

Sammanträde i lantmäteriförrättning

Anna Holgersson
Anna Isgren

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle
Lunds tekniska högskola, Lunds universitet

ISRN/LUTVDG/TVLM/ 08/5175 SE

copyright © Anna Holgersson och Anna Isgren

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/ 08/5175 SE

Sammanträde i lantmäteriförrättning

Cadastral Procedure Meeting

Examensarbete utfört av/Master of science Thesis by:

Anna Holgersson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola
Anna Isgren, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent/Opponent:

Malin Franzén, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare/Supervisors:

Sven Gunnarsson, fastighetsrättslig expert, Lantmäteriet, division Fastighetsbildning
Henrik af Klinteberg, fastighetsrättslig expert, Lantmäteriet, division Fastighetsbildning
Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Nyckelord:

Sammanträde, förrättningslantmätare, förrättningsprocessen, fastighetsbildningslagen, överenskommelser, rättssäkerhet

Keywords:

Cadastral procedure meeting, cadastral surveyor, cadastral procedure, agreements

Abstract

By a cadastral procedure the division into property units can be changed and new rights created. The conduction of such procedures under the Real Property Formation Act, Joint Facilities Act and Utility Easements Act are governed mainly by the fourth chapter Real Property Formation Act. A cadastral procedure always starts with an application being made. During the conduction, the cadastral surveyor collects and identifies the facts, consults with other authorities, holds meetings and makes decisions.

According to the Real Property Formation Act 4:14 the main rule is that cadastral procedure meetings will be held with interested parties in a cadastral procedure. If there are no conflicting interests among the parties or between the public and the parties, such meetings can be avoided. In cases where the cadastral surveyor estimates that the procedure can be conducted without such meetings, the non applying parties must be served with the application.

This report aims to investigate whether cadastral procedures are conducted in a legal manner focusing on the rule of cadastral procedure meetings. The report is based on theory studies, a survey and interviews with professionals.

The documentation of the cadastral procedure is often very brief, although some indicators that cadastral procedure meetings are too rare have been found. For example some decisions have been appealed and sent back to the cadastral authority since they were not correctly conducted and some oral claims have been observed despite the fact that such claims are illegal.

Sammanfattning

Lantmäteriet är en av de myndigheter som ansvarar för fastighetsbildningen i Sverige. Det finns även kommunala lantmäterimyndigheter i vissa av landets kommuner. Lantmäteriet har som mål att sträva efter en verksamhet med hög kvalitet och rättssäkerhet. De arbetar samtidigt aktivt med att förkorta leveranstiderna och sänka kostnaderna för sina kunder.

Genom en lantmäteriförrättning kan bland annat fastighetsindelningen ändras och nya rättigheter bildas. Handläggning av förrättningar enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen regleras i huvudsak av 4:e kap. fastighetsbildningslagen. En lantmäteriförrättning börjar alltid med en skriftlig ansökan. I handläggningen ingår bland annat att utreda de faktiska förhållandena, samråda med andra myndigheter, hålla sammanträden och ta beslut. Momenten i handläggningen ska dokumenteras i protokoll och dagboksblad.

Huvudregeln är, enligt fastighetsbildningslagen 4:14, att sammanträde ska hållas med sakägarna i en förrättning. Om det inte finns några motstridande intressen mellan enskilda eller mellan det allmänna och enskilda får förrättningen handläggas utan sammanträde. Om förrättningslantmätaren anser att sammanträde inte är nödvändigt i en förrättning ska ansökan delges de sakägare som inte är sökande.

Syftet med rapporten är att utreda om lantmäteriförrättningar handläggs rättssäkert med fokus på sammanträdeskravet. Rapporten bygger i huvudsak på teoristudier och undersökningar. Även intervjuer med yrkesverksamma inom området och sakägare görs.

Intervjuerna med yrkesverksamma inom området genomförs för att få en uppfattning om deras synpunkter kring sammanträdeskravet och lantmäteriförrättingars handläggning i övrigt. Intervjuerna med sakägare görs för att få en uppfattning om deras inställning till informationsutbyte och möjlighet att påverka förrättningarna.

Undersökningarna bygger dels på slumpvis utvalda förrättningar, dels på förrättningar med beslut som blivit överklagade till fastighetsdomstolen. Den första undersökningen bygger på förrättningar som registrerats under 2007 inom ett avgränsat geografiskt område. 30 förrättningar slumpas fram bland de där sammanträden inte har hållits och där inte alla sakägare har varit sökande. Dessa 30 förrättningar granskas och bedöms angående sammanträdeskravet. I den andra undersökningen granskas förrättningar med överklagade beslut från 2007 inom samma geografiska område. Handläggningen i dessa granskas och en bedömning om kravet på sammanträde är uppfyllt görs.

Ur den första undersökningen framgår det att sammanträde har hållits i 12 % av de återstående förrättningarna när förrättningar innehållande rena avstyckningar eller sammanläggningar har sorterats bort. Undersökningen visar också att delgivning eller

Sammanträde i lantmäteriförrättning

dess dokumentation saknas i 83 % av de förrättningar där delgivning borde ha förekommit. Ur den andra undersökningen framgår att fem av tio förrättningar är handlagda utan sammanträde. Två av dessa har återförvisats till lantmäterimyndigheten för felaktig handläggning. I ytterligare två av förrättningarna med överklagade beslut visar dokumentationen på motstridande intressen, varför sammanträde borde ha hållits i båda förrättningarna. I den sista förrättningen saknas dokumentation om delgivning och författarna anser därför att även denna förrättning handlagts felaktigt.

För att lantmäteriförrättningar ska kunna handläggas på ett lagenligt sätt är det en förutsättning att Lantmäteriets handböcker är uppdaterade och noggrant formulerade, vilket de inte alltid är. Det krävs också att lagen är tydlig och inte kan misstolkas. Till exempel har uttrycket hinder olika betydelser i olika delar av fastighetsbildningslagen, vilket förvirrar.

Under arbetets gång har det visat sig att det finns andra brister i handläggningen som det från början inte räknats med. Den största bristen är att delgivning eller dess dokumentation saknas, vilket innebär att det kan finnas motstridande intressen som inte har upptäckts. Det går därför inte att dra någon slutsats ur undersökningarna angående om sammanträden hålls i tillräcklig utsträckning. Det finns dock flera faktorer som pekar på att det inte är så.

Förord

Initiativet till examensarbetet kommer från fastighetsrådet Torsten Sojdelius och från Sven Gunnarsson på Lantmäteriet. Vi vill tacka för idén, det har varit mycket intressant och vi har fått många viktiga kunskaper under arbetets gång.

Vi vill ge ett stort tack till Sven Gunnarsson och Henrik af Klinteberg på Lantmäteriets kontor i Malmö för all handledning och för att ni varit generösa med att dela med er av er kunskap. Vi vill också tacka vår handledare Fredrik Warnquist, Fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola för all hjälp och alla goda råd.

Slutligen vill vi tacka Lantmäteriets kontor i Malmö för att vi fått möjlighet att skriva vårt arbete hos er och för att ni alltid varit till stor hjälp. Vi vill allra sist tacka alla andra som hjälpt oss under arbetets gång.

Malmö den 9 december 2008

Anna Holgersson och Anna Isgren

Författningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
DF	Delgivningsförordning (1979:101)
DL	Delgivningslag (1970:428)
FBK	Fastighetsbildningskungörelse (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FBLS	Lagen (1917:269) om fastighetsbilning i stad (<i>upphävd</i>)
FL	Förvaltningslag (1986:223)
IFSL	Förordning med instruktion för det statliga Lantmäteriet (1995:1418) (<i>upphävd</i>)
IFL	Förordning med instruktion för Lantmäteriet (2008:694)
JDL	Lagen (1926:326) om delning av jord å landet (<i>upphävd</i>)
LKL	Lag (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet
RB	Rättegångsbalk (1942:740)
RF	Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform

Förkortningar

FD	Fastighetsdomstolen
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
TR	Tingsrätten

Innehållsförteckning

1 Inledning	11
1.1 Bakgrund.....	11
1.2 Syfte	11
1.2.1 Frågeställningar.....	11
1.3 Metod	12
1.4 Avgränsningar.....	12
1.5 Källkritik.....	12
1.5.1 Litteratur.....	12
1.5.2 Undersökningar.....	13
1.5.3 Intervjuer.....	13
1.6 Definitioner	13
2 Förrättningsförfarandet	14
2.1 Lantmäteriförrättning	14
2.1.1 Ansökan	14
2.1.2 Utredningsarbete	15
2.1.3 Beslut	15
2.1.4 Laga kraft	16
2.2 Förvaltningslagen.....	16
2.3 Rättssäkerhet	17
2.4 Särskilda rättsmedel	17
3 Lantmäterimyndigheterna	19
3.1 Statliga lantmäterimyndigheten	19
3.1.1 Så styrs den statliga lantmäterimyndigheten.....	19
3.2 Kommunala lantmäterimyndigheter.....	19
3.2.1 Så styrs de kommunala lantmäterimyndigheterna	19
3.3 Förbättringsprojekt inom Lantmäteriet	20
3.3.1 Kundnöjdhet.....	20
3.3.2 Kollegiegranskning	20
3.4 Statistik - överklagade beslut	20
4 Fördjupning	21
4.1 Förrättningsprocessen	21
4.1.1 Ansökan	21
4.1.2 Överenskommelser.....	22
4.1.3 Sammanträdeskravet	23
4.1.4 Synpunkter ur propositionen till FBL	24
4.1.5 Sammanrådets genomförande.....	25
4.1.6 Handläggning utan sammanträde.....	26
4.1.7 Kallelse till sammanträde.....	27
4.1.8 Delgivning.....	29
4.1.9 Dokumentation.....	30
4.2 Sammanträdeskravet i äldre lagstiftning.....	31
4.3 Rättsfall	32

Sammanträde i lantmäteriförrättning

4.3.1 Högsta domstolen.....	32
4.3.2 Hovrätt	33
5 Undersökningar.....	35
5.1 Undersökning A – Registrerade förrättningar från 2007	35
5.2 Undersökning B – Överklagade beslut från 2007	36
5.2.1 Förrättningar.....	36
5.2.2 Sammanställning.....	39
6 Intervjuer	40
6.1 Torsten Sojdelius – fastighetsråd	40
6.2 Förrättningslantmätare	41
6.3 Sakägare.....	41
7 Analys och diskussion.....	42
7.1 Handläggning.....	42
7.1.1 Ansökan	42
7.1.2 Överenskommelser.....	43
7.1.3 Sammanträdeskravet	44
7.1.4 Sammanträdet genomförande.....	48
7.1.5 Handläggning utan sammanträde.....	49
7.1.6 Dokumentation.....	53
7.1.7 Sammanträdeskravets förändring.....	53
7.2 Rättssäkerhet	54
7.3 Ekonomiska krav	56
7.4 Metodkritik till undersökningarna	57
8 Slutsats	59
Källförteckning	61
Bilaga 1: Sammanställning av Undersökning A.....	64
Bilaga 2: Sammanställning av Undersökning B.....	72
Bilaga 3: Intervjusvar från förrättningslantmätare	74
Bilaga 4: Brev till sakägare	77
Bilaga 5: Intervjusvar från sakägare	78
Bilaga 6: Flödesschema över sammanträdeskravet	80

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Förändringar i fastighetsindelningen sker normalt genom en lantmäteriförrättning. Huvudregeln är att sammanträde ska hållas med sakägarna i en lantmäteriförrättning. Dock får vissa undantag göras. Om sammanträde inte hålls måste ansökan delges berörda sakägare. Att förrättningsprocessen sker på ett korrekt sätt är viktigt för att upprätthålla rättssäkerheten.

I äldre lagstiftning var det krav på att hålla sammanträde med sakägarna i en förrättning. När FBL började gälla 1972, var möjligheten att genomföra vissa typer av förrättningar utan sammanträde ingen nyhet. Redan i JDL, som gällde innan FBL trädde i kraft, hade kravet på att hålla sammanträde lättats upp. Att kravet lättades upp var en möjlighet som var menad att användas i undantagsfall. Huvudregeln var och är fortfarande att sammanträde ska hållas i en lantmäteriförrättning.

Författarna har från olika håll fått indikationer på att sammanträden hålls i för liten utsträckning på bekostnad av rättssäkerheten. Däremot finns stora krav på att förrättningar ska handläggas effektivare.

1.2 Syfte

Rapporten syftar till att utreda om lantmäteriförrättningar enligt FBL, AL och LL handläggs rättssäkert med tyngdpunkt på om sammanträden används i lagenlig omfattning.

1.2.1 Frågeställningar

- I vilka förrättningar ska sammanträde hållas?
- Bör sammanträdeskravet ändras i lagstiftningen?
- Vad tycker förrättningslantmätare om sammanträdeskravet?
- Hur upplever sakägare sammanträde respektive avsaknad av sammanträde?
- Överklagas fler beslut om sammanträde inte hålls i tillräcklig utsträckning?

1.3 Metod

För att uppfylla syftet och besvara frågeställningarna krävs teoretisk kunskap kring hur lantmäterimyndigheterna fungerar och de lagar som dess verksamhet styrs av. I första delen av rapporten redogörs därför för gällande lagstiftning och hur den ska tillämpas utifrån lagar, förarbeten, kommentarer och handböcker. Även litteratur och aktuella rättsfall om ämnet presenteras. För att ge läsaren en uppfattning om hur utvecklingen sett ut inom området ingår även en del om äldre lagstiftning.

Det empiriska materialet i rapporten består av intervjuer och undersökningar av förrättningar. Den första undersökningen grundas på alla registrerade förrättningar från 2007 i ett avgränsat område. Den andra undersökningen grundas på alla förrättningar med överklagade beslut från 2007 inom samma avgränsade område. (Se även kapitel 5 för en utförligare beskrivning av respektive undersökning) Intervjuer hålls med yrkesverksamma med olika mycket erfarenhet och arbetsområde i syfte att inhämta deras syn på sammanträdeskravet och andra frågor som berör det. Intervjuer genomförs även med slumpmässigt utvalda sakägare från de undersökta förrättningarna. Förhoppningen är att samla in en del synpunkter kring hur sakägarna upplevde handläggningen av förrättningarna där de var berörda.

I analysen utvärderas de undersökta förrättningarna och kommentarer kring hur de handlagts sammanställs. Teori tillsammans med resultatet från undersökningarna och intervjuerna analyseras och utvärderas för att kunna ge svar på de frågeställningar som ställts upp och även uppfylla syftet med rapporten.

1.4 Avgränsningar

Underlaget för undersökningar och sakägarintervjuer avser endast förrättningar registrerade 2007 eller beslut överklagade under samma år. Både kommunal och statlig myndighet ingår i urvalet. De kommuner som ingår i undersökningarna är Burlöv, Eslöv, Kävlinge, Lomma, Malmö, Staffanstorps, Svalöv, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

Samtliga dokument och handläggningsmoment som nämns i protokoll eller dagboksblad granskas inte i undersökningen utan antas vara korrekt utförda när de finns omnämnda.

1.5 Källkritik

1.5.1 Litteratur

På några ställen har fel i Lantmäteriets handböcker upptäckts. I de fall där det har upptäckts fel kommenteras detta i analysen. I övrigt används handböckerna som om de är korrekta.

1.5.2 Undersökningar

Urvalet för undersökningen är inte statistiskt säkerställt, bland annat till följd av att materialet inte är geografiskt och tidsmässigt utspritt. Det är inte säkert att dokumentationen i förrättningarna är helt komplett, därför finns en risk att rätt bedömning inte alltid görs.

För de förrättningar som undersöks bedöms förrättningarnas handläggning. Då författarna aldrig arbetat som förrättningslantmätare och inte heller har någon tidigare erfarenhet av förrättningshandläggning finns en risk att bedömningen blir för teoretisk, utan praktisk förankring.

1.5.3 Intervjuer

De frågor som har förberetts inför intervjuerna ligger endast till grund för diskussion och intervjuerna utvecklas därför åt lite olika håll och innehållet i dem blir inte helt jämförbart.

Det finns en risk för att det sker tolkningar i samband med att intervjuerna sammanställs och att det därför kan finnas vissa skillnader mellan vad en person har sagt och vad som står i rapporten. I de intervjuer där endast vissa synpunkter redovisas finns en risk för att dessa synpunkter är tagna ur sitt sammanhang och därför får en annan innebörd än det egentligen var menat.

Intervjuerna med sakägarna har som syfte att få in synpunkter. Då många sakägare inte är särskilt välorienterade i förrättningsprocessen finns en risk att missförstånd uppstår. Det finns också en risk att deras åsikter om handläggningen är speglade av hur nöjda de är med resultatet av förrättningen.

1.6 Definitioner

Med *byggnadsnämnden* menas den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet.

Med *Handbok FBL* menas Lantmäteriets Handbok FBL Fastighetsbildningslagen.

Med *Handbok LM* menas Lantmäteriets Handbok LM Lantmäterimyndigheten.

Med *Undersökning A* menas den undersökning som baseras på registrerade förrättningar från 2007.

Med *Undersökning B* menas den undersökning som baseras på överklagade beslut från 2007.

2 Förrättningsförfarandet

2.1 Lantmäteriförrättning

Äganderätten till mark skyddas av RF 2:18. Där anges att ingen egendom får tas i anspråk om det inte föreligger angelägna allmänna intressen. Om en egendom ändå tas i anspråk ska den som tvingas avstå egendom vara garanterad ersättning.

Genom en lantmäteriförrättning kan ändringar i fastighetsindelningen göras både frivilligt och tvångsvis. Ombildning av fastigheter sker genom fastighetsreglering och nybildning genom avstyckning, klyvning och sammanläggning. (FBL 2:1) Fastighetsbestämning ändrar inte fastighetsindelningen utan fastställer endast rådande förhållanden, till exempel var gränserna går (FBL 1:1 2 st. 1 p.). Även upprättandet av en ny rättighet för en ledning enligt LL eller samordning för nyttjandet av en gemensam väg enligt AL är möjligt att skapa genom en lantmäteriförrättning (AL 1 § & LL 1 §).

Begreppet lantmäteriförrättning innefattar den formella handläggningen av åtgärder enligt främst FBL, AL och LL i första instans. 4:e kap. FBL innehåller bestämmelser om handläggningen i sådana förrättningar. För AL och LL finns dock vissa mindre avvikelser. Dessa regler är anpassade för att en effektiv och flexibel handläggning av förrättningsärenden ska vara möjlig. Även FL, i de delar där FBL inte tar över, och vissa bestämmelser i RB är tillämpliga vid förrättningshandläggning. Det är bara lantmäterimyndigheter som får handlägga fastighetsbildningsåtgärder och fastighetsbestämningar. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.0)

2.1.1 Ansökan

Det är inte möjligt för lantmäterimyndigheten att ta egna initiativ till ändringar i fastighetsindelningen, utan en förrättning måste alltid börja med en ansökan (Julstad 2005, s.133). Vem som kan ansöka om förrättning framgår av lagen för respektive åtgärd, bland annat kan avstyckning sökas av fastighetsägaren eller köparen till avskilt område (FBL 10:6).

