

# Sammanläggning

Madelene Gustafsson  
Nina Johansson

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

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5218 SE

copyright © Madelene Gustafsson och Nina Johansson

Båda författarna har gemensamt bidragit med hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5218 SE

Tryckort: Lund

## Sammanläggning

### Amalgamation

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Madelene Gustafsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Nina Johansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisors:**

Henrik af Klinteberg, fastighetsrättslig expert, Lantmäteriet, division Fastighets-  
bildning

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

**Examinator/Examiner:**

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponents:**

Ulrika Bengtsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Erik Johansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Caroline Rasmussen, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Sammanläggning, Stämpelskatt, Fastighetsreglering, Förrättningsprocessen,  
Rättssäkerhet, Förrättningslantmätare

**Keywords:**

Amalgamation, Stamp duty, Reallotment, Cadastral procedure, Cadastral surveyor

## Sammanläggning

---

## **Abstract**

Amalgamation is a property formation measure where you merge two, or several, property units and form a new unit. This thesis declares the provisions that have to be qualified to perform an amalgamation.

The purpose of this thesis is to examine if amalgamation is used to scarcely and in that case why that is.

The investigations are based on studies of real estate law, court cases and other related literature. Interviews has been made and a selection of cadastral dossiers has been studied.

The number of amalgamation has had an overall declining development since the Real Property Formation Act was introduced in 1972. Today amalgamation only stands for a total share of barely one per cent of the total amount of completed cadastral procedures. The main reason for the decrease in the number of completed amalgamations is that the institute of reallocation is used instead. The main reason for this is the fact that you can avoid stamp duty through reallocation. Another explanation for the decrease is based on the cadastral surveyor's lack of knowledge concerning amalgamation and the differences between amalgamation and reallocation. There is also considerable uncertainty regarding the processing of an amalgamation among cadastral surveyors.

To increase the number of amalgamations cadastral surveyors needs to be enlightened about amalgamation and its benefits. There also has to be a better dialog between the cadastral surveyors and property owners before applications are made. Since the stamp duty plays an important role in the choice between amalgamation and reallocation is it also an efficient instrument to animate the future progress of amalgamation.

To make reallocation as legally safe as amalgamation the fifth chapter in the Real Property Formation Act needs to be supplemented with provisions that is activated when a property unit, or large parts of a unit, is being transferred.

## Sammanläggning

---

## Sammanfattning

Sammanläggning är en fastighetsbildningsform där flera fastigheter sammanförs till en ny. I denna rapport redogörs för de villkor som måste vara uppfyllda för att en sammanläggning skall kunna genomföras.

Genom införandet av fastighetsbildningslagen 1972 möjliggjordes ett alternativ till sammanläggning. Det blev då möjligt att genom fastighetsreglering överföra delar av, eller till och med hela, fastigheter till en annan fastighet.

Författarnas uppfattning var inledningsvis att fastighetsreglering har ersatt sammanläggning i en större utsträckning än vad som var tanken. Rapporten syftar till att utreda om sammanläggning används för sällan och i så fall varför fastighetsbildningsformen inte används oftare.

Arbetet inleddes med studier av lagtext, förarbeten, lagkommentarer, rättsfall och annan litteratur för att få underlag till att besvara rapportens frågeställningar. Teoriavsnitten avgränsades till att endast behandla bestämmelser som är aktuella vid frivilliga marköverföringar där berörda fastighetsägare är överens om ansökta åtgärder.

För att få statistikuppgifter och ett bredare underlag beställdes arkivsökningar från Lantmäteriet i Gävle. Sökningarna avgränsades till att endast gälla registrerade förrättningar under vissa tidsperioder. De förrättningsakter som sökningarna resulterade i granskades och ett urval av uppgifter noterades. Förrättningsakterna låg även till grund för val av de förrättningslantmätare vi intervjuat. Intervjuer har, förutom med förrättningslantmätare, även gjorts med fastighetsmäklare, inskrivningsjurist samt jurister specialiserade på fastighetsrätt och stämpelskatterätt.

Sammanläggning har totalt sett minskat sedan införandet av FBL 1972 och motsvarar idag knappt en procent av totalt antal genomförda förrättningar per år. Den största anledningen till att sammanläggning minskar och används i så liten utsträckning är att fastighetsreglering används istället. Fastighetsreglering används främst eftersom det innebär att fastighetsägare kan undvika att betala stämpelskatt. En annan förklaring till minskningen är förrättningslantmätarnas inställning till sammanläggning och deras ibland bristande kunskaper kring skillnaderna mellan sammanläggning och fastighetsreglering. Det finns även en stor osäkerhet hos förrättningslantmätare angående handläggningen av en sammanläggning.

För att se en ökning av antalet sammanläggningar så behöver förrättningslantmätare bli mer upplysta om sammanläggning och dess fördelar samt föra en bättre dialog med fastighetsägare innan en ansökan görs. Eftersom stämpelskatten har en central roll i valet mellan sammanläggning och fastighetsreglering är denna ett effektivt instrument för att påverka den framtida utvecklingen av sammanläggning.

## Sammanläggning

---

För att fastighetsreglering skall bli lika rättssäkert som en sammanläggning, bör fastighetsbildningslagens femte kapitel kompletteras med villkor som aktiveras vid överföring av hela, eller omfattande delar av, fastigheter.



## Förord

Idén till detta examensarbete kommer ursprungligen från vår handledare Fredrik Warnquist. Arbetet har sedan vidareutvecklats i samarbete med Fredrik och vår handledare på Lantmäteriet i Malmö, Henrik af Klinteberg.

Vi vill rikta vårt varmaste tack till våra två handledare, för bra handledning och goda råd. Vi vill även tacka Lantmäteriet i Malmö för att vi har fått möjlighet att skriva examensarbetet hos er. Detta har underlättat vårt arbete mycket.

Vi vill till sist även tacka alla som ställt upp på intervjuer, Anders Larsen på Lantmäteriet i Gävle för stor hjälp med arkivsökningar samt andra som varit behjälpliga under arbetets gång.

Lund november 2010

*Madelene Gustafsson och Nina Johansson*



## Författningar

ABL	Aktiebolagslagen (2005:551)
ArrfL	Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället
Exprk	Expropriationskungörelsen (1972:727)
FBK	Fastighetsbildningskungörelse (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
FBLs	Lagen om fastighetsbildning i stad (1917:269) Lag (2004:1341) om upphävande av lagen (1941:416) om arvs- skatt och gåvoskatt
FBLP	Lagen om införande av fastighetsbildningslagen (1970:989)
FL	Förvaltningslagen (1986:223) Förordningen (1987:452) om avgifter vid de allmänna dom- stolarna
FrmL	Förmånsrättslag (1970:979)
IF	Inskrivningsförordningen (2000:309)
JB	Jordabalken (1970:994)
JDL	Lagen om sammanläggning av fastigheter å landet (1926:336)
JFL	Jordförvärvslag (1979:230)
JP	Lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken
OmbL	Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt
SL	Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter
ÄktB	Äktenskapsbalken (1987:230)

## Förkortningar

Prop.	Proposition
TR	Tingsrätten
HovR	Hovrätten
HD	Högsta domstolen
SOU	Statens Offentliga Utredningar



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>17</b>
1.1	Bakgrund.....	17
1.2	Syfte.....	17
1.2.1	Frågeställningar .....	17
1.3	Metod.....	17
1.4	Avgränsningar.....	18
1.5	Källkritik.....	18
1.5.1	Litteratur .....	18
1.5.2	Undersökningar.....	19
1.5.3	Intervjuer.....	19
1.6	Disposition.....	19
<b>2</b>	<b>Allmänt om fastighetsbildning</b> .....	<b>21</b>
<b>3</b>	<b>Sammanläggning</b> .....	<b>23</b>
3.1	Allmänt .....	23
3.1.1	Historik .....	23
3.2	Initiativ till sammanläggning .....	23
3.2.1	Ansökan av fastighetsägare.....	23
3.2.2	Officialinitiativ.....	24
3.3	Villkor.....	24
3.3.1	Samma ägare och lika rätt.....	24
3.3.2	Inteckningsförhållanden.....	25
3.3.3	Giftorättsgods och enskild egendom.....	25
3.3.4	Lagfartskrav .....	26
3.3.5	Lösningrätt, återköpsrätt och förköpsrätt .....	27
3.3.6	Tomträtt .....	27
3.4	Hinder mot sammanläggning.....	28
3.4.1	Inteckningsförhållanden.....	28
3.4.2	Talan om bättre rätt eller lösningrätt .....	29
3.4.3	Utmätning, kvarstad och betalningssäkring.....	29
3.5	Verkan på rättigheter.....	29

3.5.1	Inskrivningar .....	29
3.5.2	Inteckningar .....	29
3.5.3	Nyttjanderätter, servitut, m.m. ....	30
<b>4</b>	<b>Förfarande vid sammanläggning.....</b>	<b>31</b>
4.1	Lantmäterimyndighetens första granskning.....	31
4.2	Inskrivningsförbud.....	31
4.3	Underrättelse till inskrivningsmyndigheten .....	31
4.4	Fastighetsutredning .....	32
4.5	Lantmäterimyndighetens medverkan .....	32
4.6	Begäran om yttrande .....	33
4.7	Inskrivningsmyndighetens prövning.....	33
4.7.1	Underrättelseskyldighet .....	35
4.7.2	Anteckning och ändring i fastighetsregistret .....	36
4.8	Den fortsatta handläggningen hos lantmäterimyndigheten.....	36
<b>5</b>	<b>Fastighetsreglering.....</b>	<b>39</b>
5.1	Allmänt .....	39
5.1.1	Historik .....	39
5.2	Initiativ till fastighetsreglering.....	40
5.2.1	Ansökans omfattning .....	40
5.3	Villkor.....	40
5.3.1	Successiva fastighetsregleringar .....	40
5.3.2	Graderingsvärdeförändring .....	40
5.4	Verkan på rättigheter.....	41
5.4.1	Nytt nyttjanderättsområde.....	42
5.4.2	Förordnande om avtalsrättigheter .....	42
5.4.3	Officialrättigheter.....	43
5.4.4	Panträttsskydd .....	43
5.5	Fastighetsreglering som berör tomträtt .....	44
<b>6</b>	<b>Stämpelskatt .....</b>	<b>45</b>
6.1	Allmänt .....	45
6.2	Skattskyldighet.....	45
6.2.1	Undantag från skattskyldighet .....	45

6.3	Skattesats .....	46
6.4	Egendomens värde .....	47
6.4.1	Tilläggsköpeskilling.....	47
6.5	Sanering .....	47
6.6	Stämpelskatt vid gåva .....	48
6.7	Expeditionsavgift .....	48
<b>7</b>	<b>Undersökning .....</b>	<b>49</b>
7.1	Granskning av förrättningsakter.....	49
7.1.1	Sökning 1 .....	49
7.1.2	Sökning 2 .....	49
7.1.3	Resultat .....	50
7.2	Lantmäteriets granskning av förrättningsakter 2009.....	50
7.3	Illustrativa exempel.....	51
<b>8</b>	<b>Intervjuer.....</b>	<b>53</b>
8.1	Förrättningslantmätare .....	53
8.2	Henrik af Klinteberg – Lantmäteriet, Malmö .....	57
8.3	Sven Gunnarsson – Lantmäteriet, Malmö.....	59
8.4	Katarina Larsen – Division Inskrivning, Hässleholm .....	60
8.5	Dag Magnusson – Skånegårdar AB .....	62
8.6	Pontus Kågerman – Advokatfirman Glimstedt, Stockholm.....	62
<b>9</b>	<b>Analys.....</b>	<b>65</b>
9.1	Varför minskar antalet sammanläggningar? .....	65
9.1.1	Finns det några svårigheter med sammanläggning? .....	68
9.2	Vilka orsaker finns till de tillfälliga ökningarna av sammanläggningar? .....	68
9.3	Vilken inverkan har stämpelskatten? .....	69
9.4	Hur många fastighetsregleringar genomförs, där man istället hade kunnat göra en sammanläggning?.....	70
9.5	Varför är sammanläggning att föredra? .....	71
9.6	Kort resonemang kring fastighetsreglering.....	72
<b>10</b>	<b>Slutsatser.....</b>	<b>75</b>
10.1	Hur ser utvecklingen av antalet sammanläggningsförrättningar ut? .....	75
10.2	Varför ser utvecklingen ut som den gör?.....	75

10.2.1	Vilken inverkan har stämpelskatten? .....	75
10.3	Hur många fastighetsregleringar genomförs, där man istället hade kunnat göra en sammanläggning?.....	76
10.4	Framtidsutsikter för sammanläggning .....	76
	<b>Källförteckning .....</b>	<b>77</b>
	<b>Bilaga 1: Resultat från undersökning .....</b>	<b>79</b>
	<b>Bilaga 2: Förrättningsexempel.....</b>	<b>84</b>



# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Sammanläggning definieras i instruktionen till förrättningsansökan som:

*”Sammanföring av flera fastigheter, som ägs av samma personer, till en ny fastighet.”*

Detta summerar fastighetsbildningsformen sammanläggning tämligen bra. Men det är långt ifrån en heltäckande beskrivning. För att kunna genomföra en sammanläggning krävs att en rad villkor är uppfyllda och att en gedigen juridisk genomgång av såväl fastighetsrättsliga som familjerättsliga förhållanden genomförs.

Genom införandet av FBL 1972 möjliggjordes ett alternativ till sammanläggningsförfarandet. Det blev då möjligt att genom fastighetsreglering överföra delar av, eller till och med hela, fastigheter till en annan fastighet.

Vi har fått uppfattningen att fastighetsreglering har ersatt sammanläggning i en större utsträckning än vad som var tanken då fastighetsreglering infördes. Vi tror att anledningen till detta framförallt är att fastighetsägare vill undvika de stämpelskatekostnader som uppstår vid erhållande av lagfart.

