet att söka rättelse hos MMD av en förrättning. Denna möjlighet är inte begränsad i tiden. Bestämmelsen kan även användas innan

fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft, detta till skillnad mot de extraordinära rättsmedlen som regleras i RB.

Om samtliga sakägare och andra, som har rätt att överklaga, har *godkänt* en förrättning får enligt 15 kap. 11 § överklagande inte ske.

Tidsfrister för överklagande

3 v 4 v 1 år Anm.				
15:2	X	–	–	
15:3	–	X	–	
15:4	–	–	–	Ingen tidsbegränsning
15:6 st. 1	–	X	–	
15:6 st. 2	–	–	X	

Formkrav på överklagande

I RB är det inte ett krav att ett överklagande ska innehålla ett egenhändigt undertecknande. Kravet på undertecknande togs bort år 1994. I skälen till detta anges att när det gäller t.ex. en inläga genom vilken part överklagar eller besvarar ett överklagande, får risken för att någon obehörig ska okynnesöverklaga för någon annans räkning bedömas som mycket liten. Kravet på egenhändigt undertecknande togs även bort i Förvaltningsprocesslagen år 2013 med förtydligandet *att enskilda kan använda t.ex. e-post för ett överklagande*.

LM:s ärenden överprövas av MMD och för dessa ärenden tillämpas som huvudregel lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen). I ärendelagens 4§ anges *att den som vill inleda ett ärende vid TR genom anmälan, ansökan, överklagande eller på annat sätt skall göra detta skriftligen*.

Det finns alltså inte något krav på egenhändigt undertecknande i lagtexten utan enbart på skriftlighet. Skrivelse med överklagande ska ges in till den LM som har meddelat det överklagade beslutet. Om MMD anser att några handlingar behöver egenhändigt undertecknas så kan domstolen begära det i sin tur (44 § tredje stycket ärendelagen) men det ingår inte i LM:s uppgifter.

15 kap. 1 § Forumregler

1 § Mål som överklagas enligt bestämmelserna i detta kapitel (fastighetsbildningsmål) skall prövas av den mark- och miljödomstol inom vars domkrets den eller de berörda fastigheterna är belägna. Ligger fastigheterna under flera mark- och miljödomstolar, skall talan tas upp av den domstol under vilken huvuddelen ligger. Lag (2010:995).

Fastighetsbildningsmål

Fastighetsbildningsmålen prövas enligt 15 kap. 1 § *första meningen* av den MMD inom vars domkrets den i målet berörda marken ligger.

De mål som enligt bestämmelserna i 15 kap. fullföljs från LM kallas fastighetsbildningsmål. Hit hör även mål som rör frågor om fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning. På grund av hänvisningar i AL (30 §), LL (28 §) och ÄULL (27 §) gäller 15 kap. FBL även i fråga om överklagande av beslut eller åtgärd enligt dessa lagar. Även sådana mål räknas alltså till fastighetsbildningsmålen.

Mark som ligger under flera LM

Fastighetsbildningsmål berörande mark som ligger under flera MMD ska enligt *andra meningen* tas upp av den domstol under vilken huvuddelen av marken ligger. Om målet t.ex. gäller en gräns som sammanfaller med gränsen mellan domstolarnas jurisdiktionsområde, bör storleken av de i målet berörda fastigheterna vara avgörande för val av domstol (prop. 1969:128 s. B 846).

15 kap. 2 § Beslut som överklagas särskilt

2 § Lantmäterimyndighetens beslut ska överklagas särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning eller avvisat ombud eller biträde,
2. ogillat jäv mot förrättningsman,
3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b §,
4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §,
5. beslutat i fråga om rättelse av förrättningsbeslut, karta eller annan handling,
6. beslutat att gemensamt arbete ska utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete ska prövas enligt annan lagstiftning,
7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnader för gemensamt arbete eller enligt 9 kap. 4 § om utdebitering av sådana kostnader,
8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete ska skiljas från uppdraget,
9. avvisat överklagande,
10. beslutat i fråga om hänvisning enligt 5 kap. 12 a §, eller
11. beslutat att inte pröva en fråga som avses i 5 kap. 12 c §.

Skrivelsen med överklagande enligt denna paragraf ska ges in till lantmäterimyndigheten inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Överklagande får göras av sakägare.

Beslut som avses i första stycket 1, 4, 5 och 8 får överklagas även av annan som beslutet rör. Lag (2009:562).

15.2.1 Särskilda situationer

Huvudregeln om att de olika besluten i en förrättning kan överklagas finns i 15 kap. 6 §. Det har emellertid ansetts motiverat att föreskriva en kortare överklagandetid för vissa beslut än vad som gäller enligt huvudregeln. Vilka beslut detta gäller framgår av 15 kap. 2 § *första stycket*.

En *grundprincip* är att överklagande av beslut och åtgärder under en förrättning i princip inte kan ske förrän *efter förrättningens slutförande*. Först i och med att LM har skilt sig från ett ärende genom att förklara sin prövning avslutad eller förrättningen inställd ska alltså överklagande kunna ske och tiden för överklagande börja löpa. Genom en samlad bedömning av de vid en förrättning förekommande frågorna, som förs vidare till domstol, ökas i regel möjligheterna att uppnå ett materiellt riktigt och lämpligt helhetsresultat.

Inte minst betydelsefullt är att det i vissa fall kan vara svårt för sakägarna att, innan förrättningen har slutförts, överblicka räckvidden av ett beslut och att avgöra om de ska överklaga. Dessutom skulle det ofta kunna bli en belastning för den prövande domstolen att vid särskilda tider behöva ta upp olika frågor rörande en och samma förrättning.

Att märka är emellertid att vissa förrättningsbeslut avser frågor som är helt *fristående* i förhållande till vad som i övrigt förekommer under samma förrättning och därigenom lämpligen kan behandlas för sig i händelse av överprövning.

Ställningstagandena under pågående förrättning kan ibland vara av sådan grundläggande betydelse för det följande förrättningsarbetet att ett slutligt avgörande är till övervägande fördel. Detta gäller i synnerhet när ett omfattande arbete återstår och det är angeläget med garantier mot att detta utförs till ingen nytta (prop. 1969:128 s. B 847).

De särskilda situationerna

I 15 kap. 2 § första stycket finns en uppräkningslista av beslut som ska överklagas särskilt enligt följande.

1. Avvisning

Bestämmelser om avvisning av ansökan om fastighetsbildning efter prövning från formell synpunkt finns i 4 kap. 9 och 10 §§. Bestämmelserna är tillämpliga även på ansökan om fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning, se 14 kap. 2 och 16 §§. Prövningen ingår i förrättningen och beslut om avvisning av ansökan är att anse som meddelat under förrättningen (prop. 1969:128 s. B 219, 234 och 236 f., se 4.10.3 Handläggning av avvisning av ansökan). Bestämmelser om avvisning av ombud och biträde finns i 4 kap. 13 §, som hänvisar till 12 kap. RB i tillämpliga delar (se 4.13.1 Hinder att vara ombud m.m.).

2. Jäv

Bestämmelser om handläggning av jävsfrågor finns i 4 kap. 6 §. Att den som är jävig inte får handlägga ärendet framgår av 17 § FL. Om LM emellertid beslutar att gilla en jävsinvändning får detta beslut inte överklagas. Detta framgår av 15 kap. 5 §.

3. Skyldighet att avträda mark m.m.

Föreskriften i denna punkt om särskilt överklagande av ett beslut om tidpunkten för en rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b § har formulerats så att också ett beslut genom vilket LM har vägrat bifalla en begäran om särskild avträdestidpunkt kan överklagas. Rättighetshavaren kan alltså överklaga även när tidpunkten för dennes skyldighet att avträda marken sammanfaller med den tillträdestidpunkt som enligt 5 kap. 30 eller 30 a § gäller för fastighetsägaren (prop. 1988/89:77 s. 100).

4. Ersättning till sakkunnig och syssloman

Att LM:s beslut rörande ersättning till sakkunnig och syssloman behandlas som en preliminärfråga hänger samman med att beslutet utan olägenhet kan bedömas fristående samt att ett skyndsamt avgörande är angeläget för den ersättningsberättigade.

5. Rättelse enligt 36 § FL

Enligt denna punkt ska talan om rättelse enligt 36 § FL föras särskilt. En rättelse beslutas ofta först efter förrättningens avslutande. En särskild överklaganderegeln behövs därför för denna situation. Också när ett sådant beslut meddelas under förrättningens gång bör detta överklagas särskilt, om en sakägare inte är nöjd med beslutet – inte minst med hänsyn till beslutets fristående karaktär (prop. 1969:128 s. B 848).

6–8. Gemensamt arbete

Dessa punkter avser beslut som rör gemensamt arbete vid fastighetsreglering.

9. Avvisning av överklagande

Enligt 15 kap. 2 § andra stycket första meningen, 3 § första stycket andra meningen och 6 § första stycket ska skrivelsen med överklagandet ges in till LM inom viss tid. Enligt 45 § första stycket FL ska LM avvisa

överklagandet, om detta inte har kommit in i rätt tid, såvida inte annat följer av andra och tredje styckena.

10. Hänvisning enligt 5 kap. 12 a §

Om LM har tagit ställning till en begäran från en sakägare om att en ersättningsfråga enligt 5 kap. 12 a § ska skjutas på framtiden, kan det som regel vara rimligt att den som är missnöjd med LM:s beslut har möjlighet att få denna fråga överprövad i MMD, innan LM prövar ersättningsfrågorna. För att detta ska vara möjligt får LM:s beslut i fråga om framskjutande av skadeprövning överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket 10. Detta överensstämmer med motsvarande reglering i 5 kap. 27 § andra stycket ExL (se prop. 1991/92:127 s. 87).

11. Beslut att inte pröva fråga enligt 5 kap. 12 c §

LM:s beslut att inte ta upp en fråga av det slag som avses i 5 kap. 12 c § till prövning är att likställa med ett avvisningsbeslut och får därför överklagas. För att ett överklagande i en sådan fråga ska vara meningsfullt måste det finnas en möjlighet att få frågan överprövad innan förrättningen avslutats (prop. 1991/92:127 s. 87).

Anm.

Vissa av de beslut som avses i 15 kap. 2 § första stycket kan meddelas samtidigt med fastighetsbildningsbeslutet eller avslutningsbeslutet, t.ex. beslut om ersättning till sakkunnig. I sådana fall gäller alltså tidsfristerna såväl enligt 15 kap. 2 § andra stycket första meningen som enligt 3 eller 6 § för de olika besluten.

Följande föreskrift har utfärdats till 15 kap. 2, 3, 4 och 6 §§:

Åtgärder vid överklagande

När en skrivelse med ett överklagande kommit in till lantmäterimyndigheten skall denna

1. ofördröjligen ta ställning till om överklagandet kommit in i rätt tid eller inte,
2. genom signerad anteckning i dagboken ange om skrivelsen kommit in i rätt tid eller om överklagandet avvisats,
3. senast inom fyra dagar från det att överklagandet kom in ta ställning till om överklagandet skall föranleda omprövning,
4. senast inom fyra dagar från det att överklagandet kom in underrätta fastighetsregistermyndigheten om överklagandet, om det kommit in i rätt tid eller avvisats samt i förekommande fall om att omprövning kommer att göras,
5. om överklagandet innehåller begäran om inhibition eller annan brådsakande åtgärd av fastighetsdomstolen, omedelbart översända handlingarna till domstolen och
6. senast vid överklagningstidens utgång översända skrivelsen med överklagandet och övriga handlingar till fastighetsdomstolen.

Har lantmäterimyndigheten beslutat att ompröva det överklagade förrättningsbeslutet helt i överensstämmelse med överklagandet skall klaganden genast underrättas om detta. Handlingarna med överklagandet skall därvid inte översändas till fastighetsdomstolen utan bifogas omprövningsbeslutet.

(LMVFS 2008:5)

Anm.

I stället för fastighetsdomstolen gäller numer mark- och miljödomstolen. I stället för fastighetsregistermyndigheten gäller numer lantmäterimyndigheten, varför underrättelse enligt 4 inte längre behövs.

15.2.2 Tid för överklagande m.m.

Tiden

Den som vill överklaga ska enligt 15 kap. 2 § andra stycket *första meningen* göra detta inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Enligt 4 kap. 17 § andra stycket ska ett beslut, som meddelas i samband med förrättingens avslutande eller inställande, och ett beslut, som får överklagas särskilt, innehålla en anvisning om hur beslutet kan överklagas. Skrivelsen med överklagandet ska ges in till LM. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt 44 § FL.

Om skrivelsen av misstag har getts in till MMD gäller enligt 8 § lagen (1996:242) om domstolsärenden att domstolen ska vidarebefordra skrivelsen till LM. Överklagandet ska anses ha kommit in till LM *den dag det kom till MMD*. Om överklagandet har kommit till MMD inom överklagandetiden ska det alltså anses ha kommit in i rätt tid, även om det inte når LM före besvärstidens utgång. Detta följer av 45 § andra stycket FL.

Om ett överklagande av misstag har skickats till en annan LM än den som har handlagt förrättingen (tex. till en KLM istället för till SLM), ska skrivelsen genast sändas vidare till den LM som ska pröva överklagandet. Innan handlingen skickas vidare, bör den registreras som inkommen handling. Avgörande för om skrivelsen har kommit in i rätt tid är *den dag den har kommit in till den LM (något SLM-kontor alternativt KLM-kontoret) som ska pröva saken*.

Vem som får överklaga

Som berättigad att överklaga anges enligt *andra meningen* sakägare och enligt *tredje meningen* annan som beslutet rör.

Genom bestämmelserna i 4 kap. 17 § tredje stycket har det sörjts för att en sakägare och andra klagoberättigade får underrättelse om när ett beslut, som ska överklagas särskilt, har meddelats utan samband med förrättingens avslutande.

15 kap. 3 § Tillståndsbeslut m.m.

3 § Tillståndsbeslut och beslut i fråga om förtida tillträde överklagas särskilt. Skrivelsen med överklagandet ska ges in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från den dag då beslutet meddelades. Detsamma gäller fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut, om lantmäterimyndigheten förordnar att beslutet ska överklagas särskilt.

Förordnande att ett beslut ska överklagas särskilt får meddelas om det är lämpligt. Om fastighetsbildningsbeslut inte innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftätagande sådant beslut föreligger.

Överklagande enligt denna paragraf får göras av sakägare.

Lag (2009:562).

15.3.1 Särskilt överklagande

Tillståndsbeslut och beslut om förtida tillträde

Tillståndsbeslut och beslut om förtida tillträde ska alltid överklagas särskilt. Det innebär att LM inte kan avgöra från fall till fall om så ska ske. När LM meddelar tillståndsbeslut eller beslut om förtida tillträde ska LM därför alltid ta med en besvärshänvisning, antingen direkt i beslutsprotokollet eller genom biläggning till detsamma.

Fastighetsbildnings- fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut

LM kan även besluta om att ett fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings-, eller gränsutmärkningsbeslut ska överklagas särskilt, enligt *tredje meningen*. Enligt 28 § LL och 30 § AL gäller lagrummet även för ledningsrättslagen respektive anläggningslagen innebärande att bestämmelsen även är tillämplig för ledningsbeslut, anläggningsbeslut enligt nämnda lagar.

Om det till förrättningsbeslutet meddelas att beslutet ska överklagas särskilt görs beslutet till preliminärfråga. Förutsättningarna för sådana beslut framgår av andra stycket.

Tiden för överklagande i dessa fall

Överklagandetiden är fyra veckor från dagen då beslutet meddelades, enligt *andra meningen*. Detta skiljer sig från andra beslut som får överklagas särskilt, jmf. 2 och 4 §§, samt 6 § andra och tredje styckena.

Skrivelsen med överklagandet ska ges in till LM. Vad som gäller om överklagandet har lämnats in till MMD eller till fel LM, se 15.2.2 Tid för överklagande m.m.

15.3.2 Förordnande om särskilt överklagande

Lämplighet

Ett förordnande om att ett beslut ska överklagas särskilt får enligt andra stycket *första meningen* meddelas om det är lämpligt.

Vid lämplighetsbedömningen ska LM göra en avvägning mellan de fördelar som uppnås genom att fastighetsbildningsbeslutet görs till en preliminärfråga och de nackdelar som en uppdelning av förrättningen eventuellt innebär för sakägarna (främst i fråga om svårigheten att ta ställning i den aktuella frågan utan att samtidigt kunna överblicka helhetsresultatet). LM kan vid bedömningen beakta dels tillträdarens behov av snabbt tillträde, dels huruvida ett förordnande om särskild besvärsmätt

främjar en ändamålsenlig handläggning. Att åtgärden främjar en ändamålsenlig handläggning innebär att den skapar processekonomiska fördelar i fråga om förrättningshandläggningen, jmf. NJA 1974 s. 597. Sådana fördelar skulle kunna bestå i att handläggningsmoment som i vissa fall skulle kunna visa sig obehövligen kan skjutas upp och eventuellt undvaras, att förrättningskostnaderna blir lägre, eller att besluts kvaliteten blir högre. (Prop. 1969:128 del B 1 s. 264 ff., prop. 1976/77:114 s. 33 f.).

Förordnandet

Enligt 15 kap. 3 § andra stycket *första meningen* får LM förordna att fastighetsbildningsbeslut ska överklagas särskilt. Förordnandet är en del av fastighetsbildningsbeslutet och meddelas inom detta. Det möjliggör att sakägare som är missnöjd med att fastighetsbildningsbeslutet meddelats som preliminärfråga kan överklaga fastighetsbildningsbeslutet och i det överklagandet ifrågasätta förordnandet (se prop. 1969:128 del B s. 851). Det är slutligen överklagandehänvisningen som bekräftar att förordnandet meddelats.

Om LM inte meddelar ett förordnande om att beslutet kan överklagas särskilt börjar ingen överklagandetid att löpa. Fastighetsbildningsbeslut har då inte gjorts till en preliminärfråga.

Rättsfall: Överklagandehänvisning godtogs som förordnande

MÖD, 2022-02-07, F 725-21. LM hade meddelat fastighetsbestämningsbeslut och tagit in en överklagandehänvisning i samma protokoll varav det framgick att LMs beslut kunde överklagas. MÖD ansåg att LM därmed fick anses ha beslutat att fastighetsbestämningsbeslutet var överklagbart.

Partiellt fastighetsbildningsbeslut med tillståndsbeslut

Om ett fastighetsbildningsbeslut inte innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, krävs enligt *andra meningen* att ett tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att ett lagakraftvunnet sådant beslut redan föreligger.

Om ett partiellt fastighetsbildningsbeslut meddelas samtidigt med ett tillståndsbeslut, bör vid ett överklagande en gemensam överprövning av båda besluten komma till stånd. Ett överklagande av tillståndsfrågan får *alltid* omfatta även den avgjorda fastighetsbildningsfrågan (prop. 1969:128 s. B 851).

15.3.3 Vem som får överklaga

Överklagande enligt bestämmelserna i 15 kap. 3 § får enligt tredje stycket ske av sakägare. Av 15 kap. 7 och 8 §§ framgår att även företrädare för allmänna intressen får överklaga tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut.

Följande föreskrift har utfärdats till 15 kap. 2, 3, 4 och 6 §§:

Åtgärder vid överklagande

När en skrivelse med ett överklagande kommit in till lantmäterimyndigheten skall denna

1. ofördröjligen ta ställning till om överklagandet kommit in i rätt tid eller inte,
2. genom signerad anteckning i dagboken ange om skrivelsen kommit in i rätt tid eller om överklagandet avvisats,
3. senast inom fyra dagar från det att överklagandet kom in ta ställning till om överklagandet skall föranleda omprövning,

4. senast inom fyra dagar från det att överklagandet kom in underrätta fastighetsregistermyndigheten om överklagandet, om det kommit in i rätt tid eller avvisats samt i förekommande fall om att omprövning kommer att göras,

5. om överklagandet innehåller begäran om inhibition eller annan brådsakande åtgärd av fastighetsdomstolen, omedelbart översända handlingarna till domstolen och

6. senast vid överklagningstidens utgång översända skrivelsen med överklagandet och övriga handlingar till fastighetsdomstolen.

Har lantmäterimyndigheten beslutat att ompröva det överklagade förrättningsbeslutet helt i överensstämmelse med överklagandet skall klaganden genast underrättas om detta. Handlingarna med överklagandet skall därvid inte översändas till fastighetsdomstolen utan bifogas omprövningsbeslutet.

(LMVFS 2008:5)

Anm.

I stället för fastighetsdomstolen gäller numer mark- och miljödomstolen. I stället för fastighetsregistermyndigheten gäller numer lantmäterimyndigheten, varför underrättelse enligt 4 inte längre behövs.

15 kap. 4 § Överklagande utan besvärstid

4 § Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålls genom lantmäterimyndighetens beslut eller är han missnöjd med beslut varigenom förordnande enligt 5 kap. 21 § meddelats eller medgivande enligt 5 kap. 22 § vägrats, får han överklaga beslutet. Skrivelsen med överklagandet skall ges in till lantmäterimyndigheten. Denna rätt att överklaga är inte begränsad till viss tid. Lag (1995:1394).

Förrättningen onödigt uppehålls

Vissa förrättningsavgöranden kan överklagas särskilt utan att någon bestämd tid för överklagande har föreskrivits. Om en sakägare menar att en förrättning onödigt uppehålls genom LM:s beslut i något hänseende kan beslutet enligt 15 kap. 4 § *första meningen* överklagas *särskilt*. Ett exempel på ett sådant beslut är *vilandeförklaring*, som torde höra till de beslut som främst kan föranleda onödiga och för sakägare menliga dröjsmål med förrättningen. Bestämmelsen, som motsvarar 49 kap. 6 § RB, omfattar emellertid även t.ex. förordnande av *sakkunnig*. Det som överklagas är då att förrättningen onödigt uppehålls genom beslutet, inte själva förordnandet eller valet av sakkunnig.

Bestämmelsen är också tillämplig om någon är missnöjd med ett förordnande enligt 5 kap. 21 § eller 11 kap. 8 § andra meningen som innebär att sakägarnas rätt till *skogsavverkning* eller *jord-, grus- eller sandtäkt* vid fastighetsreglering eller klyvning inskränks. Slutligen omfattar bestämmelsen sådana beslut där LM har meddelat *förbud* att uppföra byggnader m.m. enligt 5 kap. 22 §.

Skrivelsen med överklagandet

Skrivelsen med överklagandet ska enligt *andra meningen* – liksom vid överklagande i allmänhet – ges in till LM. Vad som gäller om överklagandet har lämnats in till MMD eller till fel LM, se 15.2.2 Tid för överklagande m.m.

Klanderomöjligheten är inte begränsad till viss tid

Enligt *tredje meningen* är klanderomöjligheten enligt denna paragraf inte begränsad till viss tid. Att tiden inte är begränsad beror bl.a. enligt ett uttalande i förarbetena på svårigheter att bringa vissa beslut, som kan överklagas enligt denna bestämmelse, till allmän kännedom (prop. 1969:128 s. B 852).

Följande föreskrift har utfärdats till 15 kap. 2, 3, 4 och 6 §§:

Åtgärder vid överklagande

När en skrivelse med ett överklagande kommit in till lantmäterimyndigheten skall denna

1. ofördröjligen ta ställning till om överklagandet kommit in i rätt tid eller inte,
2. genom signerad anteckning i dagboken ange om skrivelsen kommit in i rätt tid eller om överklagandet avvisats,
3. senast inom fyra dagar från det att överklagandet kom in ta ställning till om överklagandet skall föranleda omprövning,
4. senast inom fyra dagar från det att överklagandet kom in underrätta fastighetsregistermyndigheten om överklagandet, om det kommit in i rätt tid eller avvisats samt i förekommande fall om att omprövning kommer att göras,
5. om överklagandet innehåller begäran om inhibition eller annan brådskande åtgärd av fastighetsdomstolen, omedelbart översända handlingarna till domstolen och

6. senast vid överklagningstidens utgång översända skrivelsen med överklagandet och övriga handlingar till fastighetsdomstolen.

