

# Fastighetsbildning vid vatten

Per-Olof Swedmark

---

Avdelningen för fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska högskola  
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 07/5146 SE

## Sammanfattning

Examensarbetets syfte är att utreda hur nedan listade kategorier av vattenområden behandlas i förrättningar. För att hitta fastigheter vid vattenområden används en digital karta AutoKaVy. Via AutoKaVy är det möjligt att nå fastighetsregistret där förrättningsakterna finns tillgängliga i digitalt format. För att beskriva hur vattenområden behandlas i förrättningar undersöks följande i förrättningsakten: förrättningskartor, fastighetsrätlig beskrivning, förrättningsprotokoll, ansökan, köpekontrakt och i fastighetsregistret undersöks om vattenarealen redovisas. En godtagbar redovisning av vattenområden i förrättningsakter innebär att läsare av förrättningsakter ska på ett enkelt sätt kunna tyda att fastigheter innehåller vattenområden. Beskrivningen av hur vattenområden behandlas utgår från de förrättningar som valts ut under inventeringen och tanken är att ge en ungefärlig uppfattning om hur vattenområden behandlas i förrättningar. Utredningen består av 32 st. förrättningar och en särskilt utvald i Kalmarsund.

- **Sjöar och hav** redovisas på ett mycket godtagbart sätt i förrättningsakterna då vattenområden åskådliggörs tydligt på förrättningskartorna samt redovisas utförligt i den fastighetsrättsliga beskrivningen och förrättningsprotokollets redogörelse / fastighetsbildningsbeslut.
- **Vattendrag och dammar** behandlas inte lika grundligt i förrättningsakterna delvis pga. att det är en kostnadsfråga om de ska mätas in och arealberäknas. Vattendrag kan påverka förrättningar pga. strandskydd vilket medför att vattendrag behandlas i förrättingarna. Vattendrag redovisas på ett godtagbart sätt i förrättningsakterna då förrättningskartorna åskådliggör vattendragen men utöver detta är informationen om vattendrag i förrättningsakterna ringa. Dammar redovisas inte på ett godtagbart sätt i förrättningsakterna då de för det mesta inte ritas ut på förrättningskartorna eller kommenteras i förrättningsakterna. Anledningen till detta är att dammar sällan påverkar fastighetsbildningen och då behandlas de inte vidare i förrättningen.
- **Kalmarsund:** I denna utvalda förrättning består fastigheten endast av vattenområde vilket redovisas på ett väldigt godtagbart sätt i förrättningsakten. Vattenområdet åskådliggörs tydligt på förrättningskartan samt redovisas i den fastighetsrättsliga beskrivningen, förrättningsprotokollets redogörelse samt ansökan. Utmärkande för denna förrättning är att användningssyftet för vattenområdet anges dvs. flytande bostäder.

Examensarbetet ska även besvara frågan om fastighetsbildning i och vid vattenområden uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen. Analysen visar att det finns faktorer som gör att vattenområden kan påverka fastigheters lämplighet i sin helhet både positivt och negativt. Vidare kan fastighetsindelningen bli mer eller mindre lämplig beroende på hur fastigheter vid sjöar och hav utformas. När fastighetsbildning sker vid sjöar och hav bör det övervägas att tillföra nybildade strandfastigheter vid strandlinjen vattenområden. Strandfastigheter blir då mer praktiska och funktionella. Analysen visar också bl.a. att fastigheter med vattenområde inte alltid har lämplig storlek och utformning samt att fastigheter vid stranden kan inskränka allemansrätten.