## 1.2 Syfte

Rapporten syftar till att utreda om sammanläggning används för sällan och i så fall varför fastighetsbildningsformen inte används oftare.

### 1.2.1 Frågeställningar

- Hur ser utvecklingen av antalet sammanläggningsförrättningar ut?
- Varför ser utvecklingen ut som den gör?
  - Vilken inverkan har stämpelskatten?
- Hur många fastighetsregleringar genomförs, där man istället hade kunnat göra en sammanläggning?
- Hur ser framtiden ut för sammanläggningsformen?

## 1.3 Metod

För att finna svar på ställda frågeställningar krävs dels kunskap om hur lagen är uppbyggd och vilka de bakomliggande faktorerna till bestämmelserna är, dels hur lagen tillämpas av lantmäterimyndigheten i dess handläggning och hur förrättningslantmätare resonerar kring olika alternativ av fastighetsbildningsformer.

En sammanställning av studier av lagtext, förarbeten, lagkommentarer, rättsfall och annan litteratur presenteras i de första kapitlen av rapporten. Här redogörs även för lantmäteri- och inskrivningsmyndighetens handläggning av sammanläggningsärenden, utifrån nämnda myndigheters handböcker. Denna beskrivning görs för att ge läsaren en helhetsbild av hur en sammanläggningsförrättning går till.

Vi har under arbetet haft tillgång till Lantmäteriets interna prisstatistik. Denna statistik finns dock ej redovisad i rapporten. Anledningen till detta är att vi inte har tillstånd att publicera denna.

Genom studier av förrättningsakter, utifrån en undersökning av alla genomförda sammanläggningsförrättningar under 2007 - 2009 i Skåne och Hallands län, väljs förrättningslantmätare ut för intervju. Dessutom hålls intervjuer med inskrivningsjurist samt jurister specialiserade på fastighetsrätt och stämpelskatterätt. För att få en uppfattning om vad som kan ha föranlett förändringar i sammanläggningsstatistiken utförs även en mailintervju med en fastighetsmäklare som har lång erfarenhet av fastighetsmarknaden. Intervjuerna med förrättningslantmätare har gjorts utifrån samma frågeformulär medan vi i övriga intervjuer haft frågeformuläret som grund för diskussion kring ämnet.

I rapportens analys utvärderas de kommentarer som framkommit vid intervjuer tillsammans med de resultat som undersökningarna resulterat i. Denna utvärdering analyseras utifrån teorikapitlen och tillämpas på rapportens frågeställningar.

### **1.4 Avgränsningar**

Det underlag som ligger till grund för undersökningar har avgränsats till att endast gälla registrerade förrättningar under 2007 – 2009 i Skåne och Hallands län. För att få en uppfattning om sammanläggningens utveckling har även en sökning på totalt antal genomförda förrättningar och antal genomförda sammanläggningar i Sverige gjorts. Denna sökning begränsades till att endast omfatta förrättningar mellan åren 1972 - 2009, eftersom vi endast är intresserade av tiden efter att FBL infördes. För mer utförliga sökkriterier, se *Kapitel 7*.

Teoriavsnitten har avgränsats till att behandla bestämmelser som är aktuella vid frivilliga marköverföringar där berörda fastighetsägare är överens om ansökta åtgärder.

### **1.5 Källkritik**

#### **1.5.1 Litteratur**

I Lantmäteriets projektrapport *Förrättningskvalitet – Förrättningsgranskning 2009* har 750 av de nästan 21 000 totalt antal gjorda förrättningar under 2009 granskats. Det finns en risk att urvalet av akter inte helt motsvarar verkligheten. Denna

information används därför enbart i syfte att ytterligare belysa iakttagelser som framkommit under arbetets gång.

### 1.5.2 Undersökningar

Det finns en risk att förrättningsakter som skulle varit med i undersökningen ej blivit beaktade, som en följd av att samtliga åtgärder i en förrättning ej angivits eller inte varit sökbara. Viss risk att felaktiga bedömningar görs finns även då flertalet av granskade förrättningsakter saknar relevant dokumentation. Någon vidare uppföljning av sådana akter har inte gjorts.

Undersökningen är inte att anse som statistiskt säkerställd.

### 1.5.3 Intervjuer

De intervjuer som utförts har inte genomförts utifrån exakt samma mönster vid varje tillfälle. Vid intervjuerna har inte någon ljudupptagning förekommit utan alla svar har antecknats efter bästa förmåga. Det finns en viss risk att det skett tolkningar av både frågor och svar från författarnas och från de intervjuades sidor. I de intervjuer där vi kopplat den intervjuades namn till specifika svar har den intervjuade personen givits möjlighet att läsa igenom och godkänna intervjusammanställningen innan denna publicerats i rapporten.

## 1.6 Disposition

*Kapitel 2 – Allmänt om fastighetsbildning.* Kapitlet redogör kortfattat för grunderna vid fastighetsbildning.

*Kapitel 3 – Sammanläggning.* Kapitlet tar upp historik och redogör för villkor, hinder och rättsliga verkningar av en sammanläggning.

*Kapitel 4 – Förfarande vid sammanläggning.* Kapitlet beskriver hur lantmäterimyndigheten och inskrivningsmyndigheten skall handlägga ett sammanläggningsärende.

*Kapitel 5 – Fastighetsreglering.* Kapitlet tar upp historik och redogör för villkor, hinder och rättsliga verkningar av en frivillig marköverföring genom fastighetsreglering.

*Kapitel 6 – Stämpelskatt.* Kapitlet redogör för vem som är skattskyldig, när stämpelskatt skall utgå, hur stor skatten är och för ett urval av de undantag som finns.

*Kapitel 7 – Undersökning.* I kapitlet beskrivs hur undersökningar gjorts och vilket resultat de gav.

*Kapitel 8 – Intervjuer.* Kapitlet innehåller en sammanställning av de intervjuer som gjorts i samband med rapportskrivningen.

*Kapitel 9 – Analys.* I kapitlet analyseras teorin utifrån resultat från undersökningar och intervjuer.

*Kapitel 10 – Slutsatser.* I kapitlet presenteras författarnas slutsatser, utifrån uppställda frågeställningar i *avsnitt 1.2.1*.

*Bilaga 1 – Resultat från undersökning.* Bilagan innehåller de grafer och tabeller som undersökningen resulterat i.

*Bilaga 2 – Förrättnings exempel.* Bilagan innehåller ett exempel på en sammanläggningsförrättning

## 2 Allmänt om fastighetsbildning

I en lantmäteriförrättning kan fastighetsindelningen förändras genom olika fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildning avser nybildning respektive ombildning av fastigheter. Nybildning av fastigheter sker genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning. Ombildning av fastigheter sker genom fastighetsreglering<sup>1</sup>. Värt att notera är att det finns möjlighet att handlägga flera fastighetsbildningsåtgärder vid samma förrättning<sup>2</sup>.

Lantmäterimyndigheten skall vid inkommen ansökan om fastighetsbildning välja det handläggningssätt och den fastighetsbildningsåtgärd som är lämpligast utifrån det aktuella fallets karaktär<sup>3</sup>. Lantmäterimyndigheten är normalt inte bunden av vilken åtgärd sökanden angett i sin ansökan. Samtycke från sökande, angående att ändra genomförandet av förrättningen, bör lämpligen krävas innan förrättningen genomförs med ändrat handläggningssätt. Om ett sådant samtycke gjorts muntligen skall detta noteras i förrättningsaktens dagboksblad<sup>4</sup>. Det är lantmäterimyndigheten som har det slutgiltiga ansvaret för att en förrättning genomförs med den mest lämpliga fastighetsbildningsformen<sup>5</sup>.

De allmänna villkoren för fastighetsbildning finns i FBL 3 kap. Hur förrättningen skall gå tillväga regleras i FBL 4 kap. Innan lantmäterimyndigheten går vidare i en förrättning och gör en fortsatt prövning av lagens bestämmelser, skall en prövning av FBL 3 och 4 kap göras. Skulle hinder, enligt 3 och 4 kapitlet, föreligga och dessa hinder ej är av sådan karaktär att de kan undanröjas skall förrättningen inställas. Föreligger inga hinder enligt dessa kapitel görs en fortsatt prövning av lagregler för respektive sökt fastighetsbildningsåtgärd.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> FBL 2:1

<sup>2</sup> FBL 2:2

<sup>3</sup> Handbok FBL (2010a) s.810

<sup>4</sup> Handbok FBL (2010a) s.267

<sup>5</sup> Cervin (1970) s. 23

<sup>6</sup> FBL 4:31



## 3 Sammanläggning

### 3.1 Allmänt

Sammanläggning innebär att två, eller flera, fastigheter läggs samman till en fastighet<sup>7</sup>. Vid sammanläggning bildas en ny fastighet och de ursprungliga fastigheterna utplånas. Fastigheter som kan bli föremål för en sammanläggning är hela fastigheter samt stycknings- och klyvningslotter.

#### 3.1.1 Historik

Innan införandet av fastighetsbildningslagen genomfördes sammanläggning av fastigheter utifrån två lagar; lagen om fastighetsbildning i stad (1917:269) samt lagen om sammanläggning av fastigheter å landet (1926:336). En ansökan om sammanläggning skulle enligt dessa lagar göras hos ägodelningsdomaren<sup>8</sup>. Ägodelningsdomaren skulle, innan han kunde avgöra ett sammanläggningsärende, höra överlantmätaren och inskrivningsdomaren och låta dessa yttra sig i ärendet. I yttrandena skulle framgå huruvida sammanläggningen mötte hinder både ur fastighetsbildnings- och inskrivningssynpunkt. I de fall där en avstyckning kombinerats med sammanläggning skulle ägodelningsdomaren även pröva huruvida avstyckningsförrättningen kunde fastställas<sup>9</sup>. Villkoren för att kunna genomföra en sammanläggning var i princip samma som de villkor vi har idag<sup>10</sup>. Förutom i historikavsnitten behandlas lagstiftningen innan fastighetsbildningslagen inte vidare i denna rapport. En översikt över sammanläggningens utveckling, från införandet, fram till idag finns redovisad i *Bilaga 1*.

### 3.2 Initiativ till sammanläggning

#### 3.2.1 Ansökan av fastighetsägare

Ansökan om sammanläggning görs av fastigheternas ägare<sup>11</sup>. Skulle det finnas fler ägare måste samtliga av dessa delta i ansökan. Om fastighetsägare gjort en ansökan avseende avstyckning eller klyvning, kan denna ansökan kompletteras muntligen vid ett sammanträde med begäran om att fastighetsbildningen även skall omfatta sammanläggning<sup>12</sup>.

---

<sup>7</sup> För förrättningsexempel, se *Bilaga 2*.

<sup>8</sup> Motsvarar dagens inskrivningsmyndighet.

<sup>9</sup> Lindskog (1975) s.77

<sup>10</sup> Julstad (2005) s.206

<sup>11</sup> FBL 12:8 1 st

<sup>12</sup> Handbok FBL (2010a) s.807

### 3.2.2 Officialinitiativ

FBL 12 kap 8 § 2 stycket ger även möjlighet åt lantmäterimyndigheten att ta initiativ till en sammanläggning av fastigheter. Sådant officialinitiativ kan aktualiseras i två fall; vid fastighetsreglering som sker i syfte att få till stånd en allmän förbättring av fastighetsbeståndet och då annan fastighetsbildning är beroende av sammanläggning, till exempel avstyckning eller klyvning.

Innan en sammanläggning på lantmäterimyndighetens initiativ kan ske, måste fastighetsägaren ges tillfälle att yttra sig<sup>13</sup>. Underrättelse om den avsedda sammanläggningen kan till exempel ske genom delgivning med uppmaning att fastighetsägaren inom viss tid skall lämna besked till lantmäterimyndigheten om sin inställning. Skulle fastighetsägaren bestrida åtgärden och åtgärden kan antas orsaka honom olägenhet av betydelse, får sammanläggningen ej genomföras. Med olägenheter i detta hänseende menas främst betydande ekonomiska verkningar<sup>14</sup>. Även rent personliga olägenheter av sammanläggningen skall beaktas<sup>15</sup>.

### 3.3 Villkor

Bestämmelserna för fastighetsbildning genom sammanläggning finns i FBL 12 kap. Det är möjligt att sammanlägga hela, såväl som delar av, fastigheter som genom avstyckning eller klyvning utbrutits för att ingå i en sammanläggning<sup>16</sup>.

För att en sammanläggning skall kunna komma till stånd måste, förutom de ovan beskrivna bestämmelserna, även en rad villkor i FBL 12 kap vara uppfyllda. De villkor som lantmäterimyndigheten skall pröva är FBL 12 kap 1 – 4 §§. Inskrivningsmyndigheten prövar sedan, utöver dessa, även villkoren i FBL 12 kap 5-6 §§. För dessa villkor redogörs i detta avsnitt och i 3.4 *Hinder mot sammanläggning*.

#### 3.3.1 Samma ägare och lika rätt

Enligt FBL 12 kap 1 § måste de fastigheter som är aktuella för en sammanläggning, innehas av samma ägare med lika rätt för att fastighetsbildning skall kunna genomföras. Om fastigheterna ägs av flera personer gäller att alla delägare måste äga lika stor del i var och en av de, för sammanläggningen, aktuella fastigheterna.

För att detta villkor skall vara uppfyllt får inte heller ägarnas förfoganderätt över fastigheterna på något vis vara inskränkt<sup>17</sup>. Ett exempel på ett sådant hinder i

---

<sup>13</sup> FL 17 §

<sup>14</sup> Ett fall då en obelånad fastighet sammanläggs med en intecknad fastighet och ägaren därmed mister en värdefull möjlighet till botteninteckning i den obelånade fastigheten kan räknas som en betydande ekonomisk verkning (Lindskog (1975) s.81).

