



Examensarbete inom teknik

Grundnivå, 15 hp

Handläggning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål

Emilia Marcus & Vanessa Lindqvist

Titel:	Handläggning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål
Författare:	Emilia Marcus och Vanessa Lindqvist
Institution:	Fastigheter och byggande
TRITA nummer:	TRITA – ABE-MBT-25185
Handledare:	Charlotte Thorén
Nyckelord:	Kombinationsfastigheter, fastighetsbildningslagen, allmänna lämplighetsvillkor, utredningsskyldighet

Sammanfattning

Genom en lagändring i FBL 1991 möjliggjordes fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål på landsbygden inom ramen för 3 kap. 1 § FBL. FBL hade ett behov av reformering i och med ett förändrat behov av marktillgångar på landsbygden kombinerat med den samhällsutveckling som förelåg. Det har inom Lantmäteriet dock noterats en avsaknad av ett enhetligt arbetssätt vid handläggning av fastighetsbildningsbeslut gällande kombinationsfastigheter för bostadsändamål. Arbetet ämnar därmed att utreda myndighetens interna arbetssätt och identifiera eventuella skillnader i hanteringen. Detta framförallt i förhållande till de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL och den lagstadgade utredningsskyldigheten i 4 kap. 25 § FBL.

Genom en rättsdogmatisk metod har det i uppsatsen fastställts inom vilka ramar kombinationsfastigheter för bostadsändamål får bildas. Lagtext, propositioner och Lantmäteriets handbok för FBL tillsammans med flera källor har undersökts i syfte att redogöra för gällande rätt. Även rättsfall har redogjorts för i syfte att skapa en förståelse för praxis.

En enkätundersökning har använts som metod för att undersöka hur handläggningen av kombinationsfastigheter för bostadsändamål gällande det kombinerade ändamålet går till i praktiken. I samarbete med Lantmäteriet har fiktiva förrättningsfall tillsammans med tillhörande frågor tagits fram, och kontaktinformation till de 17 respondenterna tillhandahållits. De fiktiva ärendena har utgjorts av olika fastighetsbildningssituationer rörande kombinationsfastigheter för bostadsändamål. Det som främst analyserats i respondenternas svar är hanteringen av de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL vid prövning av ett kombinerat ändamål och huruvida utredningsskyldigheten i 4 kap. 25 § FBL uppfylls.

Av resultatet framgår och i analysen diskuteras uppseendeväckande skillnader i hanteringen av det kombinerade ändamålet. Även om undersökningen har präglats av vissa svårigheter och felkällor, har anmärkningsvärda skillnader i enkätsvaren kunnat påvisas. Beroende på vilken handläggare hamnar hos, ser möjligheterna att få till stånd ansökan olika ut och vilka grunder slutbedömningen baseras på skiljer sig likaså åt.

Title:	Administration of Properties for Combined Purposes for Residential Purposes
Authors:	Emilia Marcus and Vanessa Lindqvist
Institution:	Real Estate and Construction
TRITA number:	TRITA – ABE-MBT-25185
Mentors:	Charlotte Thorén
Keywords:	Properties For Combined purposes, “The Real Property Formation Act”, “General Suitability Terms”, “Obligation To Investigate”

Abstract

Through a legislative amendment of the Swedish Real Property Formation Act in 1991 it was made possible to form properties for combined purposes with the main purpose residence within the framework of chapter 3, section 1 of FBL (Fastighetsbildningslag). Since the introduction of FBL, the need for land resources in rural areas has changed, and new conditions have arisen to better reflect the times and the social developments that have taken place. Since implementation, Lantmäteriet (the Swedish land registration authority) has stated that there are differences within the authority regarding the processing of such property formations. The purpose of this thesis is to evaluate if this is the case and what is factually correct according to applicable law regarding the formation of combined properties with the main purpose of residency. This is mainly done in regards to the suitability conditions of chapter 3, section 1 and the statutory obligation to investigate of chapter 4, section 25 of FBL.

Through a legal dogmatic method, the thesis has determined within what legal framework properties of combined purposes can be formed with the main purpose of residency. What is stated in law relevant to the purpose of the thesis, as well as bills and the manual for FBL created by Lantmäteriet, along with other sources, have been examined with the aim of reporting on the current law. Legal cases have been presented as well in order to create an understanding of the practice in the subject.

A questionnaire survey has been used as a method to investigate how the application works in practice. Through the surveys have been researched and analyzed how the handling of combination property formation works depending on which cadastral surveyor handles the cases. In collaboration with Lantmäteriet, the fictional cases together with the questionnaire have been developed, and the contact information for the total of the 17 respondents has been provided. The respondents are professionals within Lantmäteriet and handle these cases in their daily work, hence why they have been chosen for the questionnaire. The fictitious cases have consisted of various property formation situations concerning combination properties for residential purposes. The analysis of the answers has primarily been carried out in relation to chapter 3, section 1, as well as chapter 4, section 25 of FBL.

The results from the questionnaire together with the analysis shows striking differences in the handling of such property regulations. Although the analysis of the obtained answers has been characterized by some difficulties and sources of error, the questionnaire nevertheless shows remarkable differences regarding the handling of the formation of combination properties within Lantmäteriet. Depending on with whom the fictitious cases have ended up with, the essay has shown that the possibilities of reaching a positive outcome in an application for property regulation are different. Furthermore, the grounds that the outcome is based on differ among the case managers and shows an irregularity within the authority.

Förord

Detta examensarbete utgör en kandidatuppsats om 15 högskolepoäng i teknik och är genomförd inom programmet Fastighetsutveckling med Fastighetsförmedling, med inriktning mot fastighetsutveckling, på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Målet med uppsatsen och den centrala frågeställningen har hämtats från Lantmäteriet, medan de slutliga frågeställningarna och studien har utvecklats av oss studenter. Uppsatsen har därmed utförts i samarbete med Lantmäteriet.

Vi vill tacka alla som medverkat i enkätundersökningen - utan ert engagemang hade studien inte varit möjlig att genomföra.

Vi vill även särskilt tacka våra handledare - Kristina Eriksson på Lantmäteriet och Charlotte Thorén på Kungliga Tekniska Högskolan - för vägledning, givande idéer och konstruktiv återkoppling under arbetets gång.

Stockholm, Juni 2025

Emilia Marcus & Vanessa Lindqvist

Förkortningar och författningar

Bet	Betänkande
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FL	Förvaltningslag (2017:900)
HD	Högsta Domstolen
KML	Kulturmiljölag (1988:950)
MB	Miljöbalk (1998:808)
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
Prop	Proposition
RB	Rättegångsbalk (1942:740)
RF	Regeringsformen (1974:152)
VägL	Väglagen (1971:948)

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	1
1.1 Syfte och frågeställningar.....	1
1.2 Avgränsningar.....	2
1.3 Tidigare forskning.....	2
2. Metod och material.....	4
3. Teori.....	6
3.1 Kombinationsfastigheter för bostadsändamål.....	6
3.1.1 Tredje kapitlet i FBL.....	6
3.1.2 Fastighetsbildningslagens uppkomst 1970.....	6
3.1.3 Motiven till lagändringen 1991.....	7
3.1.4 Fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål.....	8
3.1.5 De allmänna lämplighetsvillkoren.....	8
3.1.5.1 Fastighetstekniskt god kvalitet.....	10
3.1.5.2 Varaktighetskravet.....	10
3.1.5.3 Aktualitetskravet.....	10
3.1.6 Allmänna intressen.....	10
3.2 Utredningsskyldigheten vid fastighetsbildning.....	12
3.2.1 Lantmäteriets utredningsskyldighet.....	12
3.2.1.1 Utredning av förutsättningar för fastighetsbildning.....	13
3.2.1.2 Fastighetsbildningsplan, tekniska arbeten och värderingar.....	13
3.2.1.3 Rådgöra med sakägare.....	14
3.2.1.4 Samråd med andra myndigheter.....	14
3.2.1.5 Föreläggande om tillstånd.....	14
3.1 Utredningsskyldighetens utsträckning.....	16
3.2 Gränsdragning mellan bostadsfastighet och skogsbruksfastighet.....	17
3.3 Kombinationsfastigheter i förhållande till syftet "skyddszon".....	17
3.4 Kombinationsfastigheter i strandskyddat område.....	18
4. Undersökning.....	21
4.1 Fiktivt förrättningsfall 1.....	21
4.1.1 I förhållande till gällande rätt.....	21
4.2 Fiktivt förrättningsfall 2.....	22
4.2.1 I förhållande till gällande rätt.....	23
4.3 Fiktivt förrättningsfall 3.....	24
4.3.1 I förhållande till gällande rätt.....	25
5. Resultat.....	27
6. Analys.....	29
6.1 Fiktivt förrättningsfall 1.....	29
6.2 Fiktivt förrättningsfall 2.....	30
6.3 Fiktivt förrättningsfall 3.....	33

7. Felkällor.....	37
8. Slutsats.....	39
8.1 Förslag till vidare studier.....	40
Källförteckning.....	42

1. Inledning

FBL vann laga kraft år 1970 och reglerar i huvudsak fastighetsindelning och fastighetsbildning i form av nybildning och ombildning, samt ändrande, upphävande eller bildande av servitut. En grundprincip vid bildandet av bostadsfastigheter var vid implementerandet av FBL att endast tillföra mark med väsentlig bostadstomtskaraktär. Detta för att motverka ineffektivt markutnyttjande och främja allmänhetens tillgång till mark.¹ År 1991 infördes nya bestämmelser som möjliggjorde att annan mark än tomtmark skulle kunna ingå i bostadsfastigheter på landsbygden.² När FBL infördes grundade sig lagen i de mark- och jordbrukspolitiska principer som var aktuella under 1960-talet, men med tiden ansågs dessa behöva anpassas för att spegla de förutsättningar som var aktuella under de nästintill trettio år som passerat sedan FBL tillkom.³ Ändringarna som implementerades syftade till att skapa en mer flexibel markanvändning och skapa en mer levande landsbygd.⁴ Lagändringen ledde därmed bland annat till uppkomsten av kombinationsfastigheter för bostadsändamål inom ramen för 3 kap. 1 § FBL, där huvudändamålet är bostad tillsammans med ändamål som t.ex. hobbyverksamheter såsom djurhållning, odling eller viss näringsverksamheter som jord- eller skogsbruk.⁵ Lagändringen öppnade upp för nya positiva möjligheter för fastighetsbildning med kombinerad karaktär, men föranledde även praktiska och rättsliga utmaningar.

En fråga om en fastighetsbildningsåtgärd handläggs av lantmäterimyndigheten vid en förrättning enligt 2 kap. 2 § FBL. I dagens handläggning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål föreligger det skillnader i hanteringen av det kombinerade ändamålet i förhållande till 3 kap. 1 § FBL enligt Lantmäteriet. Frågan om hur långt lantmätarens utredningsskyldighet enligt 4 kap. 25 § FBL sträcker sig är likaså föremål för diskussion. Detta har lett till att fastighetsbildningsbeslut rörande kombinationsfastigheter för bostadsändamål uppges te sig olika från fall till fall. Med andra ord tycks det finnas en splittring i hur FBL ska tolkas och på vilka grunder en kombinationsfastighet för bostadsändamål egentligen får bildas med stöd i lagstiftningen enligt Lantmäteriet.

1.1 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna uppsats är att utreda om handläggningen gällande det kombinerade ändamålet vid fastighetsbildning av bostadsfastigheter med kombinerat ändamål enligt 3 kap. 1 § FBL och 4 kap. 25 § FBL är enhetlig. Fokus ligger huvudsakligen på de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 §, men även utredningsskyldigheten i 4 kap. 25 § FBL samt andra lagrum och variabler relevanta för att ge svar på frågeställningarna. Detta utreds i förhållande till lagstiftarens intentioner och om hanteringen är i linje med gällande rätt.

Vidare är marktillgångar en ändlig resurs och det är av vikt att tillgångarna används på ett hållbart sätt. Detta arbete ämnar att utreda fastighetsrättsliga frågeställningar som har betydelse för hur marktillgångar indelas och nyttjas. Således kan arbetet sammankopplas med det 11:e globala målet "Hållbara städer och samhällen".

¹ Prop. 1969:128, s. 164

² Prop. 1989/90:151, s. 1

³ Prop. 1989/90:151, s. 11-12

⁴ Norell, L. (2021, s. 114)

⁵ Prop. 1989/90:151, s. 36-37

För att uppnå syftet med studien har följande frågeställningar formulerats:

- Är hanteringen av 3 kap. 1 § FBL gällande det kombinerade ändamålet vid fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål enhetlig inom Lantmäteriet?
- I vilken utsträckning uppfylls utredningsskyldigheten enligt 4 kap. 25 § FBL inom Lantmäteriet gällande det kombinerade ändamålet vid fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål?
- Är Lantmäteriets tillämpning gällande ovanstående förenlig med lagstiftarens intentioner och gällande rätt?

En hypotes har fastställts baserat på information tillhandahållen av Lantmäteriet: Vid handläggning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål föreligger det skillnader i hur det kombinerade ändamålet hanteras kopplat till 3 kap. 1 § FBL. Ytterligare varierar i vilken utsträckning utredningsskyldigheten i 4 kap. 25 § FBL uppfylls. I somliga fall avviker hanteringen från lagstiftarens intentioner och gällande rätt.

1.2 Avgränsningar

Uppsatsen har skrivits i samarbete med Lantmäteriet som önskat forskning i ämnet handläggning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål med koppling till 3 kap. 1 § och 4 kap. 25 § FBL. Uppsatsen har därför avgränsats till att i huvudsak behandla dessa två paragrafer i FBL och deras verkan på kombinationsfastigheter för bostadsändamål. Dock berörs ytterligare paragrafer i FBL eftersom dessa är av relevans och i stor omfattning samverkar med 3 kap. 1 § FBL och 4 kap. 25 § FBL. Det förekommer även kopplingar till andra lagrum, t.ex. regleringar gällande strandskydd i MB, vilka också berörs för att ge läsaren en förståelse av den berörda problematiken.

Det finns huvudsakligen tre allmänna lämplighetsvillkor i 3 kap. 1 § FBL. Vid bildandet av kombinationsfastigheter för huvudändamålet bostad ska därmed fastigheten uppfylla de huvudsakliga allmänna lämplighetsvillkoren vilka ställer krav på god fastighetsteknisk kvalitet, aktualitet och varaktighet.⁶ En avgränsning har gjorts till att endast behandla dessa huvudsakliga allmänna lämplighetsvillkor som har bedömts vara av stor betydelse för fastighetsbildning av sådana fastigheter. I 4 kap. 25 § berörs myndighetens utredningsskyldighet vilken utreds i sin helhet.

1.3 Tidigare forskning

När det rör tidigare forskningen inom ämnet har kombinationsfastigheter för bostadsändamål inom främst strandskyddat område varit i centrum. Sedan reformeringen av FBL år 1991 har ansökningar om att bilda bostadsfastigheter för kombinerat ändamål inom strandskyddat område förekommit mer frekvent än tidigare, något som enligt tidigare forskning föranlett en juridisk problematik. Strandskyddsbestämmelser har företrädare framför enskilda intressen, men det finns somliga undantag. Andersson menar att det finns två syften som strider mot varandra - strandskyddsreglerna och främjandet av landsbygdsutvecklingen, och ämnar därmed i sitt arbete att utreda förutsättningarna för bildandet av denna typ av fastigheter i strandskyddade områden. Varav de totalt nio rättsfall som studerats framkommer att endast tre beviljats bilda kombinationsfastighet inom strandskyddat område. Sammantaget menar författaren att de skäl till att sådan ansökan beviljats är att domstolen ansett att risken för privatisering inte ökar eller att den faktiska bostadsfastigheten inte ligger inom strandskyddat område. Ytterligare har framkommit i HD-domar att det

⁶ Lantmäteriets handbok FBL, s. 74-75

vid vissa särskilda omständigheter kan tillåtas om marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett så kallat "mycket angeläget intresse". Författaren menar att de allmänna intressena i majoriteten av fall rörande bildandet av kombinationsfastigheter i strandskyddat område, väger tyngre än de enskilda. Således måste en bedömning rörande detta göras i varje unikt fall.⁷

Nobuoka har likaså undersökt rättsfall i relation till den ovan nämnda frågeställningen.⁸ Enligt undersökningen prövar domstolen i de nämnda fallen särskilt om kultur- och naturmiljön främjas och om det allmänna påverkas positivt eller negativt av åtgärden. Strandskyddets syften ska inte motverkas av bildandet av kombinationsfastigheter inom dessa områden. Likt Andersson påpekar författaren att undersökningen visar att denna typ av åtgärder inte får leda till ökad privatisering, men menar även att om så inte är fallet behöver den inte främja natur- och kulturmiljöerna. Ytterligare framkommer att om tomtmarken går att avstycka utan att detta inverkar på strandskyddet, kan ett undantag göras från den allmänna regeln som framkommer i praxis, det vill säga att annan mark än tomtmark kan inkluderas en fastighet för kombinerat ändamål. Avslutningsvis har resultatet av undersökningen föranlett att författaren menar att så länge antingen natur- och kulturmiljön främjas eller att åtgärden inte medför ökad privatisering, bör kombinationsfastigheter inom strandskyddat område kunna bildas.⁹

Eftersom denna uppsats särskilt riktar ett fokus på de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL, har det varit av stor vikt att undersöka tidigare forskning gällande dessa. Bergström och Fernström undersöker bland annat vad som menas med "överskådlig tid", med andra ord aktualitetskravet i 3 kap. 1 § FBL, och i vilka fastighetsbildningsfall som kravet kan anses uppfyllas. Författaren har genom intervjuer med förrättningslantmätare nått slutsatsen att det är förrättarens individuella syn på rekvisiten och det unika fallet som påverkar om fastighetsbildningen kan ske eller inte. Att ändamålet ska ske inom överskådlig tid medför inte att det finns en bestämd tidsram, utan tidsramen är en direkt effekt av den nuvarande markpolitiken och den rådande situationen i samhället. Enligt praxis ska ändamålet kunna verkställas och detta inom en nära tid, men vad som menas med "nära tid" går inte att utröna. Förrättningslantmätare menar i undersökningen att tolkningen av aktualitetskravet kan skilja sig åt beroende på i vilken kommun de arbetar och på vilket kontor, men det finns även en individuell faktor som påvisar att det geografiska läget inte behöver vara en avgörande faktor.¹⁰

Det finns därmed tidigare forskning rörande kombinationsfastigheter och de allmänna lämplighetsvillkoren, men det tycks finnas en avsaknad av forskning specifikt gällande handläggningen av kombinationsfastigheter för bostadsändamål utanför strandskyddat område.

⁷ Andersson, A. (2024 s. 1-2 och 28-29)

⁸ Nobuoka, N. (2023, s. 4)

⁹ Nobouka, N. (2023, s. 37-39)

¹⁰ Bergström, M & Fernström, Å. (2014, s. 4)

2. Metod och material

För att utreda svaren på de upprättade frågeställningarna har en rättsdogmatisk metod använts kombinerat med en kvantitativ metod i form av en enkätundersökning. För att utreda gällande rätt och lagstiftarens intentioner har den rättsdogmatiska metoden använts genom att olika juridiska källor som reglerar kombinationsfastigheter för bostadsändamål har undersökts. Lagtext har analyserats för att skapa en grundläggande förståelse för gällande bestämmelser medan propositioner, rapporter, rättsfall, Lantmäteriets handbok för FBL och andra källor har undersökts som ett komplement till lagtexten för att ge en djupare redogörelse av ämnet.

