

# Lantmätares tolkning av 3 kap. FBL

- en studie rörande tillämpningen av ramlagen

Anna Mattsson  
Karin Öhman

---

Avdelningen för fastighetsvetenskap.  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University, Sweden

---



## Sammanfattning

För att fastighetsbildning ska kunna ske måste vissa allmänna lämplighets- och planvillkor vara uppfyllda. Lämplighetsvillkoren uttrycks i att varje berörd fastighet ska uppfylla bland annat krav på lämplighet och varaktighet. Utöver de allmänna lämplighetsvillkoren finns särskilda krav som rör jordbruks- och skogsbruksfastigheter. Lämplighetsvillkoren och de särskilda kraven är uppställda för att främja en god markförsörjning och bilda en lämplig fastighetsindelning och formuleras i 3 kap. FBL.

3 kap. FBL är en ramlag vilket innebär att vid tillämpning av lagen ska hänsyn tas till rådande jord- och markpolitiska intressen som rör jord- och skogsbruk. Detta innebär att även om lagtexten inte ändras så måste lantmätnarna tillämpa lagen efter de rådande riktlinjerna.

Lagändringar bedömdes vara nödvändiga i slutet av 1980-talet och i början av 1990-talet då tillämpningen av reglerna i 3 kap. FBL inte kunde anpassas till de stora förändringarna som ägde rum i främst jordbrukspolitiken. År 1991 ändrades lagen första gången och presenterades i prop. 1989/90:152. Ändringen gjorde det möjligt att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter, som inrymmer mark för viss närings- eller hobbyverksamhet i form av mindre djurhållning eller odling.

Den andra ändringen som behandlas i rapporten skedde år 1994 och introducerades i prop. 1993/94:27. Ändringen gjorde det möjligt att bilda mindre jord- och skogsbruksfastigheter. Vid fastighetsbildningen medgavs även större tyngd åt regionalpolitiska mål såsom att främja bosättning och sysselsättning på glesbygd.

Varje fastighet är unik och har olika förutsättningar. När en lantmätare bedömer en åtgärd enligt 3 kap. FBL finns många faktorer att ta hänsyn samtidigt som lagen ska tillämpas efter rådande riktlinjer. Rapportens syfte är att visa hur ett urval lantmätare tolkar 3 kap. FBL. Hypotesen som ställts i rapporten grundar sig på de reformer som skett 1991 och 1994. Genom en undersökning ska en antydning fås om huruvida lantmätare examinerade före 1991 tillämpar lagen annorlunda jämfört med de lantmätare som examinerats efter 1994. Totalt deltog 16 lantmätare i undersökningen. Av dessa examinerades sex lantmätare före 1991, sex lantmätare efter 1994. De resterande fyra lantmätnarna utgör en egen grupp eftersom de endast har arbetat som lantmätare i cirka ett och ett halvt år.

För att visa hypotesen har två fall hämtats från tidigare överklagade förrättningar. Dessa har förenklats och omarbetats och getts till olika lantmätare i landet, som velat delta i undersökningen. Det ena ärendet berör en avstyckning från en jordbruksfastighet till en bostadsfastighet. Det andra fallet rör en fastighetsreglering från en skogsfastighet till en bostadsfastighet. Lantmätnarna har sedan utifrån given data bedömt om åtgärden är lämplig eller ej.

Resultatet av undersökningen visar att ärendet som berör en avstyckning från en jordbruksfastighet, bifölls av fyra lantmätare, varav två från varje grupp bedömde att åtgärden uppfyllde lämplighetskraven. Åtgärden ansågs olämplig av åtta lantmätare. Där fyra lantmätare examinerade före 1991 och fyra lantmätare efter 1994 inte ansåg att lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL var uppfyllda.

Det andra fallet, en fastighetsreglering från en skogsfastighet till en bostadsfastighet godkändes av samtliga lantmätare examinerade före 1991 och fyra lantmätare examinerade

efter 1994. Åtgärden ansågs inte uppfylla lämplighetskraven av två lantmätare examinerade efter 1994.

Resultatet av undersökningen visar att hypotesen kan förkastas, inga samband kan alltså ses huruvida lantmätnarna i undersökningen bedömer lämplighetskraven beroende av de lagändringar som skett och när de examinerades. Däremot kan slutsatsen dras att lantmätnarna, oberoende av examination, är skiljaktiga i sina bedömningar av åtgärderna och därmed tolkar 3 kap. FBL olika.