<sup>15</sup> Handbok FBL (2010a) s.809

<sup>16</sup> FBL 12:1



förfoganderätten kan vara ett förbehåll, som gjorts vid gåva eller arv, som ger ett syskon förköpsrätt till fastighet, eller andel i fastighet. Sådana förbehåll skall enligt JB 20 kap 14 § antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Om stycknings- eller klyvningslott skall ingå i sammanläggning måste beslutet om avstyckning eller klyvning meddelas i samma fastighetsbildningsbeslut som sammanläggningen<sup>18</sup>. Det krävs vid sådana förrättningar inte att stycknings- eller klyvningsloten i sig är en varaktigt lämpad fastighet, utan endast att slutresultatet blir en varaktigt lämpad fastighet<sup>19</sup>.

### 3.3.2 Inteckningsförhållanden

Enligt FBL 12 kap 5 § får sammanläggning endast ske under vissa villkor om fler än en av, de i sammanläggningen ingående, fastigheterna besväras av beviljad eller sökt inskrivning. FBL 12 kap 5 § 1 punkten säger att sammanläggning endast får ske om samtliga inskrivningar gäller i samma inbördes ordning i fastigheterna. Som ett undantag från denna regel godtas dock en inteckning som endast gäller i en av fastigheterna, om denna gäller med sämre rätt än de gemensamma inteckningarna. Ytterligare ett undantag finns i FBL 12 kap 5 § 2 punkten. Här sägs det att sammanläggning kan komma till stånd trots att inskrivningarna inte gäller i samma inbördes ordning. Inskrivningsmyndigheten skall i dessa fall upprätta en företrädesordning<sup>20</sup> för inskrivningarna i den nybildade fastigheten<sup>21</sup>.

### 3.3.3 Giftorättsgods och enskild egendom

I de fall när en fastighetsägare är gift och vill sammanlägga fastigheter skall FBL 12 kap 2 § tillämpas. Enligt bestämmelserna i denna paragraf får en fastighet som ägs som giftorättsgods<sup>22</sup> inte sammanläggas med en fastighet som ägs som enskild egendom.

För att möjliggöra en sammanläggning av fastigheter med olika ägorätt krävs att den enskilda egendomen omvandlas till giftorättsgods eller vice versa<sup>23</sup>. Detta förutsätter att hinder, enligt testamentariska förbehåll, mot en omvandling inte föreligger. En omvandling genomförs genom upprättandet av ett äktenskapsförord. Äktenskaps-

---

<sup>17</sup> Handbok FBL (2010a) s. 787

<sup>18</sup> Handbok FBL (2010a) s.788

<sup>19</sup> Bonde m.fl. (2007) avsnitt 3:1 1st

<sup>20</sup> För exempel på en företrädesordning, se inskrivningsmyndighetens yttrande i bilagd förrättningsakt, *Bilaga 2*.

<sup>21</sup> Se vidare 4.6 *Inskrivningsmyndighetens prövning*

<sup>22</sup> Egendom som skall fördelas mellan makarna vid en ev. bodelning (ÄktB 10:1).

<sup>23</sup> Handbok FBL (2010a) s.789

förordet skall sedan, innan sammanläggning kan genomföras, registreras hos tingsrätten<sup>24</sup>.

I FBL 12 kap 2 § 2 stycket finns ett undantag från grundprincipen i FBL 12 kap 1 § att fastigheter måste tillhöra samma ägare och innehas med samma rätt. Detta undantag säger att man, under viss förutsättning, får sammanlägga fastigheter som ägs av makar var för sig. Förutsättningen är att makarna träffar ett skriftligt avtal om att äga en viss bestämd del i den nybildade fastigheten och att denna andel, i sin helhet, ägs som antingen giftorättsgods eller enskild egendom. Något hinder för att den ene makens andel ägs som giftorättsgods medan den andre makens andel ägs som enskild egendom finns ej<sup>25</sup>. Avtal enligt FBL 12 kap 2 § är för sin giltighet beroende av att sammanläggning kommer till stånd<sup>26</sup>.

Det vanligaste vid sammanläggning av makars fastigheter är att makarna efter sammanläggningen skall äga hälften var av den nybildade fastigheten. Det kan i de fall, där de avtalade andelarna inte stämmer överens med vad makarna ägde före sammanläggningen, bli aktuellt med en förmögenhetsöverföring<sup>27</sup>. Avtal rörande förmögenhetsöverföring måste registreras, enligt ÄktB 16 kap, hos tingsrätten innan sammanläggning kan genomföras.

Lantmäterimyndigheten skall medverka till att avtal, enligt FBL 12 kap 2 §, upprättas mellan makarna, när behov föreligger. Även inför registrering av gåva kan lantmäterimyndigheten medverka, men bör i mer komplicerade fall hänvisa till mer specialiserad juridisk expertis<sup>28</sup>.

### 3.3.4 Lagfartskrav

För att en sammanläggning skall kunna komma till stånd krävs det i princip att ägaren har lagfart på de berörda fastigheterna. Lagfarten måste dock inte vara meddelad specifikt på den fastighet som ingår i sammanläggningen, utan det räcker att fastigheten omfattas av lagfarten. Om en fastighetsägare ansöker om avstyckning eller klyvning från sin fastighet och sammanläggning av stycknings- eller klyvningslotten med en annan fastighet, är lagfartskravet beträffande stycknings- resp. klyvningslotten uppfyllt genom att fastighetsägaren innehar lagfart på stamfastigheten<sup>29</sup>. Vid avtal enligt FBL 12 kap 2 § blir lagfartsansökan inte heller aktuell. Den för vardera gällande eller sökta lagfarten kommer automatiskt, enligt FBL 12 kap 7 § 4 stycket, efter sammanläggningen avse den andel i den nybildade fastigheten som tillkommer

---

<sup>24</sup> ÄktB 7:3

<sup>25</sup> Handbok FBL (2010a) s. 791

<sup>26</sup> Prop. 1969:128 B s. 275

<sup>27</sup> Handbok FBL (2010a) s.791

<sup>28</sup> Henrik af Klinteberg

<sup>29</sup> Handbok FBL (2010a) s.798

maken<sup>30</sup>. Ett generellt undantag från lagfartskravet finns, i FBLP 8 § 2 stycket, för fastigheter som förvärvats enligt äldre rätt, då det inte fanns någon skyldighet att söka lagfart.

Vid förvärv av del av fastighet som skall sammanläggas med annan fastighet räcker det att förvärvaren söker lagfart och att lagfarten vilandeförklaras på grundval av att fastighetsbildning skall ske<sup>31</sup>. Skulle däremot lagfartsansökan ha förklarats vilande på andra grunder är lagfartskravet inte uppfyllt<sup>32</sup>. Viktigt att observera är att en, för sammanläggning godkänd, vilandeförklaring endast är möjlig för del av fastighet. För en hel fastighet måste full lagfart erhållas innan sammanläggning kan genomföras.

### 3.3.5 Lösningsrätt, återköpsrätt och förköpsrätt

Om en fastighet, genom avtal eller annan rättshandling, är belastad av återköpsrätt eller lösningsrätt krävs att rättighetshavare ger sitt samtycke för att fastigheten skall få lov att ingå i en sammanläggning<sup>33</sup>. Exempel på en sådan belastning kan vara att syskon genom villkor i gåvobrev eller testamente givits förköpsrätt till varandras delar i en fastighet<sup>34</sup>. De lösningsrätter som behandlas i FBL 12 kap 3 § 1 stycket är grundade på civilrättsliga rättshandlingar.

Sådan förköpsrätt som avses i lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället är inte att anse som lösningsrätter enligt FBL 12 kap 3 §<sup>35</sup>. Förbehåll om förköpsrätt kan till exempel godtas i testamente och gåvoavtal, men inte i köpeavtal<sup>36</sup>.

Förbehåll skall skrivas in i fastighetsregistret<sup>37</sup>.

### 3.3.6 Tomträtt

För att en fastighet som besväras av tomträtt skall få ingå i en sammanläggning gäller, enligt FBL 12 kap 3 § 2 stycket<sup>38</sup>, att den fastighet den sammanläggs med inte får

---

<sup>30</sup> Handbok FBL (2010a) s.792

<sup>31</sup> JB 20:7 11p.

<sup>32</sup> Handbok FBL (2010a) s.798

<sup>33</sup> FBL 12:3 1 st.

<sup>34</sup> NJA 1981 s. 897

<sup>35</sup> Handbok FBL (2010a) s. 796

<sup>36</sup> NJA 1984 s. 673

<sup>37</sup> JB 20:14

<sup>38</sup> Denna paragraf är en förlängning av JB 21:2 1 st 4 p., som säger att en ansökan om inskrivning av tomträtt skall avslås om inskrivning i fastigheten har beviljats eller sökts. Det är just en inskrivning som måste göras när man utvidgar en tomträtt till att även gälla det genom sammanläggning tillförda markområdet. Det skall skrivas in att tomträten även skall gälla resten av den nya fastigheten

besväras av beviljad inteckning eller sökt inskrivning. Lagen säger även att tomträtten måste utvidgas så att denna, efter sammanläggningen, gäller i hela den nybildade fastigheten. Om sådan utvidgning skall göras måste avtal mellan fastighetsägare och tomträttshavaren upprättas. Ansökan om inskrivning av det träffade avtalet måste i sin tur förklaras vilande i väntan på fastighetsbildning<sup>39</sup>.

### 3.4 Hinder mot sammanläggning

Förhållanden som kan innebära hinder mot sammanläggningen, enligt FBL 12 kap 4 § 2 stycket, skall finnas antecknade i fastighetsregistrets inskrivningsdel<sup>40</sup>. Skulle hinder uppstå efter det att sammanläggning beslutats, men innan den registrerats, kan lantmäterimyndigheten begära rättelse av beslutet, trots att förrättningen egentligen inte behöver vara felaktig<sup>41</sup>.

#### 3.4.1 Inteckningsförhållanden

Har ansökan om dödning eller relaxation av inteckning i fastighet som ingår i sammanläggning gjorts, behöver inte hänsyn tas till sådan inteckning, såvida inte hinder mot dödning eller relaxation föreligger om fastighetsbildningen genomförs<sup>42</sup>.

Om styckningslott ingår i sammanläggningen så skall inteckning, som avses i FBL 10 kap 8a § lämnas obeaktad vid prövningen i FBL 12 kap 5 §, eftersom inteckningen efter fastighetsbildningen inte besvärar den nybildade fastigheten.

#### Gemensamma inteckningar

Om en fastighet, som besväras av gemensam inteckning, skall sammanläggas med en fastighet som själv svarar för andra inteckningar kan sammanläggningen inte genomföras eftersom kongruensvillkoret i JB 22 kap 2 § 3 stycket inte uppfylls. Detta villkor kräver att samtliga inteckningar i en fastighet svarar för samma fasta egendom. För att få till stånd en sammanläggning krävs i ett sådant fall att inteckningarna i den ena fastigheten dödas eller relaxeras innan en sammanläggning kan genomföras. För ett dödande krävs medgivande från alla fastighetsägare vars fastighet har del i inteckningen<sup>43</sup>. För att relaxera krävs att pantbrevens innehavare ger sitt medgivande<sup>44</sup>.

Vid klyvning av en fastighet, som är intecknad, kommer klyvningslotterna efter delningen att gemensamt svara för klyvningsfastighetens inteckningar, enligt det ansvar som anges i JB 6 kap 10 §. Detta gäller även i de fall ett område avstyckats

---

<sup>39</sup> Handbok FBL (2010a) s. 797

<sup>40</sup> JB 19:29 och expropriationskungörelsen (1972:727)

<sup>41</sup> FBL 15:10 1 st.

<sup>42</sup> FBL 12:6 1 st.

<sup>43</sup> Beckman m.fl. (2007) avsnitt 22:10

<sup>44</sup> JB 22:11

från fastighet som besväras av inteckningar. I fall där styckningslott har meddelats inteckningsfri, enligt FBL 10 kap 8a §<sup>45</sup>, sker ingen gemensam fördelning av inteckningarna. Någon möjlighet, liknande möjligheten i senast nämnda paragraf, att relaxera en klyvningslott finns ej<sup>46</sup>.

### 3.4.2 Talan om bättre rätt eller lösningsrätt

Skulle talan om bättre rätt, eller lösningsrätt, till fastigheten finnas får fastigheten, enligt FBL 12 kap 4 § 2 stycket, inte ingå i sammanläggning. Expropriationsmål räknas till mål om lösningsrätt<sup>47</sup>.

### 3.4.3 Utmätning, kvarstad och betalningssäkring

Hinder mot sammanläggning föreligger då en, i sammanläggningen deltagande, fastighet är utmätt eller skall säljas på exekutiv auktion.

Är en fastighet belagd med kvarstad<sup>48</sup> eller om den tagits i anspråk i egenskap av betalningssäkring, får fastigheten inte heller ingå i en sammanläggning<sup>49</sup>.

Hinder som, enligt detta och föregående avsnitt, föreligger, kan bortses från om en sammanläggning får till följd att hindret undanröjs<sup>50</sup>.

## 3.5 Verkan på rättigheter

### 3.5.1 Inskrivningar

En ansökan om inskrivning i någon av de fastigheter som ingår i en sammanläggning gäller i hela den nybildade fastigheten<sup>51</sup>. Ansökan flyter alltså ut. Bestämmelsen avser däremot inte ansökan om lagfart. En ansökan om lagfart har samma objekt som tidigare, bortsett från vad som gäller, enligt FBL 12 kap 7 § 4 stycket, angående makars överförande av andelar i fastighet.

### 3.5.2 Inteckningar

Enligt FBL 12 kap 7 §, som hänvisar vidare till JB 6 kap 16 §, kommer inteckningar, som besväras någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna<sup>52</sup>, att efter

---

<sup>45</sup> FBL 6:11 1 st.

