

# Stora fastigheter

– fördelar och begränsande faktorer

**Åsa Lindblad**  
**Helena Nyberg**

---

Institutionen för teknik och samhälle  
Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

The Department of Technology and Society  
Real Estate Science  
Lunds Institute of Technology  
Lunds University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 05/5123 SE

## Sammanfattning

Syftet med examensarbetet är att identifiera de faktorer som begränsar en fastighets övre storlek, samt att visa vilka för- och nackdelar som finns med stora fastigheter.

I lagstiftningen finns ingen definierad gräns för hur stor en fastighet får bli. Frågan har inte i någon större utsträckning behandlats i domstol. Det enda lagtexten säger är att en fastighet ska ha en lämplig utformning. Uttrycket lämplig utformning är ett ganska vagt begrepp som ger utrymme till stor tolkningsfrihet för lantmätaren vid fastighetsbildning. Att det inte finns några enhetliga riktlinjer gör att lämplighetskraven för en fastighet tillämpas på olika sätt i olika delar av landet.

Om fastigheter med stor areal kan accepteras beror på fastighetens användningssätt, var fastigheten är belägen i landet och övriga förutsättningar som t.ex. rättigheter. Att sätta en gräns för när arealen är för stor är därför omöjligt. Istället måste en bedömning göras i varje enskilt fall.

Att undvika stämpelskatt vid tillköp av mark, är ett stort skäl till att stora fastigheter bildas. De förvaltningsmässiga skäl som finns för bildandet är att det är lättare att förvalta ett fåtal fastigheter. Jord- och skogsbruksfastigheter kan få lämpligare brukningsenheter då företaget bedrivs på ett större markområde och marken kan brukas effektivare.

Enkätundersökningen visade att de största problemen stora fastigheter för med sig är lokalisering av rättigheter, försvårade utredningsarbeten, kartredovisning, problem vid taxering, lokalisering av taxeringsenheter samt redovisning i fastighetsregistret. Undersökningen visade även att den typ av stora fastigheter som skapar mest problem är gatu- och parkmarksfastigheter. Det framkom att det är Banverket som upplever problemen med stora fastigheter som störst. Stora jord- och skogsbruksfastigheter ställer inte till med några större problem. För att minska problemen, som stora fastigheter ger upphov till, finns det ett antal åtgärder som kan vidtas. Att redovisa rättigheterna i registerkartan skulle underlätta lokaliseringen. Att införa en obligatorisk kartsnitt samt inskrivning av avtalsrättigheter skulle underlätta lokaliseringen av avtalsservitut.

Stora fastigheter bildas ofta genom fastighetsreglering, då det är ekonomiskt fördelaktigt jämfört med att genomföra ett traditionellt fastighetsköp. Om stämpelskatten minskas eller införs även vid fastighetsreglering skulle vinsten med fastighetsreglering minska. Det skulle innebära att fler använder sig av traditionellt fastighetsköp och lika stora enheter skulle inte bildas.

Att stora fastigheter medför vissa problem är ett faktum. Dock är problemen inte så omfattande att det skulle bli lönsamt att vidta åtgärder för att eliminera alla dessa problem. Det skulle emellertid behöva införas en vägledning för bedömningen av stora fastigheters lämplighet, då det idag inte sker en enhetlig bedömning.