Har lantmäterimyndigheten beslutat att ompröva det överklagade förrättningsbeslutet helt i överensstämmelse med överklagandet skall klaganden genast underrättas om detta. Handlingarna med överklagandet skall därvid inte översändas till fastighetsdomstolen utan bifogas omprövningsbeslutet.

(LMVFS 2008:5)

Anm.

I stället för fastighetsdomstolen gäller numer mark- och miljödomstolen. I stället för fastighetsregistermyndigheten gäller numer lantmäterimyndigheten, varför underrättelse enligt 4 inte längre behövs.

15 kap. 5 § Jävsfråga

5 § Lantmäterimyndighetens beslut att gilla invändning om jäv får inte överklagas. Lag (1995:1394).

I 4 kap. 5 § anges att samma jäv gäller mot förrättningsman som mot domare. Denna bestämmelse hänvisar alltså till 4 kap. 12 § RB.

Om LM har ogillat en jävsinvändning får ett sådant beslut överklagas enligt 15 kap. 2 § 2. Om LM däremot har gillat en jävsinvändning, får överklagande inte ske. Detta framgår av 15 kap. 5 §, som är en motsvarighet till bestämmelsen i 49 kap. 7 § RB.

15 kap. 6 § Besvärstid i allmänhet

6 § Överklagas i annat fall än som avses i 2-5 §§ beslut eller åtgärd av lantmäterimyndigheten, ska skrivelsen med överklagandet ges in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd.

Åtgärd varigenom gräns utmärkts får överklagas inom ett år från den dag då uppgift om fastighetsbildningen, fastighetsbestämningen eller den särskilda gränsutmärkningen infördes i fastighetsregistrets allmänna del eller, om utmärkningen gjorts först efter nämnda dag, från det åtgärden slutfördes.

Beslut om debitering av förrättningskostnader får överklagas inom tre veckor från den förfallodag som anges i beslutet.

Överklagande enligt denna paragraf får göras av sakägare. Den som ålagts att betala ersättning eller kostnad får överklaga beslutet, även om han eller hon inte är sakägare.

Lag (2009:562).

15.6.1 Överklagande av förrättning

Huvudregeln om sakägares rätt att klaga över beslut och åtgärder av LM finns i 15 kap. 6 § *första stycket*.

I andra fall än de i 15 kap. 2–4 §§ behandlade möjligheterna att överklaga ska en skrivelse med överklagandet ges in till LM inom *fyra veckor* från den dag då förrättningen förklarades *avslutad* eller *inställd*. Detta gäller oavsett om LM har meddelat ett *beslut* eller vidtagit en *åtgärd* i ett *tidigare* skede av förrättningen eller om LM fattar sitt avgörande *i samband med* att förrättningen avslutas eller ställs in (15 kap. 6 § *första stycket*). Även företrädare för det allmänna har enligt 15 kap. 7–9 §§ samma tidsfrist för överklagandet.

Skrivelsen med överklagande ska ges in till den LM som har meddelat det överklagade beslutet. Det ankommer på LM – inte MMD – att pröva om överklagandet har skett i rätt tid. Vad som gäller om överklagandet har lämnats in till MMD eller till fel LM, se 15.2.2 Tid för överklagande m.m.

Att inom den stipulerade tiden utarbeta en fullständig besvärslinaga är inte alltid möjligt. I sådana fall står möjligheten öppen att genom en enkel inlaga överklaga LM:s beslut *reservationsvis* och samtidigt begära anstånd med att uppge grunderna för överklagandet samt ändringsyrkandena (prop. 1969:128 s. B 856).

Följande föreskrift har utfärdats till 15 kap. 2, 3, 4 och 6 §§:

Åtgärder vid överklagande

När en skrivelse med ett överklagande kommit in till lantmäterimyndigheten skall denna

1. ofördröjligen ta ställning till om överklagandet kommit in i rätt tid eller inte,
2. genom signerad anteckning i dagboken ange om skrivelsen kommit in i rätt tid eller om överklagandet avvisats,
3. senast inom fyra dagar från det att överklagandet kom in ta ställning till om överklagandet skall föranleda omprövning,
4. senast inom fyra dagar från det att överklagandet kom in underrätta fastighetsregistermyndigheten om överklagandet, om det kommit in i rätt tid eller avvisats samt i förekommande fall om att omprövning kommer att göras,
5. om överklagandet innehåller begäran om inhibition eller annan brådskande åtgärd av fastighetsdomstolen, omedelbart översända handlingarna till domstolen och
6. senast vid överklagningstidens utgång översända skrivelsen med överklagandet och övriga handlingar till fastighetsdomstolen.

Har lantmäterimyndigheten beslutat att ompröva det överklagade förrättningsbeslutet helt i överensstämmelse med överklagandet skall klaganden genast underrättas om detta. Handlingarna med överklagandet skall därvid inte översändas till fastighetsdomstolen utan bifogas omprövningsbeslutet.
(LMVFS 2008:5)

Anm.

I stället för fastighetsdomstolen gäller numer mark- och miljödomstolen. I stället för fastighetsregistermyndigheten gäller numer lantmäterimyndigheten, varför underrättelse enligt 4 inte längre behövs.

15.6.2 Överklagande av gränsutmärkning

Om en under förrättningen verkställd gränsutmärkning har blivit felaktig kan det vara svårt för sakägarna att före utgången av den ordinarie besvärstiden få kännedom om felet och hinna överklaga. En utsträckt tid för överklagande beträffande gränsutmärkning finns därför i 15 kap. 6 § *andra stycket* som innebär att en åtgärd, genom vilken en gräns har märkts ut, får överklagas inom ett år från den dag då uppgift om fastighetsbildningen, fastighetsbestämningen eller den särskilda gränsutmärkningen infördes i fastighetsregistrets allmänna del eller, om utmärkningen har gjorts efter denna dag, från det att åtgärden slutfördes.

Det framgår av 16 § FBK att en anteckning ska göras i förrättningsakten om vad som förekommer när en gränsutmärkning verkställs efter förrättningens avslutande i enlighet med 4 kap. 27 § *andra stycket* eller 14 kap. 7 § *femte meningen*.

Överklaganderätten enligt 15 kap. 6 § *andra stycket* är av *extraordinär* natur, vilket innebär att *förrättningen* som sådan vinner *laga kraft* i vanlig tid. Den omständigheten att sakägarna fortfarande har rätt att överklaga utmärkningen även när denna har ägt rum under själva förrättningen hindrar inte att förrättningen betraktas såsom slutligt bestående och att anteckning sker i fastighetsregistret (prop. 1969:128 s. B853 f.).

Bestämmelsen i 15 kap. 6 § *andra stycket* avser endast fel vid *gränsutmärkning*. I fråga om fel i *mätning* eller *uträkning* vid förrättning gäller de vanliga fullföljdsreglerna samt bestämmelsen om *självrättelse* i 36 § FL.

Om en gräns har fått en felaktig sträckning utmärkt på marken men felet hänför sig till *utstakningen* och inte till utmärkningen, är bestämmelsen i 15 kap. 6 § *andra stycket* inte tillämplig. Detta förklaras i motiven med att utstakning som *avviker* från fastighetsbildningsbeslut i vissa fall ska *godtas* enligt 4 kap. 27 § *första stycket tredje meningen*. Frågan om ett sådant godtagande ska ske bör enligt motiven inte göras till föremål för överprövning annat än i samband med överklagande i vanlig ordning. I brist på annan utredning torde *klagandens uppgift att felet beror på utmärkningen få tas för god* (prop. 1969:128 s. B 857).

15.6.3 Överklagande rörande förrättningskostnader

Beslut om debitering av förrättningskostnader får enligt *tredje stycket* överklagas inom tre veckor från den förfallodag som anges i beslutet.

15.6.4 Vem som får överklaga

Rätt att överklaga enligt 15 kap. 6 § har enligt *fjärde stycket* första meningen sakägare. Enligt bestämmelserna om fastighetsreglering (5 kap. 14 §) ska i vissa situationer även annan än sakägare kunna förpliktas att betala ersättning eller förrättningskostnader. Den som har ålagts att betala ersättning eller kostnad får enligt andra meningen överklaga beslutet även om denne inte är sakägare.

Beträffande sakägarbegreppet, se 4.11 Sakägare .

15 kap. 7 § Byggnadsnämndens besvärsmätt

7 § Tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut får överklagas av en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § tredje stycket på sätt och inom tid som gäller för sakägare. Lag (2004:393).

Alla tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut får enligt 15 kap. 7 § överklagas av BN på det sätt och inom den tid som gäller för en sakägare. Tiden för detta är, som framgår av 15 kap. 3 § första stycket andra meningen och 6 § första stycket, fyra veckor. BN kan också överklaga om LM enligt 15 kap. 2 § har avvisat en ansökan från nämnden. Tiden för detta är enligt 15 kap. 2 § andra stycket första meningen tre veckor. BN kan dock *aldrig* överklaga ett fastighetsbestämmningsbeslut eller ett gränsutmärkningsbeslut.

Om en fastighet som ägs av kommunen berörs av ett förrättningsbeslut, har kommunen samma rätt att överklaga som övriga sakägare. Kommunen kan även överklaga beslut om inställande av förrättning, som kommunen har sökt i annan egenskap än sakägare, på samma sätt som sakägare (15 kap. 9 §).

Om en ansökan *avvisas* eller om en förrättning *ställs in*, som har sökts av kommunen, svarar kommunen för kostnaderna enligt huvudregeln i 2 kap. 6 § andra stycket även om kommunen inte är sakägare, såvida inte särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas på annat sätt.

Om kommunen har ålagts att betala ersättning eller kostnad enligt 5 kap. 14 § första stycket ska detta överklagas enligt 15 kap. 6 § tredje stycket.

15 kap. 8 § Länsstyrelsens besvärsmätt

8 § Finner länsstyrelsen att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut strider mot sådan bestämmelse i denna lag som meddelats till förmån för allmänt intresse, får länsstyrelsen överklaga beslutet på sätt och inom tid som gäller för sakägare. Första stycket gäller icke fastighetsbildning inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser, om åtgärden rör endast mark som enligt planen eller bestämmelserna är avsedd för annat än jordbruksändamål. Lag (1987:124).

15.8.1 Allmänt intresse

Huvudregeln i fråga om att på det allmännas vägnar överklaga LM:s avgöranden finns i 15 kap. 8 § *första stycket*. Ansvar för att det allmännas intressen beaktas vid fastighetsbildning ligger i första hand på Lst. Lst:s uppgift att bevaka det allmännas rätt ska dock inte utövas under ensidigt hävdande av allmänna intressen. Det ankommer på Lst att i största möjliga utsträckning bidra till att de i målen förekommande problemen av skilda slag blir allsidigt utredda (prop. 1969:128 s. B 858).

Lst får överklaga tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut, som strider mot någon bestämmelse i FBL som har meddelats till förmån för ett allmänt intresse – främst avseende villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. – på det sätt och inom den tid som gäller för en sakägare. Detta innebär bl.a. att reglerna om särskild talan mot tillståndsbeslut och vissa fastighetsbildningsbeslut är tillämpliga även vid överklagande av Lst (prop. 1969:128 s. B 866). I princip omfattar rätten samtliga regler av *materiell* innebörd som *inte* är underkastade sakägars *dispositionsfrihet*. Vid Lst:s ställningstagande enligt 15 kap. 8 § första stycket ska givetvis andra allmänna organs intressen beaktas (prop. 1969:128 s. B 860 ff, se även prop. 1971:180 s. 101).

Lst:s överklagande enligt 15 kap. 8 § första stycket måste, såsom framgår av lagtexten, föregås av ett ställningstagande i frågan om LM:s beslut är lagligen grundat enligt FBL samt innehålla ett bestämt påstående om att beslutet är lagstridigt (prop. 1969:128 s. B 859, 866).

Lst har – på samma sätt som gäller för BN – aldrig rätt att överklaga ett fastighetsbestämningsbeslut eller ett gränsutmärkningsbeslut. Vid sådana förrättningar berörs inte något mer betydande allmänt intresse (prop. 1969:128 s. B 858).

Lst har rätt enligt 15 kap. 9 § att överklaga ett beslut om inställande av en fastighetsbildningsförrättning, som har sökts av Lst enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket eller 13 kap. 2 § första stycket.

Om en förrättning inställs, som har begärts av Lst enligt 5 kap. 3 § fjärde stycket, ska kostnaderna betalas av staten (2 kap. 6 § andra stycket). Rätt att överklaga kostnadsfördelningen föreligger enligt 15 kap. 6 § tredje stycket.

I förarbetena till bestämmelsen har framhållits att den efterkontroll av förrättningarna som ska ske ska inriktas på väsentligheter och att en tidsödande och arbetskrävande detaljgranskning ska undvikas (prop. 1969:128 s. B 867).

15.8.2 Begränsningar

Lst:s rätt att överklaga gäller enligt 15 kap. 8 § *andra stycket* inte fastighetsbildning inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser, om åtgärden endast rör mark som enligt planen eller bestämmelserna är avsedd för annat än jordbruksändamål. Det har ansetts tillräckligt att BN har hand om efterkontrollen inom planområden. Lst har däremot skyldighet att bevaka allmänintresset i sådana fall där man vid ändring i fastighetsindelningen inom ett detaljplanerat område vidtar t.ex. en servitutsåtgärd utanför planområdet (prop. 1969:128 s. B868 f.).

15 kap. 9 § Sökandes rätt att överklaga

9 § Beslut om inställande av förrättning som begärts av länsstyrelsen eller kommunen får överklagas av sökanden i likhet med vad som gäller för sakägare. Motsvarande rätt tillkommer den som sökt fastighetsreglering enligt 5 kap. 3 § andra stycket. Lag (1987:124).

15.9.1 Länsstyrelsens och kommunens rätt att överklaga

Beslut om inställande av en förrättning som har begärts av Lst eller kommunen i *annan* egenskap än sakägare, får överklagas av dessa myndigheter på samma sätt som gäller för sakägare. Bestämmelsen innebär att föreskrifterna i 15 kap. 6 § första stycket ska tillämpas. Detta innebär att beslutet ska överklagas genom en skrivelse som ska ges in till LM inom fyra veckor från den dag förrättningen förklarades inställd. Myndigheten i fråga är inte berättigad att föra talan vid förrättningen (beträffande *föra talan*, se 4.6.1 Jävsinvändning). Om prövningen av förrättningen utmynnar i ett beslut om en viss fastighetsbildningsåtgärd, får inte Lst respektive kommunen överklaga annat än enligt 15 kap. 7 eller 8 §§.

15.9.2 Annan icke sakägars rätt att överklaga

Annan icke sakägare, som har sökt en förrättning enligt 5 kap. 3 § andra stycket, t.ex. Trafikverket, får enligt 15 kap. 9 § andra stycket överklaga ett beslut om inställande av en förrättning på samma sätt som Lst och kommunen enligt första stycket. Däremot får en sådan sökande inte överklaga tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut.

Att den som inte är sakägare får överklaga i vissa situationer framgår av 15 kap. 2 § andra stycket tredje meningen.

15 kap. 10 § Rättelse

10 § Om lantmäterimyndigheten finner att en uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning inte kan föras in i fastighetsregistrets allmänna del på grund av fel eller oklarhet i förrättningen och rättelse inte kan göras på det sätt som anges i 36 § förvaltningslagen (2017:900), får myndigheten ansöka om rättelse hos mark- och miljödomstolen. Detsamma gäller om myndigheten finner att registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt leda till rättsosäkerhet. I fråga om ansökan om rättelse enligt denna paragraf tillämpas bestämmelserna i 16 kap. Rätten att ansöka om rättelse är inte begränsad till viss tid. *Lag (2018:783).*

En sammanställning över olika typer av rättelsemöjligheter med hänvisning till relevanta handböcker återfinns i Handbok rättelse och ändring.

Enligt 15 kap. 10 § FBL kan LM ta initiativ till rättelse av vissa grövre fel i en förrättning genom att ansöka om rättelse hos mark- och miljödomstolen. Denna möjlighet infördes med FBL. Samtidigt utmönstrades överlantmätarens granskning och fastställelseprövning för alla förrättningstyper. Förrättningsbeslut har därefter blivit gällande när beslutet, eller domstols avgörande, inte längre får överklagas. Besluten meddelades vid denna tid av fastighetsbildningsmyndigheten. Registreringen verkställdes av en separat myndighet, fastighetsregistermyndigheten. Sistnämnda myndighet skulle inte ha något ansvar att granska förrättningen på det sätt som överlantmätaren haft, men det ansågs angeläget att den skulle ha möjlighet att angripa grövre fel som upptäcktes i samband med registrering (se prop. 1969:128 s. B 870–873). Sedan 1996 sker såväl beslut som registrering hos lantmäterimyndigheten (se prop. 1995/95:78). Det är alltså den myndighet som har meddelat besluten som själv kan angripa dem. Möjligheten att ansöka om rättelse kvarstår likväl.

15.10.1 Rättelse på begäran av LM

LM har möjlighet att ansöka om rättelse hos MMD i två fall, *dels* om LM anser att en uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning inte kan föras in i registret på grund av fel eller oklarhet i förrättningen och rättelse inte kan vidtas i den ordning som anges i 36 § FL, *dels* om LM anser att registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsregistrets tillförlitlighet eller på annat sätt föranleda rättsosäkerhet. Rättelse enligt denna paragraf kan endast avse åtgärder enligt FBL, AL, LL och ÄULL.

En sammanställning över olika typer av rättelsemöjligheter med hänvisning till relevanta handböcker finns i Handbok rättelse och ändring. De beslut som kan angripas med stöd av 15 kap. 10 § FBL torde i många fall även kunna angripas med de särskilda rättsmedlen resning eller domvilla enligt 58 och 59 kap. RB. Dessa rättsmedel kan dock inte användas på LM:s eget initiativ.

Uppgift kan inte införas i registret

Om LM anser att en uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning inte kan föras in i registret på grund av *fel eller oklarhet* i förrättningen får LM enligt 15 kap. 10 § första stycket *första meningen* ansöka om rättelse hos MMD.

Som exempel på tillämpliga situationer som kan angripas med 15 kap. 10 § FBL kan nämnas

- att beslutet är så oklart att det inte går att utläsa innebörden av det,
- att mark vid avstyckning skilts från fel stamfastighet,
- att företrädesordning vid sammanläggning är ofullständig,
- att beslutet avser annat än fast egendom eller fastighet som inte existerar,
- att fastighetsbestämning skett av gräns som inte existerade vid beslutstillfället,
- att flera motstridiga fastighetsbildningsbeslut har meddelats rörande samma fastighet, rättighet, gräns eller liknande.

Rättsfall: Fastighetsbildning grundad på oklara förutsättningar

Göta HovR., 1976-09-16, Ö 202/76 (Lm ref. 76:24). Domstolen undanröjde förrättningen och återförvisade den för förnyad handläggning. HovR ansåg att LM:s beslut i förrättningen lett till rättsosäkerhet. Detta eftersom fastighetsbildning skett för område där det varit oklart huruvida det var samfällt eller inte.

Om LM finner ett fel i en förrättning, som inte är av det slag som nu har behandlats, är bestämmelsen inte tillämplig. Om förrättningen har fått laga kraft är den i princip orubblig och ska behandlas i enlighet därmed. Den ska alltså registreras även om man skulle upptäcka felaktigheter som inte är av ovan angivet slag.

Rättelse enligt 36 § FL

Lagtexten förutsätter att rättelse i första hand ska ske genom tillämpning av 36 § FL (se Handbok rättelse och ändring). Eftersom registrering inte kan ske på grund av felet, måste rättelse ske *före* införandet i registret av den berörda åtgärden. Om felet endast rör en del av förrättningen, kan dock i vissa fall registrering ske av sådana åtgärder som inte påverkas av felet.

Bestämmelsens karaktär av extraordinärt rättsmedel

Rättelsemöjligheten i 15 kap. 10 § är av samma karaktär som de *särskilda (extraordinära) rättsmedlen* i RB. Den kan följaktligen användas på förrättningar som har vunnit laga kraft och avse ändringar i sak.

RB:s särskilda rättsmedel är *subsidiära* i förhållande till de allmänna rättsmedlen, vilket innebär att de kan användas endast på lagakraftvunna avgöranden. Så är inte fallet med bestämmelsen i 15 kap. 10 §. Den är inte subsidiär utan kan användas även på förrättningar som *inte* har fått laga kraft. Den kan också användas på registrerade förrättningar, vilket då måste avse den rättelsegrund som anges i första stycket andra meningen (se nedan under Rättsosäkerhet).

Bestämmelsen i 15 kap. 10 § är också tillämplig *vid sidan av* de övriga särskilda rättsmedlen. Endast LM kan dock använda sig av denna regel, inte part – lika lite som LM kan använda sig av de ordinarie särskilda rättsmedlen.

Rättsfall: Sakägare kan inte klaga

NJA 1980 s. 638 (Lm ref. 80:19). HD avvisade sakägars överklagande av avvisad begäran om rättelse enligt 15:10. Domstolen menade att bestämmelsen inte ger sakägare rätt att söka rättelse i förrättning enligt

lagrummet och att det därav följer att sakägare inte heller har rätt att klaga över beslut, varigenom ansökan av registermyndigheten lämnats utan bifall.

Rättsosäkerhet

Om LM finner att registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt medföra rättsosäkerhet kan rättelse sökas även enligt 15 kap. 10 § första stycket *andra meningen*. Detta kan ske såväl *före* som *efter* registreringen. LM kan nämligen upptäcka allvarligare fel sedan registrering har skett.

Skriv- och räknefel kan även i dessa fall rättas med stöd av 36 § FL.

Utmätning efter beslut om sammanläggning

Det kan förekomma att en fastighet som har ingått i en sammanläggning har blivit utmätt efter det att beslutet om sammanläggning fattades men innan denna har fullbordats, dvs. registrerats. Om beslutet då inte överklagas i vanlig ordning, bör LM ingripa med stöd av 15 kap. 10 § första stycket. IM ska underrätta LM om att fastighet, som ingår i en sammanläggning, har blivit utmätt, se 14 § inskrivningsförordningen (2000:309). Underrättelseskyldigheten enligt denna bestämmelse gäller till dess sammanläggningen blivit registrerad (se prop. 1971:180 s.31 f.). Ett förrättningsbeslut som i och för sig inte kan anses felaktigt kan alltså i detta fall angripas med stöd av 15 kap. 10 § FBL.

15.10.2 Ansökan och handläggning i mark- och miljödomstolen

Hänvisning till 16 kap.

I 15 kap. 10 § andra stycket *första meningen* hänvisas beträffande ansökan om rättelse till bestämmelserna i 16 kap. Det innebär att målets handläggning vid mark- och miljödomstolen följer samma regler som när förrättningsbeslut överklagas.

LM:s ansökan bör innehålla ändringsyrkande

LM bör i samband med ansökan framställa ett bestämt ändringsyrkande. MMD torde emellertid inte vara bunden av detta yrkande utan har fria händer att besluta om den åtgärd för rättelse som kan anses lämplig. Ibland kan det bli nödvändigt att undanröja förrättningen i den del som berörs av felet och återförvisa denna till LM. Andra gånger bör det vara möjligt för domstolen att själv rätta felet och det ligger i sakens natur att denna utväg då bör väljas (prop. 1969:128 s. B 872).

LM är inte part

LM är inte att anse som en sådan företrädare för allmänt intresse som omnämns i 16–18 kap. Detta innebär bl.a. att LM inte har rätt att överklaga MMD:s avgörande. Något behov av en sådan överklaganderätt har inte ansetts finnas. I motiven påpekas att LM kan söka rättelse enligt bestämmelsen också när förrättningen redan har varit föremål för en domstolsprövning. Det bör dock givetvis undvikas att en domstolsprövning på nytt kommer till stånd på detta sätt (prop. 1969:128 s. B 873).