<sup>46</sup> Karlsson (2008) s.39

<sup>47</sup> Handbok FBL (2010a) s. 799

<sup>48</sup> En säkerhetsåtgärd där någon som är skyldig någon pengar tillfälligt fräntas rätten att förfoga över eller fräntas besittningen till egendom som tillhör honom. (Nationalencyklopedin)

<sup>49</sup> FBL 12:4 2 st. 2 meningen

<sup>50</sup> FBL 12:4 2 st. 3 meningen

<sup>51</sup> FBL 12:7 3 st.

<sup>52</sup> Med fastighet avses här även stycknings- och klyvningslotter.

sammanläggningen gälla i hela den nybildade fastigheten. Reglerna i JB 6 kap 16 § äger även tillämpning på sådana fordringar som, enligt FrmL 6 § 1 punkten, är oberoende av panträttsupplåtelse, s.k. legala förmånsrätter<sup>53</sup>. Besväras fastighet, som ingår i sammanläggningen av en legal förmånsrätt, kommer hela den nybildade fastigheten att utgöra underlag för belastningen.

### 3.5.3 Nyttjanderätter, servitut, m.m.

Vid sammanläggning av hela fastigheter kommer rättigheter, även efter sammanläggningen, att gälla i den nybildade fastigheten<sup>54</sup>. I de fall då tjänande och härskande fastighet sammanläggs upphör servitut att gälla<sup>55</sup>. I de fall då sammanläggning av stycknings- eller klyvningslott önskas skall FBL 12 kap 5 § tillämpas och man skall bortse från inskrivet servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft om rättigheten inte berör mark som skall ingå i sammanläggningen<sup>56</sup>. Berörs däremot stycknings- eller klyvningslotten av sådan rättighet gäller rättigheten vidare, i var och en av lotterna<sup>57</sup> och följer således med vid en sammanläggning<sup>58</sup>.

För att underlätta handläggningen hos inskrivningsmyndigheten bör lantmäterimyndigheten undersöka om rättigheten, efter avstyckning eller klyvning, berör sammanläggningsobjektet eller inte och sedan informera inskrivningsmyndigheten om sådant förhållande. Upplýsningar om dessa förhållanden sker antingen genom anteckning i förrättningsprotokollet eller på annat sätt som lantmäterimyndigheten anser vara lämpligt<sup>59</sup>.

---

<sup>53</sup> Exempel på en legal förmånsrätt är uttaxering från samfällighetsförening.

<sup>54</sup> FBL 12:7

<sup>55</sup> JB 14:12

<sup>56</sup> FBL 12:6

<sup>57</sup> JB 7:27

<sup>58</sup> FBL 12:7 3 st.

<sup>59</sup> Handbok FBL (2010a) s.803

## 4 Förfarande vid sammanläggning

### 4.1 Lantmäterimyndighetens första granskning

Efter det att en ansökan om sammanläggning inkommit skall lantmäterimyndigheten så fort som möjligt göra en första granskning av ärendet, enligt bestämmelserna i FBL 3 och 4 kapitlet. Redan på detta tidiga stadium skall lantmäterimyndigheten försöka skaffa sig en uppfattning om ärendets natur och omfattning så att det lämpligaste handläggningssättet kan väljas. Upptäcks vid denna granskning, utifrån prövningen av FBL 4 kap, att det föreligger en väsentlig formell brist i ansökan och det visar sig att denna brist inte kan undanröjas, skall ansökan avisas. Ett exempel på en sådan brist är att sökanden inte äger de fastigheter som skall sammanläggas. Visar det sig att det föreligger ett materiellt hinder, utifrån prövningen av FBL 3 kap, skall frågan tas upp till slutlig prövning och förrättningen inställas. Ett exempel på ett materiellt hinder är att lantmäterimyndigheten finner att en sammanläggning av två fastigheter strider mot detaljplan eller skulle motverka planen<sup>60</sup>.

### 4.2 Inskrivningsförbud

Sökanden skall så tidigt som möjligt upplysas om att inskrivningsförbud kommer att gälla, i de fastigheter som ingår i sammanläggningen, från och med att fastighetsbildningsbeslutet meddelats och fram till dess att registrering aviserats till inskrivningsmyndigheten. Lämpligen kan denna upplysning lämnas till sökanden i samband med att bekräftelse utgår om inkommen ansökan om sammanläggning.

Sökanden kan under förbudsperioden, trots förbudet, ansöka om inskrivningsåtgärder. Sådan inkommen ansökan behandlas enligt uppskavsreglerna i JB 19 kap 9 § 1 stycket, vilket i detta fall bland annat betyder att ansökan grundar prioritet från ansökningstillfället<sup>61</sup>.

### 4.3 Underrättelse till inskrivningsmyndigheten

Om det vid lantmäterimyndighetens bedömning av ärendet inte framkommit hinder mot den sökta sammanläggningen, skall inskrivningsmyndigheten skriftligen underrättas om att sammanläggning av fastigheter är sökt. Inskrivningsmyndigheten skall även underrättas i de fall när lantmäterimyndigheten, utan ansökan, tar upp fråga om sammanläggning. Avsikten med att underrätta inskrivningsmyndigheten i ett tidigt skede är främst att ge den möjlighet att avstyra icke nödvändiga inskrivningsåtgärder, som kan försvåra sammanläggningen.

---

<sup>60</sup> Handbok FBL (2010a) s.810

<sup>61</sup> Handbok FBL (2010a) s.807

Lantmäterimyndigheten bör i samband med sin första granskning av ärendet även kontrollera inskrivningsuppgifterna. Görs vid denna granskning bedömningen att ärendet är enkelt, bör man från lantmäterimyndighetens sida medverka till att handläggningen förenklas i motsvarande grad. I sådana enkla ärenden kan det yttrande som avses i FBL 12 kap 10 §, begäras samtidigt som underrättelse till inskrivningsmyndigheten lämnas. Det är sedan upp till inskrivningsmyndigheten att ta ställning till om det förenklade förfarandet, ur inskrivningssynpunkt, kan vara lämpligt<sup>62</sup>.

#### 4.4 Fastighetsutredning

En fastighetsutredning<sup>63</sup> har till syfte att ligga till grund dels för en bedömning av huruvida sammanläggningen möter hinder i materiella regler och dels för införande i fastighetsregistret av beslutad sammanläggningsåtgärd. Fastighetsutredningen görs av lantmäterimyndigheten och skall bara göras så omfattande som vad förrättningen kräver. Det är utifrån fastighetsutredningen som prövningen av de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap görs<sup>64</sup>.

#### 4.5 Lantmäterimyndighetens medverkan

Lantmäterimyndigheten har inte ålagts något primärt ansvar för granskning av inskrivningsförhållandena vid sammanläggning. Det har dock ansetts ändamålsenligt att lantmäterimyndigheten ägnar viss uppmärksamhet åt inskrivningsförhållandena och tar reda på vilka hinder som även kan finnas enligt FBL 12 kap 5 - 6 §§. Detta med anledning av myndighetens ansvar att genomföra ärendet med en så lämplig total handläggning som möjligt.

Det anses också önskvärt att lantmäterimyndigheten är positivt verksam för att underlätta ärendets handläggning genom att avlägsna eventuella hinder förrättningen möter. Detta skulle kunna innebära att sökanden informeras om åtgärder som måste vidtas. Sådana åtgärder skulle till exempel kunna vara att lagfartsansökan skall göras vid avstyckning och sammanläggning, avtal och äktenskapsförord skall upprättas<sup>65</sup> eller att gåvoavtal skall sändas till tingsrätten för registrering<sup>66</sup>. Lantmäterimyndigheten kan även behöva biträda inskrivningsmyndigheten med att inhämta med-

---

<sup>62</sup> Handbok FBL (2010a) s. 810

<sup>63</sup> En granskning av alla berörda förrättningsakter för att fastslå fastigheternas läge, lokalisering av olika rättigheter samt andel i och läge för samfälligheter (Handbok Fastighetsutredning (1998)).

<sup>64</sup> Handbok FBL (2010a) s. 811

<sup>65</sup> FBL 12:2

<sup>66</sup> ÄktB 16 §



givanden från rättighetshavare<sup>67</sup>, ställa i ordning handlingar som kan behövas för dödning eller relaxation och i övrigt förbereda nödvändiga inskrivningsåtgärder<sup>68</sup>.

Finner lantmäterimyndigheten, enligt FBL 12 kap 1 – 4 §§, hinder mot sammanläggningen och dessa inte kan undanröjas, skall förrättningen inställas och skälen för inställandet skall anges<sup>69</sup>. Meddelas beslut om inställande skall inskrivningsmyndigheten skriftligen underrättas för införande av uppgiften i fastighetsregistrets inskrivningsdel<sup>70</sup>.

#### 4.6 Begäran om yttrande

Leder lantmäterimyndighetens prövning, enligt FBL 12 kap 9 §, till att något hinder inte föreligger mot sammanläggningen, skall inskrivningsmyndighetens yttrande<sup>71</sup> inhämtas<sup>72</sup>.

Viktigt att tänka på är att ett yttrande från inskrivningsmyndigheten inte inhämtas i ett för tidigt skede. Så snart yttrandet kommer in till lantmäterimyndigheten skall nämligen ett fastighetsbildningsbeslut i princip kunna meddelas omedelbart. Detta innebär att ett för tidigt inhämtat yttrande kan bli inaktuellt om fastighetsutredningen och den materiella prövningen blir mer tidskrävande än man bedömt<sup>73</sup>.

#### 4.7 Inskrivningsmyndighetens prövning

Inskrivningsmyndigheten skall underrättas skriftligen om att lantmäterimyndigheten mottagit ansökan om sammanläggning.

Efter att en begäran om yttrande inkommit skall detta avges snarast möjligt<sup>74</sup>. Grunden för yttrandet är först och främst uppgifter från fastighetsregistrets inskrivningsdel, uppgifter som lantmäterimyndigheten fått fram under ärendets gång och uppgifter som inskrivningsmyndigheten inhämtat från fastighetsägaren eller rättighetshavarna, samt övriga förhållanden som är kända för myndigheten beaktas<sup>75</sup>.

---

<sup>67</sup> FBL 12:3

<sup>68</sup> Handbok FBL (2010a) s. 811-812

<sup>69</sup> FBL 4:31

<sup>70</sup> FBK 20§

<sup>71</sup> För exempel på yttrande se bilagd förrättningsakt i *Bilaga 2*.

<sup>72</sup> Handbok FBL (2010a) s. 812

<sup>73</sup> Handbok FBL (2010a) s.811

<sup>74</sup> FBL 12:10 1 st.

<sup>75</sup> Handbok FBL (2010a) s. 813

Yttrandet skall innehålla:

1. uppgift om beviljade och sökta lagfarter för de fastigheter som skall ingå i sammanläggningen,
2. uppgift om gravationer, varvid särskilt anges förhållanden som gör det möjligt att bortse från vissa inskrivningar,
3. övriga omständigheter som visar sig av fastighetsregistret eller som ändå är kända för inskrivningsmyndigheten och som kan utgöra hinder mot sammanläggning,
4. i förekommande fall uttalande om i ärendet åberopat avtal om makars rätt i den fastighet som bildas genom sammanläggningen är lagligen beskaffat; det är normalt nödvändigt att beakta innehållet i makarnas fångeshandlingar,
5. förslag till företrädesordning, där sådan behövs, inklusive infordrade medgivanden<sup>76</sup>.

I yttrandet skall även anges huruvida sammanläggningen möter hinder med hänsyn till de redan, av lantmäterimyndigheten, prövade allmänna villkoren i FBL 3 kap och de särskilda villkoren i FBL 12 kap 1 – 6 §§. Således skall inskrivningsmyndigheten även pröva de villkoren i FBL 12 kap 1 – 4 §§ som redan tidigare varit föremål för lantmäterimyndighetens bedömning. Inskrivningsmyndigheten skall även beakta bestämmelserna i FBLP 18 – 19 §§<sup>77</sup> i de delar dessa fortfarande har betydelse<sup>78</sup>.

Yttrandet skall innehålla ett förslag till företrädesordning om gravationsförhållandena avviker från vad som anges i punktlistan<sup>79</sup> nedan och dödningåtgärder inte hjälper för att bringa överensstämmelse med dessa.

1. Alla berörda fastigheter är gravationsfria<sup>80</sup>,
2. bara en av fastigheterna besväras av beviljad eller sökt inskrivning,
3. alla fastigheterna besväras av samma inskrivningar och dessa gäller i samma inbördes ordning i alla fastigheterna,
4. om det i punkt 3 finns särinskrivning, i någon av fastigheterna, med sämre rätt än de gemensamma inskrivningarna.

---

<sup>76</sup> FBL 12:10

<sup>77</sup> FBLP 18§: FBL 12:2 gäller ej då den äldre giftermålsbalken är tillämplig på makarnas förmögenhetsförhållanden, FBL 12:4 gäller ej vid sådana fastighets förvärv där ägaren ej varit skyldig att söka lagfart

FBLP 19§: Innebär förbud för sammanläggning av fastighet som belastas av vattenfallsrätt med fastighet som besväras av sökt eller beviljad inskrivning och/eller av fordran eller annan rättighet med företrädesrätt enligt 5 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.