För att därefter undersöka hur hanteringen av det kombinerade ändamålet vid fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål går till i praktiken har en enkätundersökning med kvantitativ ansats använts. Populationen utgörs av yrkesverksamma förrättningslantmätare på Lantmäteriets kontor i Sverige som handlägger fastighetsbildningsärenden. Ett icke-slumpmässigt urval, närmare bestämt ett jasägar-urval, av populationen har använts genom att vår kontaktperson på Lantmäteriet tillhandahållit kontaktinformation till de medverkande. Dessa hade uppgett att de önskat att medverka i undersökningen till kontaktpersonen, vilket har inneburit att svarsfrekvensen uppgått till 100%. Enkätundersökningen distribuerades via mejl och totalt har 17 respondenter medverkat. Förvisso hade ett slumpmässigt urval kombinerat med fler respondenter potentiellt förstärkt den statistiska generaliserbarheten, men urvalsmetoden och storleken på urvalet har ansetts rimlig utifrån tidsramen arbetet har präglats av.¹¹

Vidare har enkätunderlaget tagits fram i samarbete med Lantmäteriet, där tre fiktiva förrättningsfall som efterliknar verkliga ansökningar till fastighetsbildningsåtgärder skapats med tillhörande illustrationer och frågor. De tre fallen utgörs av olika typer av ansökningar rörande kombinationsfastigheter för bostadsändamål och ämnar att beröra skilda delar av lagstiftningen. De tillhörande frågorna utgörs av både förutbestämda svarsalternativ och frisvarsfrågor vilka ämnar att i största möjliga utsträckning undersöka hur respondenterna hanterar ansökningarna.

I avsnitt 4 “Undersökning” presenteras sammanfattningar av de fiktiva förrättningsfallen som använts i enkätundersökningen. För varje fall redogörs för vad som har bedömts vara relevant att pröva och resonera om utifrån gällande rätt. Baserat på dessa bedömningar har ett antal variabler upprättats tillsammans med olika skattningsalternativ. Det empiriska materialet från respondentsvaren har sedan sammanställts och kategoriserats utifrån variablerna och skattningsalternativen i ett Excel-dokument. Denna sammanställning redovisas i tabellform i avsnitt 5 “Resultat”. Resultatet ligger till grund för den fortsatta analysen i avsnitt 6 “Analys”, där det empiriska materialet diskuteras i förhållande till studiens frågeställningar.

För att ta del av den fullständiga enkätundersökning som använts - se bilaga 1. Notera att de initiala frågorna i enkätundersökningen inte har använts för vidare diskussion i arbetet. Dessa frågor har ställts för att respondenten ska kunna dela med sig av i vilken kommun de är verksamma, hur länge de arbetat som förrättningslantmätare och hur många fall rörande kombinationsfastigheter de uppskattar att de handlägger per år. Med grund i deras svar har det kortfattat undersökts om det finns någon koppling

¹¹ Blomkvist, P & Halin, A. (2021, s. 57- 58 och 63-66)

mellan hur ärenden handläggs och vilken ort de jobbar i, samt det antal år som de varit yrkesverksamma. Här har det inte funnits ett tydligt samband, utan diskrepansen mellan svaren och hur de skattats tycks inte ha en grund i dessa aspekter. Således har inte dessa frågor och enkätsvar tjänat som underlag i arbetet. Det bör här tilläggas att dessa enkätsvar påvisat att urvalsgruppen är relativt heterogen, alltså att de arbetar i olika orter, har olika lång arbetserfarenhet och handlägger ett varierande antal fastighetsbildningsärenden kopplade till kombinationsfastigheter årligen.

Av intresse för syftet med uppsatsen har respondenterna även fått fylla i om de tror att tillämpningen av 3 kap. 1 § FBL är enhetlig inom myndigheten när det rör specifikt handläggningen av kombinationsfastigheter, samt om utredningsskyldigheten i 4 kap. 25 § likaså tillämpas enhetligt vid handläggning. Dessa frågor har inte ställts för att de ska ligga till grund för resultatet och analysen i uppsatsen, utan för att det har ansetts spännande att ta del av deras individuella tankar kring frågeställningarna.

Ett alternativt tillvägagångssätt för att utreda hur handläggningen av kombinationsfastigheter för bostadsändamål går till i praktiken hade varit att undersöka Lantmäteriets verkliga förrättningsakter och tillhörande beslutsprotokoll. Detta istället för att upprätta fiktiva förrättningsfall som respondenter får besvara. Lantmäteriets förrättningsakter innehåller fullständig information om och redogör för beslut som har tagits gällande ny- och ombildning av fastigheter.¹² Ett sådant tillvägagångssätt hade i flera avseenden varit fördelaktig och motverkat många av de felkällor som uppkommit (för vidare redogörelse av felkällorna se avsnitt 7 "Felkällor"). Det har dock inte varit möjligt att använda verkliga förrättningsakter i arbetet eftersom Lantmäteriet för närvarande har stärkta rutiner vid utlämnande av allmänna handlingar, vilket berör myndighetens förrättningsakter. Således kan det ta lång tid att få tillgång till sådant material och inom den tidsram som har gällt för arbetet hade inte ett sådant tillvägagångssätt varit rimligt.¹³

¹² Lantmäteriet, *förrättningsakter* (u.å) och Lantmäteriet, *Beslut* (u.å)

¹³ Lantmäteriet, *Ta del av allmän handling* (u.å)

3. Teori

3.1 Kombinationsfastigheter för bostadsändamål

3.1.1 Tredje kapitlet i FBL

3 kap. FBL handlar om villkor för fastighetsbildning och ska beaktas vid all fastighetsbildning. Det är även framförallt i detta kapitel de allmänna intressena som ska tas hänsyn till vid fastighetsbildning berörs.¹⁴ Eftersom villkoren gäller för all fastighetsbildning och det faktum att olika fastighetsbildningsåtgärder kan te sig mycket olika är av naturliga skäl som bestämmelserna är allmänt hållna.¹⁵ Bestämmelserna är avsedda att kompletteras av och tydas tillsammans med vägledande förarbeten, rådande politiska riktlinjer och anpassas efter samhällsutvecklingen. Med andra ord är bestämmelserna av elastisk karaktär och anger sällan tydliga principer för vad som är tillåtet i enskilda fastighetsbildningsmål.¹⁶ Detta innebär i sin tur att tillämpningen av bestämmelserna i viss utsträckning kan förändras över tid trots att lagtexten i sig förblir oförändrad.¹⁷

Vid tillämpningen av bestämmelserna i 3 kap. FBL ska det numera även göras en proportionalitetsbedömning i det enskilda fallet. Detta har tillkommit som en följd av den rättsutveckling som skett sedan Europakonventionen integrerades i svensk rätt 1994 med avseende på egendomsskyddet. Egendomsskyddet är grundlagsskyddat i 2 kap. 15 § RF. Bestämmelsen har under lång tid haft störst betydelse för FBL vid tillämpningen av tvångsvis marköverföring enligt 5 kap. FBL. Dock kan bestämmelsen anses relevant även vid tillämpning av 3 kap. FBL. Detta kan exempelvis vara aktuellt om en fastighetsägare nekas en fastighetsbildningsåtgärd, vilket kan betraktas som en inskränkning i ägarens rätt till användning och rådighet över sin fastighet. I en bestämmelse som tillkom 2018 i FL, närmare bestämt 5§ FL, framgår att när åtgärder vidtas för det allmännas intresse måste de föregås av att motstående enskilda intressen har beaktats. Detta berör därmed egendomsskyddet och gäller för samtliga förvaltningsmyndigheter, inklusive Lantmäteriet. Sammantaget kan det konstateras att i och med ovanstående utveckling bör även vid tillämpningen av 3 kap. FBL en proportionalitetsbedömning föreligga. Den kan genomföras antingen som en del av den standardmässiga prövningen eller separat. Mer konkret innebär detta att vid något tillfälle i prövningen ska en avvägning göras mellan den enskildes intresse av att få använda och råda över sin fastighet mot motstående allmänna intressen. Trots att liknande avvägningsregler redan förekommer i viss utsträckning i 3 kap. FBL, bör en mer djupgående intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen numera även ingå i prövningen.¹⁸

3.1.2 Fastighetsbildningslagens uppkomst 1970

Vid fastighetsbildningslagens uppkomst 1970 var det inte möjligt att bilda kombinationsfastigheter för bostadsändamål. Istället skulle som riktlinje i propositionen till 3 kap. 1 § FBL inte mer mark än vad som kunde räknas till bostadstomt läggas till en bostadsfastighet. Därmed skulle på bostadsfastigheter det enda

¹⁴ Se Andersson, Fastighetsbildningslag (1970:988) Karnov 2025-03-25 (JUNO) och Högsta domstolens dom 2022-03-08 i mål nr Ö 3738-21

¹⁵ Bengtsson, B. (2022, s. 87)

¹⁶ Se Andersson, Fastighetsbildningslag (1970:988) Karnov 2025-03-25 (JUNO) och Högsta domstolens dom 2022-03-08 i mål nr Ö 3738-21

¹⁷ Lantmäteriets handbok FBL, s. 68

¹⁸ Norell, L. (2021, s. 108-110)

rådande ändamålet vara bostad och en målsättning var att begränsa bostadsfastigheters omfång. Däremot fanns ingen närmare maximal areal uttalad, utan det var en bedömningsfråga utifrån det enskilda fallet.¹⁹

Den första tiden som följde efter lagens uppkomst präglades av en restriktiv tillämpning av hur stora bostadsfastigheter tilläts vara mot bakgrund av riktlinjerna i förarbetena.²⁰ Som regel var det inte möjligt att lägga till varken jordbruks- eller skogsmark till bostadsfastigheter. När sakägare till en bostadsfastighet önskade att lägga till mark i syfte att exempelvis bedriva djurhållning var detta således inte tillåtet.

Riktlinjen motiverades framförallt av två skäl. Dessa var att mark ur en samhällsekonomisk synpunkt skulle nyttjas effektivt och att allmänhetens tillgång till markområden för rörligt friluftsliv inte skulle begränsas mer än nödvändigt. Därtill poängterades att mark för lågintensivt nyttjande var oskäligt och att allmänhetens intresse till marktillgångar skulle prioriteras över den enskildes intresse av en utbredd bostadstomt. Detta motiverades ytterligare med att om en bostadsfastighet är alltför vidsträckt blir sannolikt delar av fastigheten så pass lågintensivt nyttjad att det inte är att betrakta som stadigvarande nyttjande.²¹ Detta gällde framförallt vid intresseavvägningen mellan fritidsbebyggelse och det rörliga friluftslivet, vilket föranledde att bedömningen inte var lika strikt gällande fastigheter för permanentboende.²²

3.1.3 Motiven till lagändringen 1991

1987 uppdrog regeringen Lantmäteriverket (nuvarande Lantmäteriet) att i samråd med berörda myndigheter se över reformbehovet av fastighetsbildningslagen och utfärda en rapport. Rapporten innehöll motiveringar och förslag till ändringar i 3 kap. FBL och låg till grund för prop. 1989:90:151.²³ Lagändringen antogs 1991 (SFS 1990:1101) i och med vilken det blev möjligt att bilda kombinationsfastigheter för bostadsändamål inom ramen för 3 kap. 1 § FBL.

En mer flexibel tillämpning gällande bildande av bostadsfastigheter med större anpassning till regionalpolitiska aspekter hade utvecklats under senare delen av 1980-talet. Lantmäteriverket anförde bland annat i sin rapport att större bostadsfastigheter som inrymmer kompletterande funktioner för mindre närings- eller hobbyverksamhet på landsbygden bör möjliggöras i FBL, och att en lagändring därav borde ske för att göra detta möjligt.²⁴ Bakgrunden till att riktlinjerna hade ett behov av en liberalisering var för att bättre stämma överens med de förändringar som förelåg under 1980-talet inom jordbruksnäringen och lantbrukspolitiken. Bland annat var all jordbruksmark inte längre lika viktig för Sveriges livsmedelsproduktion till följd av överskottsproduktion. Således förelåg inte längre samma behov av att nyttja all jordbruksmark för jordbruksproduktion. Därtill ur ett regionalpolitiskt perspektiv var det angeläget med attraktiva bostadsfastigheter på landsbygden²⁵, och i den allmänna debatten anfördes önskemål om att kunna förfoga över större bostadsfastigheter med kombinerade ändamål på landsbygden.²⁶

¹⁹ Prop 1969:128, s. 164

²⁰ Norell, L. (2021, s. 111)

²¹ Lantmäteriverkets rapport (1988, s. 62-65)

²² Norell, L. (2021, s. 112)

²³ Norell, L. (2021, s. 114) och Prop. 1989/90:151, s. 35

²⁴ Norell, L. (2021, s. 114) och Lantmäteriverkets rapport (1988, s. 6)

²⁵ Norell, L. (2021, s. 114)

²⁶ Lantmäteriverkets rapport (1988, s. 67)

Frågan om bostadsfastigheter på landsbygden hade innan Lantmäteriverkets rapport behandlats i två motioner. I dessa anfördes att det borde vara möjligt att bilda bostadsfastigheter på landsbygden med en areal större än 5 ha. Ytterligare förklarades att detta skulle generera en mer levande landsbygd. Bland annat skulle barnfamiljer med ambitioner att bosätta sig på landsbygden attraheras av möjligheten att exempelvis kunna ha hästar på bete eller mindre odling på bostadstomten. Det rådande livsmedelsöverskottet innebar att all jordbruksmark inte längre behövdes för jordbruksproduktion, därmed var inte längre sådana marktillgångarna på landsbygden lika väsentliga för det allmännas intresse. Sådan mark skulle istället kunna nyttjas för att tillskapa mer attraktiva fastigheter på landsbygden väl anpassade efter förutsättningarna och önskemålen för bosättning i dessa områden.²⁷

3.1.4 Fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål

Trots att portalparagrafen 3 kap. 1 § FBL precis som kapitlet i övrigt är allmänt hållen och tillåter en flexibel tillämpning, var möjligheten till bildande av kombinationsfastigheter för bostadsändamål inte förenligt med de restriktiva riktlinjerna i propositionen vid FBL:s uppkomst. För att möjliggöra en förändrad tillämpning skedde därför genom lagändringen i viss utsträckning en jämkning av paragrafen och en ny proposition upprättades. Möjliggörandet av kombinationsfastigheter framgår inte av lagtexten, utan förstås av propositionen. Lagtexten till 3 kap. 1 § st. 1-2 FBL med tillhörande proposition fick efter lagändringen den lydelse som råder än idag.²⁸

Av propositionen följer att bildande av kombinationsfastigheter för bostadsändamål mer specifikt innebär att utöver tomtmark kan annan slags mark som inte har karaktären bostadstomt höra till bostadsfastigheter. Detta kan vara exempelvis jord- eller skogsbruksmark alternativt mer specifikt åkermark, betesmark eller hagmark. Fastigheten ska utöver bostadsbruk kunna användas för mindre näringsverksamhet eller hobbyverksamhet som exempelvis mindre odling eller djurhållning. För att kunna bilda en sådan fastighet förutsätts att de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL uppfylls och att åtgärden inte strider mot motstående allmänna intressen.²⁹

3.1.5 De allmänna lämplighetsvillkoren

3 kap. 1 § FBL innehåller de allmänna lämplighetsvillkoren vilka ska uppfyllas vid all fastighetsbildning, såväl nybildning som ombildning. Paragrafen har sedan fastighetsbildningslagens uppkomst 1970 undergått tre lagändringar.³⁰ Den första ändringen skedde som tidigare berört år 1991 i och med vilken det bland annat blev möjligt att bilda kombinationsfastigheter för bostadsändamål på landsbygden.³¹ De senare ändringarna avser det tredje stycket vilken handlar om tredimensionell fastighetsbildning.³² Sådan fastighetsbildning är inte av intresse för denna uppsats och kommer därför inte att beröras.

Den aktuella lydelsen av 3 kap. 1 § FBL är som följer:

²⁷ Lantmäteriverkets rapport (1988, s. 34)

²⁸ Sabel, L. (2019, s. 98)

²⁹ Prop. 1989/90:151, s. 21-22

³⁰ Se Andersson, Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap. 1 §, Karnov 2025-03-30 (JUNO)

³¹ Prop. 1989/90:151, s. 1

³² Se Andersson, Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap. 1 §, Karnov 2025-03-30 (JUNO)

“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 §§.”

Villkoren i paragrafen utgör minimikraven som måste vara uppfyllda för att fastighetsbildningsåtgärden ska anses vara motiverad ur allmän synpunkt. Sökanden till åtgärden har dock möjlighet att föreslå ännu bättre lösningar än minimikraven som Lantmäteriet i så fall ska pröva. Vidare om de allmänna lämplighetsvillkoren inte uppfylls, finns möjlighet till fastighetsbildning i särskilda fall enligt undantagsbestämmelserna i 3 kap. 9-10 §§ FBL.³³ Dessa fall är då fastighetsindelningen förbättras trots att de allmänna lämplighetsvillkoren inte är uppfyllda enligt 3 kap. 9 § FBL, samt fall där åtgärden är motiverad från en allmän synpunkt trots att den strider mot skyddet för jordbruksnäringen eller skogsbruket enligt 3 kap. 10 § FBL.

Vidare ska lämplighetsprövningen utgå ifrån ändamålet fastigheten är avsedd att användas för. Vad som är ändamålet ska förstås av vad sakägaren uppger i ansökan till fastighetsbildningsåtgärden³⁴, men kan även förstås av detaljplan om fastigheten ingår i ett planlagt område. Lantmäteriet behöver följaktligen känna till det avsedda ändamålet vid en förrättning för att kunna genomföra lämplighetsprövningen. Ändamålet ska anges i förrättningsprotokollet och behöver inte vara särskilt preciserat utan kan uttryckas i grova drag. Det kan uttryckas i form av exempelvis bostadsändamål, jordbruksändamål eller skogsbruksändamål, men kan även gälla kombinerade ändamål och kan då uttryckas som exempelvis bostadsändamål med vedtag.³⁵ Det bör här tilläggas att sökanden har möjlighet att justera sitt yrkande enligt 25 § FL. Därmed kan sökanden genom kontakt med handläggare ändra sin ansökan och på så sätt kan andra ändamål än vad som uppgivits i förrättningsprotokollet bli aktuella.

Sammanfattningsvis kan de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL indelas i tre punkter vilka är att fastigheten som bildas ska uppnå god fastighetsteknisk kvalitet, den ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål och ändamålet ska komma till stånd inom överskådlig tid. Dessa tre punkter redovisas närmare i kommande avsnitt.

