Uppdelade förrättningar vid exploatering

Lisa Nyström

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet

ISRN/LUTVG/TVLM 09/5193 SE
Uppdelade förrättningar vid exploatering
Uppdelade förrättningar vid exploatering

Divided real estate formation in development areas

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:
Lisa Nyström, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:
Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet
Sten Runqvist, Förrättningslantmätare, Lantmäteriet Göteborg

Examinator/Examiner:
Ulf Jensen, Professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:
Amelie Palmgren, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:
Fastighetsbildning, Markexploatering, Preliminärfråga, Fullföljdsåtgärd, Fastighetsbildningslagen, Delbeslut

Keywords:
Property formation, Property development, Cadastral procedure, Property Establishment Law (FBL)
Uppdelade förrättningar vid exploatering
Abstract

When a new residential district is developed there is a complex process behind. The finance of the project is important for the property developer and they are dependent on the sales of the house lots. Therefore it is important to create properties early in the process. The owner can then raise a mortgage. Even though the plots are necessary in an early stage it is not always possible to establish boundary marks before the building process is finished. There are two methods for the surveyor to wait with the technical part of the property formation. One method gives the possibility to divide the cadastral procedure. Preliminary decisions signify that a decision can be made without all technicalities done and the cadastral procedure comes to a closure afterwards. When it comes to the other method the cadastral procedure is ended before the technical survey has been done. There is to certain extent confusion among surveyors when it comes to handling these kinds of cadastral functions.

The purpose of this thesis is to clarify the difficulties with property formations within land development areas. It is also aiming to decide when one of the two methods should be used. Interviews have been made with surveyors and representatives of construction companies where they have clarified there opinions. A small investigation has been made of cadastral functions. It demonstrates how the documents are written and give an idea of the consumed time.

The report clarifies which one of the two cadastral methods that should be used in what situation. Surveyors have been clear that the cadastral procedure should be made as one uniform if possible. When it comes to the documentary of the cadastral function the conclusions has been made that it must get more legible and comprehensible. One part of that is to round off the temporary areas in the preliminary decision. To make this kind of cadastral function more efficient measures are suggested.
Uppdelade förrättningar vid exploatering
Sammanfattning


En uppdelad förrättning är tidskrävande och anses vara besvärlig vilket är ett stort problem. Finns det möjlighet bör fastighetsbildningen göras i en sammanhållen förrättning. De gånger det kan vara lämpligt med preliminärbeslut är då det är väsentligt för exploatören att registerenheter bildas tidigt, förrättningen innefattar många komplicerade åtgärder eller då terrängen är väldigt kuperad. Om de mätdata som inkommer till lantmätaren i samband med ansökan är tillräckligt bra och en säkerhet om att dessa ej kommer att ändras efter bygghprocessen bör fullföljdsåtgärd användas. Det gäller även om detaljplanen är starkt restriktiv.

Uppdelade förrättningar vid exploatering
Förord

Jag vill främst tacka Sten Runquist på Lantmäteriet i Göteborg som är initiativtagare till examensarbetet och har under arbetets gång varit till stor hjälp med sin handledning.

Ett stort tack till Fredrik Warnquist, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola som genom sin handledning har belyst problemställningar, fört mig in på rätt spår samt alltid varit uppmuntrande.

Jag vill även tacka Lantmäteriet i Göteborg som varit mycket hjälpsamma och gett mig möjlighet att utnyttja kontoret. Till sist vill jag rikta ett stort tack till alla som har tagit sig tid att svara på mina frågor och delat med sig av synpunkter som har varit ovriderliga för arbetet.

Malmö den 23 november 2009

Lisa Nyström
Innehållsförteckning

1 Inledning ....................................................................................................... 13
  1.1 Bakgrund ........................................................................................................... 13
  1.2 Syfte ................................................................................................................ 13
          1.2.1 Frågeställningar ................................................................................ 13
  1.3 Metod .............................................................................................................. 14
  1.4 Avgränsningar .............................................................................................. 14
  1.5 Källkritik .................................................................................................... 15
2 Planer och bestämmelser ............................................................................. 17
  2.1 Plan- och bygglagens övergripande regler .................................................... 17
  2.2 Plan- och bygglagens medel ........................................................................... 18
          2.2.1 Översiktsplan .......................................................................................... 18
          2.2.2 Detaljplan ............................................................................................... 19
          2.2.3 Områdesbestämmelser ......................................................................... 20
          2.2.4 Fastighetsplan ...................................................................................... 21
          2.2.5 Regionplan ............................................................................................ 21
          2.2.6 Lovtyper ................................................................................................. 21
  2.3 Tvångsregler ................................................................................................ 22
3 Markexploatering .......................................................................................... 23
  3.1 Markexploateringens grunder ....................................................................... 23
  3.2 Exploateringsprocessens förlopp .................................................................... 24
          3.3 Aktörer och intressenter .......................................................................... 25
4 Fastighetspant ............................................................................................... 27
  4.1 Panträttens grunder ..................................................................................... 27
  4.2 Belåningsbara fastigheter vid nyexploateringar .......................................... 28
5 Fastighetsbildning .......................................................................................... 29
  5.1 Fastighetsbildandets grunder .................................................................... 29
  5.2 Lämplighetskrav .......................................................................................... 30
  5.3 Förrättningsförfarandet ............................................................................. 30
          5.3.1 Ansökan ................................................................................................ 30
          5.3.2 Samråd och sammanträde ..................................................................... 30
          5.3.3 Hänsynstagande till planer .................................................................. 31
          5.3.4 Utmärkning .......................................................................................... 31
          5.3.5 Förrättningshandlingar och beslut ....................................................... 32
  5.4 Varför snabb fastighetsbildning? .................................................................. 32
6 Preliminärbeslut ............................................................................................. 33
  6.1 En uppdelad förrättning ............................................................................. 33
          6.1.1 Tekniska åtgärder ............................................................................... 33
          6.1.2 Redovisningen .................................................................................... 34
          6.1.3 Tillståndsfrågan .................................................................................. 34
          6.1.4 Problem med preliminärbeslut ............................................................ 34
7 Fullföljdsåtgärd .............................................................................................. 37
  7.1 En förrättning ................................................................................................ 37
          7.1.1 Tekniska åtgärder ............................................................................... 37
          7.1.2 Redovisningen .................................................................................... 37
          7.1.3 Problem med fullföljdsåtgärd ............................................................... 38
Förkortningar

AL    Anläggningslagen (1973:1149)
ExL   Expropriationslagen (1972:719)
FBL   Fastighetsbildningslagen (1970:988)
IM    Inskrivningsmyndigheten
JB    Jordabalken (1970:994)
LL    Ledningsrättslagen (1973:1144)
MB    Miljöbalken (1998:808)
NJA   Nytt juridiskt arkiv
Prop.  Proposition
1 Inledning

Inledningen ska snabbt få läsaren att förstå bakgrunden till arbetet, syftet med det och hur detta har utförts.

1.1 Bakgrund


När nya fastigheter skapas genom fastighetsbildning innebär det både juridiska och tekniska åtgärder på marken. Vissa tekniska åtgärder såsom utstakning och utmärkning är önskvärda att göras så sent som möjligt i processen. Dels för att inte markeringar ska förstöras av anläggningsarbeten. För att lösa det finns det för lantmätaren två möjligheter att dela upp förrättningen:

• Preliminärfråga. Fastighetsbildningsbeslut meddelas som preliminarfråga utan att utstakning och utmärkning har skett. (FBL 4:25 3 st)
• Fullföljdsåtgärd. Förrättningen avslutas och gränsutmärkning sker som en teknisk fullföljdsåtgärd. (FBL 4:27 2 st)

Det är viktigt för förrättningslantmätaren att få en klarhet i hur man bör fastighetsbilda i nyexploaterade områden där förrättningarna är komplexa och intressena många. Det är också av väsentlighet att belysa de problem som kan uppstå både för lantmätaren, exploatören eller fastighetsägaren när förrättningar delas upp.