<sup>78</sup> Handbok IM (2009) s. 223

<sup>79</sup> Handbok IM (2009) s. 222

<sup>80</sup> En fastighet som är fri från ”Inteckning el. annan jämförlig åtgärd som kan belasta en fastighet.” (Nationalencyklopedin)

Företrädesordning anger hur inskrivningarna skall gälla i den nybildade fastigheten<sup>81</sup>. Att iaktta vid upprättande av företrädesordning är att varje rättighetshavares säkerhet skall rubbas så lite som möjligt. Inskrivningsmyndigheten får hålla sammanträde med rättighetshavare och fastigheternas ägare för att kunna förhandla om företrädesordningen<sup>82</sup>. Fastigheternas ägare och innehavare av panträtt eller annan rättighet måste medge sammanläggning, på grundval av förslaget till företrädesordning, för att sammanläggningen skall få genomföras. Dock behövs inte sådant medgivande om det bedöms att företrädesordningen är väsentligen utan betydelse för fastighetsägarens eller rättighetshavarens säkerhet<sup>83</sup>.

Inskrivningsmyndighetens bedömning av gravationsförhållandena skall bortse från<sup>84</sup>:

1. inskrivning för nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, som enligt utredning från lantmäterimyndigheten, efter avstyckning eller klyvning inte rör mark som skall ingå i sammanläggningen,
2. inteckning i stamfastighet vid avstyckning av område från samfälld mark för sammanläggning,
3. inskrivning till vilken det har sökts dödning eller relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot dödning eller relaxation inte föreligger om sammanläggningen genomförs,
4. i fastighetsregistrets inskrivningsdel antecknad fordran med bättre rätt än inteckning, som till exempel har uppkommit i samband med tidigare fastighetsbildningsförrättning,
5. styckningslott som vid avstyckning har förordnats inteckningsfri.

Om inskrivningsmyndigheten finner hinder mot sammanläggningen som kan undanröjas utan större dröjsmål, skall inskrivningsmyndigheten uppmana sökanden, eller annan som kan antas vara villig att medverka, att vidta behövliga åtgärder<sup>85</sup>. Ärendet får dock inte fördröjas i onödan och därför skall den tid som lämnas för rättelse inte sättas längre än nödvändigt. När rättelse sker, eller angiven tidsfrist har gått till ända, skall inskrivningsmyndigheten genast ta upp ärendet för ny bedömning<sup>86</sup>.

#### 4.7.1 Underrättelseskyldighet

Inskrivningsmyndigheten har underrättelseskyldighet till lantmäterimyndigheten om något skulle inträffa efter att yttrandet har avgetts i de förhållanden som inskrivnings-

---

<sup>81</sup> För exempel på en företrädesordning, se inskrivningsmyndighetens yttrande i bilagd förrättningsakt, *Bilaga 2*.

<sup>82</sup> Sådana sammanträden hålls i princip aldrig. Istället väljer man att ha ett rent skriftligt förfarande med långa svarstider. (af Klinteberg)

<sup>83</sup> Handbok IM (2009) s. 222

<sup>84</sup> Handbok IM (2009) s. 222-223

<sup>85</sup> FBL 12:10 2 st.

<sup>86</sup> Handbok FBL (2010a) s. 814

myndigheten har yttrat sig om. Underrättelseskyldigheten kvarstår till dess frågan om sammanläggning förfallit eller till dess fastighetsbildningsbeslut meddelats<sup>87</sup>. Angående fastighet som utmätts, belagts med kvarstad eller tagits i anspråk genom betalningssäkring gäller underrättelseskyldighet till lantmäterimyndigheten tills dess att fastighetsbildningen fullbordats<sup>88</sup>.

#### 4.7.2 Anteckning och ändring i fastighetsregistret

Lantmäterimyndigheten underrättar inskrivningsmyndigheten om sammanläggningsbeslutet. Beslutet skall omedelbart tas upp som inskrivningsärende och antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel<sup>89</sup>.

När avisering<sup>90</sup> inkommit från lantmäterimyndigheten skall inskrivningsmyndigheten snarast möjligt göra de ändringar i inskrivningsdelen som uppgiften ger anledning till. Uppgifterna om den eller de ursprungliga fastigheterna förs över till den nya fastigheten, om det inte uppenbarligen saknar betydelse<sup>91</sup>.

#### 4.8 Den fortsatta handläggningen hos lantmäterimyndigheten

Efter det att inskrivningsmyndighetens yttrande inkommit skall lantmäterimyndigheten snarast möjligt fortsätta prövningen av ärendet<sup>92</sup>. Om det inte tillkommit omständigheter som ger prövningen andra förutsättningar, enligt FBL 3 och 12 kapitlet, skall fastighetsbildningsbeslut meddelas baserat på; fastighetsutredningen, prövning enligt FBL 3 kap och inskrivningsmyndighetens yttrande<sup>93</sup>. Om sammanläggningen genomförs på grundval av företrädesordning, skall lantmäterimyndigheten fastställa denna i fastighetsbildningsbeslutet<sup>94</sup>.

Om inskrivningsmyndighetens yttrande visar att hinder mot sammanläggning föreligger på grund av villkoren i FBL 12 kap 1 – 6 §§, skall förrättningen inställas. Förrättningen skall också inställas om lantmäterimyndigheten ser en anledning att frångå det tidigare gjorda ställningstagandet i fråga om hinderfrihet enligt FBL 3 kap<sup>95</sup>.

Innan fastighetsbildningsbeslut får meddelas skall lantmäterimyndigheten kontrollera att, de i yttrandet, förevarande förhållanden inte ändrats sedan yttrandet lämnades.

---

<sup>87</sup> IF 13 §

<sup>88</sup> IF 14 §

<sup>89</sup> Handbok IM (2009) s. 224

<sup>90</sup> Uppgift om ändring i fastighetsregistrets allmänna del.

<sup>91</sup> Handbok IM (2009) s. 225

<sup>92</sup> FBL 12:13 1 st.

<sup>93</sup> Handbok FBL (2010a) s. 817

<sup>94</sup> FBL 12:13 2 st.

<sup>95</sup> Handbok FBL (2010a) s. 817

Om lantmäterimyndigheten vid denna kontroll finner att ny inskrivning, som till exempel måste beaktas i företrädesordningen, måste ett nytt yttrande från inskrivningsmyndigheten begäras<sup>96</sup>.

Efter det att lantmäterimyndigheten tagit ett beslut om sammanläggning skall inskrivningsmyndigheten genast underrättas om detta<sup>97</sup>. Om möjligt skall underrättning ske redan samma dag, via telefon. En skriftlig bekräftelse, i form av en kopia av beslutet, skall sedan sändas till inskrivningsmyndigheten via post. I och med att inskrivningsmyndigheten är underrättad om fastighetsbildningsbeslutet, upphör skyldigheten att underrätta lantmäterimyndigheten angående ändringar i sakrättsliga förhållanden. Istället inträder inskrivningsförbud i de i sammanläggningen ingående fastigheterna. Detta förbud varar till dess inskrivningsmyndigheten fått meddelande om att fastighetsbildningen blivit registrerad, via avisering från lantmäterimyndigheten<sup>98</sup>.

Sammanläggningen blir fullbordad då uppgift om fastighetsbildningsåtgärden införts i fastighetsregistret<sup>99</sup>.

---

<sup>96</sup> Handbok FBL (2010a) s. 817

<sup>97</sup> FBK 20§ 1 st

<sup>98</sup> JB 19:13

<sup>99</sup> FBL 1:2 2 st.



## 5 Fastighetsreglering

I detta avsnitt redogörs, kortfattat, för arbetsgången, verkningar och konsekvenser vid fastighetsreglering genom frivilliga överlåtelse av mark.

Anledningen till varför fastighetsreglering behandlas är att denna åtgärd till stor del kommit att ersätta sammanläggning vid överföring av hel fastighet samt ersätta avstyckning och sammanläggning vid överföring av del av fastighet.

### 5.1 Allmänt

Vid fastighetsreglering bildas ingen ny fastighet, utan istället ombildas en befintlig fastighet<sup>100</sup>. Den mest genomgripande åtgärden som kan utföras med fastighetsreglering är marköverföring. För omfattningen av en sådan marköverföring finns i princip inga begränsningar. Det är alltså möjligt att inte bara överföra delar av fastigheter utan även hela fastigheter<sup>101</sup>. Vad som skall utmärka en fastighetsreglering är att den skall syfta till en förbättring i fastighetsbeståndet<sup>102</sup>.

För fastighetsreglering gäller, som för all annan fastighetsbildning, samma regler och villkor som tidigare redogjorts för under *2.1 Allmänt om fastighetsbildning*. Utöver dessa bestämmelser finns även specifika villkor och bestämmelser i FBL 5 kap.

Fastighetsreglering sker vanligtvis efter köp eller överenskommelse mellan ägarna till fastigheterna som berörs eller då en fastighetsägare önskar föra samman sina fastigheter. Lantmäteriets projektrapport *Förrättningskvalitet – Förrättningsgranskning 2009* visar att vid 94 % av de granskade regleringsåtgärderna har skriftliga eller muntliga överenskommelser, enligt FBL 5 kap 18 §, eller köp, enligt JB, legat till grund för fastighetsregleringen.

#### 5.1.1 Historik

I och med införandet av fastighetsbildningslagen 1972 skapades ett särskilt fastighetsbildningsinstitut för ombildning av fastigheter. Detta institut kom att kallas fastighetsreglering och detta skulle ersätta alla de tidigare åtgärder som kunde vidtas för att ändra en fastighets struktur.

Omreglering av mark åstadkoms, i tidigare lagstiftning, genom omskifte, ägoutbyte och sammanföring av samfällad väg- och järnvägsmark<sup>103</sup>. Fram till 1968 var det i princip endast möjligt att byta mark mot mark, via ägoutbyte. Efter 1968 infördes

---

<sup>100</sup> FBL 2:1

<sup>101</sup> Cervin (1970) s.18

<sup>102</sup> Handbok FBL (2010a) s. 407

<sup>103</sup> Prop. 1969:128 s. 2

däremot en möjlighet att ensidigt föra över mark från en fastighet till en annan, genom att utge ersättning i pengar. För omskifte av stadsjord gällde särskilda regler<sup>104</sup>.

## 5.2 Initiativ till fastighetsreglering

Rätt att påkalla en fastighetsreglering har ägare av en fastighet som berörs<sup>105</sup> av regleringen, kommunen, länsstyrelsen och förvärvare vid expropriationsfall. Lantmäterimyndigheten har ingen egen initiativrätt till fastighetsreglering.

Eftersom vi enbart redogör för frivilliga marköverföringar är det endast fastighetsägarens initiativrätt som är av intresse.

### 5.2.1 Ansökans omfattning

Enligt FBL 5 kap 6 § första stycket skall fastighetsreglering ske i den omfattning som avses med ansökningen. Går regleringen ut på en mer genomgripande förbättring av sökandens fastighet ankommer det lantmäterimyndigheten att bedöma vilka fastigheter som skall ingå i förrättningen. Det torde dock oftast stå klart vilka fastigheter som skall ingå i en reglering genom att sökanden angett detta i sin ansökan<sup>106</sup>.

## 5.3 Villkor

FBL 5 kap innehåller en rad villkor som måste beaktas vid en fastighetsreglering. Flertalet av dessa villkor är dock, enligt FBL 5 kap 18 §, dispositiva i de fall berörda sakägare ger sitt medgivande till detta. Dispositiva villkor kommer inte beskrivas i denna rapport.

### 5.3.1 Successiva fastighetsregleringar

En fastighetsreglering är inte tillåten om den skulle väsentligen försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid<sup>107</sup>.

### 5.3.2 Graderingsvärdeförändring

Skyddet mot graderingsvärdeminskning, i FBL 5 kap 8 §, är visserligen dispositivt men det innebär inte att en graderingsvärdering, enligt FBL 5 kap 9 §, kan uteslutas<sup>108</sup>.

---

<sup>104</sup> Julstad (2005) s. 205-209

<sup>105</sup> Både fastighetsägaren till avstående och mottagande fastighet har rätt att ta initiativ och ansöka om en fastighetsreglering.

<sup>106</sup> Handbok FBL (2010a) s. 429

<sup>107</sup> FBL 5:4 2 st.

<sup>108</sup> FBL 5:18 3st.



Då en fastighets graderingsvärde<sup>109</sup> ökas mer än vad som, enligt FBL 5 kap 8 §, är möjligt att göra tvångsvis krävs att en särskild villkorsprövning görs<sup>110</sup>. De inskränkningar som finns i rätten att förvärva fast egendom skall även prövas vid graderingsvärdeökningar som sker till följd av en överenskommelse, i enlighet med FBL 5 kap 18 § 1 stycket 3 punkten. Lagar som främst aktualiseras är; JFL och villkor i JB 20 kap 6 – 7 §§. Kommentaren till FBL 5 kap 18 § omfattar även en viss sammanställning av de villkor som det hänvisas till i FBL 5 kap 18 § 3 stycket, beträffande rätten att lämna medgivande till graderingsvärdeförändring.

#### 5.4 Verkan på rättigheter

Lantmäterimyndigheten är skyldig att utreda vilka rättigheter som kommer att beröras av en fastighetsreglering och fastighetsägare skall på begäran av lantmäterimyndigheten uppge, de för honom, kända innehavare av servitut och nyttjanderätter<sup>111</sup>.

Grundregeln, i JB 7 kap 29 § andra stycket, säger att om fastighetsindelningen ändras genom en fastighetsreglering skall avtalsrättigheter, som upplåtits i den avstående fastigheten, inte längre gälla i den mark som förs till annan fastighet. Detta gäller såväl nyttjanderätt och servitut som rätt till elektrisk kraft. Rättighetshavare är berättigad ersättning, enligt FBL 5 kap 12 §, om ett förordnande, se 5.4.2 *Förordnande av avtalsrättigheter*, av rättigheten ej görs. I första stycket, samma lag, sägs det att en olokaliserad rättighet kommer att gälla i hela upplåtelsefastigheten som den ser ut efter fastighetsbildningen. Om en fastighet tillförs mark utökas utövningsområdet och motsatsvis minskas utövningsområdet när mark frångår en fastighet. Viktigt att notera är att en inskrivning av förordnade nyttjanderätter och servitut kommer att föras in sist i prioritetsordningen på mottagande fastighet<sup>112</sup>. Innebörden av detta är att rättigheter som eventuellt är äldre, hamnar under yngre rättigheter som redan finns i mottagande fastighet. Detta trots att lagrådet i propositionen till JB ansågs att verkningarna, för nyttjanderättshavare, inte skulle skilja sig åt mellan fastighetsreglering och sammanläggning<sup>113</sup>. Tillvägagångssätt för beaktande av rättigheter vid sammanläggning, se avsnitt 4.7 *Inskrivningsmyndighetens prövning* angående upprättande av företrädesordning.

