

Tolkning av samfälliga vägars läge

Susanna Åström

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

ISRN/LUTVDG/TVLM/ 09/5181 SE

copyright © Susanna Åström

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 09/5181 SE
Typsnitt Times New Roman normal 11 p
2

Tolkning av samfälliga vägars läge

Interpretation of Joint Roads' Location

Examensarbete utfört av/Master of science Thesis by:

Susanna Åström, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent/Opponent:

David Arvidsson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola
David Ivarsson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator/Examiner:

Klas Ernald Borges, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Tolkning av samfällda vägars läge

Abstract

It is very common that joint roads have an existing location that differs more or less from the location they have according to the original documents that often originates from old-time cadastral forming. This often means more work in cadastral functions where these roads are concerned, as the joint properties needs to be investigated concerning existence, location and joint ownership. The cadastral surveyor needs to interpret the joint road's location in connection with the cadastral function. The interpretation may be done in several different ways. If needed in order to carry out and ensure the result of the cadastral forming, a legal decision that fixes the road's boundaries is required. It is also possible to regulate the boundaries by legal means. The legislation on how a joint road's location should be interpreted is not unambiguous and the legal situation is in many cases unclear.

This master thesis is aiming to investigate how interpretation of joint roads' location is done and what consequences different interpretations may bring. Moreover, it is discussed whether it is possible to find a more uniform interpretation model. The meaning and the application of the relevant legislation have been examined in order to try to clarify to what extent it is being applied and what consequences this might bring. A survey was sent out and an investigation of the forming document archive was done to find out how interpretation has been done in different cadastral functions, and what results it could convey.

The survey and the archive investigation show that interpretation of a joint road to an existing road's location is common and that the explanation for the different interpretations varies. They also suggest that the legislation is sometimes used a bit carelessly, without all the prerequisites being fulfilled. Any consequences of this does not seem to appear however, as the value of joint roads is usually small, sometimes insignificant, and the joint owners mostly agree on the location.

A joint road is often interpreted to an existing road's location by practical reasons. Another commonly used way of interpretation is strict, to the location corresponding to the original map and other documents. Fixation and regulation are two means of formally deciding a joint road's location. What measure that is being used depends on factors as if the joint property is useless, if the prerequisites in the legislation are fulfilled and the costs.

There are doubts about how joint roads should be handled when they are concerned in a cadastral function. Interpretation is being done on the basis of the conditions in every different case, and of the judgment of the individual surveyor. It is desirable with a clarification of the legal regulations for a joint road's location, or a facilitation of the cadastral process regarding joint roads.

A joint road could be interpreted to an existing road that has had the same location for a long time, if no joint owner opposes and it is assessed that the interpretation would not result in any greater negative consequences for any property. Of course, in these cases it is important to still consider the legal requirements for appropriate properties.

Tolkning av samfällda vägars läge

Sammanfattning

Det är mycket vanligt att samfällda vägar har en befintlig sträckning som avviker mer eller mindre från det läge de har i ursprungshandlingarna, vanligtvis från enskifte eller laga skifte. Detta innebär ofta merarbete i förrättningar som rör dessa vägar, då samfälligheterna måste utredas med avseende på förekomst, lokalisering och delägarkrets. Förrättningslantmätaren måste i förrättningen ta ställning till den samfällda vägens läge. Denna tolkning kan göras på olika sätt. Om det behövs för fastighetsbildningens genomförande och säkerställande ska fastighetsbestämning göras då tveksamhet råder om vägens gränser. Fastighetsreglering kan användas för att formellt flytta en samfällad väg. Reglerna för hur samfällad vägs läge ska tolkas är inte entydiga och rättsläget är i många fall oklart.

Detta examensarbete syftar till att undersöka hur tolkning av samfällda vägars läge sker samt vilka konsekvenser olika tolkning kan medföra. Dessutom diskuteras om det går att finna en enhetlig tolkningsmodell. 1 kap. 3 § JB och 18 § JP är de lagrum som ligger till grund för bestämningen av en fastighets gränser. Betydelsen och tillämpningen av främst den senare bestämmelsen har undersökts för att försöka klarlägga i vilken omfattning den tillämpas och vilka konsekvenser det eventuellt får. En undersökning i enkätform skickades ut och en arkivundersökning gjordes för att utröna hur tolkning skett i olika förrättningar samt vilka följder dessa kan ge.

Enkäten och arkivundersökningen visar att tolkning av samfällad väg till befintlig vägs läge är vanligt och att motiveringen till olika tolkningsvarianter skiftar. De tyder också på att 18 § JP ibland används något lättvindigt, utan att samtliga rekvisit är uppfyllda. Konsekvenserna av detta verkar dock utbli då markvärdena är små, ibland rentav obetydliga, och delägarna i regel är överens om den nuvarande hävden.

Tolkningen av samfällad väg till befintlig vägs läge sker ofta av praktiska skäl. En annan vanligt förekommande tolkning är strikt, enligt läget i karta och handlingar. Fastighetsbestämning och fastighetsreglering är två olika sätt att formellt fastställa en samfällad vägs läge på. Vilken åtgärd som används beror på omständigheter som ifall samfälligheten är onyttig, om rekvisiten i 18 § JP är uppfyllda samt kostnader.

Det råder tveksamhet i frågan om hur samfällda vägar ska hanteras när de berörs i förrättningar. Tolkning sker utifrån förutsättningarna i varje fall och den enskilde förrättningslantmätarens bedömning. Det är önskvärt med ett förtydligande av reglerna för bestämning av samfällad vägs läge eller ett underlättande för handläggningen i ärenden som gäller samfällda vägar.

Samfällad väg skulle kunna tolkas till befintlig väg som haft nuvarande sträckning under lång tid om ingen av sakägarna motsätter sig detta och bedömningen görs att tolkningen inte skulle medföra några allvarigare negativa konsekvenser för någon fastighet. Naturligtvis måste i sådana fall kraven på lämpliga fastigheter i FBL fortfarande tas i beaktning.

Tolkning av samfällda vägars läge

Förord

Denna studie är ett examensarbete gjort för avdelningen för fastighetsvetenskap vid Lunds tekniska högskola. Arbetet är utfört under hösten 2008 och omfattar 30 hp av civilingenjörsutbildningen i lantmäteri.

Den ursprungliga idén till ämnet kommer från Sivert Jansson på Lantmäterimyndigheten i Västerås. Med en del modifieringar och vägledning av min handledare Fredrik Warnquist på Lunds tekniska högskola har därefter arbetet i sin nuvarande form växt fram. Jag vill rikta ett varmt tack till Sivert och Fredrik för all hjälp med material och svar på frågor under arbetets gång.

Ett stort tack riktas också till de lantmäterimyndigheter runt om i landet som tagit sig tid att besvara min enkät. Svaren har varit mig till ovärderlig hjälp i arbetet och jag uppskattar ert engagemang.

Jag vill också tacka övriga personer som har bidragit till mitt examensarbete på olika sätt:

Kristin Andreasson och Gun-Britt Rijkmaa på avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola,
Karin Lagerås-Olsson, kundmottagare på Lantmäteriet i Kristianstad,
Veronica Karlsson, förrättningslantmätare på Lantmäteriet i Stockholm.

Lund, 9 december 2008

Susanna Åström

Innehållsförteckning

1 INLEDNING	13
1.1 Bakgrund	13
1.2 Syfte	13
1.2.1 Frågeställningar	13
1.3 Metod	13
1.4 Avgränsningar	14
1.5 Källkritik	14
2 SAMFÄLLIGHETER	15
2.1 Historik	15
2.2 Redovisning	16
2.3 Registrering	16
2.4 Ändring av samfällighet	17
2.4.1 Bildning	17
2.4.2 Fastighetsreglering	17
2.4.3 Uppdelning	17
2.4.4 Avstyckning och klyvning	18
2.4.5 Avveckling	18
2.5 Samfällda vägar	18
2.6 Onyttiga samfälligheter	20
2.6.1 Avveckling av samfällda vägar och diken	20
2.6.2 Enkelt förfarande enligt 6 kap. 7 § FBL	21
3 FASTIGHETSBESTÄMNING	22
3.1 Lagregler vid fastighetsbestämning	23
3.1.1 Gränssträckning enligt 1 kap. 3 § JB	23
3.1.2 Gränshävd enligt 18 § JP	25
3.2 Undantagsbestämmelser	25
3.3 Domstolspraxis	26
4 FASTIGHETSUTREDNING	28
4.1 Samfällighetsutredning	28
5 TOLKNING AV GRÄNSER	30
5.1 Hygstedts typfall	30
5.2 Formella åtgärder	31
5.2.1 Fastighetsreglering	31
5.2.2 Fastighetsbestämning	32
5.3 Rättssäkerhet	32
6 FÖRRÄTTNINGAR MED OLIKA TOLKNINGAR	33
6.1 Frågeställningar till arkivundersökningen	33
7 ENKÄTUNDERSÖKNING	35
7.1 Utformning av enkät	35
7.1.1 Placering av styckningslott mot samfällt vägområde	36
7.1.2 Lägestolkning av samfällad väg	38

Tolkning av samfälliga vägars läge

7.2 Sammanfattning av enkätsvaren.....	39
7.3 Enkätens kvalitet	42
8 ANALYS	43
8.1 Slutsatser av enkäten.....	43
8.1.1 Kontorsstudie.....	44
8.2 Allmänna konsekvenser	45
8.2.1 Konsekvenser av fastighetsbestämning eller fastighetsreglering.....	45
8.2.2 Konsekvenser av avveckling	45
8.2.3 Om formell tolkning görs fel.....	45
8.3 Konsekvenser i de undersökta förrättningarna	46
8.4 Tillämpning av 18 § JP	47
8.4.1 Konsekvenser av tillämpningen	48
8.5 Reglering eller fastighetsbestämning?	48
8.5.1 Hur ska formell tolkning göras?.....	49
8.6 Tydligare bestämmelser	50
8.6.1 Förtydligande av 1 kap. 3 § JB.....	50
8.6.2 Ändring av 18 § JP	50
8.6.3 Förenklad handläggning.....	51
9 SLUTSATS	53
KÄLLFÖRTECKNING.....	54
BILAGA I – RESULTAT AV ARKIVUTREDNING	56
BILAGA II - ENKÄT.....	59
BILAGA III – ENKÄTSVAR.....	66
BILAGA IV – KONTORSSTUDIE	73

Förkortningar

AL	anläggningslagen (1973:1149)
FBL	fastighetsbildningslagen (1970:988)
fbst	fastighetsbestämning
FRF	förordning (2000:308) om fastighetsregister
frgl	fastighetsreglering
JB	jordabalken (1970:994)
JP	lag (1970:995) om införande av nya jordabalken (promulgationslagen)
LL	ledningsrättslagen (1973:1144)
LM	lantmäterimyndigheten
NJA	nytt juridiskt arkiv
prop.	proposition
SOU	statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det är mycket vanligt förekommande att samfällda vägar inte har samma sträckning på marken som i karta och handlingar. Denna brist på överensstämmelse medför ofta betydande merarbete i för övrigt enkla fastighetsbildningsärenden. Beroende av vad syftet med fastighetsbildningen är kan varierande grad av fastighetsutredning krävas. Förekomst och lokalisering av samfälligheter, oavsett om de är registrerade eller inte, måste utredas. Utredningen kan också komma att omfatta delägare samt eventuellt andelstal i den berörda samfälligheten.

Förrättningslantmätaren har att ta ställning till hur den samfällda vägens läge ska tolkas och redovisas i förrättningen. Tolkningen kan ske på olika sätt, exempelvis strikt tolkning efter läget i ursprungsakten eller tolkning till nu befintlig väg och dessutom åtföljas av formell åtgärd såsom fastighetsbestämning eller fastighetsreglering. Det finns ingen enhetlig metod för hur tolkning ska göras och de riktlinjer som finns är inte heller entydiga.

18 § i lag om införande av jordabalken (JP) uttrycker att en gräns som hävdats oklandrat under minst tjugo år och grundas på en överenskommelse som ingåtts före 1972 har denna sträckning även om gränsen enligt karta och handlingar har ett annat läge. Om överenskommelse kommit till stånd eller inte är ofta mycket svårt att bevisa då det inte finns några formkrav och de påstådda hävderna ofta är mycket gamla.

1.2 Syfte

Examensarbetets syfte är att undersöka hur tolkning av samfällda vägars läge sker samt vilka konsekvenser olika tolkning kan medföra.

1.2.1 Frågeställningar

- Hur tolkas läget av samfällda vägar i förrättningar?
- När görs formell fastighetsbestämning av samfällighetens läge och när flyttas samfälligheten till befintlig väg genom fastighetsreglering?
- Hur tillämpas 18 § JP?
- Kan det finnas konsekvenser av att 18 § JP används alltför lättvindigt eller att lägestolkning sker på olika sätt?
- Går det att finna en enhetlig eller åtminstone tydligare tolkningsmodell?

1.3 Metod

En bakgrundsstudie har gjorts, främst baserad på litteratur, lagtext samt förarbeten och lagkommentarer. Förrättningsakter som rör områden där den samfällda vägens läge idag skiljer sig från den befintliga vägens har studerats för att försöka utreda hur och på vilka grunder tolkning av samfällighetens läge gjorts. Några sökfunktioner för

att hitta just denna typ av förrättningar finns inte i Lantmäteriets digitala arkiv. Urvalet av undersökta samfälligheter bygger därför på kända fall som varit föremål för tolkningsproblematik i förrättningar.

Därtill har en enkät skickats ut till ett urval av landets lantmäterimyndigheter. Förhoppningen var att enkäten skulle kunna ge svar på hur ett par typfall behandlas av förrättningslantmätare.

1.4 Avgränsningar

Arbetets tyngdpunkt ligger på samfällda vägar men vad som sägs om dessa är analogt tillämpligt på diken. Inom ramen för detta examensarbete är heller inte utrett i vilken utsträckning man enligt förarbetena till 1 kap. 3 § JB kan anse att förhållandena på marken ska ha företräde framför karta och handlingar. Fokus har legat på att undersöka *hur* tolkning gjorts och inte så mycket på *när* formell tolkning ansetts nödvändig, vilket hade kunnat vara en intressant frågeställning.

Enkäten belyser hur tolkning görs utifrån lantmäterimyndigheternas perspektiv. Inga åtgärder har däremot vidtagits för att åskådliggöra berörda sakägares åsikter om hur tolkning skett.

1.5 Källkritik

En alltigenom heltäckande undersökning av förhållandena rörande den samfällda vägen har inte gjorts inom ramarna för arkivundersökningen. Exempelvis har inga försök gjorts till att utreda delägarkrets och samfällighetens nuvarande användning. Det kan exempelvis tänkas att någon av de undersökta samfällda vägarna bara används av en delägare och därmed är en onyttig samfällighet.

Genom att de undersökta förrättningarna är kända problemfall ger de ingen generell uppfattning om hur samfällda vägar hanteras i förrättningar. Urvalet är också för litet för att kunna leda till några statistiska slutsatser. Ett bredare urval hade däremot krävt en orimligt stor arbetsinsats då det hade krävts noggrann genomgång av ett mycket stort antal slumpvis utvalda akter i förrättningsarkivet.

Några av enkätens frågor och svarsalternativ hade möjligen kunnat formuleras tydligare. Enkätens kvalitet diskuteras mer utförligt i kapitel 7.3.

2 Samfälligheter

En samfällighet är enligt 1 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (FBL) mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Med mark avses enligt samma kapitel även vattenområden, fristående fiske och samfälliga 3D-utrymmen. I andra författningar kan begreppet samfällighet ha en annan betydelse. 14 § anläggningslagen (AL) har lydelsen:

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar i anläggningen. Inlöst mark är samfällig för de fastigheter för vilka inlösen skett. För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet.

Enligt denna lag består en samfällighet alltså inte av mark utan av gemensamhetsanläggningen och det rätt till utrymme som hör till den.

Samfällighet enligt FBL omfattar inte bara de samfälligheter som kan bildas enligt FBL utan också samfälligheter som bildats före FBL:s ikraftträdande och övriga företeelser som med stöd av 1 kap. 3 § FBL uppfyller definitionen av samfällighet. Dessa äldre samfälligheter kan exempelvis vara mark som undantagits för gemensamt behov, mark som är oskiftad, gemensam ägovidd eller häradsallmänningar och allmänningsskogar.

För att kunna skilja mellan olika samfällighetsbegrepp används ofta benämningen marksamfälligheter (eller fiskesamfälligheter) för samfälligheter enligt FBL och anläggningssamfälligheter i fråga om övriga samfälligheter.¹ I denna rapport kommer i fortsättningen begreppet samfällighet att syfta på definitionen i FBL.

2.1 Historik

De flesta av dagens befintliga samfälligheter har tillkommit genom storskifte från andra halvan av 1700-talet fram till början av 1800-talet och därefter genom enskifte och laga skifte fram till början av 1900-talet. I byggningsbalken från 1734 fanns bestämmelser om undantag av samfälligheter. Däremot omnämndes inte samfälligheter i de första storskiftesstadgarna, utan bestämmelser där tillkom först 1762. Större vägar och diken bör ändå ha avsatts som samfälliga med byggningsbalkens regler som stöd. I och med att inga formkrav för bildandet av samfälligheter fanns kan redovisningen om den har skett förekomma nästan var som helst i förrättningsakten, inte sällan i protokollet. Reglerna för enskiften liknade de för storskiften och samfällighetsredovisningen för dessa gäller därför även för enskiften.²

I de laga skiftesförrättningar som skedde från år 1757 fram till början av 1900-talet skulle mark undantas för delägarnas gemensamma behov. Denna mark blev samfällig

¹ CD fastighetsbildning [1]

² Bergström, s. 5-6

för hela skifteslaget som ofta bestod av en by. De gemensamma behoven kunde röra vägar och diken men också mossar, kvarnar, fiskelägen, sten- och grusbrott, sand- och lertag m.m. Undantagen kunde gälla både befintliga anläggningar och nya som avsågs att byggas i enlighet med förrättningen.³ Samfälligheter som bildades vid laga skifte redovisades i normala fall i akten. Redovisningen gjordes ofta både i *föreningen*, d.v.s en överenskommelse som bifogades protokollet, och i inledningen av *delningsbeskrivningen*, alltså resultatet av laga skiftet.⁴

2.2 Redovisning

Samfälligheterna skulle dessutom ritas in på laga skifteskartan. Var antalet samfälligheter litet har man ibland nöjt sig med att ta upp dem i protokollet och uteslutit bilagan med föreningen. Samfälligheter vid laga skifte bör ha redovisats i protokollet, i förening om undantag, i delningsbeskrivningen och på kartan. Dessutom kan en samfällighet styrkas av markhävd. Denna kan få avgörande betydelse, särskilt i de fall där handlingarna är otydliga, till exempel avseende om en samfällighet över huvud taget kommit till stånd eller om dess läge. Vid arkivforskning är det ändå vanligt förekommande att samfälligheten är svår att lokalisera på grund av otillräcklig beskrivning i karta och handlingar.⁵

När jorddelningslagen infördes 1928 minskade omfattningen av samfällighetsbildningar då ändamålen ofta kunde tillgodoses med hjälp av servitut istället.⁶ Nu för tiden kan gemensamma behov ofta lösas genom gemensamhetsanläggningar enligt AL och bildande av samfällighet sker därför sällan i dag.⁷

2.3 Registrering

Enligt 3 § förordning om fastighetsregister (FRF) ska samfälligheter redovisas i fastighetsregistrets allmänna del. Varje registrerad samfällighet ska enligt 6 och 11 §§ i samma förordning utgöra en registerenhet som betecknas med registerområde, trakt, bokstaven s, kolon och enhetsnummer; till exempel Xstad Åby s:2. För varje samfällighet ska ett antal olika uppgifter redovisas, bland annat de fastigheter som har andel i samfälligheten samt deras andels- eller skattetal. Också för varje delägande fastighet ska de samfälligheter som fastigheten har andel i anges. Samtliga uppgifter som ska redovisas listas i 21 § FRF. Här anges även att i de fall redovisningen av delägande fastigheter är ofullständig ska anmärkning göras om detta.