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att tydliggöra problematiken kring fastighetsbildande i nyexploaterade områden och klargöra varför preliminarfråga och fullföljdsåtgärd används och i vilka situationer åtgärderna kan vara lämpliga. Arbetet har också för avsikt att hitta strategier för att underlätta handläggningen.

1.2.1 Frågeställningar

• Vad bör man tänka på vid fastighetsbildandet av nyexploateringar?
• Vilka problem finns med preliminarbeslut?
• Vilka problem finns med fullföljdsåtgärd?
• Hur sker redovisningen i förrättningshandlingarna?
• Finns det metoder för att underlätta handläggningen?
1.3 Metod

Till att börja med krävs teoretisk kunskap om markexploatering och fastighetsbildning och en bakgrundsstudie har därför gjorts. Bakgrunden bygger på litteratur, lagar, förarbeten och lagkommentarer.

För att få en uppfattning om hur förrättningslantmätare väljer att bilda fastigheter vid nyexploateringar och de problem som finns har intervjuer hållits med både kommunala och statligt anställda förrättningslantmätare. Intervjuer med exploatörer har också genomförts där deras syn på fastighetsbildandet har framkommitt. Intervjuerna har utgått ifrån framarbetade intervjufrågor. En studie har gjorts av förrättningsakter där preliminäråtgärd eller fullföljdsåtgärd har använts. Detta för att få en klarhet i hur denna typ av förrättningar redovisas och en uppfattning om den fordrade tidsåtgången.

Bakgrundsmaterialet och det empiriska underlaget leder fram till analysen där de sammaställs och diskuteras. Här ges möjlighet att besvara de frågeställningar som ställts och uppfylla syftet med rapporten.

1.4 Avgränsningar

Med nyexploateringar menas i denna rapport småhus och radhusområden där flera fastigheter blir resultatet efter fastighetsbildningen. Kommersiella exploateringar med en eller få fastighetsägare är ej medtagna (exempelvis hyreshus). Detta för att syftet med rapporten bättre tillgodoses i områden med många fastigheter där nya gränser måste skapas och många intressen finns.

Avgränsning har gjorts till nyexploateringar där exploatören har varit en stor och erfaren aktör på marknaden. Detta eftersom en sådan situation är mest förekommande.

Vad gäller den genomförda undersökningen har en geografisk avgränsning har gjorts till kommuner inom Lantmäteriet i Göteborgs verkningsområde.

Ett preliminärbeslut kan gälla både tekniska göromål och komplicerade värderingar. I den här rapporten ligger tyngdpunkten på tekniska åtgärder.
1.5 Källkritik

Analysen bygger till största delen på samtal med förrättningslantmätare och exploaterer. Svårigheten med ett intervjunmaterial är att tolkningar kan göras och därmed även missuppfattningar. Samtliga intervjuer har utgått ifrån skrivna frågor men har utvecklats till fristående samtal och diskussioner. En tydlig jämförelse kan därför vara svår att göra.

Vad gäller de studerade förrättningsakterna ska det tydliggöras att förutsättningarna dessa emellan är mycket olika och därför kan en rättvis jämförelse inte göras. Urvalet är för litet för att statistiska slutsatser ska kunna dras, bland annat med tanke på den geografiska avgränsningen. De ger dock en bra bild av förrättningsgången och dess redovisning.
Uppdelade förrättningar vid exploatering
2 Planer och bestämmelser

Kapitlet tar upp hur samhällsplaneringen styrs genom planer och bestämmelser. Det ska ge en förståelse för hur ett nytt område tar sin form.

2.1 Plan- och bygglagens övergripande regler


---

1 Didón
2 Julstad, s. 62-63
3 Kalbro, s. 35-39
4 Boverket, s. 10
2.2 Plan- och bygglagens medel

De planformer som kommunen kan använda sig av enligt PBL är översiktsplan, detaljplan, områdesbestämmelser, fastighetsplan och regionplan. Det finns även möjlighet att använda sig av olika tillstånd såsom bygglov, rivningslov, marklov och förhandsbesked om bygglov.

Fig. 1 PBLs plan- och tillståndssystem (Kalbro)

2.2.1 Översiktsplan


---

5 Boverket, s 9
6 Julstad, s 65-66
2.2.2 Detaljplan

En detaljplan upprättas när det ska byggas i eller nära en tätort. Vare sig det är stort bebyggelse-tryck, någon större byggnation som påverkar omgivande miljö eller då befintlig bebyggelse ska bevaras krävs det alltid en detaljplan. Planeringen är en metod för att pröva och utföra användningen av ett område. Det ger även fastighetsägare, myndigheter och andra berörda möjlighet till insyn och inflytande i planprocessen. Ett annat syfte är att rättigheter och skyldigheter fastslås för kommunen och fastighetsägarna. Detaljplanen syftar även till att tillståndsgivningen ska vara rationell och effektiv genom att grundläggande frågor klargörs tidigt under planarbetet.7

Bestämmelserna om detaljplanens innehåll och upprättande finns i PBL 5 kap. Detaljplan krävs i fyra situationer:
- Uppförande av ny sammanhållen bebyggelse.
- Ny byggnad som får betydande inverkan på sin omgivning.
- Enstaka byggnad om det är stor efterfrågan på bebyggelsemark.
- Bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang. (PBL 5:1)


7 Kalbro, s. 40
8 Kalbro, s. 45
9 Boverket, s. 9
Detaljplanprocessen

**Normalt förfarande**

<table>
<thead>
<tr>
<th>ÖP</th>
<th>Programsamråd</th>
<th>Plansamråd</th>
<th>Utställning</th>
<th>Antagande</th>
<th>Prövning</th>
<th>Laga kraft</th>
</tr>
</thead>
</table>

**Enkelt förfarande**

<table>
<thead>
<tr>
<th>ÖP</th>
<th>Samråd/Underrättelse</th>
<th>Antagande</th>
<th>Prövning</th>
<th>Laga kraft</th>
</tr>
</thead>
</table>

Fig. 2 *Planprocessen (Boverket)*

### 2.2.3 Områdesbestämmelser

Syftet med områdesbestämmelser är att visa hur den bebyggda miljön ska bevaras och utvecklas i en kommun. Den fungerar som ett komplement till översikten där detaljplanen inte behövs. Områdesbestämmelser antas för att säkerställa syftet i översiktplanen och för att tillgodose riksintressena enligt miljöbalken. Oftast behövs det enbart en översiktsplan för att göra en detaljplan men om konkurrerande intressen finns kan områdesbestämmelser behövas. Möjligt finns att reglera markanvändningen, bebyggelsens egenskaper eller administrativa frågor.\textsuperscript{11} Områdesbestämmelser är liksom en detaljplan bindande men inte lika omfattade. De ger till skillnad från en detaljplan ingen direkt rätt att förvärva mark eller på annat sätt rätt att använda mark för ett bestämt ändamål.\textsuperscript{12}

\textsuperscript{10}Boverket, s 21
\textsuperscript{11}Boverket, s 9-10
\textsuperscript{12}Julstad, s 84-85
2.2.4 Fastighetsplan

