

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

**Nils Fält
Åsa Cademar Nilsson**

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

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

Nils Fält
Åsa Cademar Nilsson

copyright © Nils Fält och Åsa Cademar Nilsson

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 09/5182 SE

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

Order of rights in realloftment

Examensarbete utfört av/Master of science Thesis by:

Nils Fält, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Åsa Cademar Nilsson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Henrik Franzén, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Susanna Åström, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, Professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord: Fastighetsreglering, förordnande, avtalsnyttjanderätt, JB 7:29, FBL 5:33a

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

Abstract

Change in division of property units can be made in a variety of ways. One of these is reallocation, when part of, or an entire property unit is transmitted to another property unit. Property units are often encumbered with different kinds of usufructs, tenancies and rights of user. These rights can be created either by a cadastral authority or through an agreement between the property owner and the rights holder. As land encumbered with these rights is transmitted from one property to another through reallocation, the rights must be ordered by the cadastral authority or else they will cease to exist. If property formation instead had been carried out through subdivision in combination with amalgamation then the rights would have remained automatically. Therefore the choice of property formation method makes an important difference for the rights holder.

The purpose of this paper is to investigate and present the routines and conduct involved with orders according to Chap. 5, Section 33 a of the Real Property Formation Act. The prerequisites have been examined to determine their meaning and when they are fulfilled. The paper also tries to answer how compensation to rights holders affects the total gain of the reallocation. The interaction between Chap. 7 Section 29 of the Land Code and Chap. 5, Section 33 a of the Real Property Formation Act has been examined along with whether the legislators' purpose differs from how the law is applied in practice.

An understanding for the purpose of the law has been achieved through studies of literature and government bills. A comparison has been made between these sources and the results of a survey that was sent out to most cadastral authorities in Sweden. In addition a study of legal cases and cadastral documents has been made to get a complete view.

The most common method to find out what rights encumber a property unit is to extract information from the land registry. However, some rights cannot be found in this registry. These rights surface in the cadastral procedure mainly through interaction with the property owners, due to their duty to notify the cadastral authority of any known rights.

The survey determines that situations with conflicts are very unusual. Most reallocations where a right is ordered are carried out entirely without conflicts between interested parties.

The prerequisites, which need to be fulfilled to make an order, differ from occasion to occasion. Rights with no right to prolongation require the property owner approval to be ordered. For rights that do have right to prolongation, the prerequisite focuses mainly on the rights holders' situation. To make an order in these cases, against the will of the property owner, must be considered unreasonable against the rights holder if the order were denied.

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

Sammanfattning

Förändringar i fastighetsindelningen kan genomföras på flera olika sätt, ett av dessa är fastighetsreglering, då del av eller en hel fastighet överförs till annan fastighet. Fastigheter är ofta belastade med nyttjanderätter av olika slag som innebär att någon annan än fastighetsägaren har rätt att, i viss utsträckning och under avtalade villkor, nyttja fastigheten. Denna nyttjanderätt kan skapas både som officialrättighet via förrättning som genomförs av lantmäterimyndighet eller genom avtal parterna emellan. Vid fastighetsreglering måste avtalsrättigheter förordnas av lantmäterimyndighet för att fortsätta gälla gentemot ny fastighetsägare. Om fastighetsbildningen i stället hade skett genom avstyckning i kombination med sammanläggning hade samma rättighet kvarstått automatiskt genom fastighetsägarens skyldighet att i köpehandlingen göra förbehåll om rättighetens bestående. Detta innebär att val av metod gör stor skillnad för nyttjanderättshavaren.

Syftet med examensarbetet är att undersöka rutinerna och förfarandet i samband med förordnanden enligt fastighetsbildningslagen 5:33 a. I detta sammanhang undersöktes hur rekvisiten enligt lagrummet ska tolkas och när de anses vara uppfyllda. Examensarbetet försöker även besvara frågan i vilken mån ersättning till nyttjanderättshavare påverkar båtnaden för regleringen. Dessutom undersöks hur samspelet mellan jordabalken 7:29 och fastighetsbildningslagen 5:33 a fungerar samt om lagstiftarnas syfte skiljer sig från hur lagen tillämpas i praktiken.

Genom litteraturstudier av propositioner till respektive lagrum och aktuella böcker på området har en uppfattning bildats om det teoretiska syftet med lagstiftningen. Detta jämfördes med de resultat som inkom på den enkät som skickades till de flesta lantmäterikontor i Sverige. Dessutom har en studie av rättsfall och förrättningsakter genomförts för att komplettera bilden.

Den vanligaste metoden för att ta reda på vilka nyttjanderätter som belastar en fastighet är även den enklaste, att genom ett registerutdrag se vilka nyttjanderätter som är inskrivna. Svårare blir det med oinskrivna avtalsnyttjanderätter. Dessa framkommer främst genom kontakt med sakägarna, tack vare den upplysningsplikt som finns.

Undersökningen inom examensarbetet visar att konfliktsituationer är mycket ovanligt. De flesta fastighets-regleringar där nyttjanderätt förordnas genomförs helt utan konflikter mellan sakägarna.

De rekvisit som ska vara uppfyllda för att ett förordnande ska komma till stånd bedöms utifrån de förutsättningar som finns för varje enskilt fall. För de oskyddade rättigheterna krävs det i princip att markägaren inte motsätter sig ett förordnande för att det ska ske. När det avser en besittningsskyddad nyttjanderätt bedöms rekvisitet främst efter arrendatorns situation. För att ett förordnande ska komma till stånd mot markägarens vilja måste det anses obilligt gentemot arrendatorn att istället neka ett förordnande.

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

Samtliga svar i undersökningen visar att båtnaden inte upplevs som ett problem. Av de tillfrågade lantmäterikontoren har ingen handlagt någon förrättning där ersättning betalats till nyttjanderättshavare för förlorad rättighet. Därmed tas ingen hänsyn till att båtnaden kan påverkas av nyss nämnda ersättningar, eftersom de inte förekommer i praktiken.

Främsta avsikten vid införandet av FBL 5:33 a var att underlätta förrättningsprocessen. Lagstiftarnas avsikt var att resultatet för nyttjanderättshavare inte skulle vara beroende av vilken metod som valdes vid fastighetsbildning, d.v.s. fastighetsreglering eller avstyckning följt av sammanläggning. Detta har visat sig bara vara sant gällande fastighetens gränser. Vid fastighetsreglering görs, utöver den allmänna lämplighets-prövningen enligt FBL 3 kap. en avvägning mellan regleringsintresset och rättighets-havarens intresse. Därutöver påverkas rättigheters inbördes ställning olika vid avstyckning med sammanläggning jämfört med vid fastighetsreglering.

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi vår utbildning till civilingenjörer inom lantmäteri vid Lunds tekniska högskola, Lunds universitet.

Idén till ämnet för arbetet kom ursprungligen från Prof. Ulf Jensen och har senare vidareutvecklats i samråd med vår handledare Fredrik Warnquist. Under arbetets gång har vi fått möjlighet att fördjupa oss och öka våra kunskaper kring regelverket om förordnanden vid fastighetsreglering, något som vi tänker ta med oss ut i arbetslivet.

Vi vill speciellt tacka vår handledare Fredrik Warnquist för råd och stöd vid resans start. Därutöver riktar vi ett stort tack till alla de lantmätare som tagit sig tid att besvara vår enkät.

Lund 2008-11-16
Nils Fält
Åsa Cademar Nilsson

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

Innehållsförteckning

Lagar	16
Förkortningar.....	16
1 Inledning	18
1.1 Bakgrund.....	18
1.2 Syfte	18
1.2.1 Frågeställningar.....	18
1.3 Avgränsningar	19
1.4 Metod	19
1.5 Källkritik	19
2 Fastighetsbildning	20
2.1 Vad är en fastighet	20
2.2 Fastighetsbildningslagen	20
2.2.1 Historik	21
2.3 Fastighetsbildningsåtgärder	22
2.4 Utredningsskyldighet och sakägare.....	22
2.5 Förrättningslantmätarens hjälpmedel	23
2.6 Allmänna lämplighetsvillkor enligt 3 kap. FBL	24
3 Allmänt om nyttjanderätter	26
3.1 Definition	26
3.2 Partiell eller total.....	27
3.3 Lokaliserad eller olokaliserad	27
3.4 Avtal.....	27
3.4.1 Upplåtelse	27
3.4.2 Uppsägning	28
3.4.3 Sakrätt	28
3.5 Nyttjanderätts ställning vid överlåtelse.....	28
3.6 Nyttjanderätts ställning vid fastighetsbildning.....	28
3.6.1 Nyttjanderätts ställning vid nybildning.....	29
3.6.2 Nyttjanderätts ställning vid ombildning.....	29
4 Jordabalken	30
4.1 Allmänt om JB kap. 7	30
4.2 Historik	31
4.2.1 Förarbete JB 7:29	31
4.3 Nuvarande lydelse av JB 7:29.....	33

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

5 Fastighetsreglering	36
5.1 Villkor för fastighetsreglering.....	36
5.1.1 Båtnadsvillkoret, FBL 5:4.....	36
5.1.2 Förbättringsvillkoret, FBL 5:5 1 st.....	36
5.1.3 Opinionsvillkoret, FBL 5:5 2 st.	36
5.1.4 Byggnadsskyddet, FBL 5:7.....	37
5.1.5 Fastighetsskyddet, FBL 5:8.....	37
5.2 Alternativ till fastighetsreglering.....	37
5.3 Förarbete till FBL 5:33 och 5:33 a.....	38
5.4 FBL 5:33 a – förordnande om avtalsrättigheter.....	39
5.4.1 Förordnande för att bevara nyttjanderätter.....	40
5.4.2 Förutsättningar för förordnande.....	40
5.4.3 Lämplighetsprövning.....	41
5.4.4 Besittningsskyddade arrenden.....	41
5.4.5 Fördelar och olägenheter för enskilda intressen.....	42
5.4.6 Jämkning.....	42
5.4.7 Förordnandet.....	43
6 Övriga bestämmelser som påverkar rättigheter	44
6.1 JB 7:27.....	44
6.2 JB 7:28.....	44
6.3 JB 7:30.....	44
6.4 JB 9:8.....	45
6.5 FBL 5:30 b.....	46
6.6 FBL 5:33.....	46
6.7 FBL 5:34.....	46
6.8 FBL 5:34 a.....	46
6.9 Jaktlagen.....	47
6.10 Ersättningsvillkor.....	47
7 Fastighetsbildningsmål	50
7.1 Rättsfall.....	50
7.1.1 LM 93:16.....	50
7.1.2 LM 95:23.....	51
7.1.3 NJA 2001 s.456.....	51
8 Enkätundersökning	54
8.1 Metod för undersökningen.....	54
8.2 Metodkritik till undersökningen.....	55
8.3 Resultat.....	55
8.3.1 Fråga ett.....	55
8.3.2 Fråga två.....	56
8.3.3 Fråga tre.....	60

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

9 Analys	62
9.1 Hur rättigheterna upptäcks	62
9.2 Situationer med förordnande.....	63
9.3 Motiveringar till beslut.....	65
9.3.1 Rättigheter utan rätt till förlängning - förordande bifalls	65
9.3.2 Rättigheter utan rätt till förlängning - förordande nekas.....	66
9.3.3 Rättigheter med rätt till förlängning - förordande bifalls	68
9.3.4 Rättigheter med rätt till förlängning - förordande nekas.....	70
9.4 Båtnadsprövning	71
10 Slutsats	74
Källförteckning	76

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

Lagar

ExL	Expropriationslagen, (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen, (1970:988)
FBLS	Lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad.
JaktL	Jaktlag (1987:259)
JB	Jordabalken, (1970:994)
JDL	Lagen (1926:326) om delning av jord å landet. (Jorddelningslag)
LFA	Lag om fiskearrenden, (1957:930)
NJL	Lag om nyttjanderätt till fast egendom, (1907:36).
RB	Rättegångsbalken, (1942:740)
SML	Lagen (1926:336) om sammanläggning av fastigheter å landet. (Sammanläggningslagen)
ÄJB	Äldre Jordabalken, i 1734 års lag
-	Lag (1969:246) om domstolar i fastighetsmål

Förkortningar

FD	Fastighetsdomstolen
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
LB	Lagberedningen
LM	Lantmäterimyndigheten
RR	Regeringsrätten
TR	Tingsrätten

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Fastigheter belastas ofta av nyttjanderätter och servitut. I samband med fastighetsreglering kan mark föras från en fastighet till en annan. Vid sådan fastighetsbildning är grundtanken, i enlighet med jordabalken (JB) 7:29, att marken ska överföras fri från belastningar. De nyttjanderätter, även besittningsskyddade, som tidigare har funnits på området ska därmed upphöra att existera. Detta innebär en olägenhet för nyttjanderättshavare, då bestämmelsen i JB 7:29 gäller till förmån för markägaren.

För att skydda rättighetshavare tillkom fastighetsbildningslagen (FBL) 5:33 a och gjorde det möjligt att förordna att en nyttjanderätt ska bestå i den överförda marken. För att ett förordnande ska bli aktuellt måste först en lämplighetsprövning göras. Nyttjanderättshavarens skäl att få behålla sin rättighet måste väga tyngre än markägarens intressen att få marken överförd fri från belastningar. Vid lämplighetsprövningen ska det tas hänsyn till om rättigheten har besittningsskydd. En besittningsskyddad nyttjanderätt är lättare att få förordnad. Det måste dock fortfarande göras en prövning, som rättighetshavaren kan förlora.

Numera finns det två alternativ för att överföra mark mellan fastigheter. Dels den äldre tekniken då en lott först avstyckas, och därefter sammanläggs med en annan fastighet, dels fastighetsreglering .

1.2 Syfte

Detta examensarbete syftar till att undersöka och redogöra för hur avtalsnyttjanderätter förordnas i samband med fastighetsreglering. Vidare syftar det till att redogöra för samspelet mellan JB 7:29 och FBL 5:33 a, samt visa om lagstiftarnas syfte skiljer sig från hur lagen tillämpas i praktiken.

1.2.1 Frågeställningar

- Hur upptäcks avtalsnyttjanderätter i förrättningar?
- I vilka situationer sker förordnande om att nyttjanderätt ska gälla vidare i ny fastighet i samband med fastighetsreglering och på vilka grunder fattas beslutet?
- Påverkar ersättning för förlorad nyttjanderätt båtnaden på så sätt att det ger effekter för ställningstagandet till förordnade?
- Hur skiljer sig lagstiftarnas syfte från hur JB 7:29 och FBL 5:33 a tillämpas i praktiken.

1.3 Avgränsningar

Detta examensarbete kommer enbart att behandla avtalsnyttjanderätter och kommer därmed inte att ta upp officialnyttjanderätter eller officialservitut. Det kommer inte heller att behandla hyresrätter som är en viktig nyttjanderättsform. De ersättningsregler som kan bli aktuella vid fastighetsreglering kommer inte heller ingående presenteras eller analyseras.

1.4 Metod

Som grund för detta examensarbete har litteraturstudier genomförts. Från dessa skapades en bild av hur bestämmelserna har förändrats genom åren, hur de ser ut idag, varför de antogs och hur det var tänkt att de skulle tolkas och användas. Litteratur som studerats är böcker inom ämnesområdet och propositioner till respektive lagrum. Med detta som utgångspunkt bildades en uppfattning om hur det teoretiskt var tänkt att lagen bör tillämpas.

För att få en bild av hur bestämmelserna har fungerat i praktiken har alla länslantmätare i landet, samt alla kommunala lantmäterimyndigheter kontaktats och fått svara på frågor, (bilaga A). Frågorna var hur lantmätaren hittar oinskrivna nyttjanderätter, hur ersättningsbeslut till nyttjanderättshavare påverkar båtnaden i deras förrättningar samt ifall de känner till något fall där en nyttjanderättshavares ställning prövats i samband med en fastighetsreglering. Att fråga experterna på alla landets kontor innebär ett alternativt tillvägagångssätt till att hitta akter med intressanta fall. Alternativet hade varit den något mer systematiska metoden att själva söka igenom databaser och arkiv hos tingsrätten och Lantmäteriet. Det bedömdes vara en allt för tidskrävande arbetsmetod för att rymmas inom detta arbete.

En studie av rättsfall och förrättningar har genomförts. Dels studerades de rättsfall som hänvisats till i litteraturen, dels de förrättningar som lantmätare runt om i landet bedömt intressanta för oss att ta del av.

1.5 Källkritik

Arbetets frågeställning är ganska snäv. Utgångspunkten är att bara studera JB 7:29 och FLB 5:33 a, samt möjligen några angränsande bestämmelser. Därmed är utbudet av rättsfall som behandlar arbetets frågeställningar begränsat. Under arbetets gång har vi insett att vi kunde ha använt oss av rättsfall berörande JB 9:8 för att få en förståelse för hur besittningsskyddade arrenden hanteras, vilket hade förbättrat vår analys av hur FBL 5.33 a ska tillämpas. Denna insikt infann sig i arbetets slutskede, och därför finns inga rättsfall kring endast JB 9:8 med i arbetet. Det finns en hel del synpunkter på hur enkätundersökningen kunde ha genomförts på ett bättre sätt, vilket redovisas i kap. 8.

2 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker för att ändra den befintliga fastighetsindelningen genom ny- eller ombildning, detta ska ske enligt fastighetsbildningslagen. Vanligen sker det genom en lantmäteriförrättning som genomförs av statlig eller kommunal lantmäterimyndighet. För att fastighetsbildning ska kunna genomföras krävs att ett antal villkor, allmänna såväl som speciella, är uppfyllda.

2.1 Vad är en fastighet

En fastighet definieras i jordabalkens första paragraf i första kapitlet. Där står:

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser. Sämjedelning är utan verkan.

Fastigheten avgränsas traditionellt sett horisontellt på marken, men sedan 2004 finns även möjlighet att avgränsa en så kallad 3D-fastighet både horisontellt och vertikalt. All mark i Sverige är alltså indelad i fastigheter med identifierbara beteckningar och en viss bestämd ägare. Vad som tillhör en fastighet specificeras i de inledande paragraferna i 2 kap. JB. I praktiken innebär det fastighet, fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör.

Fastighetsindelning kan endast ändras efter beslut av myndighet eller domstol, vanligen sker det genom fastighetsbildning till följd av en förrättning. Dessa handläggs av statlig eller kommunal lantmäterimyndighet.

2.2 Fastighetsbildningslagen

Vid fastighetsbildning ska alltid fastighetsbildningslagen tillämpas. I den finns både allmänna och speciella regler som anger på vilka villkor fastighetsbildning får ske och hur det ska genomföras. Det främsta syftet med lagen är att kontrollera fastighetsbildningens lämplighet och bidra till att åstadkomma en rationell fastighetsindelning för såväl jord- och skogsbruk som för byggnadsändamål. Fastighetsbildning syftar till att uppnå en lämplig äganderättslig indelning av marken. Denna får inte motverka den markanvändning som olika planinstrument syftar till, vilket innebär att fastighetsbildningen därmed är underordnad beslut om markanvändning enligt planer och andra markreglerande bestämmelser. För att förverkliga de intentioner som framgår av aktuella planer spelar fastighetsbildning en stor roll, eftersom en olämplig fastighetsindelning kan motverka den markanvändning som planerna vill åstadkomma och utgöra ett hinder för en lämplig markanvändning.¹

¹ CD-fastighetsbildning 2008:2 \ Handböcker \ Handbok FBL \ Villkor för uppgifter och fastighetsbildning \ Fastighetsbildning och markanvändning \ Fastighetsbildningens betydelse

Vid fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen tillämpas alltid de grundläggande bestämmelserna i 2 kap. de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. och bestämmelserna om fastighetsbildningsförrättning i 4 kap.²

Vid all fastighetsbildning tillämpas fastighetsbildningslagen. Även om fastighetsbildningen primärt genomförs med stöd av annan speciallagstiftning som till exempel anläggningslagen eller ledningsrättslagen, tillämpas alltid valda delar av fastighetsbildningslagen, företrädesvis 4 kap. som handlar om förrättning.