³³ Lantmäteriets handbok FBL, s. 74-75

³⁴ Högsta domstolens dom 2017-10-06 i mål nr T 5255-15 och Lantmäteriets handbok FBL, s. 77

³⁵ Lantmäteriets handbok FBL, s. 75 och 77-80

3.1.5.1 Fastighetstekniskt god kvalitet

Fastigheten ska i och med åtgärden uppnå fastighetstekniskt god kvalitet. Fastigheten som bildas ska bli lämplig för sitt ändamål med hänseende till bland annat belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Därtill ska fastigheten få en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar omkring fastigheten. Således ska fastigheter bildas så att de är av rimlig beskaffenhet och ses som attraktiva objekt på fastighetsmarknaden.³⁶

3.1.5.2 Varaktighetskravet

Fastighetsbildning ska inte ske för tillfälliga eller kortsiktiga ändamål, vilket utgör varaktighetskravet. Kravet syftar till att förhindra fastighetsbildning för ändamål som sannolikt endast kommer nyttjas av den aktuella fastighetsinnehavaren. Istället ska fastighetens ändamål bli stadigvarande tillämpade och fastigheten ska bli ett attraktivt objekt även för framtida innehavare.³⁷ Ytterligare ska varaktighetskravet bedömas utifrån ett rimligt tidsperspektiv och hänsyn ska tas till samhällets föränderlighet. Det ska därmed inte krävas att ändamålet ska vara lämpligt alltför långsiktigt eftersom samhällsutvecklingen och markanvändningen förändras över tid.³⁸

3.1.5.3 Aktualitetskravet

Fastighetsbildningen får ske under förutsättning att det kan fastställas att fastighetens ändamål kommer till stånd inom överskådlig tid, vilket utgör aktualitetskravet. Syftet med kravet är att säkerställa att fastigheten kommer till den avsedda användningen. Genom kravet förhindras fastighetsbildning att genomföras för ändamål som sannolikt inte kommer förverkligas. Det är av mindre betydelse efter hur lång tid användningen i själva verket förväntas komma till stånd, utan det väsentliga är att användningen med säkerhet kommer att fullbordas.³⁹ Något bestämt tidsperspektiv är således inte angivet utan ska bestämmas utifrån omständigheterna i varje enskilt fall. Vanligtvis torde inte kravet vara en svårighet och närmare utredning inte vara nödvändigt. Om fastighetsbildningen sker i enlighet med detaljplan torde kravet i och med det vara uppfyllt.⁴⁰

3.1.6 Allmänna intressen

Vid fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål ska även eventuella allmänna motstående intressen beaktas, vilka kan påverka möjligheterna att åtgärden kan godtas. De allmänna intressena vid sådan fastighetsbildning kan gälla exempelvis skyddsreglerna för jordbruks- eller skogsnäringen enligt 3 kap. 6-7 §§ FBL, friluftslivets intressen⁴¹ eller naturvårdsföreskrifter enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL handlar om att fastighetsbildning inte får ske gällande en jordbruksfastighet om det innebär en betydande olägenhet för jordbruksnäringen. Vad som är att betrakta som "betydande olägenhet" är inte entydigt, men ska förstås utifrån rådande jordbrukspolitiska riktlinjer och de särskilda omständigheterna i det enskilda fallet. Som huvudregel föreligger dock vid ett antal

³⁶ Lantmäteriets handbok FBL, s. 74 och 77

³⁷ Prop. 1969:128, s. 163

³⁸ Lantmäteriets handbok FBL, s. 75 och 77-80

³⁹ Prop. 1969:128, s. 164

⁴⁰ Lantmäteriets handbok FBL, s. 75 och 96

⁴¹ Prop. 1989/90:151, s. 22-23

situationer "betydande olägenhet". Det kan handla om att välutvecklade lantbruksenheter som har varit resurskrävande att till skapa skadas. Även åtgärder där jordbruksfastigheter som är av betydelse för landets eller landsdelens livsmedelsförsörjning försämras. Ytterligare en situation är då mer omfattande avstyckningar föreligger som försämrar förutsättningarna för välfungerande jordbruksdrift på robusta jordbruksenheter.⁴²

Skyddsregeln i 3 kap. 7 § FBL redogör för att skogsbruksmark inte ska indelas så att möjligheterna till ekonomisk utvinning försämras i betydande utsträckning. Fastighetsbildning får inte heller ske så att en skadlig delning av skogsbruksfastigheter uppstår. Mer ingående förhindrar bestämmelsen försämrade arrondering av skogsmark samt att skogsbruksfastigheter inte ska delas in i mindre enheter som blir ekonomiskt mindre intressanta att driva. Prövningen ska även beakta utvecklingen inom skogsbruket med avseende på tekniska och ekonomiska aspekter vilket föranleder att den i viss utsträckning ska anpassas efter samhällsutvecklingen.⁴³

Vidare kan skogsmark läggas till en kombinationsfastighet för bostadsändamål under vissa förutsättningar. Dessa är att skogsmarken medför en lämplig boendemiljö och/eller arronderingen av fastigheten, att skogsmarken är av mindre areal och inte är av betydelse för det aktiva skogsbruket.⁴⁴ Dock har praxis över tid utvecklats till att det förekommer att mindre arealer produktiv skogsmark, alltså skogsmark som har betydelse för det aktiva skogsbruket, läggs till bostadsfastigheter. Detta förutsätter dock att det är nödvändigt för att tillgodose fastighetens ändamål, vilket kan gälla exempelvis vedtag.⁴⁵ Ytterligare är det inte tillåtet att tillföra varken skogsmark eller jordbruksmark i syfte att till skapa en så kallad "skyddszon" omkring fastigheten som förhindrar skogsavverkning respektive skogsplantering. Istället ska sådan mark tillföras under förutsättning att den får en slags kompletterande funktion, det vill säga att den används till exempelvis vedtag eller mindre djurhållning.⁴⁶

Enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL får inte fastighetsbildning ske så att naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser motarbetas. Bestämmelsen innebär framförallt att hänsyn ska tas till skyddsreglerna för naturen i 7 kap. MB. Det är vanligt att bestämmelsen aktualiseras vid fastighetsbildning i strandskyddat område.⁴⁷

Eftersom strandskyddet syftar till att bevara allmänhetens tillgång till strandområden, får fastighetsbildning som inskränker den tillgängligheten endast ske i särskilda fall. En sådan situation kan vara om åtgärden kan anses gynna kultur- och naturmiljön.⁴⁸ Vid fastighetsbildning i strandskyddade områden väger ofta allmänhetens intresse tyngre än den enskildes intressen.⁴⁹ Ett stegvis ianspråktagande av strandområden innebär motverkan av strandskyddets syften. Det är därför viktigt att hänsyn tas till risken för privatisering och att allmänheten upplever hinder i rörelsefriheten om strandskyddat mark överförs till bostadsfastighet. Vid fastighetsbildning ska den risken beaktas vid fastställande av

⁴² Se Andersson, Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap. 6 §, Karnov 2025-04-05 (JUNO)

⁴³ Se Andersson, Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap. 7 §, Karnov 2025-04-10 (JUNO)

⁴⁴ Prop. 1989/90:151, s. 22-23

⁴⁵ Norell, L. (2021, s. 115) och NJA 2017 s. 708

⁴⁶ Prop. 1989/90:151, s. 22-23

⁴⁷ Se Andersson, Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap. 2 §, Karnov 2025-03-27 (JUNO)

⁴⁸ Prop. 1989/90:151 s. 23 och Bet. 1990/91: BoU3

⁴⁹ FFL, *Kombinationsfastigheter för bostad inom strandskydd*, s. 1

fastighetens omfång och avsedda verksamhet. Om mark utanför tomtplatsen inte avser att bebyggas eller på annat sätt tas i anspråk på så sätt som inte motverkar strandskyddets syften, bör dock sådan mark kunna tillhöra en kombinationsfastighet.⁵⁰ Det är vidare Länsstyrelsen som har ansvaret över att se till att de allmänna intressena bevakas och de ska därmed undersöka de fastighetsbildningsfall som kan strida mot strandskyddet och, om så krävs, överklaga beslut om bildandet av kombinationsfastigheter inom strandskyddat område för att värna om allmänhetens intressen.⁵¹

3.2 Utredningsskyldigheten vid fastighetsbildning

I 4 kap. FBL förekommer bestämmelser rörande förrättningsförfarandet vid fastighetsbildningar och fastighetsbestämningar. Lantmäteriet är den förvaltningsmyndighet som agerar handläggare och ska se till allmänna och enskilda intressen alltigenom förfarandet. Förrättningsförfarandet inleds genom att en skriftlig ansökan skickas in.⁵² Förrättningslantmätaren ger, genom kommunikation med sakägare, råd och upplysningar i ärendet.

Förrättningsförfarandet skiljer sig från domstolsförfarandet. Utredningsmöjligheterna är inte detsamma som i domstol vilket bland annat innebär att Lantmäteriet inte kan delge editionsföreläggande eller höra sakägare under ed. Istället är förrättningsförfarandet kopplat till officialprincipen vilket innebär att Lantmäteriet själva ska se till att ärendet utreds ordentligt. Förfarandet lyder därmed inte under RB utan prövas enligt FL om reglering saknas i FBL.⁵³

För att ge en tydlig bild av vad utredningsskyldigheten innebär görs en grundlig undersökning av paragrafens innehåll uppdelat i följande avsnitt som behandlar lagrummet från dess början till slut.

3.2.1 Lantmäteriets utredningsskyldighet

Officialprincipen ligger till grund för hur lantmåteriförrättningar ska genomföras. Principen innebär att Lantmäteriet ska se till att enskilda och allmänna intressen skyddas och därtill själva säkerställa att inkomna ärenden utreds ordentligt, något som ovan nämnt skiljer sig mot den kontradiktoriska principen som gäller i domstolsförfarandet.⁵⁴ En avvägning ska göras mellan de allmänna och enskilda intressena och de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL ska följas vid bedömningen av huruvida förrättningsåtgärden är genomförbart eller inte.⁵⁵ Lantmäteriet innehar en utredningsskyldighet vilken regleras i 4 kap. 25 § FBL. Lydelsen är som följer:

“Lantmåterimyndigheten 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

⁵⁰ Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-11-02 i mål nr F 12095-21

⁵¹ FFLL, *Kombinationsfastigheter för bostad inom strandskydd*, s. 4

⁵² Julstad, B. (2021, s. 118)

⁵³ Se Andersson, *Fastighetsbildningslag (1970:988) 4 kap.*, Karnov 2025-03-24 (JUNO)

⁵⁴ Ekbäck, P. (2016, s. 82)

⁵⁵ Lantmäteriets handbok FBL, s. 325

genomföra fastighetsbildningen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.”

3.2.1.1 Utredning av förutsättningar för fastighetsbildning

Utredningsskyldigheten framkommer ordagrant i paragrafens första mening. Denna skyldighet innebär att Lantmäteriet ska undersöka om marken vilken fastighetsbildningen berör är detaljplanlagd eller inte, hur fastighetsindelningen ser ut, om det finns rättigheter eller samfälligheter inom området och, i de fall det krävs, markens bärighet, topografi och andra relevanta markegenskaper. Omfattningen och tidsåtgången för utredningen kan te sig annorlunda i olika fall med anledning av vilka utredningar som erfordras och i hur stor mån olika slag av utredningar krävs. Ansökan om fastighetsbildning som till exempel anses strida mot detaljplan kan i somliga fall relativt omgående nekas tidigt i utredningen⁵⁶, eller i det motsatta fallet godkännas om den ligger i linje med nuvarande detaljplan, medan det i andra fall krävs en mer långtgående utredning för att avgöra om förutsättningar finns för att utföra fastighetsbildningen.⁵⁷ Om ett bygglov, dispens eller förhandsbesked redan getts innan förrättningen inleds kan även detta skynda på processen eftersom Lantmäteriet i somliga fall kan ålägga sökanden att ansöka om denna typ av tillstånd om det anses nödvändigt.⁵⁸

De juridiska förutsättningarna utreds för att bedöma om fastighetsbildningen kan genomföras. Med andra ord ska åtgärden ligga i linje med nuvarande lagstiftning. Rent praktiskt måste även undersökas om åtgärden över huvud taget går att genomföra. Finansiella beräkningar utförs vidare där förrättningskostnader och sakägars göromål i samband med förrättningen ska finnas med, detta för att redogöra för de förutsättningar och konsekvenser som fastighetsbildningen innebär ekonomiskt. Innebär förrättningen skattemässiga påföljder för sakägare ska även dessa framkomma i den finansiella utredningen. Detta, tillsammans med övriga ekonomiska konsekvenser, ska ge sakägare en tydlig grund att stå på för att fatta beslut rörande förrättningen.⁵⁹

3.2.1.2 Fastighetsbildningsplan, tekniska arbeten och värderingar

Första stycket andra meningen innebär att om hinder inte föreligger ska Lantmäteriet upprätta en fastighetsbildningsplan som är nödvändig för att fastighetsbildningen ska kunna ske. Fastighetsbildningsplanen är inte ett obligatoriskt moment, utan denna framställs endast om nödvändigt för att förrättningen ska kunna genomföras.⁶⁰ Fastighetsbildningsplanen är ett förslag till fastighetsindelning som förorsakar beslutet om fastighetsbildning och innehåller bl.a. uppgifter om nyttjanderätter, servitut, byggnader och anläggningar av tekniskt slag. I normalfallet krävs upprättande av fastighetsbildningsplan när fastighetsbildningen är omfattande och i behov av komplexa åtgärder.⁶¹

I enlighet med andra meningen ska de även utföra de värderingar och tekniska arbeten som krävs för fullföljandet. De tekniska arbetena kan enligt 4 kap. 27-28 §§ FBL omfatta utstakning och utmärkning av fastighetsgräns som tillkommer genom fastighetsbildningen och upprättelse av karta om så krävs för genomförandet av förrättningen, samt beskrivningar av fastighetsindelningsändringar. Det följer av 5 kap.

⁵⁶ Mark- och miljööverdomstolens dom 2023-06-16 i mål nr F 1575-23

⁵⁷ Lantmäteriets handbok FBL, s. 323

⁵⁸ Ekbäck, P. (2016, s. 47)

⁵⁹ Lantmäteriets handbok FBL, s. 324

⁶⁰ Se Andersson, Fastighetsbildningslag (1970:988) 4 kap. 25 §, Karnov 2025-03-20 (JUNO)

⁶¹ Lantmäteriets handbok FBL, s. 325

9-14 §§ FBL huruvida värderingar kan krävas i form av t.ex. garderingsvärden och om förrättningen medför att utjämning av skillnad bör utgå i form av ersättning, att ersättning ska jämkas, skadeersättning ska betalas ut eller att ett likvidvärde ska minskas till följd av att nyttjanderätt eller servitut fortsätter gälla efter regleringen. I 5 kap. 13 § FBL framkommer att det är sakägarna som i skäligen mån betalar de kostnader som uppkommer till följd av regleringen, och detsamma gäller även om regleringen sker i samband med expropriation eller av liknande tvångsförvärv i enlighet med 5 kap. 14 § FBL.

3.2.1.3 Rådgöra med sakägare

Det följer av 4 kap. 25 § FBL tredje meningen att Lantmäteriet ska rådgöra med sakägare i ärendet. Att utredningsskyldigheten kräver ett rådgörande innebär i enkla ordalag att en kontakt upprätthålls mellan Lantmäteriet och de berörda sakägarna. Vid somliga förrättningar kan frågor behöva utredas för att Lantmäteriet ska få en tydligare bild av vad en sakägare önskar genomföra, i andra fall kan Lantmäteriet anse att en viss åtgärd bör användas för att genomföra fastighetsbildningen. Det är enligt praxis, trots Lantmäteriets generella rätt att besluta om vilken metod som bör nyttjas i vardera fall, väsentligt att en kontakt hålls mellan myndigheten och sakägare för att informera dessa om de åtgärder som Lantmäteriet avser vidta för att genomföra fastighetsbildningen.

3.2.1.4 Samråd med andra myndigheter

Ytterligare följer av fjärde meningen att, om så är nödvändigt, ska Lantmäteriet samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden.⁶² Som tidigare nämnt ska Lantmäteriet se till de enskilda och allmänna intressena vilket föranleder att ett samråd med andra myndigheter kan vara nödvändigt. Samrådsskyldigheten innebär dock inte att Lantmäteriets självständiga beslutanderätt i någon form begränsas och med den följer inte regleringar gällande hur samrådet ska gå till. Det är vidare upp till Lantmäteriet att avgöra hur samrådet ska genomföras och hur en avvägning ska göras mellan att de behövliga kontakterna med myndigheter upprättas och att samrådsformen inte är mer långtgående och kostsam än vad som är behövligt. I somliga fall kan en tjänsteman medverka på ett så kallat förrättningsammansamtråde om det anses ändamålsenligt, medan det i andra fall endast är nödvändigt att förrättningslantmätaren upprättar en muntlig kontakt med denne. En förrättningsåtgärd kan innebära att upplysningar eller åsikter kan behöva hämtas från myndigheter såsom Trafikverket, Länsstyrelsen, kommun eller skogsvårdsstyrelsen.⁶³ T.ex. kan en fastighetsbildningsåtgärd i skogsområde tänkas medföra skada på miljö eller fridlysta arter, något som kan föranleda ett behov av samråd och yttring av den myndighet som berörs av beslutet. Det material som samlas in vid samrådet ska undersökas då beslut fattas om fastighetsbildningen.

3.2.1.5 Föreläggande om tillstånd

Som tidigare nämnt underlättar besked som getts innan förrättningen i form av t.ex. bygglov, dispens och förhandsbesked i många fall eftersom det kan förenkla processen. Om det däremot inte finns tillstånd sedan innan har Lantmäteriet enligt andra stycket i 4 kap. 25 § FBL rätten att förelägga en sakägare att inkomma med tillstånd från en myndighet⁶⁴, t.ex. länsstyrelse eller kommun, som specifikt avser rätten eller möjligheten att använda den berörda fastigheten till det den enligt ansökan är avsedd till. I föreläggandet ska det tydligt framkomma vilket tillstånd som sakägaren behöver erhålla och att bevis på

⁶² Julstad, B. (2021, s. 119)

⁶³ Lantmäteriets handbok FBL, s. 326 - 327

⁶⁴ Julstad, B. (2021, s. 119)

att tillstånd sökts ska ges till Lantmäteriet inom en viss tid som bestäms utifrån de förutsättningar som föreligger. Generellt sett ställs förrättningen in om bevis inte skickas inom den angivna tidsfristen.⁶⁵

Föreläggandet om tillstånd för att utföra fastighetsbildningen ska inte strida mot de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL. Detta kan t.ex. innebära att tillstånd är nödvändigt enligt 39 § VägL om väg ska upprättas i anslutning till en allmän väg, eller att tillstånd krävs enligt MB om misstanke finns om att en verksamhet kan innebära miljöskada. Är det istället fråga om en fastighetsbildning som kan strida mot naturvårdsföreskrifter enligt KML eller där åtgärder ska göras inom strandskyddat område enligt MB kan tillstånd eller dispens behöva sökas för att åtgärden inte ska strida mot 3 kap. 2 § FBL. Om åtgärden ansökts i ett område som inte berörs av detaljplan kan bygglov eller förhandsbesked krävas för att inte strida mot bestämmelserna i 3 kap. 3 § FBL. Sammantaget måste ett föreläggande grundas i att ett tillstånd är nödvändigt för att avgöra om förrättningen kan genomföras.⁶⁶

Vid ett eventuellt samråd enligt första stycket är berörda myndigheter som tillhandahåller tillstånd av olika slag involverade. Framkommer det inte att ett tillstånd är aktuellt för att genomföra fastighetsbildningen efter samrådet ska föreläggande inte ges. Det finns t.ex. fall där den avsedda markanvändningen helt och hållet saknar tillståndsplikt och godkännande därmed inte behövs för den tänkta markanvändningen, och andra situationer då tillstånd egentligen krävs men avsaknaden av ett i nutid inte anses utgöra ett hinder för den tänkta fastighetsbildningen eftersom myndigheten anser att tillstånd kommer att beviljas i framtiden. Finns det tvivel kring huruvida ett framtida tillstånd kommer att ges eller inte, krävs ett föreläggande.