De som berörs av en förrättning benämns sakägare. Förutom fastighetsägare kan till exempel också nyttjanderättshavare vara sakägare i en förrättning (FBL 5:34). Sakägarna i en förrättning ska få tillfälle att yttra sig under förrättningens gång och lantmäterimyndigheten ska fatta beslut utifrån sakägarnas yrkanden. Sakägarna kan under förrättningens gång göra ändringar i sina yrkanden alternativt komma med nya yrkanden vilka lantmäterimyndigheten också är bundna av vid sitt beslutsfattande. Lantmäterimyndigheten ska i sin handläggning sträva efter att åstadkomma samförståndslösningar utifrån de yrkanden som framställts och vad reglerna i FBL tillåter. Möjligheten för sakägare och företrädare för allmänna intressen att kunna delta i processen och påverka utgången av förrättningen är därför viktig. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.0)

2.1.2 Utredningsarbete

Vid förrättningar består lantmäterimyndigheten av en förrättningslantmätare och ibland även av två gode män om förrättningslantmätaren eller någon sakägare begär det. (FBL 4:1)

Lantmäterimyndigheten är en aktiv myndighet, vilket innebär att förrättningslantmätaren är skyldig att göra de utredningar som behövs för förrättningen. Den är även ansvarig för att utredningarna är riktiga. Detta är i synnerhet viktigt för att upprätthålla förtroendet för lantmäterimyndigheten. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.0) I de utredningar som förrättningslantmätaren gör för att avgöra om den sökta fastighetsbildningen är genomförbar ingår till exempel tolkande av planer och beaktande av fastighets- och inskrivningsuppgifter. Rådpläging med sakägarna ska också ske. Samråd hålls med de myndigheter som berörs av ärendet för att samla in deras synpunkter. De kan till exempel beröra bygglov hos byggnadsnämnden och naturvårdsbestämmelser hos länsstyrelsen. (Lantmäteriet 2008g)

Huvudregeln är att sammanträde ska hållas med sakägarna i en lantmäteriförrättning. På sammanträdet ska lantmäterimyndigheten bland annat informera om ansökan och ge sakägare möjlighet att yttra sig över den. I vissa fall är det dock möjligt att handlägga förrättningar utan sammanträde. (FBL 4:14)

Till grund för lantmäterimyndighetens beslut ligger sedan en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. 3:e kap. FBL ställer upp minimikrav på vad som kan tillåtas ur det allmännas synpunkt. (Bengtsson 2007, s. 76) Det spelar ingen roll att lantmäterimyndigheten anser att det finns bättre alternativ, så länge sökandes yrkanden inte strider mot lagen ska de genomföras. (Lantmäteriet 2008a, 4.0)

2.1.3 Beslut

Ett flertal beslut fattas beroende på vilka typer av åtgärder som ingår i förrättningen. Dessa beslut redovisas i ett protokoll tillsammans med skälen för beslutet. I många fall tas alla beslut samtidigt. (Lantmäteriet 2008g) Karta och beskrivning ska också upprättas i ärendet. Om resultatet av fastighetsbildningsåtgärden kan åskådliggöras med tillräcklig noggrannhet ur övriga förrättningshandlingar behövs det däremot inte någon karta och beskrivning. (FBL 4:28)

I de fall där det är möjligt ska fastighetsbildningsbeslut meddelas (FBL 4:25). Då det inte finns hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt ska motsvarande beslut fattas. (AL 24 § & LL 22 §)

I de fall det finns hinder mot den sökta fastighetsbildningen ska förrättningslantmätaren genast avbryta förrättningen och besluta att den är inställd (FBL 4:31). Sådana hinder är av materiell natur och kan till exempel vara att åtgärden strider mot fastighetsbildningsvillkoren i 3:e kap. FBL och därmed inte går att genomföra. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.31)

Sammanträde i lantmäteriförrättning

I samtliga förrättningar ska även ett kostnadsfördelningsbeslut fattas senast när förrättningen avslutas eller inställs (FBL 4:33). Ersättningsbeslut kan också meddelas i vissa förrättningar. (se t.ex. FBL 5:15)

När samtliga arbetsmoment i en förrättning är klara tas ett avslutningsbeslut som avslutar förrättningen (FBL 4:29). När ett beslut har tagits är det möjligt att överklaga detta till FD. Möjligheten att kunna överklaga utgör en viktig del av den demokratiska processen. (Lantmäteriet, 2008g)

2.1.4 Laga kraft

Fyra veckor efter det att avslutningsbeslutet tagits vinner förrättningsbesluten laga kraft, förutsatt att ingen sakägare har överklagat något beslut till FD. Efter det att förrättningsbesluten vunnit laga kraft registreras de i fastighetsregistret. Genom registreringen blir besluten gällande mot tredje man och det blir bland annat möjligt att söka lagfart på en nybildad fastighet. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 19.2.1)

2.2 Förvaltningslagen

Förvaltningslagen är den lag som styr förvaltningsmyndigheternas ärendehanläggning och domstolarnas handläggning av förvaltningsärenden och ska därför tillämpas av lantmäterimyndigheterna. (FL 1 §)

Om en bestämmelse i en annan lag motsäger bestämmelsen i FL gäller bestämmelsen som finns i den andra lagen (FL 3 §). I lantmäterimyndighetens fall är det 4:e kap. FBL som i vissa fall gäller i stället för reglerna i FL.

En myndighet har en viss serviceskyldighet som till exempel innebär att myndigheten ska lämna upplysningar, råd och annan hjälp till enskilda. Den ska också besvara telefonsamtal samt ta emot besök. Lagen reglerar även vilka öppettider en myndighet minst måste ha. (FL 4 & 5 §§) Myndigheten ska, inom sitt verksamhetsområde, dessutom vara behjälplig för andra myndigheter (FL 6 §).

Ett ärende ska handläggas så enkelt, snabbt och billigt som det är möjligt. Dock får detta inte ske på bekostnad av rättssäkerheten. I handläggningen ska myndigheten själv införskaffa yttranden och upplysningar från andra myndigheter i den utsträckning det är nödvändigt. Vidare ska myndigheten underlätta för den enskilde i sin kontakt med den och alltid uttrycka sig lättbegripligt. (FL 7 §)

Om ärendet avser myndighetsutövning mot enskild har sökande, klagande eller annan part som berörs av ärendet rätt att ta del av vad som tillförts ärendet (FL 16 §). Vidare får inte beslut tas i ärendet innan part meddelats om sådant som tillförts ärendet av någon annan och parten har getts möjlighet att yttra sig över det. Är det uppenbart att beslutet inte går parten emot eller om uppgifterna är oviktiga på annat sätt får undantag göras. Myndigheten bestämmer själv på vilket sätt de vill underrätta parten. (FL 17 §)

Ett myndighetsbeslut mot enskild ska innehålla skälen för beslutet. Undantaget är dock om beslutet inte går någon part emot då skälen får lov att utelämnas. (FL 20 §)

2.3 Rättssäkerhet

Det finns ingen entydig definition på demokrati. Däremot finns det vissa egenskaper som är utmärkande för ett demokratiskt samhälle, varav en är rättssäkerhet. Rättssäkerhetens viktigaste karaktärsdrag är att alla ska vara lika inför lagen och att det tydligt ska framgå vad som är lagligt och olagligt. Viktigt är också att ingen betraktas som skyldig innan domstolen har meddelat sin dom samt att domstolarna är självständiga och inte påverkas politiskt. (Sveriges riksdag 2007)

Rättssäkerheten är inte bara viktig i domstolsförfarandet utan även vid myndighetsutövning. I Handbok FBL definieras rättssäkerhet av ett flertal egenskaper. Lika fall ska bedömas på lika sätt, det vill säga att lagen ska tillämpas konsekvent. Ett rationellt och korrekt beslutförfarande som leder till ett förutsägbart resultat är också viktigt. Slutligen ska beslutet vara möjligt att överklaga. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.0)

2.4 Särskilda rättsmedel

Det är viktigt att det går att lita på beslut som vunnit laga kraft. Grundregeln är därför att ett beslut som vunnit laga kraft inte går att ändra. Om ett beslut av någon anledning behöver omprövas finns det dock så kallade *särskilda rättsmedel* att ta till för att ändra beslutet efter det vunnit laga kraft. Dessa regleras i RB och är *resning*, *återställande av försutten tid* och *klagan över domvilla*. (Lantmäteriet 2008b, flik 20 avsnitt 2.2.1)

Återställande av försutten tid behandlar överklagande som kommit in för sent och där den klagande har en giltig anledning till detta (RB 58:11). Resning gör det möjligt att rätta till materiella felaktigheter i ett beslut. Domstolen kan, om resning beviljas, antingen själv ändra beslutet eller återförvisa målet. (Lantmäteriet 2008b, flik 20 avsnitt 2.2.5)

Det rättsmedel som behandlar processuella felaktigheter är klagan över domvilla. Domvilla innebär att det förekommer ett grovt rättegångsfel i den process som leder fram till beslutet. (Lantmäteriet 2008b, flik 20 avsnitt 2.2.4)

Ett beslut som vunnit laga kraft ska, om det överklagats av en berörd part, undanröjas om det har funnits rättegångshinder, om en part inte har blivit delgiven på rätt sätt eller fått möjlighet att yttra sig, om beslutet är oklart eller ofullständigt eller om det föreligger något annat grovt rättegångsfel. (RB 59:1)

Klagan över domvilla angående ett beslut som är fattat av en myndighet, till exempel lantmäterimyndigheten, ska sändas skriftligen till HovR (RB 59:5). Om överklagandet avser att en part inte har blivit delgiven korrekt eller fått möjlighet att yttra sig eller om beslutet är oklart eller ofullständigt ska det inkomma till HovR senast 6 månader efter att den som klagat fått kännedom om beslutet. I övriga fall ska

Sammanträde i lantmäteriförrättning

överklagandet inkomma till HovR senast 6 månader efter att det vunnit laga kraft.
(RB 59:2 2st.)

3 Lantmäterimyndigheterna

3.1 Statliga lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet är en statlig myndighet som är organiserad under miljödepartementet (Lantmäteriet 2008d). Myndigheten är organiserad i fyra divisioner med olika verksamheter där division Fastighetsbildning ansvarar för fastighetsindelningen (Lantmäteriet 2008e). Det finns kontor på cirka 90 orter i Sverige och dessa är uppdelade i 8 chefsområden (Lantmäteriet 2008f). Under 2007 bestod det statliga lantmäteriet av en lantmäterimyndighet för varje län och av Lantmäteriverket. (IFSL)

3.1.1 Så styrs den statliga lantmäterimyndigheten

Regeringen skriver regleringsbrev till alla statliga myndigheter där förutsättningarna för den enskilda verksamheten finns (Regeringskansliet 2008). Det regleringsbrev som regeringen skrivit till Lantmäteriverket för budgetåret 2007 innefattar riktlinjer för hur de ska utföra sitt uppdrag. Inom verksamhetsområdet fastighetsbildning är målet att förrättningsverksamheten ska utföras genom enhetlig rättstillämpning med hög rättssäkerhet. Vidare ska snabb, korrekt och kostnadseffektiv handläggning eftersträvas, vilket innefattar minskade kostnader för sakägare samt kortare vänte- och handläggningstider. (Regeringen 2006)

2007 styrdes det statliga lantmäteriets verksamhet av IFSL. Enligt denna skulle statliga lantmäteriet verka för en ändamålsenlig fastighetsindelning och en effektiv försörjning med grundläggande geografisk information och fastighetsinformation. En av lantmäterimyndigheternas uppgifter var att handlägga förrättningar. Sedan 1 september 2008 gäller IFL. Den innehåller i princip samma bestämmelser som IFSL.

Lantmäteriet har tagit fram en strategisk plan som bland annat innehåller värdegrund och strategiska mål för olika verksamheter. De värden som ligger till grund för organisationen är demokrati, rättssäkerhet och effektivitet. (Lantmäteriet 2006, s. 7) De strategiska mål som finns särskilt för fastighetsbildningsverksamheten är rätt kvalitet och hög rättssäkerhet, prisvärda tjänster och ett utvecklat och efterfrågat förrättningsförfarande. (Lantmäteriet 2006, s. 14)

3.2 Kommunala lantmäterimyndigheter

Förutom den statliga lantmäterimyndigheten finns det kommunala lantmäterimyndigheter i 38 av landets kommuner. De kommunala lantmäterimyndigheterna är ofta organiserade under stadsbyggnadskontor, bygg- och miljökontor eller liknande, men myndigheterna agerar ändå självständigt. (se t.ex. Malmö stad 2008)

3.2.1 Så styrs de kommunala lantmäterimyndigheterna

Kommunala lantmäterimyndigheter handlägger, precis som den statliga lantmäterimyndigheten, alla typer av förrättningar. I vissa fall får eller ska förrättningar överlämnas till den statliga lantmäterimyndigheten för handläggning. Ett sådant

exempel är när kommunen är sakägare och kommunen eller annan sakägare begär det. (LKL)

3.3 Förbättringsprojekt inom Lantmäteriet

3.3.1 Kundnöjdhet

I den årliga kundnöjdhetsmätningen från alla statliga lantmäterimyndigheter år 2007 framgår det att sakägarna är mindre nöjda med priser och leveranstider. De är däremot mer nöjda med bemötande och kunnighet vilket också, enligt sakägarna, anses vara det viktigaste. (Lantmäteriet 2008c s. 9)

3.3.2 Kollegiegranskning

Lantmäteriet har i tre omgångar granskat förrättningar. Den senaste granskningen genomfördes hösten 2006. Granskningen omfattade nära 2 250 lantmäteriförrättningar från både kommunala och statliga myndigheter. Kvaliteten i förrättningarna var över lag god men inom vissa områden fanns det brister. Handläggningen var ett av de områden som granskades. 90 % av de granskade förrättningarna handlades utan sammanträde. I något mer än 1 % av de förrättningar som handlagts utan sammanträde fanns motstridande intressen trots sammanträdeskravet. I 9 % av de förrättningar som handlagts utan sammanträde delgavs inte ansökan de icke sökande. Det har även iakttagits brister i dokumentationen såsom kortfattade och ofullständiga dagboksblad och protokoll. (Lantmäteriet 2007)

3.4 Statistik - överklagade beslut

Andelen överklagade beslut inom de statliga lantmäterimyndigheterna minskade från 2,8 % till 2,3 % mellan 2005 och 2007. För de kommunala lantmäterimyndigheterna finns ingen samlad statistik för år tidigare än 2007, men antalet överklagade förrättningar 2007 var totalt sett 1,3 %. En anledning till att de kommunala lantmäterimyndigheterna har färre överklagade beslut kan vara att det ofta är de/statliga myndigheterna som handlägger stora infrastrukturförrättningar och andra förrättningar av mer komplicerad art. (Lantmäteriet 2008c s. 10-11) Ytterligare en anledning är att kommunala lantmäterimyndigheter har större andel förrättningar som är uppstyrda av detaljplan. (S. Gunnarsson, personlig kommunikation, 2008-10-29)

4 Fördjupning

4.1 Förrättningsprocessen

4.1.1 Ansökan

Ett fastighetsbildningsärende initieras genom en ansökan, om inte annat är föreskrivet (FBL 2:2). I FBL 4:8 tydliggörs hur ansökan ska göras och vad den ska innehålla. Huvudregeln är att ansökan ska göras skriftligt och vara undertecknad av sökanden eller dennes ombud. På ett sammanträde i en pågående förrättning kan även muntlig ansökan framställas, det krävs då att frågan kan tas upp i samma förrättning. De är bara de som är behöriga att yttra sig på sammanträdet, såsom sakägare, som kan ansöka muntligt. (FBL 4:8 1 st. & Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.8.1) Är syftet med ansökan att inleda ny förrättning måste ansökan vara skriftlig (Bonde, Dahlsjö & Julstad 2007, avsnitt 4:8). Skriftlig eller muntlig ansökan på ett sammanträde som inkommer efter den inledande ansökan brukar kallas tilläggsyrkande eller precisering av yrkande, beroende på grad av nytillkomst.

Vem som har behörighet att ansöka om fastighetsbildning skiljer sig mellan de olika typerna av fastighetsbildningsåtgärder. För fastighetsreglering kan till exempel ägaren till en berörd fastighet ansöka om förrättning (FBL 5:3). Vid avstyckning är det fastighetens ägare som kan ansöka. Har del av fastigheten sålts kan även köparen ansöka om förrättning. (FBL 10:6)

I ansökan ska det anges vilken åtgärd som önskas samt de fastigheter som sökanden representerar. Uppgifter om andra berörda fastigheter och dess ägare samt uppgifter om innehavare av rättigheter som berörs ska i huvudsak också anges. Redan i samband med ansökan bör relevanta handlingar i ärendet bifogas. (FBL 4:8 2 st.) Sådana handlingar är till exempel köpehandlingar och överenskommelser. (Bonde et al. 2007, avsnitt 4:8 4 st.) Lantmäterimyndigheten ska ta stor hänsyn till syftet med ansökan vid tolkningen av denna. Det innebär att lantmäterimyndigheten ska välja den mest passande åtgärden för att uppnå målet med ansökan. Är ansökan otydlig kan sakägarna ges möjlighet att förtydliga sin ansökan. Förtydligande sker i huvudsak skriftligt, men om ett sammanträde hålls kan det vara tillräckligt att förtydligandet sker muntligen under sammanträdet. (Bonde et al. 2007, avsnitt 4:8 2 st.)

Om de ovan nämnda kraven för ansökan inte är uppfyllda kan lantmäterimyndigheten ålägga de sökande att åtgärda felaktigheterna i ansökan. De sökande kan också åläggas att betala ett förskott på förrättningskostnaderna om lantmäterimyndigheten har beslutat om detta. (FBL 4:9) Om bristerna i en ofullständig ansökan inte rättas till och om ansökan är så ofullständig att den inte kan ligga till grund för förrättning får lantmäterimyndigheten avvisa ansökan. Betalas inte det ålagda förskottet får lantmäterimyndigheten också avvisa ansökan. (FBL 4:10 1 st.) Ansökan får också avvisas om det finns hinder mot att ta upp den aktuella frågan till prövning (FBL 4:10 2 st.). De hinder som avses är av formell karaktär och kan till exempel vara att ett ärende redan pågår i samma fråga (Bonde et al. 2007, avsnitt 4:10 2 st.). Om ansökan

avvisas eller förrättningen inställs kan alla som biträtt ansökan bli skyldiga att betala uppkomna förrättningskostnader. (FBL 2:6)

Om en fastighet byter ägare under en pågående förrättning måste den nye ägaren acceptera vad den tidigare ägaren godkänt eller medgivit (FBL 4:40). En korrekt träffad överenskommelse är alltså bindande, även om den nya ägaren inte känt till den pågående förrättningen. Den nya ägaren är däremot fri att ändra yrkanden. Ansvaret för de förrättningskostnader som fastighetens ägare kan bli skyldig att betala överlåts på den nya ägaren i samband med att fastigheten överlåts. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.40)

4.1.2 Överenskommelser

FBL är i de kapitel som reglerar förrättningsåtgärder till vissa delar dispositiv, det vill säga möjlig att avtala bort, vilket innebär att det finns utrymme att förenkla förrättningsförfarandet avsevärt. Det är möjligt att avtala bort de bestämmelser som syftar till att skydda enskilda mot oskäligt stora ingrepp, däremot är det inte möjligt att avstå från bestämmelser som syftar till att tillgodose det allmänna intresset. Avtal om avsteg från den dispositiva lagen i FBL benämns överenskommelser. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 5.18.1)

Skriftliga överenskommelser kan göras när som helst under förrättningen. De ska då infogas i akten och antecknas i dagboksbladet. Muntliga överenskommelser kan göras på ett sammanträde och ska då finnas med i sammanträdesprotokollet. Ett bra tillfälle att skapa skriftliga överenskommelser kan vara vid mer informell rådplägning med sakägarna. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.14.1)

I fastighetsreglering är det bland annat möjligt att avtala bort bestämmelsen som innebär att nyttan i en reglering måste överstiga kostnaden för den, även kallat båtnadsvillkoret. En sådan överenskommelse måste göras skriftligen. (FBL 5:18 1 st. 1 p.) Även avsteg från reglerna kring tilldelning vid klyvning går att göra. (FBL 11:9)

Vid fastighetsbestämning kan överenskommelse om gränsens sträckning göras mellan sakägarna. Fastighetsbestämningsbeslutet ska i så fall fattas utifrån överenskommelsen så länge den inte avviker väsentligen från gränsens rätta sträckning. (FBL 14:5)

I fastighetsreglering och klyvning kan ersättning bli aktuellt. Även överenskommelser om ersättningar är möjliga att göra. (FBL 5:18 1 st. 2 p.)

En överenskommelse om fördelning av förrättningskostnad är giltig så länge det inte är uppenbart att överenskommelsen gjorts i otillbörligt syfte (FBL 2:6). Här är avtalsfriheten något inskränkt eftersom lantmäterimyndigheten ska pröva om den som tagit på sig förrättningskostnaden också kan betala. Denna bestämmelse finns för att inte riskera att betalningsskyldigheten faller på det allmänna. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 2.6.3) Även överenskommelser om avsteg från bestämmelser i AL och LL får göras i vissa fall. (AL 16 § & LL 14 §)

4.1.3 Sammanträdeskravet

FBL 4:14 1 och 2 st.

Vid förrättning skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

Sammanträde behövs inte, om det inte förekommer några motstridande intressen mellan sakägarna i ärendet och det inte heller finns några hinder mot den sökta fastighetsbildningen. Om ansökan ska avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas, är sammanträde inte heller behövligt.