2.2.1 Historik

De äldsta lagarna om delning av jord återfinns i olika skifteslagar. De senare av dem innehöll även regler om hemmansklyvning, vilken skulle förrättas av lantmätare med biträde av gode män. De utlagda hemmansdelarna blev självständiga fastigheter. Vid sidan av delningsformerna skifte och hemmansklyvning fanns avsöndring som syftade till att skilja på förhand lägesbestämda markområden. För detta behövdes ingen förrättning, utan handlingen skulle endast godkännas av länsstyrelsen.³

År 1906 fick en kommitté i uppdrag att se över skiftesstadgarna och sammanhörande lagstiftning. Deras betänkande överarbetades ett antal gånger innan lag (1926:326) om delning av jord å landet och lag (1926:336) om sammanläggning i vissa fall av fastigheter å landet antogs år 1926. Genom denna lagstiftning begränsades antalet åtgärder till att omfatta tre huvudtyper, laga skifte, avstyckning och sammanläggning.⁴

Lagstiftningen om fastighetsbildning var före antagandet av fastighetsbildningslagen mycket splittrad på olika författningar, som exempel på de viktigaste kan nämnas de ovan två nämnda lagarna jorddelningslagen och sammanläggningslagen samt lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad. Jorddelningslagen reviderades relativt snart då den ansågs ha ett flertal brister. Dessa brister avhjälpes efter förslag från de tillsatta sakkunniga genom en revidering av gällande lagstiftning.⁵

Nya sakkunniga tillkallades 1953 för att verkställa en slutlig version av fastighetsbildningslagstiftningen. En ny förutsättning för dessa var att se över inte bara reglerna för fastighetsbildning på landet utan även i staden, då skillnaderna mellan dem alltmer utjämnats. De sakkunniga, under namnet fastighetsbildningskommittén, lade 1963 fram betänkandet Fastighetsbildning (SOU 1963:68), som innehöll förslag och motiv för en enhetlig lag om fastighetsbildning.⁶ Efter viss omarbetning antogs en ny fastighetsbildningslag (1970:988) av regeringen för att träda i kraft 1 januari 1972.

² Bonde, s. 13-14

³ Prop. 1969:128 B s. 6

⁴ Prop. 1969:128 B s. 8

⁵ Prop. 1969:128 B s. 2

⁶ Prop. 1969:128 B s. 3

2.3 Fastighetsbildningsåtgärder

Genom fastighetsbildning kan fastigheter nybildas, ombildas eller avregistreras. Åtgärderna är avstyckning, sammanläggning och klyvning för nybildning, samt fastighetsreglering för ombildning. Avregistrering av fastighet sker när den utplånas till följd av att den sammanläggs med annan fastighet eller att hel fastighet regleras till annan fastighet. Detta examensarbete lägger störst vikt vid fastighetsreglering, men övriga fastighetsbildningsåtgärder kommer också att förklaras eftersom jämförelser kommer att göras mellan dem.

Avstyckning innebär att ett bestämt område på en befintlig fastighet frångår stamfastigheten och bildar en egen fastighet. Motsatsen är sammanläggning, då istället två fastigheter slås ihop och bildar en ny. En förutsättning för att sammanläggning ska vara möjlig är att de inblandade fastigheterna har exakt lika ägarförhållanden. Därtill finns klyvning, en åtgärd som kan göras tvångsvis när en av delägarna till en fastighet vill bryta loss sin andel av fastigheten till en egen lott. Detta kan även ske mot de andra delägarnas vilja.

Fastighetsreglering innebär att den befintliga fastighetsindelningen ändras, utan att några nya fastigheter bildas. Däremot är det möjligt att fastigheter försvinner, eftersom de kan regleras över i sin helhet till en annan fastighet. Så länge åtgärden bedöms lämplig finns det ingen gräns för hur litet eller hur stort område som kan fastighetsregleras. Med fastighetsreglering kan också samfälligheter och servitut bildas, ändras och upphävas. Fastighetsreglering kan ske tvångsvis, men först efter att en avvägning gjorts dels mellan de inblandade sakägarna, dels mellan det enskilda och det allmänna intresset.

2.4 Utredningsskyldighet och sakägare

Enligt de allmänna reglerna i FBL 4:11 har lantmäterimyndigheten en skyldighet att utreda vilka existerande rättigheter som berörs av en fastighetsbildningsåtgärd. Lättast att utreda är de inskrivna rättigheterna, eftersom de syns i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Svårare är det med de avtalsrättigheter som inte är inskrivna. Fastighetsägaren ska, enligt FBL 4:8, uppge samtliga nyttjanderättshavare som berörs av åtgärden. Detta fråntar inte lantmäterimyndigheten ansvaret att undersöka vilka sakägare som finns. I denna utredning uppmanas fastighetsägare att uppge innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft som finns inom den aktuella fastigheten. Om fastighetsägaren inte gör detta blir han skyldig att ersätta eventuell skada som uppkommer för rättighetsinnehavare.

Därutöver är lantmäterimyndighetens möjligheter att upptäcka oinskrivna rättigheter väldigt begränsade, möjligen kan förhållandena på marken ge en viss ledning. Lantmäterimyndigheten har också rätt att höra nyttjanderättshavare för att få kännedom om nyttjanderätter, något som kan göras utan att de får ställning som sakägare.

Nyttjanderättshavare blir, enligt FBL 5:34, sakägare vid förrättning om åtgärden berör nyttjanderätten. Lantmäterimyndigheten kan förordna en rättighet utan att först ha hört rättighetshavaren om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom. Därmed kan en förrättning förenklas eftersom nyttjanderättshavaren inte måste behandlas som sakägare. Trots att åtgärden inte innebär en olägenhet för rättighetshavaren brukar han inkluderas i förrättningshandläggningen om avtalet ifråga ska komma att jämkas. Han behöver däremot inte kallas till sammanträde, så länge han bereds tillfälle att yttra sig på annat sätt och lantmäterimyndigheten därigenom kan försäkra sig om att upplåtelsevillkoren är utredda.⁷ Nyttjanderättshavare som inte har kallats som sakägare och får kännedom om förrättningen inom sex månader, kan begära domvilla mot förrättningen, RB 59:2.⁸

2.5 Förrättningslantmätarens hjälpmedel

För att ta rätt beslut kan förrättningslantmätare ta hjälp av Lantmäteriets rekommendationer som innehåller handböcker, rapporter och rättsfallsregister över aktuella lagrum. Lantmätaren kan också ta del av annan rättspraxis samt förarbeten och lagkommentarer.

Lagarna som förrättningslantmätaren ska tillämpa ger utrymme för tolkningar. För att få ledning om hur lagen är tänkt att tolkas kan förrättningslantmätaren läsa i förarbetena. Förarbetena innehåller den proposition med lagförslaget som riksdagen har antagit och därtill följer utskottsförslag och utredningsarbeten som har legat till grund för propositionen.⁹ I förarbetena ges insikt i hur lagrådet tänkte och motiverade sig när lagen togs fram. Dessa motiveringar är ofta tillräckliga för att undanröja språkliga oklarheter i lagtexten.¹⁰ Viktigt att notera är att lagtexten fortfarande är den primära rättskällan, och att förarbetena endast kan fylla i luckorna.

Lantmäteriets rekommendationer uppdateras någon till några gånger per år. Handböckerna ger ledning till hur relevanta bestämmelser ska tolkas och användas praktiskt. Det är dock omöjligt att skriva handböckerna på ett sådant sätt att de täcker in alla tänkbara situationer. Rapporterna är en fördjupning av enstaka bestämmelser i handboken och ger mer detaljerad ledning till hur förrättningslantmätaren ska agera.

Från rättspraxis framgår domstolars tolkning av bestämmelser. Är bestämmelsen ny, finns dock risk att den inte har prövats i domstol. Det kan också vara så att förrättningslantmätaren ställs inför en så unik situation att praxis inte kan ge ledning trots att bestämmelsen har funnits en längre tid.

⁷ Prop. 1988/89:77, s. 93

⁸ Larsson & Synnergren, s. 339

⁹ Axberger, s. 19

¹⁰ Lehrberg, s. 87

2.6 Allmänna lämplighetsvillkor enligt 3 kap. FBL

I det tredje kapitlet av fastighetsbildningslagen finns allmänna lämplighetsvillkor som alltid ska vara uppfyllda för att fastighetsbildning ska kunna genomföras. Kapitlet anger ett antal krav med villkor som måste vara uppfyllda för att ny- eller ombildning av en fastighet ska vara tillåten.

Tredje kapitlet är till karaktären en ramlag, vilket innebär att vid tillämpning ska anpassning ske till rådande föreskrifter och normer, baserade på samhällsutvecklingen utan att lagtexten för den skull har ändrats.¹¹ Det är lantmäterimyndigheten som har det fulla ansvaret för att bestämmelserna i 3 kap. följs, eftersom dessa är av förvaltningsrättslig karaktär. Bestämmelserna är tvingande och därmed kan inte avsteg göras från dem, även om fastighetsägarna är överens.

Lämplighetskravet innebär att varje fastighet som är inblandad i någon typ av fastighetsbildning, både ny- och ombildning, ska vara lämplig för sitt ändamål efter genomförd förrättning. Det gäller både fastighetens lämplighet i sig och omgivningens krav utifrån allmänna intressen.¹² I samband med varje fastighetsbildning sker en prövning av de allmänna lämplighetskraven enligt 3 kap. samt en prövning av de speciella reglerna som gäller för den aktuella typen av åtgärd. Prövningen är inte beroende av vem som är ägare utan bedömningen ska ske utifrån fastigheten som sådan.¹³

Kapitlet anger i 1 § att varje fastighet som ny- eller ombildas ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det innebär att fastigheten ska kunna användas till det avsedda ändamålet inom en överskådlig framtid och att ändamålet ska tillgodose ett varaktigt behov. Tillfälliga behov eller ändamål som inte kan uppfyllas förrän långt fram i tiden accepteras därmed inte.¹⁴ Vid prövningen ska hänsyn tas till fastighetens belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Särskilt ska en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför fastighetens område beaktas. Fastighet som ska bebyggas ska även kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Dessutom finns utökade bestämmelser för jord- och skogsbruksfastigheter i kapitlets 5-7 §§ som gäller utöver de allmänna lämplighetsvillkoren. Kraven är främst av ekonomisk natur och ska tillämpas i enlighet med den rådande jordbruks- och skogspolitiken.

¹¹ CD-fastighetsbildning 2008:2 \ Handböcker \ Handbok FBL \ Villkor för fastighetsbildning

¹² CD-fastighetsbildning 2008:2 \ Handböcker \ Handbok FBL \ Villkor för fastighetsbildning \ Allmänna lämplighets- och planvillkor

¹³ Julstad, s.123.

¹⁴ Julstad, s.124.

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

3 Allmänt om nyttjanderätter

Nyttjanderätt är ett centralt begrepp för detta examensarbete, därför görs här ett försök till att definiera begreppet och förklara de olika typerna av nyttjanderätter. Dessutom förklaras nyttjanderätts ställning vid överlåtelse samt vid ny- och utbildning.

3.1 Definition

Nyttjanderätt gäller endast i fast egendom. Rättigheten ska vara upplåten av fastighetsägare till annan person, som ges rätt att nyttja hela eller del av fastigheten. Det ska röra sig om ett, för nyttjanderättshavaren, positivt förfogande av fastigheten. Objektet för upplåtelsen måste vara ett faktiskt område i fastighet eller samfällighet. Om rättighet upplåtes i andel till fastighet är det inte att betrakta som nyttjanderätt enligt JB 7:9.¹⁵

I enlighet med rättspraxis från tidigt 1900-tal har även annan rätt erkänts som nyttjanderätt än sådan där det varit fråga om nyttjande av fysiskt område. Detta innebär att nyttjanderätt kan föreligga även för rätt till att bedriva viss aktivitet på fastigheten utan att nyttjanderättshavaren för den skall ha någon besittning, hit hör till exempel jakträtt och fiskerätt. Dessa benämns ibland oäkta nyttjanderätter. I förlängningen har det medfört att jordabalken, enligt JB 7:3, behandlar rättigheter som gör det möjligt för innehavaren att tillgodogöra sig tillgångar på fastigheten som nyttjanderätt.¹⁶

För att avgöra om det rör sig om nyttjanderätt till fast egendom måste först fast egendom definieras, (se avsnitt 2.1). Nyttjanderätt till lös egendom behandlas inte av jordabalkens regler. Däremot finns undantag i JB 7:2 där hus på ofri grund, som är lös egendom, kan upplåtas genom hyresrätt som är en form av nyttjanderätt i fast egendom.¹⁷

Nyttjanderätt skiljer sig från servitut genom att servitut är knutet till en annan fastighet och är inte beroende av vem som äger den. Nyttjanderätter avtalas alltid mellan en fastighetsägare och annan person, eller annat rättssubjekt såsom juridisk person eller förening, förutsatt att den har styrelse och stadgar. Servitut kan även användas i syfte att för belastad fastighet etablera viss begränsning i sitt nyttjande. Detta kan inte ske genom en nyttjanderätt.

¹⁵ Larsson & Synnergren, s. 32

¹⁶ Bengtsson, Hager & Victorin, s. 18

¹⁷ Larsson & Synnergren, s. 31

3.2 Partiell eller total

För nyttjanderätter skiljs det på partiellt och totalt nyttjande. Partiell nyttjanderätt innebär ingen besittningsrätt, utan endast en befogenhet att i visst hänseende nyttja en fastighet. Det innebär därmed att fastighetsägaren behåller besittningen över området och själv kan bruka det i andra avseenden än vad som gäller för upplåtelsen. Regler för detta återfinns i JB 7 kap. som allmänt behandlar alla nyttjanderätter. En total nyttjanderätt, eller helnyttjanderätt, är ett allmänt nyttjande av en fastighet eller del av denna och innebär även besittningsrätt. Vid en total nyttjanderätt förfogar nyttjanderättshavaren ensam över det upplåtta utrymmet. De vanligaste totala nyttjanderätterna är arrende och hyra, där även besittningen till det upplåtta området har övergått till nyttjanderättshavaren. Särskilda regler för dessa behandlas närmare i JB kap. 8-11 för arrende och JB kap. 12 för hyra. Dessa nyttjanderätter kräver att det utgår vederlag för nyttjanderätten, enligt JB 8:1 och 12:1. Om inget vederlag utgår så omfattas nyttjanderätterna enbart av reglerna i JB 7 kap.¹⁸

3.3 Lokaliserad eller olokaliserad

För nyttjanderätter skiljs det även på lokaliserade och olokaliserade rättigheter. Lokaliserad nyttjanderätt avser sådan rätt som är begränsad till viss del av fastigheten, medan olokaliserad nyttjanderätt gäller ospecificikt i hela den belastade fastigheten.

3.4 Avtal

Det finns inget formkrav för upplåtelse av allmän nyttjanderätt. Dessa omfattas endast av bestämmelserna i JB kap. 7. Avtal kan för allmän nyttjanderätt träffas både skriftligen och muntligen, med undantag för fiskearrende som måste ske skriftligt, enligt LFA 2 §. För att upplåtelsen ska vara giltig krävs ett avtal i någon form, vilket innebär att nyttjanderätt genom hävd eller sedvana inte erkänns av svensk lag. För jordbruks-, bostads- och anläggningsarrende krävs skriftliga avtal enligt jordabalken. Det råder avtalsfrihet mellan parterna med ett fåtal undantag. Det är inte tillåtet att upplåta andel i fastighet enligt JB 7:9 och parterna måste beakta de maximala upplåtelseperioder som anges i JB 7:5.¹⁹ Avtal kan bara träffas med fysisk eller juridisk person. Avtalet blir ogiltigt om den juridiska personen är en sammanslutning som saknar stadgar och styrelse.

3.4.1 Upplåtelse

Nyttjanderätter upplåts som längst på 50 år, enligt JB 7:5. Undantag görs för upplåtelse inom detaljplan som ges på maximalt 25 år, likaså är jordbruksarrenden begränsade till 25 år.²⁰ Däremot får nyttjanderätter, som inte är jordbruksarrende, upplåtas för nyttjanderättshavarens livstid och gäller därmed utan begränsning i tiden.

¹⁸ Larsson & Synnergren, s. 54

¹⁹ Larsson & Synnergren, s. 66

²⁰ Larsson & Synnergren, s. 73

Slutligen får rätt att avverka skog för annat än hushållsbehov upplåtas på maximalt fem år.

3.4.2 Uppsägning

För allmänna nyttjanderätter saknas lagregler om förverkande. Allmänna rättsprinciper gäller om det inte heller regleras genom avtalet mellan parterna, vilket innebär att den drabbade parten har rätt att säga upp avtalet och begära skadestånd om avtalsbrottet är av väsentlig betydelse.²¹

Om en nyttjanderätt är avtalad för bestämd tid, och parterna inte i avtalet har bestämt någon uppsägningstid, upphör rättigheten att gälla vid avtalstidens utgång utan att uppsägning behöver ske. Om avtalet inte reglerar någon avtalstid gäller det tills vidare. I dessa fall finns inga generella regler för hur uppsägning ska ske, utan hänsyn måste tas till vad som är en skälig uppsägningstid.

3.4.3 Sakrätt

Nyttjanderätt är en sakrätt, därmed gällande mot tredje man. Det är den enda typ av avtalad sakrätt, jämte avtalsservitut och panträtt som tas upp i jordabalken. Den sakrättsliga bindningen för nyttjanderätter kommer till stånd genom själva upplåtelsen. Inskrivning av rättigheten innebär ett starkare skydd, dessutom blir den lättare uppmärksammas. Inskrivning är däremot inte nödvändig för sakrättslig verkan och påverkar heller inte dess fortsatta bestånd.²²

3.5 Nyttjanderätts ställning vid överlåtelse

I samband med frivillig överlåtelse regleras nyttjanderättens bestående genom de tvingande reglerna i 11-15 §§ i 7 kap. JB. Det stadgas i JB 7:11 att fastighetsägare är skyldig att göra förbehåll för sådan rättighet som inte är inskriven och därigenom gör rätten gällande mot tillträdande fastighetsägare. Även om inget förbehåll görs gäller nyttjanderätten mot ny ägare om upplåtelsen är skriftlig och tillträde har skett innan överlåtelsen. Dessutom gäller upplåten nyttjanderätt mot ny fastighetsägare som känt eller borde ha känt till upplåtelsen. Om en nyttjanderätt faller bort till följd av att fastighetsägare försummar att göra förbehåll är överlåtaren skyldig att ersätta den skada som nyttjanderättshavare lider.²³

3.6 Nyttjanderätts ställning vid fastighetsbildning

Genom fastighetsbildning sker både nybildning och ombildning av fastighet. Rättigheters ställning vid dessa olika förfaranden skiljer sig åt. Det är även olika lagrum som ska appliceras vid respektive förrätningstyp.

²¹ Larsson & Synnergren, s. 76

²² Westerlind, s. 158, 161.

²³ Westerlind, s. 164-165.