Tredje punkten i förordningens övergångsbestämmelser berör samfälligheter som inte fanns redovisade i äldre register när det datoriserade fastighetsregistret började föras och därmed heller inte fördes in i det nya registret. En sådan äldre samfällighet ska tas upp i allmänna delen först när den har berörts av en registreringspliktig åtgärd eller

³ SOU 1983:37 s. 26

⁴ Bergström, s. 11-12

⁵ Ibid., s. 12

⁶ SOU 1983:37 s. 26-27

⁷ Andreasson, s.16

när det är lämpligt med hänsyn till en väntad fastighetsbildning eller något annat förhållande. Om särskilda skäl föranleder annat ska samfälligheten ändå föras in i registret. Punktens andra stycke tar upp undantagsfall då det inte är nödvändigt med registrering. Eftersom det nuvarande fastighetsregistret till stor del är uppbyggt på uppgifter överförda från äldre register kan redovisningen av samfälligheter vara ofullständig också här.⁸

2.4 Ändring av samfällighet

En samfällighets gräns är i rättslig mening detsamma som fastighetsgräns. Denna kan ändras genom fastighetsreglering, uppdelning, avstyckning eller klyvning, samt nybildas. Nybildning, uppdelning, avstyckning och klyvning rörande samfällad väg har sannolikt inte någon större betydelse för detta arbete och kommer inte att beröras annat än mycket översiktligt.

2.4.1 Bildning

Genom 6 kap. 1 § FBL får samfällighet nybildas för ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter förutsatt att ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. Paragrafen är inte tillämplig för gemensamhetsskog, exploaterings-samfällighet eller uppdelning av samfällighet. Samfällighet får inte bildas för en fastighet för vilken det inte är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten. Andelstal bestäms av vad som är ändamålsenligt och skäligt med hänsyn till omständigheterna.

2.4.2 Fastighetsreglering

Enligt 5 kap. 1 § 1 p. FBL får mark överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet genom fastighetsreglering. För att reglering ska få ske måste lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL samt villkoren i 5 kap. 4-8 §§ vara uppfyllda. Reglering får påkallas av fastighetsägare som berörs av regleringen eller av samfällighetsförening som förvaltar den samfälliga marken. Även förvärvare vid expropriation, kommun eller landsting kan i vissa situationer ansöka om reglering. Grundprincipen är ändå att fastighetsreglering, i likhet med övrig fastighetsbildning, ska vara fastighetsägarens egen angelägenhet och ske på initiativ från denne.⁹

2.4.3 Uppdelning

I 6 kap. 4 § FBL finns bestämmelser om uppdelning av samfälligheter. Om det föreligger särskilda skäl får en samfällighet delas upp i nya samfälligheter. Varje fastighets andel bestäms efter vad som är ändamålsenligt och skäligt, analogt med bestämmelsen om nybildande av samfällighet i 6 kap. 1 §. Det ankommer på lantmäterimyndigheten att bedöma om uppdelning kan komma till stånd, utifrån reglerna

⁸ SOU 1983:37 s.24

⁹ Prop. 1969:128 B s. 32, 338, 345

i 3 och 5 kap. FBL.¹⁰ Villkoren för att bilda nya samfälligheter enligt 6 kap. 1 § behöver därmed inte föreligga. En samfällighet kan innefatta mark som inte längre bör utgöra en enhet. Detta är särskilt ofta förekommande om den tillkommit en längre tid tillbaka, då ändamålet med samfälligheten inte prövats. I sådana fall kan en uppdelning av det samfällda markområdet i olika samfälligheter vara en lämplig åtgärd.¹¹

2.4.4 Avstyckning och klyvning

Samfälligheter kan även bildas, ändras eller upphävas i samband med avstyckning enligt 10 kap. FBL. En fastighets andel i samfällighet kan enligt 1 § avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Också samfälligheten i sig eller viss ägovidd av den kan avstyckas. I sådant fall är varje deläggande fastighet stamfastighet, enligt bestämmelserna i 10 kap. 2 §. Om en fastighet som har del i samfällad väg avstyckas kan med stöd av 10 kap. 5 § styckningslotten ges rätt att nyttja vägen genom servitut i stamfastigheten.

Vid klyvning kan i enlighet med 11 kap. 4 § FBL klyvningsfastighetens andelar i samfällighet fördelas mellan de olika klyvningslotterna. Bestämmelserna i 6 kap. om bildande av samfällighet genom fastighetsreglering ska i normala fall även tillämpas avseende förhållandet mellan klyvningslotterna, enligt 11 kap. 6 § FBL.

2.4.5 Avveckling

Fastighetsreglering är det enklaste sättet att avveckla en samfällighet. Samfällad mark överförs till annan fastighet eller samfällighet enligt 5 kap. 1 § 1 p. FBL. Varje deläggande fastighets andel i samfälligheten kan också avstyckas enligt 10 kap. 2 §. Samfälligheten bildar då styckningslott och samtliga delägarfastigheter utgör stamfastigheter.

2.5 Samfällda vägar

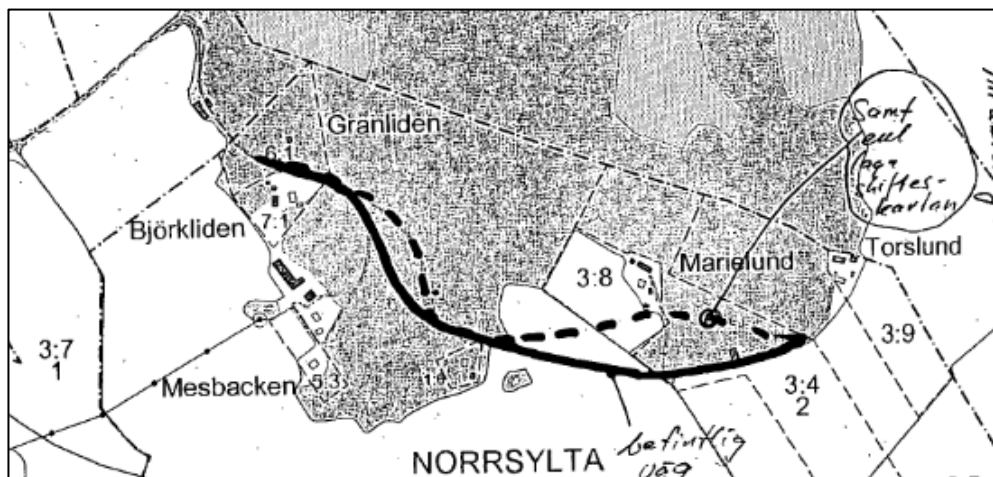
Det är vanligt förekommande att en samfällad väg som lades ut vid skifte aldrig blev utbyggd och alltså endast existerar på kartan i ursprungsakten. Trots detta måste den beaktas vid fastighetsbildningsåtgärder som berör det aktuella området.¹² Även då vägen faktiskt blev utbyggd är det mycket vanligt förekommande att den befintliga vägens läge avviker mer eller mindre från dess rätta läge, det vill säga det läge den samfällda vägen har enligt karta och handlingar. De flesta samfällda vägar tillkom som nyss nämnts i skiftesförrättningar från 1700-talets andra hälft fram till början av 1900-talet. Det finns flera anledningar till varför en vägsträckning avviker från det rätta läget. Av karttekniska skäl ritades ibland vägar raka på kartan, medan de i verkligheten gjorde krökningar på marken. Vägen kan ha dragits runt något naturligt hinder i terrängen, som exempelvis ett klippblock. Sträckningen kan också vara den mellan delägarna överenskomna och vägen kan därmed ha ritats in felaktigt i kartan.

¹⁰ Bonde, Dahlsjö & Julstad, kap. 6.4

¹¹ CD fastighetsbildning [2]

¹² CD fastighetsbildning [3]

En annan möjlighet är att vägen byggts i rätt sträckning men dragits om någon gång efter skiftesförrättningen.¹³



Figur 2.1. Exempel på lägesavvikelse. Befintlig väg skiljer sig från läget enligt laga skifteskartan (streckad linje). Från lantmäterimyndigheternas arkiv, akt 1983-883, Västmanlands län.

Att det finns brister i redovisningen av samfälligheter i registret innebär ökad tidsåtgång och därmed ökade kostnader då utredning måste göras även i annars okomplicerade förrättningar.¹⁴ Tolkningsproblem med samfällda vägar är mycket vanligt vid förrättningar på landsbygden och det merarbete detta medför kan ibland vara en betydande del av det totala arbetet med förrättningshandläggningen. Förutom tolkning av vägens läge kan också en utredning av delägarkrets krävas, samt värdering av den samfällda marken om den exempelvis ska ingå i en styckningslott. Det är inte heller bara delägarna i en samfällighet som kan vara berörda av tolkning. Även servitutshavare i samfälligheten kan komma i fråga och vilka dessa är kan vara svårt att utreda.

Det är svårt att avgöra hur stort problemet är då ingen statistik på merarbete föranlett av samfällighetsutredningar eller liknande finns att tillgå. Däremot kan konstateras att tolkningsfrågor upplevs som ett besvärande moment i förrättningsarbetet och att osäkerhet generellt råder om hur lägestolkning ska göras efter äldre kartor och att olika uppfattningar finns om saken.¹⁵ De rättsfall som finns handlar om markområde och de kan inte utan vidare anses vara vägledande för bedömning av en samfällad vägs rätta sträckning.¹⁶

Även i de fall där den befintliga vägen sammanfaller med den samfällda och tolkning av dess läge inte borde medföra några problem uppstår frågan hur gränsen ska tolkas

¹³ Hygstedt (1990), s. 49, 51-52

¹⁴ Trönell, s. 43

¹⁵ Jansson, 2008-11-02

¹⁶ Hygstedt (1990), s. 51

när exempelvis en avstyckning ska ske i anslutning till den samfällda vägen. Tolkningen kan här inverka på hur styckningslottens gräns mot vägen dras.

2.6 Onyttiga samfälligheter

En onyttig samfällighet är en samfällighet som inte brukas av flera delägare för gemensamt ändamål. Det är viktigt att skilja onyttiga samfälligheter från en samfällighet som fortfarande brukas av delägare för gemensamt ändamål, om än i något avvikande läge. Om en samfällad vägs läge kan tolkas till befintlig väg är det ju orimligt att anse att den enligt karta samfällda vägmarken skulle vara onyttig då den faktiskt bara tolkats till annat läge.¹⁷ I ett sådant fall kan enkelt förfarande inte tillämpas utan underrättelse och delgivning måste ske efter bestämmelserna i 4 kap. FBL. Kapitel 2.6.2 behandlar mer ingående enkelt förfarande. I vissa fall där den befintliga vägen avviker kraftigt från den samfällda vägen enligt karta och handlingar kan det finnas anledning att anse att det inte rör sig om samma väg. I sådana fall är den samfällda vägen onyttig.

2.6.1 Avveckling av samfällda vägar och diken

SOU 1983:37 om avveckling av samfällda vägar och diken syftade till att ta fram lagstiftning för att komma till rätta med problemet med samfälligheter som inte längre var till någon nytta utan, liksom i fallen med samfällda vägar som byggts i avvikande läge, innebär merarbete vid förrättningar som berör dem. Mycket kortfattat innebar utredningens förslag till lagändring en automatisk avveckling av samtliga samfällda vägar och diken. Liknande lagstiftning infördes redan 1977 i Finland och utredningen använde i stor utsträckning den finska lagen som förebild. Utredningens förslag innebar att alla samfällda vägar och diken skulle avvecklas, inte bara de onyttiga. Eftersom en stor del av samfälligheterna fortfarande används som väg eller dike skulle rätten att fortfarande använda en befintlig väg eller ett dike kvarstå genom servitut. Undantaget var om rätten inte redan var tryggad genom att den samfällda marken ingick i allmän väg eller varit upplåten till en gemensamhetsanläggning.¹⁸

Frågan behandlades därefter i prop. 1988/89:77 om ändringar i fastighetsbildningslagen. Propositionen resulterade inte i någon lagändring rörande avveckling av onyttiga samfälligheter eftersom remissinstanserna ifrågasatte de långsiktiga rationaliseringseffekterna av förslaget och framhöll risken för rättsosäkerhet.¹⁹

Även efter utredningen 1983 har det motionerats och utretts om avveckling av onyttiga samfälligheter. I ett betänkande av bostadsutskottet 1992/93 avstyrktes en motion om förenklad avveckling med huvudargumenten att det befintliga systemet dels säkerställer att alla frågor blir tillfredsställande utredda och att den enskilde

¹⁷ Dahlsjö, 2008-11-18

¹⁸ SOU 1983:37 s. 13-14

¹⁹ Hygstedt (1990), s. 49

sakägarens rätt tas till vara, dels att olägenheterna med onyttiga samfälligheter inte är så stora att en lagändring är behövlig.²⁰

2.6.2 Enkelt förfarande enligt 6 kap. 7 § FBL

Syftet med denna paragraf är att göra det enklare att avveckla onyttiga samfälligheter med litet värde. Bestämmelsen är ett resultat av delbetänkandet SOU 1983:37 som föreslog avveckling av onyttiga väg- och dikessamfälligheter men som inte ledde till någon lagändring.²¹

Om en samfällighet inte brukas av delägarna för gemensamt ändamål och därmed är onyttig, samt det är uppenbart att ersättning enligt 6 § inte behöver fastslås utan yrkande, får förenklad handläggning tillämpas enligt 6 kap. 7 § FBL. 6 § medger att enkelt förfarande får användas då ersättningsbeloppet inte överstiger 3 % av basbeloppet. 2008 är basbeloppet 41 000 kr. Med *ändamål* avses inte enbart det ursprungliga ändamålet och det krävs inte heller att samfälligheten är till nytta för samtliga delägare, eller ens de flesta. Kravet är helt enkelt att samfälligheten är till nytta för flera delägare. Om en delägare eller någon annan brukar den samfälliga marken utan formell upplåtelse är det därmed inte fråga om gemensamt ändamål. Om det behövs särskild utredning för att fastställa ifall värderequisitet i 6 § är uppfyllt eller inte är det också oftast befogat att använda sig av det normala handlägningsförfarandet.

Det enkla förfarandet innebär att alla delägare i en samfällighet inte behöver kallas eller ges tillfälle att yttra sig när en förrättning rör dem. Vem som helst i delägarkretsen kan väljas ut som mottagare av underrättelsen. Den utvalde delägaren får däremot inte vara sakägare på någon annan grund än som delägare i samfälligheten då denne i så fall kan ha motstridiga intressen gentemot övriga delägare. I 4 kap. 14 § och 15 § 1 st. FBL finns handlägningsbestämmelser enligt vilka en förrättning kan ske utan sammanträde om tvist inte föreligger. Om sammanträde inte hålls ska ansökningshandlingarna däremot delges samtliga delägare. För att förenklad handläggning ska kunna ske utan att strida mot dessa bestämmelser finns en undantagsregel i 4 kap. 15 § 2 st. som uttrycker att sakägare som har del i samfällighet inte behöver delges enbart med anledning av delägandet.²²

²⁰ Riksdagen (2008a)

²¹ Ibid.

²² Bonde, Dahlsjö & Julstad, kap. 6.7

3 Fastighetsbestämning

Syftet med fastighetsbestämning är att uppnå ett för framtiden bindande beslut i vissa frågor som rör fastighetsindelning, servitut och fastighetstillbehör.²³ Till skillnad från fastighetsbildning medför inte fastighetsbestämning några förändringar i fastighetsindelningen.²⁴

Fastighetsbestämning behandlas i 14 kap. FBL. Enligt 1 § 3 st. 1 p. får lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning pröva frågor om hur fastighetsindelningen är beskaffad. Förutom gränsbestämning är det även möjligt att klargöra förekomsten av en samfällighet eller delägarförhållanden genom fastighetsbestämning.²⁵ En fråga om fastighetsbestämning får tas upp till prövning om:

1. det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning,
2. lantmäterimyndigheten har förordnat om det enligt 15 § ledningsrättslagen eller 17 § anläggningslagen,
3. en sakägare har ansökt om det, eller
4. en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan eller sådana bestämmelser.

Frågan om fastighetsbestämning behövs vid en fastighetsbildningsförrättning ska bedömas av lantmäterimyndigheten. Till grund för bedömningen bör vara frågan om fastighetsbestämningen krävs för fastighetsbildningens ändamålsenliga genomförande och säkerställande av resultatet. Ett exempel är då en avstyckning ska ske och styckningslotten ska komma att ansluta mot en befintlig gräns. Det kan då finnas behov av att klarlägga gränsens sträckning så att ett glapp mellan styckningslotten och den befintliga gränsen inte bildas och inte minst så att avstyckningen sker från rätt fastighet.²⁶ Dessutom bör sakägarna helst inte dras in i ett avgörande mot sin vilja.²⁷

Enligt 14 kap. 2 § 1 st. ska fastighetsbestämning handläggas av lantmäterimyndigheten. Möjlighet finns att istället väcka talan i fastighetsbestämningsfrågor vid allmän domstol.²⁸ LM har alltså inte ensamrätt på att pröva sådana frågor. Fastighetsbestämning liknar rättegång och avgörandet får samma betydelse som en dom fastställd i domstol. LM måste därför noga klargöra omfattningen av fastighetsbestämningen och tydligt ange exakt vilka frågor som ska avgöras. Om sakägarna inte uppfattar vad förrättningen inbegriper och därmed inte kan bevaka sina intressen finns risk för rättsförlust. LM ska se till att detta inte sker genom att meddela sakägare vad förrättningen innebär så att de med ledning av detta

²³ Prop 1969:128 B s. 777

²⁴ Bonde, Dahlsjö & Julstad, 14 kap. Inledning.