I andra fall kan en samrådsmyndighet bedöma att tillstånd är nödvändigt *innan* bedömningen görs kring huruvida fastighetsbildningen är tillåten. Lantmäteriet är, trots samråd med andra myndigheter, ändå de som avgör och motiverar om ett föreläggande krävs utifrån det de och samrådsmyndigheterna kommit fram till. T.ex. kan, trots att tillståndsmyndighet nekat fastighetsbildning vid ett samråd, ett föreläggande vara aktuellt om Lantmäteriet vid kontakt med sakägaren bedömer att tillståndsfrågan kan överprövas och att sakägare kan få ett eventuellt positivt besked innan förrättningen nått sitt slut. Om Lantmäteriet bedömer att chanserna är stora för sakägaren att vinna en överprövning kan ett föreläggande ges, men bör i motsatt situation inte utfärdas om chanserna är små. Här måste Lantmäteriet vidare göra en individuell bedömning.⁶⁷

När det rör somliga fastighetsregleringsfall såsom klyvning och omarrondering där regleringen sker för att förbättra fastighetsindelningen bör varsamhet finnas vid bedömningen om föreläggande om tillstånd ska utges, t.ex. i de fall det inte endast finns en tydlig lösning och överenskommelse saknas mellan sakägare. Vid en omarrondering där det finns multipla sakägare anses det därmed inte rimligt att förelägga dessa att söka tillstånd från olika myndigheter innan ett beslut om fastighetsbildning getts. Tillståndsfrågan får därmed, om möjligt, behandlas efter fastighetsbildningen.

I normalfallet förfaller tillstånd inom en viss tid om åtgärden inte påbörjats. Strandskyddsdispens, förhandsbesked och bygglov förfaller två år efter att tillståndet getts. Detta kan innebära att tillstånd

⁶⁵ Lantmäteriets handbok FBL, s. 332

⁶⁶ Lantmäteriets handbok FBL, s. 328 - 329

⁶⁷ Lantmäteriets handbok FBL, s. 330

förfaller innan förrättningen avslutas, något som i de flesta fall inte bör utgöra ett hinder eftersom att det då kan antas att den sökande får ett positivt tillståndsbesked vid en ny ansökan. Detta föranleder likaså att ett föreläggande inte bör utfärdas.

Har ett föreläggande utfärdats enligt 4 kap. 25 § FBL gäller att beslut om den sökta åtgärden inte fattas innan tillståndfrågan bestämts. Positivt eller negativt tillståndsbesked kan skickas till Lantmäteriet av sakägaren, vilket vore det normala eftersom det ligger i sakägarens intresse, men i de fall de inte gör det är det Lantmäteriet som begär att få svar i tillståndfrågan. Om behovet av tillstånd inte längre har betydelse för att fastighetsbildningen ska kunna fullföljas kan beslut fattas innan tillståndfrågan avgörs.

Sammantaget får föreläggande om tillstånd endast ges till sakägare efter att frågan utretts i de fall då det, utöver krävda tillstånd, inte framkommer att andra hinder finns för genomförandet av fastighetsbildningen. Med andra ord innebär detta att om tillstånd ges från den berörda myndigheten kan fastighetsbildningen realiserar.⁶⁸

3.3 Rättsfall

Lantmäterimyndighetens beslut om sökt åtgärd kan överklagas till särskilda domstolar. Instansordningen är som följer; mark- och miljödomstolen, mark- och miljööverdomstolen som är en del av Svea hovrätt och slutligen Högsta domstolen. Vanligen är mark- och miljööverdomstolen högsta instans men i särskilda fall kan Högsta domstolen meddela prövningstillstånd.⁶⁹

Detta avsnitt ämnar vidare att undersöka hur fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål tillämpas i praktiken. Urvalet av rättsfallen syftar till att belysa olika typsituationer av sådana åtgärder samt att beröra liknande delar av lagstiftningen som de fiktiva förrättningsfallen i enkätundersökningen.

3.1 Utredningsskyldighetens utsträckning

Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-03-17 i mål nr F 7081-20

Lantmäteriet har i ärendet fastställt att fastighetsreglering ska ske genom överföring av omkring fyra ha åkermark från fastighet A till fastighet B i Piteå kommun. Länsstyrelsen i Norrbotten har yrkat på att förrättningen rörande marköverföringen ska ställas in med anledning av att åtgärden strider mot bestämmelserna i 3 kap. 1 och 6 §§ FBL.

Fastighet A innehar både jordbruk och skogsbruk. Därmed är det nödvändigt att fastställa om fastigheten är en jordbruksfastighet och med anledning av detta lyder under 3 kap. 6 § FBL. Enligt paragrafen får fastighetsbildning rörande jordbruksfastigheter inte medföra hinder för jordbruksnäringen. Enligt förarbetena till de lagändringar i FBL som vann laga kraft 1994 ska undersökas, för att avgöra om huvudändamålet är jordbruk, vilket ändamål av de två som är dominerande. Om jordbruket inom fastigheten anses utvecklingsbart eller bärkraftigt, baserat på dess effektivitet och omfattning, är fastigheten att se som jordbruksfastighet. Med anledning av jordbrukets areala omfång på fastigheten bedöms den inte ha huvudändamålet jordbruk och 3 kap. 6 § FBL är således inte tillämplig.

⁶⁸ Lantmäteriets handbok FBL, s. 331

⁶⁹ Bengtsson, B. (2022, s. 17 och 80)

Åtgärden strider enligt MÖD inte mot de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL. Länsstyrelsen har ytterligare hävdade att det saknas prövning från Lantmäteriets håll av bestämmelserna i 3 kap. 3 § FBL gällande ändamålsenlig markanvändning. Till bostadsfastighet B ska enligt förrättningen mark som hör till ett professionellt jordbruk överföras från fastighet A, vilket är mark som kan nyttjas rationellt. Därmed är, enligt Länsstyrelsen, åtgärden inte förenlig med markhushållningsbestämmelserna. Ytterligare framkommer inte om Lantmäteriet har kallat till samråd med varken planmyndighet eller Länsstyrelsen i syfte att säkerställa att överföringen inte strider mot 3 kap. MB. Med anledning av detta anser Länsstyrelsen att Lantmäteriet inte uppfyllt den utredningsskyldighet som återfinns i 4 kap. 25 § FBL när det rör kravet på samråd om behov finns. I det här fallet yrkar de därmed på att Lantmäteriet ska ha samrått med både planmyndighet och länsstyrelse.

Enligt den utredning som gjorts i ärendet anses inga hinder finnas mot den tänkta fastighetsbildningen och överföring ska därmed ske av mark från fastighet A till B, i linje med det beslut som lantmäteriet tagit i förrättningsåtgärden. Villkoren i 3 kap. 3 § FBL ska inte prövas ytterligare och lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § anses uppfyllda. Samråd behöver därmed inte ske enligt 4 kap. 25 § FBL.

3.2 Gränsdragning mellan bostadsfastighet och skogsbruksfastighet

Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-02-16 i mål nr F 2986-14

I fallet ansökte sakägare om avstyckning för bostads-, jord- och skogsbruksändamål. Fastigheten som önskades avstyckas var ett skifte om ca 21,3 ha ursprungligen tillhörande en fastighet bestående av tre skiften om cirka 65,6 ha. Det skifte som önskas avstyckas består av åkermark och skogsmark vilka är 8 respektive 13 ha.

Av 3 kap. 1 § FBL förstås att den allmänna lämplighetsprövningen ska göras utifrån de avsedda ändamålen med fastighetens tillskapande. Av Lantmäteriets handlingar framgår att fastighetsbildningen i det aktuella fallet avsett bostads- samt kombinerat jord- och skogsbruksändamål inom glesbygd. Vidare förklaras att det är tillåtet att lägga till mark för hobbyverksamhet eller viss näringsverksamhet på bostadsfastighet. Kombinationsfastigheter för bostadsändamål får ha en större areal än renodlade bostadsfastigheter eftersom de kombinerade ändamålen även ska inrymmas.

Vidare förklaras att det dock inte är tillåtet att lägga till produktiv skogsmark till en bostadsfastighet, såtillvida det inte handlar om mindre arealer som saknar betydelse för skogsbruket. Mark- och miljööverdomstolen gör bedömningen att den stora arealen skogsmark, 13 ha, som ska höra till styckningslotten dels överstiger fastighetens hushållsbehov av ved för privat bruk samt att det inte kan fastställas att skogsmarken saknar betydelse för det aktiva skogsbruket. Dessutom med avseende på styckningslottens storlek om 21,3 ha kan den inte anses vara lämplig som bostadsfastighet. Istället ska lämplighetsprövningen göras utifrån att det gäller en skogsbruksfastighet eftersom majoriteten av fastigheten består av skogsmark.

3.3 Kombinationsfastigheter i förhållande till syftet "skyddszon"

Mark- och miljööverdomstolens dom 2012-03-05 i mål nr F 8328-11

Sakägare har önskat fastighetsreglering genom överföring av 7400 m² skogsmark inom strandskyddsområde till en bostadsfastighet om 1860 m². Syftet med regleringen var huvudsakligen att tillskapa en skyddszon kring bostadsfastigheten och säkerställa att skogsavverkning inte skulle ske. Fastighetsägarna avser inte att på något sätt ändra markanvändningen utan vill endast säkerställa en god boendemiljö.

I och med de lagändringar som skedde 1991 gällande 3 kap. 1 § FBL och 1993 gällande 3 kap. 5-7 §§ FBL har lätnader tillkommit angående att tillgodose enskilda intressen om vidsträckta tomtplatser. Så länge det inte utgör något hinder för allemansrättsliga intressen eller skyddet för jord- och skogsbruksmark bör inte fastighetsbildning avslås på sådan grund. När det gäller skogsmark är det möjligt att överföra sådan mark såtillvida den inte är av betydelse för det aktiva skogsbruket samt att marken medför en positiv inverkan på arronderingen av tomtmarken samt att övriga villkor för fastighetsbildning är uppfyllda. Dock är det med beaktande av 30 § skogsvårdslagen inte tillåtet att överföra skogsmark enbart i syfte att skapa en skyddszon mot exempelvis skogsavverkning. På motsvarande sätt är det inte tillåtet att överföra jordbruksmark för att förhindra exempelvis skogsplantering. Istället bör skogs- eller jordbruksmark som överförs, både om fastigheten ska användas som permanentbostad eller fritidsboende, komma till varaktig användning och användningen ska vara förenlig med fastighetens övriga ändamål (se NJA 1990 s. 640). Således anser inte mark- och miljööverdomstolen att åtgärden med syftet att tillskapa en "skyddszon" uppfyller villkoren i 3 kap. 1 § FBL.

3.4 Kombinationsfastigheter i strandskyddat område

Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-05-27 i mål nr F 14317-20

Lantmäteriet har via förrättning godkänt överföring av fastighetsdelar från fastighet A till fastighet B. Huvudändamålet på fastighet B är bostad, men mark för djurhållning och odling finns sedan innan på fastigheten. Länsstyrelsen hävdade genom sitt överklagande att kultur- och naturintressen ska främjas och att dessa ska väga tyngre än den enskildes intressen i att åstadkomma fastighetsregleringen, i synnerhet när det berör ett område som omfattas av strandskyddsbestämmelser.

I enlighet med den proposition som ligger till grund för bildandet av fastighetsbildningslagen ska inte mer mark än vad som anses ha de karaktäristiska drag som en bostadstomt innehar läggas till en bostadsfastighet. Fastighetsbildningen ska även enligt 3 kap. 1 § FBL följa varaktighetskravet så att fastigheten är varaktigt lämpad för ändamålet avseende storlek, belägenhet och andra förutsättningar. Ytterligare får en fastighetsreglering inte strida mot naturvårdsregleringar såsom strandskydd i linje med 3 kap. 2 § FBL.

När det rör specifikt bildandet av kombinationsfastigheter inom strandskyddat område, innebar lagändringen i FBL som skedde 1991 inte en större skillnad i tillämpningen. Därmed ansågs det att praxis som föregick lagändringen fortsatt skulle tillämpas. Allemansrätten ska skyddas och endast i ett fåtal fall kan denna förbises om kultur- och naturmiljön värnas i det specifika fallet. I domen framkommer att när en fastighet bildas endast med syftet bostad kan risken att det strandnära området privatiseras vara högre än när en kombinationsfastighet bildas i strandskyddat område. Essentiellt är dock att undersöka var på fastigheten bostaden eller ett annat nyttjande ska upprättas, d.v.s. om detta sker inom det strandskyddade

området eller om det område som omfattas av naturvårdsföreskrifter lämnas orört. Huruvida det strandskyddade området privatiseras eller inte är därmed essentiellt att undersöka.

Den tomtedel som ska överföras från A till B består av både mark och vatten inom ett område som till viss del innehar strandskydd, men som fortsatt finns tillgängligt för allmänheten. Trots att fastighetsregleringen inte anser främja natur- och kulturvärden, anses den inte medföra ökad privatisering av det strandskyddade området vilket föranleder att bildandet av en kombinationsfastighet kan accepteras. Problematiken i fallet är att ägaren av fastigheten B inte tydliggjort var på fastigheten odling kommer ske. Frågan är därför om detta kommer ske inom eller utanför det strandskyddade området. Dock ska enligt förrättningen marköverföring ske specifikt i syfte att fastighetsägaren för B ska kunna utöka sin odlingsverksamhet. Oavsett var på fastigheten denna verksamhet ska ske anser MÖD att regleringen inte ska genomföras eftersom den mark som ligger inom strandskyddat område inte lämpar sig för odling och att åtgärden vidare strider mot strandskyddsbestämmelserna i MB.

Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-11-02 i mål nr F 12095-21

Sakägare har ansökt om avstyckning från en skogsfastighet i syfte att tillskapa en kombinationsfastighet för huvudsakligen bostadsändamål med vedfång och möjlighet till mindre djurhållning. Styckningslotten skulle bli 6 ha och bestå av bostad kombinerat med skogsmark och jordbruksmark. En betydande del av ursprungsfastigheten ligger inom strandskyddat område, dels den befintliga bostaden samt delar av den tilltänkta styckningslotten. Området är utlagt som ett LIS-område (område som är lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge) enligt gällande översiktsplan.

3 kap. 2 § FBL handlar om att fastighetsbildning ska ske i enlighet med gällande plan. Undantag får göras såtillvida inte syftet med planen motverkas. Därtill ska inte fastighetsbildning ske på så sätt som motverkar eventuella naturvårdsföreskrifter, vilket främst gäller de skyddsregler som finns i 7 kap. MB (bland annat strandskydd).

Lantmäteriet godkände inte frågan med motiveringen att åtgärden inte skulle främja intresset för natur- eller kulturmiljö. Åtgärden bedöms leda till ökad privatisering i och med att fastigheten skulle övergå från en skogsfastighet till bostadsfastighet. Således bedömdes åtgärden motverka strandskyddets syften och därav strida mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Mark- och miljööverdomstolen menar att om risken för privatisering av strandskyddat område inte är av betydelse, kan det vara möjligt att tillföra mark till bostadsfastigheter för kombinerat ändamål även i situationer där intresset för natur- och kulturmiljöer inte främjas. Isåfall behöver fastighetens storlek, utformning och eventuell verksamhet som planeras utredas och bedömas så att åtgärden inte motverkar strandskyddets syfte.

Mark- och miljööverdomstolen anförde att både stamfastigheten och styckningslotten skulle i och med åtgärden få en storlek och utformning som är att betrakta som varaktigt lämpade för sitt ändamål. För stamfastigheten var ändamålet skogsbruk och för styckningslotten som tidigare nämnt kombinerad bostadsfastighet med vedfång och möjlighet till mindre djurhållning. Däremot är frågan om strandskyddets intressen motverkas i och med avstyckningen. Sakägare har uppgett att det strandskyddade området på styckningslotten avses användas för bland annat vedtag, men ytterligare uppgifter om vad

marken i övrigt ska användas till finns inte att tillgå. Om det är otydligt vad strandskyddad mark som tillförs en fastighet ska användas till bör inte sådan fastighetsbildningsåtgärd tillåtas.

Med motiveringen att det ska föreligga en återhållsamhet gällande att tillföra strandskyddad mark till bostadsfastigheter och att det i detta fall på sikt kan leda till en oönskad privatisering, vilket motverkar strandskyddets syften, avslås överklagandet. Åtgärden strider alltså mot 3 kap. 2 § FBL. Därtill är den enskildes intresse av att få till stånd avstyckningen inte oproportionerlig att neka.

4. Undersökning

Som tidigare nämnt i avsnitt 2 “Metod och material” har Lantmäteriet tillhandahållit kontaktinformation till de totalt 17 medverkande i undersökningen. I samarbete med myndigheten har även de fiktiva förrättningsfallen och dess illustrationer skapats och tillhörande frågor formulerats. De fiktiva fallen avser att efterlikna verkliga ansökningar till fastighetsbildningsåtgärder och ämnar att pröva respondenterna på olika ansökningar till fastighetsbildningsåtgärder rörande kombinationsfastigheter för bostadsändamål.

Vidare i detta avsnitt redogörs det för sammanfattningar av de fiktiva förrättningsfallen som använts i enkätundersökningen. För att ta del av den fullständiga enkätundersökning som använts - se bilaga 1. Därtill utreds vad som är lämpligt att pröva och resonera om i vardera fall i förhållande till gällande rätt. Utifrån vad som bedömts vara lämpligt att pröva och resonera om har ett antal variabler ställts upp tillsammans med skattningsalternativ, vilka får vidare betydelse i avsnitt 5 “Resultat” och avsnitt 6 “Analys”.

4.1 Fiktivt förrättningsfall 1.



Illustration 1. Den tilltänkta styckningslotten Fagru 12:13.

Sökanden har ansökt om avstyckning av skifte 1 från fastigheten Klimpbergnäs Fagru 12:13 (se illustration 1.) i syfte att bilda en ny fastighet för privat bostadsbruk på landsbygden. Sökanden äger fastigheten och är bosatt där. Fagru 12:13 består ursprungligen av fem skiften, varav skifte 1 uppgår till 7 hektar. Resterande fyra skiften utgör tillsammans en lämplig skogsbruksfastighet. Fastigheten berörs inte av markreglerande bestämmelser och ligger utanför detaljplanlagt område.

4.1.1 I förhållande till gällande rätt

I detta fiktiva förrättningsfall önskas nybildning i form av avstyckning. Ändamålet uppges vara för bostad i förrättningsprotokollet. Fastigheten kommer efter nybildningen utgöras av 7 hektar och till stor del bestå

av skogsmark. Lämplighetsprövningen ska utgå ifrån vad som uppgivits i ansökan⁷⁰, alltså ska prövningen i denna situation utgå utifrån privat bostadsbruk och inte utifrån bostadsfastighet med kombinerat ändamål. På renodlade bostadsfastigheter ska endast mark som räknas till bostadstomt höra till fastigheten.⁷¹ Den stora arealen fastigheten avser att omfatta, som dessutom utgörs av mestadels skogsmark, är inte att betrakta som bostadstomt. Således borde utifrån ovan angivna förutsättningar åtgärden inte godtas.