Huvudregeln är att sammanträde ska hållas med sakägarna i en förrättning. Om det inte finns några motstridande intressen mellan sakägarna och inga hinder mot fastighetsbildningen finns behöver sammanträde inte hållas. (FBL 4:14 1 & 2 st.) Sammanträde behöver inte heller hållas om det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas eller om ansökan ska avvisas (FBL 4:14 2 st.). En förrättning kan alltså handläggas enbart genom skriftliga kontakter med sakägarna. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.14.2)

Enligt lagstiftaren till FBL betyder uttrycket hinder i FBL 4:14 att det föreligger motstridande intressen mellan det allmänna och enskilda. Anledningen till att lagstiftaren använder ordet hinder i stället för motstridande intressen mellan enskilda och allmänna är att uttrycket motstridande intressen är nära kopplat till motsättningar mellan sakägare. (Prop. 1969:128, s. B 236)

Enligt Handbok FBL avser motstridande intressen inte bara olika intressen mellan sakägare utan också olika intressen mellan sakägare och det allmänna. Uttrycket hinder definieras inte vidare. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.14.2)

Följden av att ett sammanträde ska hållas då det föreligger hinder och/eller det finns motstridande intressen mellan sakägare och det allmänna är att förrättningar som inställs i allmänhet inte bör handläggas utan sammanträde. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.14.2)

Eftersom sammanträdet är ett bra tillfälle för att både ge och få information samt att reda ut svårösta frågor kan det vara lämpligt även när inga motstridande intressen finns. Enligt Handbok FBL kan det ibland vara en smidigare lösning att hålla sammanträden jämfört med att ordna med skriftliga överenskommelser. I de fall när sammanträden hålls för att förenkla handläggningen bör det framgå av kallelsen till sammanträdet. I kallelsen kan då yrkanden, överväganden och förslag till beslut också anges. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.14.1)

Lantmäterimyndigheten får dock hålla ett sammanträde även om det inte föreligger några motstridande intressen. I de fall där det är tveksamt om det förekommer motstridande intressen bör sammanträden alltid hållas. (Prop. 1969:128, s. B 237) Förrättningslantmätaren bör vara försiktig med att handlägga förrättningar utan sammanträde. (Bonde et al. 2007, avsnitt 4:14 2 st.)

Det är i princip möjligt att avstå från sammanträden i alla typer av förrättningar. Sammanläggning, avstyckning och fastighetsreglering är de vanligaste åtgärderna där det kan avstås från sammanträden. Det är dock viktigt att utgången av ärendet är

Sammanträde i lantmäteriförrättning

förutsägbar och att ingen risk för missförstånd finns. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.14.2)

Under en förrättning kan flera sammanträden hållas. Hur många sammanträden som bör hållas inom en förrättning får avgöras från fall till fall. (Prop. 1969:128 s. B 235)

Det är nödvändigt att begränsa antalet sammanträden för många okomplicerade förrättningar för att nå ett så snabbt och enkelt handlägningsförfarande som möjligt (Prop. 1969:128, s. B 236). Enligt Handbok FBL sparar handläggning utan sammanträde vanligtvis tid för lantmäterimyndigheten. Ett sammanträde kan medföra kostnader för sakägare, såsom egen närvaro och kostnader för ombud. På grund av ovanstående ska förrättningslantmätaren alltid sträva efter att handlägga utan sammanträde. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.14.2)

Vid förrättningar där ett servitut eller nyttjanderätt berörande ledning ska omvandlas till ledningsrätt ska sammanträden bara hållas om det finns särskilda skäl till det. Ett krav är dock att servitutet eller nyttjanderätten är inskriven. I sådana förrättningar behöver ärendet inte heller överlämnas till byggnadsnämnden för prövning. (LL 16 § 2 st.)

4.1.4 Synpunkter ur propositionen till FBL

Lagstiftningskommittén

En förrättning får inte avslutas utan att gemensamma överläggningar med sakägarna genomförts, men det finns undantag. Om det vid en förrättning visar sig att det inte finns några motstridande intressen mellan sakägarna och åtgärden inte strider mot allmänt intresse är ett sammanträde, som ändå bara får formell karaktär, onödigt att sätta ut. Handläggningen av sådana ärenden består i att förrättningslantmätaren gör en jord- och planpolitisk prövning, vilket borde kunna genomföras på dennes kontor. Skulle prövningen visa att det inte föreligger några hinder mot den sökta fastighetsbildningen bör förrättningen kunna slutföras. Av detta skäl borde det vara lämpligt att tillåta förrättningshandläggning utan sammanträde så länge det inte finns motstridande intressen. Förslaget till regel är därför att sammanträdet ska få slopas om det inte förekommer motstridande intressen i saken. Bestämmelsen är därmed ämnad att användas då det inte råder delade meningar mellan sakägarna i ett fastighetsbildningsärende och åtgärden inte bedöms strida mot allmänt intresse. (Prop. 1969:128, s. B 230-233)

Bestämmelsen borde vara speciellt användbar vid sammanläggningar och avstyckningar, speciellt inom detaljplanelagda områden. Även om ett sammanträde i till exempel en avstyckning inte är så omfattande, kan det finnas stora fördelar att vinna eftersom den typen av ärenden är mycket frekvent förekommande. Regeln borde leda till en förenkling av förrättningsarbetet och därmed ett snabbare och billigare förrättningsförfarande för både sakägarna och det allmänna. (Prop. 1969:128, s. B 230-233)

Sammanträde i lantmäteriförrättning

Det är också önskvärt att förrättningslantmätaren kan avslå en ansökan utan att hålla sammanträde om det är uppenbart att den sökta fastighetsbildningen inte kan genomföras, varför också detta ingår i de undantagsfall då sammanträden inte krävs. (Prop. 1969:128, s. B 230-233)

Remissyttrandena

De flesta remissinstanserna lämnar förslaget utan anmärkningar. Industriförbundet påpekar att en ansökan om fastighetsbildning sällan är så heltäckande att den kan läggas till grund för fastighetsbildning. Därmed innebär förrättningshandläggning utan sammanträde en risk för missförstånd och rättsförluster för den enskilde. Fastighetsägareförbundet är av samma åsikt som Industriförbundet, men accepterar att enklare former av sammanläggning kan undantas från sammanträdeskravet. Enligt stadsingenjören i Nacka kan det vara svårt för förrättningslantmätaren att konstatera om det föreligger motstridande intressen. Slutligen framför Lantmäteristyrelsen och Kommunaltekniska föreningen hur viktigt det är att byggnadsnämndens synpunkter blir beaktade i ärenden som handläggs utan sammanträde. (Prop. 1969:128, s. B 233-234)

4.1.5 Sammanträdet genomförande

FBL 4:14 3 & 4 st.

Vid sammanträde skall lantmäterimyndigheten redogöra för ansökningen samt klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och annan, som enligt särskild föreskrift skall underrättas om sammanträdet, skall få tillfälle att yttra sig och förebära utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

Sammanträde skall hållas i anslutning till den eller de berörda fastigheterna, om det inte utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

Sammanträdet innehåll

På sammanträdet ska lantmäterimyndigheten dels redogöra för ansökan, dels tydliggöra vad vidtagna och planerade åtgärder innebär. Det ska också finnas möjlighet för sakägare att yttra sig och redogöra för förhållanden i frågor som behandlas vid sammanträdet. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.14.3 & Bonde et al. 2007, avsnitt 4:14 1 st.)

En uppdelning av frågorna i en förrättning på olika sammanträden kan ibland vara både lämpligt och nödvändigt. Det är också möjligt att ha ett separat sammanträde för en grupp sakägare för diskussion av en fråga som enbart berör dessa sakägare. (Prop. 1969:128, s. B 235) I de fall när bara en del av sakägarna kallats till ett sammanträde handläggs förrättningen i övrigt som om sammanträdet inte ägt rum. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.14.1)

Under ett sammanträde kan det vara lämpligt att redogöra för vad som framkommit under eventuella samråd med andra myndigheter. Särskilt viktigt är detta när resultatet av samrådet och sakägarens intressen är motstridande. Det kan ibland vara viktigt att ha med en representant från myndighet eller nämnd som företräder allmänt intresse. (Prop. 1969:128, s. B235-B237)

Sammanträde i lantmäteriförrättning

Det som diskuteras och beslutas på ett sammanträde ska protokollföras och protokollet ska sättas upp så snart som möjligt, se även 4.1.9. (FBK 6 & 11 §§)

Platsen för sammanträdet

Sammanträde ska hållas i anslutning till de fastigheter som berörs i förrättningen. Det kan också hållas på annat ställe om inte olägenhet uppstår (FBL 4:14 4 st.). Bestämmelsen ger möjlighet att hålla sammanträde på en plats som är lämplig för den aktuella förrättningen. Lämpliga ställen att hålla sammanträden på kan till exempel vara på lantmäterimyndighetens kontor eller på ett kommunkontor. (Bonde et al. 2007, avsnitt 4:14 4 st.)

Underrättelse till byggnadsnämnden

Lantmäterimyndigheten ska underrätta byggnadsnämnden om tid och plats för samtliga sammanträden i en förrättning om byggnadsnämnden har begärt det (FBL 4:24). En sådan begäran kan framställas för ett särskilt ärende. Det finns också möjlighet för byggnadsnämnden att framställa en generell begäran. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.24)

4.1.6 Handläggning utan sammanträde

FBL 4:15

Om det finns anledning att anta att förrättningen kan handläggas utan sammanträde, skall ansökningshandlingen delges de sakägare som inte har biträtt ansökan. Samtidigt skall de ges tillfälle att yttra sig över ansökan inom viss tid.

I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver de som är sakägare endast därför att de har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut inte delges ansökan eller ges tillfälle att yttra sig över den.

Handläggs en förrättning utan sammanträde, skall lantmäterimyndigheten underrätta den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet om förrättningen innan denna avslutas, om nämnden har begärt att få en sådan underrättelse.

Delgivning av ansökan

Sakägare som inte är sökande måste delges ansökan för att det ska kunna avstås från sammanträde i en förrättning. Enligt Handbok FBL ska sådan delgivning av ansökan vara en rutin (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.15.1). Sakägarna ska också få möjlighet att yttra sig över ansökan inom viss tid, se även 2.2. (FBL 4:15 1 st.) Förekommer motstridande intressen i ärendet bör detta sannolikt framgå av yttrandet. Om inte sakägarna hör av sig inom utsatt tid kan lantmäterimyndigheten anta att sakägarna inte motsätter sig ansökan och att förrättningen därför inte innehåller motstridande intressen mellan enskilda. (Prop. 1969:128, s. B 238)

Onyttiga samfälligheter och servitut

I två fall är det inte nödvändigt att delge ansökan eller ge sakägaren tillfälle att yttra sig över den (FBL 4:15 2 st.). Det ena fallet är när det berör en samfällighet som inte längre brukas av delägare för gemensamma ändamål, en så kallad onyttig samfällighet. Det ska också vara uppenbart att ersättning enligt FBL 6:6 inte behöver fastställas utan yrkande. Är dessa kriterier uppfyllda räcker det att underrätta någon

eller några av delägarna, som inte redan är sakägare i förrättningen, om ansökan. Samtliga delägare behöver alltså inte få tillfälle att yttra sig under förrättningen. (FBL 6:7) Om det krävs utredningar för att visa att ersättningen är så låg att den inte behöver fastställas utan yrkande är det inte uppenbart och då ska handläggning ske på vanligt sätt (Bonde et al. 2007, avsnitt 6:7).

Det andra fallet är när ett onyttigt servitut berörs. Att ett servitut är onyttigt innebär att det inte längre används och att ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde. I detta fall måste dock lantmäterimyndigheten skicka en underrättelse om ansökan till ägare med känd adress. (FBL 7:5 3 st.)

Underrättelse till byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden har rätt att få en underrättelse om en förrättning innan den avslutas om förrättningen handläggs utan sammanträde. Kravet för att en sådan underrättelse ska ske är att nämnden har begärt det. (FBL 4:15 3 st.) Lantmäteri-myndigheten är skyldig att följa nämndens önskan om i vilka fall de vill bli underrättade. Detta gäller oavsett om önskan avser en specifik förrättning eller om det avser hur lantmäterimyndigheten ska agera generellt. Underrättelsen ska skickas ut i god tid så att nämnden hinner reagera om det är nödvändigt. (Prop. 2003/04:115 s. 36)

4.1.7 Kallelse till sammanträde

Kallelse till första sammanträdet

FBL 4:18

Till första sammanträdet under förrättningen skall samtliga kända sakägare kallas. Kallelse behövs dock inte, om det kan antas att sakägaren ändå infinner sig. Om det finns anledning anta att det finns okända sakägare, skall kallelse utfärdas även på dessa.

I fall som avses i 6 kap. 7 § och 7 kap. 5 § tredje stycket behöver de som är sakägare endast därför att de har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut inte kallas. För den som har framställt yrkande gäller dock första stycket.

Kallelse skall delges sakägarna i god tid före sammanträdet.

Det är enligt FBL 4:11 lantmäterimyndighetens skyldighet att utreda vilka som är sakägare i förrättningen och därmed ska kallas till första sammanträdet (FBL 4:18 1 st.). Om det finns okända sakägare trots lantmäterimyndighetens utredning ska dessa kallas genom kungörelsedelgivning, se även 4.1.8. (Prop. 1969:128, s. B 248-249) Detta gäller även när delägarkretsen är osäker till exempel för vissa samfälligheter. På första sammanträdet är det möjligt att bestämma hur kallelse ska ske i fortsättningen. (Bonde et al. 2007, avsnitt 4:18 1 st.)

En sakägare som är sakägare endast på grund av att dennes fastighet har del i en onyttig samfällighet eller är härskande fastighet för ett onyttigt servitut behöver inte kallas, se även 4.1.6. Har yrkande från någon av dessa sakägare framställts sker kallelse till dessa på samma sätt som för övriga sakägare. (FBL 4:18 2 st.) Att kallelse inte sker betyder inte att de förlorar sin roll som sakägare. (Bonde et al. 2007, avsnitt 4:18 2 st.)

Sammanträde i lantmäteriförrättning

I vissa fall kan lantmäterimyndigheten bestämma att ansökan ska anses återkallad om inte sökanden finner sig på sammanträdet. I dessa fall måste lantmäterimyndigheten upplysa om det i kallelsen, vilket görs om det inte är helt säkert att förrättningen kommer att genomföras. (FBK 17 § & Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.18.1)

Om sakägare inte har kallats till ett sammanträde på det sätt som ska göras ska nytt sammanträde hållas om inte sakägare ändå kommit till sammanträdet eller godkänner att förrättningen ändå slutförs. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.14.1)

I de flesta fall har sakägarna ett eget intresse av att närvara eller låta sig representeras vid ett sammanträde. Då kan det vara smidigare för lantmäterimyndigheten att kalla till sammanträdet på ett lättare vis till exempel genom telefonsamtal. Risken för att sakägarna uteblir om kallelse inte skett på korrekt sätt ligger däremot på lantmäterimyndigheten som får ställa in sammanträdet i sådana fall. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.18.1)

Delgivning av kallelsen ska ske i god tid före sammanträdet. Vad som avses med "i god tid" är olika, i vanliga fall borde tio dagar vara lagom. Om sakägarna exempelvis är bosatta utomlands borde tiden däremot vara längre och om det rör sig om ett enklare fall kan tiden kortas ned. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.18.3) Det är också viktigt att kallelsen inte sker för lång tid innan. Det finns då en risk för att sakägaren glömmer bort sammanträdet. (Bonde et al. 2007, avsnitt 4:18 3 st.)

Kallelse till ytterligare sammanträden

FBL 4:19

Bestämmelserna i 18 § gäller även då nytt sammanträde utsättes. Kallelse på okända sakägare behövs dock ej, om de kallats tidigare under förrättningen.

Om vid sammanträde tillkännagivits tid och plats för nästa sammanträde, behöver ej kallelse delges den som kallats i föreskriven ordning till det sammanträde då tillkännagivandet skett.

Kallelse till sammanträden utöver det första i en förrättning ska ske på samma sätt som för det första sammanträdet. Om det finns okända sakägare i förrättningen behöver dessa inte kallas under förutsättning att de blivit kallade till ett tidigare sammanträde. (FBL 4:19 1 st.)

Om det vid ett sammanträde sker kallelse till nytt sammanträde behöver inte sakägare som är frånvarande underrättas om detta. Förutsättningen är att sakägaren har delgivits kallelse till det första sammanträdet. (FBL 4:19 2 st.) I fall där förrättningen har visat sig beröra ytterligare fastigheter är det alltså inte tillämpligt, utan då måste de nytillkomna sakägarna kallas till följande sammanträden på vanligt sätt. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.19.2)

På det första sammanträdet får lantmäterimyndigheten, efter rådgörande med sakägarna, besluta om hur kallelse ska ske till efterföljande sammanträden (FBL 4:20 1 st.). En sådan kallelse kan till exempel ske med brev utan delgivning (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.20.2.).

Det kan däremot vara lämpligt att kalla alla sakägare i vanlig ordning i vissa fall. Om många sakägare är frånvarande och det bedöms som viktigt att de kommer till nästa sammanträde, kan lantmäterimyndigheten själv besluta om de vill använda sig av undantagsregeln eller inte. (Prop. 1969:128, s. B 250)

4.1.8 Delgivning

Fastighetsbildningslagen

Enligt FBL 4:20 1 st. ska, om inget annat anges, de allmänna bestämmelserna om delgivning tillämpas när delgivning ska ske enligt FBL. Med de allmänna reglerna om delgivning menas DL och DF. Delgivning används för att vara säker på att en handling verkligen når mottagaren. Termen delgivning används bara i de fall där det är nödvändigt med delgivning. Står det till exempel att underrättelse ska ske är delgivning inte nödvändigt. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.20.1)

Särskilda delgivningsbestämmelser för fastighetsbildning finns i FBL 4:21 och 4:22. Dessa behandlar hur delgivning ska ske till sakägare som vistas utomlands och hur fastigheter som ägs med samäganderätt hanteras ur delgivningssynpunkt.

Delgivningslagen och delgivningsförordningen

DL behandlar inte alls när delgivning ska ske utan endast hur delgivningsförfarandet går till. (Domstolsverket 2007)

Ordinär delgivning innebär att handlingen skickas med brev eller lämnas av bud tillsammans med ett delgivningskvitto som ska skrivas på och skickas tillbaka till myndigheten. (DL 3 § och DF 3 §)

Förenklad delgivning är en form av ordinär delgivning. Förenklad delgivning får endast ske om det tidigare upplysts om att detta kommer att ske. Förfarandet är sådant att handlingen skickas till den söktes senast kända adress och minst en dag senare skickas ett meddelande, om att handlingen har skickats, till samma adress. (DL 3 § 1 st. och 3 a §) Den sökta räknas som delgiven två veckor efter det att meddelandet skickas om det inte framstår som osannolikt med hänsyn till omständigheterna. (DL 19 § 3 st.)

Vissa särskilda myndigheter, däribland lantmäterimyndigheterna, får använda sig av *särskild postdelgivning*. Metoden innebär att en brevbärare från Posten aktiebolag lämnar försändelsen och mottagaren skriver på ett delgivningskvitto som sedan posten skickar tillbaka till myndigheten. (DL 3 § 2 st. och DF 4-5 §§) Det räcker att brevbäraren intygar att delgivningen är genomförd, underskrift av delgivningskvittot är alltså inte nödvändig. (DL 19 § 2 st. och DL 24 § 2 st.)

Telefondelgivning får användas i vissa fall där det anses lämpligt och innehållet inte är omfattande eller svårtillgängligt. Metoden får inte användas när den avser handlingar som startar förfarandet vid myndigheten. (DL 3 § 3 st.) Telefondelgivning får enligt Handbok LM inte användas när en förrättningsansökan eller tilläggsansökan ska delges en sakägare (Handbok LM, flik 7, 2.3). Det är myndigheten själv som ska

Sammanträde i lantmäteriförrättning

ringa upp mottagaren. Det är viktigt att vara säker på att det verkligen är rätt person som samtalet förs med. Under samtalet ska myndigheten läsa upp handlingen och när samtalet är avslutat ska handlingen skickas med post. (DF 3 a §)

Stämmingsmannadelgivning ska i första hand om delgivningen inte kan ske med tidigare nämnda sätt (DL 3 § 4 st.). Delgivningen sker i första hand med myndighetens egen delgivningsman, om sådan finns, och i andra hand anlitas polismyndigheten. (DF 6-7 §§)

Kungörelsedelgivning innebär att handlingen finns tillgänglig på myndighetens kontor samt att en annons med handlingens huvudsakliga innehåll sätts in dagstidningar. Metoden får bland annat användas om det är oklart var den som söks för delgivning befinner sig, när det är en okänd krets som ska delges en handling eller när det finns anledning att tro att den sökta håller sig undan delgivning. Då en samfällighet med fler än tio delägare inte har någon styrelse, förvaltare eller sammankallande får kungörelsedelgivning också användas. (DL 15-17 §§) Motsvarande gäller enligt FBL 4:22 för fastigheter med fler än tio delägare samt för servitut som gäller till förmån för fler än tio fastigheter med skilda ägare.

4.1.9 Dokumentation

Protokoll

För varje förrättning ska protokoll föras (FBL 4:16). I protokollet ska bland annat anges vilka som är sakägare, vem som är sökande, en kort redogörelse av saken, lantmäterimyndighetens beslut och skäl till beslut. Överenskommelser, samtycke eller medgivande ska också tas med om det är nödvändigt för en viss åtgärd. (FBK 8 § 1 st.)