Ingen tidsbegränsning

Enligt *andra meningen* är rätten att ansöka om rättelse inte begränsad till viss tid. Detta skiljer sig från de extraordinära rättsmedlen i RB.

Rättelse på domstolens eget initiativ

Enligt 16 kap. 11 § tredje stycket FBL får mark- och miljödomstolen vid prövning av en överklagad förrättning självant besluta om rättelse av sådana fel som avses i 15 kap. 10 § FBL, även om de inte berörts av överklagandet.

Rättsfall: Anläggningsbeslut utan utförandetid undanröjdes.

Göta HovR., 1990-06-06, O 217/90 (Lm ref 90:7). I samband med överklagande av anläggningsförrättning har domstolen uppmärksammat att anläggningsbeslutet föreskrivit vissa upprustningsåtgärder, men att dessa varit alltför oprecisa och att någon utförandetid inte angivits. Anläggningsbeslutet undanröjdes därför och återförvisades för ny handläggning.

15 kap. 11 § Godkännande

11 § Har samtliga sakägare och andra, som har rätt att överklaga, genom påskrift på förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande som kommit lantmäterimyndigheten till handa godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, får vad som godkänts inte överklagas. Lag (1995:1394).

Sakägare och andra som har rätt att överklaga kan enligt 15 kap. 11 § FBL genom påskrifter på förrättningsprotokollet eller i ett skriftligt meddelande till LM godkänna en förrättning, ett förrättningsbeslut eller en gränsutmärkning. Sedan godkännandet har kommit LM tillhanda får det som har godkänts inte överklagas. Godkännande kan inte ske i förväg.

Det är av vikt att fastighetsbildningsärenden handläggs så snabbt som möjligt och att förrättningarna blir slutligt bestående utan onödigt dröjsmål. Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden införts fastighetsregistrets allmänna del (1 kap. 2 § FBL andra stycket). En rad rättsverkningar är knutna till registreringen (prop. 1969:128 s. B 79, se även 1.2.2 Registreringens betydelse och ”Handbok Fastighetsregistrering” avsnitt 1.4).

Om *samtliga*, som har rätt att överklaga, har lämnat ett skriftligt godkännande kan registrering ske omedelbart. För att registrering ska kunna ske före klagotidens utgång krävs således alltid godkännande av alla sakägare och av BN samt i förekommande fall även av Lst.

Det är möjligt att från godkännande undanta en viss del av en förrättning (prop. 1969:128 s. B 874). Om godkännandet inte omfattar en viss del, t.ex. beslutet om fördelning av förrättningskostnader, kan registrering ske i delar som omfattas av godkännandet.

BN:s och Lst:s godkännande

Efter beslut av kommunfullmäktige och med stöd av 6 kap. 33 § KL kan BN delegera beslutanderätten i vissa ärenden till ledamot eller suppleant eller till en kommunal tjänsteman. (Se även 12 kap. 5–6 §§ PBL.) Denne behöver inte vara anställd hos BN. I ett reglemente eller i ett särskilt beslut ska anges vilken grupp ärenden det gäller. Principiellt viktiga ärenden ska undantas.

Skriftligt meddelande

Godkännandet kan enligt paragrafens ordalydelse ske genom ett skriftligt meddelande. Det sägs dock inget om att detta meddelande ska vara egenhändigt undertecknat, på det sätt som gäller för en ansökningshandling, jämför 4.8 Ansökan. Detta får anses innebära att även ett e-postmeddelande eller en textfil bör kunna godtas som ett skriftligt meddelande. Det blir sedan en bedömning från fall till fall om det kan finnas skäl att närmare kontrollera avsändaren av ett sådant meddelande.

När det gäller godkännanden från Lst eller BN är de handläggande tjänstemännen normalt bekanta för LM. När det gäller sakägarna torde det i de flesta fall vara bekant för LM om förrättningen är av sådant slag att det kan förväntas godkännanden eller inte. Om det finns anledning att misstänka att något inte står rätt till får den berörde sakägaren kontaktas för en närmare kontroll.

Följande föreskrift har utfärdats till 15 kap. 11 §:

Uppgift om att skriftligt godkännande inkommit till lantmäterimyndigheten antecknas på dagboksbladet eller i protokollet. Godkännandet biläggs protokollet.
(LMVFS 2008:5)

16 KAP. FÖRFARANDET VID MARK- OCH MILJÖDOMSTOL

Mark- och miljödomstolarna

Lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar trädde ikraft den 2 maj 2011. Härigenom bildades fem nya domstolar som ersatte de tidigare miljödomstolarna och fastighetsdomstolarna. Dessutom fördes prövningen av PBL-mål över till mark- och miljödomstolarna. MMD handlägger mål och ärenden enligt vad som föreskrivs i MB, FBL, PBL och annan lag t.ex. ExL.

Mark- och miljödomstolarnas domkretsar framgår av förordningen (2010:984) om mark- och miljödomstolarnas domsområden, där det anges att Umeå, Östersunds, Nacka, Växjö och Vänersborgs tingsrätter är mark och miljödomstolar. Domsområdena följer i stort länsindelningen men inom Västerbottens, Västernorrlands och Örebro län gäller olika domstolar för olika kommuner. Domsområdena är följande.

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt

Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Gotlands, Västmanlands och Dalarnas län samt kommunerna Hallsberg, Kumla, Lekeberg, Lindesberg, Ljusnarsberg, Nora och Örebro.

Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt

Norrbottnens län samt kommunerna Bjurholm, Lycksele, Malå, Nordmaling, Norsjö, Robertsfors, Skellefteå, Sorsele, Storuman, Umeå, Vindeln, Vännäs och Örnsköldsvik.

Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt

Hallands, Västra Götalands och Värmlands län samt kommunerna Askersund, Degerfors, Hällefors, Karlskoga och Laxå.

Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt

Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Kalmar, Blekinge och Skåne län.

Mark- och miljödomstolen vid Östersunds tingsrätt

Gävleborgs och Jämtlands län samt kommunerna Dorotea, Härnösand, Kramfors, Sollefteå, Sundsvall, Timrå, Vilhelmina, Ånge och Åsele.

Sammansättning och förfarande

Bestämmelser om MMD:s sammansättning finns i 2 kap. lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. Beträffande förfarandet ska reglerna i lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) tillämpas om inte annat föreskrivs i lagen om mark- och miljödomstolar eller annan lag. De mål som handläggs i MMD får överklagas till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD).

Reglerna i ärendelagen kompletteras av vissa bestämmelser om rättegången i fastighetsbildningsmål i FBL:s sjätte avdelning (15–18 kap.). I 16 kap. finns bestämmelser beträffande förfarandet i MMD, i 17 kap. beträffande förfarandet i MÖD och i 18 kap. beträffande förfarandet i HD – i de speciella fall där det kan bli aktuellt. Se vidare 17 Rättegången i Mark- och miljööverdomstolen och 18 Rättegången i HD.

Kapitlets disposition

16 kap. 1 § är upphävd. Tidigare framgick av den paragrafen att om ett överklagande hade kommit in till domstolen skulle denna överlämna överklagandet till LM för rättidsprövning. Detta framgår numera av 8 § ärendelagen.

Av 16 kap. 2 § framgår att klaganden till sin skrivelse med överklagandet ska bifoga två avskrifter av skrivelsen och därtill hörande handlingar.

16 kap. 3 och 4 §§ är upphävda.

Till sammanträdet ska enligt 16 kap. 5 § sakägarna m.fl. kallas om det inte är så att sakägarens närvaro saknar betydelse för målets avgörande.

16 kap. 6 och 7 är upphävda.

Enligt 16 kap. 8 § får MMD i vissa fall avgöra mål utan att hålla sammanträde.

MMD kan enligt 16 kap. 9 § föreskriva att förrättningshandläggningen ska avbrytas, om ett beslut vid en förrättning har överklagats, eller att en handläggning som har avbrutits ska fortgå.

MMD:s avgörande sker enligt 16 kap. 10 § genom dom.

I 16 kap. 11 § finns bestämmelser om ändring av LM:s beslut.

I 16 kap. 12 och 12 a §§ finns bestämmelser om undanröjande av LM:s beslut.

I 16 kap. 13 § regleras rätt till ersättning för inställelse i vissa fall och i 16 kap. 14 och 14 a §§ regleras rättegångskostnader. Bestämmelser om att LM ska tillställas handlingar finns i 16 kap. 15 §.

I 16 kap. 16 §, slutligen, sägs att föreskrifterna i 16 kap. beträffande sakägare ska tillämpas även på annan enskild part.

16 kap. 2 § Handlingar till MMD

2 § Vid skrivelsen med överklagande skall två avskrifter av skrivelsen och därtill hörande handlingar bifogas. Behöver domstolen för delgivning eller därmed jämförlig åtgärd ytterligare avskrifter, är klaganden skyldig att tillhandahålla dem. Är avskrifter inte tillgängliga när de behövs, får domstolen ombesörja dem på klagandens bekostnad. Första stycket gäller icke karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet, om avskrift av handlingen kan undvaras utan väsentlig olägenhet. Lag (1989:724).

16.2.1 Skrivelse med överklagande

Klaganden är enligt 16 kap. 2 § första stycket *första meningen* skyldig att till skrivelsen med överklagandet bifoga *två kopior* av skrivelsen och därtill hörande handlingar med visst undantag som anges i andra stycket.

Om MMD behöver ytterligare kopior, är klaganden enligt *andra meningen* skyldig att tillhandahålla även dessa.

Om klaganden inte sänder in tillräckligt antal kopior får MMD, enligt *tredje meningen*, ombesörja detta på klagandens bekostnad. För kopieringen tas avgift ut enligt 16 § avgiftsförordningen.

16.2.2 Avskrift av karta m.m.

Enligt 16 kap. 2 § *andra stycket* gäller inte skyldigheten att bifoga kopior till överklagandehandlingen karta, ritning eller annan bilaga, om kopia av handlingen kan undvaras utan väsentlig olägenhet. Bestämmelsen har anknytning till 5 § DelgL. Enligt denna bestämmelse gäller att en myndighet får besluta att en handling i stället för att delges ska hållas tillgänglig hos myndigheten eller på en plats som myndigheten bestämmer. Detta gäller om den handling som ska delges är omfattande eller om det av någon annan anledning är olämpligt att skicka eller lämna handlingen. Om originalexemplaret av en sådan handling således kan visas utan väsentlig olägenhet, kan klaganden befrias från skyldighet att tillhandahålla kopior.

16 kap. 5 § Kallelse till sammanträde

5 § I målet ska sammanträde hållas. Om en sakägares närvaro uppenbarligen är utan betydelse för hans eller hennes rätt och även i övrigt saknar betydelse för målets avgörande, behöver sakägaren inte kallas till sammanträdet.

Har talan fullföljts av en företrädare för ett allmänt intresse, ska denne kallas till sammanträdet. När en sakägares överklagande rör ett allmänt intresse, kallas länsstyrelsen eller, om målet avser sådan fastighetsbildning som anges i 15 kap. 8 § andra stycket, en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § tredje stycket.

En företrädare för eller tjänsteman vid en myndighet vars verksamhet berörs av målet kan kallas för att lämna upplysningar. För detta ändamål kan även förrättningslantmätaren kallas.

Kallelser ska delges. Lag (2010:995).

16.5.1 Kallelse av sakägare

Huvudregel

Enligt första stycket *första meningen* ska sammanträde hållas i ett fastighetsbildningsmål. Av 18 § ärendelagen och 5 kap. 3 § lagen om mark- och miljödomstolar följer att sakägarna som huvudregel ska kallas till ett sådant sammanträde. Sakägare i MMD är inte alla som har varit sakägare vid förrättningen. Bara de som berörs av överklagandet anses som sakägare (prop. 1969:128 s. B 894).

Enligt 16 kap. 16 § ska bestämmelserna tillämpas även på en enskild part som inte är sakägare (prop. 1969:128 s. B 894).

Kallelse behövs inte

Enligt *andra meningen* behöver inte en sådan sakägare kallas vars närvaro uppenbarligen är utan betydelse för sakägarens rätt eller för målets avgörande. Bakgrunden till bestämmelsen är att vissa sakägare inte har något intresse att bevaka vid sammanträdet. Detta kan t.ex. bero på att domstolen med hänsyn till det sätt på vilket talan har förts inte kan göra annan ändring i vad som har bestämts vid förrättningen än till deras fördel och att de själva inte har yrkat någon ändring. Om deras närvaro inte heller kan antas medverka till en förbättrad utredning i målet, bör man underlåta att kalla dem till förhandlingen.

Den som har *överklagat* måste alltid kallas. Klagandens närvaro är alltid av betydelse när en förhandling ska hållas (prop. 1969:128 s. B 890).

16.5.2 Företrädare för allmänt intresse

Om talan har fullföljts av en företrädare för ett allmänt intresse, ska företrädaren enligt 16 kap. 5 § andra stycket *första meningen* kallas till sammanträdet.

Om en sakägares överklagande berör ett allmänt intresse ska enligt *andra meningen* Lst eller – i vissa fall – BN kallas. BN ska kallas om överklagandet rör fastighetsbildning inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser och om åtgärden endast rör mark som enligt planen eller bestämmelserna är avsedd för annat än jordbruksändamål (jämför 15.8 Länsstyrelsens besvärsmålsrätt).

16.5.3 Myndighet vars verksamhet berörs

Företrädare för eller tjänsteman vid myndighet

Enligt 16 kap. 5 § tredje stycket *första meningen* kan även en företrädare för eller en tjänsteman vid en myndighet vars verksamhet berörs i målet kallas för att lämna upplysningar. Den som kallas med stöd av denna bestämmelse är inte att anse som sakkunnig.

Förrättningslantmätaren

Även förrättningslantmätaren kan enligt *andra meningen* kallas till MMD för att stå till tjänst med upplysningar. Avsikten med detta är inte att lantmätaren ska tillföra domstolen sakkunskap i lantmåteritekniska frågor. Han eller hon ska i stället lämna uppgifter om de *faktiska förhållanden* som har kommit fram vid förrättningshandläggningen. Förrättningslantmätaren får varken i detta sammanhang eller annars aktivt engagera sig för någon av de i målet inblandade parterna (prop. 1969:128 s. B 895).

16.5.4 Delgivning av kallelse

Enligt 16 kap. 5 § fjärde stycket ska kallelsen till sammanträdet delges. De allmänna bestämmelserna i DelgL är då tillämpliga (prop. 1969:128 s. B 880).

I 4 kap. 21 och 22 §§ finns särskilda delgivningsbestämmelser. Dessutom kan LM efter sakägarnas hörande enligt 4 kap. 20 § andra stycket bestämma en särskild ordning för delgivning. Dessa specialregler beträffande delgivning vid en förrättning gäller inte MMD:s delgivning.

16 kap. 8 § Utan sammanträde

8 § Mark- och miljödomstolen får avgöra mål utan att hålla sammanträde, om sammanträde kan antas sakna betydelse för prövningen samt sakägare eller företrädare för allmänt intresse inte har begärt sådant sammanträde. Om talan har fullföljts enligt 15 kap. 2, 4 eller 10 § eller om det är uppenbart att talan är ogrundad, får målet alltid avgöras utan att sammanträde hålls.

För prövning som inte avser själva saken behöver sammanträde inte hållas.

Har domstolen beslutat att ett mål ska avgöras utan att sammanträde hålls och är det inte uppenbart att sakägare eller företrädare för allmänt intresse redan har slutfört sin talan, ska de ges tillfälle att göra det. Lag (2010:995).

16.8.1 Sammanträde saknar betydelse

Sammanträde kan anses sakna betydelse

MMD får enligt 16 kap. 8 § första stycket *första meningen* avgöra ett mål utan sammanträde, om ett sådant kan antas sakna betydelse för prövningen och om inte någon sakägare eller företrädare för ett allmänt intresse har begärt att ett sammanträde ska hållas.

Sammanträde ska dock hållas, om en förhandling kan tänkas medverka till att utredningen i målet blir mera fullständig. Ett avgörande utan sammanträde bör komma i fråga bara i de fall då det är helt klart att ett muntligt förfarande inte har någon funktion att fylla. MMD kan, om domstolen anser det lämpligt, inhämta parternas mening i frågan.

Fullföljd enligt 15 kap. 2, 4 eller 10 § eller talan ogrundad

Om ett beslut har överklagats särskilt enligt 15 kap. 2 eller 4 § eller om LM har sökt rättelse enligt 15 kap. 10 §, får målet enligt *andra meningen* alltid avgöras utan sammanträde oberoende av parternas inställning. Bestämmelsen hindrar givetvis inte att sammanträde hålls, om ett sådant undantagsvis kan antas tillföra målet någon utredning av betydelse.

Även i de fall när domstolen finner det uppenbart att överklagandet är ogrundat får målet avgöras utan sammanträde.

16.8.2 Prövning som inte avser saken

Enligt 16 kap. 8 § *andra stycket* krävs inte sammanträde för prövningar som inte avser själva saken. Med själva saken menas *tillstånds-, fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut*.

Bestämmelsen gäller således avgöranden av processuella frågor. Domstolen kan bl.a. avvisa den fullföljda talan eller på grund av rättegångshinder *undanröja* LM:s avgörande utan sammanträde.

16.8.3 Slutförande av talan

Om domstolen har beslutat att ett mål ska avgöras utan sammanträde och om det inte är uppenbart att en sakägare eller en företrädare för ett allmänt intresse redan har slutfört sin talan, ska denne enligt 16 kap. 8 § *tredje stycket* lämnas tillfälle till detta – s.k. slutföreläggande. Utan hinder av att ett sådant föreläggande har sänts ut, kan domstolen därefter förordna att sammanträde ska äga rum.

16 kap. 9 § Förrättningshandläggning och förtida tillträde

9 § Om ett beslut vid en förrättning som inte avslutats har överklagats, kan mark- och miljödomstolen föreskriva att förrättningshandläggningen skall avbrytas helt eller till viss del eller att handläggning som avbrutits skall fortgå oberoende av överklagandet. Sådan föreskrift träder i kraft genast och gäller till dess annat förordnas.

Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får mark- och miljödomstolen förordna om förtida tillträde. Härvid äger 5 kap. 30 a § andra-fjärde styckena motsvarande tillämpning.

Mark- och miljödomstolen kan omedelbart förordna att beslut av lantmäterimyndigheten om förtida tillträde inte får utnyttjas förrän mark- och miljödomstolen har prövat överklagandet.

Lag (2010:995).

16.9.1 Beslut om fortsatt förrättningshandläggning

En förrättning kan i vissa situationer enligt 4 kap. 39 § vilandeförklaras. Enligt 4 kap. 39 § andra stycket ska detta ske, om LM har meddelat beslut i en fråga som får överklagas särskilt, beträffande delar som är beroende av den frågans lösning. Detta gäller dock inte om LM finner att förrättningen kan fortsätta utan betydande olägenhet eller att MMD förordnar att den ska fortgå.

Om ett beslut vid en förrättning som inte har avslutats har överklagats, kan MMD enligt 16 kap. 9 § första stycket *första meningen* föreskriva att förrättningshandläggningen ska avbrytas helt eller till viss del eller att en handläggning som har avbrutits ska fortgå oberoende av överklagandet. En sådan föreskrift träder enligt *andra meningen* i kraft genast och gäller till dess att annat förordnas. MMD har således möjlighet att helt frånga LM:s ställningstagande i fråga om förrättningens fortsättning.

16.9.2 Beslut om förtida tillträde

Enligt 16 kap. 9 § andra stycket *första meningen* får MMD, om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, förordna om förtida tillträde. I ett sådant fall ska, enligt *andra meningen*, bestämmelserna i 5 kap. 30 a § andra-fjärde styckena tillämpas.

Bestämmelserna i 16 kap. 9 § andra stycket blir främst aktuella när ett förtida tillträde *inte* har begärts hos LM men yrkande om detta framställs vid MMD. Yrkandet ska kommuniceras med den till vilken yrkandet riktar sig mot. MMD:s beslut i frågan ska överklagas särskilt (17 kap. 2 § första stycket).

16.9.3 Inhibition av beslut om förtida tillträde

MMD kan enligt 16 kap. 9 § tredje stycket omedelbart förordna att ett beslut av LM om förtida tillträde inte får utnyttjas förrän domstolen har prövat överklagandet – inhibition av beslut. Ett sådant förordnande kan fattas utan föregående kommunikation.

16 kap. 10 § Deldom

10 § Ska i ett mål flera frågor avgöras och kan de särskiljas, får dom ges beträffande någon av frågorna, trots att handläggningen av de övriga inte har avslutats. Lag (2010:995).

Om flera frågor ska avgöras i ett mål och om dessa frågor kan särskiljas, får enligt 16 kap. 10 § dom ges beträffande någon av frågorna, trots att handläggningen av de övriga frågorna inte har avslutats. Denna bestämmelse har nära anslutning till 17 kap. 4 § RB, som innehåller huvudregeln om deldom.

Frågan om målet ska delas upp på skilda avgöranden avgörs efter en lämplighetsprövning.

16 kap. 11 § MMD:s ändringsmöjligheter

11 § När någon sakägare har överklagat, får lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärd ändras endast om övriga sakägare och, när överklagandet rör ett allmänt intresse, länsstyrelsen eller en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § tredje stycket har fått tillfälle att yttra sig.

Ändring till fördel för en sakägare får dock ske, även om sakägaren inte har haft tillfälle att yttra sig. Vad som nu har sagts gäller också när överklagandet har gjorts av en företrädare för ett allmänt intresse eller av lantmäterimyndigheten.

Om domstolen finner att överklagandet bör leda till ändring i en avslutad förrättning eller i ett fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut som har överklagats särskilt, får domstolen göra ändring även i den del som inte har överklagats, om det behövs för att det inte ska uppkomma någon uppenbar motstridighet eller oenhetlighet i förrättningen eller beslutet.

Finner domstolen att det beträffande en förrättning finns en sådan omständighet som avses i 15 kap. 10 §, får domstolen besluta om behövliga åtgärder, även om överklagandet inte har avsett den delen av förrättningen. Lag (2009:562).

16.11.1 Ändring i allmänhet

När en sakägare har överklagat, får MMD enligt 16 kap. 11 § första stycket *första meningen* bifalla ändringsyrkandet endast om alla motparter och – när överklagandet rör ett allmänt intresse – Lst eller BN har haft möjlighet att yttra sig i målet. Vilken av myndigheterna som ska föra det allmänna talan avgörs enligt principerna i 16 kap. 5 § andra stycket (se prop. 1969:128 s. B 907). Enligt allmänna principer gäller att MMD har rätt att ompröva sådana delar av förrättningen som har överklagats. MMD får dock inte i sitt utslag förordna om en annan eller mer vidsträckt ändring än vad som har yrkats i överklagandet eller som har ett nödvändigt samband med en yrkad ändring.

Ändring till fördel för en part får dock enligt *andra meningen* ske, även om denne inte har haft tillfälle att yttra sig. Några tvivel om att ändringen är till fördel för parten får inte finnas, om MMD inte ger denne tillfälle att yttra sig. Enligt tredje meningen gäller detsamma om överklagandet har gjorts av en företrädare för ett allmänt intresse – alltså av Lst eller BN – eller av LM.

Av 16 kap. 9 § tredje stycket framgår att MMD omedelbart, dvs. utan kommunikation, kan förordna att ett beslut av LM om förtida tillträde inte får utnyttjas förrän MMD har prövat överklagandet.

16.11.2 Annan ändring

Om MMD finner att ett överklagande bör föranleda en ändring i en avslutad förrättning eller i ett fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut, som har överklagats särskilt, får ändring enligt 16 kap. 11 § andra stycket ske även beträffande den del av förrättningen som inte har överklagats. En förutsättning är då att detta behövs för att en uppenbar motstridighet eller oenhetlighet inte ska uppstå i förrättningen eller beslutet.