Förvisso enligt 25 § FL kan sökanden kontaktas och ges möjlighet att komplettera sin ansökan och uppge vad skogsmarken är tänkt att användas till. På så sätt kan ett annat ändamål bli aktuellt för lämplighetsprövning och åtgärden eventuellt godtas. Sökanden kan vid kontakt också välja att justera sitt yrkande och önska en annan fastighetsteknisk utformning, exempelvis att fastigheten ska vara mindre och bestå av endast tomtmark tillhörande bostaden. Utifrån sådana förutsättningar skulle åtgärden mer sannolikt kunna godtas.

Utifrån ovan nämnda omständigheter har följande variabler och skattningsalternativ upprättats:

- Prövas bostadsändamål? Skattas “Ja” eller “Nej”.
- Prövas omfång? Skattas “Ja”, “Nej” eller “Till viss del”.
- Ska åtgärden genomföras? Skattas “Ja”, “Nej” eller “Osäkert”.

4.2 Fiktivt förrättningsfall 2.



Illustration 2. Fastigheterna Kantberga 1:7 och Kantberga 13:4.

⁷⁰ Lantmäteriets handbok FBL, s. 75 och 77-80

⁷¹ Prop. 1969:128 s. 164

Sökanden har ansökt om att överföra en del av fastigheten Kantberga 1:7 om 8 hektar (rödmarkerat område i illustration 2.) till fastigheten Kantberga 13:4 om 5 000 m² (grönmarkerat område i illustration 2.) genom fastighetsreglering. Syftet är att inneha hästar och bo på den nya fastigheten på landsbygden. På området finns inga markreglerande bestämmelser och fastigheterna ligger utom detaljplan. Kantberga 1:7 är innan förrättningen en lämplig skogsbruksfastighet.

4.2.1 I förhållande till gällande rätt

I det fiktiva ärendet önskas överföring i syfte att bilda en bostadsfastighet med det kombinerade ändamålet hästhållning. Vid prövning av ändamålet hästhållning ska omfånget på fastigheten ses över för att avgöra om den är lämplig för det givna ändamålet.⁷² Med andra ord ska därmed kravet på fastighetsteknisk god kvalitet i 3 kap. 1 § FBL undersökas, samt de i paragrafen förekommande kraven på aktualitet och varaktighet eftersom det bör undersökas om hästhållning sannolikt kommer att ske på fastigheten inom överskådlig tid och vidare om fastigheten kommer vara varaktigt lämpad för detta ändamål. För att avgöra det förekommande bör det utredas hur möjligheterna till hästhållning på fastigheten ser ut. Däribland genom att undersöka om fastighetens areal är tillräckligt stor för bete, men särskilt om det finns stall eller möjlighet att uppföra stallbyggnad, vilket kan föranleda att sökanden behöver ansöka om bygglov.⁷³ Detta innebär att en mer vidsträckt utredning i linje med 4 kap. 25 § FBL kan krävas för att avgöra om den sökta åtgärden kan godkännas.

Arronderingen som uppkommer vid överföringen av skogsmark ska inte vara sämre än innan regleringen skedde.⁷⁴ I bakgrundsfaktan till fallet framkommer att Kantberga 1:7 är en lämplig skogsbruksfastighet innan överföringen sker. Därmed är fastigheten inte att se som en jordbruksfastighet och skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL blir med anledning av detta inte aktuellt eftersom - trots att det enligt bilden tycks finnas både jordbruk- och skogsbruksmark på fastigheten - det är det dominerande ändamålet som avgör vilken av de två skyddsreglerna som ska prövas.⁷⁵ En prövning ska därmed ske utifrån skyddsregeln i 3 kap. 7 § FBL för att avgöra om skadlig delning sker till följd av att en överföring sker av skogsmarken.

Vidare ska i vanlig ordning hänsyn tas till lokala och regionala aspekter, vilket påverkar möjligheten till marköverföringen. Därtill är det relevant om skogsmarken är produktiv eller på annat sätt av betydelse för det aktiva skogsbruket. Om den inte är av sådan karaktär föreligger en mindre restriktivitet för marköverföring. Om skogsmarken däremot är av betydelse, kan det fortfarande vara möjligt med överföring om åtgärden är att betrakta som nödvändig för att tillgodose ändamålen bostad och hästhållning.⁷⁶

Eftersom det på fastigheten sedan innan finns bostadshus samt tillgång till vägar krävs ingen närmare utredning för att avgöra om fastigheten är lämplig som bostadsfastighet. Det är dock på sin plats att göra en översiktlig bedömning om fastigheten vidare lämpar sig för bostadsändamål och att tillgång till vägar, en godtagbar va-lösning samt övriga förutsättningar är godtagbara. Däremot krävs att det under förrättningen fastställs huruvida de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL anses uppfyllas när

⁷² NJA 2022 s. 133

⁷³ Mark- och miljööverdomstolens dom 2025-03-10 i mål nr F 11878-24

⁷⁴ Prop. 1989/90:151, s. 22-23

⁷⁵ Mark- och miljööverdomstolens dom 2025-03-10 i mål nr F 11878-24

⁷⁶ Lantmäteriets handbok FBL, s. 85 och NJA 2017 s. 708

det rör ändamålet hästhållning. Att endast konstatera att åtgärden kan genomföras strider mot gällande rätt och är i detta fall därmed inte att se som korrekt. Den sökta åtgärden kan i dagsläget inte genomföras eftersom en mer djupgående undersökning krävs. Precis som i det första förrättningsfallet så kan enligt 25 § FL sökanden kontaktas och justera sitt yrkande, vilket skulle kunna påverka förutsättningarna för lämplighetsprövningen och bedömningen av önskad åtgärd.

Utifrån ovan nämnda omständigheter har följande variabler och skattningsalternativ upprättats:

- Prövas bostadsändamål och mindre hästhållning? Skattas som “Ja” eller “Nej”.
- Prövas ekonomisk försämring och skadlig delning? Skattas “Ja”, “Nej”, eller “Till viss del”.
- Prövas omfång? Skattas “Ja”, “Nej”, eller “Till viss del”.
- Prövas om skogsmarken är produktiv? Skattas “Ja”, “Nej”, eller “Till viss del”.
- Prövas varaktighet? Skattas “Ja”, “Nej”, eller “Till viss del”.
- Prövas aktualitet? Skattas “Ja”, “Nej”, eller “Till viss del”.
- Ska åtgärden genomföras? Skattas “Ja”, “Nej” eller “Osäkert”.

4.3 Fiktivt förrättningsfall 3.



Illustration 3. Fastigheterna Tingeryda 1:80 och Tingeryda 5:7.

Ansökan rör en överföring av en del av Tingeryda 1:80 om 8 hektar (rödmarkerat område i illustration 3.) till fastigheten Tingeryda 5:7 om 4 500 m² (grönmarkerat område i illustration 3.) i syfte att inneha privatbostad och nyttja skogsmarken åt vedtag. Tingeryda 5:7 ligger utanför detaljplanlagt område och precis 100 meter från strandskyddat område. Fastigheten Tingeryda 1:80 är i nuläget lämplig som skogsbruksfastighet.

4.3.1 I förhållande till gällande rätt

I detta fiktiva förrättningsfall önskas ombildning i form av fastighetsreglering i syfte att tillskapa en kombinationsfastighet med bostad och vedtag. Först och främst behöver frågan om strandskyddet i närområdet beaktas. Fastigheten Tingeryda 5:7 ligger innan regleringen precis 100 meter från strandskyddat område (se insjön i nordöstra hörnet i illustration 3.). Genom åtgärden skulle mark som i själva verket ligger inom strandskyddat område enligt 7 kap. 13-14 §§ MB, det vill säga inom 100 meter från en insjö, överföras (se rödmarkerat område i illustration 3.). Således är detta en fastighetsbildningsåtgärd som ska ta hänsyn till naturvårdsföreskrifter enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL, och i detta fall närmare bestämt strandskyddsreglerna i 7 kap. MB.⁷⁷

Det ska föreligga en restriktivitet i att överföra strandskyddad mark till kombinationsfastigheter för bostadsändamål på grund av risken för privatisering och förhindrande av allmänhetens rörelsefrihet i sådana områden.⁷⁸ Åtgärder inom strandskyddsområden kan dock godtas om de medför att natur- och kulturmiljön gynnas. De kan också godtas om det kan fastställas att åtgärden inte på något sätt motverkar strandskyddets syften, exempelvis genom att marken inte avses att bebyggas eller på annat sätt privatiseras.⁷⁹ I det fiktiva ärendet är det inte tänkbart att åtgärden medför positiva effekter för natur- eller kulturmiljön. Däremot är det möjligt att åtgärden inte motverkar strandskyddets syften, men det är inte klarlagt då information om vad den strandskyddade marken ska nyttjas till inte framgår av ansökan.

Bortsett från strandskyddet blir vidare lämpligt omfång, vilket berör lämplighetsvillkoret fastighetstekniskt god kvalitet i 3 kap. 1 § FBL, en central aspekt att undersöka i förhållande till ändamålet vedtag. Även kraven på aktualitet och varaktighet i bestämmelsen är väsentliga och det behöver undersökas om ändamålet kommer förverkligas inom överskådlig tid samt om fastigheten kommer bli varaktigt lämplig. För att pröva villkoren krävs en ingående utredning i enlighet med 4 kap. 25 § FBL.

Som huvudregel får skogsmark vars produktionsförmåga motsvarar husbehovet för uppvärmning överföras till en bostadsfastighet för ändamålet vedtag. Skogsmark som överstiger hushållsbehovet får överföras endast med viss marginal. Grundtanken är att det inte är tillåtet att överföra skogsmark till bostadsfastigheter i syfte att bedriva skogsbruk, utan istället ska skogsmarken kunna hänföras till privat bruk. Här blir det på ett naturligt sätt centralt att utreda vad som är det faktiska hushållsbehovet. En väsentlig aspekt är om vedtag är den enda uppvärmningskällan eller om vedtaget fungerar som ett komplement till andra källor.⁸⁰ Det är också av vikt utifall det kan fastställas om fastigheten inom en överskådlig framtid kommer nyttjas som fritids- eller permanentbostad.⁸¹ Som regel ska dock sökandes påstående om vad som är behovet ligga till grund för vad som är att betrakta som fastighetens hushållsbehov, såvida inga omständigheter talar emot. En sådan omständighet kan vara om det inte finns någon uppvärmningskälla för ved, vilket alltså talar emot att behovet finns och ger upphov till vidare utredning gällande om det uppgivna husbehovet är rimligt.⁸²

⁷⁷ Se Andersson, Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap. 2 §, Karnov 2025-04-01 (JUNO)

⁷⁸ Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-11-02 i mål nr F 12095-21

⁷⁹ Prop. 1989/90:151 s. 23 och Bet. 1990/91: BoU3

⁸⁰ Lantmäteriets handbok FBL, s. 85 och NJA 2017 s. 708

⁸¹ Lantmäteriets handbok FBL, s. 86

⁸² Högsta domstolens dom 2017-10-06 i mål nr T 5255-15

På samma sätt som i det andra fiktiva förrättningsfallet utgör fastigheten Tingeryda 1:80 en lämplig skogsbruksfastighet innan marköverföringen. Således är det inte tillåtet att överföringen medför skadlig delning av skogsbruksfastighet enligt 3 kap. 7 § FBL eller försämrad arrondering. Dessa aspekter kan ifrågasättas i detta fall eftersom utifrån illustrationen får berörda fastigheter tvivelaktiga utformningar i och med åtgärden. Även i detta fall är inte en prövning utifrån skyddsregeln för jordbruksmark enligt 3 kap. 6 § FBL aktuell.⁸³ Därtill ska hänsyn tas till lokala och regionala aspekter, samt om skogsmarken är produktiv eller inte.⁸⁴

Ytterligare som i det andra fiktiva förrättningsfallet krävs ingen ingående utredning gällande bostadsändamålet eftersom fastigheten sedan tidigare nyttjas som bostad. Istället är det strandskyddet och ändamålet vedtag som är av intresse för vidare lämplighetsprövning. Utifrån vad som ovan anförts krävs vidare utredning för att kunna fastställa om åtgärden kan godtas eller inte. Det är alltså att betrakta som felaktigt att godta ansökan i sitt nuvarande skick. Precis som i de andra fiktiva förrättningsfallen så finns dock enligt 25 § FL möjlighet till justering av sökandens yrkande. Detta kan i sin tur påverka lämplighetsprövningen och den slutliga bedömningen av önskad åtgärd.

Utifrån ovan nämnda omständigheter har följande variabler och skattningsalternativ upprättats:

- Prövas bostadsändamål och vedtag? Skattas “Ja” eller “Nej”.
- Prövas naturvårdsföreskrifter? Skattas “Ja”, “Nej” eller “Till viss del”.
- Prövas ekonomisk försämring och skadlig delning? Skattas “Ja”, “Nej”, eller “Till viss del”.
- Prövas omfång? Skattas “Ja”, “Nej”, eller “Till viss del”.
- Prövas om skogsmarken är produktiv? Skattas “Ja”, “Nej”, eller “Till viss del”.
- Prövas varaktighet? Skattas “Ja”, “Nej”, eller “Till viss del”.
- Prövas aktualitet? Skattas “Ja”, “Nej”, eller “Till viss del”.
- Ska åtgärden genomföras? Skattas “Ja”, “Nej” eller “Osäkert”.

⁸³ Mark- och miljööverdomstolens dom 2025-03-10 i mål nr F 11878-24

⁸⁴ Lantmäteriets handbok FBL, s. 85 och NJA 2017 s. 708

5. Resultat

I följande tabeller redogörs resultatet av enkätundersökningen och skattningen av respondenternas svar i procent avrundade till närmaste heltal. Delar av resultatet bör tolkas med försiktighet, vilket vidare förklaras i avsnitt 7 "Felkällor". Resultatdelen syftar huvudsakligen till att få en överblick över det empiriska materialet och respondentsvaren. Delar av resultatet som har bedömts vara av störst intresse har blivit föremål för diskussion i analysen.

Fiktivt förrättningsfall 1.

Figur 1. Tabell över procentuella skattningar av respondentsvar i fiktivt förrättningsfall 1.

	Ja	Nej	
<i>Prövas bostadsändamål?</i>	29%	71%	
	Ja	Nej	Till viss del
<i>Prövas omfång?</i>	23%	71%	6%
	Ja	Nej	Osäkert
<i>Ska åtgärden genomföras?</i>	0%	18%	82%

Fiktivt förrättningsfall 2.

Figur 2. Tabell över procentuella skattningar av respondentsvar i fiktivt förrättningsfall 2.

	Ja	Nej	
<i>Prövas bostadsändamål och mindre hästhållning?</i>	59%	41%	
	Ja	Nej	Till viss del
<i>Prövas ekonomisk försämring och skadlig delning?</i>	12%	70%	18%
<i>Prövas omfång?</i>	41%	12%	47%
<i>Prövas om skogsmarken är produktiv?</i>	24%	52%	24%
<i>Prövas varaktighet?</i>	35%	24%	41%
<i>Prövas aktualitet?</i>	59%	23%	18%

	Ja	Nej	Osäkert
<i>Ska åtgärden genomföras?</i>	41%	12%	47%

Fiktivt förrättningsfall 3.

Figur 3. Tabell över procentuella skattningar av respondentsvar i fiktivt förrättningsfall 3.

	Ja	Nej	
<i>Prövas bostadsändamål och vedtag?</i>	71%	29%	
	Ja	Nej	Till viss del
<i>Prövas naturvårdsföreskrifter?</i>	47%	35%	18%
<i>Prövas ekonomisk försämring och skadlig delning?</i>	41%	53%	6%
<i>Prövas omfång?</i>	35%	30%	35%
<i>Prövas om skogsmarken är produktiv?</i>	47%	35%	18%
<i>Prövas varaktighet?</i>	29%	42%	29%
<i>Prövas aktualitet?</i>	24%	35%	41%
	Ja	Nej	Osäkert
<i>Ska åtgärden genomföras?</i>	6%	23%	71%

6. Analys

6.1 Fiktivt förrättningsfall 1.

En betydande majoritet av respondenterna, så mycket som ungefär 70 procent (se figur 1.), har i sin lämplighetsprövning inte uteslutande utgått utifrån det uppgivna ändamålet bostad. I en andel av dessa fall har respondenterna adderat ytterligare ändamål i sin lämplighetsprövning utan ett resonemang om att detta föranletts av kontakt med sökanden. Detta strider mot gällande rätt som istället innebär att det uppgivna ändamålet i ansökan, alternativt vad som anförs vid kontakt med sökanden enligt 25 § FL, är vad lämplighetsprövningen ska utgå ifrån.⁸⁵ I dessa fall har därmed resterande lämplighetsprövning bedömts vara felaktig. Eventuell prövning av omfång har utgått från fel ändamål och bedömning av åtgärdens genomförbarhet likaså. Således har dessa svar skattats till att antingen inte alls eller till viss del pröva omfång, och slutbedömningen har skattats som osäker oavsett slutsats.

Det mest förekommande adderade ändamålet har varit vedtag. Detta antas ha sin grund i att illustrationen över fastigheten består till stor del av skogsmark och att vedtag är ett vanligt förekommande godtagbart syfte med skogsmark tillhörande en bostadsfastighet.⁸⁶ Inget i varken ansökan eller bakgrundsfaktan talar dock på att sökanden önskar sådant ändamål, vilket gör detta mönster hos respondenterna anmärkningsvärt. I följande exempel prövar respondent 5 fastigheten som en bostadsfastighet med vedtag utan vidare motivering:

“Det enda rimliga kombinationsändamålet bör vara för vedtag. Jag tycker inte att man ska tänka kring någon hypotetisk framtida möjlighet att avverka skogen och använda den övriga marken till exempelvis hagar eller betesmark för någon mindre djurhållning. Jag hade utgått ifrån vad det är för mark idag.”

Den resterande andelen av de som inte enbart genomfört prövningen utifrån ändamålet bostad har istället resonerat om att sökanden kontaktas och att ytterligare ändamål blir aktuella i och med det, vilket alltså är i linje med gällande rätt. Detta trots att det fiktiva förrättningsfallet inte ämnat att undersöka ytterligare ändamål, men det innebär inte att resonemanget i sig är felaktigt. Istället blir resterande lämplighetsprövning och slutbedömning irrelevant, och eventuell prövning av omfång skattas till att antingen inte alls eller delvis uppfyllas samt slutbedömningen till osäker. I nedanstående exempel har respondent 7 fört ett resonemang kring att sökanden kontaktas och att ändamålet vedtag kan läggas till:

“Utifrån det jag har fått in skulle jag eventuellt kunna bedöma detta som en lämplig kombinationsfastighet för bostad med vedbrand/vedtag för hushållsbehov. Jag skulle därför börja med att fråga sakägarna om det är det som är syftet och om de vill yrka på det ändamålet alternativt om de har något annat ändamål. Jag gör min bedömning vidare utifrån att de ska använda den för ved.”