Alla beslut från lantmäterimyndigheten behöver nödvändigtvis inte tas upp i en förrättnings protokoll. Ett exempel på ett sådant beslut är när en ansökan avvisas. (FBK 8 § 3 st.) Om en förrättning däremot ställs in på grund av materiella hinder ska alltid protokoll upprättas. Särskilda protokoll ska upprättas vid varje tillfälle då protokoll ska föras. (Lantmäteriet 2008a, avsnitt 4.16.1)

Protokoll från sammanträde

Protokoll ska även föras vid sammanträde. Ett sådant protokoll ska också innehålla en kort redogörelse över sammanträdet, en kort redogörelse över utredningen och en redogörelse över de omständigheter som åberopas och yttranden över dessa. Yrkanden, ändringar av yrkanden, medgivande av yrkanden och invändningar mot yrkanden ska framgå av protokollet. Finns det annat som kan tänkas få betydelse i framtiden bör även detta anges. (FBK 9 §)

Sammanträdesprotokollet ska, om det är möjligt, skrivas under tiden som sammanträdet pågår. Är inte detta möjligt ska minnesanteckningar föras och de ska sedan vara en utgångspunkt när protokoll skrivs, vilket ska ske snarast möjligt efter sammanträdet. (FBK 11 §)

Dagboksblad

Lantmäterimyndigheten ska föra dagbok över alla ärenden. I dagboken ska anges ankomstdatum för ärendet, inkomna och upprättade handlingar vilka åtgärder som har utförts samt den dag som ärendet avgörs. Dagboken innehåller en lista över alla ärenden. Utöver listan innehåller dagboken också dagboksblad över handläggningen av de särskilda ärendena. Dagboksblad behöver endast föras när det är nödvändigt för ärendet. (FBK 13 §) Det är inte nödvändigt med dagboksblad för till exempel förrättningar där ansökan har avvisats eller förrättningen inställts och det inte heller finns någon akt kopplad till ärendet. I normala ärenden ska det dock finnas ett dagboksblad. Dagboksbladet ska ingå i ärendets akt. (Lantmäteriet 2000)

Dokumentationen av delgivningsförfarandet i ett ärende är en av de åtgärder som ska finnas med i akten, lämpligtvis i dagboken. Det kan dock undvaras om delgivningsförteckning har upprättats. (Lantmäteriet 2008b, flik 7 avsnitt 2.4)

4.2 Sammanträdeskravet i äldre lagstiftning

Innan FBL kom år 1972 fanns det skilda lagar för fastighetsbildning på landsbygden och i städerna. I båda dessa äldre lagar fanns bestämmelser om sammanträden i lantmäteriförrättningar. (Julstad 2005 s. 188-189)

Fastighetsbildning i städerna reglerades mellan 1917 och 1972 av FBLS vilken innehöll bestämmelser om fastighetsredovisning och fastighetsbildning. Lagen innehöll tre fastighetsbildningsåtgärder vilka var laga skifte, tomtmätning och avstyckning. (Julstad 2005 s. 208-210) Enligt FBLS 2:10 om tomtmätning och gränsbestämning skulle gränsbestämning avslutas vid ett sammanträde med sakägarna.

För fastighetsindelning i landsbygdsområden fanns mellan 1928 och 1972 JDL som innehöll bestämmelser om fastighetsbildning. Det fanns bestämmelser som förutsåg att sammanträden hölls vid flertalet fastighetsbildningsförrättningar. Bestämmelserna medförde att förrättningsmannen tvingades kalla till sammanträden även i fall där det bara fanns en sakägare, eller där sakägarna var överens. Sammanträdet hade då inte någon faktisk funktion att fylla, utan utgjorde snarare en ren formalitet. (Prop. 1967:167, s. 89)

År 1968 lättades dock sammanträdeskravet i JDL upp något då det genomfördes en ändring som gjorde det möjligt att handlägga avstyckningar utan sammanträde förutsatt att det inte fanns motstridande intressen i ärendet. Ändringen var en reform som gjordes i väntan på att FBL skulle träda i kraft med ytterligare ändringar. Bakgrunden till lagändringen var att rationalisera de myndigheter som ansvarade för fastighetsbildningen i takt med att samhällsutvecklingen gjorde dem allt mer belastade. (Prop. 1967:167, s. 88-90)

I propositionen inför ändringen av JDL 1968 gjorde Lantmäteristyrelsen sin framställning av situationen och föreslog bland annat ett slopande av sammanträdeskravet i syfte att effektivisera verksamheten. Lantmäteristyrelsen angav som exempel

Sammanträde i lantmäteriförrättning

att det inte längre skulle vara nödvändigt för förrättningslantmätaren att utföra handläggningen i fält för en avstyckning. I stället skulle de tekniska arbetsmomenten kunna utföras av ingenjörspersonal och därmed förkorta handläggningstiden avsevärt. (Prop. 1967:167, s. 75-77)

De flesta remissinstanserna var positiva till Lantmäteristyrelsens framställning, däribland Lantbruksstyrelsen som angav att det är viktigt för bostadsproduktionen att förrättningsverksamheten är effektiv. Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution framförde att det troligtvis höjer Lantmäteriets effektivitet, vilket ur fastighetskreditsväsendets intresse är mycket efterfrågat. Sveriges fastighetsägareförbund var däremot negativa till förslaget och framförde som skäl att risken för missförstånd bland sakägare är större om sammanträde inte hålls, vilket i sin tur skulle leda till rättsförluster för enskilda parter. De ansåg inte att sammanträden motverkar en rationell förrättningshandläggning utan snarare är nödvändigt för att förrättningslantmätaren ska kunna bilda sig en uppfattning om situationen och vad den enskilde fastighetsägaren har att framföra. (Prop. 1967:167, s. 79-88)

4.3 Rättsfall

4.3.1 Högsta domstolen

Handläggning utan sammanträde

Det finns två rättsfall som behandlar frågan om när fastighetsbildningsförrättning kan handläggas utan sammanträde. I det första fallet fanns en överenskommelse om marköverföring träffad. En av parterna ansökte om fastighetsbildning med stöd av överenskommelsen. Förrättningslantmätaren genomförde förrättningen utan sammanträde och delgivning av ansökan. Den sakägare som inte sökt förrättningen överklagade fastighetsbildningsbeslutet eftersom den inte längre stod fast vid överenskommelsen och inte ansåg sig ha fått tillfälle att framföra detta under förrättningen.

Som skäl för sitt beslut framförde HD bland annat att överenskommelsen var knuten till ansökningshandlingen eftersom den uttryckte att ansökan biträdades. Lantmäterimyndigheten har inte haft någon anledning att tro att motstridande intressen funnits och därför har sammanträden kunnat undvikas. Eftersom alla sakägare ansågs vara sökande har det inte heller funnits något skäl för lantmäterimyndigheten att delge någon sakägare ansökan. Något handläggningsfel har alltså inte förekommit och lantmäterimyndighetens beslut fastställs.

Det andra fallet hade snarlika förutsättningar, skillnaden var dock att det som stod i överenskommelsen inte överensstämde exakt med vad som senare beslutades av lantmäterimyndigheten.

Eftersom det fanns en viss avvikelse mellan överenskommelsen och vad som senare beslutades ansåg HD att sakägarna borde ha beretts tillfälle att yttra sig i förrättningen. Utifrån sakägarnas yttranden skulle lantmäterimyndigheten sedan ha

bedömt om det skulle ha varit sammanträde i förrättningen. (NJA 1984 s. 531 II och III)

4.3.2 Hovrätt

Informella möten

Ärendet handlar om huruvida informella muntliga förhandlingar före träffandet av en skriftlig överenskommelse var giltiga. I förrättningen hade ett informellt möte hållits vilket syftade till att få överenskommelser till stånd. Under mötet blev sakägarna muntligen överens om marköverföring, vilket även skrevs ner som en skriftlig överenskommelse på mötet. Fastighetsbildningsmyndigheten beslutade i enlighet med överenskommelsen. Den ena sakägaren överklagade och framförde att beslutet inte överrensstämde med den muntliga överenskommelsen som föregick den skriftliga överenskommelsen och att förrättningen skulle ogiltigförklaras eftersom inget protokoll fördes på mötet.

FD dömde att det inte hade förekommit handläggningsfel eftersom det var ett informellt möte där protokoll inte är nödvändigt. Vidare motsvarade den skriftliga överenskommelsen vad som avtalats muntligen. Överklagandet kunde därmed inte bifallas eftersom det fanns en giltig överenskommelse och inga handläggningsfel förekommit. HovR fastställde FD:s utslag.

(Göta HovR, avd 3, 1995-12-06, UÖ 3018)

Handläggning utan sammanträde

Fallet behandlar frågan om handläggning utan sammanträde, trots att sakägare motsatt sig fastighetsbildningen, innebär grovt rättegångsfel. Förrättningen omfattade från början en fastighetsreglering mellan två fastigheter med samma ägare. Eftersom det fanns stadsplan fastställd för området begärde kommunen att en mindre bit av den ena fastigheten skulle överföras till deras gatufastighet i förrättningen. Under förrättningen motsatte sig sakägaren skriftligen att avstå mark men förrättningen har ändå avslutats utan sammanträde.

HovR fastställer TR:s dom, att det förekommer grovt rättegångsfel enligt RB 59:1, då sammanträde inte hållits. HovR anser däremot att eftersom fastighetsregleringen överensstämmer med planen och handläggningsfelet inte påverkat resultatet av förrättningen är det dock onödigt att undanröja fastighetsbildningsbeslutet. (Svea HovR, avd 14, 1992-12-22, SÖ 71)

Delgivning

Ärendet behandlar frågan om när en part anses delgiven. MB har kallats till huvudförhandling i ett mål den 14 februari. TR har utdömt vite till MB på grund av att han inte infunnit sig vid huvudförhandlingen. MB överklagar beslutet från TR.

I HovR hävdar MB att han inte blivit delgiven kallelsen till förhandlingen och inte skickat in något delgivningskvitto. I dagboksbladet från TR finns dock en anteckning där en tjänsteman har antecknat ”Han uppger att han skickat in delgkvittot igår/CW”.

Sammanträde i lantmäteriförrättning

Eftersom MB uppgett att han har skickat in delgivningskvittot finner HovR att det måste anses visat att MB mottagit kallelsen trots att delgivningskvittot inte kommit in till TR. Kallelse till huvudförhandlingen har alltså delgetts MB. Överklagandet avslås. (HovR för övre Norrland, avd 2, 2002-03-26, Ö 185/02)

5 Undersökningar

5.1 Undersökning A – Registrerade förrättningar från 2007

För att få en uppfattning om i vilken omfattning sammanträden hålls görs en genomgång av avslutade förrättningar. Till grund för undersökningen ligger samtliga förrättningar registrerade under 2007 från ett geografiskt avgränsat område. Urvalet består av både statligt och kommunalt utförda förrättningar för att resultatet ska ge ett med verkligheten överensstämmande resultat. Materialet tas inte fram för att kunna göra några jämförelser mellan statligt och kommunalt lantmäterikontor. Syftet med undersökningen är att avgöra om det borde ha varit sammanträde i varje enskild förrättning eller inte och därmed ge en indikation på om det hålls för få sammanträden generellt sett.

I ett första steg sorteras alla förrättningar som består av rena avstyckningar eller sammanläggningar bort eftersom de är de vanligaste fallen då det inte behöver hållas sammanträden. De förrättningsakter som inte finns i lantmäterimyndigheternas digitala arkiv, Arken, sorteras också bort på grund av tidsskäl. Efter den första utgallringen finns det 475 förrättningar kvar. För dessa förrättningar noteras om det hållits sammanträden samt om alla sakägare är sökande. Av de 475 förrättningarna är 59 stycken (12 %) handlagda med sammanträde. I 227 (55 %) av de förrättningar som handlagts utan sammanträde är alla sökande. Även dessa två grupper av förrättningar sorteras bort för att bara behålla de fall där sannolikheten att det borde vara fler sammanträden generellt sett är störst. Då återstår 189 förrättningar som utgör urvalet för de 30 slumpmässigt utvalda som granskas vidare. Dessa förrättningar granskas noggrant utifrån den dokumentation som finns i respektive ärende, framförallt är det dokumenterade motstridande intressen som söks. Bland de 30 förrättningarna är åtta stycken från den kommunala lantmäterimyndigheten. Se bilaga 1 för en sammanställning av de 30 förrättningarna.

De 30 slumpvis utvalda förrättningarna innehåller åtgärder enligt FBL, AL och LL. I fem fall bedöms det inte som nödvändigt med sammanträde eftersom inga motstridande intressen finns redovisade i dokumentationen och icke sökande är delgivna. I de övriga 25 förrättningarna går det inte att bedöma om det borde ha varit sammanträden eftersom det saknas dokumentation om delgivningsförfarandet. Det finns inga motstridande intressen dokumenterade i någon av de granskade förrättningarna. Det finns anteckningar om att muntliga yrkanden mottagits i ett par stycken. De flesta beslut grundas på överenskommelser eller överlåtelsehandlingar och oftast finns det ingen formulering i de handlingarna om att ansökan om fastighetsbildning biträds.

5.2 Undersökning B – Överklagade beslut från 2007

För att svara på frågeställningen om för få sammanträden leder till fler överklagade beslut görs en studie över de överklaganden som avser beslut tagna under 2007. Samma geografiska begränsning som för tidigare undersökning görs och därefter finns tio förrättningar kvar. När även de förrättningar som handlagts med sammanträde sorterats bort finns fem förrättningar kvar. Dessa analyseras noggrant utifrån:

- Dokumentation av ärendet med fokus på motstridande intressen
- Överklagande sakägares yrkande i FD
- FD:s dom

Slutligen görs en bedömning avseende om det borde ha varit sammanträde i förrättningen eller inte.

5.2.1 Förrättningar

Nedan redovisas de fem förrättningar med överklagade beslut som handlagts utan sammanträde. I de fall det finns en aktbeteckning anges den. I övriga fall anges ärendenumret.

M062799

Bakgrund

Förrättningen innefattar fastighetsreglering berörande två fastigheter och en samfällighet. I förrättningen överförs mark från fastigheten 4:9 till fastigheten 4:4. Mark överförs också från samfälligheten S:1 till fastigheten 4:4. Markens ändamål var för samfälligheten S:1 väg, men efter överförandet till fastigheten 4:4 är ändamålet tomtmark. Samfälligheten får ersättning i mark, som är utlagd på allmän väg, från fastigheten 4:9. Ingen ersättning utöver detta beslutas.

Delgivning har inte skett till delägare i den samfällda marken, i stället har en underrättelse enligt FBL 4:15, 6:6 och 6:7 skickats ut. Den av delägarna som fått underrättelsen yrkar på ersättning motsvarande värdet på industrimark i kommunen. Han anser att värdet på marken som tillförs samfälligheten inte motsvarar värdet på det som frångår den. Delägarna till fastigheten som mottar marken är inte beredda att betala någon ersättning.

Den av delägarna som yrkat ersättning överklagar beslutet eftersom denne anser att ersättning borde ha utgått.

Dom har meddelats från FD och de anser att det inte finns något som visar att markens värde är så litet att det räcker att skicka en underrättelse till en av delägarna enligt FBL 6:6 och 6:7. De anser också att det föreligger motstridande intressen eftersom sakägarna inte kommit överens om ersättningen. Därför borde det ha varit sammanträde enligt FBL 4:14. Beslutet undanröjs och förrättningen återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

Bedömning

Se domen från FD. I förrättningen finns yrkande på ersättning som ej uppfylls. Det finns ingen värdering med motiv till varför ingen ersättning har beslutats och varför inte delägarna i samfälligheten har delgetts ansökan. En korrekt värdering bör enligt FD ha resulterat till ersättning och att delge samfällighetens delägare är således nödvändigt. Det föreligger dessutom motstridande intressen mellan enskilda eftersom en sakägare yrkar på ersättning som den andra sakägaren inte godtar. Det bör alltså ha hållits sammanträde.

1233-1657

Bakgrund

Förrättningen behandlar en ansökan om ledningsrätt för befintlig ledning på fastigheten 10:11. Ledningen är nedlagd med stöd av ett servitutsavtal som inte är inskrivet i fastighetsregistret. Det framgår inte ur protokoll eller dagboksblad om fastighetsägaren är delgiven. Ett telefonsamtal finns dokumenterat, men det framgår inte vad som behandlats under detta. Lantmäterimyndigheten beslutar om ledningsrätt i enlighet med ansökan. Ingen ersättning ska betalas.

Ägaren till fastigheten 10:11 överklagar beslutet och yrkar i första hand att ansökan ska avslås eller om inte så sker att ersättning ska utbetalas.

FD håller sammanträde i målet varvid parterna inleder en diskussion som leder till en överenskommelse om ersättning.

Bedömning

Eftersom rättigheten inte är en sådan inskriven nyttjanderätt som avses i LL 16 § ska FBL 4:14 tillämpas i fråga om sammanträde. De berörda fastighetsägarna har inte delgetts ansökan på ett korrekt sätt. Slutsatsen är därmed att det inte går att bedöma om det borde ha varit sammanträde.

Eftersom ledningsrättsbeslutet överklagas av en part som yrkar att beslutet ska undanröjas alternativt att ersättning ska utbetalas finns det uppenbarligen motstridande intressen mellan enskilda i form av yrkande som inte uppfylls i förrättningen. Det är därför högst troligt att förrättningen borde ha handlagts med sammanträde om det bortses från delgivningsbristen.

1233-1776

Bakgrund

Fastigheten 8:67 omfattas av en detaljplan enligt vilken en del av fastigheten ska utgöra allmän plats. Kommunen är inte huvudman för detaljplanens allmänna platser. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering på grund av att denne inte beviljas bygglov eftersom fastigheten inte överensstämmer med planen. Fastighetsägaren yrkar att den del av fastigheten som är allmän platsmark ska överföras till samfälligheten S:30. Lantmäterimyndigheten beslutar i enlighet med ansökan och att ingen ersättning ska betalas för den överförda marken.

Sammanträde i lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren överklagar eftersom denne vill ha ersättning för marken som frångår hans fastighet.

FD anför att delägarna i samfälligheten inte har delgetts ansökan eller beretts tillfälle att framföra sina synpunkter. Därmed har lantmäterimyndigheten inte uppfyllt FBL 4:14 och FBL 4:15 och det föreligger grovt rättegångsfel vilket innebär att besluten rivs upp på grund av domvilla och att förrättningen återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

Bedömning

Se domen från FD. Samfällighetsdelägarna har inte getts möjlighet att framföra sina åsikter varför det inte går att säga om det finns motstridande intressen i förrättningen.

1287-2325

Bakgrund

Förrättningen handlar om klyvning av fastigheten 31:121. En av delägarna i fastigheten ansöker om att få sin lott utlagd genom klyvning. Sökanden yrkar att dennes lott ska bli större än den andra lotten eftersom gränsens sträckning blir lämpligare då. Denne yrkar även att servitutet som belastar hans angränsande fastighet 31:36 och är till förmån för övriga delägares angränsade fastighet 31:188 ska upphöra att gälla. Övriga delägare i fastigheten 31:121 påtalar att servitutet är nödvändigt för deras fastighet 31:36 och även för deras klyvningslott. De anför också att sökanden bör stå för alla förrättningskostnader. De godtar inte heller att sökandes fastighet blir större utan de anser att fastigheten bör delas i lika delar.

Den sökande delägaren överklagar lantmäterimyndighetens kostnadsfördelningsbeslut och yrkar på att de ska betala hälften vardera. De icke sökande delägarna bestrider ändring. FD håller sammanträde på vilket parterna kommer överens om kostnadsfördelning.

Bedömning

I förrättningen finns det motstridande intressen avseende servitut och den nya gränsens läge. Hur kostnadsfördelningen ska ske nämns överhuvudtaget inte i dokumentationen. Det borde därför ha hållits sammanträde.

1285-1662

Bakgrund

Förrättningen syftar till att överföra mark från 2:15 till två angränsande fastigheter 7:6 och 7:7 för att kunna dämna upp mot översvämning från en å. Marken som överförs omfattas av strandskyddsbestämmelser. Samtliga fastighetsägare är överens om fastighetsregleringen. Lantmäterimyndigheten samråder med länsstyrelsen och de motsäger sig fastighetsregleringen på grund av att den står i strid med strandskyddet. Förrättningslantmätaren beslutar i enlighet med fastighetsägarnas yrkande och därmed i strid med länsstyrelsens yttrande.

Sammanträde i lantmäteriförrättning

Länsstyrelsen överklagar beslutet, men återkallar överklagandet innan målet tagits upp för prövning i FD.