²⁵ Bonde, Dahlsjö & Julstad, 14 kap. 1 § 1 st. 1 p. \ Frågor rörande samfälligheter

²⁶ Bonde, Dahlsjö & Julstad, 14 kap. 1 § 3 st. 1 p.

²⁷ Landahl & Nordström, s. 428

²⁸ CD fastighetsbildning [3]

meddelande kan avgöra vilka rättigheter de har att bevaka.²⁹ Eftersom besluten efter avslutad förrättning kommer att få rättsverkan, även då de grundas på felaktiga förutsättningar gällande fastighetsindelningen, krävs stor omsorg vid de materiella bedömningar som utförs i en fastighetsbestämning.³⁰

Kostnaderna för fastighetsbestämning fördelas enligt 10 § mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Markvärdet i en samfällad väg är ofta obetydligt och en fastighetsbestämning som fastställer dess läge leder knappast till att en delägande fastighetsvärdeökning blir högre än kostnaderna för förrättningen. En delägare har därför sällan något incitament till att ansöka om fastighetsbestämning, om det inte föreligger en tvist.³¹

3.1 Lagregler vid fastighetsbestämning

Vid fastighetsbestämning ska beslutet grundas på utfallet av tidigare fastighetsbildningsåtgärder och äldre avgöranden. Ytterst ska de materiella rättsregler som finns rörande gränssträckning tillämpas. Dessa regler, som är tvingande, återfinns främst i 1 kap. 2-5 §§ JB. Dessutom kan bestämmelserna om äldre förhållanden i 17-18 §§ JP samt lagen om gräns mot allmänt vattenområde vara av betydelse vid fastighetsbestämningen.³²

I 1 kap. JB är det bara 3 § som är relevant för samfällda vägar då 2, 4 och 5 §§ behandlar gräns mot allmänt vattenområde, ej lagligen bestämda gränser respektive gräns i vattenområde. 17 § är heller inte tillämplig på samfällda vägar då den gäller ej lagligen bestämda gränser. En samfällighet har ju tillkommit genom någon slags förrättning och därmed är dess gränser alltid lagligen bestämda.³³ Undantagsbestämmelser från rättsreglerna ovan finns, se avsnitt 3.2.

3.1.1 Gränssträckning enligt 1 kap. 3 § JB

Regler som kan bli aktuella för bestämning av en samfällad vägs gränser återfinns främst i 1 kap. 3 § JB:

Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

²⁹ Prop. 1969:128 B s. 804

³⁰ Bonde, Dahlsjö & Julstad, 14 kap. Inledning.

³¹ Trönell s. 39

³² Bonde, Dahlsjö & Julstad, 14 kap. 1 § 1 st. 1 p.\Gränser

³³ Beckman, 1 kap. 3 §

Denna paragraf tar upp tre fall:

1. *Gränsen har blivit i laga ordning utmärkt och gränsmarkeringarna finns kvar.* Ett sådant fall bör inte medföra några problem när det gäller att bestämma en samfällad vägs rätta sträckning. Huvudregeln för en gräns är att den sträckning som blivit utmärkt på marken i laga ordning ska anses vara den rätta även om den inte stämmer överens med förrättningskarta och handlingar.³⁴
2. *Gränsen har blivit i laga ordning utmärkt men det är osäkert var utmärkningen skett.* I sådana fall har ”gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.” Att gränsen ska ha den sträckning som kan antas ha varit åsyftad innebär att man inte alltid kan lita enbart till karta och handlingar då skifteskartan kan innehålla små eller stora felaktigheter vad gäller redovisningen av samfälligheten. Med andra ord får den sträckning som av omständigheterna måste anses vara avsedd företräde framför karta och handlingar.
3. *Gränsen blev aldrig i laga ordning utmärkt.* I det fallet har karta och handlingar företräde i bedömningen av gränsens sträckning. I lagberedningens motivering anges däremot att en sådan bestämmelse inte utesluter att hänsyn tas även till andra faktorer i vissa fall, till exempel vid ofullständighet i karta och handlingar.³⁵

Samfällda vägars gränser faller som oftast under tredje meningen då de i motsats till skiften knappast utmärktes i laga ordning - det vill säga med gränsmärken - särskilt ofta. Av naturliga skäl utgör ju vägar i sig tydliga avgränsare.³⁶ Karta och handlingar gäller alltså i första hand vid bedömningen av en samfällad vägs rätta läge. I förarbetena anges däremot att vid bestämmande av gräns mot samfällighet beaktades i äldre praxis förutom karta och handlingar även förhållandena på marken. Längre tillbaka var det, som tidigare nämnts, inte ovanligt att markområden undantogs för gemensamma behov utan att området utmärktes på marken. Lagberedningen menade med andra ord att även i de fall där gränsen aldrig blivit laga utmärkt och karta och handlingar därmed ges företräde i tolkningen, bör hänsyn tas till att både kartan och handlingarna kan vara ofullständiga i sin redovisning.³⁷ I praktiken medför detta att ursprungliga hävder kan bli avgörande i tolkningen av samfällda vägars läge. Ibland sker denna tolkning mer generöst än vad som medges i förarbetena då det är praktiskt i förrättningsssammanhang. Detta är inte i enlighet med gällande bestämmelser och har inte heller stöd i praxis.³⁸

³⁴ Prop. 1970:20 B s. 78

³⁵ Ibid. s. 80

³⁶ Andreasson, 2008-10-23

³⁷ SOU 1960:25 s. 52-53

³⁸ Andreasson, s. 75-76

3.1.2 Gränshävd enligt 18 § JP

Har fastighetsgräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och framgår av omständigheterna att hävdens grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats.

Denna paragraf är en förenklingsbestämmelse i jordabalkens promulgationslag som syftar till att då en fastighetsgräns i minst tjugo år hävdats i en annan sträckning än den skulle ha haft enligt lag, gäller den hävdade gränsen framför den lagenliga om det av omständigheterna framgår att hävdens grundas på överenskommelse mellan de olika ägarna. För att ha någon verkan måste överenskommelsen ha ingåtts före jordabalkens ikraftträdande den 1 jan 1972 och den måste röra sig om äganderätt till markområdet. En överenskommelse gällande nyttjanderätt är alltså inte giltig, vilket Lantmäteriets rättsfallsregister 81:34 och 98:13 talar för.

Att det ”av omständigheterna ska framgå” att en överenskommelse finns markerar att det inte finns något krav på direkt bevisning. Detta ansågs av lagrådet vara väl motiverat med tanke på de svårutredda förhållandena, som ju ligger långt tillbaka i tiden.³⁹ Lantmäteriets riktlinjer i handbok FBL kommenterar kravet på överenskommelse med att enbart hävd inte accepteras som bevis i praxis.⁴⁰ Lagstiftarens tanke var att frågan inte skulle innebära några problem då det i allmänhet borde föreligga en överenskommelse i grunden ifall en gräns hävdats oklandrad under längre tid. Om det skulle råda oenighet i frågan om överenskommelse föreligger eller inte skulle hävdens knappast vara oklandrad och detta i sig skulle göra regeln icke tillämplig.

I propositionen anges att ytterligare ett villkor för bestämmelsens tillämpning är att det måste kunna anses att den ändrade sträckningen härrör från den ursprungliga gränsen. Det måste alltså röra sig om en och samma gräns. Avsikten är därmed att 18 § JP inte ska vara tillämplig på större gränsändringar.⁴¹ Som en parentes kan påpekas att eftersom 18 § JP för att kunna tillämpas kräver att överenskommelse har ingåtts och marken alltså redan bytt ägare handlar bestämmelsen snarare om legalisering av redan ingångna förhållanden än om en ändring av dem.⁴²

3.2 Undantagsbestämmelser

14 kap. 5 och 6 §§ FBL innehåller begränsade möjligheter att avvika från en gräns rätta sträckning. Om fastighetsbestämningen rör gränssträckning ger 5 § sakägarna möjlighet att träffa överenskommelse om sträckningen, förutsatt att det inte är fråga

³⁹ Prop. 1970:20 s. 310

⁴⁰ CD fastighetsbildning [4]

⁴¹ Prop. 1970:145 s. 123

⁴² Andreasson, s. 91

om gräns mot allmänt vattenområde. Paragrafens andra stycke avgränsar reglerna om överenskommelse enligt första stycket från bestämmelserna om marköverföring i 5 kap. FBL. Den avtalade sträckningen får med andra ord inte avvika väsentligt från gränsens rätta läge då det i praktiken skulle innebära marköverföring. Inte heller får överenskommelsen medföra betydande minskning av fastighets värde eller att olägenhet från allmän synpunkt uppkommer.⁴³

6 § ger LM rätt att utföra de jämkningar som fordras för att en gräns skall få en ändamålsenlig sträckning i tekniskt hänseende, oberoende av sakägares överenskommelse eller gällande lag.⁴⁴ Bestämmelsen förutsätts ha en restriktiv tillämpning.⁴⁵

3.3 Domstolspraxis

Det finns flera rättsfall från hovrätterna rörande gränshävd enligt 18 § JP, men ingen tydlig praxis. Däremot är de fall där hovrätten godtagit enbart hävden som bevis för träffad överenskommelse långt färre än de fall där enbart hävd inte godtagits som bevis.⁴⁶ De avgöranden som finns handlar dessutom alla om markområden, med ett undantag som berör samfällig väg, se Lantmäteriets rättsfallsregister 94:25 nedan.

De rättsfall från HD och hovrätt rörande samfälligheter som redovisas nedan behandlar inte just tolkning av samfälliga vägars läge men kan i utvalda delar ge viss vägledning till hur tolkningsrelaterade frågor bör bedömas.

NJA 1972 s. 553. Redovisning.

Rörande frågan om visst område utgjorde samfällighet eller inte. Bristande överensstämmelse mellan förrättningsprotokoll respektive delningsbeskrivning och karta. I karta och delningsbeskrivning omnämndes inte någon förening om undantag av mark för samfällighet men en anteckning om sådant undantag hade gjorts i protokollet, som också undertecknats av delägarna. HD avgjorde att föreningen måste anses ha kommit till stånd och fastställde att området utgjorde samfällighet.

NJA 1973 s. 206. Rättsverkan

Vid avstyckning hade inte omnämnts en äldre avsöndrad lägenhet som delvis ingick i den avstyckade fastigheten. Förrättningen ansågs därför inte ha bindande verkan i äganderätts- och fastighetsbildningshänseende vad gällde den avsöndrade lägenheten.

⁴³ Bonde, Dahlsjö & Julstad kap. 14.5, andra stycket

⁴⁴ Bonde, Dahlsjö & Julstad kap. 14.6

⁴⁵ Prop. 1969:128 B s. 813

⁴⁶ Heimersson, 2001

LM:s rättsfallsregister 94:25. Strikt tolkning.

Vid avstyckning gick en samfällad väg enligt laga skifteskartan utanför styckningslotten, medan den befintliga vägen gick genom densamma. A menade att den samfällda vägen genom delägarnas ursprungliga avsikt och hävd måste anses ha den befintliga vägens sträckning. Hovrätten avgjorde att inget talade för att den samfällda vägen skulle ha flyttats från läget enligt ursprungshandlingarna genom sämjeägoutbyte eller på någon annan grund.

4 Fastighetsutredning

Lantmäteriet har ett utredningsansvar enligt 4 kap. 25 § FBL. Enligt denna paragraf ska förutsättningarna för fastighetsbildningen utredas. Motsvarande bestämmelse finns även i AL och LL. Utredning ska ske i den omfattning som behövs för att ärendet ska kunna avgöras. Detta innebär att underlag måste finnas bland annat för lämplighetsprövning enligt 3 kap. FBL, fastställande av sakägarkretsen enligt 4 kap., tillförlitlighetsprövning enligt 5 kap. samt ersättning enligt 5 kap. med mera.

4.1 Samfällighetsutredning

Lantmäteriet har utarbetat riktlinjer för hur utredning av samfälligheter ska göras. Syftet med dessa är att ge en utgångspunkt för en enhetlig och rättssäker nivå. Riktlinjerna behandlar också frågan om när och i vilken utsträckning redovisning av resultatet i beskrivning och förrättningskarta ska ske. Här anges en nivå som bör vara den optimala för de långsiktiga effekterna, det vill säga som bäst tillgodoser ett stabilt och tillförlitligt fastighetssystem.⁴⁷

Informationen som söks i en samfällighetsutredning finns exempelvis i fastighetsregistret inklusive registerkartan, ursprungsakter och ekonomiska kartan men kan även fås genom sakägares upplysningar eller fältbesiktning. Frågan om hur grundlig fastighetsutredningen bör vara avgörs av situationen. Lantmäteriverket har utarbetat riktlinjer för olika typsituationer. Här rangordnas situationerna efter vikten av fastighetsutredning i de olika fallen. Fastighetsbildning för bebyggelse och anläggningar rankas högst, följt av fastighetsbildning för areella näringar. Vid dessa åtgärder bör fastighetsutredningen vara fullständig och klargöra förekomst av samfälligheter samt delägare och andelstal vid behov. Detsamma gäller för åtgärder enligt AL och LL om markvärdet är högt eller nyttjandet intensivt.⁴⁸

När förekomsten av en samfällad väg har utretts måste vägen lokaliseras. Även om den aldrig blivit utbyggd måste den beaktas. Läget enligt akten bör jämföras med den befintliga vägens för att kunna avgöra det rättsliga läget. Läget i ursprungsakten behöver inte vara det korrekta, då vägens sträckning kan ha ändrats i senare förrättning. Utredningen kan därför komma att omfatta fler akter än den ursprungliga skiftesakten. Lantmäteriet kommenterar samfällda vägar och diken enligt följande:

”Befintlig vägsträckning kan tolkas utgöra det rätta läget även om den avviker från vägsträckningen i ursprungshandlingarna. Vägen kan ha byggts i annat läge än vad som redovisades i lagaskiftet eller lagts om vid en senare tidpunkt. Ett villkor är dock att man måste kunna konstatera att det är fråga om samma väg. Ett annat villkor är att sträckningen använts redan tiden före 1972 grundad på överenskommelse (skriftlig eller muntlig och numera således under mer än 20 år, jfr. 18 § JP).

⁴⁷ CD fastighetsbildning [5]

⁴⁸ CD fastighetsbildning [6]

Tolkning av samfällda vägars läge

I klara fall kan man godta förhållandevis stora avvikelser. Försiktighet bör iaktas då samfälligheten "utgör gräns" mellan fastigheter liksom vid tätortsförhållanden. Man måste se på konsekvenserna även för den fortsatta sträckningen. Motsvarande kan tillämpas på samfällda diken.”⁴⁹

⁴⁹ CD fastighetsbildning [3]

5 Tolkning av gränser

Tolkning av en samfällad vägs läge definieras i denna rapport som ett ställnings-tagande som inte utgör fastighetsbildningsåtgärd. Något formellt beslut angående en gräns sträckning görs alltså inte. Däremot kan en tolkning av läget efterföljas av ett formellt beslut. Tolkningen kan även inverka på framtida beslut och tolkningar. Av denna anledning är redovisning i förrättningsaktens karta och handlingar av stor vikt.

Ibland kan en informell tolkning av fastighetsförhållandena vara tillräcklig.⁵⁰ Som tidigare nämnts i avsnitt 2.4.2 ger förarbetena uttryck för åsikten att berörda fastighetsägare eller delägare i samfällighet själva bör ta initiativ till åtgärd som innebär ändring av gränser, och tvångsmässiga åtgärder bör enbart genomföras i absolut nödvändiga fall.

5.1 Hygstedts typfall

I en artikel i Svensk Lantmäteritidskrift 1990 beskriver dåvarande överlantmätaren Thore Hygstedt olika typfall som kan förekomma vid tolkning av samfällad vägs läge:

- 1) Vägens sträckning på marken stämmer exakt överens med sträckningen enligt skifteskartan.
- 2) Vägen är befintlig redan vid skiftesförrättningen och har sin ursprungliga sträckning men stämmer inte helt med skifteskartan.
- 3) Vägen fanns inte vid skiftesförrättningen men har därefter byggts i en sträckning som
 - a) stämmer dåligt med skifteskartans visning
 - b) helt avviker från läget enligt kartan
- 4) Vägen har ändrats till annan sträckning än den ursprungliga
 - a) inom samma fastighet
 - b) och flyttats till annan fastighets mark
 - c) utgjort gräns mellan fastigheter och eventuellt flyttat även gränsen

Hygstedt menar att punkt 1 inte orsakar några bekymmer och punkt 2 är relativt okomplicerad då den väg som redan fanns vid kartans upprättande måste anses vara den avsedda samfällda vägen oavsett hur den sedan redovisats i kartan. Dessutom bör också en lägesavvikelse enligt punkt 3a uppfattas som att det ändå rör sig om en och samma väg eftersom avsikten med lägesändringen knappast kan ha varit att en markägare skulle avstå både från den samfällda vägmarken och den ianspråktagna marken där vägen faktiskt anlades. Han diskuterar också den omständigheten att delägarna kom överens om en annan sträckning då vägen faktiskt skulle byggas. Denna underförstådda överenskommelse bör då ge uttryck för att denna sträckning är

⁵⁰ Bonde, Dahlsjö & Julstad 14 kap. 1 § 3 st. 1 p.

den rätta enligt reglerna i 18 § JP, såvida man fortfarande kan anta att det handlar om samma väg. Hygstedt diskuterar för övrigt även formuleringen i förarbetena till 1 kap. 3 § JB, som också medtogs i propositionen, och som medger att förhållandena på marken i vissa fall kan ges företräde framför karta och handlingar vid tolkning av samfälligheters gränser. Han menar att denna möjlighet till avsteg från lagtexten har stor praktisk betydelse och inte bör bortses ifrån då det skulle innebära att tolkning kan ske i strid mot delägarnas uppfattning, sunt förnuft och rationell fastighetsbildning.