Syftet med en fastighetsplan är att lättare genomföra en detaljplan vad gäller fastighetsindelningen, rättigheter kopplade till fastigheterna samt klargöra behovet av gemensamhetsanläggningar. En fastighetsplan berör ett avgränsat område inom detaljplanen och får inte strida mot denna såvida det inte handlar om ”mindre avvikelsor”. En fastighetsplan upprättas enbart vid behov. Frågor såsom markindelning, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar prövas men däremot inte bebyggelsestruktur. Fastighetsplanen är bindande för åtgärder enligt FBL, AL och LL. Om planen reglerar fastighetsindelningen krävs ett hänsynstagande av bestämmelserna i FBL 3 kap. På samma sätt ska det tas hänsyn till väsentlighet- och båttadvillkoren i AL 5:5-6 där en ledningsrätt regleras.13 Fastighetsplanen ger möjlighet att besluta om framtida fastighetsindelning. Det kan krävas en sådan om ägarstrukturen i ett område är splittrad eller om fastighetsindelningen är betydelsefull för att bevara en kulturmiljö.14 Det är oftast kommunen som tar initiativet till en fastighetsplan men även fastighetsägare har rätt att kräva att en plan upprättas om det inte är uppenbart onödigt. Handlingar som hör till en fastighetsplan är plankarta, planbestämmelser, planbeskrivning samt en fastighetsförteckning över fastighetsägarna.15

2.2.5 Regionplan

En regionplan kan omfatta flera kommuner där det krävs en samordning över mark- och vattenområdets användning. Den ska vara vägledande för kommunala översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser.16

2.2.6 Lovtyper


- uppföra byggnader,
- göra tillbyggnader,
- använda byggnader för en väsentligt annat ändamål än tidigare,
- ändra byggnader som innebär att det inreds ytterligare en bostad, lokal för handel, hantverk eller industri.

13 Julstad, s 82-83
14 Boverket, s 138
15 Kalbro, s 54-56
16 Julstad, s 88
Uppdelade förrättningar vid exploatering

Det krävs även bygglov om man ska bl.a. anlägga idrottsanläggningar, tunnlar och bergrum, radio- och telemaster (PBL 8:2). Möjlighet finns att få ett förhandsbesked om ett framtida bygglov (PBL 8:34). Inom detaljplanlagt område krävs det rivningslov för att riva byggnader om det inte anges något annat i detaljplanen (PBL 8:8). Byggnader som det inte krävs bygglov för behöver inte heller rivningslov. Marklov innebär att åtgärder där markens höjdläge avsevärt förändras kräver tillstånd. En ansökan om bygglov, marklov, rivningslov ska lämnas in till kommunen med tillhörande handlingar.17

2.3 Tvångsregler


---

17 Kalbro, s 57-61
18 Julstad
3 Markexploatering

Syftet med kapitlet är att ge en förståelse för hur och varför ett nytt område skapas. Genom att förstå markexploateringsprocessen förstår man också bakgrunden till varför man måste fastighetsbilda under ibland komplicerade former.

3.1 Markexploateringens grunder


Markexploateringar sker både inom bebyggda och obebyggda områden. Priset på ett bebyggt markområde är generellt sett högre än på obebyggd mark och det ställs därför högre krav på ekonomisk vinst. En risk med redan bebyggd mark är att en eventuell förorening kan innebära höga saneringskostnader. Många gånger består ett exploateringsområde av flera olika fastigheter och ägare. Det är ofta flera markägare som omfattas av en exploatering i ett redan bebyggt område jämfört ett obebyggt. Ägarförhållandena och fastighetsindelningen kan behöva anpassas.20 För att markanvändningen ska kunna förändras är alltså markförvärv nödvändiga. Det kan handla om att det befintliga fastighetsindelningen är olämplig i förhållande till den tänkta användningen. Fastighetsförvärv är nödvändigt om en nuvarande fastighetsägare varken har intresse eller möjlighet att utnyttja fastigheten enligt den planerade markanvändningen.21 Ägarförhållandena är en av de två faktorer som påverkar upplägget av projektet, den andra är exploatörens roll i detaljplanarbeteet.22

Exploateringsavtal och markanvisningsavtal är ett komplement till PBL och ytterligare överenskommelser mellan kommunen och exploatören kan göras genom dessa. Ett exploateringsavtal gäller mellan kommunen och exploatören om denne är ägare till marken som ska bebyggas. Det har till syfte att påverka detaljplanens genomförande.

19 Kalbro, s 30-35
20 Kalbro, s 108
21 Sjödin, s. 16
22 Kalbro, s 25
3.2 Exploateringsprocessens förlopp

För att en markexploatering ska kunna komma till stånd kräv ett långt arbete före själva bygget. Nedan redovisas hela processens gång från idé till färdigbyggt område.

**Fig. 3 Exploateringsprocessens förlopp**

- **Initiering**
  

- **Planläggning och projektering**
  

- **Tillståndsprövning**
  
  Det är nödvändigt att reglera markanvändningen i vissa fall. Man kan då hindra större miljöförstörningar, att en byggnad har en estetiskt olämplig utformning eller att värdefulla grönområden tas i anspråk. Reglering är också nödvändig för att en nödvändig samordning ska komma till stånd, där exempelvis vägar, va-system och grönområden ska byggas. Det är huvudsakligen kommunerna som svarar för tillståndsprövningen.

23 Kalbro, s. 18-21
Uppdelade förrättningar vid exploatering

- **Makförvärv**

- **Finansiering**
  Det krävs stora investeringar vid en markexploatering. De finansieras genom största delen lånade pengar. I kap 4 *Fastighetspant* nedan redovisas finansieringen närmare.

- **Byggnad**
  Explaotören har ansvaret för uppförandet av bebyggelsen. Ofta måste entreprenörer och konsulter anlitas för att utföra projektering och byggnadsarbeten.

### 3.3 Aktörer och intressenter

Markexploateringen berörs som tidigare nämnt av olika parter. De viktigaste listas nedan.24

- **Kommunen**
  Kommunen är inblandad i exploateringsprocessen i flera avseenden. De olika rollerna kan innebära en bättre samordning men det kan också skapa problem då kommunen kan ha svårigheter att hålla isär dess olika intressen. Dessa roller kan kommunen ha i processen:
  1. Kommunen fungerar som myndighet och kan genom planläggning och tillståndsprövning avgöra hur marken ska användas.
  2. Kommunen kan vara markägare.

- **Fastighetsägare, byggherrar**
  Det är oftast fastighetsägaren som är exploatör. De kan vara enskilda personer, privata företag eller offentliga organ.

- **Byggentrepprenörer**
  De som utför byggnationen är de av exploatören beställda entreprenörerna.

- **Konsulter**
  Specialkompetens i övrigt kan behövas och då anlitas konsulter som exempelvis jurister, ekonomer, arkitekter, projektörer.

---

24 Kalbro, s. 21-25
- **Bygghematerialindustrin**  
Bygghematerialindustrin har en stor ekonomisk inverkan i byggnadsprocessen där de många olika branscherna (cement, VVS, byggskivor, etc.) karaktäriseras av ett fåtal företag.

- **Finansiärer**  
Bygghematerialindustrin kräver stort ekonomiskt kapital och flera kreditinstitut är därför inblandade, främst banker, kreditmarknadsföretag och försäkringsbolag.

- **Huvudmän för gemensamma anordningar**  

- **Rättighetshavare i fastigheter**  
Det kan finnas andra rättighetshavare än fastighetsägaren i området, tex hyresgäster, servitutshavare eller arrendatorer som har ett intresse i markexploateringen.

- **Grannar, intresseorganisationer, kommuninvånare**  
En markexploatering kan påverka både grannar, intresseorganisationer och kommuninvånare i både positiv och negativ bemärkelse. Närliggande fastigheter kan få tillgång till en förbättrad service i form av en bättre väg eller ett nytt fritidsområde. Grannarna kan påverkas negativt i form av buller, avgaser eller att ett strövområde blir mindre.