Bedömning

Enligt FBL 4:14 ska sammanträde hållas om det föreligger hinder mot fastighetsbildningen. Med hinder avses motstridande intressen mellan det allmänna och enskilda. I detta fall finns det motstridande intressen mellan fastighetsägarna och länsstyrelsen varför det borde ha varit sammanträde i förrättningen.

5.2.2 Sammanställning

Totalt undersöks tio överklagade förrättningar. Av dessa har det varit sammanträden i fem stycken. Av de förrättningar som inte innehåller sammanträden har två återförvisats till lantmäterimyndigheten på grund av grovt rättegångsfel eftersom handläggningen varit felaktig. I övriga tre fall har de ingåtts en förlikning eller så har överklagandet återkallats. I två av de tre fallen bedöms det att det borde ha varit sammanträden eftersom motstridande intressen finns. I det tredje fallet har inte delgivning skett korrekt och det går därför inte att avgöra om sammanträde borde ha hållits. Hälften av förrättningarna med överklagade beslut innehåller handläggningssfel. I bilaga 2 finns en kortfattad sammanställning av de förrättningar med beslut som har överklagats.

6 Intervjuer

6.1 Torsten Sojdelius – fastighetsråd

Ansökan ska alltid delges icke sökande sakägare om det inte finns en överenskommelse som innehåller en tydlig fullmakt för en part att ansöka. Risken är att parterna uppfattar överenskommelsen olika. Det är också viktigt att fastighetsägarna får veta att det pågår en förrättning som berör deras fastighet. Ibland kan det vara bra att även underrätta de som senare har biträtt ansökan så att missförstånd undviks och för att säkerställa att de vet att en förrättning pågår. En sakägare kan inte anses vara delgiven bara för att denne omnämns i dokumentationen av förrättningen, exempelvis vid ett telefonsamtal.

Lantmäterimyndigheten har en skyldighet att informera sakägare om att det finns motstridande intressen som eventuellt kan leda till ett överklagande och därmed en risk för ökade kostnader för sakägarna.

Sammanträde är ofta en viktig förutsättning för att kunna handlägga förrättningar på ett bra sätt, dock används det i allmänhet för lite. Direktkontakten mellan sakägare är oöverträfflig när det gäller problemlösning eftersom det inte går att få samma kontakt via e-post eller telefon.

Det är i princip aldrig fel att hålla sammanträde. Det finns i och för sig de förrättningslantmätare som håller många sammanträden utan att nå fram till några beslut. Sammanträdet måste ha ett syfte, går det inte att komma överens på ett sammanträde måste förrättningslantmätaren ändå fatta beslut annars fördyrar det bara förrättningsprocessen.

Om sammanträden används i för liten utsträckning kan följderna bli fler överklagade beslut och även mindre kostnadseffektiva förrättningar. Det finns en tendens till att förrättningslantmätaren strävar efter att hitta den ur lagen lämpligaste lösningen i stället för att vara problemlösare och finna vägar som både följer lag och sakägares önskemål. Beslutade åtgärder måste alltid grundas på yrkanden från någon sakägare.

Det borde verkas för sammanträdes betydelse som ett viktigt och smidigt instrument för att lösa problem. I princip sätts alla överklagade lantmäteriförrättningar ut till muntlig förberedelse i FD, vilket på många sätt liknar ett sammanträde i en lantmäteriförrättning. En stor del förlikas redan vid förberedelsen.

Formella brister i förrättingars handläggning kan innebära domvilla och förrättningar kan därmed rivs upp långt efter att de vunnit laga kraft. Osäkerheten kring ett besluts beständighet leder i sig till rättsosäkerhet. (T. Sojdelius, personlig kommunikation, 2008-10-01)

6.2 Förrättningslantmätare

För att inhämta synpunkter om sammanträdeskravet och genomförandet av sammanträden hålls fria intervjuer med sammanlagt sex verksamma förrättningslantmätare från både kommunal och statlig lantmäterimyndighet. Intervjuerna görs inte i syfte att sammanställa något statistiskt material utan är endast till för att ge en bild av hur frågorna hanteras i praktiken.

I intervjuerna diskuteras i huvudsak frågor om sammanträdet för- och nackdelar, sakägares åsikter om sammanträden, delgivning och överenskommelser. Det viktigaste är inte att få exakta svar utan snarare diskussionen kring ämnet.

Ingen redovisning av intervjuerna görs i detta kapitel eftersom svaren är olika och svåra att göra sammanställa. I stället redovisas de synpunkter som har framförts under intervjuerna av en eller flera förrättningslantmätare i bilaga 3.

6.3 Sakägare

För att inhämta synpunkter om handläggningen av lantmäteriförrättningar intervjuas även sakägare. Ett brev med information om examensarbetet och om att sakägarna kommer att bli kontaktade via telefon skickas ut till 25 slumpvis utvalda sakägare från både Undersökning A och Undersökning B, se bilaga 4. Totalt intervjuas 16 av de 25 slumpmässigt utvalda sakägarna per telefon. Övriga sakägare gick inte att nå trots flera försök. De frågor som ställs under telefonintervjun är:

- Hur många förrättningar har Ni tidigare varit sakägare i?
- Vad är ert allmänna intryck av förrättningens handläggning?
- Hur tror ni att handläggningen upplevts om sammanträde genomförts/ ej genomförts?
- Anser Ni att Ni fick tillfälle att framföra era synpunkter?
- Anser Ni att Ni fick tillräckligt med information under förrättningens gång?

Även synpunkterna från sakägarna varierar mycket och det är svårt att få en samlad bild och därmed också sammanfatta vad som har framkommit. Intervjusvaren presenteras därför i bilaga 5.

7 Analys och diskussion

7.1 Handläggning

7.1.1 Ansökan

Ansökan om förrättning ska ske skriftligt med undantag för muntlig ansökan på ett sammanträde. Det görs ingen skillnad på en inledande ansökan eller ett tilläggsyrkande då det gäller skriftlighetskravet. Även ett förtydligande av ansökan ska göras skriftligt eller muntligt på sammanträde. Om förrättningen av olika anledningar inte går att genomföra avvisas ansökan eller inställs förrättningen. I dessa fall är de sökande skyldiga att betala uppkomna förrättningskostnader.

Ansökningarna i de undersökta förrättningarna är många gånger otydligt skrivna. Det kan finnas stora svårigheter för förrättningslantmätaren att förstå vad sökanden egentligen vill med sin ansökan. I flera av förrättningarna är ansökan så sparsamt formulerad att det framstår som osannolikt att förrättningslantmätaren har beslutat endast med denna som grund. Det finns dock inga skriftliga tilläggsyrkanden redovisade i förrättningsakterna. I två av de förrättningar som har undersökts anges tydligt att det ligger muntliga yrkanden, framförallt via telefon, till grund för besluten. Förmodligen finns det fler muntliga yrkanden även i andra förrättningar, men dessa är inte angivna lika tydligt.

Risken för missförstådda ansökningar som leder till missnöjda sakägare är dessutom större om sammanträde inte hålls vilket även påpekades av Industriförbundet i propositionen till FBL, se även 4.1.4. Det kan vara svårt att få sakägare att skriva tydligare ansökningar eftersom de många gånger är dåligt orienterade inom området. En lösning på problemet kan helt enkelt vara att hålla sammanträde i fler förrättningar.

I intervjuerna med förrättningslantmäterna har det framkommit synpunkter om att det borde vara möjligt att framföra tilläggsyrkande via e-post och telefonsamtal så länge det görs en notering om det i dagboksbladet. En synpunkt om att muntliga tilläggsyrkanden borde godtas, så länge yrkandet inte går någon annan sakägare emot, har också framförts.

Muntliga yrkanden utanför sammanträde har använts i flera av de undersökta förrättningarna trots att det enligt dagens lagstiftning är tydligt att det inte är tillåtet. Ett alternativ som förrättningslantmätare framfört i intervjuerna är att förändra lagstiftningen och tillåta muntliga yrkanden.

En risk med att tillåta muntliga yrkanden är att förrättningslantmätaren kan fatta beslut som det är svårt att bevisa att det finns yrkanden till. Om skriftliga yrkanden finns har förrättningslantmätaren åtminstone en formulering som kan bevisa yrkandet. Yrkanden via e-post skulle visserligen gå att dokumentera så länge de skrivs ut och bifogas akten. Förrättningslantmätaren kan dock aldrig vara säker på att det verkligen

är den sökande som har skickat e-posten. Det görs förvisso ingen kontroll av att underskrift på ansökan inte är förfalskad, varför problemet inte borde vara unikt. Ur bevissynpunkt väger ändå en underskrift tyngre än e-post. I förrättningar där bara en sakägare är inblandad ligger det närmare till hands att tillåta muntliga yrkanden, främst eftersom problemet med att meddela övriga berörda sakägare inte finns i det fallet. Svårigheten för förrättningslantmätaren att bevisa yrkandet kvarstår däremot. Nackdelarna med att ta in icke skriftliga yrkanden är för stora jämfört med fördelarna, därför borde det inte göras någon ändring i lagen som tillåter muntliga yrkanden utanför sammanträdet. De förrättningslantmätare som föredrar muntliga yrkanden bör kanske hålla fler sammanträden i stället.

7.1.2 Överenskommelser

Det förekommer ofta att det finns överenskommelser om fastighetsbildning som är undertecknade av samtliga sakägare och ansökan endast är undertecknad av någon eller några av sakägarna. Vilka formuleringar som krävs i överenskommelsen för att samtliga sakägare ska anses som sökande anges inte i lagen.

Enligt rättsfallet om handläggning utan sammanträde från HD, se även 4.3.1, är alla sakägare sökande eftersom överenskommelsen tydligt uttrycker att den ena sakägaren *biträder ansökan*. Genom denna fras knyts överenskommelsen till ansökan och sakägaren ses därmed också som sökande av förrättningen.

I flertalet av de undersökta förrättningarna förekommer det överenskommelser av olika slag. Dessa är skrivna både före och under förrättningarna av sakägarna själva eller med förrättningslantmätarens hjälp. De överenskommelser som är skrivna innan ansökan om förrättning och sedan bifogats ansökan är skrivna av sakägarna själva eller deras ombud. I de undersökta förrättningarna hanteras överenskommelser på lite olika sätt. I vissa fall delges de sakägare som inte skrivit under ansökan när de skrivit under en överenskommelse, medan det i de allra flesta fall inte sker någon delgivning.

Överenskommelser som innehåller fraser i stil med *biträder ansökan* eller *ansluter sig till ansökan* tolkas som att alla sakägare som skrivit på överenskommelsen också är sökande och därmed inte behöver delges ansökan. Står det endast att *en sakägare åläggs ansvaret att ansöka* medför inte detta att alla är sökande eftersom den formuleringen inte knyter överenskommelsen till ansökan. Att en sakägare i en överenskommelse eller liknande är *ålagd att ansöka* om fastighetsbildning kan endast ses som att ansökningsansvaret lagts på den sakägaren. Ansvarsfördelningen gäller bara för ansökningsmomentet och den icke sökande sakägaren ska fortfarande ges möjlighet att vara delaktig i förrättningen, vilket innebär att den icke sökande sakägaren måste bli delgiven ansökan för att sammanträde ska kunna undvaras. Om det däremot varit formulerat som att den ena parten företräder den andra genom hela förrättningen så skulle kanske delgivning av ansökan kunna undvikas till den andra sakägaren. I undersökningarna ligger detta resonemang till grund för vilka sakägare som är sökande och därmed inte behöver delges ansökan i förrättningar som handläggs utan sammanträde.

Sammanträde i lantmäteriförrättning

Flera förrättningslantmätare har under intervjuerna framfört möjligheten att skicka runt överenskommelser bland sakägarna i en förrättning. Syftet med överenskommelserna är att försäkra sig om att det inte finns motstridande intressen och därmed kunna handlägga förrättningen utan sammanträde. Att förrättningslantmätarna väljer att göra så beror främst på att de anser att det sparar både deras egen och sakägarnas tid och därmed pengar.

Att skicka ut överenskommelser är i de flesta fall smidigt. En nackdel är dock risken för att sakägarna inte skriver under och skickar tillbaka överenskommelsen inom rimlig tid, ju fler sakägare som är inblandade desto svårare borde det vara. Det är inte heller säkert att överenskommelserna är heltäckande. Det kan bli en utdragen process om någon eller några inte skickar tillbaka en underskriven överenskommelse. Förrättningslantmätaren kan inte göra särskilt mycket då och måste pröva alla villkor och kanske vara tvungen att hålla ett sammanträde ändå. Det kan vara svårt att få överenskommelser undertecknade i förrättningar där det finns flera sakägare och förrättningslantmätaren bör överväga att handlägga sådana förrättningar med sammanträde i stället.

En överenskommelse som är undertecknad av samtliga inblandade sakägare och som är upprättad av lantmäterimyndigheten skulle kunna anses uppfylla kravet på delgivning av ansökan. Om en sådan överenskommelse kan ersätta delgivningsförfarandet kan diskuteras. Sakägare som undertecknat dokument från en myndighet bör vara väl medvetna om att det pågår ett ärende. Det kan tyckas byråkratiskt att även behöva delge i sådana fall. Det är väldigt viktigt att en sådan överenskommelse är heltäckande och på så vis innehåller all information som ansökningshandlingen gör. När en ansökningshandling delges icke sökande sakägare informeras det också om vilka rättigheter och skyldigheter sakägare har. Om en överenskommelse undertecknas och delgivning inte sker finns risk att denna viktiga information förbises. Av dessa skäl så kan inte en överenskommelse anses avhjälpa eventuella brister i delgivningen av ansökan.

7.1.3 Sammanträdeskravet

Det kan vid en första anblick uppfattas som svårt att få en klar bild av när sammanträde ska hållas eftersom det finns skillnader i hur lagen och Handbok FBL är formulerade. Vad som menas med motstridande intressen mellan sakägare kan nog anses som ganska klart. Sammanträde ska alltså hållas då sakägare har avvikande åsikter vad gäller sakfrågorna. Det är också ganska klart vad som menas med att ansökan ska avvisas. Angående vad som menas med hinder och uppenbara fall finns det större tolkningsutrymme för när sammanträden ska hållas. Se bilaga 6 för ett flödesschema över sammanträdeskravet. I vissa delar av litteraturen, till exempel i förarbetena till FBL och i Handbok FBL, använts frasen stridiga intressen i stället för motstridande intressen som det står i lagen. I denna rapport antas dessa fraser ha samma betydelse och lagens fras används därför konsekvent för att läsaren inte ska tro att det finns skillnader i betydelserna.

I Undersökning A har noterats att 88 % av förrättningarna har handlagts utan sammanträde. Om avstyckningar och sammanläggningar ingått i undersökningen

skulle andelen förrättningar handlagda utan sammanträde antagligen stiga eftersom dessa åtgärder ofta är okomplicerade och många gånger endast har en sakägare. Motsvarande siffra i Lantmäteriets kollegiegranskning är 90 %. Resultaten från de båda tolkas som likvärdiga.

Motstridande intressen

Rättsfallet om handläggning utan sammanträde från Svea HovR, se även 4.3.2, klargör att sammanträde inte kan undvaras när det finns motstridande intressen även om utgången av ärendet är klar. Det kan tyckas att sammanträdet ena syfte, att få sakägarna överens eller att ge dem möjlighet att jämka sina yrkanden, inte fyller någon funktion i förrättningen, eftersom utgången kan anses vara förhållandevis klar på grund av den stadsplan som finns upprättad. Sammanträde måste dock ändå hållas i sådana fall för att följa lagen och därmed upprätthålla rätts säkerheten i lantmäteriförrättningar.

Att hålla sammanträden i fall som liknar detta kan ha ett syfte förutom vad gäller rättssäkerheten. Det är till exempel ett utmärkt tillfälle att förklara för sakägaren varför fastighetsbildningen går att genomföra och på så vis kan eventuellt missnöje och eventuella överklaganden undvikas.

En viktig synpunkt som framfördes av Nacka kommuns stadsingenjör i samband med att FBL infördes var att det kan vara svårt för förrättningslantmätaren att veta om det finns motstridande intressen i ett ärende vid ärendets start. Om förrättningslantmätaren börjar handlägga utan sammanträde och sen upptäcker motstridande intressen är det mycket mer arbetsamt att ha sammanträde då än om det skulle ha varit ett sammanträde i början av förrättningen. Detta är en anledning till att vara generös i valet av att hålla sammanträden. Förrättningslantmätaren borde i tveksamma fall ha sammanträden för att vara på den säkra sidan.

I 25 av de 30 undersökta förrättningarna i Undersökning A går det inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde, eftersom det inte går att veta om det finns motstridande intressen när det inte är dokumenterat om samtliga sakägare är korrekt delgivna. Det är dock osannolikt att det skulle finnas motstridande intressen i alla 25 förrättningar, eftersom sakägarna har fått möjlighet att yttra sig på andra sätt i många av förrättningarna och inget av besluten har överklagats.

I Undersökning A har inga motstridande intressen påträffats. Orsaken är förmodligen i de allra flesta fall att det inte finns några motstridande intressen. Det kan dock finnas sådana utan att det är dokumenterat. I Lantmäteriets kollegiegranskning framgår det att det finns motstridande intressen i 1 % av de förrättningar som har handlagts utan sammanträde. Det är inte omöjligt att resultaten i Undersökning A och kollegiegranskningen ändå är likartade, eftersom antalet undersökta förrättningar är betydligt färre.

Någon slutsats kring sammanträdeskravet i en förrättning kan inte dras bara för att besluten i den inte har överklagats. I en förrättning som handläggs, utan varken sammanträde eller delgivning av ansökan, kan det finnas missnöjda sakägare som

ändå inte överklagar besluten. En anledning till att de är missnöjda kan vara att de har yrkanden som de inte fått möjlighet att framföra vilket innebär att mer eller mindre okända motstridande intressen kan finnas. Anledningar till att sakägare inte överklagar beslut trots missnöje kan vara att de inte vill göra sig besväret eller riskera att få betala eventuella rättegångskostnader. En annan anledning kan vara att de inte vet vilka rättigheter de har.

Motstridande intressen mellan enskilda och det allmänna

Vad som menas med hinder mot den sökta fastighetsbildningen framgår inte av lagen. I andra delar av FBL betyder hinder att fastighetsbildningen inte går att genomföra och att förrättningen därför ska ställas in. Om ordet hinder tolkas som att fastighetsbildningen inte går att genomföra, likt andra delar av FBL, ska sammanträden hållas endast då en förrättning inställs. Det lagstiftaren egentligen menar är att sammanträde ska hållas även då förrättningen genomförs trots motstridande intressen mellan enskilda och det allmänna.

Handbok FBL definierar motstridande intressen både som motstridande intressen mellan enskilda och det allmänna och som motstridande intressen mellan enskilda. Vad som menas med hinder framgår inte ur Handbok FBL. Lagstiftaren anger dock att ordet hinder avser motstridande intressen mellan enskilda och det allmänna och att ordet hinder används eftersom lagstiftaren anser att frasen motstridande intressen är nära kopplat till motstridande intressen mellan sakägare.

Det bör vara olämpligt att använda ett så centralt ord som hinder på olika ställen inom samma lag utan att ordet har samma betydelse. Detta gör att den som ska tolka lagen lätt blir vilseledd och att missförstånd uppstår. Att Handbok FBL använder sig av en egen tolkning av vad som menas med motstridande intressen upplevs lite märkligt. Att den dessutom inte alls berör vad som menas med hinder gör att förrättningslantmätaren får ännu svårare att tolka lagen och kanske tror att hinder och motstridande intressen mellan enskilda och det allmänna är två skilda saker.

Ur intervjuerna har det framkommit att förrättningslantmätare uppfattar det som ovanligt att hålla sammanträden när det finns motstridande intressen mellan det allmänna och enskilda. En anledning till att det inte hålls sammanträden i sådana fall kan vara att lagstiftningen är otydlig. En annan orsak kan vara att förrättningslantmätaren tror att det inte tjänar något syfte, eftersom det i många fall finns ett klart och tydligt samrådsdokument som innehåller all information som behövs för att denne ska kunna fatta ett beslut.

Ett samrådsvar med invändningar mot den sökta fastighetsbildningen är en indikation på motstridande intressen mellan enskilda och det allmänna varför sammanträde alltid borde sättas ut i sådana situationer. Att hålla sammanträde skulle kunna leda till att både den enskilda och det allmänna kan jämka sina yrkanden och på så vis kan ett, för alla parter, godtagbart resultat uppnås. Även då det inte finns en representant från det allmänna kan sammanträdet tjäna ett syfte eftersom förrättningslantmätaren då kan redogöra och förklara det allmännas ståndpunkt. Förrättningslantmätaren måste dock vara tydlig med att påpeka att denne inte

Sammanträde i lantmäteriförrättning

företräder det allmänna. Det är också viktigt att tala om för den enskilda sakägaren att det finns motstridande intressen så att den är beredd på att ärendets handläggning kan ta längre tid, beslut kan överklagas och kostnaderna bli högre. Av dessa anledningar är kanske inte sakägare som har ansökt om förrättning som visar sig strida mot allmänt intresse intresserade av att genomföra förrättningen och borde därför ges möjlighet att ta tillbaka sin ansökan, se även 5.2.1, akt 1285-1662.