I sin artikel förespråkar Hygstedt alltså en praktisk lösning av de problem som ibland uppstår vid förrättningar där en befintlig samfällad väg inte sammanfaller med dess rätta läge. Han hävdar att det inte kan anses vara befogat att ställa så höga krav på att överenskommelse ska kunna påvisas då det rör en samfällad vägs sträckning, då denna inte bör jämföras med övriga fall som rör markområden. Han menar vidare att 18 § JP alltså bör kunna användas mer frikostigt vid bestämning av samfällad väg jämfört med övriga fastighetsgränser och att fastighetsbestämning ska inte vara nödvändig för att slå fast att en samfällad väg har en annan sträckning än den som framgår enligt skifteskartan.⁵¹

5.2 Formella åtgärder

5.2.1 Fastighetsreglering

Rätt att ansöka om fastighetsreglering har ägare till fastighet som berörs av regleringen, enligt 5 kap. 3 § FBL. Till fördelarna hör att den samfällda vägens gräns ändras till lämpligt läge på juridiskt bindande väg. Därmed undanröjs framtida besvär med att utreda och ta ställning till samfälligheten. Hänsyn behöver inte tas till var gränsen egentligen går eftersom den medvetet flyttas till nytt läge oavsett den ursprungliga eller avsedda sträckningen.

En av nackdelarna med fastighetsreglering är att en grundlig utredning med avseende på delägare oftast måste göras enligt 4 kap. 11 § FBL. Utredningen ska ske i den utsträckning som är påkallad, vilket exempelvis innebär att utredning inte behöver göras ifall hinder mot fastighetsbildningen förekommer eller då ansökan av någon anledning kommer att avvisas och regleringen därför inte genomförs. Om förhållandena är lättöverskådliga borde inte heller någon mer ingående utredning behövas. Däremot blir det ofta nödvändigt med relativt omfattande undersökningar vid fastighetsreglering. Eftersom det är av stor vikt att beakta de konsekvenser som en fastighetsbildningsåtgärd kan ge för de olika sakägarna är det angeläget att klarhet erhålls om alla sakägare som berörs av fastighetsbildningen.⁵² Delägarna ska också kallas till sammanträde, enligt 4 kap. 14 § FBL. Delägare som enbart berörs på grund av sitt delägarskap i en onyttig samfällighet enligt 6 kap. 7 § behöver inte delges ansökan, enligt 4 kap. 15 §.

⁵¹ Hygstedt (1990), s.49-52

⁵² Bonde, Dahlsjö & Julstad 4 kap. 11 §

Sammanträde behövs enligt 14 § inte heller om det inte förekommer några motstridande intressen mellan sakägarna i ärendet och det inte finns några hinder mot den sökta fastighetsbildningen. Dessutom ska villkoren för fastighetsreglering i FBL vara uppfyllda och beslut om ersättning måste fattas. Om den samfällda vägen inte längre brukas av flera delägare för gemensamt ändamål kan den anses som onyttig och enkelt förfarande enligt 6 kap. 7 § FBL kan användas.

5.2.2 Fastighetsbestämning

Rätt att ansöka om fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § har sakägare, både när fastighetsbestämningen inte har någon koppling till en fastighetsbildningsåtgärd och då ett sådant samband finns utan att lantmäterimyndigheten har sett anledning att förordna om fastighetsbestämning. Liksom vid fastighetsreglering fastställs den samfällda vägens rätta läge på juridiskt bindande väg. Därmed undanröjs liksom vid reglering framtida besvär med att utreda och ta ställning till samfälligheten. Hänsyn till den samfällda vägens lämplighet behöver inte tas och någon ersättning utgår inte heller. En grundlig samfällighetsutredning måste däremot göras och samtliga delägare måste kallas till sammanträde i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 14 och 15 §§.

Hygstedt anser att man vid bedömning av vilken åtgärd som är lämpligast vid en förrättning som rör samfällad väg bör utgå från att vägens rätta sträckning ska vara klar för sakägarna efter avstyckningen och att den mest rationella och billigaste metoden ska väljas. Vidare anser han att när utgången av en fastighetsbestämning är klar på förhand behövs den inte och bör därmed undvikas. Det är bara i de fall där det finns två eller flera möjliga alternativ till en gräns sträckning som det finns anledning att beakta behovet av fastighetsbestämning. Däremot betonar Hygstedt vikten av att redovisa sina resonemang i förrättningsakten, för sakägarnas och efterföljande arkivforskarens skull.⁵³

5.3 Rättssäkerhet

Rättssäkerhet innebär att alla ska vara lika inför lagen. Lagarna ska vara tydliga och konsekvenserna av att inte följa lagen ska vara förutsebara. Domstolsväsendet ska vara politiskt obundet och döma utifrån lagen, utan påverkan från politiker.⁵⁴ Lantmäteriet som statlig myndighet och del av statsförvaltningen ska självfallet utgå från de grundläggande principerna om demokrati, rättssäkerhet och effektivitet vid sin myndighetsutövning.⁵⁵ Lantmäteriets tolkning av rättssäkerhet innebär främst att:

- Lagarna ska tillämpas konsekvent så att lika fall bedöms lika.
- Resultatet ska vara förutsebart.
- Besluten ska vara korrekt och rationellt uppbyggda.
- Överprövning av beslut ska vara möjligt.⁵⁶

⁵³ Hygstedt (1989), s. 6-7

⁵⁴ Riksdagen (2008b)

⁵⁵ Lantmäteriets strategiska plan 2006-2010, s.7

⁵⁶ CD fastighetsbildning [7]

6 Förrättningar med olika tolkningar

Sträckningen för en och samma samfällda väg kan tolkas på olika sätt i olika förrättningar. Det vanligaste fallet är då samfällad väg indirekt berörs i samband med en fastighetsbildningsåtgärd, exempelvis en avstyckning av intilliggande fastighet. En grundlig arkivutredning gjordes för ett antal samfällda vägar som alla avviker mer eller mindre från befintlig väg. Förrättningsakterna erhöles efter tips från förrättningslantmätrarna Sivert Jansson och Fredrik Warnquist och är i till största del kända ”problemärenden”. För arkivutredningens resultat, se bilaga I.

Genom att söka på en fastighet i Lantmäteriets sökfunktion Fastighetssök erhålls information om dess ursprung och samtliga förrättningsakter som berör den. Dessa akter har studerats för att försöka besvara frågeställningarna nedan. I de flesta fall har en sökning efter skiftesakten/-erna varit nödvändig. Detta kan göras genom en så kallad avancerad sökning i lantmäterimyndigheternas digitala arkiv där trakt- eller bynamnet anges som fritext och åtgärd väljs till laga skifte eller enskifte, delvis beroende på geografisk ort. (Enskiftet fick ju inte så stor genomslagskraft förutom i Skåne och Västergötland.⁵⁷) Fastigheten och den samfällda vägen har därefter lokaliserats på skifteskartan, vilket ofta förenklats genom att röda stämplar anger vilka äldre skiften som motsvarar senare tids fastighetsbeteckningar. För att avgöra om det redan fanns en befintlig väg vid den samfällda vägens tillkomst måste förutom kartan även protokollet och delningsbeskrivningen studeras. Se avsnitt 2.1 för mer information om redovisning av samfälligheter i äldre förrättningsakter.

6.1 Frågeställningar till arkivundersökningen

I sex av åtta undersökta akter har samfällad väg formellt eller informellt tolkats till befintlig väg vid något tillfälle. I de två övriga fallen har samfällad väg *inte* tolkats till befintlig väg utan strikt tolkats i sitt ursprungliga läge.

Akter

Vilka förrättningsakter har undersökts med avseende på den samfällda vägen?

Fanns vägen vid skiftesförrättningen?

Om den redan fanns är det förmodligen den befintliga vägens läge som åsyftades även om läget avviker något i kartan. Om vägen inte fanns utan byggdes senare så måste det kunna antas att delägarna var överens om ändringen. Det rör sig med andra ord antagligen om en underförstådd överenskommelse.

Hur har tolkning gjorts?

Hur förrättningslantmätaren har bedömt läget av och redovisat den samfällda vägen.

⁵⁷ Bergström s. 7

Hur stor är avvikelsen?

Jag har bedömt avvikelsen efter hur långt ifrån samfälld väg den befintliga vägen går, samt hur mycket areal som ligger mellan samfälld och befintlig väg. Avvikelsen uppskattas till liten, ganska liten, ganska stor eller stor utifrån mina uppskattningar. Dessa är mycket ungefärliga och tjänar enbart syftet att ge någon slags uppfattning om lägesavvikelsens omfattning.

Har fastighetsbestämning/fastighetsreglering skett?

Om samfällighetens gränser har ändrats på juridiskt bindande väg gäller denna sträckning och framtida tolkningsfrågor undanröjs därmed.

Har 18 § JP använts?

För att bestämmelsen ska kunna tillämpas måste rekvisiten vara uppfyllda, det vill säga vägen ska ha hävdats oklandrat i nuvarande sträckning under minst tjugo år och av omständigheterna ska framgå att överenskommelse ingåtts före 1972 .

Hur har tolkningen motiverats?

Har skälen till tolkningen motiverats i akten och i så fall hur?

Utgör den samfällda vägen gräns mellan fastigheter?

Större försiktighet bör i så fall iakttas då fastighetsägare annars riskerar förlust.

7 Enkätundersökning

En undersökning i enkätform har skickats ut till ungefär hälften av landets lantmäterimyndigheter, såväl statliga som kommunala. 51 kontor har berörts av vilka 22 kommunala och 29 statliga. Samtliga lantmäterikontor inom ett utvalt län har kontaktats och undersökningen berör därför kontor på mindre såväl som större orter. Valet av län har skett mer eller mindre slumpmässigt men hänsyn har tagits för att få en god geografisk spridning.

Enkäten syftar till att undersöka hur tolkningen av samfällda vägars läge görs på olika håll i landet. Hypotesen var att tolkningen kan skilja sig något från kontor till kontor, men kanske även inbördes mellan enskilda lantmätare. Då enkäten skickats ut kontorsvis bör svaren däremot endast spegla kontorets generella tolkningar. Det mest intressanta i sammanhanget är däremot inte hur svaren skiljer sig mellan olika kontor utan fokus ligger på att försöka hitta samband och mönster eller gemensam problematik.

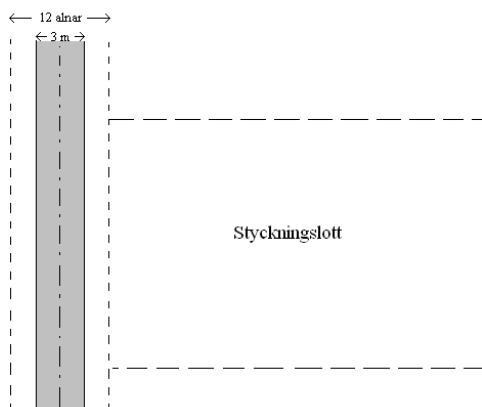
7.1 Utformning av enkät

Enkäten, bilaga II, bygger på ett par typfall där frågorna ställs beroende av olika förutsättningar i de båda typfallen. Fyra till fem svarsalternativ har getts. Dessa alternativ är mer eller mindre vanliga tillvägagångssätt. Utrymme har även getts för kommentarer, vilket öppnar för övriga tolkningar eller bara kompletterande reflektioner. Enkäten bör kunna täcka in ett brett spektra av möjliga tolkningar i och med att kommentarer uppmuntrats, men kvalitén är av samma anledning beroende av hur grundligt svaren ges.

Ambitionen med enkäten är, förutom att undersöka själva tolkningen av samfällda vägars läge, även att ta reda på i vilka fall fastighetsbestämning sker och i vilka fall den samfällda vägen flyttas till befintlig väg genom fastighetsreglering.

7.1.1 Placering av styckningslott mot samfällt vägområde

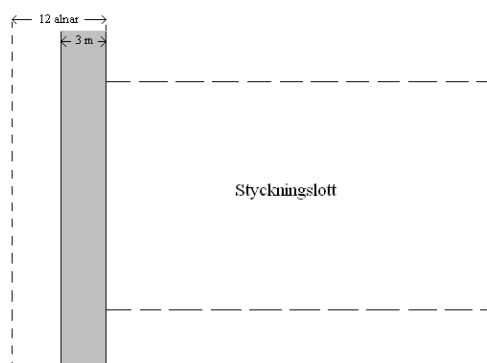
Ett i praktiken mycket vanligt förekommande spørsmål uppkommer när en tomt ska avstyckas invid ett samfällt vägområde. Det finns flera tillvägagångssätt och tre av dem togs upp i enkäten, se figur 7.1-7.3 nedan. Tillvägagångssättet i figur 7.4 framställdes i enkätsvaren som ett vanligt alternativ.



Figur 7.1. Den samfällda vägens mitt antas sammanfalla med den befintliga vägens mitt. Mellan styckningslotten och den befintliga vägen bildas därmed en remsa samfälld mark eftersom den samfällda vägen är bredare än den befintliga.

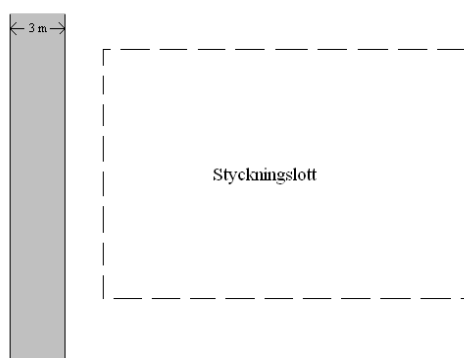
Den samfällda vägens bredd är känd och styckningslotten placeras emot det samfällda vägområdet. Min fråga är här lite felaktigt formulerad i enkäten. Den samfällda markremsan bildas ju inte utan kvarligger snarare. Vanligare är kanske dessutom att den befintliga vägkroppen är bredare än den samfällda vägmarken. Därmed bildas en remsa av stamfastigheten mellan styckningslotten och den befintliga vägen. Denna remsa består ofta av vägren, dike etc.

Tolkning av samfällda vägars läge



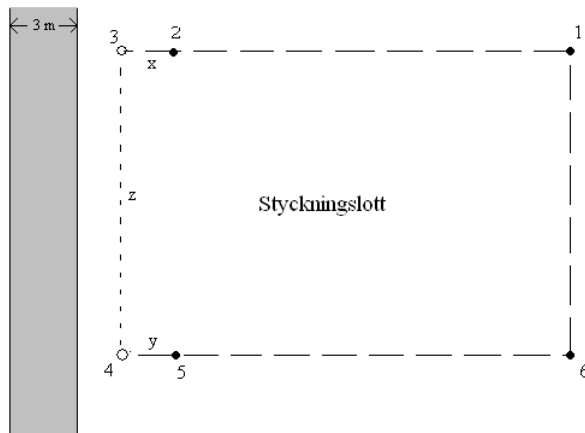
Figur 7.2. Styckningslotten placeras invid den befintliga vägen. Den samfällda vägen antas därmed ha sin utbredning på andra sidan av den befintliga vägen.

Denna tolkning av den samfällda vägens läge är en enkel men kortsiktig lösning. Den kan medföra framtida problem ifall en ansökan görs om avstyckning på andra sidan vägen. Frågan hur styckningslotten ska placeras i förhållande till det samfällda vägområdet uppkommer då.



Figur 7.3. Styckningslotten ansluter inte mot den samfällda vägen. Något egentligt ställningstagande till dess läge görs alltså inte.

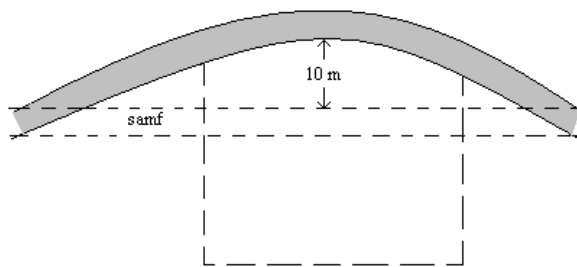
För att slippa ta ställning till den samfällda vägens läge placeras styckningslotten ett stycke ifrån vägen.



Figur 7.4. Excentrisk utmärkning. En markering (2,5) utsätts på linjen för att fungera som riktare men sträckorna x och y anges inte exakt. Förutsatt att gränserna 1-2 och 5-6 inte är helt parallella blir inte heller z exakt angiven.

Också med detta tillvägagångssätt slipper förrättningslantmätaren ta ställning till den samfällda vägens läge. Eftersom sträckorna x , y och eventuellt också z inte anges exakt får detta till följd att inte heller styckningslottens areal kan fastställas exakt. Man lämnar ofta en remsa mellan väggroppen och styckningslottens för att underlätta för vägunderhåll som till exempel snöröjning. Denna remsa innefattar ofta vägren och dike.

7.1.2 Lägestolkning av samfälld väg



Figur 7.5. Den befintliga vägen avviker från läget den samfällda vägen har enligt karta och handlingar.

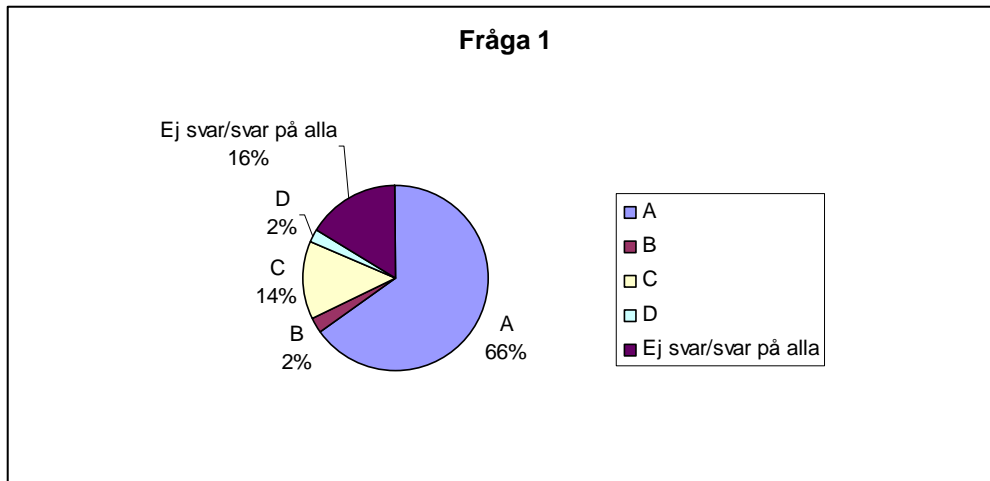
Fråga 3-5 utgör ett fall där den befintliga vägens läge avviker från den samfällda vägens läge. Frågorna utgår från några givna förutsättningar. Vägen är belägen på landsbygd och det är oklart när den byggdes men den har funnits i åtminstone hundra år och antas vara samma väg som avsågs i skiftesakten. Den tilltänkta styckningslottens areal är ca 1500 m^2 . I fråga 3 ligger den samfällda vägen inom en och samma fastighet medan den i fråga 4-5 utgör gräns mellan två fastigheter. I fråga 4

brukas fastigheterna efter den befintliga vägen medan de i fråga 5 brukas efter fastighetsgränsen, det vill säga den samfällda vägen.