Av vad som nu anförts kan konstateras, både utifrån att ingen respondent anför att fastigheten utifrån ändamålet bostad blir lämplig men även utifrån deras strävan efter att lägga till ändamål, att det föreligger en genomgående förståelse för att fastigheten inte blir lämplig för enbart bostadsbruk. Det kan även konstateras att det föreligger en strävan hos respondenterna att tillmötesgå sökandens fastighetstekniska önskemål. Detta antingen genom att addera tänkbara ändamål utan grund eller genom att på ett godtagbart

⁸⁵ Lantmäteriets handbok FBL, s. 77

⁸⁶ Lantmäteriets handbok FBL s. 85

sätt kontakta sökanden för att justera ansökan. En respondent som dock utmärker sig och istället strävar efter att uppnå ändamålet med ansökan på ett tillfredsställande sätt, det vill säga för bostad, är respondent 2. Bland annat har respondenten anfört följande: *“Eftersom sökande bor på fastigheten talar mycket för att det ändå går att bilda en lämplig bostadsfastighet, om ansökan jämkas, t.ex. till att omfatta befintlig gårdsbild.”*

Sammantaget är dock bedömningen att det överlag föreligger ett överdrivet fokus på att det fastighetstekniska resultatet genom olika medel ska uppnås. Respondenternas tillvägagångssätt att åstadkomma detta strider dessutom i många fall mot gällande rätt. Ytterligare påvisar detta, då respondenterna adderar ändamål, att utredningsskyldigheten i 4 kap. 25 § FBL inte kan anses uppfyllas. Att utreda möjligheten för andra ej angivna ändamål är naturligtvis en viss form av utredning, men det är som ovan nämnt inte korrekt och är därmed inte heller i linje med 4 kap. 25 § FBL.

Ytterligare kan det fastställas att respondenterna i största möjliga utsträckning eftersträvar att sökanden ska få till stånd önskad åtgärd, vilket kan relateras till rådande syn på egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF. Det framstår som att respondenterna genomgående har i åtanke att fastighetsägaren ska i största möjliga mån kunna råda över sin fastighet på det sätt han önskar. Det förefaller finnas en stor respekt för äganderätten och att den har en stark position i förhållande till eventuella motstående allmänna intressen. Detta är i enlighet med rådande utveckling inom egendomsskyddet som innebär att den enskildes intressen till fastighetsbildningsåtgärder noga ska övervägas i förhållande till motstående allmänna intressen.⁸⁷

6.2 Fiktivt förrättningsfall 2.

Ungefär 40 procent (se figur 2.) av respondenterna väljer att inte bara pröva det ändamål som sökanden uppgett, det vill säga bostadsändamål och mindre hästhållning, utan lägger till ytterligare ändamål. Detta liknar hur majoriteten gjort även i det första fiktiva förrättningsfallet. De cirka 60 procent (se figur 2.) som endast prövar det ändamål som sökanden uppgett önskar uppnå syftet med ansökan och försöker inte anpassa ansökan för att förrättningen på så sätt ska gå att genomföra. Tydligt blir dock att de som valt att inte fokusera endast på det ändamål som sökanden uppgett strävar mot att uppnå det fastighetstekniska resultatet snarare än sökandens ändamål, precis som i första fallet. Flertalet av dessa anser att de ska addera ändamålet vedbrand för att åtgärden sedan ska godkännas, somliga genom att lägga till detta själva och andra genom att uppge att de ska kontakta sökanden och be denne förtydliga sitt yrkande och på så sätt eventuellt lägga till vedtag. Till exempel uppger respondent 3 att så mycket som två ändamål ska adderas: *“Vi kör på det kombinerade ändamålet mindre odling eller djurhållning samt vedbrand så slipper vi tjafsa om boniteten.”* Även respondent 6 anser att ytterligare ändamål ska läggas till: *“Fastigheten blir en lämplig bostad i kombination med djurhållning i mindre omfattning och vedtag för husbehov.”*, och respondent 5 likaså: *“Fastigheten blir en lämplig bostadsfastighet med kombinerat ändamål mindre djurhållning (eventuellt även vedtag)”*.

Ett fåtal av de cirka 40 procent (se figur 2.) som prövar fler ändamål anser istället att odling kan läggas till kombinationsfastighetens ändamål. Det är därmed tydligt att flertalet lantmätare inte följer bestämmelsen om att det endast är ändamålet som förstås av ansökan som ska prövas.⁸⁸ Att uppge att kontakt med

⁸⁷ Norell, L. (2021, s. 108-110)

⁸⁸ Lantmäteriets handbok FBL, s. 77

sökanden kan ske för att denne ska förtydliga sitt yttrande och eventuellt lägga till ytterligare ett ändamål är i linje med 25 § FL och strider därmed inte mot gällande rätt, men det är ändå tydligt att flertalet spårar iväg från den bedömning som initialt bör göras i fallet - att åtgärden inte kan genomföras i sitt nuvarande skick. Att åtgärden eventuellt kan genomföras om ytterligare ett ändamål läggs till, är därmed inte väsentligt. Att de överhuvudtaget nämner just vedbrand eller odling som förslag på andra, enligt dem, lämpliga ändamål, beror troligtvis på att det enligt illustrationen (se illustration 2.) finns både skogs- och jordbruksmark på fastigheten. Inget annat i ansökan antyder att sökanden önskar sådana ändamål.

Huruvida åtgärden kommer innebära ekonomisk försämring eller skadlig delning enligt 3 kap. 7 § FBL är det endast två respondenter som prövar i full utsträckning. Somliga väljer istället att utgå från att fastigheten är en jordbruksfastighet och prövar därmed 3 kap. 6 § FBL vilket vore relevant om fastigheten var att se som en jordbruksfastighet. I enlighet med Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-03-17 i mål nummer F 7081-20 ska fastigheten prövas antingen som en jordbruks- eller skogsbruksfastighet beroende på vilket av de två ändamålen som är dominerande på fastigheten. För att klargöra detta måste därmed en undersökning av storleken på jordbruket och skogsbruket göras. Det framgår endast kortfattat i bakgrundsbeskrivningen att Kantberga 1:7 är en lämplig skogsbruksfastighet innan förrättningen, men om respondenterna endast tittar på illustrationen över fastigheterna är det svårt att avgöra om fastigheten består mest av jordbruk eller skogsbruk, och det är troligtvis därför ett fåtal valt att pröva skyddsregeln för jordbruksfastigheter.

Fastighetens omfång är väsentligt för att undersöka om mindre hästhållning kan genomföras i praktiken, vilket majoriteten (se figur 2.) till viss del eller i full utsträckning för ett resonemang kring. Respondent 2 är en av ungefär hälften av deltagarna som anses uppfylla omfångsprövningen helt och hållet. Respondenten resonerar kring omfånget på markområdet och om det kan anses tillräckligt stort beroende på hur många hästar sökanden ska ha. Det förs även ett resonemang kring utformningen, markförhållanden och fördelningen mellan skogsmark och jordbruksmark. Respondenten uppger även att samråd kan krävas med kommun eller länsstyrelse.

Respondent 14 valde att inte överhuvudtaget nämna omfånget, utan resonerade i huvudsak kring om fastigheten är att se som en jordbruks- eller skogsbruksfastighet. Respondenten skriver kortfattat om att det av illustrationen och ansökan att döma inte starkt tyder på att hästhållning faktiskt kommer att ske, vilket berör varaktighets- och aktualitetskravet. Respondenten är inte ensam om att föra ett resonemang kring att det saknas viss information för att avgöra om åtgärden är i linje med varaktighetskravet och aktualitetskravet, men brister istället när det kommer till fastighetsteknisk god kvalitet eftersom omfånget inte nämns.

“Generellt skulle jag säga nej till den här ansökan, troligtvis skadlig delning av jordbruksmark då jordbruksmarken delas rakt av så (dålig arrondering). Finns det något som tyder på att sökande ska ha hästar? Tveksamt enligt ortofoto och inga nya byggnader ska uppföras enligt ansökan, dock krävs inte bygglov för ekonomibyggnader för jord- och skogsbruksfastigheter men är detta en jord- eller skogsbruksfastighet?”

Även respondent 16 belyser att det enligt illustrationen inte tycks finnas stall på fastigheten och menar därför att positivt förhandsbesked eller bygglov är nödvändigt för dem att erhålla innan regleringen kan

godkännas. Respondenten har, till skillnad från bl.a. respondent 14, tolkat bakgrundsinformationen korrekt och resonerat kring att fastigheten är en skogsbruksfastighet. Trots detta nämns inte varken skadlig delning eller ekonomisk försämring enligt 3 kap. 7 § FBL. Respondenten har uppfyllt undersökningen av aktualitetskravet och varaktighetskravet genom att kräva bygglov alternativt positivt förhandsbesked och resonerar kring om det finns tillräckligt med mark för bete. Individen prövar till viss del omfånget och undersöker kortfattat om skogsmarken är produktiv, men kan inte helt och hållet anses uppfylla dessa krav eftersom det saknas ett mer utförligt resonemang. Respondenten tillhör en större skara som endast prövar omfånget till viss del. Majoriteten av respondenterna har inte prövat om skogsmarken är produktiv över huvud taget, även om somliga precis som respondent 14 gjort detta till viss del. Likt den möjliga orsaken bakom avsaknaden av prövningen enligt 3 kap. 7 § FBL, kan även detta bero på att respondenterna inte förstått att fastigheten är att se som en skogsbruksfastighet och därmed inte anser att en prövning gällande skadlig delning eller om skogsmarken är produktiv över huvud taget är aktuell.

När respondenter valt att lägga till ett eller flera ändamål, utöver det uppgivna ändamålet bostad och mindre hästhållning, och utifrån det kryssat i att åtgärden ska genomföras, skattas detta svar ändå som osäkert. Anledningen till detta är att lämplighetsprövningen utgått från fel ändamål och att individerna bedömt att en annan åtgärd än den som sökanden uppgett ska genomföras.

Majoriteten av respondenterna anses pröva varaktighet och aktualitet, antingen helt och hållet eller till viss del. Då varaktighet och aktualitet på flertalet sätt går ihop både med varandra och andra variabler såsom omfång, har en helhetsbedömning gjorts. När respondenter till exempel, som ovan nämnt, undersökt om stall och bete finns på fastigheten, har de prövat varaktigheten och aktualiteten av den sökta åtgärden. Det är, enligt Mark- och miljööverdomstolens dom 2012-03-05 i mål nr F 8328-11, särskilt väsentligt att se över om skogs- eller jordbruksmark som överförs kommer att komma till varaktig användning. I detta fall är det därmed både undersökningen om stall och bete finns på fastigheten som avgör om skogsmarken kommer att nyttjas varaktigt.

Det som anses mest problematiskt rörande fallet är inte prövningen av lämplighetsvillkoren, utan huruvida de prövat ekonomisk försämring och skadlig delning enligt 3 kap. 7 § FBL. Därmed anses majoriteten av respondenterna helt och hållet eller till viss del uppfylla utredningsskyldigheten, eftersom somliga prövar 3 kap. 1 § FBL men inte sedan går vidare i prövningen och undersöker 3 kap. 7 § FBL och skogsmarkens produktivitet. I linje med mark- och miljööverdomstolens dom 2022-03-17 i mål nr F 7081-20, där Länsstyrelsen överklagade överföringen av skogsmark och hävdade att Lantmäteriet borde ha samrått med både planmyndighet och länsstyrelse innan regleringen godkändes, kan det även i detta fall varit aktuellt med ett samråd med länsstyrelsen i syfte att undersöka om skogsmarken är produktiv.

Nästan hälften av respondenterna vet inte om åtgärden kan genomföras, medan endast cirka 5 procent anser att den, utifrån det ändamål sökanden uppgett, kan genomföras (se figur 2.). Det är uppseendeväckande att endast cirka 10 procent (se figur 2.) totalt sett uppgett att åtgärden inte kan genomföras när det är vad de borde kommit fram till baserat på det uppgivna ändamålet och tillhörande lämplighetsprövning. Likt i det första förrättningsfallet tycks förrättarna eftersträva att bistå sökanden med den önskade åtgärden i så stor utsträckning som möjligt, vilket kan sammankopplas till egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF.

6.3 Fiktivt förrättningsfall 3.

Cirka hälften av respondenterna (se figur 3.) har fullt ut prövat ansökan i förhållande till naturvårdsföreskrifter, närmare bestämt strandskydd i detta fall. Cirka 20 procent har uppfyllt variabeln till viss del. I princip alla av de respondenter som beaktat strandskyddet har kommit fram till samma slutsats - att skyddet innebär att åtgärden sannolikt inte kan godtas. Resonemang om att fastighetsbildningen skulle motverka strandskyddets syften och att natur- och kulturmiljön sannolikt inte gynnas återfinns bland svaren, något som är i linje med Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-05-27 i mål nr F 14317-20. Exempelvis respondent 4 anför att åtgärden riskerar att medföra privatisering av strandskyddsområdet:

“Skulle området regleras in i Tingeryda 5:7 så föreligger det en risk att tomtplatsen skulle utvidgas och att mark som ska vara allemansrättsligt tillgängligt antingen blir privatiserad eller upplevs som det.”

Detta är i enlighet med gällande rätt som innebär att det ska föreligga en stor restriktivitet gällande att lägga till strandskyddad mark till bostadsfastigheter, och att detta endast ska tillåtas i särskilda fall där strandskyddets syften inte motverkas alternativt att natur- och kulturmiljön gynnas.⁸⁹ Ytterligare följer det av Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-05-27 i mål nr F 14317-20 att en undersökning måste göras kring vilket ändamål som kommer att ligga inom strandskyddat område och huruvida allmänhetens tillgång till området kommer påverkas negativt av åtgärden. Enligt Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-11-02 i mål nr F 12095-21, där ändamålet med marken som ligger inom strandskyddat område, likt detta fall, är vedtag, har domstolen anförts att åtgärden leder till ökad privatisering och att regleringen därmed inte kan genomföras. I detta fall är det inte klart att åtgärden utgör ett särskilt fall som kan undantas från huvudregeln, således är respondenternas slutsats att strandskyddet förmodligen innebär att åtgärden inte kan verkställas rimlig. Det finns dock ett respondentsvar som utmärker sig eftersom ett resonemang om strandskyddets inverkan inte förs över huvud taget. Respondent 7 har anförts följande: *“Strandskyddet bör inte vara en faktor.”* Vad som har citerats är det enda respondenten nämner gällande strandskyddet, vilket alltså inte är förenligt med gällande rätt eftersom strandskyddet sannolikt har stor påverkan på åtgärdens genomförbarhet.

Vidare har somliga respondenter enbart resonerat om strandskyddet och inte fortsatt lämplighetsprövningen ur andra aspekter. Exempelvis respondent 8 fokuserar enbart på skyddet: *“Mitt antagande om att marken är strandskyddad gör sannolikt fastigheten olämplig. Om det antagandet inte stämmer skulle utfallet kunna bli ett annat.”* Förvisso är sådant resonemang och slutsatsen i enlighet med gällande rätt. Det är dock olyckligt att dessa respondenter inte fortsatt lämplighetsprövningen utifrån det möjliga scenariot att strandskyddet trots allt inte hade förhindrat åtgärden. Således har sådana svar inte kunnat analyseras vidare utifrån resterande variabler och svaren har skattats till att antingen till viss del eller inte alls pröva dessa, och slutbedömningen av åtgärdens genomförbarhet har skattats som osäker.

Cirka 35 procent (se figur 3.) av respondenterna har inte nämnt strandskyddet överhuvudtaget och svaren har således skattats till att inte pröva naturvårdsföreskrifter. Anledningen till att dessa respondenter inte berör skyddet antas främst vara på grund av att de missat att strandskydd råder på marken som ska överföras. Detta till följd av att det i illustrationen är något otydligt att det finns en insjö i närområdet samt att det i bakgrundsinformationen inte framgår tydligt att frågan om strandskydd är aktuell.

⁸⁹ Prop 1989/90:151 s. 23 och Bet. 1990/91: BoU3

Respondenterna antas inte aktivt ha ignorerat skyddet eller bedömt att det är så pass obetydande att det inte är värt att nämna. Eftersom resterande lämplighetsprövning kan genomföras som en separat del har ändå sådana respondentsvar varit användbara och möjliga att analysera vidare i förhållande till resterande variabler.

Intressant att nämna är att ett fåtal av respondenterna nämnt att ett samråd kan vara aktuellt för att ta reda på om åtgärden går att genomföra. *“Om strandskyddet skulle ligga inom skogsdelen av marköverföringen så skulle jag fundera över om jag behöver en tomtplatsavgränsning. Enklart är att samråda med länsstyrelsen/kommunen angående strandskyddet.”* anför respondent 10. Även respondent 4 anser att ett samråd krävs med länsstyrelsen rörande strandskyddet: *“Ifall Länsstyrelsen skulle upphäva strandskyddet eller om tolkning i föreligger så behöver sedan en bedömning av om fastigheten blir lämplig som en kombinationsfastighet göras.”*

I detta fall prövar cirka 70 procent (se figur 3.) det ändamål som sökanden uppgett, vilket sticker ut jämfört med de två andra fallen där det är färre som väljer att pröva endast det ändamål som sökanden uppgett. Detta kan bero på att det i illustrationen (se illustration 3.) är tydligt att den marken som ska överföras till största del består av skogsmark, och att det är vanligt förekommande att ändamålet med skogsmark tillhörande en bostadsfastighet är vedtag.⁹⁰ Med anledning av detta kan det finnas färre incitament för respondenterna att pröva andra ändamål som t.ex. odling eller djurhållning. Somliga respondenter sticker dock ut från mängden eftersom de resonerar kring vilket användningsområde som den mark belägen väster om huset kan användas till (se illustration 3.). Respondent 3 uppger: *“Den öppna marken skulle eventuellt kunna läggas om till odlings- och betesmark och det verkar finnas någon typ av ladugård på fastigheten som kan motivera djurhållning. Med ett sådant argument skulle eventuellt ansökan kunna jämkas.”* Detta bedöms, likt tidigare fall, inte vara väsentligt. Prövningen ska utgå ifrån vad sökanden har uppgett alternativt ska ett resonemang om att sökanden justerar sitt yrkande i enlighet med 25 § FL föreligga för att ytterligare ändamål ska bli aktuella.

Ungefär en tredjedel av respondenterna (se figur 3.) prövar lämpligt omfång i full utsträckning. I och med att sökanden ansökt om reglering för att bilda en bostadsfastighet med det kombinerade ändamålet vedtag, är omfångsprövningen enligt 3 kap. 1 § FBL mycket central. Flertalet resonerar kring hur stort husbehovet kan tänkas vara och därmed vidare hur mycket skogsmark som krävs. Respondent 2 uppger: *“Viktigt att veta om det finns ett faktiskt behov av ved och hur mycket skog (areal) som behövs för att motsvara det behovet.”*. Att pröva omfånget i relation till ändamålet vedtag är i linje med Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-02-16 i mål nr F 2986-14, där det diskuteras huruvida omfånget på de hektar som styckningslotten består av är för stort för huvudändamålet bostad med vedtag. Därmed är detta en bedömning som även behöver göras i detta fall och som flertalet uppfyller.

Något fler har prövat skyddsregeln i 3 kap. 7 § FBL jämfört med i den andra förrättningsfallet, vilket även i denna aspekt kan bero på att det i tillhörande illustration (se illustration 3.) är tydligt att marken utgörs av till största del skog. Somliga anser dock, i och med att fastigheten ligger på landsbygden, att det inte finns något hinder mot bildandet av fastigheten i relation till 3 kap. 7 § FBL. Se exempelvis respondent 4: *“Eftersom området ligger ute på landsbygden så finns det inte något generellt hinder mot att bilda den typen av fastighet och 3 kap. 7 § FBL utgör inte heller något hinder.”*. Det föreligger en skillnad i

⁹⁰ Lantmäteriets handbok FBL, s. 85

bedömningen av skadlig delning, dels beroende på var fastigheten befinner sig rent geografiskt och hur eftertraktad marken är. Hur starka skogsintressena är och om fastigheten befinner sig på glesbygd eller inte behöver undersökas i vardera unikt fall för att bedöma om en förrättning likt denna kan genomföras.⁹¹ Därmed tycks somliga resonera som så att marköverföringen inte strider mot 3 kap. 7 § FBL och kan genomföras eftersom den ligger på landsbygden och inte är att se som eftertraktad. Respondent 2 anser i motsats att, trots att fastigheten ligger på landsbygden, kan åtgärden medföra skadlig delning: *“Det område skogsmark bakom bostaden på 1:80 är smalt och torde bli svårbrukat efter förrättningen. Åtgärden torde därför strida mot 3:7 FBL i vart fall på den grunden, men vi behöver också få veta hur stor 1:80 är och om det kan blir skadlig delning av andra skäl, ifall ansökan jämkas.”*. Detta är linje med Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-02-16 i mål nr F 2986-14, där det fastslogs att trots att fastigheten ligger på landsbygden kan skadlig delning uppkomma, och resonemanget från respondent 2 är därmed högst aktuellt.