3.6.1 Nyttjanderätts ställning vid nybildning

Nybildning av fastighet sker som tidigare nämnts genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning. Om en fastighet delas genom fastighetsbildning, d.v.s. undergår klyvning eller avstyckning, gäller rättigheten vidare i var och en av de nya fastigheterna i enlighet med JB 7:27. Lokaliserade nyttjanderätter gäller naturligtvis endast vidare inom det ursprungliga upplåtelseområdet. Motsvarande bestämmelse saknas avseende sammanläggning. I stället förutsätts att nyttjanderätten fortsätter gälla i den nya fastigheten, inom samma område som för den ursprungliga upplåtelsen.²⁴

3.6.2 Nyttjanderätts ställning vid ombildning

Vid fastighetsreglering ombildas fastigheter genom att mark vanligtvis förs från en fastighet till en annan. En nyttjanderätts vara eller inte vara i samband med en fastighetsreglering regleras i JB 7:29. Enligt första stycket får nyttjanderätt utövas även på ett område som tillförts fastigheten genom fastighetsreglering, med ett par undantag. Om en nyttjanderätt genom upplåtelsen är begränsad till visst område, d.v.s. att rättigheten är lokaliserad, gäller den efter fastighetsreglering endast i det ursprungliga området. Även nyttjanderätt där det genom avtalet framgår att en utvidgning av rättigheten skulle strida mot avtalet undantas. Nyttjanderätt som gäller i område som genom fastighetsreglering frångår fastighet gäller inte vidare enligt andra stycket. För att rättigheten ska fortsätta att gälla kan lantmäterimyndigheten vid förrättning på sakägares begäran förordna att rättigheten ska bestå, enligt FBL 5:33 a. (Se vidare avsnitt 5.4.)

²⁴ Larsson & Synnergren, s. 339

4 Jordabalken

Syftet med detta kapitel är att förklara varför JB 7:29 skapades, samt redogöra hur paragrafen tillämpas. I kapitlet ryms en allmän genomgång av syftet med 7 kap. i JB. Där finns även ett avsnitt med historik om tillkomsten och förarbetet som motiverar framtagandet av jordabalken. Sist återges aktuellt lagrum med hur paragrafen är tänkt att tillämpas.

4.1 Allmänt om JB kap. 7

Jordabalkens 7 kap. med rubriken Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft behandlar ingående de sakrättsliga reglerna för dessa rättigheter. Kapitlet avser arrende, hyra, tomträtt och annan nyttjanderätt. Nyttjanderätter i allmänhet regleras i JB:s 7 kap. och sedan mer specifikt för de olika arrendeformerna i 8-11 kap. och slutligen hyra i 12 kap. Det här examensarbetet behandlar enbart avtalsnyttjanderätter och därför kommer inte några regler kring de andra typerna av nyttjanderätter tas upp, inte heller reglerna kring servitut eller rätt till elektrisk kraft berörs i detta arbete.

Jordabalken behandlar enbart nyttjanderätter baserade på förmögenhetsrätt, d.v.s. de som upplåts genom avtal. Därmed utesluts familjerättsliga nyttjanderätter och offentligrättsliga nyttjanderätter, d.v.s. de grundade på till exempel expropriation eller annat tvångsförvärv.²⁵

Om det är fråga om en benefik nyttjanderätt, upplåten utan vederlag, omfattas upplåtelsen endast av 7 kap. i JB. Även om det handlar om en total nyttjanderätt i likhet med arrende faller den utanför den speciallagstiftning som finns för arrende och hyra, till följd av att dessa regler enbart avser rättigheter upplåtna mot vederlag.²⁶

Den sista avdelningen i 7 kap. är av störst intresse i detta arbete. Den har rubriken ”Verkan av ändring i fastighetsindelningen” och består av fyra paragrafer, 27-30 §§. 27 § tar upp vad som sker med en nyttjanderätt om den belastade fastigheten delas, d.v.s. avstyckas eller genomgår klyvning. Om nyttjanderätt gäller i flera fastigheter regleras i 28 § hur vederlaget ska fördelas på dessa. Den i sammanhanget mest relevanta, 29 §, reglerar vad som händer med rättighet efter fastighetsreglering. Sista paragrafen, 30 § handlar om hur vederlag efter fastighets-reglering vid behov ska jämkas eller nedsättas.

²⁵ Westerlind, s. 22

²⁶ Westerlind, s. 20

4.2 Historik

Arbetet med framtagandet av jordabalken pågick från början av 1800-talet för att ersätta jordabalken i 1734 års lag. Under arbetets gång har ett flertal av de framlagda förslagen antagits som fristående lagar. En revision av civillagstiftningen togs upp 1902 då en lagberedning inrättades med instruktionen att ägna sig åt jordabalken. Detta arbete pågick under flera år och ledde bl.a. fram till den 1907 antagna lagen om nyttjanderätt av fast egendom (NJL) som trädde i kraft 1 jan 1908.²⁷ 1 kap. innehöll allmänna regler om nyttjanderätter i stort, med ett par stycken som behandlades mer ingående i efterföljande kapitel med specialstadganden. De speciellt reglerade nyttjanderätterna var arrende, hyra och tomträtt. I och med NJL försökte lagstiftarna införa ett mer tidsenligt förhållande mellan jordägare och arrendator. Det ansågs att jordägaren oftast var den starkare parten och till hjälp för arrendatorn infördes flera tvingande regler för att säkra arrendatorns intressen.²⁸

Lagberedningen (LB) lade 1909 fram ett förslag till ny jordabalk, denna antogs aldrig. Främsta orsaken till det var att en revision av inskrivningsväsendet ansågs nödvändigt, något som förutsatte en lantmåteriteknisk registrering av fastigheterna.²⁹ Frågan om ny jordabalk togs på nytt upp 1935 då LB fick i uppdrag att överarbeta 1909 års förslag, ett förslag som hade stor betydelse för 1947 och 1960 års arbeten. 1947 angav LB ett betänkande med förslag till ny jordabalk. LB avgav 1960 ett nytt betänkande som sedan remissbehandlades. Efter kraftig kritik inkallades en särskild utredningsman som hade i uppgift att arbeta igenom lagberedningens förslag för att sedan avge ett betänkande 1963 med ett reviderat förslag till ny jordabalk (SOU 1963:55), som även det remissbehandlades och bereddes 1966.³⁰ Under 1969 arbetades propositionen igenom och det slutliga förslaget antogs 1970 i Prop. 1970:20 med förslag till jordabalk.

4.2.1 Förarbete JB 7:29

Bestämmelsen i JB 7:29 utarbetades i ett departementsförslag till nyss nämna proposition. Bestämmelsen fanns då i 28 §.³¹ I det ursprungliga jordabalksförslaget som gavs av lagberedningen 1960 fanns inte någon motsvarighet till denna paragraf med. Detta för att begreppet fastighetsreglering inte introducerades förrän senare i samband med fastighetsbildningsreformen.³²

Jordabalken och fastighetsbildningslagen antogs samtidigt den 17 december 1970. Det innebär att framtagandet av fastighetsbildningslagen löpte parallellt med framtagandet av jordabalken, i takt med det blev problematiken runt nyttjanderätters

²⁷ Prop. 1970:20, del B, s. 3

²⁸ Westerlind, s. 123

²⁹ Prop. 1970:20 B, s. 6

³⁰ Prop. 1970:20 B, s. 1

³¹ Beckman, s. 158

³² Westerlind, s. 380.

ställning i samband med fastighetsreglering allt mer behandlat. Den senare versionen av förslag till ny jordabalk som remitterades till lagrådet i september 1969 tog upp frågan om nyttjanderätts ställning vid fastighetsreglering i 7 kap. 28 §.³³

Fastighetsreglering är ett förrättningsinstrument som infördes i och med den nya fastighetsbildningslagen. I tidigare lagstiftning var frågan kring hanteringen av nyttjanderätters ställning vid motsvarande ombildning av fastighet, såsom skifte och ägoutbyte helt oreglerad. Den allmänna uppfattningen var sedan länge att åtminstone jordbruksarrenden som varit olokaliserade fick utövas på hela fastigheten som den såg ut efter fastighetsbildning.³⁴ Inte heller för sammanläggning har det tidigare funnits någon reglering avseende nyttjanderätts ställning i samband med fastighetsbildningen. Lagrådet drar paralleller med motivuttalandena till fastighetsbildningslagen. Lagrådet ansåg att vad som där sades om rättighets verkan efter sammanläggning borde gälla även för fastighetsreglering.³⁵ Det nya rättsinstitutet fastighetsreglering gav större möjligheter till att väsentligt utvidga en fastighet utan att annan mark frångår den. Genom fastighetsbildningslagen skulle det nu finnas två möjligheter till sådan utvidgning, fastighetsreglering och sammanläggning, eventuellt i förening med avstyckning. Lagrådet ansåg det önskvärt att verkningarna skulle vara desamma för nyttjanderättshavare efter fastighetsbildningen oavsett vilken metod som valdes.³⁶

Lagrådet menade alltså att i paragrafens första stycke, borde huvudregeln vara att rättighet skulle få utövas på hela fastigheten efter att ett område tillförts genom fastighetsreglering. Från denna huvudregel skulle sedan undantag göras för rättighet som genom upplåtelseavtalet var begränsad till visst område, d.v.s. lokaliserad nyttjanderätt, samt om ett utövande av nyttjanderätten på tillfört område på annat sätt bedömdes strida mot upplåtelsen.³⁷

Problemet som avses i paragrafens andra stycke behandlades först i remissförslaget till fastighetsbildningslagen, men vid lagrådsgranskningen av förslaget ansågs regeln vara så självklar att den inte behövde kommenteras vidare³⁸. Departementschefen anförde i sitt uttalande att regeln i stället skulle överföras till jordabalken. Vid granskningen av förslaget till jordabalken ansåg däremot lagrådet att ett förtydligande behövdes, eftersom den dåvarande lydelsen lätt gav intryck av att en byggnad självständigt kunde överföras vid fastighetsreglering. Paragrafen behövde jämkas till att rättighet ej skulle gälla vidare i mark *eller byggnad* som genom fastighetsreglering frångick fastighet.³⁹

³³ Westerlind, s 372

³⁴ Prop. 1970:20 A s. 329

³⁵ Prop. 1970:20 A s. 330

³⁶ Prop. 1970:20 A s. 329

³⁷ Prop. 1970:20 A s. 330

³⁸ Prop. 1970:20 A s. 329

³⁹ Prop. 1970:20 A s. 330

4.3 Nuvarande lydelse av JB 7:29

Paragrafen syftar till att reglera inverkan på nyttjanderätter i samband med fastighetsreglering av den fastighet de belastar. Hur detta sker beror till stor del på om nyttjanderätten är lokaliserad eller inte, samt om mark frångår eller tillförs belastad fastighet. Bestämmelserna i denna paragraf berör enbart avtalsnyttjanderätter, inte officialnyttjanderätter.⁴⁰

Nuvarande lydelse:

JB 7:29 §. Om fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastighetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regleringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock icke, om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller om utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen eller är oförenlig med sådant förordnande som avses i tredje stycket. Föreskrift om rätt för lantmäterimyndigheten att bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt finns i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom.

Att lantmäterimyndigheten kan förordna att en rättighet skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits föreskrivs i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen. En sådan rättighet skall vid tillämpningen av 22 § äga företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden. Lag (1995:1397).

Första stycket reglerar vad som sker med nyttjanderätter när mark tillförs den upplåtande fastigheten. Olokaliserad nyttjanderätt som belastar fastighet som undergår fastighetsreglering flyter ut och får efter regleringen utövas även på det tillförda området. Lokaliserad nyttjanderätt däremot kommer av naturliga skäl även efter regleringen att vara begränsad till det ursprungligen upplåtna utrymmet. Detsamma gäller om ett utövande av rättigheten på det tillförda området på annat sätt anses strida mot upplåtelseavtalet.

Den frågeställning som behandlas i första stycket har i tidigare lagstiftning lämnats oregerat (se avsnitt 4.2.1). I lagrådsremissen var departementschefen av den åsikten att olokaliserad nyttjanderätt automatiskt gällde även i nytillkommet område på upplåtelsefastigheten. Även arrendelagsutredningen framförde i sitt förslag att arrende

⁴⁰ Beckman, s.158

upplåtet i mark som undergick fastighetsreglering skulle gälla i fastighet sådan den såg ut efter regleringen. Departementschefen ansåg att den bestämmelsen stämde väl överens med de tilltänkta reglerna för verkan av fastighetsdelning.⁴¹

Vad som är att betrakta som lokaliserad nyttjanderätt kan i vissa fall vara problematiskt att fastställa. Ett jordbruksarrende som omfattar all inägojord är enligt arrendelagsutredningen att betrakta som lokaliserat medan lagrådet i sitt yttrande över fastighetsbildningslagen anser att det inte bör betraktas på det sättet. Lagrådets åsikt delades även av lagberedningen till jordabalken.⁴²

Andra stycket reglerar vad som sker med nyttjanderätter som är upplåtna i en fastighet där hela, eller del av, det upplåtna området frångår en fastighet genom fastighetsreglering. Grundprincipen är att sådan rättighet faller bort. Till skydd för hyrestagare i byggnad finns det i andra stycket en anmodan att ny fastighetsägare måste säga upp nyttjanderättshavaren inom en månad från tillträdet, annars gäller avtalet oförändrat vidare gentemot tillträddaren.

Att rättighet inte gäller vidare i mark som frångår fastighet är en konsekvens av regeln i första stycket, där det stadgas att rättighet flyter ut för att gälla i hela upplåtelsefastigheten så som den ser ut efter reglering. De olokaliserade rättigheter som sedan tidigare gäller i den mottagande fastigheten flyter ut i hela fastigheten och kommer att stå i konkurrens mot de rättigheter som gäller i avstående fastighet inom det markområde som är aktuellt för regleringen.⁴³

Det **tredje stycke** fogades till paragrafen 1995. Det innebär en möjlighet för lantmäterimyndighet att förordna en rättighet att fortsätta gälla i det upplåtna utrymmet även efter fastighetsregleringen. Denna möjlighet föreskrivs i FBL 5:33 a. Rättighet som på så sätt förordnas får företräde framför övriga oinskrivna rättigheter oavsett tidpunkt för upplåtelsen.

En förutsättning för att nyttjanderätt förordnas att bestå är att det kan anses lämpligt. Har sakägarna kommit överens om att rättigheten ska bestå kan lantmätaren förordna om detta, såvida det inte strider mot de allmänna lämplighetsreglerna i 3 kap. FBL. Bedömningen blir svårare om sakägarna inte är överens. Departementschefen anser att det då bara undantagsvis är lämpligt att rättigheten står kvar i strid mot JB 7:29 och markägarens önskan. Däremot ska inte varje invändning beaktas, utan bara sakligt grundade invändningar.⁴⁴

Ytterligare en förutsättning för att rättigheten ska kunna kvarstå är att syftet med regleringen inte motverkas. Det främsta syftet med fastighetsreglering är att uppnå en bättre fastighetsindelning med avseende på markanvändningen. Oftast är syftet

⁴¹ Westerlind, s. 382

⁴² Prop. 1970:20 B s. 928

⁴³ Prop. 1988/89:77, s. 78

⁴⁴ Prop. 1988/89:77, s. 52

beroende av att fastighetsägaren får full besittning av det överförda området. Om en kvarstående rättighet förhindrar det avsedda syftet med regleringen får ett förordnande inte göras.⁴⁵ Eventuellt kan viss del av problematiken lösas genom att lantmäterimyndigheten beslutar om en senare avträdestidpunkt än vid fastställande av fastighetsregleringen, enligt FBL 5:30 b. Är rättigheten ett jordbruksarrende får denna tidpunkt bestämmas tidigast till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn får underrättelse om regleringen.

Om frågan avser ett besittningsskyddat arrende gäller, om arrendatorn begär det och har beaktansvärda skäl, att arrendet ska förordnas bestå i det överförda markområdet. Detta ska ske även om åtgärden kan komma att motverka syftet med regleringen såvida ett förordnande inte i väsentlig mån motverkar detta syfte.⁴⁶

Vid lämplighetsprövningen ska även beaktas om förrättningen underlättas av ett förordnande. En fastighetsreglering där det finns nyttjanderätter inom det markområde som ska regleras till annan fastighet förenklas genom ett förordnande eftersom nyttjanderättshavarens ställning inte påverkas och att denne därför inte behöver delta i förrättningen som sakägare. Förordnandet innebär även att de komplicerade ersättningsreglerna inte aktualiseras då regleringen inte orsakar oskälig avtalsbrytande effekt. Dessa omständigheter ska även tas i beaktande vid lämplighetsprövningen inför ett förordnande.⁴⁷

En förordnad nyttjanderätt kvarstår i det överförda markområdet på samma villkor som det ursprungliga upplåtelseavtalet anger.⁴⁸

⁴⁵ Prop. 1988/89:77, s. 53

⁴⁶ Prop. 1988/89:77, s. 55

⁴⁷ Zeteo \ Lagkommentarer och Litteratur \ Arrendelagen \ Del 1 \ 7 kap. jordabalken. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft \ 27-30§§ Verkan av ändring i fastighetsindelningen \ 30§ \ Verkan av ändring i fastighetsindelningen

⁴⁸ Prop. 1988/89:77, s. 93

5 Fastighetsreglering

Femte kapitlet i fastighetsbildningslagen innehåller allmänna bestämmelser om fastighetsreglering. Syftet med fastighetsreglering är att möjliggöra en förbättring av fastighetsbeståndet så att områden får så lämpliga fastighetsförhållanden som möjligt. Med fastighetsreglering kan mark överföras mellan en fastighet eller samfällighet och en annan sådan enhet. Det är fullt möjligt att föra över en hel fastighet till en annan. Fastighetsreglering kan också användas till att överföra andelar i en samfällighet mellan fastigheter. Med fastighetsreglering är det även möjligt att bilda, ändra eller upphäva servitut. Dessutom kan byggnader och anläggningar regleras över från en fastighet till en annan.⁴⁹

5.1 Villkor för fastighetsreglering

Vid fastighetsreglering sker en ombildning av befintliga fastigheter. 5 kap. FBL innehåller de villkor som måste vara uppfyllda för all slags fastighetsreglering. Utöver de särskilda villkor som ställs upp i 5 kap. FBL krävs även att de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL är uppfyllda för att fastighetsregleringen ska kunna genomföras. Många av reglerna i 5 kap. är, till skillnad från de i 3 kap., dispositiva. De flesta är till skydd för enskilda intressen och avsteg kan göras från flera av dessa enligt FBL 5:18.

5.1.1 Båtnadsvillkoret, FBL 5:4.

För att en fastighetsreglering ska kunna genomföras måste resultatet ge en lämpligare fastighetsindelning eller en mer ändamålsenlig markanvändning. Dessutom måste fördelarna med detta överväga de kostnader och olägenheter som regleringen medför, eftersom denna sista regel är dispositiv kan fastighetsägarna komma överens om annat.

5.1.2 Förbättringsvillkoret, FBL 5:5 1 st.

Detta villkor innebär att om en fastighetsägare ansöker om förrättning som berör annan fastighet kan fastighetsregleringen enbart genomföras om sökandes fastighet förbättras genom åtgärden. Första stycket i 5 § är dispositivt.

5.1.3 Opinionsvillkoret, FBL 5:5 2 st.

Om någon annan än fastighetsägare har ansökt om fastighetsreglering kan den inte genomföras om de berörda sakägarna mer allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Främst ska hänsyn tas till dem som har störst nytta av regleringen. Detta stycke i 5 § är inte dispositiv, om de berörda sakägarna varit överens var således ändå opinionsvillkoret uppfyllt.

⁴⁹ CD Fastighetsbildning 2008:2 \ Handböcker \ Handbok FBL \ Fastighetsreglering \ fastighetsregleringsåtgärder \ Förändring i fastighetsindelningen

5.1.4 Byggnadsskyddet, FBL 5:7

Denna bestämmelse begränsar hur mark med byggnad på får regleras mellan fastigheter. Grundregeln säger att mark med byggnad inte alls får överföras till annan fastighet eller samfällighet. Mot denna regel finns det sedan undantag. Det första är om byggnaden tillhör innehavare av nyttjanderätt eller servitut, då får marken med byggnaden överföras om dess ägare får rätt att behålla byggnaden även efter regleringen. Sådan rätt kan ges genom ett förordnande enligt FBL 5:33 a.