Bestämmelsen är tillämplig i samtliga fall, när stötande eller obilliga resultat skulle uppstå om enhetligheten i bedömningen gick förlorad. Som exempel kan nämnas att ersättningsfrågor har ett sådant samband med fastighetsbildningen att stötande och orimliga konsekvenser ibland skulle uppstå, om MMD:s möjlighet att ändra LM:s ersättningsbeslut vore beroende av att även detta har överklagats (prop. 1969:128 s. B 908).

16.11.3 Ändring på grund av 15 kap. 10 §

Om MMD anser att det finns sådana omständigheter som avses i 15 kap. 10 § första stycket, får MMD enligt 16 kap. 11 § tredje stycket göra ändringar även om överklagandet inte avser den delen av förrättningen.

MMD har rätt att besluta om sådan ändring även om registrering har skett av förrättningen i denna del (prop. 1969:128 s. B 908).

16 kap. 12 § Undanröjande av förrättning

12 § Kan mark- och miljödomstolen ej utan olägenhet rätta fel i förrättning, skall domstolen undanröja lantmäterimyndighetens beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet samt visa förrättningen åter till myndigheten. Domstolen kan därvid meddela föreskrifter för vinnande av rättelse.

Har efter förrättningens avslutande beslut om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning överklagats och återkallar den som sökt åtgärden sin ansökan, skall förrättningen undanröjas i den del som återkallelsen avser, om övriga som fört talan vid förrättningen eller domstolen och som själva haft rätt att påkalla åtgärden samtycker. I fall som anges i 10 kap. 8 § andra stycket och 11 kap. 2 § andra stycket fordras alltid samtycke av övriga sakägare. Lag (2010:995).

16.12.1 Återförvisande

Förrättningen visas åter

Enligt 16 kap. 12 § första stycket *första meningen* ska MMD, om domstolen inte utan olägenhet kan rätta fel i den förrättning prövningen avser, undanröja LM:s beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet och visa förrättningen åter. En underförstådd förutsättning för tillämpning av bestämmelsen är att frågan om felets avhjälpande får tas upp av MMD. Antingen ska alltså felet direkt beröras av överklagandet eller så ska MMD med stöd av bestämmelserna i 16 kap. 11 § andra och tredje styckena eller av allmänna rättsgrundsatser självant kunna besluta om behövliga åtgärder med anledning av felet.

MMD ska i första hand själv avhjälpa felet och endast om detta inte kan ske utan olägenhet ska förrättningen undanröjas och återförvisas till LM i berörda delar. I bestämmelsen har inte uttryckligen angetts att undanröjandet ska kunna avse förrättningen i dess helhet. Det torde dock vara uppenbart att detta är möjligt, om felet har inverkat på hela förrättningen (prop. 1969:128 s. B908 f.). Även MÖD och HD omfattas av bestämmelsen genom hänvisning från 17 kap 3 § 1 och 18 kap. 2 § 1 till detta lagrum.

Rättsfall: Fråga om ersättning inte hanterad

NJA 1976 s. 599. HD fann att trots att ersättning för flyttkostnader vid inlösen (8 kap. 5 § 1 p. 3) är av dispositiv karaktär ska LM ex officio handlägga frågan så att sakägare ska ges möjlighet att yrka om ersättning under förrättningen.

Rättsfall: Otydligt fastighetsbestämningsbeslut

MÖD, 2020-12-21, F 6699-19. MÖD fann att det saknades utredning och redovisning till beslutet om rekonstruktion av gränserna i förhållande till dess markeringar. MÖD ansåg att LM i sitt beslut borde redovisat inmätningar mm. Förrättningen återförvisades till LM.

Rättsfall: Servitutets innehåll var av betydelse

MÖD, 2022-09-23, F 5112-21. MÖD undanröjde beslut om fastighetsbestämning och återförvisade förrättning där fastighetsbestämning endast innefattade bestämning av servituts läge och inte dess innehåll i övrigt. Förrättningen innefattade även prövning av fastighetsreglering med ändring av servitutet och MÖD ansåg att servitutets innehåll haft en central betydelse för ärendet.

Rättsfall: Oklarheter i förrättningsbeslut

MÖD, 2018-11-14, F 4020-17. Oklarheter i förrättningshandlingar där fastighetsbestämningsbeslut inte stod i överensstämmelse med överenskommelsen var fel i förrättning. Förrättningen återförvisades till LM i den delen.

Rättsfall: LM hade inte prövat ansökan i sin helhet

MÖD, 2018-10-09, F 9211-17. MÖD konstaterade att det inte framgick av fastighetsbildningsbeslutet om upplåtelse av servitut för spill- och dagvattenledningar att LM prövat yrkandet om att även upplåta rätt för befintlig vattenledning. MÖD återförvisade till LM.

Rättsfall: Förslag avstämt på sammanträde

MÖD, 2018-06-04, F 10059-16. MÖD ansåg att frågan om att bilda två gemensamhetsanläggningar istället för en, som ansökan ursprungligen avsåg, på ett tillräckligt sätt behandlats och stämts av med sakägare på det sammanträde som hölls. Att LM prövat och beslutat i enlighet med detta utgjorde därmed inte något felaktigt förfarande som medför att förrättningen skulle återförvisats.

Rättsfall: Sakägare uppfattade inte ÖK

MÖD, 2018-04-13, F 5114-17 (MÖD 2018:12). Fråga om muntlig överenskommelse tillkommit under sammanträde. Det saknades överenskommelse eftersom protokollet inte återgav någon överenskommelse eller anteckning om att någon sådan lästs upp. Inte heller framgår det i handlingen att LM redogjort för den rättsliga betydelsen av en överenskommelse. Innehållet i protokollet gav däremot visst stöd för klagande sakägare som inte uppfattat sig ingått en bindande överenskommelse. MÖD poängterade att det är viktigt att LM försäkras sig om att parterna är införstådda med att de har träffat en överenskommelse. MÖD kunde inte rätta felet utan olägenheter.

Rättsfall: Brist på materiell prövning inget handlägningsfel

MÖD, 2017-06-12, F 5148-16. Det saknades skäl för MMD att undanröja LM:s beslut och återförvisade förrättningen åter till LM pga. av underlåtelse att tillämpa eller felaktigt tillämpa materiell bestämmelse (här villkoren i 7 kap 3 3 § för att ändra servitut). Detta eftersom det inte är ett rättegångsfel. MÖD prövade villkoren och ansåg att åtgärden som LM beslutat om varit förenlig med bestämmelsen. MÖD fastställde därför LM:s beslut. Se även MÖD, 2016-12-05, F 986-16.

Rättsfall: Domstol undanröjde förrättning

Göta HovR, 1982–12–02, SÖ 647. (LM ref 82:44). Ett vägservitut bildat år 1906 ansågs av FD ha upphört i samband med överlåtelse av den tjänande fastigheten. (Servitutet hade inte skrivits in och inte förbehållits vid överlåtelsen 1959. Ond tro medförde vid denna tidpunkt inte bundenhet för köparen.) Det kunde därför inte upphävas genom fastighetsreglering, varför ansökan skulle ha avvisats. Förrättningen undanröjdes.

MMD kan alltså även undanröja en förrättning om domstolen finner att ansökan borde ha avvisats eller inställts (se prop. 1969:128 s. B 909).

Meddelande av föreskrifter

I samband med att förrättningen återförvisas, kan MMD enligt *andra meningen* meddela behövliga föreskrifter för att vinna rättelse. Föreskrifterna är i princip bindande för LM. Om det på grund av ändrade omständigheter finns skäl att ompröva beslutet, kan det dock vara möjligt för LM att frångå föreskrifterna (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, s. 16:12:1).

16.12.2 Återkallelse

Om ett fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut har överklagats efter det att förrättningen avslutades men innan den vann laga kraft och den som sökt åtgärden återkallar sin ansökan, ska förrättningen enligt 16 kap. 12 § andra stycket *första meningen* undanröjas i den del som återkallelsen avser. Övriga som har fört talan vid förrättningen eller i

domstolen – och som själva hade haft rätt att ansöka om åtgärden – måste dock samtycka därtill (beträffande att *föra talan* se 4.6.1 Jävsinvändning under Anm.). I de fall förrättningen avser avstyckning av en fastighetsdel som har kommit i särskild ägares hand eller vid klyvning krävs enligt *andra meningen* alltid samtycke av övriga sakägare (se 10.8.2 Återkallelse av ansökan och 11.2.2 Återkallelse av ansökan).

Rättsfall: MMD skulle inte avvisat överklagandet

MÖD, 2014-04-08, F 1868-14. MÖD konstaterade att återkallelse från sökanden efter LM meddelat fastighetsbildningsbeslut inte kan prövas hos LM. Däremot ska MMD hantera återkallelsen och undanröja beslutet. MÖD tog upp saken till prövning och undanröjde beslutet om sammanläggning, men lät beslutet om förrättningskostnader kvarstå.

16 kap. 12a § Undanröjande p.g.a. uteblivet överlämnande

12 a § Endast om det finns synnerliga skäl får en kommunal lantmäterimyndighets förrättning undanröjas på grund av att myndigheten handlagt ärendet i stället för att lämna över det till den statliga lantmäterimyndigheten enligt 5 § lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet. Lag (1995:1394).

Endast om det finns synnerliga skäl får enligt 16 kap. 12 a § en kommunal LM:s förrättning undanröjas på grund av att myndigheten har handlagt ärendet i stället för att lämna över det till SLM enligt 5 § lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet.

16 kap. 13 § Ersättning i vissa fall

13 § Den som med stöd av 5 § tredje stycket har kallats för att lämna upplysningar har rätt till ersättning för sin inställelse enligt särskilda bestämmelser. Sakägare får inte åläggas att betala sådan kostnad för inställelse.
Lag (2010:995).

Den som har kallats enligt 16 kap. 5 § tredje stycket eller 7 §

En företrädare för eller en tjänsteman vid en myndighet, vars verksamhet berörs av målet, kan enligt 16 kap. 5 § tredje stycket kallas till förhandling vid MMD för att lämna upplysningar. Även förrättningslantmätaren kan kallas för detta ändamål. Den som kallas har enligt 16 kap. 13 § *första meningen* rätt till ersättning för sin inställelse enligt särskilda bestämmelser.

När det gäller en företrädare för en myndighet eller en tjänsteman som är berättigad till ersättning för sin inställelse som reseförmån enligt kollektivavtal torde det inte ankomma på MMD att utdöma ersättning.

Övriga berörda personer får ersättning enligt särskilda föreskrifter som meddelas av regeringen. En sådan bestämmelse finns i 9 § 2 förordningen om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m.

Sakägare får inte åläggas att betala kostnad

En sakägare får enligt *andra meningen* inte åläggas att betala sådan kostnad som föranleds av ovannämnda personers inställelse.

16 kap. 14 § Rättegångskostnader

14 § Mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

I mål om inlösenersättning ska dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Detsamma ska gälla i mål om ersättning för marköverföring eller reglering av rättighet som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket.

Första och andra styckena gäller inte, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. Ogillas i mål enligt andra stycket talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas 15 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900).

Vinner en sakägare ett mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna sakägaren ersättning för rättegångskostnad, om det finns synnerliga skäl. Sådan ersättning ska betalas av staten eller, om endast kommunen företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Ska i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut betalas av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt besluta att kostnaden ska stanna på staten. Lag (2010:1003).

16.14.1 Huvudregel

I dispositiva tvistemål gäller enligt 18 kap. 1 § RB att den part som förlorar målet ska ersätta motparten för rättegångskostnader, såvida inte annat är stadgat. Vid FBL:s tillkomst ansågs de speciella förhållandena i fastighetsbildningsmålen kräva en viss modifiering av denna bestämmelse. Huvudregeln i FBL är därför enligt 16 kap. 14 § *första stycket* att MMD, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, kan besluta att en sakägare som förlorar målet ska ersätta en annan sakägare dennes rättegångskostnad. Detta får anses gälla även när en enskild sakägare överklagar en fastighetsreglering rörande överföring av mark till en kommunal fastighet (prop. 1991/92:127 s. 88).

Rättsfall: Likadelning passade bättre

NJA 1983 s. 292 (LM ref 83:10). En fastighetsägare hade ansökt om upphävande av ett inskrivet avtalsservitut. Rättigheten gällde ett totalt ianspråktagande av ett markområde, vilket strider mot 14 kap. 1 § första stycket JB. Avtalet underkändes alltså som servitutsavtal och förrättningen ställdes in. HD förordnade om kvittning av kostnaderna i samtliga domstolsinstanser. Som skäl anfördes att även om sökanden framstod som förlorare i målet så innebar avgörandet i realiteten en framgång för honom med hänsyn till motiveringen och den betydelse som denna kunde antas ha för hans möjligheter att i framtiden få tillgång till det omtvistade området. Beträffande den rättsfråga som varit avgörande för utgången har dessutom något motsatsförhållande mellan parterna inte förelegat eftersom båda i samtliga instanser hävdade att avtalet inneburit en servitutsupplåtelse.

Rättsfall: Endast klagande och motpart får betala

NJA 1983 s. 651 (LM ref 83:39). I allmänhet är det bara i förhållandet mellan klagande och motpart som ersättning för rättegångskostnader kan ha ett sakligt berättigande. Olika s.k. förklarande i fastighetsmål kan inte åläggas att betala varandras rättegångskostnader. Därför ogillades ett yrkande om kostnadsersättning som en grupp sakägare, som inte var klagande, framställt mot en annan grupp sakägare, som inte heller var klagande.

16.14.2 Specialregler för vissa ersättningsbeslut

Mål om ersättning vid inlösen

Ett undantag från huvudregeln i 16 kap. 14 § första stycket är bestämmelsen i andra stycket *första meningen* att i mål om inlösenersättning är en sakägare som avstår mark eller särskild rättighet berättigad till ersättning för rättegångskostnader oberoende av utgången i målet (prop. 1991/92:127 s. 88).

Mål om ersättning i "expropriationsfallen"

Regeln i första meningen gäller enligt *andra meningen* även i mål om ersättning för sådan marköverföring eller reglering av rättighet som hade kunnat genomföras genom ianspråktagande enligt 14 kap. 14–18 §§ PBL eller som uppenbarligen hade kunnat komma till stånd genom expropriation eller annat liknande tvångsförvärv (jämför 5 kap. 10 a § andra stycket). I sådana fall ska alltså den enskilde sakägaren – oberoende av utgången i målet – ha rätt till ersättning av motparten för egna kostnader. Det ligger i sakens natur att den enskilde sakägaren i sådana fall normalt inte heller ska vara skyldig att betala ersättning för någon annans rättegångskostnader (prop. 1991/92:127 s. 88).

Enbart ersättningsfrågan

Det bör betonas att regeln i andra stycket enbart gäller i mål om ersättning och således inte i mål som rör tillåtligheten av en viss fastighetsbildningsåtgärd. I sådana mål ska MMD kunna förplikta sakägare som förlorar målet att, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, ersätta annan sakägare för rättegångskostnader. Regleringen i andra stycket påverkar inte heller den enskilde sakägarens rätt att få ersättning för rättegångskostnader av företrädare för allmänt intresse, som inte själv är sakägare i målet.

16.14.3 Vissa undantag

Generella undantag

Reglerna i första och andra styckena modifieras av bestämmelserna i tredje stycket. En enskild sakägare ska enligt 16 kap. 14 § tredje stycket *första meningen* alltid kunna förpliktas att ersätta motparten för kostnader som denne har vållat motparten genom försummelse under rättegången. Detta följer av hänvisningen till 18 kap. 6 § RB. Dessutom ska en sakägare, i enlighet med hänvisningen till 18 kap. 8 § RB, kunna få ersättning av motparten enbart för sådana kostnader som har varit nödvändiga för tillvaratagandet av dennes rätt (prop. 1991/92:127 s. 88).

Undantag i mål om inlösenersättning

Specialreglerna för mål om inlösenersättning i 16 kap. 14 § andra stycket modifieras även av bestämmelserna i tredje stycket *andra meningen* i vilken hänvisas till 15 kap. 8 § PBL. MMD får genom denna hänvisning möjlighet att förordna att en sakägare, som har överklagat LM:s beslut utan tillräckliga skäl, ska stå sina egna kostnader i MMD. Undantagsvis – när överklagandet uppenbart har skett utan tillräcklig grund – ska MMD också kunna förplikta sakägaren att ersätta motpartens rättegångskostnader.

Vid tillkomsten av bestämmelsen i 15 kap. 8 § PBL uttalades bl.a. att en sakägare, som har förlorat målet, borde kunna förpliktas att svara för sin

egen kostnad, om skillnaden mellan parternas ståndpunkter varit små eller det eljest har varit övervägande sannolikt för sakägaren att ingen väsentlig vinst skulle kunna uppnås genom en rättegång (se BoU 1986/87:1 s.160 f.). Detta uttalande kan tjäna som riktlinje även när bestämmelsen tillämpas i fastighetsbildningsmål. När det gäller okomplicerade frågor får som regel den sakägare, som har deltagit i ett förrättningsammansammanträde och har haft möjlighet att studera LM:s beslut, förutsättas ha förmåga att bedöma det befogade i ett överklagande.

16.14.4 Mål mot allmänt intresse

Huvudregel

I 16 kap. 14 § fjärde stycket *första meningen* finns en specialregel, som gäller det fall att en enskild sakägare vinner ett mål mot företrädare för ett allmänt intresse. I sådana fall kan MMD tillerkänna den enskilde ersättning för rättegångskostnader endast om synnerliga skäl föreligger. Enligt motiven åligger det den enskilde parten som en allmän medborgerlig skyldighet att medverka i mål vid MMD mellan enskild part och företrädare för ett allmänt intresse utan rätt till ersättning för de olägenheter och kostnader som kan vara förknippade med detta eller i vart fall mot en mer eller mindre symbolisk ersättning (prop. 1969:128 s. B921 f.).

Undantag

Det allmänna kan åläggas ersättningsskyldighet i vissa situationer, när dess företrädare förlorar mot en enskild part. En grundförutsättning för att tillämpa undantaget från huvudregeln bör vara att den enskilde parten har haft kostnader som faller utom ramen för vad man normalt kan begära att denne själv svarar för. Som exempel nämns i motiven ersättning till juridiskt eller tekniskt biträde samt utgift för längre resa i samband med inställelse vid förhandling. Vidare bör gälla att kostnaderna har varit nödvändiga för tillvaratagande av partens rätt och att de inte kan betraktas som självförvållade. Det är emellertid inte tillräckligt att dessa villkor är uppfyllda. Det måste dessutom av någon speciell anledning framstå som oskäligt att kostnaden bärs av den enskilde parten (prop. 1969:128 s. B 922).

En situation då ersättning bör kunna komma i fråga är när det allmännas representant har överklagat utan att ha objektivet godtagbara skäl för detta eller när denne på annat sätt har gjort sig skyldig till oaktsamhet vid förandet av processen. Ett annat fall då det synes befogat att ersättning betalas är när ett mål överklagas ända upp i högsta instans för att klarhet ska vinnas om innebörden av gällande rätt (prop. 1969:128 s. B921 f.).

Rättsfall: Lst. saknade godtagbara skäl att överklaga

MÖD 2020-05-12 F 10684-19. MÖD bedömde att länsstyrelsen inte haft objektivet godtagbara skäl för att överklaga ett fastighetsbildningsbeslut och att det därför finns synnerliga skäl enligt 16 kap. 14 § 4 st. FBL att förplikta staten att ersätta en enskild fastighetsägare för rättegångskostnader.

Rättsfall: Lst. önskade prejudikat

NJA 1979 s. 433 (LM ref 79:17). Avstyckning tilläts av obebyggd tomtplats för fritidsändamål om 1 870 kvm belägen inom strandskyddsområde och inom ett större område som i en kommunal utredning föreslagits som naturvårdsområde. Styckningslotten låg inkilad i den befintliga bebyggelsen på ett sätt som enligt hovrätten gjorde att markområdet var ointressant från det rörliga friluftslivets synpunkt. Dispens från strandskyddsförordnande och från tätbebyggelseförbud enligt då gällande BS hade meddelats år 1958 för uppförande av fritidsbostad på tomtplatsen. Byggnadslov hade

emellertid inte sökts. År 1973 begärdes avstyckning varvid hänvisades till Lst:s resolution 1958. HD fastslog att den lagstiftning som tillkommit efter Lst:s resolution 1958, NVL och 1960 års BS, inte kunde anses ha påverkat giltigheten av dessförinnan meddelade dispens av den art som resolutionen innefattade. Den förklarande hade yrkat på ersättning för kostnader i målet i HD. HD fann att Lst synes ha fullföljt talan främst för att få prövad den rättsliga frågan huruvida äldre dispenser från bebyggelseförbud alltså är giltig vid prövning av ansökningar om byggnadslov och fastighetsbildning. Vid detta förhållande och då den förklarande med hänsyn till målets beskaffenhet haft fog för att anlita juridiskt biträde fann HD synnerliga skäl föreligga att tillerkänna honom ersättning av statsverket för kostnaderna.

Det bör dock understrykas att de nämnda reglerna gäller när staten eller kommunen företräder ett allmänintresse, t.ex. enligt 15 kap. 7 eller 8 §§, inte när man uppträder som sakägare.

LM är inte att anse som företrädare för ett allmänt intresse när myndigheten fullföljer talan enligt 15 kap. 10 §. I sådana mål ska sakägarna alltid själva svara för sina kostnader i målet.

Ersättningen betalas av staten eller kommunen

Ersättning till en sakägare ska enligt 16 kap. 14 § fjärde stycket *andra meningen* utges av staten eller – om frågan endast rör ett kommunalt intresse – av kommunen. Kommunen bör således svara för ersättningen till den enskilde parten i de fall då BN ensam för talan på det allmännas vägnar.

16.14.5 Statsverket belastas

MMD kan enligt 16 kap. 14 § femte stycket i andra fall än i 16 kap. 13 §, när domstolen finner skäligt, besluta att kostnaden för bevisning eller särskild åtgärd som enligt rättens beslut ska betalas av allmänna medel, ska stanna på staten.

16 kap. 14a § Mål om förrättningskostnader

14 a § Om en sakägare vinner ett mål om prövning av ett sådant beslut som avses i 15 kap. 6 § tredje stycket, kan domstolen tillerkänna honom eller henne ersättning för rättegångskostnad, om det finns synnerliga skäl. Sådan ersättning skall betalas av staten eller, om det överklagade beslutet har meddelats av en kommunal lantmäterimyndighet, av kommunen. Lag (2004:393).

I paragrafen regleras frågan om rättegångskostnader vid överklagande av beslut om debitering av förrättningskostnader. Utgångspunkten är att varje part normalt ska bära sin rättegångskostnad i ett sådant mål. Om det finns synnerliga skäl kan dock en sakägare som vinner målet få ersättning för sin rättegångskostnad av allmänna medel.

Sådan ersättning ska betalas av staten eller, om det överklagade beslutet har meddelats av en kommunal lantmäterimyndighet, av kommunen.

16 kap. 15 § Expediering av handlingar

15 § Sedan en mark- och miljödomstols dom eller slutliga beslut i fastighetsbildningsmål har vunnit laga kraft, ska förrättningsakten och en kopia av domen eller beslutet sändas till lantmäterimyndigheten. Om avgörandet överklagas i viss del och om det med anledning av domstolens avgörande i övrigt kan uppkomma fråga om registrering, ska handlingarna sändas till lantmäterimyndigheten. Efter registrering ska myndigheten omedelbart sända tillbaka förrättningsakten till domstolen. Lag (2010:995).

Förrättningsakten och kopia av utslag eller beslut till LM

Sedan domstolens dom eller slutliga beslut i målet har vunnit laga kraft ska enligt 16 kap. 15 § *första meningen* förrättningsakten och en kopia av domen eller beslutet sändas till LM.