---

<sup>109</sup> Fastighets värde i obebyggt skick där fastighetens eventuella olika ändamål värderas var för sig och schablonmässigt efter vad som är normal beskaffenhet. Dessa summeras sedan ihop till vad som blir fastighetens graderingsvärde (FBL 5:9).

<sup>110</sup> FBL 12:20

<sup>111</sup> FBL 4:11

<sup>112</sup> Handbok IM (2009) s.9

<sup>113</sup> Prop. 1970:20 A s. 329

#### 5.4.1 Nytt nyttjanderättsområde

Om ett nyttjanderättsområde, helt eller delvis, överförs till annan fastighet genom fastighetsreglering kan drabbad nyttjanderättshavare begära att lantmäterimyndigheten bestämmer ett nytt område på, den upplåtande, fastigheten där nyttjanderätten kan utövas. Detta kan endast göras om åtgärden kan anses vara lämplig<sup>114</sup>.

#### 5.4.2 Förordnande om avtalsrättigheter

Vill rättighetshavare bevara sina rättigheter kan de begära att lantmäterimyndigheten, i sitt beslut, förordnar om att rättigheten skall fortsätta att gälla i den överförda marken. Finner lantmäterimyndigheten att detta kan göras utan att motverka syftet med regleringen och att åtgärden är lämplig skall ett sådant förordnande göras<sup>115</sup>. Lantmäterimyndigheten slipper, genom ett förordnande att pröva de många besvärliga ersättningsfrågorna. Andra sakägare, utöver nyttjanderättshavare, kan också begära ett förordnande<sup>116</sup>.

Ett förordnande, enligt FBL 5 kap 33a § första stycket, skall redovisas i fastighetsbildningsbeslutet och kan således överklagas<sup>117</sup>.

Inskrivningsmyndigheten skall underrättas angående förordnande om inskriven rättighet<sup>118</sup>.

#### Innebörd av förordnande

Genom att förordna en rättighet innebär detta att rättigheten gäller med oförändrade villkor mot den tillträdande fastighetsägaren. Rättsverkningarna av ett förordnande är de samma som om marken skulle ha bytt ägare genom ett köp och att rättigheten däri förbehållits. Detta innebär bland annat att tillträdaren i princip inte blir bunden av annat än sådant som han har fått kännedom om. Delges inte tillträdaren alla skriftliga upplåtelser och muntliga överenskommelser kan upplåtaren bli skadeståndsskyldig gentemot rättighetshavaren<sup>119</sup>. Avtal angående sådana oinskrivna rättigheter bör biläggas förrättningsakten och muntliga upplåtelser samt överenskommelser som lantmäterimyndigheten har fått kännedom om bör återges i förrättningsprotokollet<sup>120</sup>.

Meddelas inget förordnande av servitut, eller annan rättighet, skall FBL 2 kap 5 § tillämpas<sup>121</sup>. Denna paragraf säger att om en fastighet förlorar nyttan av ett servitut,

---

<sup>114</sup> FBL 5:33

<sup>115</sup> FBL 5:33a

<sup>116</sup> Handbok FBL (2010a) s. 570

<sup>117</sup> Handbok FBL (2010a) s. 575

<sup>118</sup> FBL 5:33a 3 st. 2 meningen.

<sup>119</sup> JB 7:18

<sup>120</sup> Handbok FBL (2010a) s. 574

<sup>121</sup> FBL 7:12 andra meningen

om viss mark frångår fastigheten, skall servitutet följa med marken vid en ändring i fastighetsindelningen.

### 5.4.3 Officialrättigheter

Officialrättigheter påverkas i princip<sup>122</sup> inte av att den belastade fastigheten förändras genom fastighetsreglering<sup>123</sup>. De kan sägas "följa utrymmet" där de är upplåtna. Lantmäterimyndigheten kan dock i samband med en fastighetsbildningsåtgärd föreskriva att en officialnyttjanderätt skall upphöra eller ändras, om denna inte längre behövs eller att en ändring är nödvändig med hänsyn till fastighetsbildningens ändamål<sup>124</sup>. Belastningen för upplåtande fastighet får dock varken minskas eller ökas i nämnvärd mån till följd av ändringen<sup>125</sup>.

### 5.4.4 Panträttsskydd

Inteckningar som gäller i mark som överförs till annan fastighet, genom fastighetsreglering, upphör att gälla i den överförda marken. Vid överföring av en fastighets hela omfång upphör således fastighetens inteckningar helt att gälla. Det är lantmäterimyndighetens ansvar att bevaka fordringshavares intresse vid en fastighetsreglering. För att lantmäterimyndigheten skall kunna fullfölja denna skyldighet krävs vetskap om vilka fordringshavarna är<sup>126</sup>. Då inskrivningar, som skall beaktas i förrättningen, kan ha inkommit till inskrivningsmyndigheten men ännu ej hunnit bli registrerade krävs, i princip, att lantmäterimyndigheten tar telefonkontakt med inskrivningsmyndigheten samma dag som ersättningsbeslut tas<sup>127</sup>. Ett underlåtande att göra detta innebär en risk att man missar att beakta dessa rättighetshavare i förrättningen och dessa får istället kräva sin fordran direkt från fastighetsägaren.

### Minskning av fastighets areal

Då arealen av en fastighet, genom en fastighetsreglering, minskar, skall skyddsreglerna för panträttshavare i FBL 5 kap 16 § tillämpas. Genom att en fastighet minskar i areal minskar, nästan undantagslöst, även fastighetens värde. Fordringshavare med panträtt, eller legal förmånsrätt, i fastigheten får därmed en sämre säkerhet<sup>128</sup>.

För att beakta panträttshavarnas rätt begär lantmäterimyndigheten, i avräkning eller ersättningsbeslut, att den ersättning en fastighetsägare är berättigad till skall betalas in

---

<sup>122</sup> Olokaliserade servitut och andelsservitut kan påverkas i vissa fall.

<sup>123</sup> Handbok FBL (2010a) s. 578

<sup>124</sup> FBL 5:34a 2 meningen

<sup>125</sup> FBL 7:3 1 st.

<sup>126</sup> Handbok FBL (2010a) s. 496

<sup>127</sup> Handbok FBL (2010a) s. 497

<sup>128</sup> Handbok FBL (2010a) s. 496

till Lantmäteriet<sup>129</sup>. Ersättningen, som skall motsvara den försämring i panträttsunderlaget som regleringen innebär, skall sedan fördelas av Länsstyrelsen till berörda fordringshavare<sup>130</sup>. Det som blir kvar av ersättningen, sedan fordringshavarna tillgodosetts, betalas sedan ut till förvärvaren av det tillreglerade området<sup>131</sup>. Förvärvaren skall i sin tur vidareförmedla denna summa till säljaren<sup>132</sup>.

Detta förfarande är ej nödvändigt om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar för, givit sitt medgivande till att ersättningen betalas ut direkt till fastighetsägaren istället för att gå vägen via länsstyrelsen<sup>133</sup>.

### **Ökning av fastighets areal**

En prövning av panträtternas förmånsläge i den fastighet som genom fastighetsregleringen ökar i värde skall även göras. Skulle inte ersättningen till säljaren vara betald när förrättningen registreras får säljaren förmånsrätt, med bäst rätt, i köparens fastighet. Är ersättningen köparen skall betala större än fastighetens värdeökning, försämras övriga ställda säkerheter i fastigheten. Regleringen måste, för fastighetsbildningens genomförande, således godkännas av panträttshavarna, om inte lantmäterimyndigheten kan göra en oskadlighetsprövning<sup>134</sup>.

## **5.5 Fastighetsreglering som berör tomträtt**

En tomträtt anpassas automatiskt till fastighetens nya utformning efter genomförd fastighetsreglering<sup>135</sup>. Utöver fastighetsägarens samtycke, till storleksförändringar som antingen är större eller mindre än vad som tillåts i FBL 5 kap 8 §, krävs även tomträttshavarens medgivande<sup>136</sup>.

---

<sup>129</sup> FBK 18 § 2 st.

<sup>130</sup> FBL 5:16 2 st.

<sup>131</sup> Handbok FBL (2010a) s. 496

<sup>132</sup> Handbok FBL (2010a) s. 514

<sup>133</sup> Handbok FBL (2010a) s. 498

<sup>134</sup> Handbok FBL (2010a) s. 516-517

<sup>135</sup> JB 7:29

<sup>136</sup> FBL 5:18

## 6 Stämpelskatt

### 6.1 Allmänt

Vid förvärv av fast egendom och tomträtt samt vid beviljande av inteckning i fast egendom skall stämpelskatt betalas<sup>137</sup>. I denna rapport behandlas inte stämpelskatt i sin helhet utan endast relevanta delar.

### 6.2 Skattskyldighet

Vid förvärv<sup>138</sup> av fast egendom eller tomträtt är båda parter stämpelskattskyldiga. Vid ansökan och erhållande av inteckning är sökanden, eller den person som medgivit att en ansökan får göras, stämpelskattskyldig<sup>139</sup>. När flera är skattskyldiga svarar de solidariskt för skattens betalning<sup>140</sup>.

De förvärv av fast egendom som innebär skattskyldighet är de som sker genom:

- köp eller byte,
- tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening,
- expropriation eller annan inlösen på grund av stadgande om rätt eller skyldighet att lösa fast egendom,
- delning enligt aktiebolagslagen (2005:551) 24 kap 1 § 2 stycket 2 punkten eller en åtgärd enligt utländsk lagstiftning som motsvarar sådan delning.

Förvärv av tomträtter är stämpelskattepliktiga om de sker genom upplåtelse eller överlåtelse mot ersättning.<sup>141</sup>

Skyldigheten att betala stämpelskatt infaller, vid lagfartsansökan, då ansökan om inskrivning beviljas och, vid ansökan om inteckning, då inteckningen beviljas<sup>142</sup>.

#### 6.2.1 Undantag från skattskyldighet

Staten är undantagen skattskyldigheten<sup>143</sup>. Ytterligare undantag från skatteplikten tas upp i SL 6 §. Några av dess undantag är;

- förvärv från make, om förvärvet sker i syfte att för sammanläggning åstadkomma enhetliga lagfartsförhållanden för makarnas fasta egendom<sup>144</sup>,

---

<sup>137</sup> SL 1 §

<sup>138</sup> Stämpelskatt utgår ej vid förvärv genom gåva eller arv.

<sup>139</sup> SL 27 §

<sup>140</sup> Handbok IM (2009) s. 197

<sup>141</sup> SL 4 §

<sup>142</sup> SL 25 §

<sup>143</sup> Detta gäller dock inte vissa pensionsfonder, se SL 2 §

- förvärv genom byte i den mån ersättningen utgörs av annan fast egendom, om bytet görs för att åstadkomma en lämpligare fastighetsindelning eller utgör ett led i åtgärder för jordbrukets eller rationalisering av skogsbruket,
- upplåtelse av tomträtt i en nybildad fastighet vars mark tidigare helt eller till övervägande del ingått i en fastighet som varit upplåten med tomträtt till samme tomträttshavare,
- kommuns eller annan menighets förvärv av mark som enligt detaljplan eller områdesbestämmelser skall användas för allmän plats, begravningsplats eller för sådant ändamål som enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen medför att byggnad för ändamålet skall anses som specialbyggnad.

Någon stämpelskatt blir inte heller aktuell i de fall en förmögenhetsöverföring gjorts<sup>145</sup>. Det kunde tidigare däremot bli aktuellt med gåvoskatt<sup>146</sup>.

### 6.3 Skattesats

Lägsta belopp för stämpelskatt är alltid 50 kr. För fysiska personer är skattesatsen 15 kr för varje fullt tusental av egendomens värde. För juridisk person utgår stämpelskatten med 30 kronor för varje fullt tusental av egendomens värde. Den 1 januari 2011 ändras lagen och skattesatsen kommer för juridiska personer att vara 42 kronor och 50 öre för varje fullt tusental av egendomens värde<sup>147</sup>.

I vissa fall beskattas juridisk person med skattesatsen för fysisk person, nämligen i de fall då förvärvaren<sup>148</sup>;

- skulle ha varit befriad från gåvoskatt enligt 3 eller 38 §§ i den upphävda lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt om egendomen hade erhållits genom gåva,
- är en bostadsrättsförening
- är en kreditinrättning som enligt lag, reglemente eller bolagsordning är skyldig att åter avyttra egendomen,
- är ett dödsbo.

---

<sup>144</sup> Undantaget är ej tillämpligt då fastighetsreglering används vid överlåtelsen mellan makar (Handbok IM (2009) s. 198).

<sup>145</sup> Handbok FBL (2010a) s. 806

<sup>146</sup> Gåvoskatten är slopad fr.o.m. den 1 januari 2005. (Lag (2004:1341) om upphävande av lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt). Trots att denna lag är upphävd tillämpas den fortfarande i vis mån i stämpelskattelagen.

<sup>147</sup> SL 8 §

<sup>148</sup> Handbok IM (2009) s. 200-201

## 6.4 Egendomens värde

Skatten beräknas, som ovan nämnts, på den förvärvade egendomens värde. Vid köp av fast egendom bestäms detta värde efter en jämförelse mellan egendomens taxeringsvärde, för året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljats, och köpeskillingen. Det högsta av de angivna värdena anses som egendomens värde.