Det kan också vara ett gränsdragningsproblem mellan vad som är uppenbart otillåtet och vad som är motstridande intressen. Om det är uppenbart borde förrättningslantmätaren inte ens behöva samråda varför det nog inte är ett problem i praktiken.

Avvisning av ansökan

Det är inte nödvändigt att hålla sammanträde när en ansökan ska avvisas. En avvisning grundas inte på tolkningar av förrättningslantmätaren utan beror snarare på rena sakfel i ansökan varför det inte bör råda någon tvekan när detta kan ske.

Uppenbara fall

När det är uppenbart att fastighetsbildningen inte går att genomföra får sammanträde också undvaras. Det framgår dock inte vad som kan kategoriseras som uppenbara fall. Uttrycket uppenbart bör definieras utifrån vad som kan anses uppenbart för förrättningslantmätaren, det vill säga otillåtet enligt lagar och bestämmelser, och inte vad som kan anses uppenbart för sakägare. Det kan till exempel vara så att åtgärden med råge avviker från vad detaljplanen tillåter och möjligheten att se det som en mindre avvikelse från detaljplan är obefintlig. Ett annat fall skulle kunna vara när område inom strandskydd ska avstyckas för bostadsändamål. I fall då förrättningslantmätaren kan anta att det inte är uppenbart för sakägaren kan ett sammanträde ändå fylla ett visst informationssyfte varför det ändå kan vara lämpligt att hålla sammanträde när förrättningen inställs.

Hålls det för få sammanträden?

Det finns tio förrättningar med överklagade fastighetsbildningsbeslut eller kostnadsfördelningsbeslut i Undersökning B. Handläggningen i sig har inte överklagats i någon förrättning. I fem av förrättningarna med överklagade beslut har det varit sammanträde. Bland de övriga fem framgår det tydligt i tre förrättningar att det finns motstridande intressen och att sammanträde därmed borde ha hållits. I de resterande två går det inte att bedöma om sammanträde borde ha hållits, eftersom det inte framgår av dokumentationen om delgivning skett på korrekt sätt. FD har i två fall återförvisat förrättningarna till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning. Det finns även handläggningsfel i andra förrättningar trots att FD inte har återförvisat förrättningarna. Anledningen till att FD inte har återförvisat förrättningarna kan vara att de har bedömt det som möjligt att nå en samförstånds lösning och att utgången av ärendena troligtvis inte hade blivit annorlunda om sammanträden hade hållits. Urvalet är för litet för att det ska kunna dras korrekta slutsatser, men undersökningen kan ändå ge en indikation på att det hålls för lite sammanträden generellt sett.

Sammanträde i lantmäteriförrättning

En annan indikation på att det hålls för få sammanträden är Torsten Sojdelius kommentar om att en hel del överklagade beslut löses redan under muntlig förberedelse i FD. Sådana muntliga förberedelser har stora likheter med sammanträden i lantmäteriförrättningar. När parter når en förlikning under muntlig förberedelse hos FD skulle de kanske lika gärna ha kunnat komma överens på ett sammanträde hos lantmäterimyndigheten om möjligheten hade funnits. Det är dock tänkbart att sakägare är mer benägna att nå samförståndslösningar i domstol eftersom respekten för en domstol kan tänkas vara högre jämfört med en myndighet.

Kallelse

Huvudregeln är att kallelse till ett sammanträde ska ske med delgivning. Om samtliga sakägare är närvarande vid fältarbetet kan det vara smidigt för förrättningslantmätaren att hålla ett sammanträde utan att kallelse har skickats ut tidigare, eftersom det då kan tas emot nya yrkanden, ändringar av yrkanden med mera. Byggnadsnämnden måste dock ha underrättats om sammanträdet i förväg om de begärt det, vilket måste beaktas.

Kallelseförfarandet upplevs som omständligt av många förrättningslantmätare, vilket antagligen är en bidragande faktor till att förrättningslantmätare tycker att sammanträden känns alltför tids- och kostnadskrävande och därför ofta undviks.

Det är osäkert hur mycket extra tid själva kallelsen tar. Om förrättningslantmätaren väljer att handlägga ett ärende utan sammanträde måste ändå samtliga icke sökande sakägare delges ansökan. Förfarandet vid delgivning av ansökan och kallelse till ett första sammanträde är likadana varför det rimligtvis inte bör ta mer tid att kalla till ett sammanträde och delge ansökan på sammanträdet än att delge ansökan direkt. En skillnad är dock att sammanträdet har en bestämd dag och att delgivning måste ha blivit fullbordad före det datumet. Angående ansökan finns ingen bestämd dag som sakägarna ska vara delgivna utan förrättningslantmätaren har en större möjlighet att vänta ut delgivningskvittan. En fördel med att delge ansökan i stället för att hålla sammanträde när möjligheten finns är att de som inte har möjlighet att närvara på sammanträdet ändå får information om ansökan.

7.1.4 Sammanträdet genomförande

I de fall sammanträde hålls i en förrättning ska förrättningslantmätaren redogöra för ansökan på sammanträdet. En fördel med att redogöra för ansökan på ett sammanträde jämfört med att delge ansökan är att sakägare kan ha lättare att förstå vad ansökan innebär. Om ansökan är otydlig och det är många sökande inblandade kan det vara betydligt mer tidseffektivt att hålla sammanträde. Förrättningslantmätaren bör misstänka att det kan komma att ställas snarlika frågor och nya yrkanden eller precisering av sådana. Hålls sammanträde kan frågorna besvaras vid samma tillfälle och på samma sätt och nya yrkanden tas in på ett enkelt sätt.

Utifrån intervjuerna med förrättningslantmätare och sakägare framgår att de flesta har en positiv inställning till sammanträden när de väl hålls. Somliga sakägare upplever att de haft möjlighet att påverka och förrättningslantmätare tycker generellt att

Sammanträde i lantmäteriförrättning

sammanträden är bra för informationsutbyte och konfliktlösning. Flertalet av de intervjuade förrättningslantmäterna har framfört fördelar med att handlägga förrättningar med sammanträde. Det är sannolikt inte sammanträdet som handläggningmoment som gör att det ibland strävas efter att undvika det utan snarare att det tar för mycket tid och kostar för mycket pengar vilket är en följd av de ekonomiska och leveranstidsmässiga krav som ställs på verksamheten.

En av de framförda nackdelarna, om att negativa sakägare påverkar de som tidigare varit positiva, borde inte ses som ett problem. Det finns en risk för att vissa synpunkter är irrelevanta och kanske endast leder till upprördhet. Att övriga synpunkter diskuteras bör fylla en funktion trots att sakägare påverkar varandra. Förrättningslantmätaren får ju möjlighet att ta hänsyn till detta i sitt beslut och risken för överklagade beslut borde därför minska.

En annan kommentar från de intervjuade förrättningslantmäterna är att sammanträden inte är tidseffektiva i alla lägen. I de fall där det finns möjlighet att avstå från sammanträde sparas också mycket tid. I slutändan påverkar detta förrättningskostnaderna som blir större om sammanträde hålls.

Det finns synpunkter på bland annat ett felaktigt delgivningsförfarande och mottagande av muntliga yrkanden i de flesta förrättningarna i undersökningarna. Det tas alltså många genvägar i förrättningsprocessen och att det då framstår som omständligt och tidskrävande att hålla sammanträden är inte så konstigt. Vid en jämförelse mellan ett korrekt förrättningsförfarande utan sammanträde och ett förrättningsförfarande som innehåller sammanträde är skillnaden i tidsåtgång och kostnader kanske inte särskilt stor. Snarare kan kanske många fördelar vinnas med att hålla sammanträde.

Många förrättningslantmätare uppfattar det nog mer komplicerat att hålla sammanträden än vad det verkligen är. Det finns många fördelar med att hålla ett sammanträde under fältarbetet om alla sakägare ändå är närvarande. Då kan nya yrkande smidigt plockas in i förrättningen utan att dessa behöver delges. Visserligen måste protokoll föras, men det kan göras relativt kortfattat.

Sakägarmöten i samband med fältarbete används ibland som substitut för sammanträden. Eftersom varken protokoll eller kallelseförfarande är nödvändigt kan det tänkas att förrättningslantmätare upplever det som smidigare. Informella möten har dock ingen vidare juridisk tyngd, vilket också rättsfallet om informella möten från Göta HovR belyser. Sådana möten kan inte ersätta sammanträdet alla funktioner utan endast uppfylla informationsbehovet.

7.1.5 Handläggning utan sammanträde

Åtgärder när sammanträde kan undvaras

Enligt handboken är avstyckning, sammanläggning och fastighetsreglering de vanligaste åtgärderna där sammanträden kan undvaras. Det bör dock påpekas att detta inte ska ses som en regel. Vid avstyckningar och sammanläggningar är det ofta endast

Sammanträde i lantmäteriförrättning

en sakägare inblandad och då kan det vid en första anblick antas att sammanträde inte är nödvändigt. Däremot kan motstridande intressen ändå finnas mellan det allmänna och enskilda. Vid en sammanläggning kan det till exempel vara så att den ena fastigheten ligger inom planlagt område och den andra fastigheten utanför planlagt område och byggnadsnämnden kan därför ha synpunkter på detta. Det går alltså inte att generellt undanta någon särskild förrättningstyp helt från sammanträden.

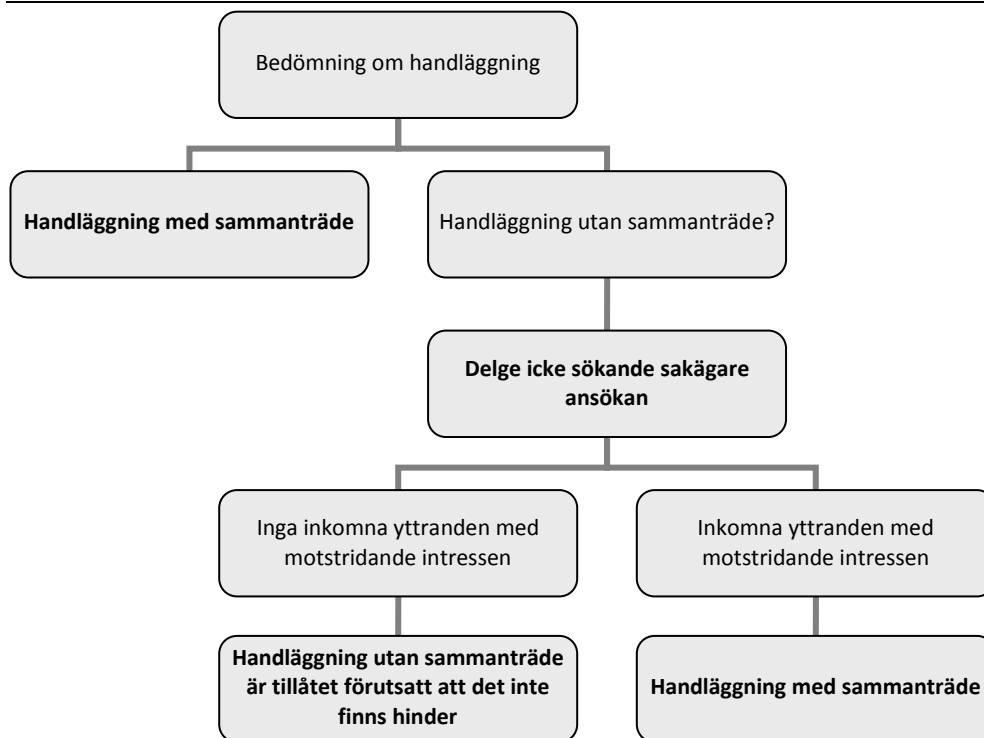
Handbok FBL uttrycker tydligt att handläggning utan sammanträde ska eftersträvas i okomplicerade förrättningar eftersom det sparar mycket tid och pengar. Att göra en så tydlig rekommendation som står i strid mot huvudregeln anses olämpligt. Det finns en risk för att meningen tas ur sitt sammanhang och därmed leder till en felaktig bedömning av förrättningslantmätaren. Dessutom kan förmodligen ett sammanträde i flera fall göra handläggningen både snabbare och mer kostnadseffektiv.

Det skulle vara bra om förrättningslantmätaren anger skälen för att handlägga utan sammanträde i förrättningsprotokollet. Kanske vore det bra om det fanns en standardformulering i Lantmäteriets handläggningssystem för att säkerställa att förrättningslantmätare gör ett aktivt val när de väljer att handlägga en förrättning utan sammanträde.

Delgivning

Lagen är tydlig med att delgivning av ansökan alltid ska ske till de sakägare som inte har biträtt ansökan. Delgivning används för att säkerställa att en sakägare vet om att det pågår en lantmäteriförrättning och för att sakägaren ska veta vilka yrkanden som finns och få möjlighet att yttra sig över dessa samt lämna egna yrkanden. Om ansökan delgivits korrekt och det inte inkommit något yttrande som tyder på att det föreligger motstridande intressen kan förrättningen handläggas utan sammanträde förutsatt att det inte finns hinder mot fastighetsbildningen, se figur 1. Det bör påpekas att det inte bara är den initierade ansökan som avses utan även eventuella tilläggsyrkanden. Tilläggsyrkanden ska därför också delges övriga sakägare och nya yttranden kan därför komma in och en ny bedömning om sammanträde ska hållas bör göras.

Sammanträde i lantmäteriförrättning



Figur 1: Tillvägagångssätt för att veta om en förrättning ska handläggas med eller utan sammanträde med avseende på motstridande intressen mellan enskilda.

Enligt rättsfallet om delgivning från HovR i övre Norrland, se även 4.3.2, är det inte nödvändigt att delgivningskvittot returneras till avsändaren för att en part ska anses delgiven. I lantmäteriförrättningar skulle detta kunna förenkla och påskynda förfarandet då förrättningslantmätaren kan ringa och fråga om sakägaren fått handlingen och därmed blivit delgiven. Har sakägaren fått handlingen till sig räcker det att förrättningslantmätaren antecknar detta i dagboksbladet för att delgivningen ska anses korrekt utförd. Utslaget kommer från HovR och har därför ingen prejudicerande verkan och bör därför inte väga alltför tungt. Det bör ändå strävas efter att få sakägaren att skicka in delgivningskvittot eftersom det annars kan uppstå bevissvårigheter.

En anledning till att delgivning sällan förekommer i förrättningar, trots att det enligt lagen är nödvändigt, kan vara att det finns överenskommelser i förrättningen och att förrättningslantmätaren därför anser att syftet med delgivningen är uppfyllt eftersom sakägarna bör vara medvetna om vad som ska hända. Även förrättningslantmätare anger detta som en anledning i intervjuerna.

Det finns flera anledningar till varför delgivning är ett moment som det inte får göras undantag från. Av delgivningshandlingarna framgår tydligt att den delgivne har rätt att yttra sig inom en viss tid samt vilka yrkanden som finns. Om det endast tecknas en överenskommelse i en förrättning och delgivning underlåts på grund av den finns en

Sammanträde i lantmäteriförrättning

risk att denna viktiga information inte framkommer tillräckligt tydligt. Det är inte heller säkert att överenskommelsen är heltäckande.

Ett stort problem i de undersökta förrättningarna är att det inte framgår om delgivning har skett till berörda sakägare. Det finns ingen anteckning om delgivning i vare sig dagboksblad eller protokoll och ingen delgivningsförteckning är heller upprättad. Om det är delgivningsförfarandet eller dokumentationen som brister är svårt att säga. Dock påpekar förrättningslantmätare under intervjuerna att de brukar anteckna om delgivning skett i dagboksblad eller protokoll vilket kan tyda på att det finns brister i delgivningen och inte enbart i dokumentationen.

I de fall korrekt delgivning inte har skett kan det inte dras någon slutsats om det ska hållas sammanträde eller inte eftersom det finns en risk att eventuella motstridande intressen inte upptäcks. Trots att inget överklagande har inkommit från de icke delgivna sakägarna kan de ha velat framställa andra yrkanden i förrättningen. När förrättningen har avslutats överklagar de kanske inte besluten trots att de inte är helt nöjda. En risk kan också vara att de överhuvudtaget inte känner till att en förrättning har pågått.

I Undersökning A finns totalt 475 förrättningsakter efter att de som inte finns i Arken samt rena avstyckningar och sammanläggningar har sorterats bort. I 286 av dessa förrättningar är alla sökande eller så har sammanträden hållits och delgivning av ansökan är därför inte nödvändig. Det är alltså bara i 40 % av samtliga förrättningar i Undersökning A som delgivning av ansökan ska ske. Om även sammanläggningar och avstyckningar inräknas skulle andelen antagligen ha blivit lägre. I de 30 förrättningar som har granskats har ett korrekt delgivningsförfarande endast funnits i fem stycken. Delgivning saknas alltså troligtvis i 83 % av de förrättningar där delgivning borde ha ägt rum.

Enligt Lantmäteriets kvalitetsundersökning delgavs inte ansökan de icke sökande i 9 % av de förrättningar som var handlagda utan sammanträde. Underlaget till Lantmäteriets kollegiegranskning består emellertid av samtliga förrättningar som är handlagda utan sammanträde, det vill säga även av förrättningar där alla är sökande och delgivning av ansökan därför inte är nödvändig. Resultatet blir därför lite missvisande och går inte att jämföra med resultatet från Undersökning A i den här rapporten. Om Lantmäteriet i stället endast inkluderat de fall där delgivning kan bli aktuellt, cirka 40 % enligt stycket ovan, hade siffran troligtvis blivit väsentligt högre och problemet hade kanske blivit mer belyst.

I de fall när sakägarna är överens och önskar en snabbare förrättning finns möjligheten att samtliga sakägare blir sökande genom att ansökan biträds och delgivningsförfarandet kan därmed undvaras. En skillnad mellan att delges ansökan och att biträda ansökan är att de som biträtt ansökan också kan bli delaktiga i uppkomna förrättningskostnader även om ansökan avvisas eller om förrättningen inställs.

7.1.6 Dokumentation

En förutsättning för att kunna göra kvalificerade bedömningar av förrättningar är att det finns klar och tydlig dokumentation av vad som skett i förrättningen. I de undersökta förrättningarna är det inte alltid så, dagboksbladen saknar vissa händelser och alla yttranden som är av vikt finns inte med i protokollen.

Samtliga händelser i en förrättning borde finnas med i dagboksbladet. Det bör inte ta särskilt lång tid att göra noteringar i samband med att händelser sker i förrättningen. En fördel, som framkommit under intervjuerna med förrättningslantmäterna, är att notera allt som sker i förrättningen. Förrättningslantmätaren kan då lättare motivera förrättningskostnaderna om det till exempel tydligt framgår att korrespondensen i ärendet varit intensiv eller att förrättningslantmätaren på annat sätt har behövt lägga ner mycket tid.

7.1.7 Sammanträdeskravets förändring

I lagstiftningen för fastighetsbildning innan 1968 var det i princip krav på att sammanträden skulle hållas vid alla typer av åtgärder, även sådana där endast en sakägare var inblandad. 1968 lättades kravet upp och det blev möjligt att handlägga avstyckningar utan att hålla sammanträden, dock endast då det inte fanns några motstridande intressen. När FBL infördes blev det möjligt att handlägga alla typer av förrättningar enligt denna lag utan sammanträde.

I dagens lagstiftning är huvudregeln att sammanträde ska hållas i en förrättning. Detta indikerar att lagstiftaren faktiskt tycker att sammanträdet som verktyg är viktigt. Det framgår dock även att tanken är att undantagsregeln ska användas vid ett stort antal okomplicerade förrättningar. Detta betyder att det ska användas i många av de förrättningar som är okomplicerade, men hur många och vilka typer av förrättningar som är okomplicerade definieras inte. Hur lagstiftaren tänkte då lagen skrevs är svårt att veta. Det kan vara så att endast förrättningar med till exempel en sakägare var de som ansågs som okomplicerade. Att sammanträde fick undvikas i avstyckningar då JDL ändrades berodde till exempel främst på detta. Det kan också vara så att okomplicerade förrättningar avsåg förrättningar med få sakägare, förrättningar utan motstridande intressen, förrättningar som följer detaljplan med mera. Det är alltså omöjligt att säga vid hur stor andel av förrättningarna som det är meningen att sammanträden kan uteslutas. Det är oklart om huvudregeln, att sammanträde ska hållas i en förrättning, innebär att sammanträden ska hållas i en majoritet av samtliga förrättningar eller om det endast är en formuleringsfråga och att sammanträde kanske bara var menat att användas i 10 % av samtliga förrättningar.