7.2 Sammanfattning av enkätsvaren

Sammanställningen bygger på samtliga inkomna svar, 39 st, från 33 olika kontor. Vid utskicket uppmanades kontoren att besvara enkäten i grupp, vilket har skett i vissa fall medan en del av enkäterna besvarats enskilt. Två av kontoren har återsänt 3 respektive 5 enkätsvar, besvarade av en mindre grupp respektive av enskilda lantmätare. För enkätsvaren med kommentarer, se bilaga III.

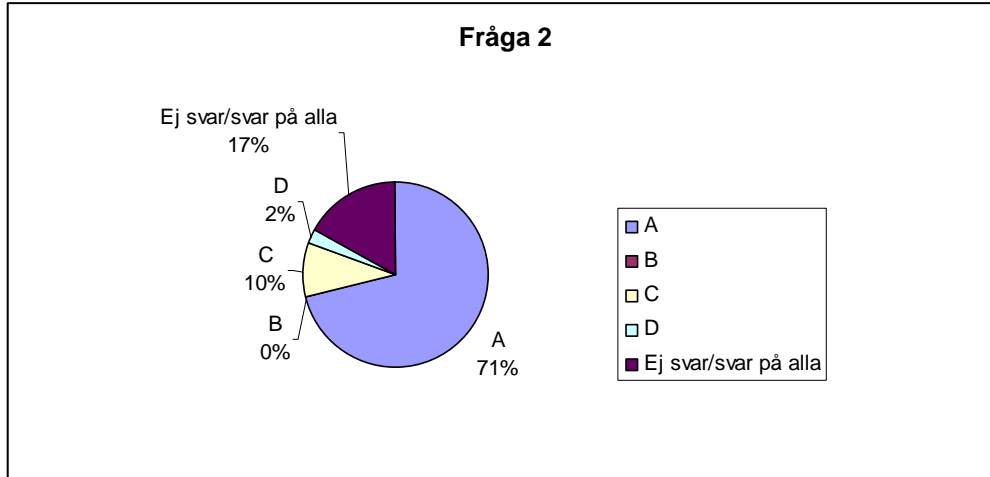
Placering av styckningslott. *En och samma fastighet på båda sidor av vägen.*



Tabell 7.1.

Majoriteten har svarat att man går till väga enligt svarsalternativ A, det vill säga antar att den samfällda vägens mitt sammanfaller med den befintligas, mäter upp bredden på vägen och låter därefter styckningslotten angränsa mot det samfällda vägområdet. Ett par svar har angivit att man ofta markerar excentriskt mot samfälligheten och därmed inte tar ställning till den samfällda vägens läge. Fastighetsbestämning sker inte i detta fall enligt de flesta. (Endast 4 har uppgivit att det är eller kan vara aktuellt.) I fråga om tvist kan det däremot bli fråga om formell bestämning och många har kommenterat att behovet av fastighetsbestämning får avgöras från fall till fall.

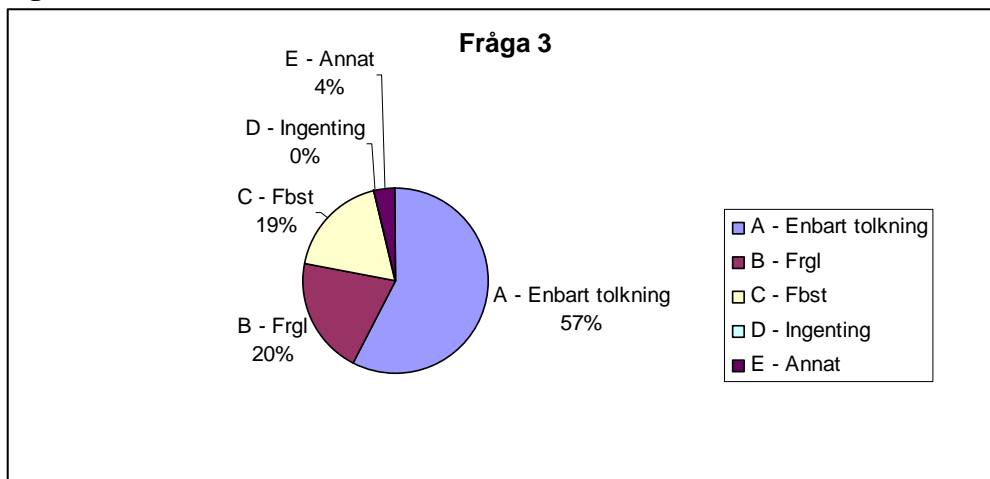
Placering av styckningslott. Det är *olika* fastigheter på båda sidor av vägen.



Tabell 7.2.

Skillnaden i förutsättningar gentemot fråga 1 är att det här är fråga om olika fastigheter på båda sidor om vägen. Vägen utgör alltså gräns mellan fastigheter. Många har svarat på frågan om fastighetsbestämning sker eller inte men inte valt något svarsalternativ på fråga 1-2. Ofta görs fastighetsbestämning i 1b och 2b, men någon skrev att fallet känns alltför konstruerat. Annan förekommande kommentar är att den samfällda vägen oftast är smalare än den befintliga.

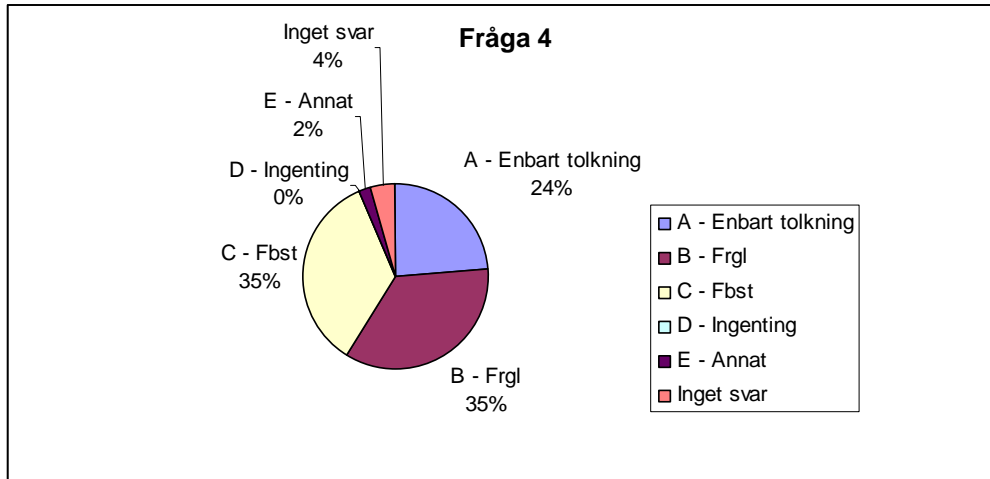
Lägestolkning där det är *en och samma* fastighet på båda sidor av den samfällda vägen.



Tabell 7.3.

Fråga 3 gällde lägestolkning av samfällad väg, där vägen ligger inom en och samma fastighet. Här är svaren inte lika entydiga och ett flertal har också uppgivit flera svarsalternativ. Tre av kommentarerna har direkt eller indirekt angivit att man tillämpar 18 § JP.

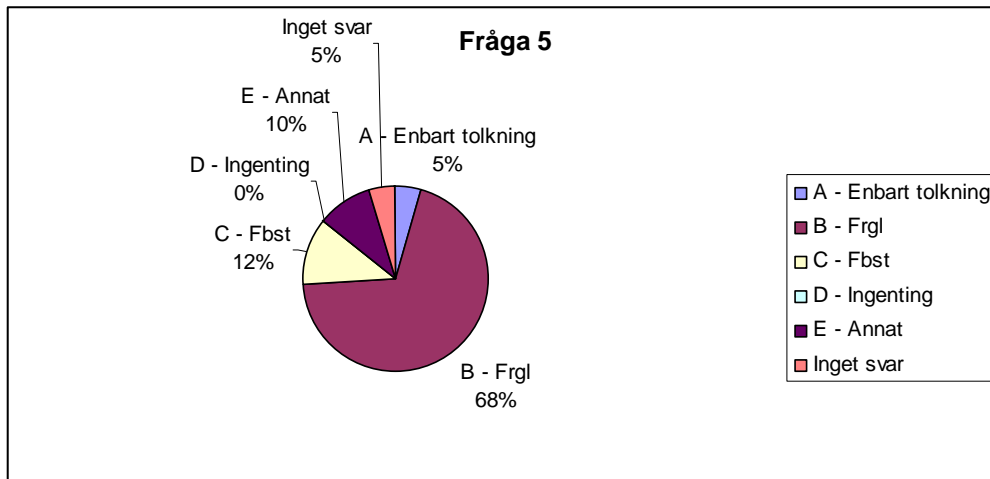
Lägestolkning där det är *olika* fastigheter på båda sidor av den samfällda vägen. Fastigheterna brukas efter befintlig väg.



Tabell 7.4.

Här är det fråga om olika fastigheter på varsin sida av den samfällda vägen. Fastigheterna brukas som om den befintliga vägen utgör gränsen. Gränsen hävdas alltså felaktigt sedan lång tid tillbaka. Fastställande av den samfällda vägens läge genom fastighetsbestämning är det vanligaste svarsalternativet men även fastighetsreglering och enbart tolkning förekommer i flera svar.

Lägestolkning där det är *olika* fastigheter på båda sidor av den samfällda vägen. Fastigheterna brukas efter samfälld väg enligt handlingar.



Tabell 7.5.

Fastigheterna brukas efter fastighetsgränsen, det vill säga den samfällda vägen. Detta fall är förmodligen inte så vanligt i verkligheten. Svaren är mer entydiga än i det fall fastigheterna brukas efter befintlig väg. Fastighetsreglering som syftar till att flytta den samfällda vägen till den befintliga är den klart vanligaste åtgärden. Ett stort antal av svaren har också kommenterat att även markområdet mellan den befintliga och den

samfällda vägen bör regleras till fastigheten söder om den samfällda vägen innan eller i samband med av avstyckning sker. I några av svaren har angivits att detta i så fall kan göras efter yrkande.

7.3 Enkätens kvalitet

Antalet inkomna svar är totalt 33 av 50 vilket ger en svarsfrekvens på 66 %. Ett av kontoren är borträknat ur statistiken då det är en specialenhet som inte sysslar med avstyckningar och därför inte kunnat svara på enkäten. Svaren är anonyma eftersom kontorets lokalisering inte ansetts vara av så stor vikt. Därför ger svaren ingen ledning till ifall tolkning görs på olika sätt beroende av län eller landsdel.

I de flesta fall är svaren tydliga. Ett par missuppfattningar av frågorna förekommer men svaren är ändå användbara, helt eller delvis. I några fall har inget svar angivits men av kommentarerna har ändå förståtts vilket svar som avsetts. I dessa fall har svaret införts som det alternativ som uppenbarligen varit avsett. Många av enkätsvaren har angivit fler än ett svarsalternativ. Samtliga alternativ har då förts med i resultatet.

Fråga 1-2

Det är vanligare att det samfällda vägområdet i själva verket är smalare än den befintliga vägen. Att förutsättningarna i enkäten var tvärtom skulle kunna ge missledande svar.

Fråga 3-5

Svaren i fråga 3-5 beror naturligtvis på fastighetsutredningen som ju måste göras innan vidare åtgärder tas. Ett svarsalternativ som inte fanns med var avveckling av den samfällda vägen inom styckningslotten vilket är en möjlig åtgärd om den är onyttig.

Svarsalternativ 4B är otydligt – reglering gäller inte bara samfällad väg men också mellan fastigheterna. Markområdet mellan den befintliga vägen och den samfällda antas alltså regleras till den södra fastigheten i enlighet med hävd och lämpligare fastighetsindelning.

8 Analys

8.1 Slutsatser av enkäten

Hur avstyckning ska ske om styckningslotten avses ansluta mot en väg som är samfällad beror på förutsättningarna som är olika från fall till fall och inverkar på resultatet. Är den samfällda vägen bredare än den utbyggda, fysiska vägen blir frågan om man ska låta styckningslotten gränsa mot det samfällda vägområdet eller om det är bättre att lämna en säkerhetsmarginal för att slippa osäkerheten som kan finnas avseende den samfällda vägens exakta läge. Det första tillvägagångssättet innebär att en remsa av det samfällda vägområdet lämnas mellan väggroppen och styckningslotten. Det andra sättet medför att en remsa av stamfastigheten bildas mellan vägen och styckningslotten. Denna remsa består ofta helt eller delvis av vägren och dike och lämnas inte sällan medvetet av praktiska skäl, som att underlätta för snöröjning och annat vägunderhåll. Se avsnitt 7.1, Utformning av enkät, för ytterligare beskrivning. Svaren i fråga 1 skiljer sig inte mycket från de i fråga 2, vilket tyder på att det inte har någon större betydelse om vägen utgör gräns eller inte.

Är den fysiska vägen istället bredare än den samfällda kan man knappast låta en styckningslott ansluta mot samfällad väg då lotten då skulle hamna ett stycke in i vägen. I detta fall blir frågan snarare hur bred remsa man ska lämna mellan väggroppen och styckningslotten. Förhållandena på marken avgör oftast var man drar gränsen för styckningslotten.

I fråga 3 skiljer sig svarsalternativen mycket åt. Detta var mer eller mindre väntat då tolkningen vid ett sådant fall beror på förutsättningarna. Varje fall är unikt och det kan vara svårt att dra några generella slutsatser eftersom tillvägagångssätten varierar. Svartalternativ A - enbart tolkning - är dock det vanligaste vilket var min baktanke då jag formulerade förutsättningarna i frågan. Meningen var att man skulle kunna anse att rekvisiten i 18 § JP var uppfyllda och därmed tillämpa bestämmelsen. Detta bör ju vara det populäraste sättet då det förenklar förrättningen och spar både tid och kostnader. Knäckfrågan är emellertid om det kan anses framgå av omständigheterna att överenskommelse ingåtts, vilket inte framgår av förutsättningarna.

I fråga 3 och 4 är fastighetsbestämning och fastighetsreglering lika vanliga alternativ medan fastighetsreglering är den överlägset vanligaste åtgärden i fråga 5. Detta beror antagligen på att man här har ansett att man behöver reglera även det stycke mark som är beläget mellan den samfällda och den befintliga vägen till fastigheten söder om samfällad väg. På så sätt bör den dels lämpligaste, dels långsiktigt mest hållbara fastighetsindelningen uppnås.

Om fastighetsägarna inte är överens kan reglering vara en tveksam åtgärd då den i så fall skulle ske tvångsvis vilket bör undvikas om möjligt. Om fastigheterna brukas med den samfällda vägen som gräns finns inte nödvändigtvis någon anledning att ändra på detta. Yrkanden blir antagligen ofta styrande i sådana fall, vilka för övrigt inte borde vara särskilt vanligt förekommande. Svaren i fråga 4-5 tyder på en större försiktighet

vid tolkningen och formella åtgärder är vanligare än då det är samma fastighet på båda sidor av vägen.

Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet kan det behövas en formell gränsbestämning, varför fastighetsreglering och fastighetsbestämning båda är vanliga alternativa åtgärder bland enkätsvaren. Tre av kommentarerna har direkt angivit att man tillämpar 18 § JP. Troligtvis är det ändå det man har gjort även om man inte uttryckligen kommenterat det. Att flera olika svarsalternativ angivits visar naturligt nog att man anpassar bedömningen efter förutsättningarna i det enskilda fallet.

Det är inte ovanligt förekommande att man i en förrättning som rör samfälld väg direkt eller indirekt undviker att ta ställning till dess läge genom att till exempel markera excentriskt mot vägområdet eller förlägger en ny fastighetsgräns ett stycke ifrån den samfällda vägen så att en marginal bildas. Att förrättningslantmätaren härigenom inte tar tag i lägesproblemet direkt kan få till följd att nya gränser blir osäkra. Rent praktiskt har detta däremot sällan någon betydelse då förhållandena på marken antagligen kommer att råda genom att man kommer att bruka fastigheten fram till dike eller vägren men inte längre än så. Principen att fastighetsregistret bör stämma överens så väl som möjligt med verkligheten frångås i så fall också. Även detta är näst intill omöjligt att uppfylla. Den mest optimala nivån på överensstämmelse måste ju vara den som ger bäst möjliga överensstämmelse till lägst möjliga kostnad, det vill säga maximerar dessa båda faktorer.

I något av svaren har kommenterats att alternativ D i fråga 3-5 inte är lämpligt enligt 3 kap. 1 § FBL. Detta stämmer naturligtvis då alternativet syftar till att avstyckningen sker utan att några förberedande åtgärder vidtas och knappast lär resultera i en varaktigt lämpad fastighet med lämplig utformning. Inte ett enda av de inkomna svaren har heller valt detta alternativ till någon av frågorna 3-5.

8.1.1 Kontorsstudie

Två kontor har som tidigare nämnts skickat tre respektive fem olika svarsformulär. Dessa har studerats för att se om svaren skiljer sig åt även inom ett enskilt kontor, se bilaga IV. På det första kontoret är svaren mycket entydiga i fråga 1-2. Här har samtliga angivit svarsalternativ A samt att fastighetsbestämning inte sker. Detta överensstämmer också med majoriteten av övriga svar. I fråga 3 är man något mer oenig även om alternativ A, enbart tolkning, överväger. Även i fråga 4 råder oenighet mellan tolkning, fastighetsreglering och –bestämning. Eventuella yrkanden kan avgöra enligt någon kommentar. Detta är också fallet i fråga 5, även om svaren här är mer enade kring alternativ B, reglering.

På det andra kontoret har två svar angivit alternativ A på fråga 1-2 medan ett svar angivit C. Fastighetsbestämning sker inte enligt något av svaren. I fråga 3 har man svarat enbart tolkning i två fall, varav ett hänvisar till Hygstedt, och fastighetsbestämning i ett. En kommentar säger att om man misstänker att vägen är flyttad efter att förrättningen genomfördes bör fastighetsreglering ske. På fråga 4 har

man svarat *A* (enbart tolkning), *C* och *C* (fastighetsbestämning) och på fråga 5 *B*, *B* (fastighetsreglering) och *C*.

Tolkningarna inom ett och samma kontor verkar alltså gå isär något. Detta styrker än mer uppfattningen att rättsreglerna och riktlinjer är oklara. Att det finns en tolkningsmån är förvisso nödvändigt för att uppnå så goda och rättvisa resultat som möjligt, då förutsättningarna kan skilja sig mycket från fall till fall. Baksidan av den fria tolkningen är dock att en stor osäkerhet finns bland förrättningslantmätare runt om i landet. Frågor om hur samfällda vägars och dikens läge bör tolkas uppstår ofta vid i övrigt enkla förrättningar.