Det andra undantaget säger att mark med byggnad får föras över om byggnaden har ett obetydligt värde, eller om överföringen på ett betydande sätt underlättar möjligheten att få en ändamålsenlig fastighetsindelning och inte innebär väsentlig olägenhet för någon sakägare. I denna situation får alltid tillträdaren äganderätt över byggnaden oavsett vem som ägde den före regleringen

Därtill innehåller paragrafen restriktioner för hur mark med starkströmsledning där det fordras koncession får överföras. Om inte ledningens ägare tillförsäkras rätt att behålla ledningen efter regleringen, får åtgärden inte genomföras. Paragrafen är dispositiv.

5.1.5 Fastighetsskyddet, FBL 5:8.

Denna bestämmelse innebär att fastighetsreglering inte får genomföras om berörd fastighet efter regleringen blir mindre lämpad för sitt ändamål. I lagrummet finns även uttalat att reglering inte får ske på så sätt att fastighetens graderingsvärde väsentligt förändras. Denna regel är dispositiv.

5.2 Alternativ till fastighetsreglering

Alternativet till fastighetsreglering, vid områdesförvärv, är att istället genomföra en avstyckning följt av en sammanläggning mellan styckningslotten och fastigheten som marken annars skulle regleras till. En skillnad mellan dessa två metoder är att avstyckning och sammanläggning inte påverkar befintliga avtalsnyttjanderätter.

Om åtgärd genomförs genom avstyckning följt av sammanläggning i stället för genom fastighetsreglering blir resultatet detsamma vad gäller fastighetsindelningen. Den stora skillnaden ligger i hur rättigheter knutna till mark på avträdande fastighet behandlas. En rättighet som gäller i mark som genom avstyckning frångår fastighet kommer enligt JB 7:27 att fortsätta gälla i var och en av de nya fastigheterna, såvida inte rättigheten genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av den ursprungliga fastigheten. I sådant fall besväras inte fastighet som inte omfattar någon del av det området.

I JB:s 7 kap. regleras inte vad som sker med nyttjanderätter vid sammanläggning mellan två eller flera fastigheter. I propositionen till jordabalken angav lagrådet att det vore önskvärt att resultatet blev det samma för nyttjanderättens ställning oberoende av

om fastighetsbildningen sker via sammanläggning eller fastighetsreglering. Till del regleras sammanläggnings verkan på nyttjanderätt i 12 kap. FBL. Därifrån hänvisas även till JB 6:16 som reglerar sammanläggnings verkan på inteckning. Det rör sig därmed enbart om inskrivna rättigheter. Där fastslås att inteckning i fastighet som sammanlägges med annan fastighet gäller i hela den nybildade fastigheten.

Lantmäteriet anser enligt sin handbok att om fastighetsbildningen avser en hel fastighet som ska läggas till en annan, så ska sammanläggning väljas som metod över fastighetsreglering.⁵⁰ Detta under förutsättning att samma ägarförhållanden råder.

5.3 Förarbete till FBL 5:33 och 5:33 a

I samband med att förarbetena till Jorddelningslagen utarbetades blev det uppmärksammat att nyttjanderättshavare ofta led skada vid laga skifte då mark bytte ägare. Oavsett om de fick ersättning för denna skada enligt Nyttjanderättslagen (NJL) ansågs det inte att deras skada behövde beaktas i förrättningen.⁵¹

År 1969 kom Prop. 1969:128 med förslag till fastighetsbildningslag. För detta arbete var det av intresse att titta på FBL 5:33 i denna proposition. Det bör noteras att 5:33 a inte fanns med alls i denna proposition. I förslaget till FBL 5:33 sägs att verkan av paragrafen ska vara att upplåten nyttjanderätt upphör att gälla i mark eller byggnad som förs från en fastighet till en annan.⁵² Lagrådets motivering till att utforma bestämmelsen på detta vis var att det inte skulle bli någon skillnad i hur nyttjanderätter behandlas mellan det nya institutet fastighetsreglering och inlösen, som fanns sen tidigare och även det var en form av marköverföring.⁵³ Kommittén i propositionen påpekade att nyttjanderättshavare i princip inte skulle betraktas som sakägare men understryker att om man helt bortser från dessa rättigheter skulle det få stötande konsekvenser. Kommittén föreslog därmed ett visst skydd till rättighetshavare, nämligen att det i vissa fall, om rättighetshavaren begär det, skulle vara möjligt att bestämma nytt område för nyttjanderätten på mark i ursprungsfastigheten som inte överfördes vid regleringen. Kommittén uppmärksammade slutligen att lantmäterimyndigheten i förrättningen borde beakta möjligheten att få till stånd en överenskommelse mellan rättighetshavaren och områdets nya fastighetsägare om att låta upplåtelsen få fortsätta gälla i den överförda marken. Kommittén menade att denna möjlighet oftast borde vara den enklaste och bästa lösningen.⁵⁴ Departementschefen uttalade sig också om detta och menade att det

⁵⁰ CD Fastighetsbildning 2008:2 \ Handböcker \ Handbok FBL \ Fastighetsreglering \ 5.33 a Förordnande om avtalsrättigheter \ 5.33 a.1 Nyttjanderätter \ Nyttjanderätt i allmänhet \ Alternativ till fastighetsreglering

⁵¹ Prop. 1969:128 B s. 487

⁵² Prop. 1969:128 B s. 1134

⁵³ Prop. 1969:128 B s. 1134

⁵⁴ Prop. 1969:128 B s. 488

inte behövde regleras i lag, då det i de fall det är lämpligt borde vara möjligt att förhandla fram en frivillig sådan överenskommelse om upplåtelse av nyttjanderätt.⁵⁵

Ungefär 20 år senare ändrades fastighetsbildningslagen då riksdagen antog regeringens proposition 1988/89:77 om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m. Med denna proposition tillkom 5.33 a i FBL, samt en rad förändringar av befintliga bestämmelser. I propositionen föreslog departementschefen att det skulle vara möjligt att förordna en avtalsnyttjanderätt att fortsätta gälla i den mark som överförs genom fastighetsreglering ifall åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Bestämmelsen ansågs befogad då tidigare lagstiftning endast tillät rättigheterna att stå kvar i de fall rättighetshavaren gjorde en frivillig överenskommelse med den nya fastighetsägaren. För att få till stånd en sådan frivillig överenskommelse krävdes oftast extra insatser i förrättningen som innebar extra kostnader. Det som nu eftersträvades var ett enkelt och billigt sätt att låta de rättigheter, till exempel servitut och avtalsnyttjanderätter till ledningar, som inte motverkade regleringens syfte få ligga kvar i marken.

I propositionen gavs besittningsskyddade arrenden bättre skydd än övriga rättigheter eftersom utrymmet för att göra ett förordnande gjordes större för dessa. På så vis ansågs huvudprincipen från arrendelagstiftningen, att arrendatorn både av sociala och samhällsekonomiska orsaker behövde ett starkt besittningsskydd, vara säkrad. Reglerna kring fastighetsreglering hade nämligen inte tidigare beaktat besittningsskyddade arrenden, vilket fick till följd att markägare med hjälp av bestämmelserna i JB 7:29 kunde kringgå besittningsskyddet.⁵⁶ Förordnande enligt 5:33 a innebar en avvikelse mot JB 7:29. Därför skulle förordnanden endast få användas när det fanns ett uttalat intresse från en sakägare att låta en rättighet bestå. Lantmäterimyndigheten skulle inte på eget initiativ kunna förordna rättigheten.⁵⁷

5.4 FBL 5:33 a – förordnande om avtalsrättigheter

I detta avsnitt beskrivs FBL 5.33 a noga. Först ges paragrafens nuvarande lydelse, följt av ingående kommentarer till denna.

Lagens nuvarande lydelse.

FBL 5:33 a §. Om en nyttjanderätt gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, skall lantmäterimyndigheten förordna att nyttjanderätten skall fortsätta att gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning, skall ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar

⁵⁵ Prop. 1969:128 B s. 493

⁵⁶ Prop. 1988/89:77, s.55

⁵⁷ Prop. 1988/89:77, s.51 ff

beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

Ett förordnande enligt första stycket innebär att upplåtelsen, såvitt avser den överförda egendomen, gäller mot tillträdaren som om denne förvärvat den genom en överlåtelse vid vilken har gjorts förbehåll om upplåtelsen. Lantmäterimyndigheten får dock föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs. Ett förordnande enligt första stycket får meddelas utan att nyttjanderättshavaren har blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och det även i övrigt framstår som obehövt att höra honom.

Ett förordnande enligt första stycket skall redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel skall underrättelse om förordnandet lämnas till inskrivningsmyndigheten när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

5.4.1 Förordnande för att bevara nyttjanderätter

I första hand bör lantmäterimyndigheten med stöd av FBL 5:33 försöka tillgodose nyttjanderättshavaren genom att bestämma nytt utövningsområde för nyttjanderätten på annan plats inom upplåtelsefastigheten. Om detta skulle vara omöjligt eller olämpligt har lantmäterimyndigheten en möjlighet att genom FBL 5:33 a, förordna en rättighet till att fortsätta gälla på ett område även efter fastighetsreglering. Rättigheten fortsätter då att belasta det område eller den byggnad som förs till en ny fastighet och blir därmed till last för den på samma sätt som ett förbehåll för rättigheten gör vid överlåtelse.

En rättighets ställning då fastighet överläts genom köp av hel fastighet regleras i JB 7:11-21. Vid fastighetsreglering tar tillträdaren till markområdet på sig de skyldigheter och rättigheter som gäller mot rättighetshavaren om nyttjanderätten förordnas. För att tillträdaren ska veta vilka dessa är, gäller vid fastighetsreglering precis som vid överlåtelse, att förra markägaren måste informera den nye om vad som gäller för upplåtelsen, annars blir han skadeståndsskyldig mot rättighetshavaren då dennes rättighet inte längre gällar. Skulle rättighetsområdet efter regleringen belasta två eller flera fastigheter påverkas nyttjanderätten istället på samma sätt som vid klyvning eller avstyckning (se avsnitt 3.6.1).

5.4.2 Förutsättningar för förordnande

För att lantmäterimyndigheten ska göra ett förordnande måste en sakägare begära det, vilket inte nödvändigtvis måste vara nyttjanderättshavaren. Om åtgärden till exempel enbart har positiv effekt för denne behöver nyttjanderättshavaren inte höras alls. Om alla sakägare är överens om att rättigheten ska bestå behöver lantmäterimyndigheten endast göra en prövning av lämpligheten ur allmän synpunkt så att åtgärden inte strider mot 3 kap. FBL. Om sakägarna inte är överens ska förordnanden endast ske undantagsvis i de situationer det kan vara lämpligt att rättigheten kvarstår i strid mot

JB 7:29.⁵⁸ En sådan situation, där rättigheten kvarstår, kan vara att den kan säkerställas på annat sätt, till exempel genom ledningsrätt eller officialservitut. Om någon sakägare motsätter sig förordnandet, måste deras invändningar vara sakligt grundade.

Ett förordnande av en rättighet får inte innebära att syftet med regleringen motverkas. Syftet ska alltid vara att uppnå en varaktigt bättre fastighetsindelning för den avsedda markanvändningen. Lantmäterimyndigheten kan, som en kompromiss mellan fastighetsägare och nyttjanderättshavare, bestämma att rättigheten förvisso upphör men att avträdestidpunkten skjuts på framtiden. Bestämmelser för avträdestidpunkten finns i FBL 5.30 b.

5.4.3 Lämplighetsprövning

För att ett förordnande ska komma till stånd måste det vara lämpligt och inte motverka syftet med regleringen. Därmed måste en prövning göras av enskilda och allmänna intressen. Prövningen görs dels mellan det enskilda och det enskilda, vilket brukar vara markägarens och nyttjanderättshavarens respektive intressen, dels mellan det enskilda och det allmänna. Viktigt att komma ihåg är att om ett förordnande inte ges, innebär fastighetsbildningen en avtalsbrytande effekt som kan drabba nyttjanderättshavaren hårt.

Ett förordnande måste därtill användas för att vissa regleringar ska bli lämpliga. Ett exempel på detta är om bebyggd mark belastad med bostadsarrende eller anläggningsarrende ska regleras över till en annan fastighet. Utan ett förordnande skulle en sådan reglering inte vara möjlig då det skulle strida mot byggnadsskyddet i FBL 5:7.

Enligt JB 14:4 är det numera inte längre tillåtet att upplåta servitut för skogs fång och bete. Därmed är det heller aldrig lämpligt ur allmän synpunkt att vid en fastighetsreglering förordna en sådan äldre rättighet till att fortsätta gälla.⁵⁹

5.4.4 Besittningsskyddade arrenden

Vissa nyttjanderätter med rätt till förlängning ska, om arrendatorn yrkar det, förordnas. Till dessa rättigheter hör jordbruksarrenden, bostadsarrenden och anläggningsarrenden. Lämplighetsvillkoren för att förordna besittningsskyddade arrenden anger att arrendatorn ska ha beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende och åtgärden inte väsentligen ska motverka syftet med åtgärden. Det starka besittningsskyddet anses behövas av till exempel sociala anledningar, men också för att det är samhällsekonomiskt mer lönsamt.

⁵⁸ CD Fastighetsbildning 2008:2 \ Handböcker \ Handbok FBL \ Fastighetsreglering \ 5.33 a Förordnande om avtalsrättigheter \ 5.33 a.1 Nyttjanderätter \ Nyttjanderätt i allmänhet \ Förutsättningar för förordnande

⁵⁹ Prop. 1988/89:77, s. 91 ff

Detta ska vägas mot markägarens regleringsintresse som ofta är att få till en mer rationell indelning av brukningsenheter. Vid en lämplighetsprövning väger rationalisering av brukningsenheter tungt till markägarens fördel motiverat av att det i annan lagstiftning räknas som ett giltigt skäl för att bryta besittningsskyddade upplåtelser (se avsnitt 6.4). Riktlinjen för lantmäterimyndigheten är därför att inte förordna nyttjanderätter som markägaren i en förlängningstvist hade kunnat säga upp.⁶⁰ Utöver den något skarpere formuleringen angående lämplighetsvillkoren, beaktas inte besittningsskyddade arrenden särskilt vid fastighetsreglering. Förordnas de inte upphör de att gälla i enlighet med JB 7:29 precis som alla andra nyttjanderätter. På grund av detta finns möjlighet för en markägare att kringgå besittningsskyddet och bli av med en arrendator i förtid. Lantmäteriet är inte nöjd över att denna möjlighet existerar.⁶¹ Om arrendet förordnas fortsätter det gälla på oförändrade villkor. Besittningsskyddet fortsätter att gälla och innebär att arrendet kan fortlöpa även efter att avtalstiden har gått ut. Om nya markägaren vill bli av med arrendatorn får han försöka säga upp avtalet i enlighet med jordabalkens bestämmelser

5.4.5 Fördelar och olägenheter för enskilda intressen

Vid fastighetsreglering är det viktigt att ta hänsyn till individuella förutsättningar, till exempel vad som ingår i upplåtelseavtalet, hur nyttjanderätten brukas, eller vilket förhållande som råder mellan nyttjanderättshavaren och upplåtaren. Något att tänka på vid fastighetsreglering är att en nyttjanderätt efter regleringen kan komma att belasta flera fastigheter samtidigt. Detta kan upplevas som en olägenhet då en sådan situation kräver att avtalet jämkas för att anpassas till de nya förhållandena.

För sakägare kan det finnas skäl till att en rättighet ska bestå trots att rättigheten är till last för dennes fastighet. Om rättigheten inte förordnas kan det bli aktuellt med utredning av ersättning till rättighetshavaren. Sådan ersättning kan påverka båtnaden och därmed förutsättningarna för att genomföra förrättningen. Kostnaden för utredningen urholkar också förrättningens båtnad. Genom att yrka på förordnande av befintliga rättigheter får tillträdaren i regel en lägre köpeskilling, mindre ersättningsbelopp att betala och nöjda rättighetshavare som annars kunnat fördröja förrättningsprocessen.⁶²

5.4.6 Jämkning

Om flera fastigheter blir belastade måste rättigheten jämkas så att vederlaget för rättigheten fördelas rätt mellan de belastade fastigheterna. Denna bestämmelse finns både i JB 7:28 och i FBL 5:33 a 2 st. Vederlaget får alltså inte ändras i storlek utan

⁶⁰ Prop. 1988/89:77, s. 92 ff

⁶¹ CD Fastighetsbildning 2008:2 \ Handböcker \ Handbok FBL \ Fastighetsreglering \ 5.33 a Förordnande om avtalsrättigheter \ 5.33 a.1 Nyttjanderätter \ Besittningsskyddade arrenden

⁶² CD Fastighetsbildning 2008:2 \ Handböcker \ Handbok FBL \ Fastighetsreglering \ 5.33 a Förordnande om avtalsrättigheter \ 5.33 a.1 Nyttjanderätter \ Nyttjanderätt i allmänhet \ Möjligheten att bevara nyttjanderätter

endast i avseende på vem som ska vara mottagare, och med hur stor del. En jämkning innebär inte heller att upplåtelseiden för rättigheten ändras. För rättighetshavaren ska alltså en jämkning av avtalsvillkoren i princip inte innebära några skillnader mot de som gällde tidigare.⁶³

5.4.7 Förordnandet

I förrättningshandlingarna ska lantmäterimyndigheten ange alla rättigheter som ska förordnas, eller som upphör att gälla på grund av regleringen. De muntliga rättigheterna som har framkommit ska återges i protokollet. Därmed anses de muntliga rättigheterna bli kända för tillträdaren. Om en fastighetsreglering innebär att många rättigheter kommer att belasta samma område, har inskrivna rättigheter enligt JB 7:29 företräde framför icke inskrivna rättigheter oavsett när de uppkom. En icke inskriven rättighet som förordnas skrivs i samband med förordnandet in, men kommer inte att gälla över tidigare inskrivna rättigheter. Att förordnanden redovisas i fastighetsbildningsbeslutet är viktigt då detta ligger till grund för likvidvärderingen enligt FBL 5:10 som kan bli aktuell i ersättningsfrågan. Förordnanden eller avsaknaden av ett förordnande kan överklagas enligt de bestämmelser som gäller för fastighetsbildningsbeslut.