Enligt Lantmäteriets kollegiegranskning handläggs 90 % av alla förrättningar utan sammanträde. Detta skulle betyda att det som förarbetena till FBL definierar som okomplicerade förrättningar är mer än 90 % av alla förrättningar.

Att en så stor andel som 90 % av alla förrättningar skulle vara okomplicerade är osannolikt. Alla fastigheter är unika, många sakägare berörs bara av förrättningar ett fåtal gånger och det handlar ofta om stora värden på fastigheter. Samtliga av dessa

Sammanträde i lantmäteriförrättning

faktorer talar för att varje förrättning har olika förutsättningar och det är inte lätt att avgöra vad som är okomplicerat.

I dag är det mer ett undantag än en regel att sammanträde hålls trots att huvudregeln är att hålla sammanträde. Det upplevs lite märkligt att det som är huvudregel i teorin är ett undantag i praktiken. Om det är meningen att 90 % av förrättningarna ska kunna handläggas utan sammanträde borde kanske lagen omformuleras så att den passar de verkliga förhållandena. Om det inte är meningen borde det tryckas på att sammanträden ska hållas oftare. En risk med att ändra lagen av den anledningen skulle dock vara att antalet sammanträden minskar ytterligare.

När FBL trädde i kraft 1972 fanns det inte samma kommunikationsmöjligheter som i dagens samhälle och att träffas eller skicka brev var kanske många gånger det enda säkra sättet att få fram information och synpunkter. Telefon används på ett annat sätt idag och e-post är något som de flesta har tillgång till. Sammanträdet informations-syfte kanske uppfylls lättare utanför sammanträdet i dag jämfört med 1972.

Sammanträdet viktigaste syfte finns dock fortfarande kvar. Att sakägare med olika intressen personligen får träffa varandra för att lösa en konflikt är oöverträffligt. Av den anledningen bör inte sammanträdeskravet lättas upp i lagen.

En möjlighet för att förenkla handläggningen skulle kunna vara att tänja på kravet angående platsen för sammanträdet. Enligt lagen ska sammanträde hållas i anslutning till de berörda fastigheterna om det inte utan olägenhet kan hållas på annat ställe. Det som i första hand avses är sammanträde på lantmäterimyndighetens kontor, kommunkontor eller dylikt. I takt med att tekniken utvecklas skulle det kanske kunna vara möjligt att hålla sammanträden via telefon- eller till och med videokonferens. På så sätt kan tid sparas till exempel genom att sakägare kanske inte behöver lämna sina arbeten och restiden för förrättningslantmätaren minskar. Vissa mindre konflikter kanske skulle kunna lösas på detta sätt, dock finns det förmodligen stora fördelar med att diskutera genom direktkontakt. Kanske borde det vara tillåtet med att ha telefon- eller videokonferens så länge konflikten löses och alla blir överens. Om förrättningslantmätaren inte lyckas med att ena sakägarna bör nog ett sammanträde där alla kan träffas utsättas. Skillnaden mellan att rådpläga med sakägarna jämfört med att hålla en interaktiv konferens kan till exempel vara att det skulle kunna vara tillåtet att ta emot yrkanden och att överenskomma om saker som sedan protokollförs. Om detta går att göra enligt dagens lagstiftning är osäkert.

7.2 Rättssäkerhet

Att äganderätten till mark regleras i RF tyder på att den är väldigt stark. Genom en lantmäteriförrättning kan mark tas i anspråk och det är då viktigt att processen som det sker igenom är rättssäker, särskilt då det sker med tvång.

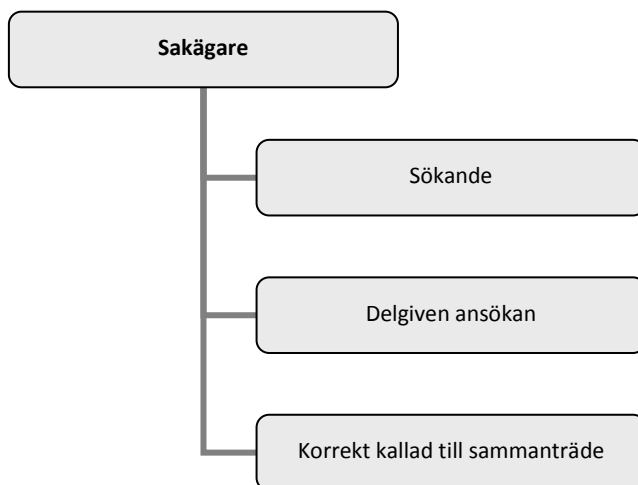
Lantmäteriförrättingars handläggning styrs i huvudsak av 4:e kap. FBL och av FL. I Handbok FBL definieras rättssäkerhet av tre egenskaper, lika fall ska bedömas på lika sätt, konsekvent lagtillämpning samt ett förutsägbart resultat. För att förrättningar ska handläggas rättssäkert finns flera viktiga punkter. För det första är det viktigt att

sakfrågan prövas korrekt och konsekvent vilket inte behandlas ytterligare i den här rapporten. En annan förutsättning är att handläggning sker på rätt sätt.

Handläggning

Formellt sett spelar sammanträdet en viktig roll för rättssäkerheten i lantmäteriförrättningar där det finns motstridande intressen. Det är då sakägare får generösa möjligheter att framföra sina synpunkter, yrkanden samt få information.

Det viktigaste kan tyckas vara att alla sakägare känner till att det pågår ett ärende oavsett på vilket sätt detta sker. Dock står det tydligt i lagen att en sakägare ska meddelas genom delgivning om sammanträde inte hålls. Ett korrekt och pålitligt delgivningsförfarande är en mycket viktig förutsättning för att upprätthålla rättssäkerheten. Det ska till exempel kunna förutsättas att alla förrättningar handläggs utifrån samma princip, att sakägare antingen är sökande, delgivna ansökan eller korrekt kallade till sammanträde. Det skulle till exempel vara lämpligt om det i Lantmäteriets handläggningssystem vore krav på att kategorisera varje sakägare i en förrättning enligt figur 2. Om detta införs minimeras risken för att en sakägare inte ska bli korrekt hanterad i en förrättning.



Figur 2: Kategorier av sakägare

Det är möjligt att vikten av delgivning ifrågasätts då det finns ett köp eller en överenskommelse som undertecknats av samtliga sakägare som ingår i förrättningen. Då det finns en köpehandling som är undertecknad av samtliga sakägare, men ansökan om lantmäteriförrättningen endast är undertecknad av den ena sakägaren kan det ibland upplevas som byråkratiskt och omständligt att behöva delge den andra sakägaren ansökan. Det kan ju tyckas självklart att båda sakägarna vill att fastighetsbildning ska ske och att de är medvetna om att det är på gång. En risk med att inte delge de sakägare som inte är sökande är desamma som vid lagfartskapning. Köpekontraktet skulle kunna vara förfalskat och på så vis blir de rättmätiga ägarna av med sin eller delar av sin fastighet utan att de får kännedom om detta. Givetvis är det

Sammanträde i lantmäteriförrättning

brottsligt att förfalska handlingar, men det kan ändå ställa till problem för de fastighetsägare som berörs.

Är alla sakägare däremot sökande så är det inte nödvändigt att delge ansökan. I praktiken skulle en ansökan också kunna vara förfalskad och på så vis leda till att fel beslut tas utan att de rättmätiga ägarna har en aning om detta. Var gränsen går för hur mycket lantmäterimyndigheten ska kontrollera kan diskuteras. Det är nog rimligt att anta att de handlingar som inkommer till myndigheten inte är förfalskade. I andra situationer kontrolleras inte sakägares identiteter. Det är till exempel ingen legitimationskontroll på ett sammanträde, men troligtvis känner sakägarna igen varandra eftersom de ofta är grannar.

I undersökningarna framkommer att det är relativt ovanligt med dokumenterade motstridande intressen. Däremot är det väldigt vanligt förekommande med brister i dokumentationen av delgivningen och förmodligen också i delgivningen. Om det inte hålls sammanträde i en förrättning med motstridande intressen samt om delgivningsförfarandet i en förrättning inte har skett korrekt har inte förrättningen i sin helhet handlagts rättssäkert.

Domvilla

Beslut kan rivas upp genom domvilla långt efter det att de vunnit laga kraft. Möjligheten att ändra sådana beslut som blivit felaktiga på grund av att lantmäterimyndigheten begått handläggningsfel är mycket viktig för rättssäkerheten. Enskilda parter ska inte behöva bli drabbade av sådana beslut utan att kunna få de omprövade med korrekt handläggning.

Om det ofta finns handläggningsfel i lantmäterimyndigheternas förrättningar kan det leda till att den generella tilliten för beslutens beständighet minskar, vilket i sig påverkar rättssäkerheten. Om det inte går att lita på ett beslut som vunnit laga kraft kanske fastighetsägarna inte vågar belåna och bebygga sin fastighet så som de önskar. På grund av detta är det viktigt att sträva efter korrekt handläggning i lantmäteriförrättningar.

7.3 Ekonomiska krav

Lantmäterimyndigheterna ska alltid eftersträva kostnadseffektiv och snabb handläggning vilket framgår av både regleringsbrev och FL.

88 % av förrättningarna i Undersökning A har handlagts utan sammanträde och andelen hade troligtvis varit ännu högre om samtliga förrättningar undersökts eftersom det är typfallen när sammanträde inte behövs som sorteras bort. Resultatet i undersökningen kombinerat med de synpunkter som förrättningslantmätare framfört under intervjuerna pekar på att förrättningslantmätare försöker undvika att hålla sammanträde så långt det går. Anledningen till detta är främst att de vill göra billigare förrättningar.

Sammanträde i lantmäteriförrättning

De flesta intervjuade förrättningslantmätare är av den uppfattningen att handläggning utan sammanträde generellt sett är billigare. Det är dock viktigt att påpeka att en sådan jämförelse måste göras mellan handläggning med sammanträde och ett korrekt delgivningsförfarande av ansökan. Eftersom delgivningsförfarandet ofta, cirka 80 %, är felaktigt är det möjligt att förrättningslantmätare jämför handläggning med sammanträde med en otillåten handläggning där alla inte är sökande, sammanträde inte hålls och delgivning av ansökan inte skett. Det är då inte konstigt att de anser att de går fortare att handlägga utan. Det finns ingen mening med att bara jämföra att hålla sammanträde med att inte hålla sammanträde eftersom den möjligheten inte finns.

Lantmäteriet har stora krav på verksamheten i fråga om handläggningstider och prisvärda förrättningar. Det allmänna intrycket är att handläggning med sammanträde tar längre tid och det kan därför vara svårt att som förrättningslantmätare besluta om att hålla sammanträde. Det finns en risk för att förrättningslantmätare drar sig för att hålla sammanträde just eftersom att det sägs att ett sådant förfarande tar längre tid. Delgivning av ansökan används väldigt sparsamt och en anledning till detta kan också vara tids- och kostnadsskäl. Att lantmäteriet aktivt arbetar med att förkorta leveranstider och sänka kostnader är visserligen positivt, men de bör vara tydliga med att detta inte ska gå ut över rättssäkerheten.

Även sakägare i Lantmäteriets kundnöjdhetsmätning har krav på billigare och snabbare förrättningar. Att de inte har några synpunkter angående rättssäkerheten beror troligtvis på att de inte är tillräckligt införstådda med förrättningsprocessen och så länge de är nöjda med resultatet är de även nöjda med handläggningen.

7.4 Metodkritik till undersökningarna

I det första steget i Undersökning A gallras samtliga förrättningar innehållande rena avstyckningar och sammanläggningar bort eftersom detta är de vanligaste fallen då det inte behöver hållas sammanträden. För att kunna dra bättre slutsatser borde även dessa förrättningar ha ingått i undersökningen eftersom det kan bli aktuellt med sammanträde främst till följd av motstridande intressen mellan enskilda och det allmänna.

Förrättningar där alla sakägare skrivit på ansökan sorteras också bort ur Undersökning A. Att alla har skrivit på kan tyda på att sakägarna är överens. Det kan dock finnas oklarheter som sakägarna inte diskuterat kring och konflikter kan uppstå under förrättningens gång som gör att sammanträde måste hållas. Det kan också finnas motstridande intressen mellan det allmänna och enskilda och då ska sammanträde hållas. Även dessa förrättningar skulle kunna vara intressanta att granska i en djupare analys.

Bedömningen om sammanträde i varje enskild förrättning bygger bara på den information som finns med i ärendets akt. Det kan finnas utgallrade dokument och andra betydelsefulla förutsättningar som haft en betydande roll under förrättningens gång men som inte finns med i akten. Detta kan göra att bedömningen som görs skiljer sig från vad som verkligen hade varit rätt i varje fall. För att kunna göra

Sammanträde i lantmäteriförrättning

korrekta bedömningar av alla förrättningar hade det krävts att de förrättningslantmätare som handlagt dem fått uttala sig i bedömningen.

8 Slutsats

Huvudregeln är att sammanträde ska hållas med sakägarna i en förrättning. Undantag från sammanträdeskravet får göras bland annat när det inte finns motstridande intressen eller hinder mot fastighetsbildningen. Motstridande intressen avser motstridande intressen mellan enskilda medan hinder avser motstridande intressen mellan enskilda och det allmänna. Sammanträde bör också hållas i förrättningar där sammanträdet kan tjäna ett syfte genom att effektivisera handläggningen. Ibland kan det vara lämpligt att hålla sammanträde trots att det inte är nödvändigt enligt lagen. Om lagen kräver det ska sammanträde givetvis hållas och i andra fall bör förrättningslantmätaren göra det som är bäst för varje situation även om lagen inte anser det nödvändigt. Någon speciell åtgärd kan därför generellt inte undantas från sammanträdeskravet.

Trots att huvudregeln är att hålla sammanträde i en förrättning förekommer sammanträden bara i 10 % av alla förrättningar. Att ändra lagstiftningen så att den formuleras på motsatt sätt, att sammanträde ska användas i undantagsfall, skulle spegla verkligheten bättre. Dock finns en risk för att detta skulle medföra att sammanträden blir ännu mer sällsynta, vilket inte är önskvärt eftersom sammanträdet är ett utmärkt forum för konfliktlösning. Om förändringar ska ske i lagen så bör sammanträdeskravet åtminstone inte lättas upp.

Förrättningslantmätare ställer sig generellt positiva till sammanträden men undviker det ofta på grund av ekonomiska faktorer. Det framförs dock att det är ett bra verktyg för att lösa konflikter och för att utbyta information. Eftersom sakägarna inte alltid är så insatta i hur handläggningen går till är det svårt att få fram klara synpunkter om handläggningen från dem. Flera av sakägarna har dock påpekat att de tror att det hade uppnåtts en bättre lösning om sammanträde hade hållits. Det finns också de som påtalat att de tycker att handlägningsförfarandet är onödigt omständligt.

Att beslut överklagas är inte negativt i sig. Det kan vara bra att förrättningsbeslut prövas i domstol så att praxis uppstår. Att sakägare blir missnöjda med resultatet av en förrättning och överklagar på grund av detta är inget som på något vis är konstigt eller felaktigt. Däremot borde det vara ovanligt med förrättningar där det förekommer grovt rättegångsfel som kan innebära domvilla eftersom sådana fall ofta är uppenbart felaktiga för FD och borde därför vara det även för förrättningslantmätaren.

I Undersökning B har två av förrättningarna återförvisats till lantmäterimyndigheten för ny handläggning. I två andra förrättningar har förlikningar nåtts under sammanträde hos FD. Det är möjligt att sakägarna i de berörda förrättningarna hade kommit överens redan på ett sammanträde i lantmäteriförrättningen om den möjligheten hade funnits. Om handläggningen i de två förrättningarna som återförvisats varit korrekt, genom att till exempel sammanträde hållits, hade kanske inte heller de blivit överklagade. Underlaget är visserligen relativt litet, men ovanstående indikerar ändå på att antalet överklagade beslut blir fler om sammanträde hålls i för

Sammanträde i lantmäteriförrättning

liten utsträckning. Att det finns förrättningar med grova rättegångsfel som kan rivas upp på grund av domvilla långt efter att de vunnit laga kraft minskar också rätts säkerheten.

På somliga ställen har Handbok FBL rekommendationer utöver vad som nämns i lagar, lagkommentarer och förarbeten. I vissa fall avviker handbokens formuleringar helt från det som lagen och förarbeten säger vilket kan innebära att de som tillämpar handboken ibland fattar felaktiga beslut. Eftersom Handbok FBL är ett juridiskt stöd för förrättningslantmätare är det viktigt att innehållet stämmer överens med lagar, lagkommentarer och förarbeten. Det borde göras en uppdatering av Handbok FBL för att möjliggöra en ökning av rätts säkerheten i lantmäteriförrättningar.

Utifrån undersökningarna går det inte att dra några generella slutsatser kring om sammanträde hålls tillräckligt ofta, eftersom inga motstridande intressen har påträffats i Undersökning A och underlaget i Undersökning B inte är tillräckligt stort. Däremot har ett flertal företeelser upptäckts som kan indikera på att det borde hållas sammanträden i fler förrättningar. Till exempel finns flera muntliga yrkanden och ett antal förrättningar med överklagade beslut som innehåller handläggningsfel i form av brist på sammanträden. En annan sak som indikerar att det hålls för få sammanträde är att det som är huvudregel i lagen bara förekommer i 10 % av alla förrättningar. Ytterligare en sak som indikerar att det bör hållas fler sammanträden är de otydliga ansökningshandlingarna i de undersökta förrättningarna. Sammanträdet är ett utmärkt tillfälle för sökanden att komplettera ansökan och på så vis undvika missförstånd från förrättningslantmätarens sida.

Eftersom det inte är möjligt att dra någon slutsats angående om sammanträde hålls i lagenlig omfattning går det inte heller att säga om lantmäteriförrättningar handläggs rätts säkert med avseende på detta. Däremot finns det en del andra faktorer som gör att rätts säkerheten i förrättningar kan hotas. Delgivning av ansökan saknas till exempel i 83 % av de förrättningar där delgivning borde ha ägt rum. Att ansökan delges är en förutsättning för att handlägga förrättningar utan sammanträde när alla sakägare inte är sökande. Dessutom förekommer det motstridande intressen i de förrättningar med överklagade beslut som är handlagda utan sammanträde. Även muntliga yrkanden förekommer. Allt detta tyder på att det finns brister i handläggningen av lantmäteriförrättningar som kan innebära ett hot mot rätts säkerheten.

Källförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1967:167 Ägoutbyte m.m. ändr. 1968.

Prop. 1969:128 Fastighetsbildningslag.

Prop. 2003/04:115 Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m.

Regeringen (2006). *Regeringsbeslut 25 M2006/5959/A - Regleringsbrev för budgetåret 2007 avseende Lantmäteriverket.*

Litteratur

Bengtsson, B. (2007). *Speciell fastighetsrätt Miljöbalken* (9:e uppl.). Uppsala: Iustus Förlag AB.

Bonde, F., Dahlsjö, A. & Julstad, B. (2007) *Fastighetsbildningslagen - En kommentar* Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Julstad, B. (2005). *Fastighetsindelning och Markanvändning* (3:e uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Rättsfall

Högsta domstolen

NJA 1984 s.531 II och III. (*Se sid. 32 och 43*)

Hovrätt

Svea HovR, avd 14, 1992-12-22, SÖ 71 Lantmäteriets rättsfallsregister 92:51. (*Se sid. 33 och 45*)

Göta HovR, avd 3, 1995-12-06, UÖ 3018 Lantmäteriets rättsfallsregister 95:21. (*Se sid. 33 och 49*)

HovR för övre Norrland, avd 2, 2002-03-26, Ö 185/02. (*Se sid. 33 och 51*)

Handböcker

Domstolsverket (2007). *Delgivningshandboken* (Webbversion 2007 5.1)
<http://www.dvhandbok.dom.se/> / Delgivning / 2 När används delgivning?

Lantmäteriet (2008a). *Handbok FBL* (Version CD Fastighetsbildning 2008:3, uppdatering 1 augusti 2008). Gävle: Lantmäteriet.

Sammanträde i lantmäteriförrättning

Lantmäteriet (2008b). *Handbok LM* (Version CD Fastighetsbildning 2008:3, uppdatering 1 augusti 2008). Gävle: Lantmäteriet.

Övriga dokument

Lantmäteriet (1999). *Lantmäterimyndigheters utredningsansvar*. (Dnr 401-99-1787). Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2000). *Lantmäteriets intranät Insikten – Dagbok*
<http://insikten.lm.se/sv/Arbetsstod/Fastighetsbildning/AnvandarstodF/Trossen/Dagbok/>

Lantmäteriet (2006). *Lantmäteriets strategiska plan 2006-2010*. Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet (2007). *Förrättningskvalitet* (Dnr 409-2005/1800) Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2008c). *Lantmäteriet - Årsredovisning tjugohundrasju*. Gävle: Lantmäteriet.