8.2 Allmänna konsekvenser

8.2.1 Konsekvenser av fastighetsbestämning eller fastighetsreglering

Av största vikt är att beakta de möjliga konsekvenser som kan uppstå om en samfällad väg gränsbestäms, flyttas eller kanske helt tas bort. Förrättningslantmätaren måste tillse att samtliga delägare fortfarande har tillgång till in-/utfart och att framtida fastighetsbildning inte försvåras i och med regleringen. Samtliga sakägare som faktiskt berörs måste också underrättas. Inte bara delägare i en samfällad väg men också servitutshavare kan vara sakägare. Om sakägarkretsen inte utreds tillfredsställande kan följderna i värsta fall bli att domvilla anses föreligga och fastighetsbildningen måste göras om. Detta är en balansgång mellan effektiv förrättningshandläggning och rättssäkerhet.

8.2.2 Konsekvenser av avveckling

Jag har svårt att se att avveckling av en samfällad väg skulle kunna leda till att en fastighet förlorar tillfartsväg. Om den samfällda vägen sammanfaller med en allmän eller en enskild väg och den samfällda vägen avvecklas betyder detta att fastigheten därefter måste förlita sig till den allmänna/enskilda vägen. Om man därefter skulle vilja flytta den allmänna eller den enskilda vägen måste man då ta hänsyn till att tillfartsfrågan löses på ett tillfredsställande sätt. Om den samfällda vägen som ska avvecklas inte sammanfaller med en allmän väg måste rättigheten till vägen lösas på annat sätt, lämpligtvis genom gemensamhetsanläggning eller servitut. Av denna anledning är det också viktigt att ha klart för sig att den samfällda vägen verkligen är onyttig och alltså inte kan tolkas till ett annat läge.

Av enkätsvaren framgår att man ibland avvecklar den del av samfällad väg som går genom styckningslotten. Det bidrar inte till någon långsiktigt hållbar fastighetsindelning då man ”plockar bort” delar av en samfällad väg. Dessutom måste samfälligheten utredas och värderas för den del som ska avregleras.

8.2.3 Om formell tolkning görs fel

Om läget av samfällad väg fastställs i samband med en fastighetsbildningsåtgärd och tolkningen senare visar sig vara felaktig kan åtgärden komma att bli utan bindande verkan för det samfällda område som inte beaktats vid förrättningen eller, alternativt,

för det område som felaktigt hävdats som samfällt. Detta talar rättsfallet NJA 1973 s. 206, som omnämndes i kapitel 3.3, för.

8.3 Konsekvenser i de undersökta förrättningarna

Här diskuteras vilka konsekvenser de tolkningar som gjorts skulle kunna få. Särskilt har beaktats den hypotetiska situation som skulle uppstå ifall samfällad vägmark av någon/några delägare skulle hävdas som den rätta och en flytt av den befintliga vägen krävas. I realiteten är detta knappast ett troligt scenario. Även om inga rättskällor generellt godkänner avvikande läge av samfällad väg vore det orimligt att genomföra en åtgärd som i tid och kostnad vida överstiger vinningarna med den. Detta kan jämföras med bestämmelserna om båtnad i 5 kap. 4 § FBL, som säger att fastighetsreglering endast får ske om dess fördelar överväger de kostnader och olägenheter som den medför.

Om vägens rätta läge skulle bestämmas till ursprungligt läge enligt skifteskarta skulle det det troligare bli aktuellt med ersättning än med en vägflytt.

De undersökta förrättningarna återfinns i bilaga I.

Arboga Lunger 4:7

Fastighetsreglering har skett till befintlig väg och framtida konsekvenser bör utebli.

Kalix Övermorjärv 6:41

I nuläget går samfälligheten genom ett hus. Ingen hänsyn har tagits till hävd utan tolkningen har gjorts strikt. Detta kan möjligen tillskyllas viljan att få igenom en så snabb och smidig förrättning som möjligt. Här har man istället skjutit problemet på framtiden genom att inte ta ställning till den samfällda vägens läge.

Köping Norrsylta 3:8

Om anspråk görs på samfällad vägmark minskas fastighetens areal alternativt hamnar på olika sidor om vägen.

Köping Släta 1:5 m.fl.

Fastighetsbestämning till befintlig väg har skett och lägesavvikelsen är därmed eliminerad.

Sjöbo Lövestad 75:1 m.fl.

Den samfällda vägen går genom Sjöbo Lövestad 75:3 och över en bebyggd tomt på Lövestad 75:2. Lägesavvikelsen är som mest ca 75 m mellan samfällad och befintlig väg. Trots att avvikelsen är så pass stor verkar det troligt att det ändå rör sig om samma väg. Vägen fanns redan vid tiden för skiftet men har därefter dragits om i en rakare sträckning. Ingen fastighet skulle bli helt utan tillgång till vägen om den av någon anledning skulle flyttas till samfällad. Däremot skulle en sådan flytt antagligen medföra en hel del olägenheter.

Avstyckning har skett utan att hänsyn har tagits till samfällad väg. Detta motsvarar tillvägagångssättet i enkätens alternativ D till fråga 3-5. Angående detta alternativ inkom kommentaren att detta var olämpligt enligt 3 kap. 1 § FBL. Att ignorera förekomsten av samfällad väg inom en blivande styckningslott är en kortsiktig lösning.

Skurup Krågarp 6:12

Om anspråk görs på samfällad vägmark minskas fastighetens areal, alternativt hamnar på olika sidor om vägen. Om avstyckning sker på andra sidan samfällad väg kommer någon sorts ändring av samfällighetens gränser att krävas.

Västerås Grävlinge 1:1, Ullvi 3:1

Västerås Grävlinge 1:1 har blivit mindre till förmån för Ullvi 3:1. Fastighetsbestämning eller –reglering kommer att krävas om avstyckning sker på andra sidan den samfällda vägen.

Öckerö Nolö 1:4

Om ägarna till fastigheterna norr om befintlig väg rent hypotetiskt skulle hävda den samfällda vägens läge enligt karta och kräva en flytt av befintlig väg skulle deras fastigheter möjligen utökas i areal eftersom man antagligen skulle finna det lämpligast att vägen utgjorde gräns mellan fastigheter. Detta är dock inte säkert då vägen i dagsläget inte utgör gräns. Istället ligger en två meter bred markremsa mellan Öckerö Nolö 1:4 och fastigheterna norr om vägen.

8.4 Tillämpning av 18 § JP

Att hovrätterna i de flesta domar ansett att enbart hävd *inte* räcker som bevis på att överenskommelse ägt rum tyder på att tolkning av vägsträckning enligt 18 § JP bör göras med en viss försiktighet. Lantmäteriets riktlinjer anger också mycket riktigt att samtliga villkor i paragrafen måste vara uppfyllda för att befintlig vägsträckning ska kunna tolkas utgöra det rätta läget. Bestämmelsens lydelse tyder på att lagstiftaren velat förhindra eventuella framtida tvister genom att försäkra sig om att överenskommelse verkligen legat till grund för den avvikande sträckningen.

Av de åtta undersökta samfällda vägarna har man i förrättningar som berör tre av dem använt sig av 18 § JP för tolkning av vägens läge. I samtliga tre fall motiveras tolkningen med att vägen har haft samma sträckning under lång tid. Ingenting sägs om huruvida en överenskommelse finns.

I enkätundersökningen har på fråga 3 (där den samfällda vägen ligger inom en och samma fastighet) 18 § JP omnämnts i några av kommentarerna. Två kommentarer är direkta hänvisningar till paragrafen och tre hänvisar till något av rekvisiten i bestämmelsen. I fråga 4 (där den samfällda vägen utgör gräns mellan fastigheter) har en indirekt hänvisning gjorts till 18 § JP och fyra uttryckligen angivit bestämmelsen i kommentarerna. Detta är lite oväntat då Lantmäteriets riktlinjer anger att större försiktighet bör iaktas då samfällad mark utgör gräns mellan fastigheter. Enkätsvaren ger däremot inte något facit på hur tolkning faktiskt görs i en speciell situation och det

får antas att man ändå tolkat situationerna i enkäten som att förutsättning för gränshävd föreligger. En del av enkätsvaren hänvisar till Hygstedt vilket visar att hans artikel som debatterade att 18 § JP borde tillämpas mer vidlyftigt med andra ord har haft en viss genomslagskraft.

8.4.1 Konsekvenser av tillämpningen

18 § JP verkar användas något lättvindigt genom att man låter enbart hävdens styra tolkningen i viss utsträckning, sannolikt i fall där konsekvenser bedöms utebli. En tendens verkar vara att om inga motstridiga intressen finns tolkar man ofta samfälld vägs läge till befintlig väg förutsatt att man åtmonstone kan anse att det rör sig om samma väg. Om en samfälld väg haft en viss sträckning så länge någon kan minnas och delägarna idag är överens ser man antagligen sällan några skäl att *inte* anta att överenskommelse ingåtts. Detta strider emot lagstiftningen och den, om än otydliga, praxis som finns. I praktiken lär dock detta sällan ha någon betydelse då markvärderna är låga, ofta snarast obetydliga. Inget ärende där 18 § JP använts för tolkning av samfälld vägs läge har hittills varit föremål för ett avgörande i domstol, åtminstone inte något avgörande som baserats på detta lagrum. När tolkning av en samfälld vägs läge görs är ju dessutom förhoppningen att förrättningslantmätaren i enlighet med Lantmäteriets riktlinjer tar hänsyn till konsekvenserna för den fortsatta sträckningen.

8.5 Reglering eller fastighetsbestämning?

Av de åtta undersökta förrättningsakterna har fastighetsbestämning skett i ett fall och reglering i ett, se bilaga I för mer ingående beskrivning. I de övriga sex förrättningarna har endast informell tolkning gjorts. Fastighetsbestämning är bara påkallat om det krävs för en fastighetsbildnings ändamålsenliga genomförande och för att säkerställa dess resultat. Om det inte bedöms som nödvändigt att genomföra en fastighetsbestämning för att fastställa en samfälld vägs läge kan reglering vara ett alternativ för att utreda läget. Däremot är fastighetsreglering mycket sällan ekonomiskt lönsamt då det gäller samfällda vägar. Få delägare i samfällighet lär därför yrka på vare sig fastighetsbestämning eller reglering för att utreda ett oklart rättsläge.

Informell tolkning är mycket vanligt förekommande vilket såväl enkäten som undersökningen av förrättningsakter visar. Hur tolkningen görs och på vilka grunder verkar däremot skilja sig en del från fall till fall. Det är vanligt att den samfällda vägen tolkas till befintlig vägs läge. Det är inte heller ovanligt att den samfällda vägen redovisas i karta i sitt läge enligt ursprungsakten men inte omnämns i resten av akten, som en form av ”passiv tolkning”. Ofta föregås tolkningen av en mer eller mindre omfattande samfällighetsutredning men vad som till slut avgör om samfälld väg tolkas till befintlig väg eller inte kan nog bara besvaras av den enskilde förrättningslantmätaren.

Rättsläget är till följd av vad som sagts ovan osäkert för ett mycket stort antal samfällda vägar. Nackdelarna med oklara förhållanden kring en samfälld väg samt de konsekvenser detta kan medföra vägs i varje enskilt fall mot den tidsåtgång och de

kostnader en formell tolkning innebär. I och med att markvärdet för samfällda vägar oftast är litet verkar informell tolkning anses som tillräckligt i många, antagligen flertalet av de förrättningar som berör samfällda vägar. Värt att notera är att samhället alltså indirekt accepterar oklart rättsläge i dessa fall, då alternativet att klargöra detta anses vara för kostsamt.

Om den samfällda vägen däremot utgör gräns mellan fastigheter anses det mer befogat att tolka formellt genom fastighetsreglering eller –bestämning. Vad som avgör valet mellan de båda åtgärderna verkar framför allt vara:

- Frågan om samfälligheten inte längre används för gemensamt ändamål och därmed är onyttig. I sådana fall kan fastighetsreglering vara lämpligt då enkelt handlägningsförfarande kan tillämpas.
- Vilken åtgärd som kan genomföras mest effektivt ur tids- och kostnadsperspektiv.
- Om samfällad väg kan tolkas till befintlig genom 18 § JP. Om så är fallet är fastighetsbestämning lämpligt.

8.5.1 Hur ska formell tolkning göras?

Om vägen fanns vid tiden för skiftet:

Är det den sträckningen som måste ha avsetts, oavsett redovisning i kartan. Om vägen därefter har ändrats måste detta också anses ha skett i enighet mellan delägarna. Eftersom det var de som anlade de samfällda vägarna verkar det rimligt att anta att även en flyttning av samfällad väg har föranletts av en överenskommelse.

Om vägen *inte* fanns vid tiden för skiftet:

Om vägen därefter har byggts i något avvikande läge kan det antagligen fortfarande anses vara den samfällda vägen som avsågs. Om vägen byggts i kraftigt avvikande läge eller inte alls stämmer överens med läget i kartredovisningen måste ställning tas till om det rör sig om samma väg och om så är fallet, ifall den samfällda vägen kan tolkas att ha befintlig vägs sträckning.

Om vägen *inte* längre finns eller aldrig funnits:

I så fall är samfällad vägmark onyttig och kan med fördel avvecklas. Om markvärdet är litet kan med fördel enkelt handlägningsförfarande användas.

Om samfällad väg *inte* med lagstöd kan tolkas till befintlig väg:

Om den befintliga vägen *inte* kan anses vara den samfällda väg som avsågs i skiftesförrättningen men den ändå används för gemensamt bruk kan den samfällda vägen inte lika självklart tolkas till befintlig väg. Överenskommelse om sträckning enligt 14 kap. 5 § FBL skulle kunna vara en lösning men avvikelser från det rätta läget får då inte vara väsentligt, vilket nog ändå avstyrker denna möjlighet. Reglering är alltid en möjlighet förutsatt att lämplighetsvillkoren och övriga rekvisit är uppfyllda men då krävs initiativ från delägare eller berörd fastighetsägare. Det bör i så fall utredas vilka av delägarna som har nytta av den befintliga vägen och säkra

deras rättighet till vägen, genom inrättandet av gemensamhetsanläggning eller servitut.

8.6 Tydligare bestämmelser

De diskretionära bedömningar gällande lokalisering av samfällda vägar som lantmätaren idag måste göra i samband med förrättningar kan i värsta fall få konsekvenser för rättssäkerheten då lika fall inte alltid bedöms lika. Dessutom kan de bidra till sämre förutsägbarhet av förrättningens utgång då bedömningen till stor del sker subjektivt av lantmätaren i fråga samt beror av förhållandena i det enskilda fallet.

Å andra sidan är det inte önskvärt med alltför tydliga regler då det skulle förhindra att hänsyn tas till de unika förhållanden som varje fall innefattar. Det skulle i praktiken bli omöjligt att genomföra bra och effektiva fastighetsbildningsåtgärder om dessa reglerades alltför hårt utan att några möjligheter till tolkningsmån gavs. Dessutom är de ekonomiska vinningarna med en lagändring små. Även fördelarna för rättssäkerheten bör vara små, då ingenting framkommit i mina undersökningar som tyder på att sakägare i dag lider rättsförluster. Tvärtom anser lagstiftarna att systemet är relativt väl fungerande som det är med tanke på att man avstyrkt tidigare lagförslag bland annat med motiveringen att alla frågor i nuläget blir tillräckligt utredda och att sakägarnas rätt tillvaratas.

8.6.1 Förtydligande av 1 kap. 3 § JB

Lagberedningen angav i motiven till jordabalksutredningen att hänsyn kunde tas till andra faktorer än karta och handlingar i vissa fall, exempelvis då redovisningen av samfälligheters omfattning i dessa är bristfällig. Detta tog man fasta på även i propositionen. Ändå omnämns inte denna möjlighet i lagtexten vilket möjligen kan utgöra en osäkerhetsfaktor vid tolkning. I vilken utsträckning man kan anse att förhållandena på marken ska ha företräde framför karta och handlingar är inte utrett inom ramen för detta examensarbete.

Lantmäteriets riktlinjer tar inte heller upp formuleringen i förarbetena. Hygstedt menade att det är viktigt att ta hänsyn till delägarnas uppfattning och sunt förnuft vid tolkning av samfällda vägars gränser. Det skulle kanske vara önskvärt med ett tydliggörande av villkoren för när markförhållandena kan få företräde framför läget enligt ursprungsakten.

8.6.2 Ändring av 18 § JP

Thore Hygstedts syn på tillämpningen av 18 § JP är inriktad på vad som är mest ändamålsenligt i praktiken då han anser att för att kunna tolka den samfällda vägen till befintlig behöver man vid lägestolkning av samfällda vägar inte ta lika stor hänsyn till att överenskommelse ska ha ingåtts som vid tolkning av övriga fastighetsgränser. Denna pragmatiska hållning har inte något uttryckligt stöd i praxis men rättsläget är här oklart.

Med sin debattartikel 1989 ville Hygstedt att rationella rutiner för hur lägestolkning av samfälliga vägar skulle arbetas fram. De riktlinjer som idag finns inom Lantmäteriet säger att relativt stora avvikelser kan godtas i klara fall men att försiktighet bör iaktas om samfälligheten utgör gräns mellan fastigheter och vid tätortsförhållanden. Villkoret att den avvikande sträckningen ska ha grundats på överenskommelse ingången före 1972 kommenteras med att rättspraxis inte godtar enbart hävden som bevis för överenskommelse.

Ett avgörande i domstol hade naturligtvis varit önskvärt men är kanske ouppnåeligt med tanke på samfälliga vägars oftast låga markvärden. Formuleringen *”och det framgår av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor”* markerar att inga formkrav finns. Lagstiftarens tanke var att om en gräns hävdats oklandrat under lång tid skulle detta i sig i allmänhet tyda på att överenskommelse ägt rum.

Formuleringen *”mellan ägarna på ömse sidor”* tyder på att lagtexten främst är tänkt att tillämpas på gränsvister. Om en samfällig väg är belägen inom en fastighet eller utgör gräns mellan fastigheter bör alltså ha betydelse för hur tolkning görs. Om den samfälliga vägen är helt belägen inom en och samma fastighet bör det ju inte spela någon roll om 18 § JP är tillämplig eller inte. För samfällighetens delägare spelar det ingen roll exakt var vägen är dragen, huvudsaken för dem är ju att tillgången till vägen är säkrad.