Ovan nämnt anslutes även till prövningen av skogsmarkens produktivitet. Nästan hälften av respondenterna prövar detta fullt ut och nämner både boniteten och skogens tillväxt vilket anses motsvara en fullständig prövning av skogsmarkens produktivitet. Flera av dessa menar att det saknas information för att avgöra om skogsmarkens produktivitet är ett hinder för att åtgärden ska genomföras, andra resonerar kring hur stor skogsmarken kan tänkas vara utifrån fotot och uppskattar därefter hur stor dess tillväxt kan vara.

Respondent 6: *“Uppgift om skogens återväxt behövs för att kunna göra en bedömning. Men sannolikt är det för mycket skog som ska överföras till bostaden”*

Respondent 11: *“Utifrån boniteten i området kan arealen skogsmark tvingas minskas om nuvarande utbredning skulle vara mer än 15 skgm i virkesproduktion (jag drar min gräns i runda slängar 18-20 skgm beroende på arrondering). Behöver den minskas men inget ändrat yrkande inkommer anser jag den som olämplig. Är det dålig bonitet och 15 skgm inryms i området är fastigheten lämplig, detsamma om området minskas till att omfatta 15 skgm.”*

Respondent 15: *“Här vet jag inte vad boniteten är men ser ändå ut att vara okej produktion, räknar man med en bonitet på 8 m3sk och att det är ca 7 hektar skog (grov uppskattning) så blir det ca 56 m3sk i produktion vilket överstiger vad en bostad kan tänkas behöva.”*

Det fåtal respondenter som endast anses pröva om skogsmarken är produktiv till viss del nämner endast kortfattat storleken på skogsmarken, t.ex. respondent 9: *“Spontant är detta för mycket skog.”*, vilket föranleder att prövningen inte gjorts fullt ut. Bland de cirka 35 procent (se figur 3.) som inte prövat detta överhuvudtaget, likt den övriga lämplighetsprövningen, har somliga endast skrivit om strandskyddet och förbisett resterande prövningar.

Likt analysen för det andra fiktiva förrättningsfallet har en helhetsbedömning gjort vid skattningen gällande om kraven på aktualitet och varaktighet prövas. Majoriteten har bedömts pröva variablerna delvis eller fullt ut. Om det exempelvis föreligger ett tillfredsställande resonemang om hushållets behov

⁹¹ NJA 2017 s. 708

av ved, om ändamålet är varaktigt lämpligt och om förutsättningar för uppvärmning med ved finns har kraven ansetts uppfylla.

Endast cirka 5 procent anser att åtgärden ska genomföras respektive ungefär 25 procent anser att åtgärden inte bör verkställas utifrån sökandens uppgivna ändamål (se figur 3.). Majoriteten, cirka 70 procent, vet inte om åtgärden kan genomföras eller inte. Antingen har respondenten valt det alternativet eller så har skattningen blivit som sådan eftersom att de prövat andra ändamål eller, som tidigare nämnt, att de endast fört ett resonemang kring strandskyddet.

När det rör utredningsskyldigheten har, som tidigare nämnt, somliga nämnt att samråd kan vara aktuellt för att undersöka om åtgärden går att genomföra trots strandskyddet. Utredningsskyldigheten enligt 4 kap. 25 § FBL berör inte bara samråd och därav har de som enbart fokuserat på strandskyddet och inte gått vidare i prövningen genom att undersöka lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL, inte bedömts uppfylla utredningsskyldigheten fullt ut.

Vidare i detta förrättningsfall, jämfört med de två tidigare, tycks inte den sökandes intresse av att få till stånd önskad fastighetsbildningsåtgärd ha en lika stark position. Det är vanligt förekommande att det rådande strandskyddet enligt respondenterna anses vara ett starkt motstående allmänt intresse som överväger den enskildes intresse till fastighetsbildningsåtgärden. Proportionalitetsbedömningen enligt 2 kap. 15 § RF utfaller därmed vanligtvis inte till den sökandes fördel i detta fall.

7. Felkällor

Ett antal felkällor i enkätundersökningen har påträffats. Eftersom att undersökningen skett via mejl och inte genom en fysisk intervju har det varit mindre naturligt för respondenterna att ställa frågor vid oklarheter. Illustrationerna tillhörande ärendena kan anses ha varit något otydliga, framförallt i ärende tre där insjön som påvisar att det kan förekomma strandskydd inte är särskilt framträdande (se illustration 3). Även den skriftliga informationen i fallen kan anses vara kortfattade. Vad som nyss anförts kan ge upphov till egna antaganden och misstolkningar. Att detta har varit en svårighet framgår av att respondenterna återkommande framfört att de antagit vissa förutsättningar och att de tolkat omständigheterna kring fallen något olika.

Vidare är de fiktiva förrättningsfallen avsedda att efterlikna verkliga ansökningar till fastighetsbildningsåtgärder. Faktum kvarstår dock att detta har varit en enkätundersökning och inte verkliga fastighetsbildningssituationer samt att respondenternas svar är anonymiserade. Detta kan medföra att respondenterna inte hanterat fallen på samma sätt som de skulle gjort i sitt faktiska yrkesutövande. Sannolikt har respondenterna varit mindre noggranna och eftertänksamma än annars i sitt yrkesliv, något som även kan antas då somliga svar varit ytterst kortfattade. Som tidigare nämnt i avsnitt 2 "Metod och materiel" hade en alternativ undersökningsmetod varit att ta del av verkliga förrättningsakter istället vilket hade uteslutit bland annat den felkällan som anförts ovan. En sådan metod hade därtill medfört att utredningsskyldigheten i 4 kap. 25 § FBL hade kunnat undersökas mer djupgående än vad som varit möjligt i och med den valda undersökningsmetoden. Exempelvis hade förrättningsakter gett ett bredare svar på om bland annat kontakt tagits med sökanden, om samråd skett eller föreläggande utgetts. Detta har inte varit möjligt genom enkätundersökningen i arbetet.

En återkommande analyspunkt har varit att respondenterna på ett felaktigt sätt lagt till ytterligare ändamål utan att de uppgivit att detta ska föranledas av en kontakt med sökanden. I analysen har det antagits att respondenten lagt till ändamålen på eget initiativ i syfte att den fastighetstekniska utformningen ska bli lämplig. Det är dock tänkbart att vissa respondenter antagit att det är uppenbart att så inte är fallet, utan att det istället självklart har skett genom kontakt med sökanden. Analysen har dock på ett naturligt sätt utgått ifrån vad som i själva verket anförts i enkätsvaren där detta alltså i många svar inte har framgått.

Ytterligare en problematik gällande undersökningen har varit att det ibland varit svårt att avgöra hur svaren borde bedömas och skattas. Framförallt skattningsalternativet "till viss del" har präglats av vissa svårigheter. Svaren har i viss utsträckning varierat i innehåll och berört olika aspekter av lagstiftningen. Emellanåt har inte heller respondenterna svarat på vad frågan ämnat att utreda, exempelvis genom att svara mycket kortfattat eller genom att skriva om irrelevanta aspekter. Därtill har det förekommit att respondenten visserligen har berört en viss variabel, men att resonemanget inte varit i enlighet med gällande rätt. Exempelvis i det tredje fallet så enligt gällande rätt kan strandskyddet sannolikt försvåra åtgärdens genomförbarhet, men som tidigare nämnt i analysen har en respondent anført att så inte är fallet. Således har respondenten berört variabeln, men på ett felaktigt sätt. I denna situation, och andra liknande sådana, har svaret skattats till att pröva variabeln till viss del. Det har inte funnits samma svårigheter gällande skattningen av det som anses uppfyllas helt och hållet och det som inte alls anses göra det.

Problematiken med skattningen beror även i somliga fall på att det har funnits svårigheter i att se en tydlig skillnad mellan de olika variablerna. Varaktighets- och aktualitetskravet går emellanåt ihop med varandra i bedömningen och kan inte alltid särskiljas. Detta kan tydligt märkas i både det andra och tredje fiktiva fallet. Om det exempelvis i det andra fallet framkommer vid en eventuell undersökning av fastigheten att sökanden har ett stall, kan detta föranleda att både varaktighets- och aktualitetskraven uppfylls helt eller till viss del. Detsamma gäller i det tredje fallet - om det finns kaminer och tillräckligt stor mängd skog för att uppfylla husbehovet, kan det antas att vedtag kommer att ske inom oöverskådlig tid och att detta kommer att ske varaktigt.

Trots att det i situationer som de ovan nämnda emellanåt varit svårt att bedöma hur svaren ska skattas, har detta ansetts nödvändigt för att på ett översiktligt och intresseväckande sätt kunna redovisa för resultaten från undersökningen. Delar av resultatet kan alltså anses vara något opålitliga och baserade på subjektiva bedömningar. Dock har som tidigare nämnt inte samtliga resultat diskuterats vidare i analysen, där istället de resultat som har bedömts påvisa mer markanta skillnaderna valts ut för vidare diskussion i analysen. Därmed har inte detta lett till större problem med analysen av de fiktiva förrättningsfallen.

8. Slutsats

Målet med studien har varit att besvara följande frågeställningar och utreda om den givna hypotesen kan fastställas.

- Är hanteringen av 3 kap. 1 § FBL gällande det kombinerade ändamålet vid fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål enhetlig inom Lantmäteriet?
- I vilken utsträckning uppfylls utredningsskyldigheten enligt 4 kap. 25 § FBL inom Lantmäteriet gällande det kombinerade ändamålet vid fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål?
- Är Lantmäteriets tillämpning gällande ovanstående förenlig med lagstiftarens intentioner och gällande rätt?
- Hypotes: Vid handläggning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål föreligger det skillnader i hur det kombinerade ändamålet hanteras kopplat till 3 kap. 1 § FBL. Ytterligare varierar i vilken utsträckning utredningsskyldigheten i 4 kap. 25 § FBL uppfylls. I somliga fall avviker hanteringen från lagstiftarens intentioner och gällande rätt.

Med grund i enkätundersökningen framkommer att respondenterna strävar efter att bistå sökanden att få till stånd den sökta åtgärden i stor utsträckning, vilket kan relateras till egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF. Detta görs genom olika tillvägagångssätt. Det är vanligt förekommande att det fastighetstekniska resultatet eftersträvas och att de angivna ändamålen i ansökan inte tycks vara väsentliga, utan att respondenten adderar tänkbara ändamål på eget initiativ. Detta är inte i linje med gällande rätt. I andra fall framkommer ytterligare ändamål genom kontakt med sökanden eller att det istället föreligger ett fokus på syftet med ansökan. Detta är i linje med gällande rätt, även om det utgör en skillnad i hur respondenterna hanterar ansökan.

När det gäller prövning av de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL förekommer varierande resonemang. När respondenterna i många fall utgått ifrån andra ändamål än de som angivits i ansökan har resterande lämplighetsprövning blivit antingen felaktig eller irrelevant i förhållande till vad fallet ämnar att undersöka. Samtidigt bland de respondenter som i själva verket genomfört prövningen utifrån en korrekt utgångspunkt har det förekommit skillnader i hur kraven på varaktighet, aktualitet och god fastighetsteknisk kvalitet beaktas och vad slutbedömningen varit. Exempelvis förekommer en uppseendeväckande variation gällande prövning av omfånget i förhållande till ändamålen. I exempelvis det andra fiktiva förrättningsfallet förekommer tillfredsställande resonemang om omfånget är lämpligt i förhållande till antalet hästar sökanden ska ha på fastigheten. Samtidigt förekommer respondenter som inte över huvud taget diskuterar lämpligt omfång utan istället fokuserar på andra aspekter. Här förekommer således en varierande prövning av lämplighetsvillkoret fastighetstekniskt god kvalitet i 3 kap. 1 § FBL.

När det rör den utredningsskyldighet som är lagstadgad i 4 kap. 25 § FBL kan det konstateras att det finns en koppling till 3 kap. 1 § FBL. När förrättare inte undersöker lämplighetsvillkoren kopplat till det ändamål sökanden uppgett, kan utredningsskyldigheten inte anses uppfylld. En utredning måste ske kopplad till det ändamål som finns angett, till exempel en utredning om huruvida det finns stall och betesmark för ändamålet hästhållning eller VA-lösning och vägar vid bostadsändamål. Undersökningen

visar att somliga brister i detta avseende, särskilt när det rör det första fiktiva förrättningsfallet då det som faktiskt ska utredas enligt ansökan inte är det som utreds av majoriteten.

Det förekommer även skillnader i förhållande till övriga variabler som undersökts. Detta exempelvis då somliga respondenter inte överhuvudtaget nämner variablerna medan andra utreder de i full utsträckning. Exempelvis i det andra fiktiva förrättningsfallet där prövning om åtgärden medför skadlig delning av skogsbruksfastighet enligt 3 kap. 7 § FBL är mycket central. Här förekommer i vissa fall tillfredsställande resonemang om bestämmelsen medan andra respondenter istället omnämner skyddsregeln för jordbruksnäringen i 3 kap. 6 § FBL, vilket inte är i linje med gällande rätt.

Det är här av vikt att poängtera att felkällorna kan ha påverkat utfallet av undersökningen. Därtill kan det diskuteras hur representativ urvalsgruppen och dess storlek kan anses vara för populationen. Detta särskilt eftersom urvalet är relativt heterogent. Trots det snäva urvalet har enkätundersökningen påvisat uppseendeväckande skillnader i hanteringen av det kombinerade ändamålet vid handläggning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål. Beroende på vilken handläggare ansökan hamnar hos, varierar möjligheten till att få till stånd ansökan. Även grunderna som slutbedömningen baseras på skiljer sig åt. I många fall kan respondenternas svar och resonemang inte anses vara förenliga med gällande rätt och lagstiftarens intentioner. Därmed kan hypotesen till arbetet fastställas. Ambitionen är att detta arbete ska bidra med kännedom om problematiken och att åtgärder framöver vidtas för att skapa en mer enhetlig och lagenlig handläggning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål inom Lantmäteriet.

Inom myndigheten behöver de fatta interna beslut och ta till adekvata åtgärder för att hantera den problematik som fastställts. Ett exempel på detta är att en tydlig och öppen dialog kan föras med förrättare för att diskutera tillvägagångssätten som används och eventuellt modifiera dem om så är nödvändigt. Här är närmast en dialog om huruvida det är det av sökanden angivna ändamålet som ska undersökas och fastställa om det går att fullfölja vid en eventuell fastighetsbildning aktuell, eller om förrättaren ska uppge till sökanden att addera ändamål för att nå det fastighetstekniska resultatet. Lämplighetsprövningen för kombinationsfastigheter med huvudändamålet bostad har påvisats vara av komplex natur och vissa kompetenshöjande åtgärder kan vara nödvändiga för att se till att förrättningen går till på ett så enhetligt och lagenligt sätt som möjligt. Samtliga beslut som tas i ett förrättningsförfarande dokumenteras och protokollförs. Genom att undersöka dessa beslutsprotokoll kan Lantmäteriet ta till åtgärder, inte för att kritisera handläggare, utan för att höja kompetensen och förbättra förfarandet inom myndigheten. På så sätt kan diskrepansen som påvisats i förfarandet rörande bostadsfastigheter för kombinerat ändamål sinsemellan förrättningslantmätare minska och ett mer enhetligt tillvägagångssätt inom myndigheten träda fram.

8.1 Förslag till vidare studier

Som tidigare nämnt i avsnitt 2 “Metod och material” hade en alternativ undersökningsmetod för att besvara arbetets frågeställningar varit att studera verkliga förrättningsakter tillhandahållna av Lantmäteriet. Framtida studier med förutsättningar att ta del av sådana allmänna handlingar hade kunnat bidra med ytterligare intressanta perspektiv och en mer verklighetsförankrad undersökningsmetod. Därtill hade ett större urval i en kvantitativ studie kunnat ge ett trovärdigare resultat och ytterligare kunnat påvisa om det föreligger skillnader i handläggningen hos Lantmäteriet.

Ett annat förslag till vidare studier hade varit att specificera studien till ett smalare ämnesområde inom fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål för att uppnå en mer djupgående diskussion. Exempelvis att rikta in studien på hur handläggningen av bostadsfastigheter med det kombinerade ändamålet vedtag hanteras, då det i denna uppsats har påvisats intresseväckande skillnader i sådan hantering. Således hade en djupdykning inom just det ämnesområdet varit motiverat.

Källförteckning

Elektroniska källor

Andersson, A. (2024). *Levande landsbygd genom kombinationsfastighet. Eller?* (kandidatuppsats, Umeå Universitet). DiVA. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1874818/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2025-05-12)

Lantmäteriet. (u.å). *4. Beslut*.
<https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/forandra-lagg-ihop-eller-dela/ansok-folj-eller-komplett-era-ett-arende/lantmateriforrattningen-steg-for-steg/4.-beslut/> (Hämtad 2025-05-20)

Lantmäteriet. (u.å). *Förrättningsakter*.
<https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/information-om-fastigheter/Forrattningsakter/> (Hämtad 2025-05-14)

Lantmäteriet. (2023). *Handbok FBL- Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*.
<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fbl.pdf> (Hämtad 2025-03-20)

Lantmäteriet. (2024). *Lantmäteriets årsredovisning 2024*.
<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/arsredovisning-2024.pdf> (Hämtad 2025-03-20)

Lantmäteriet. (u.å). *Ta del av allmän handling*.
<https://www.lantmateriet.se/sv/om-lantmateriet/kontakta-oss/ta-del-av-allman-handling/> (Hämtad 2025-05-14)

Lantmateriverket. (1988). *Fastighetsbildning för landsbygdens behov- översyn av reglerna om fastighetsbildning för mindre jordbruk mm*.
https://www.lantmateriet.se/contentassets/804cc6813a2f4d51944cfa586f0873e5/fastighetsbildning-for-landsbygdens-behov-lmv-rapport-1988_9.pdf (Hämtad 2025-03-25)

Linda, S. (2019). *Samhällets styrning av fastighetsindelningen- dåtid, nutid och framtid* (doktorsavhandling, kungliga tekniska högskolan). DiVA.
<https://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:1295913/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2025-04-10)

Lundberg, E. (2023). *Kombinationsfastigheter i strandskyddat område* (kandidatuppsats, Umeå universitet). DiVA.
<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1770400/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2025-04-03)

M, Bergström & Å, Fernström. (2014). *Godtagbara ändamål vid fastighetsbildning enligt 3:1 FBL*. (kandidatuppsats, Högskolan i Gävle). DiVA.
<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:745597/FULLTEXT02.pdf> (Hämtad 2025-05-12)

Nobouka, N. (2023). *Tillsammans på stranden- bildande av kombinationsfastigheter i strandskyddade områden* (kandidatuppsats, Uppsala universitet). DiVA.