Omedelbar anteckning i registret i vissa fall

När domstolen har beslutat om återförvisning till LM eller när dess avgörande har överklagats i viss del men i övrigt har vunnit laga kraft, måste MMD enligt *andra meningen* bedöma om en omedelbar anteckning ska göras i fastighetsregistrets allmänna del och om handlingarna därför ska tillställas LM. MMD ska i dessa fall expediera handlingarna till LM så snart domstolen finner att fråga om registrering kan uppkomma.

Återställande av förrättningsakten till MMD

Efter registreringen ska enligt *tredje meningen* LM omedelbart sända tillbaka förrättningsakten till domstolen.

Underrättelse till BN om registreringen

Sedan förrättningen har vunnit laga kraft och registrering har skett ska LM enligt 26 § andra stycket FBK skyndsamt underrätta BN om åtgärden.

16 kap. 16 § Annan enskild part

16 § Föreskrifterna i detta kapitel beträffande sakägare skall tillämpas även på annan enskild part.

I domstolen uppträder i vissa fall enskilda parter som inte tillhör kretsen av sakägare. Enligt denna paragraf ska kapitlets föreskrifter om sakägare gälla även dessa. Sådana enskilda parter kan vara sakkunniga och sysslomän som har anlitats vid förrättningen om domstolen ska pröva ersättningen till dessa. Även den som enligt 5 kap. 14 § FBL har ålagts att betala ersättning eller förrättningskostnad kan vara sådan enskild part.

17 KAP. RÄTTEGÅNGEN I MARK- OCH MILJÖVERDOMSTOLEN

Överklagande av MMD:s avgörande

Överklagande av MMD:s avgörande i fastighetsbildningsmål sker genom att domen eller beslutet, enligt 5 kap. 2 § lagen om mark- och miljödomstolar, överklagas till MÖD, som är Svea hovrätt.

Lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) gäller för handläggningen av fastighetsmål i MÖD. Av 38 § ärendelagen följer att den som vill överklaga ett beslut ska göra detta skriftligen och skrivelsen ska ha kommit in till den domstol som har meddelat beslutet inom tre veckor från dagen för beslutet

1. om beslutet innebär att ärendet har avgjorts,
2. om beslutet har meddelats vid ett sammanträde eller
3. om det vid ett sammanträde har angetts när beslutet kommer att meddelas.

I annat fall är klagotiden tre veckor från det att klaganden fick del av beslutet. Klaganden ska ange de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas.

Vem som får överklaga

Enligt 36 § ärendelagen får MMD:s beslut överklagas av den som beslutet rör om det har gått honom eller henne emot.

Tidigare fanns en bestämmelse i 17 kap. 1 § FBL där det angavs att överklagande fick göras av sakägare och annan enskild part samt av en sådan företrädare för allmänt intresse som hade kunnat föra talan i frågan vid dåvarande FD. Som enskilda parter betraktades samtliga som, utan att vara sakägare eller företrädare för ett allmänt intresse, hade klagorätt i den aktuella frågan (prop. 1969:128 s. B 926). Att 17 kap. 1 § har upphävts innebär inte någon förändring i den krets som fick överklaga enligt paragrafen (prop. 2009/10:215 s. 220).

Rättsfall: Avslag av 15:10-rättelse kan inte överklagas av sakägare

NJA 1980 s. 638 (LM ref 80:19). Domstolens beslut att avslå FRM:s ansökan om rättelse enligt 15 kap. 10 § får inte överklagas av sakägare.

Rättsfall: BN och Lst får klaga på Hovr:s beslut att återförvisa ärende

NJA 1981 s. 581 (LM ref 81:6). Såväl Lst som BN har ansetts behöriga att fullfölja talan mot avgörande genom vilket HovR i fråga om inställd förrättning för avstyckning, på sakägars besvär återförvisat ärendet till FBM för fortsatt behandling av avstyckningsfrågan.

Rättsfall: Endast indirekt påverkan

NJA 1990 s. 408 (LM ref 90:37). Lantbruksnämnd, som i egenskap av markägare var sakägare beträffande fastighetsreglering, har ansetts inte ha rätt att föra talan mot FD:s utslag, varigenom enskild part ålagts att utge ersättning för servitut som upphävts i samband med fastighetsregleringen. Att nämnden ansett sig böra ersätta sakägaren för vad han förpliktas utge för servitutets upphävande grundade inte heller rätt för nämnden att föra sådan talan (jämför 14 kap. 9 och 11 §§ RB). Den

omständigheten att avgörandet av ersättningsfrågan kunde få betydelse för nämnden i andra fall saknade betydelse för frågan om talerätt.

Rättsfall: Yrkande för ga drog gav fler fullföljdsrätt

NJA 1981 s. 903 (LM ref 81:41). Mot FBM:s beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning anförde vissa fastighetsägare besvär med yrkande i första hand att beslutet skulle undanröjas. Yrkandet ansågs med hänsyn till sakens beskaffenhet jämlikt 14 kap 8 § 2 st RB gälla även till förmån för annan av beslutet berörd fastighetsägare. Sådan fastighetsägare ansågs därför, utan hinder av att han ej själv varit klagande vid TR:n, kunna fullfölja talan till HovR:n.

Begränsningar i rätten att överklaga

Rätt att överklaga finns inte för alla beslut. Begränsningar i rätten att överklaga finns i 37 § ärendelagen. Härav följer att ett beslut som inte innebär att ärendet avgörs får överklagas endast i samband med överklagande av ett beslut som innebär att ärendet avgörs. Överklagande får dock ske särskilt i vissa särskilt angivna fall, t.ex. ogillande av en jävsinvändning.

Prövningstillstånd

Det krävs prövningstillstånd för att MÖD ska pröva MMD:s beslut. Det finns fyra alternativa grunder för att ett prövningstillstånd ska kunna meddelas i MÖD (39 § ärendelagen). Prövningstillstånd ska meddelas om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som MMD har kommit till (ändringsfall),
- det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som MMD har kommit till (granskningsfall),
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt (prejudikatfall), eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet (extraordinära fall).

Möjligheterna att få prövningstillstånd i MÖD är större och omfattar betydligt fler mål än de som kan ges prövningstillstånd i HD. Kravet på prövningstillstånd innebär dock att många mål kommer att prövas i sak i endast en instans efter LM:s beslut.

Kravet på prövningstillstånd påverkar inte sakägares och andras rätt att överklaga. Ett beslut att inte meddela prövningstillstånd innebär att MÖD har gjort en noggrann prövning av hur MMD har handlagt målet samt att MÖD inte har funnit något som ger anledning att betvivla riktigheten i MMD:s utslag eller beslut.

En mer ingående beskrivning av de olika grunderna för prövningstillstånd redovisas i prop. 2004/05:131 s. 258 ff.

Överklagande av MÖD:s dom eller beslut

Domar och beslut av Mark- och miljööverdomstolen i fastighetsbildningsmål får i regel inte överklagas men det finns en möjlighet för domstolen att lämna en s.k. ventil. Det innebär att domstolen får tillåta att en dom eller ett beslut överklagas till Högsta domstolen om det är av

vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen.

Kapitlets disposition

Kapitlet om rättegången i MÖD består av två paragrafer. Av 17 kap. 2 § framgår att MMD:s beslut i vissa fall ska överklagas särskilt. I denna paragraf finns också bestämmelser att vissa av MMD:s beslut inte får överklagas.

I fråga om rättegången i MÖD hänvisas i 17 kap. 3 § – förutom till 15 kap. 8 § PBL och 18 kap. RB – till vissa bestämmelser i 16 kap. FBL.

17 kap. 2 § Vissa beslut

2 § Mark- och miljödomstolens beslut enligt 16 kap. 9 § andra stycket skall överklagas särskilt.

Mark- och miljödomstolens beslut i en fråga som överklagats dit enligt 15 kap. 2 § första stycket 2-4, 6-9, 3 § beträffande förtida tillträde eller 4 § får inte överklagas. Lag (2010:995).

17.2.1 Särskilt överklagande

Huvudregeln i 37 § ärendelagen är att ett beslut som inte innebär att ärendet avgörs får överklagas endast i samband med överklagande av ett beslut som innebär att ärendet avgörs.

Enligt en undantagsregel i 17 kap. 2 § *första stycket* ska emellertid MMD:s beslut om förtida tillträde enligt 16 kap. 9 § andra stycket överklagas särskilt, om yrkande om ett sådant tillträde har framställts först vid MMD.

17.2.2 Förbud mot överklagande

Enligt 17 kap. 2 § *andra stycket* FBL gäller att vissa av LM:s beslut, som har prövats av MMD, inte får överklagas. Detta gäller beslut i frågor som har överklagats enligt 15 kap. 2 § första stycket avseende

- jäv mot förrättningsman (punkt 2),
- förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b § (punkt 3),
- ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till skadelidande enligt 4 kap. 38 § (punkt 4),
- utförande av gemensamt arbete (punkt 6),
- fördelning eller utdebitering av kostnader för gemensamt arbete (punkt 7),
- entledigande av syssloman för gemensamt arbete (punkt 8) och
- avvisande av överklagande (punkt 9).

Inte heller beslut enligt 15 kap. 3 § första stycket beträffande förtida tillträde eller enligt 15 kap. 4 § beträffande beslut som en sakägare menar onödigt uppehåller förrättningen får överklagas. 15 kap. 4 § innebär att ett beslut av LM om förordnande av sakkunnig får överklagas till MMD. Bestämmelsen avser också förordnande enligt 5 kap. 21 § om att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt inte får bedrivas samt förbud mot byggnadsåtgärder enligt 5 kap. 22 §.

Om de nämnda frågorna har uppkommit först vid MMD, gäller inte något överklagandeförbud (jämför 17 kap. 2 § andra stycket).

17 kap. 3 § Handläggningen i MÖD

3 § I fråga om rättegången i Mark- och miljööverdomstolen tillämpas 16 kap. 9-13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena samt 14 a-16 §§. Dock ska 16 kap. 15 § inte tillämpas när Mark- och miljööverdomstolen återförvisar mål till mark- och miljödomstolen.

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket ska den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om inte något annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas dock 15 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900). I övrigt ska bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

Bevis genom syn på stället får tas upp i Mark- och miljööverdomstolen endast om det finns synnerliga skäl.

Lag (2010:1003).

17.3.1 Rättegångsbestämmelser

För handläggningen i MÖD gäller enligt 17 kap. 3 § *första stycket* vissa bestämmelser i 16 kap.

Enligt 16 kap. 9 § finns möjlighet att besluta att en förrättning som har överklagats ska avbrytas helt eller delvis eller att en förrättning som har avbrutits ska fortgå oberoende av överklagandet. MÖD får också förordna om förtida tillträde och att ett beslut om förtida tillträde inte får utnyttjas.

Bestämmelsen i 16 kap. 10 § behandlar deldom och 11 § domstolens ändringsmöjligheter. I 16 kap. 12 § ges möjligheter för domstolen att undanröja en förrättning och i vissa fall att visa den åter till LM. Se detta avsnitt i handboken för redogörelse av rättsfall om fel i förrättning konstaterade i MÖD.

I 16 kap. 13 § ges möjligheter till ersättning för inställelse för den som har kallats för att lämna upplysningar och 14 § behandlar rättegångskostnader.

Även 16 kap. 15 §, som behandlar översändande av handlingar sedan ett fastighetsbildningsmål har avgjorts, och 16 kap. 16 §, beträffande annan enskild part, ska tillämpas i fastighetsbildningsmål som har överklagats till MÖD. Bestämmelsen i 16 kap. 15 § som stadgar skyldighet att översända handlingar i fastighetsbildningsmål till LM ska dock inte tillämpas, när MÖD återförvisar målet till MMD.

17.3.2 Rättegångskostnader

Samma grundprinciper som i MMD

Även i MÖD gäller enligt 17 kap. 3 § andra stycket *första meningen* samma huvudregel som i 16 kap. 14 § att domstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att en sakägare som har förlorat målet, ska ersätta en annan sakägare för rättegångskostnader – detta enligt huvudprincipen i 18 kap. 1 § RB. I mål om ersättning i s.k. expropriationsfall eller i mål om inlösenersättning tillämpas, liksom vid MMD, en specialregel. Regeln har dock en något annorlunda utformning i MÖD och HD än vid MMD. Förvärvaren, dvs. den som ska *betala ersättning*, står alltid enligt 17 kap. 3 § andra stycket *första meningen* för sina egna rättegångskostnader, oavsett utgången i målet. Förvärvaren ska även betala motpartens kostnader i de fall denne själv överklagat. Det spelar därvid ingen roll om motparten vinner eller förlorar målet.

Okynnesregel

I 17 kap. 3 § andra stycket *andra meningen* finns emellertid – liksom i 16 kap. 14 § tredje stycket – en hänvisning till 15 kap. 8 § PBL. Detta får betydelse i de fall då en sakägare, som avstår eller upplåter mark eller rättighet, överklagar MMD:s utslag men förlorar målet i MÖD eller HD. Detta skulle normalt föranleda att vardera parten får stå sina kostnader. Hänvisningen till 15 kap. 8 § PBL innebär emellertid att den förlorande parten, om denne uppenbart har saknat skälig grund för sitt överklagande, kan förpliktas att betala motpartens kostnader.

Hänvisning till RB

Bestämmelserna i 18 kap. RB, är tillämpliga även vid mål i MÖD.

17.3.3 Syn på stället

Bevis genom syn på stället får enligt 17 kap. 3 § *tredje stycket* förebringas i hovrätten endast om synnerliga skäl föreligger. Med hänsyn till att syn på platsen är ett mycket värdefullt bevismedel i fastighetsbildningsmål, bör bestämmelsen inte tolkas alltför restriktivt.

18 KAP. RÄTTEGÅNGEN I HD

Överklagande av MÖD:s avgörande

Av 5 kap. 5 § lagen om mark- och miljödomstolar följer att det i regel gäller ett överklagandeförbud avseende MÖD:s avgöranden i fastighetsbildningsmål. MÖD får dock enligt den nämnda bestämmelsen tillåta att en dom eller ett beslut överklagas till HD, om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av HD (en så kallad fullföljdsventil).

Kapitlet består av en enda paragraf, 18 kap. 2 §, i vilken hänvisas till vissa bestämmelser i 16 och 17 kap.

18 kap. 2 § HD:s handläggning

2 § Om ett överklagande till Högsta domstolen tillåts enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar, tillämpas i fråga om rättegången i Högsta domstolen 16 kap. 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12 och 13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena samt 14 a–16 §§. Dock ska 16 kap. 15 § inte tillämpas när Högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket gäller bestämmelserna i 17 kap. 3 § andra stycket.

Bevis genom syn på stället får tas upp i Högsta domstolen endast om det finns synnerliga skäl. *Lag (2010:995).*

18.2.1 Rättegångsbestämmelser

Rättegången i HD

I första stycket finns en hänvisning till fullföljdsventilen i 5 kap. 5 § lagen om mark och miljödomstolar. Om ett fastighetsmål undantagsvis fullföljs till HD ska enligt 18 kap. 2 § första stycket *första meningen* vid rättegången tillämpas 16 kap. 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12 och 13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena samt 14 a–16 §§.

Se vidare 17.3.1 Rättegångsbestämmelser. Se även 16.12 för rättsfall om fel i förrättning konstaterade i HD.

Förrättningsakten

Vad som föreskrivs i 16 kap. 15 § ska enligt 18 kap. 2 § första stycket *andra meningen* inte tillämpas när HD återförvisar mål till lägre rätt.

18.2.2 Rättegångskostnader

Enligt *andra stycket* gäller beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning bestämmelsen om detta i 17 kap. 3 § andra stycket.

18.2.3 Syn på stället

Bevis genom syn på stället får enligt 18 kap. 2 § *tredje stycket* förebringas i HD endast om synnerliga skäl föreligger.

SJUNDE AVDELNINGEN - FASTIGHETSREGISTRETS ALLMÄNNA DEL (19 KAP.)

19 KAP. FASTIGHETSREGISTER

Fastighetsregistrering

I 1 kap. 2 § första stycket stadgas att fastigheterna ska redovisas i fastighetsregistrets allmänna del. Bestämmelser om fastighetsregistret finns i FRL. I övrigt regleras fastighetsregistret av FRF och av Lantäteriets föreskrifter till denna (LMVFS 2000:2). Dessutom beskrivs i "Handbok Fastighetsregistrering" och i "Handbok Registerkarta" hur registreringsfrågor ska handläggas.

Kapitlets disposition

Vad som ska registreras som fastighet framgår av 19 kap. 1 §. Enligt bestämmelsen ska också varje fastighet ha särskild beteckning.

Uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning ska enligt 19 kap. 2 § föras in i fastighetsregistrets allmänna del. Detta gäller enligt bestämmelsen även vid ändring i fastighetsindelningen i annan ordning än enligt FBL. Tidpunkt för införandet anges i 19 kap. 3 §.

Om en uppgift i registrets allmänna del är uppenbart oriktig, ska uppgiften enligt 19 kap. 4 § rättas om det kan ske utan någon skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Om någon till följd av tekniskt fel i registret lider skada, har denne enligt 19 kap. 5 § rätt till ersättning av staten. I bestämmelsen finns också särskilda möjligheter till rättelse utöver vad som gäller enligt 4 §.

Att ärenden om att föra in eller ta bort uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del handläggs av LM framgår av 19 kap. 6 §.

19 kap. 1 § Fastighet och dess beteckning

1 § I fastighetsregistrets allmänna del redovisas såsom fastighet

1. enhet som var redovisad såsom fastighet i fastighetsregister den 1 januari 1972,
2. fastighet som nybildas enligt denna lag,
3. enhet som skall registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning.

Varje fastighet skall ha särskild beteckning.
Lag (2000:233).

19.1.1 Fastighet

Vilka objekt som ska redovisas som fastighet i fastighetsregistrets allmänna del regleras av 19 kap. 1 § första stycket. Enligt denna bestämmelse anges i tre punkter vad som ska redovisas som fastighet.

Punkt 1

Enligt denna punkt redovisas såsom fastighet i fastighetsregistrets allmänna del enhet som var redovisad såsom fastighet i fastighetsregister den 1 januari 1972. Bestämmelsen avser faktiskt registrerade fastigheter i jord- och stadsregister vid tidpunkten för FBL:s ikraftträdande.

Punkt 2

Enligt denna punkt redovisas som fastighet sådan enhet som nybildas enligt FBL. Bestämmelsen avser stycknings- och klyvningslotter som läggs ut för att bestå som självständiga enheter och genom sammanläggning bildade enheter. Fastighetsbildning fullbordas enligt 1 kap. 2 § andra stycket genom registreringen. Redovisningen i registret blir därför avgörande för frågan om en nybildad fastighets befintlighet (prop. 1969:128 s. B 936).

Punkt 3

Enligt denna punkt registreras som fastighet enhet som ska registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning.

19.1.2 Fastighetsbeteckningar

Varje fastighet ska enligt 19 kap. 1 § andra stycket ha särskild beteckning. Regler till grund för fastighetsbeteckningar finns i 5–14 §§ FRF. Beteckningarna ska vara *unika* inom hela landet. Kommunen är *registerområde*. Huvudregeln är att fastighetsbeteckningarna ska grunda sig på indelningen i *trakter*. Inom tätorter kan indelningen i *kvarter* i stället ligga till grund för beteckningarna.

Samfälligheter enligt FBL åsätts beteckningar i princip enligt samma regler som för fastigheter. Avregistrerade fastigheter och samfälligheter behåller sina beteckningar. Sådana beteckningar får inte åsättas nybildade fastigheter eller samfälligheter.

Registerområde

Varje kommun utgör ett registerområde. I fastighetsregistret ersätter alltså kommun de tidigare använda registerområdestyperna socken och stadsregisterområde. Kommunnamnet – t.ex. Uppsala – ingår i registerbeteckningen.

Traktindelning och traktnamn

Varje kommun är i sin helhet indelad i trakter. Traktindelningen grundar sig på indelningen i tidigare stadsregisterområden, stadsdelar, byar, gårdar eller liknande. Trakterna är i sin tur indelade i block. Blockindelningen grundar sig på fastigheternas gemensamma ursprung, t.ex. hemmansindelningen inom äldre byar eller fastigheternas inbördes läge. Den kan också grundas på kvartersindelningen. Varje block har ett nummer. Slutligen individualiseras varje fastighet genom ett enhetsnummer.

En fastighetsbeteckning, som grundar sig på traktnamn, utgörs av registerområdets namn, traktnamnet samt ett registernummer, vilket består av blocknumret och enhetsnumret åtskilda genom kolon, t.ex. Berga 2:11 i Uppsala kommun. Blocknumret motsvaras i beteckningen för samfällighet av bokstaven s och i beteckningen för fiskesamfällighet av bokstäverna fs.

Kvartersindelning och kvartersnamn

För vissa tätorter inom en kommun kan i samband med fastighetsdatareformen ha bestämts att kvartersindelningen och kvartersnamnen ska ligga till grund för fastighetsbeteckningarna. Inom dessa områden används kvartersnamnen för fastigheter som helt eller till huvudsaklig del ligger på kvartersmark eller på mark av kvartersliknande karaktär. Fastigheter med samma kvartersnamn skiljs åt genom enhetsnummer.

En fastighetsbeteckning som grundar sig på kvartersnamn utgörs av kvartersnamnet och ett enhetsnummer samt av registerområdets namn, t.ex. Blomman 2 i Uppsala kommun.

Några regler för skrivning av registerbeteckning

Ett traktnamn kan ibland bestå av flera ord. När en registerbeteckning med sådana traktnamn skrivs i fastighetsrättsliga beskrivningar, protokoll m.m. kan det vara svårt att veta vilka ord som ska ha stor begynnelsebokstav. Varken utskrifter från fastighetsregistret eller till det ingående registerkarta ger någon vägledning eftersom hela traktnamnet skrivs med versaler. Här redovisas några råd i denna skrivfråga.

Traktnamn skrivs alltid med *stor begynnelsebokstav*. I flerordiga namn får varje ord i sammansättningen stor bokstav om orden var för sig utgör egennamn, t.ex. Alsike-Ekeby och Sankt Peders Ålekärr. Om däremot det senare ordet i ett flerordigt namn inte självständigt är ett namn, ska detta skrivas med *liten begynnelsebokstav*, t.ex. Ullfors bruk, Hamrånge prästgård, Jönåkers häradsallmänning. Flerordiga traktnamn bestående av attribut och huvudord, t.ex. Stora Berga, Lilla Lundby, skrivs i enlighet med normalt språkbruk. Det innebär att attributet är framförställt och skrivs med stor begynnelsebokstav.

I kombinationsnamn skrivs sockennamnet i genitiv följt av bindestreck, t.ex. Botilsäters-Rud, Kila-Rud, By-Rud, Eskilsäters-Rud och Tveta-Rud. Namn som slutar på konsonant får s i genitiv, namn som slutar på vokal behåller samma form.

Fastighetsbeteckningen skrivs normalt i löpande text med kommunnamnet sist, t.ex. Hanebo kyrkby 1:1 i Bollnäs kommun. I utskrifter från fastighetsregistret skrivs beteckningen dock UPPSALA BERGA 2:11, dvs.

med omvänd ordföljd och versaler. Den omvända ordföljden, dvs. med kommunnamnet först, är också vanlig i uppställningar av tabeller m.m.

19 kap. 2 § Registreringen

2 § Uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del. Då ska uppgift om en nybildad fastighet föras in i registret och de övriga ändringar göras som åtgärden ger anledning till. Första stycket tillämpas också när fastighetsindelningen ändras eller när dess beskaffenhet fastställs i annan ordning än som anges i denna lag. Lag (2009:562).

19.2.1 Uppgift om fastighetsbildning m.m.

Införande av uppgifter i fastighetsregistret

Enligt 19 kap. 2 § första stycket *första meningen* ska uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning föras in i fastighetsregistrets allmänna del.

Registrering av nybildad fastighet m.m.