- **Myndigheter**  
Då en exploatering berör flera kommuner är det länsstyrelsen som agerar samordnare och det är deras ansvar att riksintressen inte motverkas. Det är lantmätterimyndigheten som fattar beslut om fastighetsbildningen, inrättandet av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Domstolarna har en viktig funktion då tillståndsbeslut kan överklagas och prövas i domstol.
4 Fastighetspant

Syftet är att ge en bakgrund till hur och varför panträtt finns och behövs i fastigheter samt varför belåningsbara fastigheter, och därmed fastighetsbildning krävs tidigt i exploateringsprocessen.

4.1 Panträttens grunder


För att panträffen ska kunna lämnas måste rekvisiten i JB 6:2 uppfyllas. Pantsättningen ska vara gjord av fastighetens civilrättsliga ägare. För att inte pantbrevet ska vara utan värd är för borgenären måste det vara knutet till en fordran samt en förpliktelse genom pantförskrivning som normalt görs i skuldebrevet. Till sist ska pantbrevet överlämnas till borgenären. 26


Vilande lagfart kan ges om förvärvet är beroende av myndighets tillstånd. 27 Hur mycket en kreditgivare kan förvänta sig få ut på sin panträtt beror på hur stor inteckningsramen anses vara. Inteckningsramen är pantbrevets grundbelopp plus tillägg (JB 6:3).

25 Grauers, s. 22-23
26 Jensen, s. 46-51
4.2 Belåningsbara fastigheter vid nyexploateringar

När det kommer till nybyggnation så används oftast byggnadskreditiv som finansiering. Det är en tillfällig kredit som disponeras under tiden det byggs. Pengar betalas ut i samma takt som krävs för att byggnationen ska fortgå och ränta betalas för den kredit som utnyttjas. När byggnationen är klar förflyttas byggnadskrediten till en fast kredit där det långsiktiga lånebehovet har bedömts.29


27 Grauers, s. 295-304
28 Sigbladh, s 103
29 Jensen, s 35
Uppdelade förrättningar vid exploatering

5 Fastighetsbildning

Syftet med detta kapitel är att ge en förståelse för hur en fastighet bildas och vilka lagregler som hanterar detta.

5.1 Fastighetsbildandets grunder


Avstyckning

Klyvning

Sammanläggning
I FBL 12 kap hittas bestämmelserna gällande den tredje och sista nybildningsformen, sammanläggning. Hela fastigheter kan då sammanlänkas till en ny fastighet. I en sammanläggning kan en klyvninglott eller avstyckningslott innefattas. Krav är att fastigheterna har samma ägare och innehas med samma rätt.32

---

30 Julstad, s 102-107
31 Julstad, s 107-109
32 Julstad, s 109-110
Uppdelade förrättningar vid exploatering

Fastighetsreglering

Fastighetsreglering innebär ombildning av redan befintliga fastigheter där en del eller en hel fastighet överförs till en annan. Bestämmelserna finns i FBL 5-9 kap och innefattar också bildande av marksamfällighet och servitut samt ändring av dessa. Fastighetsreglering sker generellt sett genom överenskommelse men kan i vissa fall genomföras tvångsvis.

5.2 Lämplighetskrav

Allmänna lämplighetskrav enligt FBL 3 kap ska uppfyllas och fastighetsbildning får inte ske i strid med gällande planer och bestämmelser. Det är upp till lantmäterimyndigheten att se till att bestämmelserna följs och de är av tvingande natur. Varje fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål (FBL 3:1). Vid prövningen av fastighetsbildningen ska det tas hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. För att en fastighet som ska användas för boende ska betraktas som lämplig krävs det att tillgång finns till behövliga vägar, vatten och avloppsanordningar. En avvägning ska också göras mellan enskilda och allmänna intressen.33

5.3 Förrättningstävlarandet

5.3.1 Ansökan


5.3.2 Samråd och sammanträde

Samråd sker med byggnadsnämnden, länsstyrelsen, etc. för att information som kan vara viktig i förrättningen ska iakttas. Sammanträde sker med sakägarna (FBL 4:14 1 st). Detta för att alla som är berörda av förrättningen ska komma till tals och få yttra sig. En förrättning kräver inte sammanträde om det inte finns hinder mot fastighetsbildningen eller där det inte råder motstridiga intressen (FBL 4:14 2 st).

33 CD Fastighetsbildning\Villkor för fastighetsbildning\Allmänna lämplighetsvillkor

30
5.3.3 Hänsynstagande till planer

Fastighetsbildning som sker i ett område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får inte göras i strid med dessa. Mindre avvikelser kan dock få förekomma om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Fastighetsgränserna måste följa avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats, markens ändamål måste stämma och tomstorlekar måste följas. Olika detaljplaner kan variera i utförlighet där en mer detaljrik plan kan innehålla fastigheter utsatta i exakt läge.

5.3.4 Utmärkning

Nya gränser tillkommer vanligast genom fastighetsbildning enligt FBL. Ny gränsdragning kan innefatta momenten utstakning, utmärkning samt upprättande av karta och beskrivning. Dessa tekniska åtgärder kan påverka förrättningensbeslutet. Varje gräns som tillkommer genom fastighetsbildning skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning (FBL 4:27 1 st 1 p) och det är upp till Lantmäterimyndigheten att bedöma vad som är behövligt. Utstakning görs oftast med hjälp av träkäppar, dels för att tillfälligt visa var på marken en föreslagen eller beslutad fastighetsbildningsåtgärd innebär, dels för att ligga till grund för eventuell utmärkning. Om det inte råder några tveksamheter kring var gränsen ska gå kan det inte anses nödvändigt med utstakning.


Vid större fastighetsbildningar kan det vara problematiskt att synkronisera exempelvis utstakning av gränser med anläggningsarbetet. Om man i ett tidigt skede gör fastighetsbildningen helt färdig och därmed också utmärkning finns det risk att gränserna efter anläggningsarbetet inte är synkroniserade med förrättningensbeslutet. Fara finns också att markerings blir förstörda eller förflyttas om en byggnation pågår och stora maskiner arbetar i området. Viktigt är att fastighetsgränserna är anpassade till omgivningen och förhåller sig lämpligt till intilliggande anläggningar, exempelvis en väg. Detta kan vara ett stort problem vid områden där små marginaler gäller, exempelvis i ett radhusområde.

---

34 Julstad, s. 81
35 Andreasson, s. 46
5.3.5 Förrättningshandlingar och beslut


5.4 Varför snabb fastighetsbildning?

6 Preliminärbeslut

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar ej utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande (FBL 4:25 3 st).

6.1 En uppdelad förrättning

Att avgöra en förrättning som en preliminärfråga innebär att fastighetsbildningsbeslut får meddelas utan att tekniska göromål, såsom utstakning, har skett. Ett preliminärbeslut ska likställas med ett fastighetsbildningsbeslut trots att förrättningen inte är avslutad. Som tidigare nämnt kan det vara av väsentlighet att skapa fastigheter tidigt i en exploateringsprocess. Genom att besluta om fastighetsbildning med preliminärbeslut ges möjlighet att skapa registerenheter utan att göra exempelvis utmärkningen. Tekniska åtgärder såsom utstakning och utmärkning är beroende av att de flesta anläggningsarbeten är gjorda. Fastigheterna ska placeras lämpligt i förhållande till anläggningar och markeringar ska undvikas att förstöras. Det är inte bara tekniska åtgärder som är anledning till att en förrättning görs med preliminärbeslut utan det kan också handla om värderingar. Rör det sig om större värderingar eller ett fall där två parter inte är överens om ersättningen kan det vara ett alternativ. En förutsättning för preliminärfråga är att preliminärbeslutet särskilt ska kunna överklagas (FBL 15:3). Nedan i Fig. 4 redovisas förrättningsförfarandet. Ett mer detaljerat schema kan studeras i Bilaga 2.