⁶³ Prop. 1988/89:77, s. 93

6 Övriga bestämmelser som påverkar rättigheter

I detta avsnitt finns flera av de lagar som påverkar nyttjanderätters ställning vid fastighetsbildning. Vissa av dem är aktuella vid fastighetsreglering, medan andra avser annan fastighetsbildning, såsom avstyckning och andra nybildande åtgärder. Genomgången av dessa lagrum behövs för att ge en förståelse för hur nyttjanderätter behandlas i olika situationer. Flera av dessa regler är tvingande till nyttjanderätts-havarens fördel, eftersom denne ansetts vara den svagare parten i rättsförhållande gentemot fastighetsägare.⁶⁴

6.1 JB 7:27

Paragrafen reglerar vad som händer med rättighet när belastad fastighet delas, d.v.s. avstyckas eller undergår klyvning. Huvudregeln i lagrummet anger att nyttjanderätt efter sådan fastighetsbildning ska gälla i var och en av de nya fastigheterna. Detta förutsätter att nyttjanderätten är olokaliserad, d.v.s. att den får utövas i hela den ursprungliga fastigheten. Om nyttjanderätten är lokaliserad till visst område upphör den att besvära den fastighet som efter fastighetsbildningen inte längre omfattar någon del av området. Därmed följer rättigheten med den mark som den enligt upplåtelseavtalet ursprungligen utövats på.⁶⁵

6.2 JB 7:28

En nyttjanderätt kan efter fastighetsreglering komma att gälla i flera fastigheter. Om så är fallet måste det vederlag som utgår för rättigheten fördelas på respektive fastighetsägare i förhållande till belastningen. Uppdelningen av vederlaget ska baseras på den faktiska belastningen.⁶⁶ Vad gäller klyvning och avstyckning är det inte lantmäterimyndighetens ensak att göra vederlagsfördelningen. Däremot kan det vid fastighetsreglering ha betydelse för den likvidersättning som ska bestämmas, därmed ingår vederlagsersättningen i förrättningen och lantmäterimyndigheten kan, vid behov, enligt FBL 5:33 a föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren.⁶⁷

6.3 JB 7:30

När nyttjanderätts värde minskat efter fastighetsreglering ska, enligt JB 7:30 2 st., vederlaget nedsättas med skäligt belopp. Om nyttjanderättshavaren hellre vill säga upp avtalet kan det göras om förändringen inte är av ringa betydelse. Om förändringen i stället innebär att värdet av nyttjanderätten ökar har fastighetsägaren rätt att säga upp avtalet i de fall nyttjanderättshavaren inte accepterar en skälig höjning av vederlaget. Talan om ändring av vederlaget måste väckas inom två

⁶⁴ Bengtsson, Hager & Victorin, s. 26

⁶⁵ Beckman, s. 155-156

⁶⁶ Beckman, s. 157

⁶⁷ Prop. 1988/89:77, s. 54

månader från det att förrättningsbeslutet vunnit laga kraft. Denna ska inlämnas till tingsrätten och inte föras inom förrättningen. Om det är fråga om arrende ska talan väckas hos fastighetsdomstolen, dessutom ska fastighetsbildningsbeslut meddelas som måste överklagas särskilt. I väntan på överklagan eller att beslutet vinner laga kraft förklaras förrättningen vilande. Efter att förrättningen återupptagits, om ingen talan väckts enligt JB 7:30 eller domstolsavgörande vunnit laga kraft, kan det bli aktuellt att ta upp fråga om annan ersättning enligt FBL 5:12,⁶⁸ (Se avsnitt 6.10).

6.4 JB 9:8

Paragrafen talar om att en jordbruksarrendator har rätt till förlängning av sitt arrende ifall denne blir uppsagd utom i följande fall:

1. Arrenderätten är förverkad, eller förhållanden som avses i JB 8:14 föreligger. (Den punkten ger markägaren rätt att säga upp arrendet om ställd säkerhet från arrendatorn, pant eller borgen, försämras utan att ersättas.)
2. Arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen inte bör förlängas.
3. Jordägaren gör sannolikt att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Uttrycket obilligt innebär att en intresseavvägning ska göras mellan markägaren och arrendatorn. I prop. 1978/79:188 ger lagstiftaren anvisningar på vilka typer av omständigheter som kan tala för arrendatorn eller markägaren. Till arrendatorns fördel nämns följande omständigheter:
 - Arrendatorns familj har brukat arrendestället i många generationer
 - Arrendatorn tvingas flytta från trakten där hans familj rotat sig om han blir uppsagd
 - Arrendatorns försörjningsunderlag försvinner samt att denne inte troligt kan få ett nytt sådant i regionen.

Till markägarens fördel nämns följande omständigheter:

- Jordägarens sociala och ekonomiska situation påverkas negativt om denne inte får självinträda.
- Arrendet från början var upplåtet i form av en tillfällig karaktär och att detta tydligt framgått för arrendatorn.

Departementschefen meddelar att det inte är möjligt att ge närmare anvisningar om hur intresseavvägningen bör utfalla i enskilda fall eftersom omständigheterna oftast är olika. Därför överläts den avvägningen till prövningsorganens bedömande.⁶⁹

4. Jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Här är det fråga om en liknande intresseavvägning som i föregående punkt.

⁶⁸ Beckman, s. 161

⁶⁹ Prop. 1978/79:183, s. 21 ff

5. Jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Även här görs en intresseavvägning liknande den i tredje punkten.

Slutligen säger paragrafen att om jordägarens intressen blir tillgodosett genom att arrendatorn endast avträder en del av den arrenderade marken, så ska arrendet i övrigt förlängas.

6.5 FBL 5:30 b

I paragrafen finns bestämmelser om vid vilken tidpunkt en nyttjanderätt upphör att gälla i mark som genom fastighetsreglering frångår fastighet enligt JB 7:29. Huvudregeln är att rättigheten upphör att gälla då tillträde ska ske enligt FBL 5:30 eller 5:30 a. Skulle detta leda till allt för stor olägenhet kan lantmäterimyndigheten besluta att rättigheten ska upphöra att gälla vid en senare tidpunkt. För jordbruksarrende finns en särskild regel, att tidpunkten för avträde sker tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn blivit underrättad.

6.6 FBL 5:33

Denna bestämmelse ger lantmäterimyndigheten möjlighet att bestämma nytt område för upplåtelse av lokaliserade nyttjanderätter på samma fastighet ifall hela eller del av området överförs genom fastighetsreglering till en annan fastighet. Krav för att åtgärden ska kunna genomföras är att den ska vara lämplig.

6.7 FBL 5:34

Bestämmelsen anger att nyttjanderättshavare ska anses som sakägare i de förrättningar där fastighetsregleringen har betydelse för honom. Anses nyttjanderättshavare som sakägare får denne lov att överklaga fastighetsbildningsbeslut.

6.8 FBL 5:34 a

Denna bestämmelse ger lantmäterimyndighet rätt att ta bort nyttjanderätter som tillkommit genom expropriation eller liknande åtgärder om rättigheten är ett hinder för fastighetsregleringen och uppenbarligen inte längre behövs. Innan ett beslut om upphävning eller ändring av ett officialservitut tas, ska nyttjanderättshavaren alltid ges tillfälle att yttra sig. Eftersom rättigheten endast får tas bort när den är obehövlig, blir det i princip aldrig tal om någon ersättning till rättighetshavaren då tillämplig ersättningsbestämmelse, FBL 5:12, endast ersätter uppkommen skada.

Om nyttjanderätten fortfarande behövs får lantmäterimyndigheten ändra villkoren för upplåtelsen om det går att uppnå en lösning där ändamålet med fastighetsregleringen och ändamålet med nyttjanderätten inte motverkas. I denna situation väger nyttjanderättshavarens uppfattning tungt. Dennes anledningar måste dock vara relevanta. Det är inte fråga om en vetorätt.⁷⁰

6.9 Jaktlagen

Jaktlagen (1987:259) reglerar viltvården, rätten till jakt och jaktens bedrivande. Rätten till jakt har fastighetsägaren eller arrendatorn om marken är belastad med jordbruksarrende, om inte annat avtalats. Om fastighetsägaren upplåter rätten att jaga till annan är det en nyttjanderätt som regleras av 7 kap. JB. Övriga regler om arrende i JB är inte tillämpliga i andra fall än när jaktlagen hänvisar till särskild bestämmelse. I paragraferna 15 och 16 finns reglerart om ”Upplåtelse av jakträtt i vissa fall”.

15 § anger helt kort att om jakträtt har upplåtits genom avtal mot ersättning gäller de allmänna reglerna om nyttjanderätt som anges i 7 kap. JB samt det som stadgas i 16 § JaktL.

16 § reglerar hur uppsägning ska ske för att vara giltig. För avtal upplåtna mot ersättning på mer än ett år ska uppsägning ske senast sex månader före avtalstidens utgång, om inte längre tid avtalats. Om detta inte sker anses avtalet förlängt på samma tid som ursprungliga upplåtelse tiden. Uppsägningen ska ske på det sätt som anges i JB 8:8.

Någon automatisk rätt till förlängning finns inte för jakträttsinnehavare. Regler om rätt till förlängning infördes i jaktlagen 1988 men dessa upphävdes igen 2001. Det innebär att för avtal tecknade mellan 1/1 1988 och 31/12 2000 gäller en förlängningsrätt, men avser då endast rättighet upplåten mot ersättning samt med en bestämd upplåtelse tid på minst ett år. Denna förlängningsrätt kan enligt övergångsbestämmelserna endast utnyttjas en gång vid förlängning av avtal efter 2001.

6.10 Ersättningsvillkor

FBL 5:10 behandlar ersättning vid fastighetsreglering och säger att om mark eller andel i samfällighet som frångår en fastighet inte motsvarar värdet av mark eller samfällighet som tillkommer fastigheten ska skillnaden utjämnas med ersättning i pengar. Samma princip gäller värdeförändringar som uppkommer på grund av servitutsåtgärd eller av att anläggning eller byggnad byter ägare. Ersättningen ska bestämmas med hjälp av värdering som kallas likvidvärdering.

Likvidvärdering bygger på bestämmelserna i 4 kap. ExL och innebär en uppskattning av marknadsvärdet för fastigheten både före och efter den åtgärd som vidtas i det

⁷⁰ Prop. 1988/89:77, s. 94 ff

enskilda fallet. I vissa fall görs avsteg mot ExL ersättningsprinciper, det handlar då om situationer där marken inte kan tas i anspråk med expropriation eller liknande metoder. I frivilliga situationer ska enligt FBL 5:10 a en metod kallad vinstdelning användas för att bestämma ersättningen.

Vinstdelning innebär att avträdaren ska få betalt för del av den nytta som tillträdaren kommer att ha av regleringsområdet. Fördelningen ska göras så att den efterliknar det som bestäms vid en frivillig uppgörelse mellan de inblandade parterna. Viktigt att påpeka är att dessa ersättningsprinciper sätts ur spel om parterna är överens om annat. Endast när de har skilda åsikter måste lantmäterimyndigheten genomföra likvidvärderingen och vinstdelningen.

För att vinstdelning ska vara möjlig, och för att hela förrättningen ska gå att genomföra i de fall då parterna inte är överens, måste det vara en båtnad i förrättningen. Att bestämma båtnaden är till sitt utförande väldigt likt en likvidvärdering. I båda fallen är det skillnaden i värde mellan före och efter regleringen som beräknas. Båtnad finns i förrättningen när skillnaden är positiv. Ur båtnaden tas kostnader för värderingar och ersättningar. Därför är det i vissa fall önskvärt att uppskatta båtnaden utan en grundligt genomförd värdering, eftersom en sådan värdering skulle kunna äventyra förrättningens genomförande genom att fördyra den. Vid uppskattning blir båtnaden inte lika exakt redovisad, men förrättningskostnaderna blir lägre. Båtnad kan beräknas för varje enskild fastighet som ingår i förrättningen, men även för förrättningen som helhet. Om någon enskild fastighet får negativ båtnad, måste dess ägare kompenseras med ersättning.⁷¹

Nyttjanderättshavare blir aktuella för båtnadsprövningen då de är berättigade till ersättning enligt FBL 5:12 för den skada de lider av att deras rättighet upphör eller ändras, vilket är fallet om den inte förordnas. Metoden för ersättningsberäkning här är, precis som i övriga situationer, att det är marknadsvärdeförändringen som ska ersättas. Om ersättningen ska utgå minskar båtnaden i en förrättning. Är rättighetshavaren berättigad till stora belopp innebär det att all båtnad kan försvinna, vilket innebär att förrättningen inte kan genomföras.⁷²

En situation som ger nyttjanderättshavaren rätt till ersättning är om denne förlorar rätt till att behålla anläggningar, byggnader eller annan lös egendom på annans fastighet. Förloras sådan rätt måste ägaren till egendomen forsla bort den. Detta är förenat med kostnader, och dessa kostnader ska ersättas enligt FBL 5:12.⁷³

⁷¹CD Fastighetsbildning 2008:2 \ Handböcker \ Handbok FBL \ Fastighetsreglering \ 5.10a Bestämmande av likvid \ 5.10a.3 Vinstfördelningsfallen \ Grundsystemet \ Två metoder

⁷² Prop. 1988/89:77, s. 51 ff

⁷³ Prop. 1988/89:72, s 94 ff

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

7 Fastighetsbildningsmål

Vid konflikter mellan fastighetsägare och nyttjanderättshavare eller vid överklaganden av lantmäteriförrättningar är första instans fastighetsdomstolen vid tingsrätten. En sådan domstol ska finnas i varje län, enligt lag om domstolar i fastighetsmål, 1 § 1 st. Enligt samma paragraf andra stycket ska fastighetsdomstolen handlägga olika mål med fastighetsrättslig anknytning, som till exempel fastighetsbildningsmål, expropriationsmål och tomträttsmål. Dessa mål benämns gemensamt fastighetsmål. De finns som en del av tingsrätten i varje residensstad, därutöver även i Mariestad, Vänersborg, Eskilstuna och Sundsvall.⁷⁴ Fastighetsmål som avgjorts vid fastighetsdomstol kan överklagas till hovrätten och därefter till Högsta domstolen.⁷⁵

I fastighetsdomstol, liksom vid andra domstolar, baseras avgörandet på olika rättskällor. De mest betydelsefulla rättskällorna är främst de skrivna författningarna som utgörs av lagar, förordningar och myndighetsföreskrifter, dvs. av riksdagen antagna lagar och av regeringen antagna förordningar. I samband med lagtolkningen ser domstolar även till de förarbeten som finns med motiv till lagstiftningen. Även prejudicerande domar från tidigare refererade rättsfall är vägledande. Dessutom är lagkommentarer till stor hjälp.

Avgöranden från HD finns refererade i Nytt Juridiskt Arkiv (NJA) avd. I. De viktiga avgörandena från hovrätten refereras i Rättsfall från hovrätterna (RH). Tidigare domar används ofta som vägledande vid avgörande i domstol. Även om det inte finns någon formell skyldighet att följa sådana prejudikat avviker inte domstolar från dem utan mycket starka skäl.⁷⁶ Det är främst domar från HD och RR som är vägledande, men även vissa myndighetsbeslut som inte kan överklagas kan ses som vägledande.

7.1 Rättsfall

Det finns inte många rättsfall där konflikter mellan fastighetsägare och nyttjanderättshavare har prövats av domstol. Frågeställningarna som är aktuella i detta arbete har, vad vi har hittat, aldrig prövats i domstol. Däremot har litteraturen refererat till ett antal fall med närliggande problem. I detta avsnitt kommer en kortfattad redogörelse för ett par av dessa fall att göras. Samtliga fall handlar om avtalsnyttjanderätter, i två av dem var avträdande fastighet belastad med jordbruksarrende och i ett av dem med en jakträtt.

7.1.1 LM 93:16

Ägarna till Isgärde 3:15 köpte avgränsande fastigheter Isgärde 3:6 och 3:7 på auktion. Dessa fastigheter var då belastade med ett jordbruksarrende. De ansökte om fastighetsreglering för att överföra Isgärde 3:6 och 3:7 jämte Isgärde 7:6 till Isgärde

⁷⁴ Domstolsverket (2008a)

⁷⁵ Domstolsverket (2008b)

⁷⁶ Larsson & Synnergren, s. 27

3:15. I samband med förrättningen förordnades att rätten till jordbruksarrende i fortsättningen skulle gälla i 3:15. Ägarna till 3:15 motsatt sig förordnandet och överklagade, där de anförde att de vid förvärvet fått besked om att arrendet baserades på muntlig överenskommelse. Något skriftligt avtal hade de inte fått ta del av förrän i samband med fastighetsregleringen. Därför hade de inte haft möjlighet att säga upp avtalet inom den föreskrivna tiden. De ansåg därför att avtalet inte var gällande mot dem.

Fastighetsdomstolen ansåg att det 1960 år träffade avtalet fortfarande var giltigt och att arrendet enligt lag var förenat med rätt till förlängning. De anförde vidare att ett förordnande inte i väsentlig mån motverkade syftet med regleringen. Vid en avvägning mellan de motstridande intressena fann FD skäl att fastställa förordnandet om överflyttning av arrenderätten.

Hovrätten lämnade anförda besvär utan bifall.

7.1.2 LM 95:23

Nyttjanderätten i fråga var en jakträtt på ett år till förmån för A som gällde i Valla 1:28. Vid en fastighetsreglering ville ägaren till Valla 1:28 och ägarna till Valla 1:14 överföra del av Valla 1:28 till Valla 1:14, vilket värdemässigt motsvarade ca hälften av A:s jakträtt. A begärde förordnande om fortsatt giltighet för jakträtten i aktuellt område. Denna begäran bifölls inte vid förrättningen, A överklagade.

Fastighetsdomstolen anförde att om arrende enligt lag var förenat med rätt till förlängning så skulle ett förordnande meddelas om arrendatorn hade beaktansvärda skäl och åtgärden inte i väsentlig mån motverkade syftet med regleringen.

I det aktuella fallet hade förordnande endast begärts av nyttjanderättshavare. Jakträtten var inte ett arrende och var inte heller förenat med rätt till förlängning. Eftersom rättigheten berördes av regleringen hade nyttjanderättshavaren ställning som sakägare och hade därmed rätt att begära ett förordnande. Vid prövningen i förrättningen har lantmäteriet vägt de olika intressena mot varandra.

Ett förordnande om fortsatt giltighet av rättigheten motverkade syftet med regleringen och underordnades därför kraven från ägarna till 1:14 om att få full besittning. FD lämnade överklagan utan bifall.

HovR:n delade FD:s bedömning.

7.1.3 NJA 2001 s.456

Vid fastighetsreglering överfördes en hel jordbruksfastighet till annan sådan. Den överförda marken var utarrenderad. I samband med regleringen förordnades att arrendet i fortsättningen skulle belasta den mottagande fastigheten. Arrendatorn överklagade fastighetsregleringen med yrkande att beslutet skulle undanröjas

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

eftersom försäljningen inte föregåtts av hembud till arrendatorn på det sätt som stadgas i 5 § lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället (arrendeförvärvslagen). I andra hand har åberopats att reglerna i FBL 5:20 inte beaktats vid fastighetsregleringen. Arrendatorn anser att reglering av hel fastighet bör likställas med köp och att de därmed har rätt till hembud.

TR bedömde att laga fång, såsom köp, byte eller gåva inte är att likställa med överenskommelse om fastighetsreglering. Därmed kan inte arrendatorns yrkande om hembud tillgodoses. Vidare ska frågan besvaras om FBL 5:20 är tillämplig på arrendeförvärvslagen. TR har inte funnit något belägg för det.

HovR gjorde samma bedömning som TR.

Vid fastighetsreglering får avsteg göras från bestämmelserna i FBL 5:8, angående storleksförändringar mellan fastigheter, enligt 5:18 1 st. 3 FBL om fastighetens ägare medger det. Arrendatorn hävdar att denna överenskommelse mellan fastighetsägarna är att likställa med köp.

Förbudet i 5 § arrendeförvärvslagen riktar sig mot överlåtelse. Trots att marköverföring med stöd av överenskommelse i många fall ger samma reella innebörd som överlåtelse av fast egendom är dessa inte att likställa med varandra. Av motiven till FBL 5:18 framgår att avsikten inte varit att ge nyttjanderättshavare, förutom tomträttshavare, något direkt inflytande på om avsteg får göras mot storleksförändringar enligt FBL 5:8. Ska lagen tolkas att så var avsikten ges nyttjanderättshavare i princip vetorätt vid likande förrättningar och det var aldrig lagstiftarnas avsikt. Dessutom finns i förarbetena till arrendeförvärvslagen inget som pekar på att lagens 5 § skulle vara tillämplig vid fastighetsreglering.

Enligt arrendatorns andrahandsyrkande skulle bestämmelserna i FBL 5:20 innebära att arrendeförvärvslagen skulle tillämpas. Bestämmelsen innebar att inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom enligt annan lag eller författning skulle tillämpas om graderingsvärdet ökades med tillämpning av FBL 5:18 1 st. 3 p. Denna bestämmelse tillkom för att hindra att fastighetsreglering användes i strid mot det allmänna intresset som förvärvslagstiftningen skulle skydda. HD menade att arrendatorns företrädesrätt tillkom främst av sociala skäl. Därför kunde det inte anses att arrendeförvärvslagen omfattades av bestämmelsen i FBL 5:20.