Enligt *andra meningen* ska därvid uppgift om nybildad fastighet föras in i registret och de övriga ändringar göras som åtgärden enligt FBL ger anledning till. Vad som åsyftas i denna bestämmelse avser stycknings- och klyvningslotter som lagts ut för att bestå som självständiga enheter och genom sammanläggning bildade enheter. Andra meningen kompletterar bestämmelserna i 1 kap. 2 § andra stycket om att fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden införs i fastighetsregistrets allmänna del. Detta innebär att registreringen ger förrättningen full rättsverkan mot tredje man. Det är därför viktigt att det av fastighetsregistrets allmänna del *dels* klart framgår vilka åtgärder som skett vid förrättningen, *dels* tidpunkten för registreringen. Om t.ex. marköverföring och avstyckning skett samt servitut bildats vid en och samma förrättning, måste alla tre åtgärderna noteras på ett tydligt sätt (prop. 1969:128 s. B 944).

Närmare bestämmelser om redovisningen i fastighetsregistrets allmänna del finns i FRF.

19.2.2 Ändringar i annan ordning än FBL

När fastighetsindelningen ändras eller dess beskaffenhet fastställs i annan ordning än som anges i FBL äger enligt 19 kap. 2 § andra stycket bestämmelsen i första stycket i samma paragraf motsvarande tillämpning. Bestämmelsen i första stycket avser redovisning av ändringar eller klarlägganden av fastighetsindelningen på annat sätt än enligt FBL, t.ex. upptagande av fastigheter enligt FRF, ÄULL, LL, ExL m.fl. lagar (se 19.1.1 Fastighet under Punkt 3). Bestämmelsen avser inte åtgärder rörande servitut enligt t.ex. ExL, eftersom servitutsåtgärder inte påverkar fastighetsindelningen. Kompletterande bestämmelser om redovisning av servitut finns i 22 § FRF enligt vilken inskrivna avtalsservitut, vissa officialservitut som är bildade enligt annan lagstiftning än FBL, ledningsrätt och officialnyttjanderätter ska redovisas.

19 kap. 3 § Tidpunkt för registreringen

3 § Uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning ska föras in snarast möjligt sedan förrättningen avslutats och denna eller, om den har överklagats, domstolens avgörande har vunnit laga kraft.

Även om förrättningen inte har avslutats får uppgift om ett sådant fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut som skulle ha överklagats särskilt föras in så snart beslutet har vunnit laga kraft.

Om ett beslut eller en åtgärd som avser en avslutad förrättning överklagas, får uppgift med anledning av förrättningen föras in i fastighetsregistrets allmänna del till den del uppgiften uppenbarligen inte berörs av överklagandet. Detsamma gäller om ett fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut överklagas särskilt.

Vad som sägs i tredje stycket gäller också om en domstols avgörande i ett fastighetsbildningsmål överklagas.

Lag (2009:562).

19.3.1 Registrering snarast efter laga kraft

Bestämmelserna i 19 kap. 3 § handlar om tidpunkten för registrering av åtgärder enligt FBL. Huvudregeln om registrering finns i 19 kap. 3 § *första stycket*. Enligt denna bestämmelse införs uppgift om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning snarast möjligt sedan förrättningen avslutats och denna, eller om den överklagats, domstolens beslut vunnit laga kraft. Registrering av förrättning enligt detta stycke förutsätter att förrättningen i sin helhet vunnit laga kraft. Tiden för överklagande av sådant beslut ska alltså ha gått ut utan att överklagande skett eller också ska samtliga klagoberättigade ha godkänt förrättningen i enlighet med 15 kap. 11 §.

Frågan om tidpunkt för registrering av åtgärder enligt andra lagar än FBL regleras inte i FBL utan i respektive lag, nämligen 34 § AL och 32 § LL.

När det gäller upptagande av ägolott i äganderättsförteckning vid förrättning enligt ÄULL har detta verkan som fastighetsbildningsbeslut och de grundläggande reglerna för fastighetsregistreringen blir därför tillämpliga (prop. 1971:180 s. 80). När det gäller legaliseringsbeslut enligt ÄULL ska detta jämföras med fastighetsbildningsbeslut. Legaliseringsbeslutet har därför samma verkningar bl.a. i fråga om fastighetsregistreringen som ett fastighetsbildningsbeslut (prop. 1971:180 s. 87).

För åtgärder enligt annan lagstiftning finns ingen bestämmelse om registreringstidpunkt, eftersom registreringen i dessa fall i sig inte har någon rättsverkan (se 19.1.1 Fastighet under Punkt 3).

19.3.2 Förtida registrering

Fastighetsbildningsbeslut som inte är fullständiga

Fastighetsbildningsbeslut får enligt 4 kap. 25a § andra stycket första meningen meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar inte utförts. Detta utgör ett *undantag* från huvudregeln i 4 kap. 25a § första stycket. Flera särskilda fastighetsbildningsbeslut får enligt andra meningen i den paragrafen meddelas för olika frågor. Dessa utgör s.k. *delbeslut* (se 4.25a.2 Undantag och delbeslut).

Beslut som har gjorts till preliminärfråga

LM kan enligt 15 kap. 3 § första stycket tredje meningen förordna att fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut ska överklagas särskilt, varigenom beslutet blir en s.k. preliminärfråga. När LM har förordnat att ett beslut enligt 4 kap. 25a § andra stycket ska överklagas särskilt får LM enligt 19 kap. 3 § andra stycket registrera det så snart beslutet har vunnit laga kraft. Bestämmelsen innebär således att det är möjligt att redan under en pågående förrättning registrera ett beslut om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning – s.k. *förtida registrering*.

Denna möjlighet till registrering av fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- och gränsutmärkningsbeslut är avsedd att utnyttjas bara undantagsvis. I förarbetena (prop. 1969:128 s. B952 f.) till bestämmelsen sägs att principiella skäl talar för att registrering bör ske så snart beslutet i fråga har vunnit laga kraft. Med hänsyn särskilt till tredje man är det nämligen i allmänhet önskvärt att tiden mellan den tidpunkt då ett avgörande kommer till stånd mellan sakägare och annan rättsägare som får överklaga och den tidpunkt då fastighetsbildningen är att anse som fullbordad blir så kort som möjligt. Emellertid måste också de praktiska synpunkterna beaktas. I allmänhet torde det vara mest rationellt från handläggningssynpunkt att registreringen får anstå till dess att förrättningen har avslutats. Tilläggas bör också att ett fastighetsbildningsbeslut som utgör ett led i en fastighetsbildning vilken ska fullföljas genom att ytterligare fastighetsbildningsbeslut meddelas under förrättningen, inte bör registreras förrän också det senare fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Detta gäller om besluten står i sådant samband med varandra att det kan vara olägligt för sakägare eller annan rättsägare att bli bunden av det första beslutet, innan också det andra blivit gällande. Delbeslut med sådant samband bör visserligen inte meddelas och i varje fall inte göras till föremål för särskild talan. Om detta ändå skett, bör emellertid beslutet inte registreras, om registrering skulle bidra till menliga verkningar av det slag som nu avses.

Bestämmelsen i andra stycket avser, på motsvarande sätt som första stycket, också fall då fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut, som ska överklagas särskilt, vunnit laga kraft efter avgörande av högre instans. Detta har inte ansetts nödvändigt att särskilt framhäva i lagtexten.

19.3.3 Partiell registrering

Om ett beslut eller en åtgärd som avser en avslutad förrättning överklagas, får enligt 19 kap. 3 § tredje stycket *första meningen* uppgift med anledning av förrättningen föras in i fastighetsregistrets allmänna del till den del uppgiften uppenbarligen inte berörs av överklagandet (partiell registrering). Enligt förarbetena bör huvudregeln vara att förrättningen registreras när den vunnit laga kraft. Undantagsregeln, dvs. regeln om partiell registrering, bör ges en så vidsträckt innebörd som det är möjligt, med beaktande av både praktiska synpunkter och sakägars och tredje mans intressen. Det ankommer på LM att pröva i vilken omfattning registrering ska ske (jämför prop. 1969:128 s. B 954).

Det är således LM som bedömer om förutsättningar för partiell registrering föreligger. Bedömningen kompliceras bl.a. av att MMD enligt 16 kap. 11 §

andra stycket har vissa möjligheter att utvidga prövningen till icke överklagade delar av förrättningen, om det behövs för att uppenbar motstridighet eller oenhetlighet inte ska uppkomma. Dessutom kan MMD enligt 16 kap. 11 § tredje stycket ändra icke överklagad del, om förhållande som avses i 15 kap. 10 § första stycket skulle föreligga. Så snart LM anser att det föreligger risk att MMD kan komma att låta sin prövning i något avseende omfatta det förhållande som ska registreras, ska LM avstå från registrering till dess saken blivit slutligt avgjord (jämför prop. 1969:128 s. B 950).

För att partiell registrering ska kunna ske fordras därför både att överklagandet inte avsett den åtgärd som registreringen gäller och att det med säkerhet kan bedömas att domstolsprövningen inte kommer att omfatta åtgärden.

Om ett fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut överklagas särskilt gäller enligt *andra meningen* detsamma.

19.3.4 Partiell registrering av domstols avgörande

Vad som sägs i tredje stycket beträffande beslut fattade av LM äger enligt fjärde stycket motsvarande tillämpning på domstols avgörande.

19 kap. 4 § Rättelse

4 § Om en uppgift i fastighetsregistrets allmänna del är uppenbart oriktig ska uppgiften rättas, om det kan ske utan någon skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. I fråga om personuppgifter gäller detta i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

Om det är uppenbart att någon skada enligt första stycket inte kan uppkomma, ska rättelse ske omedelbart. I annat fall ska berörda fastighetsägare och rättighetshavare få tillfälle att yttra sig om de är kända.

Om det är uppenbart att en i registret redovisad fastighet inte finns, får fastigheten uteslutas ur registret med tillämpning av första och andra styckena, även om redovisningen inte är oriktig enligt de föreskrifter som gäller för fastighetsregistrets allmänna del.

En uppenbar oriktighet som beror på ett tekniskt fel i fastighetsregistrets allmänna del får rättas även om rättelsen kan medföra skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Förutom fastighetsägare och rättighetshavare ska en myndighet som avses i 18 kap. 5 § första stycket jordabalken få tillfälle att yttra sig.

Lag (2018:275).

En sammanställning över olika typer av rättelsemöjligheter med hänvisning till relevanta handböcker återfinns i Handbok rättelse och ändring.

19.4.1 Uppenbart oriktig uppgift

Rättelse av fel

Om uppgift i fastighetsregistrets allmänna del är uppenbart oriktig, ska enligt 19 kap. 4 § första stycket *första meningen* uppgiften rättas, om det kan ske utan någon skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Möjligheten till rättelse enligt denna bestämmelse har nära samband med möjligheten till komplettering i fastighetsregistrets allmänna del enligt 16 § FRF. Enligt 16 § andra stycket FRF får registrets allmänna del kompletteras, om redovisningen är ofullständig.

För att fel i registret ska kunna rättas krävs *dels* att uppgiften är uppenbart oriktig, *dels* att rättelsen *inte är till någon skada* för fastighetsägare. Visserligen torde en rättelse i registret i allmänhet inte vara av den beskaffenheten att någon fråga om förfång kan bli aktuell. Om det emellertid gäller t.ex. att rätta ett fel som uppkommit vid redovisningen av en ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering, kan det tänkas att rättelsen innebär skada för rättsägare som har inrättat sig efter den oriktiga redovisningen. I sådant fall torde ändring i fastighetsredovisningen inte böra ske annat än med ledning av avgörande vid fastighetsbestämning eller i allmänt tvistemål om fastighetsindelningens beskaffenhet. I vissa fall kan man också använda rättelse enligt 15 kap. 10 § FBL, resning enligt 58 kap. RB eller klagan över domvilla enligt 59 kap. (se prop. 1969:128 s. B 959).

Rättsfall: Rättelse av uppgifter om skattetal och andel i samfälligheter vållade inte skada

Kammarrätten i Stockholm, 2015-02-05, 753–14 (Lm ref. 15:32). Kammarrätten fastställde LM:s rättelsebeslut. Domstolen fann precis som LM att uppgiften i FR stod i strid med förrättningsbeslutet. Domstolen bedömde vidare att rättelsen inte innebar skada för fastighetshavare eller rättighetshavare eftersom rättelsen inte innebar någon förändring av det bakomliggande rättsförhållandet. Rättelsen hade inneburit att uppgift om mantal och andelar i samfälligheter skulle tas bort från en fastighet. Fastigheten hade bildats genom avstyckning. Vid avstyckningen hade

varken skattetal eller andelar i samfälligheter lagts till fastigheten. Fastighetsägarna hade invänt att de inrättat sig efter det felaktiga förhållandet men hade inte förmått visa att de därigenom drabbats av skada.

Fel som kan bli föremål för rättelse med tillämpning av 19 kap. 4 § FBL är t.ex.:

- att en fastighet har redovisats som utplånad vid en fastighetsreglering och därför avförts ur registret men att det senare framkommit att ett område av fastigheten återstår, eller att fastigheten fortfarande har andel i samfällighet,
- att fel fastighet har avregistrerats vid en fastighetsreglering,
- att det vid en sammanläggning inte har observerats att en samfällighet utplånats på grund av att alla de delägande fastigheterna ingått i sammanläggningen,
- att omkastning av siffror rörande en areal kan ha skett vid registreringen, eller
- att en förrättning har registrerats innan den har fått laga kraft

En registerbeteckning för en fastighet, samfällighet eller gemensamhetsanläggning kan dock aldrig bli föremål för rättelse. Ändring av registerbeteckning kan endast ske som en omregistrering enligt 19 § FRF.

Rättelseinstitutet i denna paragraf utgör i viss mån en parallellföreteelse till rättelse enligt 36 § FL som möjliggör rättelse i akter. Enligt 36 § kan myndigheten rätta en uppenbar oriktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknepel eller liknande förbiseende i beslut och karta eller annan handling som beslutet hänvisar till. Rättelsebefogenheten enligt 19 kap. 4 § är emellertid inte begränsad till oriktigheter av typen skriv- och räknepel och liknande utan är mera vidsträckt (prop. 1969:128 s. B 958).

Rättelse av personuppgift

Av första stycket andra meningen i bestämmelsen framgår att såvitt avser personuppgifter så ska rättelse ske enligt 19 kap. 4 § FBL och därmed inte med bestämmelsen enligt GDPR som möjliggör rättelse av personuppgift.

19.4.2 Rättelse omedelbart eller efter yttrande

Om det är uppenbart att någon skada inte kan uppkomma, ska enligt *andra meningen* rättelse ske omedelbart. I annat fall ska fastighetsägare eller rättighetshavare enligt *tredje meningen* få tillfälle att yttra sig om denne är känd. Frågan om rättelse bör sedan prövas med beaktande av bl.a. vad rättsägarna yttrat. För att hinder mot rättelse ska anses föreligga bör inte fordras att skada uttryckligen åberopats av rättsägare. Om rättsägare medger rättelse torde å andra sidan i regel få anses klart att rättelsen kan ske utan någon skada för denne (se prop. 1969:128 s. B 959).

Den praktiska handläggningen av ärenden enligt denna bestämmelse beskrivs i [Handbok Fastighetsregistrering avsnitt 11.4](#).

19.4.3 Uteslutning av fastighet

Om det är uppenbart att en i registret redovisad fastighet inte finns, får fastigheten enligt 19 kap. 4 § tredje stycket uteslutas ur registret med tillämpning av första stycket, även om redovisningen inte är riktig enligt de föreskrifter som gäller för fastighetsregistrets allmänna del.

Bestämmelsen är avsedd att tillämpas på fastigheter som inte skulle ha varit redovisade i fastighetsregistret när FBL trädde i kraft. Bestämmelsen ger möjlighet att utesluta sådana felaktigt redovisade fastigheter trots bestämmelsen i 19 kap. 1 § första stycket 1.

Beslut om uteslutning kan t.ex. avse avsöndring som har återfallit till stamfastigheten.

19.4.4 Rättelse även vid skada

En uppenbar oriktighet som beror på ett tekniskt fel i fastighetsregistrets allmänna del får enligt 19 kap. 4 § fjärde stycket första meningen rättas även om rättelsen kan medföra skada för fastighetsägare m.fl.

Begränsningen i 19 kap. 4 § första stycket att en uppgift som är uppenbart oriktig ska rättas, om det kan ske utan skada för fastighetsägare eller rättighetshavare har ansetts i alltför hög grad begränsa rättelsemöjligheterna beträffande tekniska fel i elektroniska register. De säkra uppgifterna kan som regel hämtas från ajourföringsuppgifter, som ska ha skrivits ut i samband med den ursprungliga registreringen. Det har därför bedömts angeläget att rättelse kan ske genom att ett mindre omständligt förfarande används än fastighetsbestämning, tvistemål eller extraordinära rättsmedel.

Enligt andra meningen ska tillfälle lämnas, förutom fastighetsägare och rättighetshavare, även myndighet som avses i 18 kap. 5 § första stycket JB. Enligt den bestämmelsen företräds staten i ärende om ersättning enligt 18 kap. 4 § JB av den myndighet som regeringen bestämmer. Enligt 3 § förordningen (2007:824) med instruktion för Kammarkollegiet företräds staten i sådana ärenden av Kammarkollegiet.

19 kap. 4a § Personuppgifters hantering i fastighetsregistrets allmänna del

4 a § Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 gäller inte i fråga om personuppgifter i fastighetsregistrets allmänna del.
Lag (2018:275).

Paragrafen utgör inskränkningar av rätten till rättelse enligt dataskyddsförordningen då en rättelse av en uppgift i fastighetsregistrets allmänna del förutsätter att oriktigheten är uppenbar och, i de flesta fall, att oriktigheten beror på skrivfel, liknande förbiseende eller tekniska fel.

Införande av uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del är ofta förenat med viktiga rättsverkningar. Syftet med registren är i flera fall även att ge offentlighet åt uppgifterna som registreras. Ett stort antal aktörer, t.ex. kreditgivare och rättighetshavare, kan därför lätt ta del av uppgifterna och förlita sig då på dem. Det är därför av mycket stor vikt att uppgifterna är tillförlitliga. En ändring av uppgifterna måste göras på ett sätt som är förenligt med registrens grundläggande funktion.

19 kap. 5 § Statens skadeståndsansvar för fel

5 § Rätt till ersättning av staten har den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i fastighetsregistrets allmänna del eller i en anordning som är ansluten till registret hos den statliga lantmäterimyndigheten, en kommunal lantmäterimyndighet eller en myndighet som avses i 4 kap. 34 a §.

Ersättningen ska efter skälighet sättas ned eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

En ägare eller rättighetshavare som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 4 § tredje stycket har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte, om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter hade bort inse att fel förekommit.

I fråga om ersättning som avses i denna paragraf tillämpas 18 kap. 5 och 7 §§ jordabalken på motsvarande sätt.

Lag (2008:543).

19.5.1 Tekniskt fel

Bestämmelserna i 19 kap. 5 § behandlas i prop. 1973:13 s. 50 f. och 61 f. Om tekniskt fel uppstår i fastighetsregistrets allmänna del eller i en anordning som är ansluten till registret hos SLM, en KLM eller en myndighet som avses i 4 kap. 34 a §, har denne enligt 19 kap. 5 § första stycket rätt till ersättning av staten. Bestämmelsen är utformad efter förebild från 19 kap. 19 § första stycket JB och 9 § första stycket lagen om inskrivningsregister. Ersättning utgår *dels* om tekniskt fel uppkommit i ADB-registret, *dels* om fel i form av avvikelser från registerinnehållet visar sig i utdrag ur registret eller fel förekommer i anordningar som hos nyss nämnda myndigheter är anslutna till registret.

19.5.2 Skadelidandes medverkan

Ersättning ska enligt andra stycket efter skälighet sättas ned eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

19.5.3 Ersättning av staten vid rättelse

En ägare eller rättighetshavare som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 19 kap. 4 § tredje stycket har enligt 19 kap. 5 § tredje stycket *första meningen* rätt till ersättning av staten. Det kan röra sig om rättelse av uppgift om areal, delaktighet i samfällighet, servitut m.m., som berörda rättsägare rättat sig efter. Om rättelsen då innebär förfång, ska ersättning utgå av staten.

Enligt *andra meningen* lämnas dock inte ersättning, om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter hade bort inse att fel förekommit.

19.5.4 18 kap. 5 och 7 §§ jordabalken

Bestämmelserna i 18 kap. 5 och 7 §§ JB äger enligt 19 kap. 5 § fjärde stycket motsvarande tillämpning i fråga om ersättning enligt 19 kap. 5 § FBL.

Bestämmelsen i 18 kap. 5 § JB innebär, som framhållits vid 19.4.3, att staten i ersättningsärende enligt 18 kap. JB företräds av Kammarkollegiet. Om någon gjort godtrosförvärv till äganderätt eller nyttjanderätt m.m. till fast egendom eller panträtt i sådan egendom har rätte ägaren rätt till skadestånd av staten för sin förlust enligt 18 kap. 4 § JB.

Om den som är berättigad till sådan ersättning i sin tur haft rätt att utkräva beloppet av annan såsom skadestånd, inträder enligt 18 kap. 7 § första stycket JB staten i rätten mot denne. Enligt andra stycket i denna paragraf utbetalas ersättning på grund av domstols dom sedan domen vunnit laga kraft.

19 kap. 6 § Handläggande myndighet

6 § Ärenden om att föra in eller ta bort uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del handläggs av lantmäterimyndigheten.
Regeringen får meddela föreskrifter om att någon annan myndighet än lantmäterimyndigheten skall föra in eller ta bort uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del. Sådana föreskrifter får endast avse uppgifter som enligt annan lagstiftning än denna lag skall redovisas i fastighetsregistrets allmänna del. Lag (2005:1211).

19.6.1 LM är registermyndighet

Huvudregeln är enligt *första stycket* att ärenden om att föra in eller ta bort uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del handläggs av LM.

19.6.2 Undantag

Regeringen får enligt *andra stycket* meddela föreskrifter om att någon annan myndighet än LM skall föra in eller ta bort uppgifter i fastighetsregistrets allmänna del. Sådana föreskrifter får endast avse uppgifter som enligt någon annan lag än FBL ska redovisas i fastighetsregistret.

LAG (1970:989) OM INFÖRANDE AV FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN (FBLP) -

LAG (1970:989) OM INFÖRANDE AV FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN (FBLP)

Ikraftträdandet

FBL trädde i kraft den 1 januari 1972 enligt 1 § lagen om införande av FBL (FBLP). I lagen finns bl.a. också övergångsbestämmelser rörande vissa äldre rättsinstitut som är under avveckling.

1–9 §§ (Dessa bestämmelser saknar numera betydelse)

12-13 §§ (Dessa bestämmelser saknar numera betydelse)

16 § (Denna bestämmelse saknar numera betydelse)

10 § Äldre besittningsrätter

10 § Vad som enligt fastighetsbildningslagen gäller om ägare av fastighet skall tillämpas även på den som innehar fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt. Detsamma gäller den som i enlighet med beslut vid allmän avvittring innehar ströäng.

Ständig besittningsrätt

Enligt 10 § första meningen ska vad som enligt FBL gäller för ägare av fastighet tillämpas även på den som innehar fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt. Med ständig besittningsrätt åsyftades vid FBLP:s tillkomst både sådan besittningsrätt som enligt 10 § JP är att hänföra till fast egendom och annan ständig besittningsrätt, bl.a. rätt till ofri tomt i stad, stadgad åborätt och landgille. Vid FBL:s ikraftträdande var dessa betydligt mera vanligt förekommande än idag. De tre sistnämnda rättsinstituten är avvecklade och avvecklingen ska ha lett till lagfart för de sista rättighetsinnehavarna, men det kan finnas enstaka fastigheter som omfattats av dessa rättigheter som ännu har oklara ägarförhållanden.