Fig 4. Gången vid preliminäråtgärd

6.1.1 Tekniska åtgärder

Fastighetsbildningsbeslut som innebär att utstakning och utmärkning sker efter att beslut meddelats ska tydligt visa vilken ändring i fastighetsindelningen som avses. Fastläggandet av gränserna kan grunda sig på plantolkning (detaljplan, fastighetsplan, situationsplan, nybyggnadskarta) och ofta är koordinater och numeriska data framtaget som underlättar beslutsfattandet. Om det inte finns man utgå ifrån tidigare fastighetsbildning eller husutsättning för att kunna skapa carto och beskrivning. Förekommer det inte någon sådan data finns möjlighet att tillräcklig information ges genom grafisk redovisning på karta och beskrivningar av gränsträckningar. Arealuppgifter ska då anges som preliminära och kompletteras senare under förrättningen.

36 Prop. 1969:128, del B s. 265
Uppdelade förrättningar vid exploatering

Om en förrättning som meddelas med preliminärfråga vinner laga kraft kan registrering begäras. Den kan dock inte avslutas om inte utstakning har skett i överensstämmelse med beslutet. Saklägare och byggnadsnämnden ska underrättas om att fastighetsbildningsbeslutet meddelats som preliminärfråga.

6.1.2 Redovisningen


6.1.3 Tillståndsförfrågan


6.1.4 Problem med preliminärbeslut


37 CD Fastighetsbildning\ Handbok FBL\ 4.25 Utredning och beslut
38 CD Fastighetsbildning\LM Handledning\Flik13. Specialrutiner preliminärfråga
39 Insikten, Användarstöd Trossen, Förrättningsexempel 10
40 Prop 1969:128, del B s. 265
41 Prop 1969:128, del B s. 270
42 Prop 1969:128, del B s. 273
Lantmäterimyndigheten ska göra en avvägning mellan de fördelar som uppnås genom att göra beslutet till en preliminärfråga och de eventuella nackdelar som de kan medföra. Det innebär också att den ska vara mer ekonomiskt fördelaktigt än en traditionell förättning. Enligt FBL 15:3 2 st ska en ändamålsenlig handläggning främjas, vilket också styrks genom rättsfall NJA 1974 s. 597.


Om fastigheterna ägs av exploateren bör beslut om kostnadsfördelning normalt meddelas i samband med det första fastighetsbildningsbeslutet. Därför kan komplikationer undvikas till följd av att fastigheterna byter ägare före förättningens avslutande.

---

43 Zeteo, lagkommentarer FBL 4:25
44 Insikten, Användarstöd Trossen, Förättningsexempel 10
45 CD Fastighetsbildning/Handbok FBL 4.25 Utredning och beslut
46 Insikten, Användarstöd Trossen, Förättningsexempel 10, Kommentarer
47 CD Fastighetsbildning/LM Handledning/ Flik13. Specialrutiner preliminärfråga
Uppdelade förrättningar vid exploatering
7 Fullföljdsåtgärd

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket. (FBL 4:27 2 st)

7.1 En förrättning

I normalfallet ska både utstakning och utmärkning ske innan en förrättning avslutas. Om det är lämpligt finns möjlighet att utföra de tekniska åtgärderna efter förrättningens avslutande och det kallas då för fullföljdsåtgärd.

7.1.1 Tekniska åtgärder

Behovet att vänta med utstakning och utmärkning kan uppstå då anläggningsarbeten pågår och det finns risk att redan utsatta markeringar först örs. De tekniska åtgärderna är i viss utsträckning säongsberoende och tidskrävande och kan därför motverka att inteckningsbara fastigheter skapas i ett tidigt skede av exploateringsprocessen. Fullföljdsåtgärd kan anses vara lagligen bestämd. Om fullföljdsutmärkning inte kan ske enligt fastighetsbildningsbeslutet måste fastighetsreglering, eller vid mindre avvikelse, fastighetsbestämning ske enligt FBL 14:5-6. En kanadensisk undersökning visar att gränser där utmärkning gjordes vid fastighetsbildningstillfället var ca 60 % av gränsmärkena intakta efter exploateringen. Inom områden där utmärkning hade skett som fullföljdsåtgärd var utfallet i genomsnitt 73 %.48 Enligt förarbetena är det onödigt att göra beslutet till ett preliminärbeslut om det enbart handlar om att undvika utmärkning av gräns vars läge inte har blivit slutligt avgjort och istället bör fullföljdsåtgärd användas. Utmärkningen samt bestämningen av gränser bör alltså kunna uppskjutas till efter förrättningens avslutande, om det anses lämpligt.49

7.1.2 Redovisningen

Det ska framgå av förrättningshandlingarna hur utmärkningen har utförts. Anteckningar ska göras i förrättningsprotokollet innan avslutande och sakägare ska skriftligen underrättas i god tid.50 Det är viktigt för att sakägare ska kunna föra särskild talan mot beslutet. Efter förrättningens avslutande ska den nya tekniska beskrivningen bifogas förrättningshandlingarna. Det ska inte råda några tvivel om var fastighetsgränsen ska gå trots att utstakning sker efter beslutet.

48 Andreasson, s. 173
49 CD Fastighetsbildning/Handbok FBL 4.27 Gränståtgärder
50 Zeteo, lagkomentarer FBL 4:27
7.1.3 Problem med fullföljdsåtgärd

Vid förrättningar där utstakning sker efter att ett beslut meddelats kan det lätt inträffa avvikelser. Sådana avvikelser kräver rättelse av utstakning och det kan ofta medföra betydande arbete. Utstakning som avviker från fastighetsbildningsbeslutet i obetydlig mån ska inte behöva rättas om rättelsen skulle medföra oskälliga kostnader i jämförelse till betydelsen för sakägarna. Det är därför viktigt att fullföljdsåtgärder redovisas i förrättningshandlingarna.\textsuperscript{51} Om avvikelsen inte är obetydlig krävs en fastighetsreglering och det kräver att en ny förrättning startas.


\textsuperscript{51} Prop. 1969:128, del B, s 279
8 Intervjuer

_Huvuddelen i den empiriska studien bygger på intervjuer med förrättningsslantmätare anställda vid både statliga och kommunala lantmäterimyndigheten samt företrädare för exploatörer. Intervjuerna har utgått ifrån framarbetade frågor som redovisas i Bilaga 1._

8.1 Exploatörer

För att få en klarhet i hur förrättningssförfarandet påverkar exploatören och vilka synpunkter de har på förrättningssförfarandet har intervjuer hållits med Stig Bolander från NCC och Karin Ramkvist från JM. Båda dessa är anställda som lantmätare och har därför en mycket god inblick i den fastighetsrättsliga problematiken. Nedan redovisas en sammanställning av deras synpunkter.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning lämnas in till Lantmäterimyndigheten så fort detaljplanen är fastställd. I ansökan bifogas ritningar som kan vara bygglovsrutningar och oftast även nybyggnadskarta eller fastighetskarta.

Önskemål gällande förrättningen


Avvikelse

Vad gäller villafastigheter anses en godtagbar avvikelse mellan preliminär och slutlig gräns vara cirka 0,5 meter. Då avviker inte fastighetens areal mer än ett par kvadratmeter. Exploatörens egna utsättare är på plats då lantmätaret ska göra utsättningar för att undvika större avvikelse än nödvändigt.