Ett något skarpare läge uppkommer då samfällig väg utgör gräns mellan fastigheter, vilket bör ha varit vanligt förekommande då vägen las ut vid skiftet. En tolkning som medför ändring av samfällig vägs läge kan komma att medföra reglering av markområde och därmed påverka fastigheternas areal, i de fall där detta skulle innebära en lämpligare fastighetsindelning. Viktigt är därför att noga utreda alla förutsättningar för att en korrekt tolkning av dess läge ska kunna ske. En samfällig väg som från början utgjorde gräns kan med tiden ha kommit att hamna inom en och samma fastighet. I de förrättningsärenden jag undersökt utgjorde samfällig väg fastighetsgräns i endast ett fall.

En mer oförsiktig hållning till kravet på ingångna överenskommelser kunde medföra en lagändring som innebär att en samfällig vägs sträckning skulle kunna få tolkas till sedan länge hävdad sträckning om ingen av sakägarna motsätter sig detta och bedömningen görs att tolkningen inte skulle medföra några allvarigare negativa konsekvenser för någon fastighet. Här måste naturligtvis FBL:s krav på lämpliga fastigheter och villkor för fastighetsreglering tas i beaktning.

8.6.3 Förenklad handläggning

De utredningar som utförts med avseende på avveckling av samfälligheter har inte resulterat i någon lagändring som syftar till en enhetlig avveckling. Rationaliseringseffekterna har ansetts vara för små i förhållande till de kostnader som skulle uppstå till följd av en sådan avveckling. Det utredningarna har lett fram till är främst tillkomsten av bestämmelsen i 6 kap. 7 § FBL, enligt vilken samtliga delägare

i en onyttig samfällighet inte behöver kallas vid en förrättning som rör denna. Förenklad handläggning kan vara önskvärd även vid förrättningar där samfällig vägmark indirekt berörs, då det ofta är många sakägare inblandade.

En lagändring som skulle innebära enkelt förfarande vid handläggning av förrättning där en samfällighet enbart ska flyttas bör ta hänsyn till följande faktorer:

- Det måste säkerställas att ersättning inte är nödvändigt. Bestämmelsen i 6 kap. 7 § FBL medger enkelt förfarande om ersättningsbeloppet inte överstiger 3 % av basbeloppet (41 000 kr 2008).
- Enkelt förfarande kan endast bli tillämpligt då samfällig vägs läge tolkas och eventuellt flyttas, inte då den befintliga vägen faktiskt ska flyttas, då detta skulle innebära en ändring av nuvarande, faktiska förhållanden. Att en sakägare inte kallas får med andra ord inte ha någon praktisk betydelse för hans eller hennes nyttjande av vägen.
- Den förenklade handläggningen får inte medföra några konsekvenser för de sakägare som inte givits möjlighet att yttra sig i förrättningen.

Om en utökad tillämpning av bestämmelsen möjliggörs skulle samfälliga vägar i de flesta fall kunna avvecklas när de berörs i förrättning. Rätt till väg skulle då få tillgodoses genom servitut eller kanske genom en gemensamhetsanläggning. Den stora fördelen med detta tillvägagångssätt är att rättsläget klargörs och framtida besvär med samfälligheten undanröjs. Nackdelen är att arbetsinsatserna möjligen är något större än vid enbart reglering av samfällig vägmark till befintlig väg. Även i detta fall uppnås ju i princip samma resultat.

9 Slutsats

Läget av en samfällad väg tolkas ofta till befintlig väg, främst av praktiska skäl. Det förekommer också andra varianter, som att tolkningen görs strikt enligt läget i ursprungsakten. Hur tolkningen motiveras i förrättningshandlingarna varierar. Ibland motiveras den inte alls och ibland sker den på något lösa grunder. Vid placering av styckningslott mot en samfällad väg får förhållandena på marken ofta råda över hur placeringen görs. Vanligast verkar vara att lotten ansluts mot samfällt vägområde men då dess läge är osäkert förekommer också att styckningslotten läggs en bit ifrån vägen och markering mot den görs excentriskt. Detta får till följd att styckningslottens areal inte kan anges exakt.

Fastighetsbestämning och fastighetsreglering är alternativa sätt att formellt bestämma en samfällad vägs läge på. Vilken åtgärd som används beror på faktorer som ifall samfälligheten är onyttig, om rekvisiten i 18 § JP är uppfyllda och tids- och kostnadseffektivitet.

Det förekommer att 18 § JP tillämpas utan att rekvisiten är uppfyllda. Det vanligaste i sådana fall verkar vara att det, utan att det kan påvisas, helt enkelt antas att överenskommelse legat till grund för det ändrade läget av vägen. Detta verkar i normala fall inte heller få några konsekvenser, mest sannolikt för att vägens läge ofta ändrades långt tillbaka och vägen har hävdats i samma läge sedan dess, oavsett om överenskommelse finns eller inte. Om det råder en tvist i frågan tillämpas bestämmelserna om gränshävd i allmänhet mer försiktigt

Ekonomiska intressen, eller brist på sådana, får i praktiken råda över strikt lagtolkning och upprätthållande av rättsliga principer. Formuleringen av lagtexten i sig bör inte bidra till några tveksamheter – osäkerheten ligger i att avgöra om överenskommelse finns eller inte. Formuleringen i 18 § JP talar för att lagstiftaren velat gardera sig mot eventuella framtida tvister genom att försäkra sig om att överenskommelse verkligen legat till grund för den avvikande sträckningen.

Stor tveksamhet råder i frågan hur samfällda vägar ska behandlas i förrättningar där de är direkt eller indirekt berörda. Tolkning sker utifrån förutsättningarna i varje fall och ingen enhetlig bedömningsmodell finns. Det är önskvärt med någon slags förtydligande av befintliga regler eller en förenkling av den tidskrävande hanteringen av samfällda vägar. En samfällad vägs sträckning skulle kunna få tolkas till befintlig väg som haft nuvarande sträckning under lång tid om ingen av sakägarna motsätter sig detta och bedömningen görs att tolkningen inte skulle medföra några allvarigare negativa konsekvenser för någon fastighet. Naturligtvis måste här kraven på lämpliga fastigheter i FBL tas i beaktning.

Källförteckning

Offentligt tryck

SOU 1960:25 *Lagberedningens förslag till jordabalk m.m.*
Prop. 1969:128 *med förslag till fastighetsbildningslag*
Prop. 1970:20 *med förslag till jordabalk*
Prop. 1970:145 *med förslag till lag om införande av nya jordabalken*
SOU 1983:37 *Avveckling av samfällda vägar och diken*

Rättsfall

NJA 1972 s. 553
NJA 1973 s. 206
LMs rättsfallsregister 94:25, Göta HovR, avd 3, 94-09-02

Databas: CD Fastighetsbildning 2008:2 (Norstedts Juridik AB)

- [1] Handbok FBL\ kap. 1.3 \ Vad som är samfällighet
- [2] Handbok FBL\ kap. 6.4
- [3] Handbok fastighetsutredning\ Riktlinjer för utredning av samfälligheter och officialservitut\ Riktlinjer för olika förrättningsituationer\ A. Fastighetsbildning för bebyggelse och anläggningar
- [4] Handbok FBL\ 14 Fastighetsbestämning\ Hävd\ Gränshävd
- [5] Handbok fastighetsutredning\ Riktlinjer för utredning av samfälligheter och officialservitut\ Syfte och avgränsning
- [6] Handbok fastighetsutredning\ Riktlinjer för utredning av samfälligheter och officialservitut\ Riktlinjer för olika förrättningsituationer
- [7] Handbok FBL\ 4 Fastighetsbildningsförrättning\ Förrättningsförfarandet\ Rättssäkerhet och obundenhet i myndighetsutövningen

Litteratur

- Beckman, Lars K. et al. (2007). *En kommentar till jordabalken och anslutande författningar*. [Zeteo] Norstedts juridik.
- Bonde, Fredrik; Dahlsjö, Anders & Julstad, Barbro (2007). *Fastighetsbildningslagen. En kommentar på Internet*. [Zeteo] Norstedts juridik.
- Landahl, Tore & Nordström, Olof (1991). *Fastighetsbildningslagen – en kommentar*. Norstedts juridik.

Publikationer & övrigt material

Andreasson, Kristin (2008). *På gränsen till framtiden – Möjligheter till koordinatbestämda fastighetsgränser*. Doktorsavhandling, Lunds tekniska högskola. LMV-rapport 2008:2.

Bergström, Bo (2006). *Fastighetsindelningen i Sverige*. Kurskompendium, Lantmäteriet. Arkivforskningskurs, 5:e omarbetade upplagan.

Heimersson, Jan (2001). *"Tillämpningen av kravet på överenskommelse i 18 § JP"*. PM, Lantmäteriet.

Hygstedt, Thore. *Nya grepp på gamla vägar m.m.* Svensk lantmäteritidskrift 1990/1. s. 49-52.

Hygstedt, Thore (1989). Tävlingsresultat, Lantmäteriverket.

Trönell, Helena (2004). *Onyttiga samfälligheters förekomst – och komplikationer härom*. Examensarbete, Lunds tekniska högskola.

Riksdagen (2008a)

http://www.riksdagen.se/Webbnav/index.aspx?nid=37&dok_id=GG01BoU1

Dokument \ Propositioner och skrivelser \ Bostadsutskottets betänkande 1992/93:BoU1 *Ändringar i fastighetsbildningslagen* \ Andra frågor om fastighetsbildning m.m. Hämtat 2008-10-22

Riksdagen (2008b)

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

Demokrati \ Vad är demokrati? Hämtat 2008-11-10

Email/ telefonsamtal

Kristin Andreasson, Tekn.Dr., avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH. 2008-10-23

Anders Dahlsjö, fastighetsråd, Svea Hovrätt. 2008-11-18

Sivert Jansson, förrättningslantmätare Lantmäteriet Västerås. 2008-09-29, 2008-11-02

Bilaga I – Resultat av arkivutredning

Nuvarande fastighet	Arboga Lunger 4:7	Kalix Övermorjärv 6:41	Köping Norrsylta 3:8	Köping Släta 1:5 m.fl.
Akter	1984-547 19-GÖT-230 19-GÖT-63	25-F1980-718 25-TÖR-Ä222	1983-883 19-MUN-AVS113 19-MUN-262	1983-922 19-HIM-91 19-HIM-avs47 19-HIM-41
Fanns vägen vid skiftesförrättningen?	Oklart	Nej	Ja	Ja
Hur har tolkning gjorts?	Samfällad väg tolkas till befintlig väg.	Samfällad väg redovisas i läget enligt laga skifte.	Samfällad väg tolkas till befintlig väg.	Samfällad väg tolkas till befintlig väg.
Hur stor är avvikelsern?	Ca 20 m som mest. Ganska liten avvikelse.	Ca 5 m. Liten avvikelse.	Ca 100 m som mest. Stor avvikelse.	10-15 m. Liten avvikelse.
Har fbst / frgl skett?	Ja, frgl till bef. väg. *	Nej	Nej	Ja, fbst till bef. väg. **
Har 18 § JP använts?	Ja	Nej	Ja	Nej, 14 kap. 5 § FBL.

*I förrättningen som rör Arboga Lunger 4:7 användes reglering för att flytta samfällad väg till befintlig. Att reglering skedde här beror på att samfälligheten var onyttig då den inte användes för gemensamt ändamål och ersättningar skulle bli låga. Därigenom kunde enkelt förfarande enligt 6 kap. 7 § FBL tillämpas, vilket underlättade för en reglering.

**I fallet med Släta 1:5 var samfälligheten inte onyttig och en reglering hade här krävt att samtliga delägare underrättades vilket skulle ha medfört mer arbete än vid fastighetsbestämning, som nu kunde genomföras genom överenskommelse.

Tolkning av samfällda vägars läge

Hur har tolkningen motiverats?	Därutöver görs en anpassning vid Lunger s:1 så samfälligheten anpassas till befintlig väg och marken fram till vägen tillföres 4:7. Såvitt det framkommit har vägen under mycket lång tid gått i nuvarande läge.		Omnämns inte i protokollet men har kommenterats i ett foljebrev till sakägarna, där tillämpningen av 18 § JP omnämns som möjlig i en fastighetsbestämning av samfälld väg. Informell tolkning har gjorts i förrättningen.	Samfälld väg Berge s:1, utlagd vid laga skifte 1854, är på laga skifteskartan ritad i ett läge delvis under nu befintliga byggnader på styckningslotten. Enligt tillgängliga kartor torde vägen ha gått i ung. nuvarande läge i minst 100 år. Berörda markägare och delägarna i samfälligheten har träffat överenskommelse om att samfälligheten ska anses vara lokaliserad till befintlig väg. Överenskommelsen läggs till grund för fastighetsbestämningsbeslutet.
Gräns mellan fastigheter?	Nej, inte före frgl.	Nej	Nej	Nej

Tolkning av samfällda vägars läge

Nuvarande fastighet	Sjöbo Lövestad 75:1 m.fl.	Skurup Krågarp 6:12	Västerås Grävlinge 1:1	Öckerö Nolö 1:4
Akter	1265-919 12-LÖV-566 12-LÖV-18 12-LÖV-11	12-VÄN-248 12-VÄN-193 12-VÄN-78 12-VÄN-8	19-IRS-334 19-IRS-313 19-IRS-108	1407-271 14-ÖCK-23
Fanns vägen vid skiftesförrättningen?	Ja	Ja	Ja	Ja
Hur har tolkning gjorts?	Samfällld väg tolkas till befintlig väg.	Samfällld väg redovisas i läget enligt enskifte.	Samfällld väg redovisas i läget enligt laga skifte.	Samfällld väg tolkas till befintlig väg.
Hur stor är avvikelsern?	Ca 75 m som mest. Stor avvikelse.	Ca 8 m som mest. Liten avvikelse.	6-7 m. Liten avvikelse.	30-40 m som mest. Ganska stor avvikelse.
Har fbst / frgl skett?	Nej	Nej	Nej	Nej, inte för aktuell del av vägen men däremot har ett visst vägavsnitt flyttats.
Har 18 § JP använts?	Nej	Nej	Nej	Ja, indirekt i del av samf. väg som inte regleras utan bara tolkas följa bef. väg.
Hur har tolkningen motiverats?				I sitt läge vid blivande 1:22 har Nolö s:5 tolkats att följa befintlig väg, eftersom vägen haft denna sträckning sedan lång tid.
Gräns mellan fgh?	Nej	Nej	Ja	Nej. 2 m markremsa av 1:4 mellan samf väg och 1:22 m.fl.

Bilaga II - Enkät



LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA
Lunds universitet

2008-09-16

Enkät: Tolkning av samfälliga vägars läge

I mitt examensarbete vid Lunds Tekniska Högskola undersöker jag hur läget av samfälliga vägar (och diken) tolkas och redovisas i förrättningar för att försöka klarlägga vilka konsekvenser olika tolkningar kan ge.

För att kunna jämföra teori med praktik behöver jag veta hur förrättningslantmätare tolkar samfälliga vägars läge i ett par typfall. Jag ber er därför att gå igenom denna enkät med fem frågor, varför inte under en fikapaus eller ett arbetsplatsmöte, för att få kontorets syn på fallen. Varje fråga bör inte ta många minuter och svaren är ovärderliga i mitt arbete. Naturligtvis kommer de att behandlas anonymt.

Jag blir mycket tacksam om ni vill ta er tid att besvara enkäten och returnera den i bifogat svarskuvert senast den *8 oktober 2008*.

Med vänliga hälsningar,

Susanna Åström

Civilingenjörsprogrammet i lantmäteri,
Lunds Tekniska Högskola

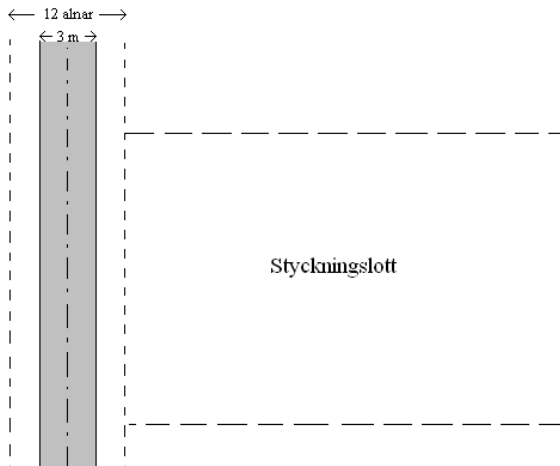
Kontaktinfo:

telefon: 0768 – 813 213

e-mail: L04.susanna.as@student.lth.se

Förutsättningar: En samfällad väg på landsbygden är enligt handlingarna 12 alnar bred. Den befintliga vägen är 3 m bred. Du ska avstycka en tomt för bostadsändamål invid vägen. Hur går du till väga om:

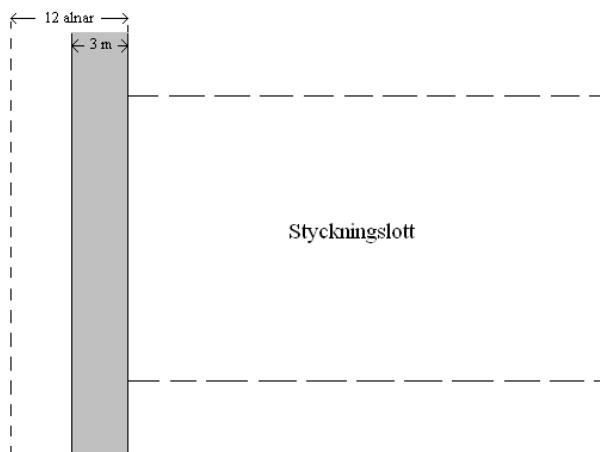
- 1) Det är *en och samma* fastighet på båda sidor av vägen. Välj ett svarsalternativ a-d och kommentera gärna!



Figuren ej skalenlig.

A Den samfällda vägens mitt antas sammanfalla med den befintliga vägens mitt. Mellan styckningslotten och den befintliga vägen bildas därmed en remsa samfälld mark.

Fastighetsbestämning mot den samfällda vägen sker. JA NEJ

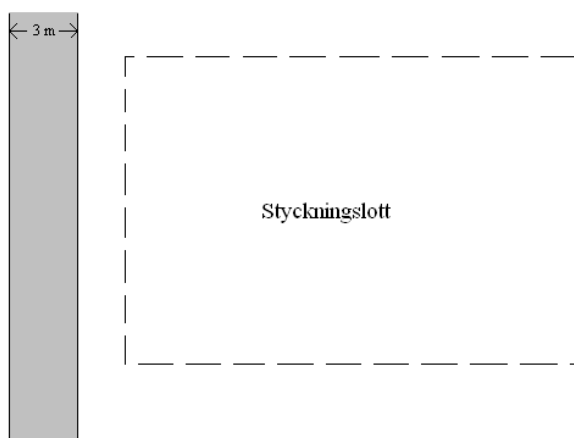


Figuren ej skalenlig.