Internet

Lantmäteriet (2008d)
http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Entrance.aspx?id=25
www.lm.se / Om Lantmäteriet
2008-10-20

Lantmäteriet (2008e)
http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Entrance.aspx?id=14010
www.lm.se / Om Lantmäteriet / Mer om Lantmäteriet
2008-10-20

Lantmäteriet (2008f)
http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Entrance.aspx?id=2424
www.lm.se / Om Lantmäteriet / Mer om Lantmäteriet / Organisation / Division
Fastighetsbildning
2008-10-20

Lantmäteriet (2008g)
http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=4031
www.lm.se / Fastigheter / Lantmäteriförrättningar / Om Lantmäteriförrättningar /
Arbetsgång vid Lantmäteriförrättning
2008-10-20

Malmö stad (2008)
<http://www.malmo.se/bostadbygge/byggaimalmo/fastighetsbildning.4.33aee30d103b8f15916800098130.html>
www.malmo.se / Bostad & Bygge / Bygga i Malmö / Fastighetsbildning
2008-10-21

Sammanträde i lantmäteriförättning

Regeringskansliet (2008)

<http://www.regeringen.se/sb/d/2462>

www.regeringen.se / Så styrs Sverige / Myndigheter och Bolag

2008-10-20

Sveriges riksdag (2007)

http://www.riksdagen.se/templates/R_Page_1514.aspx

www.riksdagen.se / Demokrati / Vad är demokrati

2008-10-20

Bilaga 1: Sammanställning av Undersökning A

Aktnummer	Ärende	Dokumentation	Slutsats om sammanträde
1285-1667	Avstyckning och fastighetsreglering samt ledningsrättsåtgärd	Det finns överenskommelser och köpehandlingar i förrättningen. Delgivning har skett till de sakägare som inte är sökande. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Ej nödvändigt med sammanträde
1285-1675	Fastighetsreglering	Det finns överenskommelser och köpehandlingar i förrättningen. Delgivning har skett till de sakägare som inte är sökande. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Ej nödvändigt med sammanträde
1261-1188	Avstyckning och fastighetsreglering	Alla sakägare utom en är sökande. Den icke sökande sakägaren har skrivit på en köpehandling innan förrättningen sökts. Det finns dock ingen formulering i köpehandlingen som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1262-786	Fastighetsreglering	Alla sakägare utom en är sökande. Den icke sökande sakägaren har skrivit på en överenskommelse innan förrättningen sökts. Det finns dock ingen formulering i överenskommelsen som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.

Aktnummer	Ärende	Dokumentation	Slutsats om sammanträde
1280K-10/2007	Avstyckning och fastighetsreglering	Fastighetsregleringen berör bland annat fastigheter upplåtna med tomträtt. Lagfarna ägare till samtliga fastigheter är sökande. Det framgår ej om delgivning har skett till tomträttshavarna. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1280K-64/2007	Ledningsförrättning	Ledningshavarna är sökande. Det framgår ej om delgivning har skett till ägaren av den belastade fastigheten. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1280K-93/2007	Fastighetsreglering	Alla sakägare utom en är sökande. Den icke sökande sakägaren har skrivit på en överenskommelse inom förrättningen. Det finns dock ingen formulering i överenskommelsen som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1280K-107/2007	Fastighetsreglering	Alla sakägare utom en är sökande. Den icke sökande sakägaren har skrivit på en överenskommelse i form av ett exploateringsavtal innan förrättningen. Det finns dock ingen formulering i avtalet som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.

Aktnummer	Ärende	Dokumentation	Slutsats om sammanträde
1280K-135/2007	Fastighetsreglering	Det finns inget yrkande för en av fastighetsregleringarna. Alla sakägare utom en är sökande. Det framgår ej om delgivning har skett. Dokumentation i form av dagboksblad saknas. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1230-638	Fastighetsreglering	En sakägare är sökande. Det framgår ej om delgivning har skett till övriga sakägare. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1214-795	Fastighetsreglering	En sakägare är sökande. De icke sökande sakägarna har skrivit på ett gåvobrev innan förrättningen. Det finns dock ingen formulering i gåvobrevet som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett till övriga sakägare. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1214-779	Fastighetsreglering	En sakägare är sökande. De icke sökande sakägarna har skrivit på en överenskommelse inom förrättningen. Det finns dock ingen formulering i överenskommelsen som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.

Aktnummer	Ärende	Dokumentation	Slutsats om sammanträde
1214-793	Avstyckning och anslutning till gemensamhetsanläggning	<p>Samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen nämns ej som sakägare i protokollet och har ej blivit delgivna ansökan.</p> <p>Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.</p>	<p>Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.</p>
1214-798	Fastighetsreglering	<p>En sakägare är sökande. En köpehandling ligger till grund för fastighetsregleringen. Det finns dock ingen formulering i köpehandlingen som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett. Kopia är utskicka för kännedom till icke sökande sakägare.</p> <p>Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.</p>	<p>Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.</p>
1263-665	Fastighetsreglering	<p>En sakägare är sökande. En köpehandling ligger till grund för fastighetsregleringen. Det finns dock ingen formulering i köpehandlingen som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett.</p> <p>Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.</p>	<p>Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.</p>
1287-2394	Fastighetsreglering och avstyckning	<p>En sakägare är sökande. En köpehandling ligger till grund för fastighetsbildningen. Det finns dock ingen formulering i köpehandlingen som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det finns endast muntligt yrkande angående flera åtgärder. Det framgår ej om delgivning har skett.</p> <p>Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.</p>	<p>Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.</p>

Aktnummer	Ärende	Dokumentation	Slutsats om sammanträde
1287-2284	Fastighetsreglering	En sakägare är sökande. Den icke sökande sakägaren har skrivit på en överenskommelse inom förrättningen. Det finns dock ingen formulering i överenskommelse som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1287-2482	Fastighetsreglering och avstyckning	Det finns en överenskommelse i förrättningen som inte alla parter har skrivit på. Det framgår ej om delgivning har ej skett till samfällighetsdelägarna i förrättningen. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1233-1705	Fastighetsreglering	En sakägare är sökande. Det framgår ej om delgivning har skett till samfällighetsdelägarna i förrättningen. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1233-1716	Fastighetsreglering	En sakägare är sökande. De icke sökande sakägarna har skrivit på en överenskommelse innan förrättningen sökts. Det finns dock ingen formulering i överenskommelsen som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.

Aktnummer	Ärende	Dokumentation	Slutsats om sammanträde
1262-808	Omprövning av gemensamhetsanläggning	En sakägare är sökande. Det framgår ej om delgivning har skett till den andra sakägaren. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1287-2372	Avstyckning och ledningsrättsåtgärd.	Alla sakägare utom en är sökande. Det finns en köpehandling som är upprättad innan förrättningen. Det finns en formulering i köpehandlingen som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det finns endast muntligt yrkande angående ledningsrätten. Det framgår ej om delgivning har skett till ägarna av den belastade fastigheten. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning när det gäller ledningsrättsåtgärden.
1214-800	Avstyckning och fastighetsreglering	En sakägare är sökande. Det framgår ej om delgivning har skett till övriga sakägare. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1287-2362	Fastighetsreglering	Delägarna i en berörd samfällighet är inte sökande. De är inte delgivna men underrättade. Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.	Det framgår ej av dokumentationen om samfälligheten är onyttig eller om det är uppenbart att ersättning inte behöver utgå till de som inte yrkat detta. Det kan dock antas att det är så. Ej nödvändigt med sammanträde

Aktnummer	Ärende	Dokumentation	Slutsats om sammanträde
1261-1191	Fastighetsreglering	<p>Alla sakägare utom en är sökande. Den icke sökande sakägaren har skrivit på en köpehandling innan förrättningen. Köpehandlingen innehåller en formulering om att en part ska ansöka, dock biträds inte ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett till övriga sakägare.</p> <p>Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.</p>	<p>Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.</p>
1280K-75/2007	Fastighetsreglering	<p>En sakägare är sökande. Den icke sökande sakägaren har skrivit på ett exploateringsavtal innan förrättningen sökts. Det finns dock ingen formulering i avtalet som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett.</p> <p>Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.</p>	<p>Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.</p>
1285-1697	Fastighetsreglering	<p>Delägarna i en berörd samfällighet är inte sökande. De är inte delgivna men underrättade.</p> <p>Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.</p>	<p>Det framgår ej av dokumentationen om samfälligheten är onyttig eller om det är uppenbart att ersättning inte behöver utgå till de som inte yrkat detta. Det kan dock antas att det är så.</p> <p>Ej nödvändigt med sammanträde</p>

Aktnummer	Ärende	Dokumentation	Slutsats om sammanträde
1280K-71/2006	Fastighetsreglering	<p>Delägarna i en berörd samfällighet är inte sökande. De är inte delgivna men underrättade.</p> <p>Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.</p>	<p>Det framgår ej av dokumentationen om samfälligheten är onyttig eller om det är uppenbart att ersättning inte behöver utgå till de som inte yrkat detta. Det kan dock antas att det är så.</p> <p>Ej nödvändigt med sammanträde</p>
1280K-48/2007	Fastighetsreglering	<p>En sakägare är sökande. De icke sökande sakägarna har skrivit på en överenskommelse innan förrättningen sökts. Det finns dock ingen formulering i överenskommelsen som kan tolkas som ett biträdande av ansökan. Det framgår ej om delgivning har skett.</p> <p>Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.</p>	<p>Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.</p>
1287-2321	Avstyckning och anslutning till gemensamhetsanläggning	<p>Samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen nämns som sakägare i protokollet., Det framgår ej om delgivning har skett till samfällighetsföreningen</p> <p>Inga motstridande intressen finns redovisade i protokollet.</p>	<p>Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.</p>

Bilaga 2: Sammanställning av Undersökning B

Aktnummer	Ärende	Dokumentation	Yrkande i FD	Dom FD	Slutsats om sammanträde
M062799 (ärende-nummer)	Överföring av mark från 4:9 till 4:4 samt från s:1 till 4:4. Samfälligheten fick ersättning i mark från 4:9. Utöver detta betalades ingen ersättning.	Icke sökande sakägare är inte delgivna men underrättade. Det finns ersättningskrav som inte accepteras av motparten.	En samfällighetsdelägare till s:1 yrkar att ersättning i pengar utöver marken ska utgå.	Beslutet undanröjs och återförvisas till lantmäterimyndigheten för ny handläggning eftersom sammanträde inte har hållits och delgivningen varit felaktig.	Det borde ha varit sammanträde eftersom det finns motstridande intressen.
1233-1657	Ledningsrättsåtgärd berörande 10:11 och en kommun avseende en befintlig oinskriven ledning.	Det står inget om delgivning i dagboksbladet. Inga motstridande intressen framgår av protokollet.	Fastighetsägaren till 10:11 yrkar att ansökan ska avslås eller i andra hand att ersättning ska utgå om den beviljas.	Förlikning har skett i FD.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom det saknas dokumentation om delgivning.
1233-1776	Överföring av mark från 8:67 till s:30 i syfte att genomföra detaljplan för området.	Det står inget om delgivning i dagboksbladet. Inga motstridande intressen framgår av protokollet.	Fastighetsägaren till 8:67 yrkar på ersättning för marken som överförs till s:30.	Beslutet undanröjs och återförvisas till lantmäterimyndigheten för ny handläggning eftersom sammanträde inte har hållits och delgivningen varit felaktig.	Det går inte att bedöma om det borde ha varit sammanträde eftersom delgivningen inte är korrekt utförd.

Aktnummer	Ärende	Dokumentation	Yrkande i FD	Dom FD	Slutsats om sammanträde
1287-2325	Klyvning av 31:121. Yrkande om fastighetsreglering avseende borttagande av befintligt servitut finns men detta genomförs ej.	Motstridande intressen finns avseende servitut och den nya gränsens läge. Hur kostnadsfördelning ska ske nämns ej.	En part yrkar att förrättningskostnaderna ska delas mellan sakägarna.	Förlikning har skett i FD.	Det borde ha varit sammanträde eftersom det finns motstridande intressen.
1285-1662	Överföring av mark från 2:15 till 7:6 och 7:7.	Motstridande intressen finns mellan enskilda och allmänna, alla sakägare är dock överens.	Länsstyrelsen yrkar att fastighetsbildningsbeslutet undanröjs eftersom den inkräktar på strandskyddet.	Överklagan återkallades.	Det borde ha varit sammanträde eftersom det finns motstridande intressen mellan allmänna och enskilda.

Bilaga 3: Intervjusvar från förrättningslantmätare

Fördelar med att hålla sammanträde

- Förrättningslantmätaren kan informera om förrättningen och sakägare får tillfälle att framföra sina synpunkter. Det är även bra för förrättningslantmätaren att få information från sakägarna om situationen.
- Ett bra tillfälle att reda ut missuppfattningar och konflikter.
- Det är ofta lättare att förklara sådant som en sakägare inte förstår på ett sammanträde än exempelvis på telefon.
- Ansökan är ofta ofullständig när den når lantmäterimyndigheten och sammanträden kan då vara ett smidigt forum för att utveckla och precisera sin ansökan ytterligare.
- Mindre postgång behövs eftersom överenskommelser och sådant som måste skickas fram och tillbaka kan undvikas.
- Det är smidigt att kunna fatta beslut direkt på sammanträdet.
- Det är lättare att få sakägare att jämka sina yrkanden på ett sammanträde eftersom sakägare gärna vill att det ska uppmärksammas att de varit givmilda. Om en sakägare jämkar sitt yrkande på ett sammanträde kan det ge en liknande effekt på övriga sakägare och på så vis löses en konflikt.
- På ett sammanträde tar sakägare i större utsträckning bara upp relevanta synpunkter och yrkanden eftersom man vill framstå på ett bra sätt.
- Kravet på att hålla sammanträde i vissa situationer är ett bra sätt att upprätthålla rättssäkerheten.
- Då det finns en konflikt vill sakägarna kunna ventilera sina åsikter på ett sammanträde.
- Det är inget problem att sakägare kan trissa varandra på ett sammanträde. Tvärtom så är sammanträdet syfte att belysa och lösa problem. Om sammanträden används i för liten utsträckning finns en risk att sakägare inte uppfattar sin rätt att yttra sig i frågan.

Nackdelar med att hålla sammanträde

- En negativ sakägare kan smitta av sig på andra sakägare och även få dessa negativa. De kan också leda till att sakägare blir osams och skapa nya konflikter.
- Det är inte tidseffektivt i alla lägen. I de fall där man har möjlighet att välja om det ska vara sammanträde eller ej spar man en hel del tid på att inte hålla sammanträde.

- Fler åsikter fångas upp om man delger ansökan genom brev i stället för att redogöra för den på ett sammanträde eftersom många inte vill komma på ett sammanträde och då går miste om vad som står i ansökan.
- Förrättningskostnaderna blir större om sammanträde hålls.
- Sammanträden medför extra arbetsinsats från förrättningslantmätarens sida i form om förberedelser, kallelser, telefonsamtal med frågor om kallelsen samt protokollskrivning.

Sakägarnas åsikter

- Sakägarna är oftast positiva och uppfattar sammanträdet som meningsfullt.
- Ibland tycker sakägarna att det är onödigt med sammanträde eftersom förrättningslantmätaren ändå tar vilket beslut denne vill.
- Vissa sakägare tycker att det är onödigt med sammanträde eftersom frågan som berör dem är bagatellartad och de har tagit ledigt från jobbet i onödan.

Speglar lagstiftningen behovet?

- Det borde vara möjligt att framföra yrkande via e-post och telefonsamtal så länge det görs en anteckning om detta i dagboksbladet. Det finns dock en viss risk för tolkningsfel.
- Det vore smidigt om muntliga yrkanden kunde godtas även om dessa inte framförs på ett sammanträde så länge yrkandet inte går någon annan emot. Detta blir dock förrättningslantmätarens sak att bedöma.

Delgivning

- Det är inte nödvändigt att delge ansökan om det finns en överenskommelse som är tecknad innan eller inom en förrättning. Sakägarna har ju skrivit på ett papper och vet därför att förrättningen är på gång.
- Överenskommelser tecknade innan förrättningen bör alltid delges icke sökande.

Dokumentation

- Om delgivning har skett antecknas det alltid i dagboksblad eller protokoll.
- En fördel med att ha ett utförligt dagboksblad är att det kan visa att förrättningen varit omständlig och därmed berättigar höga förrättningskostnader i de fall där de överklagas till FD.
- Det vore bra om man använde dagboksbladet i större utsträckning och antecknade alla händelser.

Övriga synpunkter

- Det kan vara bra att ha separata sammanträden för olika frågor i en förrättning och bara kalla de sakägare som berörs av frågan till respektive sammanträde.
- Erfarenhet ger perspektiv på hur man ska göra
- De yngre lantmätarna är ofta mer noggranna medan de äldre och erfarna tar fler genvägar. De mer erfarna känner på sig när det inte är några problem.
- Vi är i allmänhet ute i fält för sällan.
- Det finns en risk för att en sakägare känner sig kränkt om han inte har blivit tillräckligt informerad. Det kan då leda till överklaganden trots att inget missnöje om sakfrågan finns.
- Att hålla sammanträde när det finns motstridande intressen mellan det allmänna och enskilda är nog inte så vanligt.

Bilaga 4: Brev till sakägare



LUNDS UNIVERSITET

Lunds Tekniska Högskola

Institutionen för teknik och samhälle

Fastighetsvetenskap

Lund 2008-09-29

Hej!

Under 2007 pågick en lantmäteriförrättning i Skåne län i vilken Ni var sakägare. Vi skulle gärna vilja ta del av era synpunkter kring hur ärendet handlades.

Vi är två studenter från lantmäteriprogrammet på Lunds Tekniska Högskola. Som avslutning på vår utbildning skriver vi nu vårt examensarbete med titeln *Sammanträden i lantmäteriförrättningar*. En viktig del av projektet är att samla in sakägares synpunkter om sammanträden och handläggningen av lantmäteriförrättningar.

Vi kommer att kontakta er per telefon under de närmsta veckorna och vi hoppas att ni då har möjlighet att svara på våra frågor. Det tar ungefär 10 minuter att besvara frågorna.

Frågorna rör endast handläggningen av ärendet och inte själva sakfrågan. Undersökningen är fristående från lantmäteriets handläggning och kommer inte att påverka utgången av ert ärende i de fall där förrättningen inte är avslutad.

Har ni frågor eller andra funderingar är ni redan nu välkomna att kontakta oss.

Anna Holgersson
0703-219232
L04.anna.ho@student.lth.se

Anna Isgren
0702-049761
L04.anna.is@student.lth.se

Tack för er medverkan!
Vänliga hälsningar

Anna Holgersson & Anna Isgren

Bilaga 5: Intervjusvar från sakägare

Allmänt intryck av förrättingens handläggning

- Lång handläggningstid
- Förrättningslantmätaren upplevdes partisk
- Snabbt, enkelt och väl utfört
- Trevlig och tillmötesgående förrättningslantmätare
- Rättsosäkert
- En sakägare har för stor möjlighet att påverka kostnaderna för förrättingen
- Liten möjlighet att påverka resultatet
- Omständlig process, mycket formalia
- Bra bemötande, smidigt, flexibelt
- Många sakfel i dokumentationen
- Hade hoppats på djupare utredning av sakfrågan
- Förrättningslantmätaren upplevdes agera för kommunens sak.

Sammanträden

- Det var bra att sammanträde hölls.
- Det skulle inte ha gjort någon skillnad om sammanträde hållits.
- Det hade nog varit möjligt att uppnå en bättre lösning om sammanträde hade hållits.
- Vi känner oss överkörda, det hade varit bättre om sammanträde hade hållits
- Sammanträdet gav inget, det ledde till bitter stämning mellan sakägarna.
- Uppfattade det som att allting redan var bestämt innan sammanträdet.
- Tillräckligt formell process även utan sammanträde.

Information

- Otydlig och inkonsekvent.
- Informationen om tjänster i Lantmäteriets broschyr gick ej att utföra.
- Man fick tillräckligt med information i form av hemskickade papper.
- Ingen information om när rören skulle slås ned.

- Fick information i FD, men inte under förrättningens gång.
- Bra information under förrättningens gång, men hade önskat mer information innan förrättningen startat kring processens gång.
- Fick brev så fort det hände någonting

Möjlighet att påverka förrättningen

- Nej, förrättningslantmätaren lyssnade inte på oss.
- Ja, vi hade kunnat påverka om det hade behövts.
- Ja, genom överklagandet till FD.
- Ja, vi var aktiva genom hela processen.

Bilaga 6: Flödesschema över sammanträdeskravet