8 Enkätundersökning

Inom examensarbetet var det önskvärt med en empirisk undersökning av hur förordnanden vid fastighetsreglering hanteras i praktiken ute på lantmäterikontoren. Som ett led i den efterfrågades tidigare förrättningar där förordnande enligt FBL 5:33 a givits, eller inte givits. Målet med detta var att se hur lagrummet tillämpades i praktiken. Ett antal frågor ställdes i ett försök att komma åt förrättningslantmätarnas arbetsmetodik.

1. Hur tar ni reda vilka nyttjanderätter som är knutna till en fastighet och därmed berörda av en fastighetsreglering?

Frågan ställdes för att klargöra hur rutinerna ser ut för att utreda vilka nyttjanderättshavare som eventuellt är berörda av förrättningen.

2. Om nyttjanderättshavare begär förordnande enligt FBL 5:33 a, som tillträdande markägare motsätter sig, på vilka grunder baseras beslutet? Vilka motiveringar väger tyngre än andra? Skiljer det sig mellan jordbruksarrenden och andra nyttjanderätter?

Frågan innehåller flera följdfrågor och syftade till att få svar på vilka skäl som angavs för att förordnande skulle ske. Vidare var avsikten att ta reda på hur avvägningen görs mellan sakägarnas intressen. Dessutom fanns en avslutande fråga som syftade till att ta reda på om hanteringen av förordnanden skiljer på om det rör sig om besittningsskyddade arrenden, som till exempel jordbruksarrende eller allmän nyttjanderätt.

3. Har ersättning till nyttjanderättshavare påverkat båtnaden i någon sökt förrättning så att regleringen inte gått att genomföra?

Vid fastighetsreglering där förordnande av nyttjanderätt inte har skett eller där nyttjanderätten har påverkats på sådant sätt att dess värde kraftigt minskat ska ersättning utgå till nyttjanderättshavaren. Frågan syftade till att få svar på om sådan ersättning kan påverka båtnaden i så pass stor utsträckning att regleringen äventyras.

8.1 Metod för undersökningen

För att undersöka hur förordnande av nyttjanderätter sker i praktiken på olika kontor sammanställdes ett antal frågor, se ovan. Dessa skickades via e-post till landets samtliga länslantmätare med önskemål att de skulle förmedla frågorna vidare till handläggande lantmätare med erfarenhet av hantering av nyttjanderätter. Dessutom skickades brevet till alla kommunala lantmäterimyndigheter med samma önskemål att besvara dem. Sammanlagt skickades 90 brev. De svar som inkom har sedan sammanställts, både vad gäller de personliga svar av respektive förrättningslantmätare

och de akter med exempel på förrättningar där förordnande av nyttjanderätt varit aktuellt.

8.2 Metodkritik till undersökningen

Svarsfrekvensen på enkäten var ca 27 %, sammanlagt har det inkommit hänvisning till 12 förrättningsakter som bedömdes kunna vara av intresse. En systematisk sökning i databaser hos Lantmäteriet och/eller tingsrätten kunde möjligen ha gett ett större bakgrundsmaterial, men av tidsbrist valdes den metoden bort.

Det svåraste med en undersökning som bygger på frågor är att ställa rätt frågor. Det är risk att frågorna inte är specifika nog och därmed inte ger de svar som önskas. Är frågorna för specifika kan svaren i stället bli för snäva och ger därmed inte heller de sökta svaren. De frågor som ställdes i denna undersökning visade sig vara allt för generella och har därmed inte riktigt genererat så djupa svar som önskades. Frågeställningarna kunde därför ha varit bättre genomarbetade.

Några av de myndigheter som svarat på frågorna har gett fylliga svar, medan andra har varit mer generella och ytliga i sina svar. Vi har insett att det är stor risk att frågor som innehåller följdfrågor i samma punkt inte besvaras mer än till vissa delar och att vi därför på grund av frågornas utformning säkert gått miste om en del information.

8.3 Resultat

Sammanlagt inkom 24 svar från olika kontor runt om i Sverige. I detta avsnitt presenteras deras svar, samt de akter de bedömt intressanta för oss att studera. Akterna redovisas här rent subjektivt för att senare i kapitel 9 analyseras med mer objektiva synpunkter.

8.3.1 Fråga ett

Hur tar ni reda på vilka nyttjanderätter som är knutna till en fastighet och därmed berörda av en fastighetsreglering?

För att bäst åskådligöra hur lantmäterimyndigheterna svarade på denna fråga omvandlade vi deras svar till koder, där varje kod har följande betydelse.

- A: Fastighetsutdrag hämtas över aktuella fastigheter från inskrivningsregistret.
- B: Fastighetsägare informeras att de är skyldiga att lämna ut alla uppgifter om kända rättighetshavare
- C: Information hämtas från grundhandlingar som köpekontrakt och överenskommelser.

- D: Information kan komma fram vid sakägarkontakt under förrättningen.
- E: Kända företag som t.ex. TeliaSonera, Skanova eller Vattenfall tillfrågas om de har rättigheter på området.

Vissa myndigheter gav mer uttömmande svar än andra och representeras därför av mer än en kod. Nedan presenteras hur vanligt förekommande respektive kod var i svaren från de 24 lantmäterikontoren, se fig. 1.

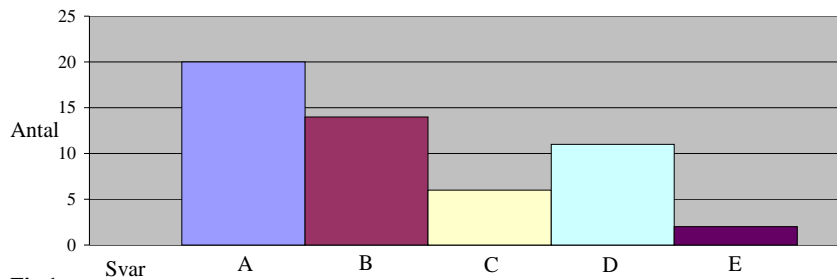


Fig.1

8.3.2 Fråga två

Om nyttjanderättshavare begär förordnande enligt FBL 5:33 a, som tillträdande markägare motsätter sig, på vilka grunder baseras beslutet?

Vilka motiveringar väger tyngre än andra?

Skiljer det sig mellan jordbruksarrenden och andra nyttjanderätter?

På denna fråga uppgav 15 av de 24 lantmäterikontoren som svarade att deras kontor inte hade erfarenhet av förrättningar där markägaren motsatt sig ett förordnande och svarade av den anledningen inte alls på frågan. Därtill valde ett kontor att inte besvara frågan, utan att ange orsak.

Lantmäterikontoren ansåg att situationen som vi efterfrågade var ytterst ovanlig. Vid en del tillfällen medgav de att det blivit diskussion mellan rättighetshavare och markägare, men att parterna oftast kommit överens om ett förordnande. Därmed behövde lantmäterikontoren inte ta ställning.

Någon myndighet påpekar att FBL 5:33 a främst används för att underlätta handläggningen genom att markägaren yrkar förordnande, och nyttjanderättshavaren därför inte behöver höras. På så vis kan en förrättning bli snabbare och billigare,

eftersom sammanträde och värdering inte behövs. Det är flera kontor som tar upp den ekonomiska faktorn. En tvist mellan markägare och rättighetshavare ökar förrättningskostnaderna. Därför väljer oftast markägaren att ge efter för rättighetshavarens önskemål.

Vissa lantmäterikontrakt gav oss akter där förordnanden varit föremål för prövning. Från de 90 brev som skickades fick vi in 12 akter som myndigheterna bedömde vara intressanta utifrån våra frågeställningar. Två av dessa redovisas inte alls i detta examensarbete, då de endast behandlar bestämning av nytt nyttjanderättsområde enligt 5:33. De övriga tio akterna redovisas nedan. Omständigheter som inte tydligt är av intresse för detta arbete har tagits bort.

8.3.2.1 Akt 1180 - 1873

Fastighetsägaren till fastigheterna Kristianstad, Hörröd 1:1 och Hörröd 12:1 hade kommit överens med ägarna på Hörröd 1:4 och Hörröd 7:7 att genom fastighetsreglering överföra mark från Hörröd 1:1 och Hörröd 12:1 till Hörröd 1:4 och Hörröd 7:7. På området som skulle fastighetsregleras fanns en utarrenderad jakträtt. Arrendatorn yrkade på ett förordnande eller att fastighetsregleringen inte alls skulle genomföras så att denne kunde få behålla sin jakträtt.

Lantmäterimyndigheten motiverade att eftersom ansökan om fastighetsreglering gjorts år 1989, innebär det att bestämmelserna i FBL 5:33 a och FBL 5:30 b inte går att tillämpa. Lantmäterimyndigheten meddelade också att även om nyss nämnda bestämmelser var tillämpliga så skulle ett förordnande vägras åtminstone för mark som överförs till Hörröd 1:4 eftersom det skulle motverka syftet med fastighetsregleringen. Från kartorna framgår det att Hörröd 1:4 är en bostadsfastighet som genom regleringen skulle få en del mark för hästhållning. Hörröd 7:7 var en jordbruksfastighet vars marktillskott skulle användas för betesmark. Regleringen innebär att förutsättningarna för att markerna förblev öppna förbättrades, något som var i linje med kommunens kulturminnesvårdsprogram.

Innan lantmäterimyndigheten hann fatta ett beslut i frågan kom fastighetsägaren på Hörröd 1:1 och 12:1 överens med arrendatorn. I en kompromiss avtalades att arrendatorn fick bättre villkor för jakträtten på Hörröd 1:1 och 12:1 mot att denne inte motsatte sig fastighetsregleringen.

8.3.2.2 Akt 1180 – 1993

Fastighetsägaren till fastigheterna Kristianstad, Hörröd 1:1 och 12:1 hade kommit överens med ägaren på Hörröd-Grönshult 6:3 att genom fastighetsreglering överföra mark från Hörröd 1:1 och 12:1 till Hörröd-Grönshult 6:3. På området som skulle fastighetsregleras fanns en utarrenderad jakträtt som hade förbisetts i köpeavtalet. Arrendatorn yrkade på ett förordnande så att dennes jakträtt skulle gälla i överförda områden efter regleringen.

Lantmäterimyndigheten uppmanade parterna att ta hänsyn till arrendatorns jakträtt. Detta gjordes med resultatet att fastighetsägarna kom överens med arrendatorn att den gamla jakträtten skulle upphöra, men att arrendatorn samtidigt skulle få en ny jakträtt upplåten på samma villkor fram till den tidigare avtalsperiodens slut. Därmed gjordes inget förordnande.

8.3.2.3 Akt 1180 – 2242

Fastighetsägaren till fastigheterna Kristianstad, Hörröd 1:1 och Hörröd 12:1 hade kommit överens med ägarna till Hörröd 7:7 att genom fastighetsreglering överföra mark från Hörröd 1:1 och Hörröd 12:1 till jordbruksfastigheten Hörröd 7:7. På regleringsområdet fanns både ett avtalsservitut för kraftledning och ett jaktarrende. Båda rättighetshavarna yrkade på förordnande av sina rättigheter.

Lantmäterimyndigheten gjorde bedömningen att ingen av rättigheterna motverkade syftet med regleringen. Därmed förordnades båda att fortsätta gälla i den överförda marken genom FBL 7:13 och FBL 5:33 a.

8.3.2.4 Akt 1272 – 395

I en större förrättning skulle bland annat fastighetsägaren till Kristianstad, Åby 23:1 genom fastighetsreglering överföra ett område till Bromölla 11:98. På detta område fanns ett jordbruksarrende. Arrendatorn vägrade teckna avtal om nytt arrende med ägaren till Bromölla 11:98 och yrkade på att ett förordnande skulle göras. Vidare hotade arrendatorn med att överklaga förrättningen om ett förordnande inte blev av.

Eftersom arrendet bara var upplåtet på ytterligare ett fåtal år, och av rädsla för en lång domstolsprocess gick ägaren till Bromölla 11:98 med på ett förordnande. Därmed förordnade lantmäterimyndigheten jordbruksarrendet till att fortsätta gälla.

8.3.2.5 Akt 1293K – 00/62

Fastighetsägaren till Bjärnum 3:93 kom med kommunen överens om att genom fastighetsreglering överföra ett område till kommunens fastighet Bjärnum 206:1. På regleringsområdet fanns en scoutstuga uppförd med muntligt avtal. För att få behålla rätt att nyttja befintlig scoutstuga yrkade scoutkåren att rättigheten förordnades.

Kommunen hade ingenting emot att scouterna fick behålla sin rättighet. Lantmäterimyndighetens rekommenderade att ett skriftligt avtal skulle upprättas men något sådant kom inte till stånd. Även muntliga överenskommelser kan förordnas, vilket också gjordes eftersom syftet med regleringen inte motverkades.

8.3.2.6 Akt 1284 – 729

Fastighetsägaren till Mjöhult 1:110 hade i januari 1998 kommit överens med fastighetsägaren till Ormakärr 2:22 att genom fastighetsreglering överföra ett område från Mjöhult 1:110 till Ormakärr 2:22. På regleringsområdet fanns bland annat ett jordbruksarrende. Arrendet som var upplåtet till mars 1999 sades upp av överlåtaren i god tid.

Arrendatorn yrkade ändå förordnande med motiveringen att fastighetsägaren hade andra områden som utarrenderades, samt att arrendatorn på regleringsområdet sått en speciell gröda som ger skörd i 3 år, vilket gjordes efter att uppsägning skett. Utan ett förordnande menade arrendatorn att han skulle lida ekonomisk skada eftersom han inte skulle kunna tillgodoräkna sig kommande års skördar.

Lantmäterimyndigheten bestämde att arrendet sagts upp i laga ordning eftersom nya markägaren gjort sannolikt att han själv skulle nyttja området samt att arrendatorn fortfarande hade nyförvärvat mark på annan plats. I avvägningen tog lantmäterimyndigheten hänsyn till att arrendatorn medvetet tagit en risk när han sådde den speciella grödan först efter meddelande om uppsägning. Lantmäterimyndigheten förordnade att arrendet skulle upphöra att gälla i mars 1999.

8.3.2.7 Akt 1460 – 65

I en större förrättning skulle bland annat fastighetsägaren till Långed 3:1 genom fastighetsreglering överföra ett område till Baldersnäs 1:86. På det överförda området fanns ett antal äldre byggnader på ofri grund. Mellan byggnadernas ägare och markägaren fanns inget avtal, varken skriftligt eller muntligt. I förrättningen togs ingen hänsyn till dessa byggnader och förrättningen överklagades. Fastighetsdomstolen ansåg att ägaren till byggnaderna hade nyttjanderätt via tyst medgivande till att ha kvar byggnaderna på ofri grund och att de därför behandlats felaktigt då byggnadsskyddet i FBL 5:7 förbisågs i förrättningen. Förrättningen återförvisades till lantmäterimyndigheten.

Lantmäterimyndigheten meddelade därefter att fastighetsregleringen antingen kunde genomföras med inlösen av byggnaderna, eller genom att ett förordnande gjordes så att rättighetshavaren med oförändrad rätt kunde ha kvar sina byggnader på området. Fastighetsägaren till Baldernäs 1:86 gick med på ett förordnande.

8.3.2.8 Akt 1462 – 1

Fastighetsägaren av Skövde-Hagen 1:2 sålde hela fastigheten till ägaren av Prässebo 1:13 som ville överföra hela Skövde-Hagen 1:2 genom fastighetsreglering till Prässebo 1:13. På Skövde-Hagen 1:2 fanns en gratisupplåtelse till jakträtt på obestämd tid. Rättighetshavaren yrkade antingen på att sammanläggning skulle användas i förrättningen eller att jakträtten förordnades för att fortsätta gälla i Prässebo 1:13. Det motiv som anfördes var att förvärvaren känt till jakträtten när köpeskillingens storlek bestämdes.

Lantmäterimyndigheten beslutade att vägra förordnande med motiveringen att ägaren till Prässebo 1:13 själva hade för avsikt att använda det förvärvade området fullt ut, inklusive jakträtten. Att denne känt till den upplåtna jakträtten sen tidigare påverkade inte förrättningen.

8.3.2.9 Akt 1527 – 621

Ägaren av Eklanda 2:9 hade kommit överens med ägaren till Eklanda 5:6 att genom fastighetsreglering överföra ett område till Eklanda 2:9. På hela Eklanda 5:6 fanns en jakträtt. Rättighetshavaren begärde att rättigheten skulle förordnas att fortsätta gälla i området.

Lantmäterimyndigheten beslutade att förordna rättigheten eftersom ägaren till Eklanda 2:9 inte hade något emot detta och förordnandet inte motverkade syftet med regleringen. Marken som överfördes var jordbruksmark.

8.3.2.10 Akt 0581K-08/123

I en större förrättning som nyligen har vunnit laga kraft, hade lantmäterimyndigheten problem att avgöra om ett bostadsarrende belastade en fastighet eller inte. En fastighet bestående av jordbruksmark, bostadshus och ekonomibyggnader reglerades till en annan jordbruksfastighet. Redan innan förrättningen påbörjades hade sakägarna varit oense om arrendatorn hade rätt att nyttja bostaden eller inte och denna tvist skulle inom en snar framtid prövas i domstol. Myndigheten ansåg att om det visar sig vara ett bostadsarrende i fastighetsdomstolen, så har arrendatorn rätt till att få detta förordnat eftersom bostadsarrenden är besittningsskyddade. För att inte föregripa domstolsbehandlingen så valde myndigheten att förordna rättigheten.

8.3.3 Fråga tre

Har ersättning till nyttjanderättshavare påverkat båtnaden i någon sökt förrättning så att regleringen inte gått att genomföra?

På denna fråga svarade alla 24 lantmäterikontor i huvudsak likadant. Det förekommer inte att ersättning till en rättighetshavare urholkar båtnaden i en förrättning. De flesta myndigheter förklarade att eftersom de inte har haft förrättningar med fastighetsreglering där markägaren motsatt sig ett förordnande, så har ersättning till nyttjanderättshavare aldrig blivit aktuellt.

Vissa myndigheter påpekade att i de fall markägaren i första skedet motsatt sig ett förordnande, har denne ändrat sin uppfattning efter information kring de ökade kostnaderna som sammanträde, värdering och ersättning till rättighetshavaren innebär. Ibland valde markägaren att gå med på ett förordnande för att undvika risken att förrättningen blev överklagad.

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

9 Analys

9.1 Hur rättigheterna upptäcks

I enkäten tillfrågades lantmätnarna hur de tar reda på vilka nyttjanderätter som är knutna till en fastighet och därmed berörda av en fastighetsreglering. Svaren på den frågan har varierat i väldigt stor utsträckning. På grund av att de fick svara fritt utan att styras av några alternativ har längden på svaren skiljt sig åt, men en viss samstämmighet kan ändå spåras. I princip har varianter på fem olika svar framkommit, se avsnitt 8.3.1. Flera av de som svarat har angett mer än ett alternativ, frekvensen mellan de olika alternativen varierade mycket. I princip har alla angett att de kollar inskrivna rättigheter i fastighetsregistret. Därutöver är det vanligt att fråga fastighetsägaren och meddela denne om dess upplysningsplikt. Mindre frekventa är svar som att informationen kan framgå av till exempel köpekontrakt eller i överenskommelse om fastighetsreglering. Dessa anses förmodligen som ett självklart sätt att få fram information och om enkäten utformats med givna alternativ där de tillfrågade kunnat kryssa för vilka alternativ som är aktuella är sannolikheten mycket hög att samtliga lantmätare kryssat för alla rutorna. Att inte alla angett dessa alternativ i sina skriftliga svar beror förmodligen på hur mycket tid och energi de har ansett sig kunna lägga på enkäten. En annan orsak kan vara att det anses så självklart att de inte ens tänkte på att ange samtliga alternativ.