B Styckningslotten placeras invid den befintliga vägen. Den samfällda vägen antas därmed ha sin utbredning på andra sidan av den befintliga vägen.

Fastighetsbestämning mot den samfällda vägen sker. JA NEJ

Tolkning av samfällda vägars läge

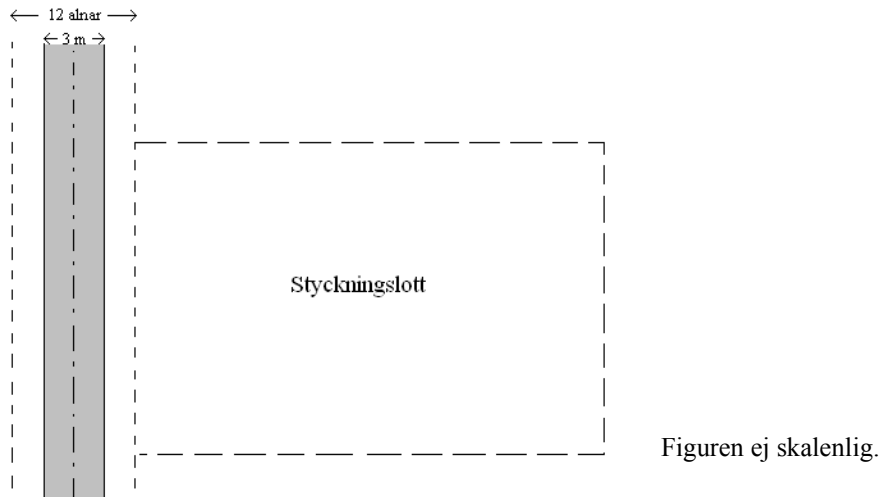


Figuren ej skalenlig.

C Styckningslotten ansluter inte mot den samfällda vägen. Någon egentlig tolkning av dess läge görs alltså inte.

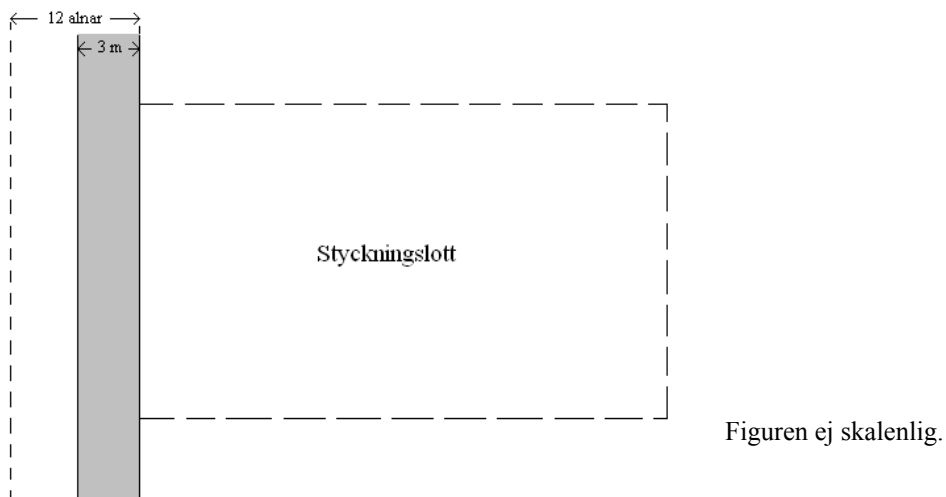
D Annat sätt, vänligen ange:

- 2) Det är *olika* fastigheter på båda sidor av vägen. Välj ett svarsalternativ a-d och kommentera gärna!



A Den samfällda vägens mitt antas sammanfalla med den befintliga vägens mitt. Mellan styckningslotten och den befintliga vägen bildas därmed en remsa samfällt mark.

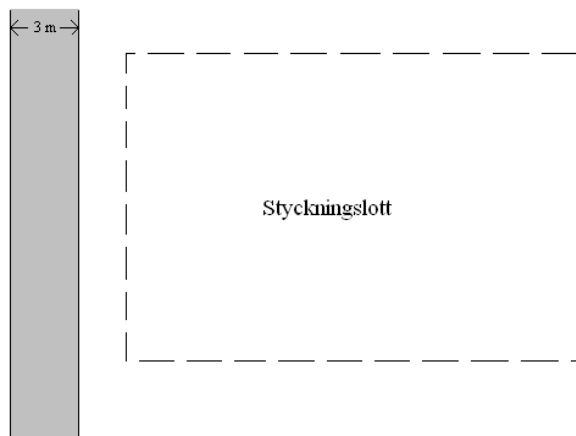
Fastighetsbestämning mot den samfällda vägen sker. JA NEJ



B Styckningslotten placeras invid den befintliga vägen. Den samfällda vägen antas därmed ha sin utbredning på andra sidan av den befintliga vägen.

Fastighetsbestämning mot den samfällda vägen sker. JA NEJ

Tolkning av samfällda vägars läge



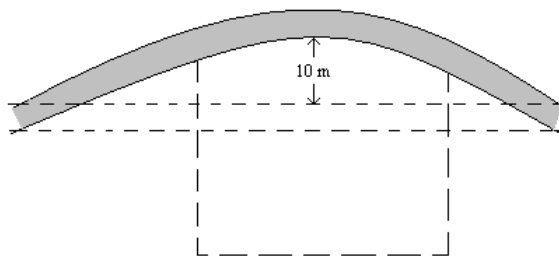
C Styckningslotten ansluter inte mot den samfällda vägen. Någon egentlig tolkning av dess läge görs alltså inte.

D Annat sätt, vänligen ange:

Förutsättningar: Den befintliga vägen avviker från den sträckning som den samfällda vägen har enligt skiftesakt. Som mest avviker det verkliga läget 10 m från den samfällda vägen.

- Vägen är belägen på landsbygd (utanför detaljplanelagt område).
- Styckningslotten är ca 1500 m².
- Det är oklart när vägen byggdes, dock har den funnits i minst 100 år och antas vara samma väg som avsågs i skiftesakten.

Du ska göra en avstyckning enligt figur:



Figuren ej skalenlig.

3) Hur gör du om det är *en och samma* fastighet på båda sidor av den samfällda vägen? Kommentera gärna!

- A Tolkar den samfällda vägen till den befintliga vägens läge.
- B Flyttar den samfällda vägen till vägens befintliga läge genom fastighetsreglering.
- C Fastställer den samfällda vägens läge till den befintliga vägens genom fastighetsbestämning.
- D Avstyckar med den samfällda vägen rakt igenom styckningslotten.
- E Annat, vänligen ange:

4) Hur gör du om det är *olika* fastigheter på båda sidor av den samfällda vägen? Fastigheterna brukas som om samfälld väg ligger i befintlig väg, det vill säga gränsen är felaktigt hävdad egentligen. Kommentera gärna!

- A Tolkar den samfällda vägen till den befintliga vägens läge.
- B Flyttar den samfällda vägen till vägens befintliga läge genom fastighetsreglering.
- C Fastställer den samfällda vägens läge till den befintliga vägens genom fastighetsbestämning.
- D Avstyckar med den samfällda vägen rakt igenom styckningslotten.
- E Annat, vänligen ange:

5) Fastigheterna brukas efter fastighetsgränsen. Kommentera gärna!

- A** Tolkar den samfällda vägen till den befintliga vägens läge.
- B** Flyttar den samfällda vägen till vägens befintliga läge genom fastighetsreglering.
- C** Fastställer den samfällda vägens läge till den befintliga vägens genom fastighetsbestämning.
- D** Avstyckar med den samfällda vägen rakt igenom styckningslotten.
- E** Annat, vänligen ange:

Bilaga III – Enkät svar

39 svar från 33 kontor. 66 % svarsfrekvens.

En del svar har angivit två eller tre svarsalternativ.

1	Antal svar
A	28
B	1
C	6
D	1
Ej svar/svar på alla	7

Fastighetsbestämning sker (endast till svar a-b):

Ja	4
Nej	28

2	Antal svar
A	29
B	0
C	4
D	1
Ej svar/svar på alla	7

Fastighetsbestämning sker (endast till svar a-b):

Ja	3
Nej	27

Kommentarer 1-2:

- Fbst sker om samfällda vägen är så pass bred. Här är det så att den samf vägen oftast inte är så bred (6 eller 8 alnar) då blir det en remsa mellan styckningslotten och den samf vägen som är stamfastighet. Det består ofta av slänt, dike etc.
- ”Vi brukar sällan fastighetsbestämma mot samfällad väg då det ofta är många sakägare – enbart om det är uppenbart att det föreligger en tvist. Istället förekommer det att vi markerar excentriskt mot samfälligheten, alltså att lottens omfattning blir ”flexibel” mot samfälligheten. Vi försöker gärna hålla ett större område fritt mellan befintlig väg och tomtgränsen - vägområdet omfattar ju även dike och slänt – och lägger gränsen i ovankant slänt vad

Tolkning av samfällda vägars läge

gäller mindre vägar medan det för allmänna vägar anses att vägområdet även omfattar två meter utanför släntkrönet. Alltså kan det även bli en remsa av stamfastigheten mellan samf och lott.”

- a) och c) i kombination. Samfällda vägen antas sammanfalla med befintligt vägsnitt men styckningslotten läggs ändå med lite avstånd till vägen för dike, snöupplägg, staket etc. Inte ska störa väghållningen.
- a) Om skillnaden mellan bredden på samfällad och befintlig väg varit mindre hade även alternativ b) utan fbst varit tänkbar.
- Fastighetsbestämning mot den samfällda vägen sker om det inte finns en stenvmur/tydlig naturlig gräns mot styckningslotten.
- Tolkning görs i terrängen visavi karta + arkivhandlingar från Bättre att ”läsa av” kartan än att mäta exakt. Om otydligt = fastighetsbestämning före avst.
- Det är viktigt att jämföra karta, handlingar och terräng. Om tydlig gräns = stenvmur = 12 alnar i naturen har det företräde framför karta. Normalt sett behövs fbst.
- Fbst sker om förvaltning finns.
- Oftast görs ej fbst vid dessa avst, utan det är fastighetsägaren som måste yrka på detta.
- d) Annat: en markering utsätts på linjen, som riktare. På så sätt slipper man ta ställning till var gränsen för den samfällda vägen går. Nackdelen är att x, y, z ej är exakta och därmed kanske inte heller arealen.
- Fbst sker ej såvida inte tvist föreligger.
- c) vanligast. (excentrisk markering)
- Vägen tolkas alltid med på kartan.
- Vi har svårt att välja alternativ då det beror på hur det ser ut på marken och vilket kartunderlag som finns. Vägarna byggdes sällan där de las ut. Fbst görs i undantagsfall – det är ofta stor sakägarkrets och går ju alltid att göra senare – nyttan i det enskilda fallet avgör. I fråga 2 är det viktigare att tolka in samfälligheten på rätt ställe.

Tolkning av samfällda vägars läge

- I de fall som det faktiska vägområdet är bredare än det samfällda vägområdet skapar vi styckningslotten invid vägområdet och indirekt skapar en remsa av stamfastigheten mellan vägen och lotten.
- I fråga 2 görs fbst om samfällda vägens läge är oklart.
- Kan ofta vara bra att låta en remsa utmed vägbanan hållas fri från tomtmark för att möjliggöra för ev diken och slänter. A eller C kan därför båda vara rimliga lösningar. Behovet av fastighetsbestämning får avgöras från fall till fall.

3	Antal svar
----------	------------

A	31
B	11
C	10
D	0
E	2

Kommentarer:

- Då vägen under så lång tid har hävdats i ”fel” läge bedömer vi att den flyttats med stöd av en överenskommelse. Det vill säga ett sämjeägoutbyte har skett.
- a) Är det tveksamt när vägen gjordes blir det b).
- Om det är möjligt är a) att föredra /framför b och c/.
- b) Tillämpar enkelt förfarande.
- Här tolkar vi samfällighetens läge enligt alternativ A, under villkor att detta kan inrymmas i vad som avsetts vid skiftet.
- a) JP 18 §
- e) Avveckling av samfällad vägmark genom frgl i första hand. Tolkning och flyttning förekommer också = A+B.
- a) om det är tydliga murar el.dyl.
- a) eller b), beroende på tex markvärde, fastighetsägare
- a) i första hand, ev. c)

Tolkning av samfällda vägars läge

- 18 § JP
- Endast tolkning i enkla fall. Beroende på förutsättningarna kan b) eller c) bli aktuella.
- Det som kan påverka bedömningen är vägens sträckning i fortsättningen och om det är en allmän eller enskild väg.
- A) efter att ha konstaterat att vägen blivit utbyggd i ett annat läge än vad som blivit beslutat. B) efter att ha konstaterat att vägens läge blivit ändrat efteråt. C) – en mer långtgående tillämpning av alt. A, till exempel vid tvist/höga markvärden.
- a). Ev. b) om det är oklart när vägen kom till eller om det finns spår efter en gammal väg (murar etc.) vid sidan om.
- E) tar bort den samfällda vägmarken genom enkelt förfarande (6:7 FBL). Beror också på tät- eller glesbebyggelse.
- I första hand A eller C. Även B kan vara möjligt p g a att vägen funnits i ca 100 år och under förutsättning att den samfällda vägen enligt skiftet inte syns på marken.

4	Antal svar
----------	------------

A	11
B	16
C	16
D	0
E	1
Inget svar	2

Kommentarer:

- Enligt JP 18 §.
- a) Är det tveksamt när vägen gjordes blir det b).
- b) Tillämpar enkelt förfarande.

Tolkning av samfällda vägars läge

- Här känns det som att en fbst C är nödvändig. Först om denna innebär att skifteskartans redovisning är riktig blir det aktuellt med en frgl före eller efter avst.
- a) JP 18 §
- b) Även ”stumparna” utanför avstyckningen regleras till angränsande fastighet.
- Kallar dock båda fastighetsägare till sammanträde och förklarar vad jag gör. Såväl muntligt (så att de förstår) och i protokollet.
- b) är också ett bra alternativ i andra hand.
- Avveckling eller flyttning av samf vägmark genom frgl.
- 18 § JP tillämpas vid fbst i C. Fbst av både samf och angränsande fastigheter.
- c) Många delägare i samfälligheten – 6:6-7 FBL
- a) + utökad kallelse
- 18 § JP
- Kolla med avstående fastighets ägare vad denne vet och tycker. Ev. b).
- Fastighetsreglering med överenskommelse överför mark enligt hävd och styckar sedan. Det vill säga inte bara samfällad väg utan också mellan intilliggande fastigheter.
- Fbst om berörda fastighetsägare är överens om hävden.
- Frgl och gör fbst av gränsen mellan de olika fastigheterna.

Tolkning av samfällda vägars läge

5	Antal svar
A	2
B	29
C	5
D	0
E	4
Inget svar	2

Kommentarer:

- b) Går det med tvång? Kan mellanområde regleras med tvång?
- I första hand b) om överenskommelse mellan fghägarna. I andra hand c) (Ingen ersättning.)
- Här är man överens om att skiftets redovisning är rätt – alltså krävs en frgl B.
- Vågar inte använda JP 18 §. Markområdet mellan samf och bef vägen regleras till fastigheten söder om samf och samf vägen flyttas till bef vägens läge. Därefter görs avstyckningen.
- b) Även ”stumparna” utanför avstyckningen regleras till angränsande fastighet.
- Avgörandet mellan b) och c) sker från fall till fall vid sammanträdet.
- b) förutsätter att även gränsen mellan fastigheterna flyttas med.
- Avveckling av samf vägmark genom frgl i första hand.
- c) För vägen gäller gränshävd enl. 18 § JP även om enklaven söder om bef väg brukas och ägs av samma fgh som norr om vägen. Frågan blir vem som brukar marken där samf redovisats på skifteskartan. Den gränsen ska ju försvinna, så är man överens om ytor är det ok att frgl över till en styckningslott så att det blir en hel tomt.
- b) Samt reglerar över området från den andra fastigheten till styckningslotten alt. Stamfastigheten.
- Kan ej stycka då tomten för styckningslotten norr om samf. Vägen ligger på annan fastighet.
- b) Frgl om vi får ett yrkande om detta.

Tolkning av samfällda vägars läge

- B) Frgl. Styckningslotten måste köpas från två fastigheter.
- Om de vill fortsätta som det är krävs en frgl mellan stamfastigheterna.

Bilaga IV – Kontorsstudie

	Kontor 1	Kontor 2
1	Antal svar	Antal svar
A	5	2
B		
C		1
D		
Ej svar/svar på alla		
Fastighetsbestämning sker (endast till svar a-b):		
Ja		
Nej	5	3
2	Antal svar	Antal svar
A	5	2
B		
C		1
D		
Ej svar/svar på alla		
Fastighetsbestämning sker (endast till svar a-b):		
Ja		
Nej	5	3

Kommentarer 1-2:

- a) är den vanligaste tolkningen men även c) kan förekomma beroende på hur terrängen ser ut.
- Om samf och bef väg ej skulle sammanfalla: Kolla kartan – och rita in den och jämför med nya vägen. Om rester av gamla vägen finns och man kan stycka utan att ta hänsyn till den så är det läget som gäller. Finns det ej så gör man som i A.
Tolkningen redovisas i protokollet.
Spelar ingen roll var vägen går om det är samma fastighet på båda sidor.

Tolkning av samfällda vägars läge

3	Antal svar	Antal svar
A	4	2
B	2	
C		1
D		
E		

Kommentarer:

- Om stamfastigheten är jordbruksmark är arealen troligtvis av äldre datum. Detta innebär att den ”merareal” som vägen upptar kan inrymmas i den osäkerhet ursprungsarealen har. Gränshävd 18 § JP.
- Yrkanden?
- a) i första hand, b) i andra hand.
- Hygstedt
- Ser man på plats att vägen legat här sen akten gjordes – C. Oftast fallet, har hänt att A använts också. Om man misstänker att vägen är flyttad efter att akten gjordes: B.

4	Antal svar	Antal svar
A	2	1
B	3	
C		2
D		
E	1	

Kommentarer:

- Ev. fbst, frgl + avstyckning. Yrkanden?

Tolkning av samfällda vägars läge

5	Antal svar	Antal svar
A	1	2
B	4	1
C		
D		
E	1	

Kommentarer:

- Beroende på hur stor diff det är mellan samf väg och bef väg.
- Ev. fbst, frgl + avstyckning. Yrkanden?
- Bestäm både vägens läge och fastighetsgränserna
- Fastighetsreglering till grannens mark om grannen vill. Annars flytta till annat läge + frgl av samf mark.
- 1.Reglera mark + samf till den fastighet som ska bli stamfastighet.
2.Avstycka.