Om fastigheten har förändrats genom avstyckning eller annan fastighetsbildningsåtgärd före överlåtelsen kan ej taxeringsvärdet året före lagfart söktes användas, eftersom förvärvet inte avser samma egendom. Då måste ett värdeintyg<sup>149</sup> ges in till inskrivningsmyndigheten. I köpehandlingen bör det tydligt framgå att förvärvet avser *del av* fastighet. Detta för att inte stämpelskatten skall fastställas utifrån hela fastighetens taxeringsvärde som troligen överstiger köpeskillingen avseende den förvärvade delen.

I det fall då egendomens värde har förändrats efter den tidpunkt som föregående års taxeringsvärde avser, men före fångeshandlingens upprättande, skall ett annat jämförelsevärde bestämmas av inskrivningsmyndigheten med ledning av värdeintyg eller annan utredning<sup>150</sup>.

### 6.4.1 Tilläggsköpeskillning

Om en köpehandling innehåller ett villkor om tilläggsköpeskillning<sup>151</sup> skall stämpelskatten fastställas med den preliminära köpeskillingen som underlag. Då tiden för villkoret om tilläggsköpeskillning löpt ut föreläggs sökanden att skicka in uppgifter om den slutgiltiga köpeskillingen och inskrivningsmyndigheten skall utifrån denna fastställa den slutgiltiga stämpelskatten. Den redan erlagda stämpelskatten skall då avräknas<sup>152</sup>.

## 6.5 Sanering

Då samtidig ansökan om dödning och nyinteckning av pantbrev görs föreligger endast skatteplikt för skillnaden mellan det nyintecknade beloppet och beloppet av de inteckningar som dödats. Detta innebär att inskrivningsmyndigheten, utan särskilt begärande, sätter ned stämpelskatten. För att paragrafen skall vara tillämplig måste

---

<sup>149</sup> Intyg från sakkunnig, vilket utvisar fastighetens värde vid det tillfälle en överlåtelse skett som kan gälla när inte taxeringsvärde finns. (Lantmäteriet (2010b))

<sup>150</sup> Handbok IM (2009) s. 202-203

<sup>151</sup> Tilläggsköpeskillning kan bli aktuell till exempel då man väntar på kommunens beslut om bygglovsärende och det därmed är oklart hur många byggnader som köparen av en obebyggd fastighet får uppföra.

<sup>152</sup> Handbok IM (2009) s. 218

inteckningarna beviljas i den egendom som helt eller delvis omfattades av de dödade inteckningarna<sup>153</sup>.

I SL 23 § finns ett undantag från kravet på samtida ansökan. Då fast egendom, som ingår i en sammanläggning, har sanerats från inteckningar före sammanläggningen, föreligger ingen skatteplikt för de inteckningar som medges upp till motsvarande belopp i den nybildade fastigheten inom ett år från det att de förut gällande inteckningarna upphörde.

I stämpelskatteutredningens betänkande<sup>154</sup> har det uppmärksamats vad som gäller angående sanering vid fastighetsreglering. Utredningen visar klart att regeln i SL 22 § sätter stopp för att skattefritt överföra inteckningar vid fastighetsreglering<sup>155</sup>.

## 6.6 Stämpelskatt vid gåva

Vissa förvärv som betecknas som gåva kan under vissa förutsättningar bli skattepliktiga, detta framgår av SL 5 §. Ett förvärv skall betraktas som gåva om värdet av ersättningen uppgår till mindre än 85 % av fastighetens värde.

Det har i ett rättsfall dock visat sig att denna regel inte kan antas gälla i alla fall. I Hovrätten för Västra Sveriges beslut Ö 3095-02 sägs det att enbart den omständigheten att det förekom en väsentlig skillnad mellan ersättningen och fastighetens värde inte tycktes motivera att ett förvärv, som skett på grund av en fångeshandling som betecknats som köp, skulle betraktas som gåva. Ur omfattande hovrättspraxis framgår det att innan rättshandlingens huvudsakliga karaktär granskas skall det utredas om de civilrättsliga kriterierna för gåva är uppfyllda. Det brukar här anges att det skall vara fråga om en frivillig förmögenhetsöverföring med en välvillig eller benefik avsikt<sup>156</sup>.

## 6.7 Expeditionsavgift

Den som begär ett bevis eller handling av inskrivningsmyndigheten skall betala expeditionsavgift. Avgiften fastställs av myndigheten och skall betalas till staten enligt den avgiftslista som är bilaga till förordningen (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna<sup>157</sup>.

---

<sup>153</sup> SL 22 §

<sup>154</sup> SOU 1983:8 s. 74

<sup>155</sup> Handbok IM (2009) s.205-207

<sup>156</sup> Handbok IM (2009) s. 209-210

<sup>157</sup> IF 21 §



## 7 Undersökning

### 7.1 Granskning av förrättningsakter

#### 7.1.1 Sökning 1

För att få tillgång till ett specialiserat urval av förrättningar beställdes en arkivsökning från Lantmäteriet i Gävle utifrån vissa kriterier. Dessa urvalskriterier var;

- Totalt antal gjorda förrättningar under 1972-2009, Skåne och Hallands län
- Totalt antal gjorda sammanläggningsförrättningar 1972-2009, Skåne och Hallands län
- Totalt antal in-teckningsfria avstyckningar gjorda 2004-2009
- Förrättningsakter både innehållande avstyckning och sammanläggning resp. avstyckning och fastighetsreglering
- Förrättningsakter innehållande både klyvning och sammanläggning resp. klyvning och fastighetsreglering

Det var viktigt att åtgärdsordningen var just klyvning eller avstyckning följt av en sammanläggning eller fastighetsreglering.

Syftet med att söka fram denna information var dels att visualisera skillnader mellan vilka fastighetsbildningsåtgärder som genomförs och dels att få fram ett underlag för de intervjuer, se *Kapitel 8*, som även ligger till grund för rapportens analys.

Sökningen gick inte att konstruera exakt så som vi önskat men vi kunde efter en genomgång av akterna plocka ut de förrättningar som var av intresse. Alla de förrättningar där en sammanläggning genomförts lästes och det noterades vilken förrättningslantmätare som handlagt ärendet. Några av de förrättningslantmätare som handlagt flest sammanläggningar kontaktades och förfrågades angående deras vilja att ställa upp på en intervju.

#### 7.1.2 Sökning 2

Urvalet av fastighetsregleringsförrättningar visade sig bli allt för omfattande, då det i detta urval även fanns med förrättningar där fastighetsregleringen till exempel inneburit ändring av servitut eller överföring av andel i samfällighet. Det var för vår jämförelse endast intressant med förrättningar där fastighetsregleringen inneburit en marköverföring, alltså sådana förrättningar som istället hade kunnat genomföras med sammanläggning. Det hade inneburit allt för mycket arbete att gå igenom varenda förrättningsakt för att se hur många som istället hade kunnat genomföras med sammanläggning. Vi beställde därför ytterligare en sökning. I denna bad vi att få de förrättningsakter där det gjorts en fastighetsreglering och en avregistrering av fastighet i samma förrättning. Nackdelen med detta urval var dock att vi missar de

marköverföringar, av del av fastighet, som hade kunnat genomföras med avstyckning och sammanläggning. En sökning, utifrån sådana kriterier, var dock inte möjlig.

Övriga genomförda fastighetsbildningsåtgärder i de förrättningsakter, som sökningen resulterade i, har granskats översiktligt. Detta gjordes med anledning av att vi såg en möjlighet att det i någon av förrättningarna även genomförts en sammanläggning. Denna sammanläggning hade i så fall kunnat vara orsaken till att en fastighet avregistrerats, inte fastighetsregleringen. Inget sådant fall hittades.

Utifrån resultatet från denna sökning gjordes en genomgång av förrättningar gjorda av de förrättningslantmätare som varit villiga att ge en intervju. Underlaget var dock fortfarande allt för omfattande för att en genomgång av hela materialet skulle kunna genomföras, inom den tidsram som givits. Därför begränsades urvalet ytterligare till att endast omfatta förrättningar gjorda på Lantmäteriet i Malmö. Förrättningarna har granskats och det har noterats vilken som är den sökta åtgärden, respektive den genomförda. Utifrån dessa akter valdes ytterligare en förrättningslantmätare ut för intervju.

### 7.1.3 Resultat

Resultatet från vår undersökning utifrån sökningarna visar bland annat att det mellan åren 2007-2009, i Skåne och Halland, genomfördes;

- 68 sammanläggningar
- 1328 fastighetsregleringar där det i samma förrättning avregistrerades en fastighet.

Undersökningens resultat redovisas även i tabeller, se *Bilaga 1*

Det har, vid granskningen av fastighetsregleringsakterna, uppmärksammats att det i flera förrättningar ansöks om sammanläggning men där förrättningen istället genomförts med fastighetsreglering. Det saknas i många fall notering om varför genomförandet istället skall avse fastighetsreglering, vilket även bekräftas i Lantmäteriets förrättningsgranskning, se *avsnitt 7.2*.

Lantmäteriets interna prisstatistik visar att sammanläggning är cirka 50 % dyrare än en motsvarande marköverföring genom fastighetsreglering.

## 7.2 Lantmäteriets granskning av förrättningsakter 2009

Vi har tagit del av Lantmäteriets projektrapport *Förrättningskvalitet – Förrättningsgranskning 2009*<sup>158</sup> som är ett underlag för lantmäterimyndigheternas förbättrings-

---

<sup>158</sup> Lantmäteriet (2010c)

arbete. Denna är av intresse för rapporten då den behandlar bristande kvalitet vid fastighetsregleringsförrättningar och intressant statistik. Reflektioner kring rapporten tas upp i *kapitel 9*.

Vid vår granskning av Lantmäteriets projektrapport har följande information uppmärksammats;

- 2009 var 74 % av fastighetsregleringarna som genomfördes marköverföringar.
- Det finns en allmän brist i dokumentationen i förrättningsakter. Prövningar kan dock vara gjorda trots att dessa inte dokumenterats och redovisats.
- Ogiltigt köp har lagts till grund för fastighetsbildningsåtgärd.
- Vid 11 % av förrättningarna motsvarades inte det tagna besluten i sin helhet de dokumenterade yrkanden eller officialinitiativ som redovisats i förrättningen.
- Allmänna juridiska okunskaper, bland annat otydligheter kring huruvida handlingar är köp eller överenskommelser enligt fastighetsbildningslagen. Det ena tolkas som det andra.
- Brister i prövningen av panträttshavarnas säkerhet och hantering av servitut vid fastighetsreglering.

### 7.3 Illustrativa exempel

Vi har, för att visa ett sammanläggningsexempel, valt att bilägga en förrättning till rapporten, se *Bilaga 2*. Denna förrättning visar tydligt på arbetsgången vid en sammanläggning. För vidare intresse av genomförda sammanläggningar rekommenderar vi följande förrättningar;

Län	Aktnummer	Åtgärd
Skåne	1278-1734	Sammanläggning (gravationsfria fastigheter)
Skåne	1293K-08/114	Sammanläggning (efter köp)
Skåne	1264-890	Sammanläggning (officialinitiativ)
Halland	1380K-7779	Sammanläggning av två styckningslotter
Skåne	1280K-68/2007	Sammanläggning av tomträtter



## 8 Intervjuer

### 8.1 Förrättningslantmätare

Intervjuer med sex verksamma förrättningslantmätare har utförts. Arbetsgången för urvalet av dessa kan ses i *7.1 Granskning av förrättningsakter*. Intervjuerna har utförts för att få synpunkter och för att skaffa oss en uppfattning om inställningarna till, framförallt, sammanläggning men även i viss mån till fastighetsreglering.

Av de sex intervjuade förrättningslantmäterna har tre stycken en civilingenjörs-examen inom lantmäteri från Lunds Tekniska Högskola. Dessa tre har jobbat i tre, fyra respektive fem år. Av de resterade tre är två stycken vidareutbildade karttekniker och en vidareutbildad mätningssingenjör. Dessa tre har jobbat mellan 30 och 40 år inom förrättningslantmätaryrket och sina respektive utbildningsområden.

Alla intervjuer har inte sett exakt likadana ut men vi har utgått från samma mall. Observera att då snarlika svar angetts har dessa inte upprepats.

#### **Vad tror du är anledning till att antalet sammanläggningar stadigt minskar?**

- Uppfattar handläggningen i Trossen<sup>159</sup> som något svårare för sammanläggning. Trossen kan ha bidragit till att fastighetsreglering väljs framför sammanläggning.
- Man är osäker på själva sammanläggningsformen, då sammanläggningar genomförs så sällan.
- Ingen skillnad på handläggningen i Trossen.
- Främst stämpelskattemässiga skäl, ingen större skillnad i handläggningen i Trossen.
- Sammanläggning ligger inte ”i tiden”, fastighetsreglering görs istället.
- Vid fastighetsreglering undviks kontakten med inskrivningsmyndigheten och förrättningslantmätaren har själv kontrollen över ärendet hela tiden.
- Fastighetsreglering uppfattas som lättare att genomföra.

#### **Hur uppfattar du förrättningslantmätarens inställning till sammanläggning?**

- Förrättningslantmätaren gör oftast den åtgärden som ansökan avser.
- Behandlas som vilket ärende som helst.
- På ”mitt” kontor har kulturen länge varit att man skall välja fastighetsreglering framför sammanläggning. En del av detta tankesätt finns fortfarande kvar.
- Som förrättningslantmätare tycker man i allmänhet bättre om fastighetsreglering. Man får sköta allt själv, men det innebär också ett större ansvar.
- Sammanläggning är egentligen en lättare förrättning att genomföra.

---

<sup>159</sup> Lantmäterimyndigheternas handläggningssystem för förrättningar.