Det verkar som om de flesta har rutiner för hur de kontrollerar vilka rättigheter som belastar den fastighet som är aktuell för fastighetsbildning, att inte genomföra denna kontroll kan betraktas som tjänstefel. I första hand rör det sig om att använda sig av inskrivningsregistret för att kontrollera inskrivna rättigheter, något som samtliga förrättningslantmätare måste göra i samband med en förrättning. Vanligt är det även att via bekräftelsen meddela fastighetsägaren om dennes upplysningsplikt angående rättigheter som belastar den egna fastigheten. Denna information framkommer även till övriga sakägare genom den delgivning som skickas i form av ett meddelande om begärd förrättning. Det är så långt rutinerna verkar sträcka sig. Övriga sätt att få fram information angående nyttjanderättshavare baseras främst på att det kan framkomma av en slump till exempel i samråd med sakägare. Så många andra sätt att ta reda på nyttjanderätter finns förmodligen inte, det är nog ovanligt att markförhållanden är sådana att de ger en misstanke om att en nyttjanderätt belastar fastigheten.

Det framstår inte som om det är något problem över huvud taget med inskrivna rättigheter eftersom dessa redovisas i fastighetsregistret och framkommer genom ett registerutdrag som alltid tas fram i samband med förrättningen. Däremot kan det uppstå problem med oinskrivna rättigheter. Eftersom dessa rättigheter kan var svåra att få fram måste lantmätaren vara mycket tydlig gentemot fastighetsägaren att denne har upplysningsplikt att meddela alla befintliga nyttjanderätter som belastar den egna fastigheten. Andra sätt att få kännedom om oinskrivna rättigheter, som ett par av enkätsvaren anger, kan vara att undersöka det köpekontrakt eller den överenskommelse som ligger till grund för ansökan om fastighetsreglering. I dessa

dokument kan överlåtaren ange de rättigheter som belastar den mark som är aktuell för regleringen.

Även om en rättighet är inskriven kan det innebära problem att veta om den är berörd av fastighetsregleringen på så sätt att den belastar den del av fastighet som ska regleras över till annan fastighet. Idag innebär det en hel del detektivarbete och förfrågningar till flera olika företag för att utröna olika rättigheters exakta placering. I detta sammanhang kan följdproblem uppstå kring trovärdigheten av den information som framkommer. En fråga är om informationsgivaren är säker på hur rättigheten belastar den aktuella fastigheten d.v.s. inom vilket område den eventuellt är lokaliserad. Detta problem skulle kunna lösas genom ett krav på att även avtalsnyttjanderätter måste upprättas med karta. Ett önskemål som framkom i ett telefonsamtal från ett lantmäterikontor är att även inskrivna avtalsrättigheter ska redovisas i registerkartan. Idag redovisas endast officialrättigheter. För att det ska vara möjligt måste det införas ett krav på att karta ska finnas med vid upprättande av avtalsnyttjanderätter. Redovisning av samtliga inskrivna rättigheter skulle underlätta mycket i undersökningen efter rättigheter och spara tid i handläggningen. Kanske kan det rent av bli möjligt nu när inskrivningsregistret är en del av Lantmäteriet, vilket kan underlätta informationsflödet.

I många fall försöker förrättningslantmätaren ordna så att nyttjanderättshavare inte behöver tas in i förrättningen som sakägare. Detta sparar en hel del arbete för lantmätaren som får färre sakägare med i handläggningen, vilket även ger färre personer som kan överklaga beslutet. En nyttjanderättshavare behöver inte betraktas som sakägare om det är uppenbart onödigt och om nyttjanderätten inte är hotad. Om fastighetsägaren själv begär förordnande eller om det finns inskrivet i till exempel överenskommelsen för fastighetsregleringen att nyttjanderätt ska kvarstå, finns det ingen praktisk anledning till att ta med nyttjanderättshavaren som sakägare. Att inte ta med dem gör att det blir färre sakägare för förrättningslantmätaren att kommunicera med i ärendehandläggningen. Detta gör att processen löper snabbare och smidigare, vilket håller kostnaden nere. Det finns alltså ett incitament från både fastighetsägaren och förrättningslantmätaren att hålla nyttjanderättshavaren utanför ärendet. För fastighetsägaren är det en ekonomisk fråga, medan det för förrättningslantmätaren är positivt att korta handläggningstiden. Detta synsätt har stöd i propositionen till jordabalken där det framkommer att tankegången vid lagstiftandet i princip var att inte betrakta nyttjanderättshavare som sakägare. Naturligtvis tas nyttjanderättshavare med som sakägare om det är nödvändigt, men av praktiska skäl kan det vara lämpligt att försöka låta bli.

9.2 Situationer med förordnande

Enligt handboken kan förordnanden endast bli aktuella när en sakägare begär det. Lantmäterimyndigheten kan däremot i samband med att de utför sin utredningsskyldighet upptäcka nyttjanderätter som markägarna i förrättningen inte tagit ställning till. När det inträffar måste lantmäteriet upplysa parterna att de måste ta

ställning till om de vill att rättigheten ska förordnas eller inte. Det ingår i lantmäteriets arbetsuppgifter att informera parterna om vilka ställningstaganden som är möjliga. Därmed kan det hända att det är lantmäterimyndigheten som först för möjligheten om ett förordnande på tal.

Det har framgått i vår undersökning att det i de flesta fall aldrig uppstår någon konflikt mellan markägarna och rättighetshavaren i samband med en fastighetsreglering. De flesta kontor svarade att de inte hade någon erfarenhet av tvångsvis förordnanden. Vi har tolkat deras svar som att förordnanden ändå är vanligt och att det endast är tvångssituationen som är ovanlig. De akter som lantmäterikontoren tipsat oss om är företrädesvis akter där något ovanligt hänt. De är alltså inte exemplifierande för hur förrättningar med förordnanden brukar se ut.

Ett kontor skickade med en lista på alla deras förordnanden under en period av 15 år (från 1993 till 2008). Listan innehöll 90 exempel på förrättningar från deras ansvarsområde där förordnanden skett, i samtliga har alla parter varit överens. De har därmed under den perioden inte haft en enda förrättning där någon konflikt förekommit på grund av en nyttjanderätts förordnande. Större delen av de rättigheter som förordnades var ledningsrätter, men även bostadsarrenden och jakträtt fanns med på listan. Vi förutsätter att kontoret inte skiljer sig avsevärt från något annat kontor. Därmed antar vi att andra kontor också under långa perioder handlägger ett större antal likande förrättningar med förordnanden i samband med fastighetsreglering utan att någon konflikt uppstår.

I föregående kapitel är Akt 1527-621 och Akt 1293K-00/62 ett bra exempel på odramatiska förordnanden. Den ena av dem handlar förvisso om en muntlig rättighet som förordnas, men båda är exempel på förrättningar där markägaren inte har något emot ett förordnande.

I undersökningen har myndigheterna ofta svarat att det ofta är markägarna som begär förordnanden för att snabba på och förenkla förrättningen. Därmed blir förrättningskostnaderna lägre, något som markägaren eftersträvar. Rättighetshavarna motsätter sig sällan detta då de flesta nyttjanderättshavare vill att rättigheten ska kvarstå. Dessutom får en förordnad rättighet företräde i den tillträdande fastigheten före oinskrivna nyttjanderätter som redan kan gälla där.

I propositionen till jordabalken ville lagrådet utforma JB 7:29 på ett sådant sätt att det inte blev någon skillnad för nyttjanderättshavare oavsett vilken fastighetsbildningsåtgärd (avstyckning med sammanläggning eller fastighetsreglering) som valdes för fastighetsbildning. Fokus låg däremot enbart på vad som hände med rättigheter i den fastighet som tillfördes mark. Nämligen att olokaliserade rättigheter skulle flyta ut och gälla i hela det nya området, om det inte stred mot upplåtelsen, samt att lokaliserade rättigheter inte skulle förändras. Kring detta tycker vi det är viktigt att nämna två saker.

För det första att lagrådets uttalande inte tycks vara riktat till rättigheter som innan fastighetsbildningen kan ha funnits på regleringsområde som frångår fastighet. Med då gällande lagstiftning blev det verkligen inte samma utfall för rättighetshavare beroende på vilken fastighetsbildningsmetod som valdes. Om avstyckning följt av sammanläggning valdes fanns förbehållsreglerna vid överlåtelse samt bestämmelserna kring nybildning i JB 7:27 som såg till att rättigheten skulle fortsätta gälla i området, alternativt att om rättighetshavaren blev glömd skulle denne ersättas för sin skada. Om istället fastighetsreglering valdes, upphörde alltid rättigheten att gälla. Viktigt att notera är att alla rättigheter, även besittningsskyddade arrenden upphörde att gälla på regleringsområdet innan FBL 5:33 a fanns. Enda riktiga skyddet för rättighetshavaren var att få ett nytt utövningsområde för rättigheten utpekad enligt FBL 5:33. I detta sammanhang är det intressant att kommittén i propositionen från 1969 ansåg att den bästa och enklaste lösningen vid fastighetsreglering var att lantmätaren skulle få till stånd en ny upplåtelse i den överförda marken mellan rättighetshavaren och den nya fastighetsägaren. Intentionen från deras sida måste således ha varit att lämpliga rättigheter skulle få finnas kvar efter regleringen.

För det andra konstaterar vi att lagrådets önskan om att det inte skulle bli någon skillnad för nyttjanderättshavare beroende på vilken fastighetsbildningsmetod som valdes, på grund av att FBL 5:33 a inte längre gäller för den fastigheten till vilken regleringsområdet förs. Om en oinskriven nyttjanderätt förordnas att fortsätta gälla i samband med fastighetsreglering får den som tidigare nämnts högre prioritet än de oinskrivna rättigheter som sedan tidigare fanns i den andra fastigheten, oavsett när respektive rättighet uppkom. En inskriven rättighet som förordnas kommer att inskrivas i den nya fastigheten och där hamna sist i prioritetsordningen med inskrivningsdatum samma som datum för förrättningsbeslutet. Om avstyckning med sammanläggning istället hade valts som metod, hade rättigheter prioriterats efter ålder med inskrivna rättigheter prioriterade över oinskrivna.

9.3 Motiveringar till beslut

Centralt för detta examensarbete är att försöka reda ut när det är lämpligt att göra ett förordnande enligt FBL 5:33 a. Av högsta intresse är att förstå vilka motiveringar som väger tyngre än andra, vilka förhållanden som uppfyller lagens krav på "lämplig åtgärd" och "inte motverka syftet med regleringen". Även de speciella bestämmelserna för besittningsskyddade rättigheter är intressanta, där det är av intresse var gränsdragningen går för "beaktansvärda skäl" och "inte väsentligt motverkar syftet med regleringen". För att reda ut detta kommer vi analysera de förrättningar som i korthet presenterats i kapitlet ovan och jämföra om de motiveringar som återfinns där ligger i linje med vad som sades i propositionen till FBL 5:33 a eller lantmäteriets handbok.

9.3.1 Rättigheter utan rätt till förlängning - förordnande bifalls

I vår undersökning uppdagades fyra akter, där rättigheter utan rätt till förlängning förordnades till att fortsätta gälla i regleringsområdet. Tre av dessa är exempel på

förrättningar där markägaren inte alls motsatt sig ett förordnande. Akt 1180-2242 handlar om en jakträtt som förordnas att fortsätta gälla på jordbruksmark. Någon tvist mellan rättighetshavaren och markägaren syns inte i akten, så det förutsätts att de har varit överens. Även Akt 1527-621 handlar om en jakträtt som förordnas att fortsätta gälla på jordbruksmark. I denna akt står det uttryckligen att markägaren inte hade något emot förordnandet. Den tredje förrättningen, Akt 1293K-00/62 handlar om en allmän nyttjanderätt till att behålla en scoutstuga på ofri grund. Förrättningen utmärker sig genom att det handlar om en muntlig rättighet, men är i övrigt väldigt lik de två tidigare nämnda akterna eftersom markägaren inte motsätter sig ett förordnande.

Vad gäller redovisning av motiveringar för beslut om förordnande är dessa akter, tillsammans med majoriteten av alla förrättningar där förordnanden sker, av föga intresse för detta examensarbete eftersom markägare och nyttjanderättshavare är överens. Därmed görs ingen prövning mellan enskilda intressen, utan endast en lämplighetsprövning mot 3 kap. FBL. Att förordnanden oftast sker utan konflikter visar på att FBL 5:33 a främst används för att förenkla handläggningen av förrättningar där avtalsnyttjanderätter inte motverkar regleringens syfte. Det visar att lagen i detta avseende fått just den effekt som eftersträvades i 1988/89 års proposition.

Anledning till ett förordnande kan, som det tidigare nämnts, vara att alternativen blir mer kostsamma för markägaren. Så var fallet i Akt 1460-65 där tillträdande markägare valde att gå med på ett förordnande för rätt till byggnad på ofri grund, eftersom alternativet var inlösen av byggnaderna. När markägaren gått med på ett förordnande enligt rättighetshavarens önskemål behövde lantmäterimyndigheten endast ta ställning till den allmänna lämplighetsprövningen.

Därmed konstaterar vi att det saknas exempel på förrättningar där en lantmäterimyndighet förordnat en rättighet till att fortsätta gälla trots att markägaren varit emot det. Detta tyder på att myndigheterna följer handbokens rekommendationer om att endast i undantagsfall låta en rättighet förordnas om sakägarna inte är överens. Handboken nämner att förordnande ska ske om rättigheten kunnat säkerställas på annat sätt, till exempel genom ledningsrätt och officialservitut. Vi antar att i sådana förrättningar har markägaren, kanske efter information från lantmäterimyndigheten, förstått situationen och gått med på ett förordnande under förrättningens gång.

9.3.2 Rättigheter utan rätt till förlängning - förordande nekas

I vår undersökning uppdagades tre akter där lantmäterimyndigheten valt att inte förordna en rättighet. Därtill fann vi ett fall från lantmäteriets rättsfallsregister där en rättighet inte förordnades. Gemensamt i samtliga fyra fall är att det rör sig om jakträtter. Skälen till varför rättigheterna upphör är däremot olika.

Akt 1180-1993 är av föga intresse för detta examensarbete då det rör sig om ytterligare ett exempel på när lantmäterimyndigheten inte behöver ta ställning

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

eftersom sakägarna kommer överens. I detta fall förordnades inte den äldre jakträten, då en ny kom till stånd i en kompromiss mellan sakägarna.

I Akt 1180-1873 meddelade lantmäterimyndigheten att om FBL 5:33 a varit tillämplig hade förordnande nekats för ett område som tillträdaren tänkt använda till hästhållning, medan lantmäterimyndigheten ställde sig mera tveksamma till ett område som av tillträdaren var tänkt att användas för betesmark. Något förordnande blev aldrig av då rättighetshavaren och markägarna kompromissade.

I fallet LM 95:23 berördes en jakträtt, som var upplåten på ett år av en fastighetsreglering. På grund av den korta upplåtelseiden var rättigheten inte förenad med rätt till förlängning, enligt de då gällande reglerna. Tillträdaren ville ta regleringsområdet i full besittning (inklusive jakträten). Detta vägde tyngre i lantmäterimyndighetens bedömning än rättighetshavarens intresse av att få rättigheten förordnad.

Även i akt 1462-1 yrkade rättighetshavaren på ett förordnande av sin jakträtt. Denna jakträtt var inte heller förenad med rätt till förlängning, eftersom det rörde sig om en gratisupplåtelse. Lantmäterimyndigheten gjorde samma bedömning som i föregående fall och vägrade att förordna med motiveringen att tillträdaren hade för avsikt att själv utnyttja regleringsområdet fullt ut. Denna akt var extra intressant, eftersom rättighetshavaren i syfte att skydda sin rättighet yrkade att förrättningen skulle genomföras med avstyckning och sammanläggning istället för fastighetsreglering. Lantmäterimyndigheten förklarade att även om rättighetshavaren var sakägare i förrättningen hade denne inte vetorätt angående hur marköverföringen skulle genomföras. Vad som inte framkommer i akten, men som vi anser intressant är att även om avstyckning och sammanläggning valts som metod, hade tillträdande markägare kunnat säga upp jakträten med omedelbar verkan eftersom denna var en gratisupplåtelse och därmed endast följer bestämmelserna i 7 kap. JB. Samma anmärkning kan göras angående LM 95:23 då den jakträten inte heller skyddas av 16-21 §§ av den äldre lydelsen av då gällande jaklag och därför skulle kunna sägas upp omedelbart.

Vi konstaterar att även i förrättningar där förordnande av nyttjanderätt nekas kan sakägarna komma överens om en kompromiss och vara överens när förrättningen avslutas. Detta kan mycket väl vara en följd av medling från förrättningslantmätaren som genom sitt arbete informerat sakägarna om effekterna och följderna av deras olika beslut och ställningstaganden. I de två exemplen vi funnit då rättighetshavaren yrkat förordnande, men markägaren motsatt sig detta, har markägarens intresse alltid vägt tyngst. Motiveringarna har varit att förordnande inte sker om markägaren kan göra troligt att denna själv vill utnyttja regleringsområdet fullt ut. Även dessa utfall ligger i linje med handbokens rekommendationer, om att endast i undantagsfall låta en rättighet förordnas om sakägarna inte är överens.

9.3.3 Rättigheter med rätt till förlängning - förordnande bifalls

Under arbetets gång har vi upptäckt fyra exempel på tillfällen när avtalsnyttjanderätter med rätt till förlängning förordnats att fortsätta gälla. I ett av fallen kom parterna överens medan de andra tre har gått vidare till domstol.

I förrättningen Akt 1272-395 motsatte sig först markägaren att ett jordbruksarrende skulle förordnas, men då arrendatorn hotade med att överklaga förrättningen valde markägaren att gå med på ett förordnande av arrendet, som ändå bara gällde i några år till, istället för att riskera en lång domstolsprocess. Eftersom parterna blev överens behövde lantmäterimyndigheten inte motivera sitt beslut om förordnande med annat än de allmänna lämplighetsreglerna. Därmed är denna akt av ringa betydelse för detta examensarbete.

I förrättningen 05881K-08/123 förordnades ett bostadsarrende att fortsätta gälla. Sakägarna var oense om arrendet var en giltig upplåtelse, men några klagomål mot förordnandet i det fall arrendet bedömdes gälla framgår inte av handlingarna. Förordnandet motiverades av att bostadsarrenden är besittningsskyddade. Därmed antar vi att lantmäterimyndigheten bedömde att markägarens intressen inte var starka nog att bryta ett besittningsskydd då markägaren redan hade en bostad.

Fallet NJA 2001 s. 456 handlade om två jordbruksfastigheter där den ena i sin helhet fastighetsreglerades till den andre. På den överförda fastigheten fanns ett jordbruksarrende med bostad. Tillträdaren var inte emot ett förordnande och därmed förordnade lantmäterimyndigheten att jordbruksarrendet skulle fortsätta gälla. Någon närmare motivering framgår inte, men eftersom markägaren inte var emot förordnandet kan det inte ha varit aktuellt med en prövning utöver de allmänna lämplighetsreglerna. Om markägaren skulle motsatt sig är vår bedömning att det ändå blivit ett förordnande, eftersom markägaren redan hade en bostad och därför inte haft intressen starka nog att bryta ett besittningsskydd.

Inom detta examensarbete reflekterade vi, som en parentes, över att tvisten egentligen handlade om att arrendatorn yrkade på hembud, d.v.s. att denne skulle ha rätt att förvärva marken istället för köparen. Fallet gick till HD som menade att fastighetsreglering inte kräver att arrendatorn först får ett hembud när hel fastighet regleras till en annan. HD:s motivering var att nyttjanderättshavarens sociala situation var det skyddsvärda, eftersom arrendatorns faktiska förhållande inte förändrades hotades inte dennes sociala situation heller. Därmed står det fast att fastighetsreglering kan användas för att kringgå vad vissa skulle anse vara arrendatorns rättigheter. Detta har däremot ingenting att göra med samspelet mellan FBL 5:33 a och JB 7:29, eftersom bedömningen utifrån dessa två bestämmelser redan gjorts till arrendatorns fördel.