För att minska irritation hos köpare önskas det att förrättningsslantmätaren avrundar de preliminära areorna nedåt. Det är tomstörlekarna i fastighetskartan som blir till preliminära arealer och om sedan vid förrättningens avslutande visar sig att de avviker så är chansen mindre att fastighetsköpare är missnöjda med arealen. I köpexamen finns det en klausul som innebär att köparen ska kunna godta en mindre avvikelse på fastighetens areal. En av exploatörengokten har fastslagit denna godtagbara avvikelse till 5 %.
8.2 Förrättningslantmätare

Intervjuerna med förrättningslantmätare har gjorts i syfte att klargöra hur de ser på fastighetsbildande vid nyexploateringar och hur dessa hanteras praktiskt. Det är också intressant att få en klarhet i vilken problematik som finns vad gäller förrättningar gjorda som preliminärrätt eller där teknisk fullföljdsåtgärd används. Alla intervjuer har utvecklats till fria samtal där svaren på frågorna har fördjupats eller andra spörsämål och problem har uppkommit. I det följande klargörs deras åsikter och erfarenheter.

Ansökan

Utgångspunkten för att ta ett beslut är främst detaljplanen men också nybyggnadskarta gjord av exploatören eller andra ritningar, såsom bygglovsritningar. Lantmätaren utgår då ifrån att grundmaterialet och mätdata stämmer.

Det nämns också att sammanträde ofta hålls i förrättningens initieringsfas. Då ges det plats för exploatören att lämna sina synpunkter kring fastighetsbildningen och det är lantmätarens uppgift att informera exploatören om de olika alternativ som finns.

Varför preliminärfråga?

En orsak till att lantmätaren är den som tar initiativ till att preliminärbeslut tas kan vara en resursfråga. Vid en högkonjunktur kommer det in många ansökningar och exploatörerna vill att det ska gå så snabbt som möjligt. Då lantmäteriet inte har extra resurser under en högkonjunktur kan det vara nödvändigt att starta upp förrättningen och få de nödvändigaste åtgärderna gjorda.

Kuperad terräng kan vara ett annat motiv till att använda sig av preliminärbeslut. Att bebygga i starkt kuperad terräng kan innebära att svåra markarbeten görs och de tänkta gränserna kan behöva korrigeras.
En annan anledning kan vara att stor osäkerhet finns vad gäller placeringen av va, ga och elektriska ledningar. Vad gäller gemensamhetsanläggningar gäller det att vara tydlig med äganderätten och det är viktigt att veta när övergången från exploatóren till fastighetsägarna ska ske.

**Problem med preliminärbeslut**


**Fullföljdsåtgärd**

När det kommer till fullföljdsåtgärd krävs det tillräckligt bra projektering med mätta gränser för att ett beslut ska kunna tas. De tekniska åtgärderna görs i efterhand och man använder sig av samma tekniska procedur som vid återutsättning. Det är inte att rekommendera att använda sig av fullföljdsåtgärd i ett område med kuperad terräng. Det kan vara svårt att förutse hur naturen kommer att anpassa sig till de tänkta gränserna, eller tvärt om.

Ett svalnat intresse hos explo_ratören gällande den tekniska fullföljden råder liksom preliminärbeslutets andra del och problematiken är densamma.

Fakturering sker innan fullföljden är åtgärdad. Detta dels för att exploatatören ska få en totalkostnad tidigt, dels för att faktureringen lätt glöms bort om detta inte görs.

**Tekniska åtgärder**

Går det att markera direkt görs det men det är inte möjligt i exploateringsområden där mycket markarbete kvarstår. Då markeras det inte förrän det är färdigbyggt. Mätingenjörerna är ofta tillgängliga i exploateringsområdet, framför allt då kommunen är exploatatör, och om det råder inflyttning i etapper och utstakning dröjer kan de visa nyinflyttade var gränser går.

När det kommer till gränser som ska gå i byggnader, exempelvis radhus, kan det räcka med bygglovshan_dlingarna för att ett beslut ska kunna tas.

**Redovisningen**


Preliminärbeslutet redovisas i beskrivningen och en ny beskrivning bör göras då de slutgiltiga arealerna fastställts. Tidigare gjordes det bara överstrykning av de preliminära arealerna i beskrivningen. Numera skrivs oftare en extra beskrivning. Den ska innefatta de definitiva arealerna och de nya fastighetsägarna. Det nämns att det kan vara riskabelt att inte redigera de preliminära arealerna om dessa skulle hamna på villovägar och förvirra. Det skrivs alltid ett nytt protokoll. Viktigt är också hur kartan...
Uppdelade förrättningar vid exploatering


Effektivitet
Samtliga lantmätare ser helst att en exploateringsfastighet bildas till att börja med och det görs i en enskild förrättning. Detta för underlätta handläggningen då sakägarantalet minskar och onödiga rättigheter tas bort, såsom en samfällighet som ej är i bruk.

Ett råd som ofta ges till exploatören är att en fullmakt ska skrivas som ger exploatören rätt att företräda de nya tomtägarna en viss tid framöver. Om detta görs slipper lantmätaren underrätta alla sakägare, som kan vara många, då bland annat avslutningsbeslutet tas. Det är exploatören som ska stå för allt som innebär exploateringen och däribland förrättningen.

Har detaljplanen i området få restriktioner är det att rekommendera att exploatören utvecklar ett förslag där gemensamhetsanläggningar och dylikt placeras.

Andra tankar
När enbart gemensamhetsanläggning skapas kan det ske genom preliminäråtgärd. Det råder en diskussion kring om det kan vara lämpligt att göra detta när oklarheter finns kring hur många som ska delta, eller var exakt geografiskt den ska ligga. Oftast bildas dock gemensamhetsanläggning i ett eget ärende. Då gemensamhetsanläggning har bildats i ett exploateringsområde är det ofta så att exempelvis bolagsmän från exploateringsbolaget är medlemmar i samfällighetens styrelse. Denna lämnas därefter över till de boende i området då hela förrättningen är avslutad.
Uppdelade förrättningar vid exploatering
9 Förrättningsundersökning

För att få en större förståelse för hur förrättningar i nyexploaterade områden kan se ut, vilka problem som kan uppstå och hur de redovisas har en mindre undersökning av förrättningshandlingar gjorts. Jag har valt att inte titta på förrättningar som har varit väldigt komplicerade och innefattat många olika åtgärder. Förrättningar där preliminäråtgärd eller fullföljdsåtgärd har använts men fokus inte har legat på fastighetsbildningen och de tekniska göromålen har också valts bort.


1402-155
Partille Ugglum 6:172 m.fl. (preliminäråtgärd)


- **Tidsåtgång:**
  - Ansökan 2003-10-02
  - Protokoll 2004-07-02 (preliminarbeslut) 2004-08-04 (omprövning av servitut) 2005-07-06 (avslutningsbeslut)
  - Teknisk beskrivning 2004-09-29 2005-05-19
Uppdelade förrättningar vid exploatering

Det har gått 12 mån 3 dagar mellan preliminärbeslut till det att avslutningsbeslut togs. Det skiljer som mest 5 m² mellan de preliminära arealerna och de definitiva.

1419-108
*Tjörn Toftenäs 1:123 m.fl. (preliminärbeslut)*
Förrättningen gäller avstyckning om 57 fastigheter i ett område kallat ”Havsporten”. Det är NCC som är exploatör och de har upprättat en situationsplan som preliminärbeslutet bygger på. Fullmakt finns för exploatören att företräda fastighetsägarna i lantmäteriärendet. I aktbilaga BE (beslut) hittar man de preliminära arealerna överstrucka och redigerade. I protokollet PR 2 skrivs att preliminärbeslut fattades 2001-04-20.