<https://uu.diva-portal.org/smash/get/diva2:1761787/FULLTEXT02.pdf> (Hämtad 2025-04-02)

Se Andersson, Fastighetsbildningslag (1970:988), Karnov (JUNO)

https://juno.nj.se/b/documents/527708?annotationId=SFS1970-0988_NKAR0&mobilePanelOpen=center&subTab=karnov&tab=annotations#SFS1970-0988 (Hämtad 2025-03-30)

Litteratur

Bengtsson, B. *Speciellt fastighetsrätt* (2022). Iustus förlag. 13e upplagan.

Blomkvist, P & Halin, A. *Metod för teknologer- examensarbete enligt 4-fasmodellen* (2021). Studentlitteratur AB, Lund. Upplaga 1:6.

Ekbäck, P. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning* (2016). Kungliga Tekniska Högskolan. 3e upplagan.

Förvaltningsgruppen Fastighetsbildning Lantmäteriet och Länsstyrelserna (FFLL) (2023). *Kombinationsfastigheter för bostad inom strandskydd*. Sveriges Kommunal Lantmäterimyndigheter.

Julstad, B. *Fastighetsindelning och markanvändning* (2021). Norstedts Juridik. 7e upplagan.

Norell, L. *Intresseavvägningar inom fastighetsrätten* (2021). Norstedts juridik. 1a upplagan.

Pettersson, L. *Fastighetsbildning för landsbygdens behov* (1988). Lantmäteriverket.

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

Propositioner

Prop. 1969:128

Prop. 1989/90:151

Rättsfall

Mark- och miljööverdomstolens dom 2025-03-10 i mål nr F 11878-24

Mark- och miljööverdomstolens dom 2024-09-02 i mål nr F 16326-23

Mark- och miljööverdomstolens dom 2023-06-16 i mål nr F 1575-23

Mark- och miljööverdomstolen dom 2022-11-02 i mål nr F 12095-21

Mark- och miljööverdomstolens dom 2022-05-27 i mål nr F 14317-20

Mark- och miljööverdomstolen dom 2022-03-17 i mål nr F 7081-20

Mark- och miljööverdomstolen dom 2015-02-16 i mål nr F 2986-14

Mark- och miljööverdomstolen dom 2012-03-05 i mål nr F 8328-11

Högsta domstolens dom 2017-10-06 i mål nr T 5255-15

Högsta domstolen dom 2022-03-08 i mål nr Ö 3738-21

NJA 2022 s. 133

NJA 2017 s. 708

Illustrationer



Illustration 1. Den tilltänkta styckningslotten Fagru 12:13 (framtagen i samarbete med Lantmäteriet).



Illustration 2. Fastigheterna Kantberga 1:7 och Kantberga 13:4 (framtagen i samarbete med Lantmäteriet).



Illustration 3. Fastigheterna Tingeryda 1:80 och Tingeryda 5:7 (framtagen i samarbete med Lantmäteriet).

Bilagor

Bilaga 1. Enkätundersökningen

Frågor

1. Vad är din yrkestitel?
2. Vad är din nuvarande arbetsort?
3. Hur lång är din arbetserfarenhet (år)?
4. Hur många ärenden rörande kombinationsfastigheter för bostadsändamål handlägger du per år uppskattningsvis?
5. Tror du att prövningen av de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL vid fastighetsbildning av kombinationsfastigheter för bostadsändamål är enhetlig inom lantmäterimyndigheten?
6. Tror du att utredningsskyldigheten i 4 kap. 25 § FBL gällande kombinationsfastigheter för bostadsändamål tillämpas enhetligt inom lantmäterimyndigheten?
7. Hur skulle du definiera de allmänna lämplighetsvillkoren kopplat till kombinationsfastigheter för bostadsändamål? Även mer specifikt varaktighetskravet och aktualitetskravet?

Nedan följer tre fiktiva förrättningsärenden som du ska utreda.

Fiktivt förrättningsärende 1.

Ansökan om lantmäteriförrättning - blankett

Fastighet(er) som ansökan gäller, t.ex. Torp 1:2

Fagru 12:13

Kommun och län där fastigheten ligger, t.ex. Gävle Gävleborg

Klimpbergnäs

Vad vill ni få gjort?

Kryssa för den eller de åtgärder som stämmer bäst med det ni vill få gjort. Det går bra att ansöka om flera saker samtidigt. Beskriv också med egna ord på nästa sida.

- ☒ bilda en **ny fastighet** av en del av en fastighet (avstyckning)
 - ☐ Vi begär samtidigt att pantbrev i fastigheten (inteckningar, som säkerhet för lån) inte ska gälla i den nya fastigheten. (Vet ni inte om detta är aktuellt så reder vi ut det längre fram.)
 - ☐ **överföra mark** mellan fastigheter, flytta gränser (fastighetsreglering)
 - ☐ **slå ihop fastigheter** till en, om fastigheterna ägs av samma personer (sammanläggning)
 - ☐ **dela upp en fastighet** som ägs av flera, t.ex. för att få varsin ny fastighet (klyvning)
 - ☐ bilda en ny tredimensionell fastighet, **3D-fastighet**
-
- ☐ **skapa en rättighet** att använda ett utrymme, till exempel en väg, ledning eller brunn, **på någon annans fastighet** (officialservitut, fastighetsreglering)
 - ☐ **ändra eller ta bort en rättighet** (officialservitut, fastighetsreglering)
-
- ☐ **utreda fastigheters gränser** (fastighetsbestämning)
 - ☐ **utreda vilka rättigheter och skyldigheter** som gäller för ett **servitut** eller en **gemensambetsanläggning** (fastighetsbestämning)
 - ☐ **märka ut gränser tydligare** och sätta fler gränsmarkeringar på marken, till exempel där gränsmarkeringar försvunnit (särskild gränsutmärkning)
-
- ☐ **skapa en rättighet för en anläggning** som redan finns eller som ni planerar att bygga, till exempel avlopp, väg, brygga eller brunn. Rättigheten ska göra det möjligt för ägarna till **flera fastigheter** att använda anläggningen och en skyldighet att gemensamt ta hand om den (gemensambetsanläggning).
 - ☐ **ändra en gemensambetsanläggning** (omprövning)
 - ☐ **bilda en samfällighetsförening** för att sköta den nya eller ändrade **gemensambetsanläggningen** (Om ansökan gäller *enbart* att bilda samfällighetsförening finns en annan blankett som passar bättre.)

Beskriv närmare vad ni vill få gjort

Beskriv med egna ord så noga som möjligt vad ni vill få gjort och varför. Om ni inte får plats här går det bra att lägga till mer information på ett vanligt papper.

Genom avstyckning från fastigheten Klimpbergnäs Fagru 12:13 av skifte 1 bilda en ny fastighet. Jag äger fastigheten och kommer att fortsätta äga den och den nya.

Markens användning och eventuella byggnader

Vad är syftet med de ändringar ni ansöker om? (Du kan sätta flera kryss.)

☐ bygga privat bostadshus

☐ öka eller minska storleken på en privatägd fastighet (utan att bygga ny bostad)

☐ utveckla en kommersiellt eller offentligt ägd fastighet, t.ex. för industri eller bostäder

☐ utveckla eller ändra jordbruk eller skogsbruk

☐ utveckla samhällsservice, t.ex. skola, allmän plats, naturreservat

☐ utveckla allmän infrastruktur, t.ex. väg, järnväg, ledning (ej privatperson)

☐ gemensamt äga, använda och ta hand om t.ex. en avloppsledning eller enskild väg (gemensambetsanläggning)

☒ annat – vad?

Bilda fastighet för privat bostadsbruk

Ska ni bygga något nytt?

☒ Nej ☐ Ja. Om ja, vad?



Bakgrundsfakta:

Det gröna området i kartskissen är ett av fem på Fagru 12:13. Resterande fyra skiften bildar tillsammans en lämplig skogsbruksfastighet.

Som angivet i ansökan vill sökande stycka av och bilda en ny fastighet. Hela skifte 1 har totalt en storlek på ca 7 hektar. Ligger utom DP och andra markreglerande bestämmelser (ex. strandskydd). Fastigheten är beläget på landsbygden. Fastighetsägaren, sökande, bor i bostadshuset.

Din uppgift är att utifrån ansökan och given bakgrundsfakta pröva lämpligt ändamål för den nybildade fastigheten.

1. Skriv en kort redogörelse med dina initiala tankar kring åtgärden

(Exempelvis, med ditt nuvarande underlag, vad kan du komma fram till? Vad blir viktigt för din lämplighetsprövning av den nybildade fastigheten?)

Skriv din text här

2. Markera/fyll i ett av de tre alternativen

Min initiala bedömning är att:

- Fastigheten blir en lämplig _____
- Fastigheten blir olämplig
- Jag vet inte om fastigheten är lämplig eller olämplig

3. Motivera varför du valde alternativet, hur kom du fram till det?

(Exempelvis om det varit av betydelse att fastigheten är belägen på landsbygden)

Skriv din text här

Fiktivt förrättningsärende 2.

Ansökan om lantmäteriförrättning - blankett

Fastighet(er) som ansökan gäller, t.ex. Torp 1:2

Kantberga 13:4 och Kantberga 1:7

Kommun och län där fastigheten ligger, t.ex. Gävle Gävleborg

Plogborg

Vad vill ni få gjort?

Kryssa för den eller de åtgärder som stämmer bäst med det ni vill få gjort. Det går bra att ansöka om flera saker samtidigt. Beskriv också med egna ord på nästa sida.

- ☐ bilda en **ny fastighet** av en del av en fastighet (avstyckning)
 - ☐ Vi begär samtidigt att pantbrev i fastigheten (inteckningar, som säkerhet för lån) inte ska gälla i den nya fastigheten. (Vet ni inte om detta är aktuellt så reder vi ut det längre fram.)
 - ☒ **överföra mark** mellan fastigheter, flytta gränser (fastighetsreglering)
 - ☐ **slå ihop fastigheter** till en, om fastigheterna ägs av samma personer (sammanläggning)
 - ☐ **dela upp en fastighet** som ägs av flera, t.ex. för att få varsin ny fastighet (klyvning)
 - ☐ bilda en ny tredimensionell fastighet, **3D-fastighet**
-
- ☐ **skapa en rättighet** att använda ett utrymme, till exempel en väg, ledning eller brunn, **på någon annans fastighet** (officialservitut, fastighetsreglering)
 - ☐ **ändra eller ta bort en rättighet** (officialservitut, fastighetsreglering)
-
- ☐ **utreda fastigheters gränser** (fastighetsbestämning)
 - ☐ **utreda vilka rättigheter och skyldigheter** som gäller för ett **servitut** eller en **gemensamhetsanläggning** (fastighetsbestämning)
 - ☐ **märka ut gränser tydligare** och sätta fler gränsmarkeringar på marken, till exempel där gränsmarkeringar försvunnit (särskild gränsutmärkning)
-
- ☐ **skapa en rättighet för en anläggning** som redan finns eller som ni planerar att bygga, till exempel avlopp, väg, brygga eller brunn. Rättigheten ska göra det möjligt för ägarna till **flera fastigheter** att använda anläggningen och en skyldighet att gemensamt ta hand om den (gemensamhetsanläggning).
 - ☐ **ändra en gemensamhetsanläggning** (omprövning)
 - ☐ **bilda en samfällighetsförening** för att sköta den nya eller ändrade **gemensamhetsanläggningen** (Om ansökan gäller *enbart* att bilda samfällighetsförening finns en annan blankett som passar bättre.)

Beskriv närmare vad ni vill få gjort

Beskriv med egna ord så noga som möjligt vad ni vill få gjort och varför. Om ni inte får plats här går det bra att lägga till mer information på ett vanligt papper.

Genom fastighetsreglering ska det rödmarkerade området överföras från Kantberga 1:7 till fastigheten Kantberga 13:4 (grönmarkerad fastighet).

Markens användning och eventuella byggnader

Vad är syftet med de ändringar ni ansöker om? (Du kan sätta flera kryss.)

☐ bygga privat bostadshus

☐ öka eller minska storleken på en privatägd fastighet (utan att bygga ny bostad)

☐ utveckla en kommersiellt eller offentligt ägd fastighet, t.ex. för industri eller bostäder

☐ utveckla eller ändra jordbruk eller skogsbruk

☐ utveckla samhällsservice, t.ex. skola, allmän plats, naturreservat

☐ utveckla allmän infrastruktur, t.ex. väg, järnväg, ledning (ej privatperson)

☐ gemensamt äga, använda och ta hand om t.ex. en avloppsledning eller enskild väg (gemensambetsanläggning)

☒ annat – vad?

Bostad och ha hästar.

Ska ni bygga något nytt?

☒ Nej ☐ Ja. Om ja, vad?

**Bakgrundsfakta:**

Sökande äger den gröna fastigheten, Kantberga 13:4, har tillsammans med ägaren till 1:7 kommit överens om att rödmarkerat område ska överföras till sökandes fastighet. Sökande skickar med en fullständig ÖK som kan läggas till grund för förrättningen.

Rödmarkerat område är på cirka 8 hektar och Kantberga 13:4 är innan förrättningen cirka 5 000 m².

Fastigheten ligger utom DP och andra markreglerande bestämmelser (ex. strandskydd). Fastigheten är beläget på landsbygden. Kantberga 1:7 är en lämplig skogsbruksfastighet.

Din uppgift är att utifrån ansökan och given bakgrundsfakta pröva lämpligt ändamål för den ombildade fastigheten Kantberga 13:4.

1. Skriv en kort redogörelse med dina initiala tankar kring åtgärden

(Exempelvis, med ditt nuvarande underlag, vad kan du komma fram till? Vad blir viktigt för din lämplighetsprövning av den ombildade fastigheten?)

Skriv din text här

2. Markera/fyll i ett av de tre alternativen

Min initiala bedömning är att:

- Fastigheten blir en lämplig _____
- Fastigheten blir olämplig
- Jag vet inte om fastigheten är lämplig eller olämplig

3. Motivera varför du valde alternativet, hur kom du fram till det?

(Exempelvis om det varit av betydelse att fastigheten är belägen på landsbygden)

Skriv din text här

Fiktivt förrättningsärende 3.

Ansökan om lantmäteriförrättning - blankett

Fastighet(er) som ansökan gäller, t.ex. Torp 1:2

Tingeryda 5:7 och Tingeryda 1:80

Kommun och län där fastigheten ligger, t.ex. Gävle Gävleborg

Esberg

Vad vill ni få gjort?

Kryssa för den eller de åtgärder som stämmer bäst med det ni vill få gjort. Det går bra att ansöka om flera saker samtidigt. Beskriv också med egna ord på nästa sida.

- ☐ bilda en **ny fastighet** av en del av en fastighet (avstyckning)
 - ☐ Vi begär samtidigt att pantbrev i fastigheten (inteckningar, som säkerhet för lån) inte ska gälla i den nya fastigheten. (Vet ni inte om detta är aktuellt så reder vi ut det längre fram.)
 - ☒ **överföra mark** mellan fastigheter, flytta gränser (fastighetsreglering)
 - ☐ **slå ihop fastigheter** till en, om fastigheterna ägs av samma personer (sammanläggning)
 - ☐ **dela upp en fastighet** som ägs av flera, t.ex. för att få varsin ny fastighet (klyvning)
 - ☐ bilda en ny tredimensionell fastighet, **3D-fastighet**
-
- ☐ **skapa en rättighet** att använda ett utrymme, till exempel en väg, ledning eller brunn, **på någon annans fastighet** (officialservitut, fastighetsreglering)
 - ☐ **ändra eller ta bort en rättighet** (officialservitut, fastighetsreglering)
-
- ☐ **utreda fastigheters gränser** (fastighetsbestämning)
 - ☐ **utreda vilka rättigheter och skyldigheter** som gäller för ett **servitut** eller en **gemensamhetsanläggning** (fastighetsbestämning)
 - ☐ **märka ut gränser tydligare** och sätta fler gränsmarkeringar på marken, till exempel där gränsmarkeringar försvunnit (särskild gränsutmärkning)
-
- ☐ **skapa en rättighet för en anläggning** som redan finns eller som ni planerar att bygga, till exempel avlopp, väg, brygga eller brunn. Rättigheten ska göra det möjligt för ägarna till **flera fastigheter** att använda anläggningen och en skyldighet att gemensamt ta hand om den (gemensamhetsanläggning).
 - ☐ **ändra en gemensamhetsanläggning** (omprövning)
 - ☐ **bilda en samfällighetsförening** för att sköta den nya eller ändrade **gemensamhetsanläggningen** (Om ansökan gäller *enbart* att bilda samfällighetsförening finns en annan blankett som passar bättre.)

Beskriv närmare vad ni vill få gjort

Beskriv med egna ord så noga som möjligt vad ni vill få gjort och varför. Om ni inte får plats här går det bra att lägga till mer information på ett vanligt papper.

Genom fastighetsreglering ska det rödmarkerade området överföras från Tingeryda 1:80 till fastigheten Tingeryda 5:7 (grönmarkerad fastighet).

Markens användning och eventuella byggnader

Vad är syftet med de ändringar ni ansöker om? (Du kan sätta flera kryss.)

☐ bygga privat bostadshus

☐ öka eller minska storleken på en privatägd fastighet (utan att bygga ny bostad)

☐ utveckla en kommersiellt eller offentligt ägd fastighet, t.ex. för industri eller bostäder

☐ utveckla eller ändra jordbruk eller skogsbruk

☐ utveckla samhällsservice, t.ex. skola, allmän plats, naturreservat

☐ utveckla allmän infrastruktur, t.ex. väg, järnväg, ledning (ej privatperson)

☐ gemensamt äga, använda och ta hand om t.ex. en avloppsledning eller enskild väg (gemensambetsanläggning)

☒ annat – vad?

Privat bostad och vedtag

Ska ni bygga något nytt?

☒ Nej ☐ Ja. Om ja, vad?

**Bakgrundsfakta:**

Sökande äger den gröna fastigheten, Tingeryda 5:7, och har tillsammans med ägaren till 1:80 (blåa gränser) kommit överens om att rödmarkerat område ska överföras till sökandes fastighet. Sökande skickar med en fullständig ÖK som kan läggas till grund för förrättningen.

Rödmarkerat område är på cirka 8 hektar och Tingeryda 5:7 är innan förrättningen cirka 4 500 m².

Fastigheten Tingeryda 5:7 ligger utom DP och precis 100 meter från strandskyddat område. Fastigheten är beläget på landsbygden. 1:80 är en lämplig skogsbruksfastighet.

Din uppgift är att utifrån ansökan och given bakgrundsfakta pröva lämpligt ändamål för den ombildade fastigheten Tingeryda 5:7.

1. Skriv en kort redogörelse med dina initiala tankar kring åtgärden

(Exempelvis, med ditt nuvarande underlag, vad kan du komma fram till? Vad blir viktigt för din lämplighetsprövning av den ombildade fastigheten?)

Skriv din text här

2. Markera/fyll i ett av de tre alternativen

Min initiala bedömning är att:

- Fastigheten blir en lämplig _____
- Fastigheten blir olämplig
- Jag vet inte om fastigheten är lämplig eller olämplig

3. Motivera varför du valde alternativet, hur kom du fram till det?

(Exempelvis om det varit av betydelse att fastigheten är belägen på landsbygden)

Skriv din text här