Det sista fallet vi uppmärksammat är LM 93:19, där en markägare köpte två, till hans fastighet, angränsande fastigheter för att sedan fastighetsreglera över dessa till sin ursprungsfastighet. På de köpta fastigheterna fanns ett jordbruksarrende som

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

lantmäterimyndigheten förordnade att gälla. Markägaren motsatte sig förordnandet med motiveringen att han inte känt till att det fanns ett skriftligt avtal om arrende. Fastighetsdomstolen avgjorde att arrendet var giltigt och att markägaren inte hade några skäl starka nog att bryta ett arrende med rätt till förlängning. Jordbruksarrendet förordnades att fortsätta gälla eftersom det inte i väsentlig mån motverkade syftet med regleringen. Det framgår inte vilka beaktansvärda skäl som arrendatorn presenterade. Dessa får förutsättas vara att fortsätta bruka enheterna. Det hade varit intressant att veta om någon bostad ingick i arrendet, eftersom det starka besittningsskyddet främst motiveras av sociala anledningar.

Därmed konstaterar vi att alla de exempel vi funnit där tvist förekommit kring jordbruksarrenden har gått till domstol eller inneburit hot om att gå till domstol. Detta visar på att rättigheten är viktig för arrendatorn, och att denne inte ger upp arrendet utan vidare. Tyvärr har fokus inte i något fall legat på rekvisiten i FBL 5:33 a. I Akt 1272-395 kom sakägarna överens, i NJA 2001 s. 456 fanns det egentligen ingen tvist om förordnandet i sig och i 0581K-08/123 samt LM 93:19 gäller tvisten snarare avtalens giltighet än rekvisiten i FBL 5:33 a.

I fallen ges ändå en fingervisning om hur lantmäterimyndigheter och domstolar ställt sig till rekvisiten. Vår analys är att ett förordnande av besittningsskyddade arrenden inte bedöms att i väsentlig mån motverka syftet med regleringen, om markägarens intresse endast är att ta sin nyförvärvade mark i besittning fullt ut. Även för jordbruksarrenden utan bostad innebär inte ett förordnande att regleringen i väsentlig mån motverkas om ett vägrat förordnande vore obilligt mot arrendatorn. I fallen vi undersökt har förvisso markägaren redan haft en bostad sedan tidigare. Möjligen skulle arrendet i väsentlig mån motverka syftet med regleringen om markägaren behövt den eventuella bostaden på arrendet för eget bruk. Vår åsikt är att om både arrendatorn och markägaren behöver bostaden borde markägaren få företräde, men det behöver prövas i domstol för att bli bekräftat. FBL 5:33 a tar hjälp av vilka grunder som normalt är besittningsbrytande vid uppsägning enligt JB 9:8. Det som är intressant i ett sådant avgörande är vad som räknas som obilligt mot arrendatorn i det specifika fallet.

Rekvisitet beaktansvärda skäl ska också behandlas. Inte heller här ges någon vidare ledning av de faktiska fall vi funnit, men om lantmäterimyndigheten och domstolarna ansett att rekvisitet inte var uppfyllt hade detta nämnts eftersom ett förordnande därmed inte kunnat bli aktuellt. Vår analys är därför att huruvida rekvisitet beaktansvärda skäl är uppfyllt eller inte måste avgöras från fall till fall. När det gäller bostadsarrende verkar arrendatorns intresse att fortsätta bo vara starkt nog för att uppfylla rekvisitet. Detta förutsätter nog att arrendatorn inte har någon annanstans att bo, bostadsarrendet måste vara viktigt för denne. Liknande resonemang kan föras angående anläggningsarrenden, arrendatorn måste visa att han verkligen har behov av att behålla sin rättighet. För jordbruksarrenden måste beaktansvärda skäl behandlas på ett lite annat sätt än för bostads- och anläggningsarrenden. Anledningen är att det är lättare att göra små ändringar i ett jordbruksarrende än i de övriga två

upplåtelseformerna. De tre fall vi uppdagat som berört jordbruksarrende handlar alla om att en hel fastighet regleras över till en annan. I dessa fall har arrendatorn ansetts ha beaktansvärda skäl till ett fortsatt arrende, men det går också att föreställa sig situationer där endast en mindre justering sker av en gräns, vilket innebär att arrendet endast förlorar ett fåtal kvadratmeter. En sådan situation skulle förmodligen inte uppfylla kraven på beaktansvärda skäl, eftersom det inte innebär någon egentlig skillnad för arrendatorn i dennes boende eller brukande av marken. Därför blir det uppenbart att det kan uppkomma fastighetsregleringar som ligger mellan dessa två ytterligheter, således måste det avgöras från fall till fall när förändringen är stor nog för att arrendatorn ska kunna ha ett beaktansvärt skäl att fortsätta bruka marken. Faktorer som också kan påverka kan till exempel vara vad marken används till, och hur stort jordbruksföretag arrendatorn bedriver.

9.3.4 Rättigheter med rätt till förlängning - förordnande nekas

Med hjälp av vår undersökning har vi endast hittat en akt där en avtalsnyttjanderätt med rätt till förlängning inte förordnas trots att rättighetshavaren begärt det. I Akt 1284-729 reglerades ett område med ett uppsagt jordbruksarrende. Förrättningen ägde rum innan arrendatorn avträtt marken. Arrendatorn ansåg inte att uppsägningen var motiverad och yrkade på att arrendet skulle förordnas.

Lantmäterimyndigheten förordnade att rättigheten skulle upphöra, något vi uppfattade som en märklig formulering då en rättighet inte kan förordnas att upphöra. Av akten framkom det att myndigheten inte menade att göra ett förordnande, utan istället avsåg att bestämma avträdestidpunkt enligt FBL 5:30 b.

Förordnande nekades eftersom myndigheten ansåg att arrendet var uppsagt i laga ordning, därmed ansåg de att det fanns besittningsbrytande grunder enligt JB 9:8. Som tidigare sagts görs lämplighetsprövningen av vad som i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen enligt FBL 5:33 a på liknande sätt. I detta fall ansågs det inte obilligt mot arrendatorn att arrendet upphörde då denne nyligen skaffat mer mark på ett annat område. Därmed kunde arrendatorn fortfarande utnyttja sina produktionsresurser, varpå markägarens önskan om självinträde gavs större vikt. Tyvärr har myndigheten inte fokuserat sina motiveringar kring rekvisiten, därmed är det ovisst ifall de bedömt att det förelåg beaktansvärda skäl för arrendatorns del i detta fall. Enligt resonemangen som förts tidigare så skulle hanteringen av jordbruksarrendet i denna förrättning, som i detta fall är mark utan bostad, placeras i den gråzon som finns mellan att endast ett fåtal kvm regleras, och att hela fastigheten regleras. Viktigt att komma ihåg är förstås att ett förordnande ska nekas om inte alla rekvisit i 5:33 a är uppfyllda, vilket också blev fallet i akt 1284-729. Det är intressant att påpeka att även om arrendet inte varit uppsagt så skulle myndigheten komma fram till slutsatsen att rättigheten inte ska förordnas, eftersom förordnanden inte ska ske för arrenden som i en förlängningstvist går att säga upp.

9.4 Båtnadsprövning

Om skillnaden mellan nyttan för tillträdande fastighet och olägenheten för avträdande fastighet är positiv finns en båtnad i förrättningen. Om nyttjanderätt inte förordnas och därmed till följd av fastighetsreglering faller bort är nyttjanderättshavaren berättigad till ersättning för eventuell skada som kan uppkomma. Det rör sig till exempel om investeringar i anläggningar eller andra förbättringar som inte längre kan utnyttjas och därmed orsakar en ekonomisk förlust. Ersättningen till nyttjanderättshavaren ska enligt Handbok FBL tas ur båtnaden. Om ersättningen är hög kan det innebära att båtnaden minskar i sådan omfattning att den blir negativ och hela förrättningen äventyras.

Båtnaden behöver endast beräknas vid tvångsvis fastighetsreglering. Båtnadsvillkoret i FBL 5:4 är dispositivt vilket gör det fullt möjligt för parterna att enligt FBL 5:18 komma överens om något annat. Det innebär att om parterna är överens kan avsteg från båtnadsreglerna göras och det saknar betydelse att båtnaden urholkas.

Det har visat sig att ingen av de som svarat på enkäten har varit med om att ersättning till nyttjanderättshavare påverkat båtnaden på sådant sätt att förrättningen äventyrats. Vi har tolkat svaren som det aldrig ens har varit aktuellt att fundera i de banorna. De flesta fastighetsregleringar genomförs efter överenskommelse, vilket förmodligen är den bakomliggande orsaken till att ingen varit med om någon förrättning där ersättning till nyttjanderättshavare varit av betydelse för båtnaden.

Även om de inblandade parterna är överens finns all anledning för förrättningslantmätaren att titta extra på båtnaden. Vid en överenskommelse om fastighetsreglering har parterna tagit ställning till de tänkta åtgärderna och redan gjort en bedömning av sina respektive personliga nyttor av regleringen. Det är tveksamt om parterna tagit med i beräkningen att nyttjanderättshavare eventuellt kan vara berättigade till ersättning. Vi anser att det ingår i en förrättningslantmätarens arbetsuppgifter att tala om hur båtnaden kan tänkas påverkas av ersättningen till nyttjanderättshavare.

I många fall går fastighetsägaren med på ett förordnande och får förrättningen genomförd hellre än att betala ersättning till nyttjanderättshavaren. Det innebär att markägaren bedömt att regleringen saknar personlig båtnad för denne om ersättning ska betalas. I sådant läge bedöms det som mer attraktivt att genomföra förrättningen med förordnande av nyttjanderätten än att inte få marken reglerad.

Det är svårt att avgöra den exakta båtnaden eftersom det kräver en noggrann värdering av samtliga inblandade fastigheter. Detta kan oftast inte göras av förrättningslantmätaren utan kräver en inkallad värderare. Detta fördyrar förrättningen så pass mycket att värderingen i sig kan äventyra båtnaden. Enligt handboken kan en lättare mer ”skönsmässig” bedömning genomföras via en indirekt vinstfördelning. Reglerna för den metoden och beskrivningen hur det ska genomföras är väldigt

invecklade. Eftersom värdet baseras på en uppskattning ställer det stora krav på förrättningslantmätaren att göra den bedömningen baserat på sin erfarenhet.

Att vi inte har träffat på några fall där båtnaden har beräknats grundligt kan bero på att lantmätaren undviker situationer där det måste göras. Möjligen beror det även på att lantmätaren upplyser fastighetsägaren om att en noggrann värdering skulle väsentligen fördyra förrättningen. Lättast är det naturligtvis när nyttjanderätt förordnas och det inte blir aktuellt med ersättning till nyttjanderättshavare.

Frågan, om ersättning till nyttjanderättshavare kan äventyra båtnaden, känns efter denna studie mest vara intressant ur ett teoretiskt perspektiv. Inget fall har påträffats och samtliga som svarat på frågorna säger sig aldrig ha hört talas om något fall där det skett.

10 Slutsats

För att upptäcka avtalsnyttjanderätter undersöker förrättningslantmätnarna inskrivningsregistret samt informerar fastighetsägare att de är skyldiga att lämna uppgifter om alla kända rättighetshavare. Därtill undersöks grundhandlingar som köpekontrakt och överenskommelser och ibland kommer information fram vid sakägarkontakt under förrättningsens gång eller genom att fråga stora aktörer som misstänks vara rättighetshavare. Metodvalet i vår undersökning gör att vi inte säkert kan säga ifall det förekommer väsentliga skillnader i hur olika kontor väljer att undersöka förekomsten av avtalsnyttjanderätter i samband med en förrättning.

Undersökningen av förrättningar som genomförts inom ramen för detta examensarbete visar att konflikt mellan sakägare i samband med fastighetsreglering tillhör undantagsfallen. Vanligtvis sker förordnanden utan konflikter mellan sakägare. För markägaren är fördelen med ett förordnande att förrättningskostnaderna blir lägre, eftersom hanteringen av förrättningen blir smidigare om förrättningslantmätaren inte behöver ta med befintliga nyttjanderättshavare som sakägare i hanteringen. För rättighetshavarens del är det oftast positivt att dennes rätt fortsätter gälla då de flesta önskar att rättigheten ska kvarstå.

Vår slutsats angående nyttjanderätter som saknar rätt till förlängning, utifrån de rättsfall som studerats i detta examensarbete är att rekvisiten ”lämplig åtgärd” och ”inte motverka syftet med regleringen” bestäms utifrån markägarens önskemål och avgörs från fall till fall. Det har visat sig att för att dessa rekvisit ska vara uppfyllda, så måste markägaren tillåta förordnandet. Om markägaren istället själv vill utnyttja marken på sin fastighet fullt ut, så anses rekvisiten inte vara uppfyllda då det anses motverka syftet med regleringen och ett förordnande kan därmed inte ges. Om detta även gäller för lägenhetsarrenden måste vi lämna osagt eftersom det här examensarbetet inte har tittat på den typen av nyttjanderätter. Det kan tänkas att det ter sig annorlunda för den formen av arrende.

Vad gäller besittningsskyddade nyttjanderätter är vår slutsats angående rekvisitet ”inte väsentligt motverka syftet med regleringen” att det kan vara uppfyllt trots att markägaren själv vill utnyttja sin fastighet fullt ut. Rekvisitet tar främst hänsyn till arrendatorns situation. Om det anses obilligt mot arrendatorn att ett förordnande nekats bedöms rekvisitet vara uppfyllt. Rekvisitet ”beaktansvärda skäl” innebär att nyttjanderättshavaren måste ha ett motiverat behov av att rättigheten förordnas. Faktorer som är viktiga i en sådan bedömning och som måste vägas mot markägarens intressen från fall till fall är till exempel hur rättighetshavarens boende skulle påverkas, samt hur dennes brukande av mark eller byggnad skulle påverkas.

En av lagstiftarnas främsta avsikter med att införa FBL 5:33 a var att underlätta förrättningsprocessen. Det är vår slutsats att lagen också används på detta sätt. I de flesta fall innebär möjligheten att förordna att förrättningsprocessen underlättas och att förrättningskostnaderna minskas.

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

När fastighetsreglering infördes som förrättningsinstrument var det en grundprincip att oavsett vilken metod som valdes för marköverföring skulle resultaten bli det samma. För fastighetens gränser kan detta vara sant, men avtalsnyttjanderätter påverkas trots ändringar i lagen fortfarande olika. Förutom det uppenbara att det vid

fastighetsreglering krävs en avvägning mellan regleringsintresset och rättighetshavarens intresse, huruvida rättigheten ska fortsätta att gälla, så påverkas rättigheters inbördes ställning olika av avstyckning med sammanläggning och fastighetsreglering.

För att ta ställning till om ersättning till rättighetshavare för förlorad nyttjanderätt påverkar båtnaden i en förrättning så måste båtnaden bestämmas, ett förfarande som är förknippat med höga kostnader. Kostnaderna innebär att markägare hellre begär förordnande till rättighetshavarens fördel då de snarare väljer att rättigheten belastar deras fastighet, än att betala väsentligt högre förrättningskostnader. Inom detta examensarbete har vi inte funnit något exempel alls på att ersättning betalats ut till rättighetshavare. Vår frågeställning om båtnad får därför anses sakna praktisk betydelse.

Slutligen vill vi nämna att intresset för ämnet i detta examensarbete först väcktes av en formulering i Lantmäteriets handbok till FBL. Där läste vi att möjligheten för markägaren att med fastighetsreglering kringgå nyttjanderätters besittningsskydd ”givetvis inte var tillfredställande”. Denna formulering visade sig komma från Prop. 1988/89:77, men hade tagits ur sin kontext. I handboken syftar formuleringen till hur rättsläget ser ut idag, medan samma formulering i propositionen syftade till hur rättsläget såg ut innan FBL 5:33 a infördes. Meningen som fångade vårt intresse, visade sig vara ett skrivfel!

Källförteckning

Databaser

CD Fastighetsbildning 2008:2 (Norstedts Juridik AB)

Zeteo (Norstedts Juridik AB)

Tryckta källor

Axberger, H. G. *Det allmänna rättsmedvetandet* (Brottsförebyggande rådet, 1996)

Bengtsson, B. Hager, R. Victorin, A. *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, (Norstedts Juridik AB, 2007)

Beckman, L. K. *Jordabalken: En kommentar till JB och anslutande författningar*, (Norstedts Juridik AB, 2007)

Bonde, F. *Fastighetsbildning på landsbygden* (LT, 1988)

Larsson, N. & Synnergren, S. *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken* (Norstedts Juridik AB, 2007)

Lehrberg, B. *Praktisk juridisk metod* (Institutet för bank- och affärsjuridik, 2006)

Julstad, B. *Fastighetsindelning och markanvändning* (Norstedts Juridik AB, 2005)

Westerlind, P. *Kommentar till Jordabalken 7 kap*, (Studentlitteratur, 1984)

Internet

Domstolsverket (2008a)

http://www.dom.se/templates/DV_InfoPage_3297.aspx

2008-07-31, Fastighetsdomstol. Hämtat: 2008-09-21

Domstolsverket (2008b)

http://www.domstol.se/templates/DV_InfoPage_4141.aspx

2007-02-22, Fastighetsdomstolen. Hämtat: 2008-09-21

Offentliga Tryck - Propositioner

Prop. 1969:128

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969.

Prop. 1970:20

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till Jordabalk; given Stockholms slott den 20 Mars 1970.

Prop. 1988/89: 77

Regeringens proposition 1988/89:77 om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.

Prop. 1978/79:183

Regeringens proposition 1978/79:183 om ändring i arrendelagstiftningen; beslutad den 22 Mars 1979.

Förordnande av avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering

Bilaga 1

Hej

Vi är två studenter på Lantmäteriprogrammet på Lunds Tekniska Högskola som just nu skriver vårt examensarbete. Den preliminära titeln är "Förordnande av avtalsrättigheter enligt fastighetsbildningslagen". Vi tittar främst på JB 7:29 och FBL 5:33 a. Vi kommer även beröra ersättningsreglerna i FBL och hur båtnaden kan påverkas.

I vårt examensarbete vill vi ha med en analys av tidigare förrättningar där förordnade givits enligt FBL 5:33 a, eller än mer intressant, inte givits. Målet med analysen är att se hur lagrummet tillämpas i praktiken.

Vi undrar om ni kan dra er till minnes någon förrättning som ni varit med om där detta skett. Det är extra intressant med situationer när ett förordnande ställts på sin spets, till exempel när motstående intressen mellan tillträdande fastighetsägare och nyttjanderättshavare finns.

Det vi vill komma åt är arbetsmetodiken med hjälp av följande frågeställningar:

- Hur tar ni reda vilka nyttjanderätter som är knutna till en fastighet och därmed berörda av en fastighetsreglering?
- Om nyttjanderättshavare begär förordnade enligt FBL 5:33 a, som tillträdande markägare motsätter sig, på vilka grunder baseras beslutet? Vilka motiveringar väger tyngre än andra? Skiljer det sig mellan jordbruksarrenden och andra nyttjanderätter?
- Har ersättning till nyttjanderättshavare påverkat båtnaden i någon sökt förrättning så att regleringen inte gått att genomföra?

Hänvisa gärna till en förrättning med aktnummer, så kan vi läsa själva.

Vid redovisningen av de inlämnade uppgifterna kommer inte svaren från någon enskild lantmätare kunna spåras. Vi är endast intresserade av att kunna se mönster i hur nyttjanderätter hanteras i förrättningar.

Vi är tacksamma för all hjälp vi kan få och ser fram emot att få ta del av era synpunkter.

Vänligen skicka era svar senast 17 september till:

Åsa Cademar Nilsson
070-6320129
L04.asa.ca@student.lth.se

alternativt

Nils Fält
073-8037910
Cil03fn4@student.lth.se

Har ni några frågor eller synpunkter är ni naturligtvis välkomna att höra av er.