- **Tidsåtgång:**
  - Ansökan 2000-05-03
  - Protokoll 2001-04-20 (preliminärbeslut)
  - 2003-05-13 (avslutningsbeslut)
  - Teknisk beskrivning 2003-01-22


1402-272
*Partille Öjersjö 1:7 m.fl. (fullföljdsåtgärd, delvis preliminärbeslut)*

Ansökan  
Prel. beslut  
Avslut  
9 mån  
21 mån, 4 d  

Ansökan  
Prel. beslut  
Avslut  
11 mån, 17 d  
24 mån, 10 d
- **Tidsåtgång:**
  - Ansökan: 2007-05-21
  - Protokoll: 2007-07-09 (preliminärbeslut)
  - Teknisk beskrivning: 2007-11-06

Tiden mellan preliminärbeslut och avslut är 12 mån. Teknisk fullföljdsåtgärd bör tillkomma och då har hela processen överstigit 2,5 år.

**1402-234**
*Partille Hultet 1:2 m.fl. (fullföljdsåtgärd)*

Förrättningen gäller en fastighetsreglering, ledningsrätsåtgärd och avstyckning. Det är Partille kommun som har get Granova Exploatering AB ansvaret att bygga helårsbostäder i ”Hålsjöområdet”. Det står tydligt i protokollet att utmärkning av gräns kommer att verkställas efter förrättningens avslutande på grund av att utbyggnad av gata m.m. pågår. Förrättningen har en andra del där fullföljden är redovisad med ny teknisk beskrivning, ny sakägarförteckning, nya köpebrev och nytt dagboksblad. Om fullmakt hade skrivits mellan exploaterören och fastighetsägarna finns en möjlighet att förrättningslantmätaren hade fått en lägre arbetsbelastning.

- **Tidsåtgång:**
  - Ansökan: 2005-11-04
  - Protokoll: 2006-09-11 (avslutningsbeslut)
  - Teknisk beskrivning: 2006-11-06 (teknisk fullföljd)

Tiden mellan beslut avslutningsbeslutet och tekniska fullföljden är knappt 2 månader. Här går det att diskutera om fullföljden var nödvändig. Frågan kvarstår gällande varför fullföljd användes och hur mycket som tjänades på det. Om man hade väntat två månader hade förrättningen kunnat göras enskilt.
Uppdelade förrättningar vid exploatering

1402-292
Partille Öjersjö 1:5 m.fl. (fullföljdsåtgärd)

- **Tidsåtgång:**
  
  Ansökan 2007-03-21
  Protokoll 2008-01-28 (avslutningsbeslut)
  Teknisk beskrivning 2007-11-26
  2008-03-31 (fullföljd?)

Om det antas att rättelsen innebär fullföljdsåtgärden ska tar det cirka 2 mån mellan avslut och fullföljden.

1419-292
Tjörn Store Dyrön 1:414 m.fl. (fullföljd fastighetsreglering)

- **Tidsåtgång:**

  Ansökan 2003-02-07
  Protokoll 2004-01-30 (avslutningsbeslut)
  Teknisk beskrivning 2003-11-11

**Fastighetsreglering akt. nr. 1419-470**

Ansökan 2005-06-13
Protokoll 2005-11-11 (avslutningsbeslut)
Teknisk beskrivning 2005-11-11

Hänvisning görs här till förrättning 1419-292 och fastighetsregleringen innefattar även det som skulle innebära fullföljdsåtgärden i denna. Därför tillkommer ingen teknisk fullföljdsåtgärd.
Uppdelade förrättningar vid exploatering

Förrättningen tog sammanlagt cirka 2,5 år och kan anses vara en lång och utdragen process. Här hade det varit mer fördelaktigt att använda sig av preliminäråtgärd. Det är svårt att veta hur förutsättningarna såg ut i förrättningens start och varför man valde att göra förrättningen med hjälp av teknisk fullföljd istället för preliminäråtgärd. Både exploatören och förrättningsslanmätaren hade vunnit på att använda sig av preliminäråtgärd och därmed en förrättning istället för två enskilda förrättningar.

Ansökan
Avslut
11 mån,
23 d

Fastregl
Avslut
28 mån,
6 d
32 mån,
28 d
Uppdelade förrättningar vid exploatering
10 Analys och diskussion

I det här kapitlet analyseras och diskuteras resultatet av intervjuerna och förrättningsundersökningen.

10.1 En förrättning


Att preliminärbeslut anses vara tidskrävande och komplicerat kan anses vara dess största problem och det är alltid att rekommendera att genomföra en förrättning som en sammanhållen. Om detta inte är möjligt är fullföljdsåtgärd att rekommendera. Då krävs dock bra grundläggande mätdata.

10.2 Tekniska avvikelser


Ett preliminärbeslut ger större utrymme för förändringar och avvikelser. Fullföljdsåtgärd bör enbart användas då man är säker på att gränsen inte kommer att avvika vilket kan vara en svår bedömning att göra. Handlar det endast om att undvika utmärkning av gräns vars läge inte blivit slutligen avgjort kan det anses onödigt att använda sig av preliminärbeslut.


10.3 Förrättningens avslutande


10.4 Effektivitet

Det har tydligt framgått att en förrättning som görs med preliminäråtgärd ofta är tidskrävande och kostsam. Åtgärder krävs för att effektivisera processen och framför allt underlätta handläggningen. En redan väl inarbetad metod är att skapa en exploateringsfastighet. Trots att detta är en väl använd metod kan det vara viktigt att påpeka dess effektiva sätt att minska arbetsbelastningen. Exploateringsfastigheten bildas i en separat förrättning innan den ”riktiga” startas. Detta för att minska antalet sakägare och rensa ut rättigheter som inte är nödvändiga.


10.5 Redovisningen


När det kommer till kartorna ska det först göras en när preliminärbeslut tas, sedan ytterligare en vid avslutningsbeslutet. Det är viktigt att den första kartan varken innefattar längdmått eller definierade gränspunkter. Detta för att även här tydliggöra
att det handlar om ett preliminärbeslut som inte är fastställt. Samtliga koordinater tillkommer i den slutgiltiga kartan.

Uppdelade förrättningar vid exploatering
11 Slutsatser

Nedan presenteras de slutsatser som har kunnat dras från studien där problematik konkretiseras och förslag på insatser ges.

Fastighetsbildningar i nyexploaterade områden är komplicerade och det är inte alltid lätt att veta hur man som förrättningslantmätare ska hantera handläggningen av den typen av åtgärder. För att klargöra problematiken och hur denna bör hanteras redovisas åtgärder nedan.

Det ska tydliggöras i vilka situationer preliminäråtgärd och fullföljdsåtgärd bör användas. Förrättningslantmätarens handlägningsfrihet samt ett kundorienterat arbetssätt kan påverka riktlinjerna. Huvudregeln bör dock se ut som sådan:

**Tillfällen där preliminäråtgärd bör användas:**
- Exploateringsområden där det är väldigt viktigt för exploatören att registerenheter finns innan byggprocessen är färdig.
- Komplicerade och tidskrävande förrättningar som innefattar många olika åtgärder.
- Terrängen är kuperad eller svår.
- Komplicerade värderingar (som ej har hanterats närmare i den här rapporten).

**Tillfällen där fullföljdsåtgärd bör användas:**
- Bra mätdata ligger som grund till att skapa exakta fastigheter.
- En säkerhet finns att inga korrigeringar behövs görs efter ett beslut.
- När exploateringen är i ett område som har en starkt restriktiv detaljplan.