Besittningsrätt som är att hänföra till fast egendom

Enligt 10 § JP gäller till viss del fortfarande 5 § lagen (1895:36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra. Följande byggnader på ofri grund eller rättigheter är därför att betrakta som fast egendom

- vattenverk på annans grund
- fiskeri som är upptaget i kronans jordebok (fiskefastighet)

Vattenverk har upptagits i jordeboken i den mån de funnits av ålder och allttjämt uppehållits, och ska i sådant fall ha överförts till fastighetsregistret. Det fanns vid jordabalkens ikraftträdande inte något uttryckligt förbud mot tillkomsten av nya besittningsrätter till vattenverk av fast egendoms natur, men lagberedningen uttalade att någon möjlighet att tillskapa nya numera inte torde föreligga (prop. 1970:145 s. 111). Under förarbetena till jordabalken inventerades jordeböckerna och 397 vattenverk identifierades (SOU 1963:26 Bilaga 1 s. 1). Oregistrerade vattenverk på annans grund till vilka besittningsrätt kan göras gällande torde vara mycket ovanligt förekommande.

Fiskerier enligt bestämmelsen brukar benämnas jordeboksfisken och har huvudsakligen tillkommit genom skattläggning i äldre tid. De återfinns i fastighetsregistret. De är varken förenade med äganderätten till vattnet (grunden) eller utgör tillhör till annan jordegendom än den vartill vattnet hör. Inte heller sådana kan tillkomma, men de finns kvar i stor utsträckning. Vid ovannämnda inventering identifierades 864 st. Jordeboksfiskena är inte under avveckling. Ang. fiskefastigheter i allmänhet, se [Handbok FBL 1.4 Fristående fiske](#).

Ofri tomt i stad

Ofri tomt i stad avsåg en tomt som var upplåten med ständig besittningsrätt mot en skyldighet att betala årlig avgift, s.k. tomtlega. Tomtens innehavare jämställdes i flera avseende med ägare, och byggnad på ofri grund var att anse som fast egendom. Staden hade endast formell äganderätt till marken. Det fanns regler om friköp av ofria tomter. Förbud mot nya upplåtelser av ofria tomter infördes 1907, då institutet tomträtt infördes i

dess ställe. Ofria tomter kvarstod dock till och med utgången av år 1988 då äganderätten övergick till tomtinnehavaren, se [JP 4 § Ofri tomt i stad](#).

Stadgad åborätt

Stadgad åborätt var en ständig besittningsrätt till kronofastigheter med ursprung i 1500-talet som avskaffades den 1 januari 2000. Det förekom också, om än ovanligt, stadgad åborätt till fastigheter i enskild ägo om dessa avyttrats av kronan, särskilt en del under bruk skatteköpta hemman.

Åborätten kunde innehas av både fysisk och juridisk person. Åborättsinnehavaren (åbon) jämfördes i flera avseenden med ägare, bl.a. i skattehänseende, i planfrågor och i fråga om jakt- och fiskerätt. Staten hade endast en formell äganderätt till marken. Åborätten var ärftlig och kunde överlåtas. Den innefattade ursprungligen skyldighet att bebygga marken på lämpligt sätt och betala årlig avgift till kronan. Åborätten kunde upphöra när det inte längre finns någon som kan göra gällande rättmätiga anspråk på rätten. Dispositionsrätten till fastigheten återgick i sådant fall till staten. Åborätten kunde också upphöra genom s.k. skatteköp där åbon förvärvade full äganderätt till fastigheten (prop. 1998/99:38 s. 234–235).

Institutet avvecklades genom lagen (1999:292) om avveckling av stadgad åborätt och landgille. Det uppskattades då att ca 500 fastigheter omfattades av lagen. Lagen medförde att Lantmäteriet skulle identifiera samtliga sådana fastigheter och länsstyrelsen utreda och besluta vilka som var åbor. Länsstyrelsens beslut har verkan som fängeshandling och ska ligga till grund för lagfart. Om däremot ingen åbo kunde identifieras gick den fulla äganderätten åter till staten. Därför bör det inte längre finnas fastigheter som ägs av staten som omfattas av åborätt. Det finns dock inga garantier för att samtliga sådana fastigheter identifierades i samband med att lagen trädde i kraft. Om nya fastigheter identifieras bör det anmälas till länsstyrelsen. Därtill gör lagens konstruktion att den inte kan tillämpas på fastigheter som ägs av enskilda.

Rättsfall: Avvecklingslagen är inte tillämplig på stadgad åborätt till fastigheter som ägs av enskilda

HFD 2014:14. HFD fann att avvecklingslagens bestämmelser om avveckling av stadgad åborätt inte gäller fastigheter som enskilda äger. HFD menade att det av förarbeten framgår att lagen endast syftar till att avveckla åborätter på kronohemman, dvs. på fastigheter som staten äger. HFD menade vidare att detta även blir en följd av lagens konstruktion, som innebär att den som har en åborätt genom länsstyrelsens beslut får full äganderätt till fastigheten utan att någon ersättning utgår till fastighetsägaren. Detta eftersom det skulle strida mot egendomsskyddet i RF om det tillämpades på fastigheter som ägs av enskilda.

Genom privata förfoganden i äldre tid kan ha uppkommit vissa med stadgad åborätt till kronohemman jämförbara ständiga eller ärftliga besittningsrätter till skatte- eller frälsehemman. En ärftlig besittningsrätt kan någon gång vara svagare än en ständig besittningsrätt och bör då inte hänföras till 10 § FBLP. Bestämmelsen är inte heller tillämplig på den som på grund av s.k. ändamålsupplåtelse innehar ett område av publik jord. Den publika fastighetens ägare torde inte genom en upplåtelse av nyttjanderätt av detta slag få anses ha blivit avhänd rätten att vid fastighetsbildningsförrättningar föra talan för fastigheten som ägare.

Landgille

Institutet landgille hade flera likheter med åborätt. Landgille förekom på kyrklig jord i Skåne, Halland och Blekinge och har sin bakgrund i medeltida köp och försäljningar av kyrklig jord där marken kommit att innehas och brukas med ständig bruksrätt av ett annat hemman. Innehavaren av bruksrätten jämfördes i flera avseenden med ägare. Kyrkan hade endast en formell äganderätt till marken. Sådana fastigheter kunde inte överlåtas till någon annan än den som innehade bruksrätten. Den som innehade bruksrätten skulle betala en årlig avgift till församlingskyrkan eller till prästerskapets avlöning, benämnd landgille (prop. 1998/99:38 s. 235–238).

Institutet avvecklades genom lagen (1999:292) om avveckling av stadgad åborätt och landgille. - Det uppskattades då att ca 250 landgillen återstod. Lagen medförde att Lantmäteriet skulle identifiera samtliga sådana fastigheter och utreda vem som är att anse som brukare. Utredningen skulle ske genom äganderättsutredning enligt ÄULL. Därför bör det inte längre finnas fastigheter som omfattas av landgille. Det finns dock inga garantier för att samtliga fastigheter identifierades i samband med att lagen trädde i kraft.

Fideikommissrätt

Fideikommiss är en besittningsrätt till egendom som gäller för obegränsad tid till förmån för medlemmar av en eller flera släkter. Institutet har sitt ursprung i testamentariska förordnanden i äldre tid. Ett *fideikommissförordnande* innebär att viss egendom för all framtid ska bevaras oförminskad och följa en bestämd successionsordning. Syftet är att större egendomar skulle behållas intakta och inte delas. Det testamente eller gåvobrev som instiftat fideikommisset benämns *fideikommissurkund*.

Den som är innehavare av fideikommisset benämns *fideikommissarie*. Kommissarien jämfördes i flera avseenden med ägare men har inte rätt att avhända sig egendomen, varken helt eller delvis. När fideikommissarien avlider går innehavet över till den arvinge som pekas ut i urkunden, vanligen den äldste manliga arvingen. Det kan innebära avsteg från gällande arvsregler.

Fideikommiss blev uttryckligen tillåtet med 1686 års testamentsstadga och förbjöds såvitt avser fast egendom genom en förordning 1810. Det är sedan 1930 även förbjudet att instifta fideikommiss i lös egendom. Befintliga fideikommiss påverkades dock inte av förbuden. År 1950 existerade 138 fideikommiss som innehöll fastigheter. För fördjupning, se prop. 1963:5 s. 12–29.

Enligt lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss ska befintliga fideikommiss avvecklas. Huvudregeln är enligt 3 § att fideikommiss upphör när den som var innehavare vid lagens ikraftträdande den 1 januari 1964 avlider. Möjlighet finns dock enligt 6 § att begära att urkundens bestämmelser ska äga tillämpning tills vidare eller till dess viss namngiven innehavare avlider. Då krävs att egendomen har synnerligt kulturhistoriskt värde. Avvecklingen sker enligt i lagen meddelade bestämmelser och under medverkan av *fideikommissnämnden*. En annan form av avveckling är ombildning till aktiebolag. Omkring tio stycken fideikommiss som innehåller fastigheter återstår.

Ströängar

Vad som sägs i första meningen gäller enligt andra meningen även den som i enlighet med beslut vid *allmän avvitrning* innehar ströäng.

Endast oreglerade ströängar avses. Med dessa förstås ängar som inte berörts av förrättning för indragning av ströäng till kronan. Övriga ströängar medför inte några fastighetsindelningsproblem (jämför prop. 1970:144 s. 51 och 53).

Tvekan har sedan lång tid rått i fråga om den rätt varmed de oreglerade ströängarna innehas. I sitt utlåtande över förslaget till 1921 års lag om ströängarnas indragande till kronan anförde lagrådet att rätten från början var synnerligen svag men att den genom medgivande från kronans sida i viss mån vuxit sig starkare och att den vid tidpunkten för utlåtandet fick betraktas som en äganderätt som dock var inskränkt på så sätt att kronan var berättigad att återta ängarna mot vederlag i annan mark (prop. 1921:199 s. 92). Från annat håll har emellertid gjorts gällande att ängarna innehas med en på visst sätt begränsad nyttjanderätt (SOU 1952:13 s. 23 och 85).

Ströängarna har hittills behandlats som annan mark (SOU 1957:30 s. 33). Innehavare av ströäng torde därvid böra jämföras med ägare av marken. Den omständigheten att ströäng varit föremål för jorddelning enligt äldre lagstiftning har inte ansetts medföra någon ändring i den rätt som tillkommer innehavare av ängen (prop. 1970:144 s. 53, se även SOU 1957:30 s. 34).

Rättsfall: Ströängar jämföras med äganderätt

HD, NJA 1986 s. 165 (LM ref. 86:10) Av detta HD-avgörande framgår att rätt till oreglerade ströängar anses jämföras med äganderätt, dock med den begränsningen att staten kan påfordra frånträde mot vederlag i mark samt vad villkoret om frånträde kan utsäga.

Rättsfall: Oreglerad ströängsrätt ensam ägare

HD, NJA 1990 s. 814 (LM ref. 90:1) Jokkmokks sockenallmänning ansökte om överförande till allmänningen genom fastighetsreglering av vissa ströängar inom allmänningens område.

I detta fall ansåg HD att, vid tillämpning av 5 kap. 3 § FBL, innehavare av oreglerad ströängsrätt ska anses som ensam ägare till marken (ängen). I detta fall hade Domänverket påkallat en fastighetsreglering, vilket verket inte hade behörighet att göra.

11 § Skydd för vissa sakrätter

11 § Vid tillämpning av fastighetsbildningslagen skall fordran eller annan rättighet med företrädesrätt enligt 5 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken behandlas som inskriven rättighet.

Vad som enligt fastighetsbildningslagen gäller för det fall att fastighet svarar för fordran skall tillämpas även när fastighet besväras av rätt till avkomst eller annan förmån.

11.1 Fordran m.m. enligt 5 § JP

I 5 § JP finns en bestämmelse enligt vilken rättsägare med förmånsrätt enligt 11 kap. 2 § ÄJB ska behålla sin tidigare företrädesrätt under vissa förutsättningar. Sådan rättsägare har enligt 11 § första stycket samma skydd som enligt FBL, tillkommer innehavare av inskriven rättighet (prop. 1970:144 s. 63). Bestämmelsen syftar bl.a. på förmånsrätt för ogulden köpeskilling enligt 11 kap. 2 § ÄJB. Sådan förmånsrätt var förenad med säkerhet ur fastigheten viss tid. Emellertid skulle ansökan om inteckning ske viss tid efter att lagfart för köparen beviljades för att säkerheten skulle bestå.

Enligt 5 § JP krävs att ansökan om inteckning eller annan inskrivning söks före utgången av år 1981 och att företrädesrätten anmärkts i fastighetsboken för att företrädesrätten ska kvarstå. Bestämmelsen i 11 § första stycket har numera därför betydelse enbart när det gäller att bedöma inskrivningsföreträdesrätt i förhållande till andra inskrivningar.

11.2 Avkomsträtt

I likhet med vad som gäller om institutet förmånsrätt för ogulden köpeskilling har institutet avkomsträtt avskaffats i JB men de före balkens ikraftträdande upplåtna avkomsträtterna ska enligt 8 § JP fortfarande i princip gälla på samma sätt som förut. Innehavare av sådan äldre avkomsträtt jämföras i 11 § andra stycket med den som har fordran i fastigheten (prop. 1970:144 s. 63). Bestämmelsen avser endast sådan avkomsträtt som omfattar rätt att erhålla förmån i pengar eller varor. Annan avkomsträtt bör behandlas som nyttjanderätt. En sådan rättighetshavare är då att betrakta som sakägare (prop. 1972:109 s.268 f. och s.324 f.).

Inskrivna avkomsträtter förekommer fortfarande men dessa inskrivningar saknar oftast numera rättighetshavare, eftersom dessa var personliga – liksom nyttjanderätter i allmänhet – och rättighetshavarna i de allra flesta fall har avlidit.

14 § Innehavare av avkomsträtt

14 § Vid fördelning av medel som nedsatts enligt 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen skall bestämmelserna i 5 kap. 15 § jordabalken om verkan av att rättsägare avstår från rätt till betalning äga motsvarande tillämpning i fråga om innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån.

Enligt 11 § andra stycket ska innehavare av sådan avkomsträtt som avser rätt att erhålla pengar eller varor vid tillämpningen av FBL jämföras med den som har fordran i fastighet.

Enligt 14 § kan innehavare av avkomsträtt i fastighet, som är berättigad till ersättning enligt reglerna i 5 kap. FBL, avstå från rätten till betalning och därigenom åstadkomma att rättigheten fortfarande gäller i fastigheten. Bestämmelserna i 6 kap. 15 § JB om rätt för inteckningshavare att avstå från betalning äger motsvarande tillämpning i fråga om innehavare av avkomsträtt (prop. 1970:144 s.69 f.). Se 11.2 Avkomsträtt.

15 § Skogsfångservitut

15 § Servitut avseende skogsfång eller bete får upphävas genom fastighetsreglering, även om sådana omständigheter som avses i 7 kap. 5 § fastighetsbildningslagen ej föreligger. Vad nu sagts gäller dock ej i den mån servitutet avser rätt att ta ved till fastighet som används till stadigvarande bostad.

Utan hinder av 7 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen får servitut avseende rätt att ta ved till fastighet som används till stadigvarande bostad bildas som ersättning, när servitut innefattande sådan rätt helt eller delvis upphör genom att mark överförs till annan fastighet.

15.1 Upphävande

Skogsfång eller bete

Enligt 15 § första stycket *första meningen* får servitut avseende skogsfång eller bete upphävas utan att förhållanden som avses i 7 kap. 5 § föreligger.

Som skäl för en avveckling av skogsservituten är att dessa servitut medför *olägenheter* från skogsvårdssynpunkt. Skogsfångs rättigheterna lägger inte sällan hinder i vägen för ett rationellt brukande av skogen över huvud taget. Vad gäller betesservituten gäller att dessa numera allmänt anses vara en olämplig betesform, främst av jordbruksekonomiska skäl. Förekomsten av skogsservituten inverkar vidare menligt på möjligheterna att genomföra omregleringar i skogsmarken. Slutligen leder servitutsförhållandena lätt till konflikter mellan de olika fastighetsägarna.

Samtidigt som olägenheterna med skogsservituten med tiden blivit mera framträdande har behovet av servituten som komplettering av ofullständiga jordbrukslägenheter efter hand minskat. Ett flertal av de servitutsberättigade fastigheterna torde sålunda inte längre brukas på sådant sätt att servituten är jordpolitiskt motiverade. I vissa andra fall har fastigheterna genom yttre rationalisering kunnat tillföras skog i tillräcklig omfattning för det egna behovet.

Vid bedömning av frågan i vad mån möjlighet till markvederlag bör finnas synes man böra utgå från de i 5 kap. 8 § FBL upptagna grundläggande bestämmelserna till skydd mot inte önskvärda ändringar av fastighet som ingår i fastighetsreglering. Enligt denna paragraf får fastigheten inte ges sådan sammansättning och utformning att den i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får inte heller ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Dessa bestämmelser torde äga full tillämpning på sådan servitutsåtgärd som det här är fråga om.

Dessa bestämmelser kan föranleda att man inte kan upphäva ett skogsfångs- eller betesservitut som är av någon påtaglig betydelse för den härskande fastigheten utan att denna samtidigt tillförs mark som kompensation. Det får anses naturligt att denna mark i första hand tas från den tjänande fastigheten (prop. 1970:144 s.71 f.).

Undantag

Enligt 15 § första stycket *andra meningen* gäller inte första meningen i den mån servitutet avser rätt att ta ved till fastighet som används till *stadigvarande bostad*.

De skäl för avveckling av skogsservitut som fördes fram under förarbetena till FBL är i stor utsträckning giltiga fortfarande. I flertalet fall får det anses önskvärt att sådana servitut försvinner. Det är emellertid viktigt att avvecklingen sker på ett sådant sätt att det inte uppstår påtagliga olägenheter för de berörda servitutshavarna.

Bestämmelserna om upphävande kan i praktiken leda till betydande olägenheter för den som har rätt till skogsfångsservitut. Däremot är det inget som tyder på att bestämmelserna skulle ge upphov till några problem när det gäller betesservitut.

De olägenheter som har visat sig hänger samman med att bestämmelsen i 15 § FBLP första stycket första meningen ger ägaren av den tjänande fastigheten en praktiskt taget ovillkorlig rätt att bli kvitt servitutet, om han så önskar. Olägenheter kan framför allt drabba den som använder den härskande fastigheten till permanentbostad och som är beroende av ved för uppvärmningen. För sådana servitutshavare kan det inte sällan vara svårt att skaffa fullgod ersättning för ett förlorat servitut.

Den typ av skogsfångsservitut som normalt är av störst betydelse för den härskande fastigheten är servitut som avser rätt att ta virke för ved. Mindre betydelse har sådana servitut som avser rätt att ta virke för något annat ändamål, t.ex. till stängsel och hässjor. Undantag från bestämmelsen i 15 § första stycket första meningen FBLP gäller endast vedservitut.

Undantaget beträffande vedservitut är begränsat till sådana fall då den härskande fastigheten används till *permanentbostad*.

Vid bedömningen av om en fastighet används till permanentbostad eller inte bör man i första hand se till den aktuella användningen. Denna bör emellertid ses i stort, dvs. i belysning av hur den *kommande användningen* kan beräknas bli. Även om fastigheten under en viss tid inte utnyttjas som bostad eller tillfälligtvis används till fritidsbostad, t.ex. därför att ägaren inte har möjlighet att bo där på grund av vistelse på sjukhus eller ålderdomshem, bör ett vedservitut som hör till fastigheten kunna få finnas kvar. Om emellertid ägaren har permanent bostad på *annat håll* och inte heller någon annan använder fastigheten som helårsbostad, finns det som regel inte tillräckliga skäl att bevara ett vedservitut. Det bör alltså normalt inte räcka att ägaren säger sig ha för *avsikt* att bosätta sig på fastigheten om några år, vid pensionsålderns inträde eller dylikt.

Servitutshavarens *behov* av servitutet är av avgörande betydelse för bedömningen av om servitutet ska få finnas kvar eller inte. Ett vedservitut bör i princip få finnas kvar så länge det verkligen har betydelse för fastighetens bränsleförsörjning.

Servitutets betydelse är särskilt stor, om fastigheten är försedd med en värmepanna som enbart kan eldas med ved och värmesystemet inte utan omfattande ändringar kan läggas om till oljeeldning eller dylikt. Även när värmesystemet är konstruerat för både vedeldning och oljeeldning kan det dock vara befogat att bevara ett vedservitut, om det verkligen utnyttjas för att förse fastigheten med bränsle eller om en övergång till vedeldning är aktuell. Motsvarande gäller kombinationer av el- och veduppvärmning.

När det gäller härskande fastigheter som har *egen* skog finns i allmänhet inte tillräckliga skäl att bevara ett vedservitut, om den egna skogen räcker för att tillgodose bränslebehovet. Därvid bör emellertid beaktas att ved från egen skog inte ska behöva tas ut av bättre sortiment, t.ex. massaved eller sågtimmer. Vid tillräckliga arealer med lämplig vedskog bör däremot bränslebehovet med fördel kunna tillgodoses inom den egna fastigheten (prop. 1978/79:38 s. 4 ff.).

15.2 Nybildning av skogsfångsservitut

Enligt 15 § andra stycket får nybildning ske av skogsfångsservitut avseende rätt att ta ved, som upphör att gälla vid marköverföring enligt 7 kap. 29 § andra stycket JB, om rättigheten är knuten till fastighet som används till stadigvarande bostad, trots det förbud som finns i 7 kap. 2 § första stycket.

Som en första förutsättning gäller att nybildning får ske bara som ersättning för ett skogsfångsservitut som upphör i samband med att mark, som servitutet belastar, förs över till en annan fastighet. Nybildning bör kunna ske oavsett om det gamla servitutet upphör automatiskt med tillämpning av 7 kap. 29 § andra stycket JB eller om det upphör på grund av ett uttryckligt beslut om upphävande.

Nybildning får ske bara av servitut som avser rätt att ta ved till en fastighet som användas till *stadigvarande* bostad.

En förutsättning för nybildning är att det servitut som ersätts också avser ved. Att det gamla servitutet eventuellt också avser andra rättigheter, t.ex. byggnadsvirke och mulbeten är inget hinder för nybildning, men det nya servitutet ska begränsas till ved (prop. 1978/79:38 s.12 f.).

17 § Särskilt om klyvning

17 § Bestämmelserna i 11 kap. fastighetsbildningslagen om klyvning av fastighet, som innehas med samäganderätt, skall tillämpas även på fastighet som är delad genom sämjedelning. Klyvning får dock ej ske, om delägare innan tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut meddelats ansöker om legalisering av sämjedelningen eller, i fall då frågan om legalisering får prövas utan ansökan, samtycker till åtgärden.

Klyvning av sämjedelad fastighet

Bestämmelserna om klyvning i 11 kap. ska enligt 17 § *första meningen* tillämpas även på fastighet som är delad genom sämjedelning.

Samäganderätt föreligger inte mellan delägarna i sämjedelad fastighet. På grund härav finns en särbestämmelse om klyvning av sådan fastighet i 17 § *första meningen*. Bestämmelsen innebär bl.a. att, när klyvning sker av sämjedelad fastighet, till grund för tilldelningen ska läggas varje delägars andel i fastigheten.

Ansökan om legalisering

Enligt 17 § *andra meningen* får klyvning inte ske, om delägare innan tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut meddelas ansöker om legalisering av sämjedelningen eller, i fall då frågan om legalisering får prövas utan ansökan, samtycker till åtgärden.

Legalisering har i princip *företräde* framför klyvning. Delägarna i en sämjedelad fastighet har möjlighet att träffa avtal om återgång av sämjedelningen. Om ingen av delägarna senast i samband med klyvningsförrättningen ger uttryck för sin vilja att få till stånd legalisering av sin sämjelott, synes rättsläget vara detsamma som om avtal om återgång slutits.

Klyvning får inte komma till stånd, om en delägare ansökt om förrättning enligt ÄULL. Viss tveksamhet kan däremot råda i sådana fall då frågan om legalisering tagits upp ex officio. Emellertid är att märka att sakägarna i dessa fall liksom annars i förrättningssammanhang bör få tillfälle att yttra sig i saken. Om någon av dessa därvid förklarar sig samtycka till att legalisering sker, bör detta naturligen jämföras med att han ansökt om legaliseringsförrättning. I andra fall synes klyvning inte böra hindras av att fråga om legalisering ex officio tagits upp till prövning (prop. 1970:144 s. 80).

18 § Särskilt om sammanläggning

18 § Bestämmelserna i 12 kap. 2 § fastighetsbildningslagen om sammanläggning av fastigheter, som tillhör äkta makar, gäller ej när äldre giftermålsbalken är tillämplig på makarnas förmögenhetsförhållanden.

Bestämmelserna i 12 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen gäller ej i fråga om fastighet som förvärvats på sådant sätt att ägaren ej varit skyldig att söka lagfart.

18.1 Äldre äktenskap

Giftermålsbalken i 1734 års lag gäller i vissa delar fortfarande på äktenskap ingångna före år 1921. Enligt 18 § första stycket är 12 kap. 2 § inte tillämplig på sådana förhållanden. Den nya giftermålsbalken fick inte retroaktiv verkan när den trädde i kraft år 1921. Däremot har ÄktB fått retroaktiv verkan på äktenskap ingångna efter 1 januari 1921.

Bestämmelsen torde numera sakna betydelse.

18.2 Lagfart saknas

Enligt 12 kap. 4 § första stycket krävs för att fastighet ska få ingå i sammanläggning att fastighetsägaren har lagfart. Enligt 18 § andra stycket gäller den bestämmelsen inte i fråga om fastighet som förvärvats på sådant sätt att ägaren inte varit skyldig att söka lagfart (se även 60 a § JP).

Från och med 1 januari 1876 är man alltid skyldig att söka lagfart på alla äganderätts förvärv. Denna skyldighet infördes i och med 1875 års lagfartsförordning, som trädde i kraft detta datum. Dessförinnan var vissa typer av äganderättsförvärv undantagna från lagfartsplikten. För sådana förvärv har undantag från lagfartsplikten i 12 kap. 4 § första stycket gjorts i förevarande bestämmelse.

19 § Äldre rättigheter

19 § Är fastighet föremål för återköpsrätt, får den ej ingå i sammanläggning utan rättighetshavarens medgivande.

Fastighet, som utgöres av besittningsrätt till ofri tomt i stad, får ingå i sammanläggning, endast om den som har lösningsrätt enligt 4 kap. 6 § äldre jordabalken medger det.

Fastighet, som besväras av vattenfallsrätt, får ej sammanläggas med fastighet, som besväras av beviljad eller sökt inskrivning eller av fordran eller annan rättighet med företrädesrätt enligt 5 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.

19.1 Återköpsrätt

Denna bestämmelse är obsolet (kan inte tillämpas) från och med år 1974.

19.2 Lösningsrätt

Denna bestämmelse är obsolet från och med år 1989 (se 4 § JP). Om talan om lösningsrätt dessförinnan aktualiserats vid domstol, utgör detta hinder mot sammanläggning.

19.3 Vattenfallsrätt

Bestämmelsen i 19 § tredje stycket motsvarar 12 kap. 3 § andra stycket avseende tomträtt.

Denna bestämmelse hänger samman med att vattenfallsrätten själv ska kunna vara objekt för rättigheter av olika slag. För att vattenfallsrätten ska kunna fylla denna uppgift krävs att den fastighet, i vilken rättigheten gäller, är fri från andra gravationer. Inskrivning av vattenfallsrätt får därför inte ske i fastighet som är besvärad av sökt eller beviljad inteckning. I fastighet som besväras av inskriven vattenfallsrätt får inte heller meddelas inteckning för fordran eller inskrivning av annan rättighet. Som en självklar konsekvens av dessa bestämmelser gäller att fastighet som belastas med vattenfallsrätt inte får sammanläggas med annan fastighet, om inte denna är gravationsfri.

Enligt JB får upplåtelse av vattenfallsrätt inte längre ske. I 12 § JP föreskrivs emellertid att äldre lag i princip fortfarande ska tillämpas på tidigare gjorda upplåtelser av sådan rätt (prop. 1970:144 s. 84).

FASTIGHETSBILDNINGSKUNGÖRELSE (1971:762) (FBK)

UPPHÄVD BESTÄMMELSE 1 §

1 § Upphävd

1 § Har upphävts genom förordning (2014:208).

GODE MÄN 2-5 §§

2 § Antalet gode män

2 § När länsstyrelsen bestämmer antalet gode män inom en kommun, ska länsstyrelsen ange hur många av dem som ska ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden och hur många som ska vara kunniga i jordbruks- eller skogsbruksfrågor.

Länsstyrelsen ska underrätta kommunen och Lantmäteriet om beslut som avses i första stycket. Om det finns en kommunal lantmäterimyndighet i kommunen, ska även den myndigheten underrättas. Förordning (2008:679).

Det är upp till Lst att fördela antalet gode män mellan de olika kategorierna med hänsyn till kommunens särskilda struktur (prop. 1969:128 del B s. 206).

3 § Anmälan om val

3 § Lantmäteriet ska anmäla till kommunen när kommunfullmäktige ska välja god man. Förordning (2008:679).

Lantmäteriet ska uppmärksamma kommunerna om att kommunfullmäktige behöver utse gode män som ska kunna tjänstgöra som förrättningsmän i lantmåteriförrättningar för kommande mandatperiod.

4 § Tjänstgöring på LM

4 § En god man som har utsetts för en kommun får tjänstgöra hos både Lantmäteriet och den kommunala lantmäterimyndigheten.
Förordning (2008:679).

Bestämmelsen tar främst sikte på att en god man får tjänstgöra i en förrättning som handläggs av Lantmäteriet även om det finns en kommunal lantmäterimyndighet hos vilken den vanligtvis tjänstgör.

5 § Uppgifter om gode män

5 § Kommunen ska snarast sända uppgifter om utgången av val av gode män till länsstyrelsen och Lantmäteriet. Av uppgifterna ska det framgå vilken sakkunskap den valde företräder.

Lantmäteriet ska föra en förteckning över de gode män som har utsetts för varje kommun. Förordning (2008:679).

PROTOKOLL, DAGBOK OCH AKTBILDNING 6-16 §§

6 § Protokollföring

6 § Protokoll skall föras över handläggning som sker vid sammanträde med sakägare. Meddelas sådant beslut som skall tagas upp i protokoll eller behövs det för att handläggningen skall kunna redovisas på ett tillfredsställande sätt, föres protokoll även över annan handläggning.

7 § Underskrift och jäv

7 § Protokollet förs och undertecknas eller skrivs under med en elektronisk underskrift av förrättningslantmätaren eller någon annan tjänsteman vid lantmäterimyndigheten. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att hans eller hennes tillförlitlighet kan anses minskad får inte vara protokollförare. Förordning (2016:637).

8 § Protokollets innehåll m.m.

8 § I protokoll antecknas

1. lantmäterimyndigheten samt tid och plats för handläggningen,
2. förrättningsmännen, tolk, om sådan anlitas, och protokollföraren,
3. sakägarna och deras ombud eller biträden med uppgift om vilka av dem som är närvarande samt de fastigheter saken angår med angivande av sakägares anknytning till fastighet,
4. annan som ska underrättas om sammanträde med sakägare och som är närvarande,
5. vem som sökt förrättningen,
6. kort beteckning av saken,
7. fullmakt som lämnas muntligen inför lantmäterimyndigheten,
8. överenskommelse, samtycke eller medgivande som fordras för en viss åtgärd, i fall då uppgift om detta inte har tagits in i en annan handling som bilagts akten, och
9. lantmäterimyndighetens beslut och skiljaktig mening inom lantmäterimyndigheten.

Uppgifterna i första stycket 3-5 får, om det är lämpligt, lämnas genom hänvisning till annan handling i akten.

Beslut som avser endast förfarandet vid förrättningen behöver inte tas upp i protokoll. Detsamma gäller beslut om att ställa in en förrättning på grund av att ansökan har återkallats och beslut om avvisning av ansökan. Förordning (2008:679).

9 § Protokoll vid sammanträde

9 § Protokoll som föres vid sammanträde med sakägare skall utöver vad som följer av 8 § innehålla

1. kort redogörelse för sammanträdet, gång,
2. yrkanden och invändningar som framställs vid sammanträdet, ändringar i tidigare framställda yrkanden och invändningar samt medgivanden av yrkanden,
3. kort redogörelse för de omständigheter som åberopas vid sammanträdet och yttranden över dessa,
4. redogörelse för den utredning som förebringas,
5. vad som i övrigt kan antagas få betydelse vid fullföljd till domstol eller eljest anses böra bevaras för framtiden.

Har det som enligt första stycket 2--4 skall antecknas i protokoll tagits upp i annan handling i akten, skall i protokollet endast hänvisas till handlingen.

10 § Utsaga av sakkunnig

10 § Utsaga av sakkunnig skall antecknas i protokollet i den omfattning utsagan kan antagas vara av betydelse i ärendet.

Lantmäterimyndigheten får dock förordna att utsagan skall tagas upp på fonetisk väg i stället för att antecknas i protokollet.

Fonogram skall återges i vanlig skrift, när lantmäterimyndigheten eller vid besvär domstol finner att det behövs eller sakägare eller annan begär avskrift. Utskriften skall bestyrkas till sin riktighet av tjänsteman vid lantmäterimyndigheten och biläggas handlingarna i ärendet.

Fonogram skall bevaras i oförändrat skick till dess att ärendet slutligt avgjorts. Om fonogrammet har återgivits i vanlig skrift, får det förstöras. Förordning (1995:1423).

11 § Förande av protokoll

11 § Protokoll över sammanträde med sakägare skall om möjligt sättas upp efter hand som sammanträdet fortgår. Kan det ej ske, föres minnesanteckningar. Med ledning av dessa skall protokollet sättas upp snarast möjligt efter sammanträdets slut.

12 § Datering av protokoll

12 § När ett protokoll har satts upp ska förrättningslantmätaren göra en anteckning om detta på protokollet. Dagen för anteckningen ska anges och namn eller signatur sättas ut. Anteckningen får skrivas under med en elektronisk underskrift. Förordning (2016:637).

13 § Dagboksföring

13 § Över ärendena ska det föras en dagbok som för varje ärende anger dagen då ärendet kommit in, vilka åtgärder som vidtagits och vilka handlingar som kommit in eller upprättats i ärendet samt dagen för ärendets avgörande. Dagboken får föras särskilt för skilda grupper av ärenden.

Dagboken ska bestå av en förteckning över ärendena och av dagboksblad över handläggningen av de särskilda ärendena.

Förteckningen och dagboksbladen ska föras enligt formulär som Lantmäteriet fastställer. Dagboksblad behöver dock föras endast när ärendets beskaffenhet kräver det. Ärendena ska tas upp i förteckningen efter hand som de kommer in och numreras i löpande följd för kalenderår. Dagboksbladet ska ingå i den akt som är upprättad för ärendet. Förordning (2008:679).

14 § Akt

14 § De handlingar som ges in eller upprättas i ärendet ska föras samman till en akt.

De handlingar som tas in i akten, dock inte handlingar som avses i 15 § första stycket första meningen, ska föras med en särskiljande beteckning efter hand som de kommer in eller upprättas och föras med uppgift om lantmäterimyndigheten och ärendets dagboksnummer. En handling som kommer in ska dessutom föras med uppgift om inkomstdag.

Ett beslut som inte tas upp i protokollet ska antecknas på ett dagboksblad eller en annan handling i akten. Ett sådant beslut ska undertecknas med namn eller signatur eller skrivas under med en elektronisk underskrift av förrättningslantmätaren eller, om en annan tjänsteman har meddelat beslutet, av denne. Förordning (2016:637).

15 § Gallring av handlingar

15 § Sedan ärendet avgjorts samt beslutet eller utslaget vunnit laga kraft och erforderliga uppgifter införts i fastighetsregistrets allmänna del, får minnesanteckningar och dubletter av handlingar samt sådana missiv och delgivningsbevis som ej innehåller någon upplysning av betydelse i saken gallras ut ur akten. Efter samma tid får även behörighetshandlingar gallras ut, om anteckning göres i akten om innehållet i handlingarna och anteckningen bestyrkes av behörig tjänsteman.

Om gallring i övrigt och om andra åtgärder i anslutning till arkivering av akter finns särskilda föreskrifter. Förordning (2000:313).

16 § Fullföljdsåtgärd

16 § I förrättningsakten skall antecknas vad som förekommer vid sådan utmärkning av gräns som enligt 4 kap. 27 § andra stycket eller 14 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988) verkställs efter förrättnings avslutande.

KALLELSER 17 §

17 § Erinran om utevaro

17 § Kan sökandens utevaro från förrättningssammanträde föranleda att ansökningen skall anses återkallad, skall han i kallelsen till sammanträdet erinras härom.

**IN- OCH UTBETALNINGAR AV VISSA PENNINGMEDEL 18,
18 A OCH 19 §**

18 § Förmedling av betalningar

18 § En inbetalning som avses i 5 kap. 16 § första stycket eller 10 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) görs till Lantmäteriet.

In- och utbetalningar som avses i 5 kap. 16 § tredje stycket fastighetsbildningslagen görs genom Lantmäteriets förmedling.

Förordning (2008:679).

Inbetalning till Lantmäteriet

Inbetalning av medel enligt 5 kap. 16 § första stycket ska enligt 18 § FBK ske till Lantmäteriet. De inbetalda medlen fördelas därefter enligt 5 kap. 16 § andra stycket första meningen av Lst enligt reglerna i UB för fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion. Det som blir kvar av ersättningen sedan fordringshavarna tillgodosetts betalas vid fördelningen ut till fastighetsägaren. Det ska av avräkningen eller ersättningsbeslutet framgå att ersättningen ska inbetalas till Lantmäteriet enligt 5 kap 16 § första stycket för fördelning av Länsstyrelsen enligt 5 kap 16 § andra stycket. Det finns [särskilt framtagna instruktioner för rutiner rörande inbetalning/Hantering av medel till Lantmäteriet](#).

18 a § Upphävd

18 a § Har upphävts genom förordning (2014:208).

19 § Jordförvärvslagen

19 § När en fråga om tillstånd till en sådan ökning av en fastighets graderingsvärde som avses i 5 kap. 20 § eller 11 kap. 9 § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska underställas en myndighet med hänsyn till jordförvärvslagen (1979:230), gäller för ärendets handläggning i tillämpliga delar jordförvärvslagen och de föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen. Förordning (2014:208).

SAMMANLÄGGNING 20-23 §§

20 § Underrättelse till IM

20 § Lantmäterimyndigheten skall i följande fall genast underrätta inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel, nämligen

1. när en ansökan om sammanläggning görs,
2. när lantmäterimyndigheten utan ansökan tar upp en fråga om sammanläggning, och
3. när lantmäterimyndigheten meddelar fastighetsbildningsbeslut som avser sammanläggning.

Någon underrättelse behöver dock inte lämnas om ansökan omedelbart avvisas eller förrättningen genast ställs in.

Om en underrättelse enligt första stycket har lämnats, skall inskrivningsmyndigheten i följande fall genast underrättas för anteckning eller borttagande av tidigare anteckning i registret, nämligen

1. när ett beslut eller ett utslag om avvisning av ansökan om sammanläggning eller om inställande av en sådan förrättning har vunnit laga kraft, och
2. när ett utslag om undanröjande av beslut om sammanläggning har vunnit laga kraft.

En underrättelse som avses i tredje stycket skall lämnas av den lantmäterimyndighet eller domstol som har meddelat beslutet eller utslaget. Förordning (2000:313).

21 § Akt vid begäran om yttrande

21 § När en begäran om yttrande i ett sammanlägningsärende sänds till inskrivningsmyndigheten ska akten eller de delar av den som behövs för yttrandet bifogas i original eller avskrift.
Förordning (2008:166).

22 § Upphävd

22 § Har upphävts genom förordning (2000:313).

23 § Upphävd

23 § Har upphävts genom förordning (1987:1029)
--

EXPEDIERING AV FÖRÄTTNINGSAKT M.M. 24-29 §§

24 § Underrättelse om beslut

24 § En underrättelse enligt 4 kap. 33 a § fastighetsbildningslagen (1970:988) skall lämnas genast och senast inom en vecka efter den dag då beslutet meddelades.

När en förrättning som länsstyrelsen får överklaga enligt 15 kap. 8 § fastighetsbildningslagen har förklarats avslutad skall, om länsstyrelsen har begärt det, förrättningsakten genast och senast inom en vecka sändas till länsstyrelsen. Länsstyrelsen skall inom fyra veckor från den dag förrättningen förklarades avslutad sända akten åter till lantmäterimyndigheten. Förordning (2004:391).

25 § Underrättelse till Lst m.m.

25 § Om lantmäterimyndigheten meddelar ett tillståndsbeslut eller ett sådant fastighetsbildningsbeslut som får överklagas särskilt och om länsstyrelsen får överklaga beslutet enligt 15 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), ska en kopia av beslutet genast och senast inom en vecka sändas till länsstyrelsen. Detta gäller dock inte om en kopia av beslutet har lämnats till länsstyrelsen enligt 24 § första stycket.

En uppgift om fastighetsbildnings-, fastighetsbestämnings- eller gränsutmärkningsbeslut får föras in i fastighetsregistrets allmänna del trots att förrättningen inte är avslutad. Om beslutet i ett sådant fall har överklagats i viss del, ska lantmäterimyndigheten, sedan registreringsfrågan har handlagts, genast sända akten till domstolen. Förordning (2009:1205).

26 § Information till myndigheter

26 § Om en avslutad förrättning har överklagats, ska lantmäterimyndigheten genast sända förrättningsakten till mark- och miljödomstolen när eventuella registreringsfrågor har handlagts.

Sedan uppgifter om fastighetsbildning, fastighetsbestämning eller särskild gränsutmärkning har förts in i fastighetsregistret, ska lantmäterimyndigheten skyndsamt meddela åtgärden till den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet.

När ett beslut om inbetalning enligt 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen (1970:988) har fått laga kraft, ska lantmäterimyndigheten sända en kopia av beslutet till Lantmäteriet. Förordning (2014:208).

27 § Underrättelse till IM

27 § När ett sådant beslut eller utslag som avses i 2 § lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning har vunnit laga kraft, skall lantmäterimyndigheten, om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel skall ske enligt nämnda lag, underrätta inskrivningsmyndigheten om beslutet eller utslaget. Förordning (2000:313).

28 § Upphävd

28 § Har upphävts genom förordning (2013:803).

29 § Akt till sakägare

29 § Inom fyrtiofem dagar från det förrättningen eller, om besvär anförts, domstolens avgörande vunnit laga kraft skall ett exemplar av förrättningshandlingarna sändas till sakägaren. Finns det flera sakägare, skall expediering ske till den av dem som de utser eller, om de ej kan enas, till den av sakägarna som förrättningslantmätaren utser. Handling som utan olägenhet kan undvaras av sakägarna behöver ej översändas.

SLUTBESTÄMMELSER 30-31 §§

30 § Upphävd

30 § Har upphävts genom förordning (2017:239).

31 § Upphävd

31 § Har upphävts genom förordning (2017:239).

DAGBOK I ÄRENDE OM REGISTRERING 32 §

32 § Obligatorisk dagbok

32 § Över ärenden om införande av uppgift i fastighetsregistrets allmänna del skall det föras en dagbok.
Förordning (2000:313).

ÅTGÄRDER INFÖR REGISTRERING 33 §

33 § Åtgärder inför registrering

33 § En uppgift som avses i 3 § första stycket 1-4 förordningen (2000:308) om fastighetsregister och som ska föras in i registrets allmänna del, ska innan registreringen verkställs föras in i ett system för automatiserad behandling som är anslutet till fastighetsregistret och där uppgiften inte är allmänt tillgänglig (preliminär registrering). En särskild uppgift ska omedelbart upprättas över den preliminära registreringen. Den preliminära registreringen ska granskas och godkännas av den som har fattat beslutet om att föra in uppgiften.

Sedan den preliminära registreringen har godkänts ska ärendet anmälas till Lantmäteriet för slutlig registrering i fastighetsregistrets allmänna del, enligt 71 § förordningen om fastighetsregister. Som registreringsdag ska då den dag som uppgiften kommer att finnas tillgänglig i registret anges. Om en uppgift till följd av ett tekniskt fel eller av någon annan anledning inte kan föras in i registret på den angivna dagen, ska lantmäterimyndigheten ange en ny registreringsdag.

Uppgifter om koordinater som ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del får hämtas från registerkartan. Förordning (2018:655).

**UPPGIFT OM UTREDNING ENLIGT 27 § FÖRORDNINGEN
(2000:308) OM FASTIGHETSREGISTER 34 §**

34 § Uppgift enligt 27 § FRF

34 § Uppgifter om utredning som enligt 27 § första stycket 5 förordningen (2000:308) om fastighetsregister skall redovisas i fastighetsregistrets allmänna del under planer m.m. skall hämtas ur handling som den ansvariga kommunala myndigheten har upprättat och överlämnat till lantmäterimyndigheten med begäran om registrering. Förordning (2002:387).

UPPGIFTER I AKT OM VERKSTÄLLD REGISTRERING 35 §

35 § Uppgift i akt om verkställd registrering

35 § Uppgift om dagen för registrering i fastighetsregistrets allmänna del av en förrättning eller en åtgärd skall redovisas i den akt som ligger till grund för registreringen. Om en fastighet, samfällighet eller gemensamhetsanläggning åsätts en beteckning, skall denna redovisas i akten. Förordning (2000:313).

PERSONLIG LÖSEN 36 §

36 § Personlig lösen

36 § Den som hos lantmäterimyndigheten är behörig att lämna anmälan enligt 33 § skall tilldelas en personlig lösen, utan vilken anmälan inte kan lämnas.

FÖRVARING AV VISSA HANDLINGAR 37 §

37 § Förvaring av vissa handlingar

37 § Lantmäterimyndighetens akter ska förvaras i en brandskyddad lokal. Detsamma gäller tidigare upprättad manuell registerkarta och handlingar som har använts för att skapa en sådan karta, samt äldre fastighetsregister (jordregister och stadsregister) med tillhörande kartor och handlingar.

Lantmäterimyndigheten ska föra en förteckning över de kartor och handlingar som myndigheten har vård om. Förordning (2017:239).

FÖRESKRIFTER 38 §

38 § Föreskrifter

38 § Lantmäteriet får meddela närmare föreskrifter om

1. förande av dagbok,
2. akter,
3. arkivering, och
4. fastställande av lösen.

Lantmäteriet får också i övrigt meddela föreskrifter som behövs för verkställigheten av fastighetsbildningslagen (1970:988), lagen (1970:989) om införande av fastighetsbildningslagen, lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning och denna kungörelse. Förordning (2008:679).

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER -

Övergångsbestämmelser

1971:762

Denna kungörelse träder i kraft den 1 januari 1972.

Intill dess god man utsetts enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) får förrättningslantmätaren till tjänstgöring som god man kalla någon som är valbar till sådan befattning.

1987:1029

1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1988.
2. I fall som avses i punkt 3 i övergångsbestämmelserna till lagen (1987:803) om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) gäller föreskrifterna i 23 § fortfarande.

1995:1423

1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 1996.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om fastighetsbildningsmyndigheter och fastighetsregistermyndigheter som inrättats enligt lagen (1971:133) om kommunal fastighetsbildningsmyndighet och fastighetsregistermyndighet.

2009:575

1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2009.
2. I fråga om en begäran om undantag enligt 3 kap. 2 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) som har gjorts före den 1 juli 2009 tillämpas denna paragraf i dess tidigare lydelse.

2014:208

1. Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2014.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för förrättningar där ansökan har inkommit till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet.