När ett avslutningsbeslut tas och detta avviker från preliminärbeslutet kan det uppstå konflikt mellan exploatören och fastighetsägarna. Exploatören måste vara tydlig gentemot köpaven att areaalerna i kontraktet kan komma att ändras och skriva tydlig klausul angående detta. Alternativet kan också vara att helt unvika arealer i kontraktet utan istället hänvisa till ett område på en karta.

För att undvika att den andra delen av förrättningen inte ska glömmas bort bör metoder hittas så detta inte inträffar. Det gäller både preliminäråtgärd och fullföljdsåtgärd. Ett enkelt system kan innebära att påminnelse ges till handläggaren i ärendehanteringssystemet när det har förlutit en viss tid.

Förrättningshandlingarna ska vara tydliga och det gäller också de temporära arealerna i preliminärbeslutet. Dessa bör avrundas trots att det kan innebära merarbete för förrättningsslantmätaren. En förrättning som görs med preliminärbeslut bör redovisas med två beskrivningar, en med preliminärbeslutet och en med det slutgiltiga beslutet. Då måste det vara tydligt att uppgifterna i den första beskrivningen inte är definitiva.
Referenser

Offentliga tryck

Rättsfall
NJA 1974 s. 597

Databaser
CD Fastighetsbildning 2008:2 (Norstedts Juridik AB)
Insikten (Lantmäteriets intranät)
Zeteo (Norstedts Juridik AB)

Tryckta källor
Andreasson, Kristin (2008), På gränsen till framtiden – Möjligheter till koordinatbestämde fastighetsgränser, Lunds Tekniska Högskola, Lund
Boverket (2002), ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser”, Karlskrona: Boverket
Didón, Lars Uno m fl (1997), Plan- och bygglagens grunder, Nordstedts Juridik AB, Stockholm
Grauers, Folke (2007), Fastighetsköp, Juristförlaget i Lund
Jensen, Ulf (2007), Panträtt i fast egendom, Iustus förlag, Uppsala
Julstad, Barbro (2004), Fastighetsindelning och markanvändning, Norstedts Juridik AB, Stockholm
Kalbro, Thomas (2007), Markexploatering – Juridik, ekonomi, teknisk och organisation, Norstedts Juridik AB, Stockholm
Sigbladh, Roland m.fl. (2008), Kredithandboken – En praktisk vägledning i kreditarbetet, Nordstedts Juridik, Vällingby
Victorin, Anders mfl (2008), Allmän Fastighetsrätt, Iustus förlag, Uppsala
Westerlund, Staffan (1992), Grunderna i mark och planlagstiftningen, Naturskyddsföreningen, Västervik
Muntliga källor

Ingrid Angelöw, förrättningslantmätare Lantmäteriet Göteborg, intervju, 2009-10-23
Stig Bolander, lantmätare NCC, telefonintervju, 2009-10-20
Mats Jerkrot, förrättningslantmätare Göteborgs stad, intervju, 2009-10-22
Crister Lorin, förrättningslantmätare Lantmäteriet Göteborg, intervju, 2009-10-23
Annica Montelius, förrättningslantmätare Malmö stad, intervju, 2009-10-03
Peter Olsson, förrättningslantmätare Malmö stad, intervju, 2009-10-03
Karin Ramkvist, lantmätare JM, telefonintervju, 2009-10-20
Rose-Marie Winsenius, förrättningslantmätare Göteborgs stad, intervju, 2009-10-22
Bilaga 1: Intervjufrågor

Till förrättningslantmätaren:

- När kommer ansökan om fastighetsbildning in till er och vad är första steget?
- Hur stor andel av de förrättningar som sker i nyexploaterade områden används fullföljdsåtgärd och preliminärfråga?
  - om de kombineras, varför?
- Hur stor förändring ska det vara mellan gränser på karta (prel el fullf) och i verkligheten för att en ny förrättning krävs? Ger preliminärfråga rätt till större förändringar än fullföljdsåtgärd?
- Om man vid en förrättning tvingas till fastighetsregering, skapas ett nytt ärende/ny förrättning?
- Hur sker redovisningen av förrättningar gjorda med fullföljdsåtgärd eller preliminärfråga?
- Kan det vara lätt att glömma bort ärenden som väntar på fullföljdsåtgärd?
- Hur hade du gjort i följande situationer:
  - Hus är byggda men vägar kommer att asfalteras och ev läggs om efter ca 0,5 år?
  - Fastighetsplan finns att utgå ifrån men ingen byggnation har påbörjats?
  - I ett småhusområde där nyblivna fastighetsägare har erlagt köpeskilling för en tomt på 200 kvm. Det visar sig efter förrättningen att tomten pga byggen av tex vägar har blivit 180 kvm. Vad görs? Är det någon skillnad om det är allmän plats eller kvartersmark (kommunalt huvudmannaskap eller ga)?
- Hur tidsrapporterar det vid en fullföljdsåtgärd där utmärkning sker efter förrättningens avslutande? I efterhand eller görs en uppskattning av tidsåtgången innan åtgärden utförs?
- Hur redovisar du preliminärbeslut samt fullföljdsåtgärd i protokoll och beskrivning? Enbart notering eller helt ny PR & BE?
- Avrundas arealerna i preliminärbeslutet?
Uppdelade förrättningar vid exploatering

- Skulle det vara ett alternativ att inte använda sig alls av fullföljdsåtgärd eller pleiminärfråga, utan istället två förrättningar, exempelvis avstyckning och ga-bildande?

- Hur är det generella samarbetet med exploatören gällande information om tid för utstakning, vägbyggen etc.

- Kan du säga något om en generell tidsåtgång mellan preliminärbeslut och avslutande samt avslutande och fullföljdsåtgärd?

- Regleras preliminära arealer medvetet om exploatören så önskar?

- Har du något praktiskt exempel på där någon av åtgärderna har använts? Varför valdes den ena eller andra åtgärden?

Till exploatören:

- När under exploateringsprocessen kommer ni in med ansökan gällande fastighetsbildning?

- Sker det en dialog mellan LM och er gällande tex tid av förrättning, vägbyggen etc?

- När i exploateringsprocessen anser du att förrättningen bör ske?

- Ponera att en nybliven fastighetsägare i ett nyexploaterat område har erlagt köpeskilling för en tomt på 200 kvm. Efter förrättningen visar det sig att tomten bara blev 180 kvm. Hur hanteras det?

- Anges arealer exakt, ca eller ges hänvisning till karta i kontrakten?
Bilaga 2: Förrättningsgången

Preliminäråtgärd

**Ansökan**
Om fastighetsbildn

→ **Fastighets-rättslig utredning**
Utredning. Ev sammanträde.

→ **Fastighets-bildningsbeslut**

→ **Fastigheter bildas, men utan att gränser på marken sätts ut.**

→ **Utstakning och utmärkning**

→ **Utstakning och utmärkning**

→ **Ev kompletterande yrkanden eller fastighetsreglering med eller utan överklagande. Eventuellt nytt fastighetsbildningsbeslut**

→ **Avslut**

Fullföljdsåtgärd

**Ansökan**
Om fastighetsbildn

→ **Fastighets-rättslig utredning**

→ **Utstakning**
Ev kompl yrkanden

→ **Fastighetsbildningsbeslut**

→ **Fastigheter bildas. Gränser sätts ut på marken.**

→ **Avslut**

→ **Teknisk åtgärd**
(utmärkning) i nytt ärende.

→ **Ev avvikelse av gräns vid utmärkning ny förrättning (frgl el fbst)**