### **Hur uppfattar du allmänhetens inställning och kunskap?**

- Många sakägare tror att inskrivningsmyndigheten och lantmäterimyndigheten är samma sak och försöker till exempel söka lagfart via förrättningslantmätaren.
- Kunder har ofta uppfattningen att inskrivningsmyndigheten ej är service-minded.
- Allmänheten är medveten om stämpelskatt - fördel fastighetsreglering
- Allmänheten är inte medveten om att de kan söka vilande lagfart för styckningslott och sedan sammanlägga den.
- Som fastighetsägare vill man ha så lite myndighetskontakter som möjligt.

### **När bör fastighetsreglering respektive sammanläggning väljas?**

- Varierar från fall till fall, beror på syftet och situationen med överföringen. Förrättningslantmätaren presenterar vad de har att välja på samt för- respektive nackdelar med varje åtgärd. Ofta blir råden kostnadsmissiga - utifrån vad som är billigast för kunden
- Som fastighetsägare skall man kunna välja själv, men vid sammanföring av hela fastigheter känns sammanläggning mer naturligt. Troligen var dessutom lagstiftarens avsikt att sådana överföringar skulle ske med sammanläggning.
- Det är helt upp till sakägaren.
- En fördel med fastighetsreglering är att det finns möjlighet att ”städa upp” bland rättigheterna (främst äldre) istället för att de automatiskt skall följa med.
- Sammanläggning är ett bättre alternativ ur bevarandesynpunkt.
- Är fastighetsägaren angelägen om att handläggningen skall gå så fort som möjligt är det svårt att motivera en sammanläggning. Det är svårt att bedöma när yttrande skall begäras för att få kortast handläggningstid. Kommer yttrandet tillbaka snabbt finns risken att övrigt arbete inte är klart och att man då inte kan avsluta förrättningen. Ett nytt yttrande kan då behöva inhämtas om det dröjer för lång tid mellan yttrandet och förrättningens avslutande. Begärs inte yttrande innan man är klar med övrigt förrättningsarbete och yttrandet då dröjer får ärendet onödigt lång handläggningstid.

### **Finns det typfall för respektive åtgärd?**

- Inga exempel.
- Inga direkta typfall. Ofta ansöks om sammanläggning vid byggnation över gräns. De som inte vill förlora sina inteckningar bör välja sammanläggning och de som vill behålla ”sin” fastighetsbeteckning välja fastighetsreglering.
- Det beror på syftet med ansökan: vid önskan om snabb handläggning är fastighetsreglering att föredra, vid mycket inteckningar bör sammanläggning

väljas (alternativt först saminteckna fastigheterna och sedan reglera ihop dem).

**Tänker du på riskerna med att välja reglering framför sammanläggning?**

- Nej, men kollar alltid upp ägare och inteckningar samt inskrivningar vid fastighetsreglering.
- Nej, man tänker inte på att det eventuellt är möjligt missa något som inskrivningsmyndigheten skulle upptäckt.
- Det finns alltid en risk att det missas något vid fastighetsreglering.

**Görs efterforskningar ang. ägarförhållanden, m.m. vid fastighetsreglering?**

- Ingen sådan kontroll görs.
- Ja.
- Då sökandens behörighet kontrolleras tittar man bland annat på lagfarten. Finns det då en anmärkning kontrollerar man vad denna innebär och får på så sätt en indirekt efterforskning kring ägarförhållandena och om eventuella medgivanden behövs.
- Kollar ägarförhållanden och eventuella förbehåll även vid reglering. Främst om det finns anmärkning på lagfarten vid köp/ök för att kontrollera avtalets giltighet. Hjälper till med att ordna medgivande eller gåvobrev om det behövs.
- Upptäcks det att fastigheterna innehas med olika ägorätt upprättas ett avtal liknande FBL 12 kap 2 §.
- Man kontrollerar och upplyser om eventuella skillnader i ägarförhållanden men ingen grundlig genomgång görs dock eftersom det inte finns något lagkrav.

**Hur hårt går man som förrättningslantmätare på ansökan? Händer det att en annan åtgärd än den sökta utförs?**

- I första hand går på ansökan. I andra hand ”tipsas” sökanden om att annan åtgärd är bättre. Om fastighetsägare vill ändra ansökan så görs detta i största möjliga mån.
- Går först och främst på ansökan.
- Tittar på syftet med ansökan och väljer därefter det alternativ som bäst uppfyller syftet med vad de har ansökt om samt speciella önskemål (exempelvis att få behålla sin fastighetsbeteckning).

**Finns en dialog mellan fastighetsägare och lantmätare vid val av fastighetsbildningsåtgärd och upplyses de om riskerna med att välja fastighetsreglering?**

- Kontakt med sakägare är viktig. Om en ansökan anger sammanslagning – ta kontakt och prata så att ingen missuppfattning sker.
- Ja, den åtgärd som uppfyller de sökandes önskemål bäst väljs.
- Nej.

- Man presenterar vad de har att välja på samt för- respektive nackdelar med varje åtgärd.
- Ja, OM kontakt i samband med val utav åtgärd tas.

**Officialinitiativ till sammanläggning?**

- I samband med en tvistig klyvning.

**Hur är inskrivningsmyndighetens bemötande vid sammanläggningsfall?**

- Mycket bra.
- Finns inget att anmärka på.

**Hur långa är handläggningstiderna på inskrivningsmyndigheten?**

- Ofta långa, ibland flera månader.
- Kortaste tiden två månader.
- Väldigt ovisst.
- Långa, dock har det bättrats något.
- Inskrivningsmyndigheten är generellt sett snabba i sin handläggning vid sammanläggning. Det är godkännande från panträttshavare som kan ta tid.

**Skillnader i förrättningskostnader mellan sammanläggning och fastighetsreglering?**

- Vid enklare fall skulle en sammanläggning generera ett lägre pris än fastighetsreglering.
- Utanför detaljplan bör det vara billigare med sammanläggning än fastighetsreglering. LM slipper då göra en del utredning själv.
- Fastighetsreglering är billigare än att avstycka och sammanlägga.
- Marginella skillnader, eventuellt något dyrare vid sammanläggning. Vid rutin bör det ej vara någon skillnad.

**Är det jobbigare att handlägga en sammanläggning än en fastighetsreglering i Trossen?**

- Det är något svårare att handlägga sammanläggningar än fastighetsregleringar.
- Det är inte någon skillnad.

**Är det jobbigare att handlägga två åtgärder?**

- Enbart några extra administrativa steg, bör ej påverka valet av åtgärd.
- Ja.

**Ett fall som skulle stoppas av FBL 12 kap 1 § vid sammanläggning, på grund av att fastigheterna ägs med olika rätt. Skulle du då kunna genomföra samma fall med fastighetsreglering istället?**



- Ja, om medgivande finns, antingen genom överenskommelse enligt FBL 5:18 eller köp enligt JB.
- Har inte reflekterat över ett sådant fall.
- Ja, troligen.

**Övriga kommentarer:**

- Visste inte att sammanläggning kunde göras med vilande lagfart som grund.
- Sammanläggning och fastighetsreglering innebär i stort sett samma sak, förutom att en del av ansvaret lämnas över till inskrivningsmyndigheten.
- Det finns en låg medvetandegrad hos förrättningslantmätare om hur avstyckning plus sammanläggning skall gå till.
- Begär alltid företrädesordning, även om sammanläggning är utan verkan för panträttshavare.
- Lagstiftningen utgår från att mark överförs tvångsvis, men i 95 % av fallen sker det genom överenskommelse eller köp.
- En praxis har växt fram hos lantmäteriverket, då gamla pantbrev på högst några tusenlappar ej kan hittas. Istället för att döda dem, och vänta ett år på detta, gör man en kalkylerad risk att ingen kommer att kräva skulden.
- Det finns tak på fastighetsskatten för bebyggda fastigheter men ej för obebyggda. Efter att taket infördes märktes en ökning av ansökningarna för att ”sammanföra” fastigheter.
- Kompetensen hos allmänheten är dålig, man har som fastighetsägare ingen koll på de olika åtgärderna.

## **8.2 Henrik af Klinteberg – Lantmäteriet, Malmö**

Af Klinteberg arbetar som förrättningslantmätare och fastighetsrättslig expert på Lantmäteriet i Malmö. Är utbildad jurist (examen 1997) och har även läst förrättningslantmätarprogrammet. Han har företrädesvis arbetat vid domstol som inskrivningsjurist.

Af Klinteberg anser att största anledningen till att sammanläggning används så sällan är den stämpelskattemässiga fördelen med fastighetsreglering samt att förrättningslantmätare är ovana att handskas med sammanläggningar och därmed tycker att fastighetsreglering är lättare att genomföra. En annan bidragande orsak kan vara att det finns en ovilja att släppa en del av handläggningen till inskrivningsmyndigheten. Det finns dels en osäkerhet på vad deras handläggning innebär och dels hur lång tid deras handläggning tar. Af Klinteberg har svårt att se att minskningen i sammanläggningsärenden skulle bero på handläggningen i Trossen. Tekniskt sett är det lika många åtgärder som skall göras i båda fallen.

Af Klinteberg har uppfattat att ”kulturen” bland medarbetarna på arbetsplatserna är att sammanläggningsfall skall lösas med fastighetsreglering. Detta påverkar inte bara

övriga förrättningslantmätare utan även banker, fastighetsbolag och fastighetsägare generellt.

För att kunna uppnå samma rättsliga skydd vid fastighetsreglering som vid sammanläggning krävs att en total arkivutredning görs samt att man, analogt, tillämpar villkoren i FBL 12 kap. Till exempel behöver en förrättningslantmätare, vid fastighetsreglering, inte beakta att fastigheterna ägs med olika ägorätter, vilket borde göras för att undvika problem vid eventuell utmätning, bodelning eller arv. Det gäller vid en sådan utmätning, bodelning eller arv att fastighetsägarna ser till sina ekonomiska förhållanden och har koll på vad som från början var enskild egendom respektive giftorätts gods. Beaktas inte detta uppstår en typ av sämjedelning, vilket hela tiden har varit lagstiftarens avsikt att undvika. Denna avsikt framgår i princip i all annan lagtext än i fastighetsbildningslagens femte kapitel. Dessutom måste de bevaka sin rätt för att få rätt till egendomen. För att undvika sådana situationer bör man påtala för fastighetsägarna vid fastighetsreglering att de bör se över sin privata ekonomiska situation och eventuellt uppdatera äktenskapsförord.

Ett alternativ till att fastighetsreglera del av fastighet är att göra avstyckning och sammanläggning. Vid avstyckning och sammanläggning genomgår förrättningen fler prövningar och således blir den metoden betydligt säkrare juridiskt sett. Detta alternativ används väldigt sällan då förrättningslantmätare är osäkra på hur de skall göra, samt att förrättningskostnaderna blir högre. Dock bör det inte bli så dyrt som intern prisstatistik visar eftersom denna är uppbyggd utifrån enskilda åtgärder. Af Klintebergs uppfattning är att fastighetsregleringar borde vara dyrare än vad de är eftersom det sällan görs en fullständig utredning eller fullständig värdering vid en fastighetsreglering.

Det finns av någon anledning inga fastighetsbildningsskäl till att inställa en fastighetsreglering på grund av villkor som skulle hindra en sammanläggning. Rent teoretiskt kan Af Klinteberg tänka sig att ställa in en sådan förrättning på grund av oskälighet (analogi till 12 kap) men det är tveksamt hur ett sådant inställande skulle bedömas vid en överprövning. Det borde finnas samma spärrar i 5 kap som i 12 kap. Dessutom borde en fullständig graderingsvärdering, enligt FBL 5 kap 8 §, göras i alla fastighetsregleringsfall.

I dagsläget finns det en risk i att välja fastighetsreglering framför sammanläggning på grund av förrättningslantmätarens dåliga kunskaper om äganderättsförhållanden, och vad en ändring av dessa kan innebära. Ofta saknas även den avtalsrättsliga kunskap som krävs för att tolka de köp och överenskommelser som oftast ligger till grund för fastighetsreglering<sup>160</sup>. För att få förståelse för den rättsliga säkerhet som sammanläggning innebär behöver förrättningslantmätarens kunskapsnivå kring de juridiska

---

<sup>160</sup> Detta bekräftas även i Lantmäteriets projektrapport *Förrättningskvalitet – Förrättningsgranskning 2009*. (Lantmäteriet (2010c))

aspekterna ökas. Dessutom bör förrättningslantmätare få bättre kunskap om inskrivningsmyndighetens arbete vid sammanläggning för att minska oviljan kring att lämna ifrån sig ärendet. Inskrivningsmyndigheten skulle kunna vara mer framåt och istället för att ha utdragna skriftliga förfaranden med förslag till företrädesordning ha sammanträden angående företrädesordning, om motstridiga intressen finns.

Af Klinteberg efterfrågar en bättre dialog mellan fastighetsägare och förrättningslantmätare, framförallt vid val av fastighetsbildningsåtgärd. I dagsläget görs oftast ansökan utan att fastighetsägare har samrått med förrättningslantmätaren. Det är viktigt att förrättningslantmätare är ytterst försiktiga vid rådgivning eftersom man oftast saknar kunskaper om fastighetstransaktioner i dess helhet, ex. familjerättsliga frågor, stämpelskattefrågor, reavinstbeskattning m.m. Förrättningslantmätare är främst inriktade på rent fastighetsrättsliga frågor.

### **8.3 Sven Gunnarsson – Lantmäteriet, Malmö**

Sven Gunnarsson har arbetet på Lantmäteriet, sedan sin examen 1968, och de sista åren, innan pensionering, som fastighetsrättslig expert på Malmökontoret.

Gunnarsson tror att den största anledningen till att sammanläggning används så sällan är de stämpelskattemässiga fördelarna med att istället använda fastighetsreglering. Till viss del kan det även vägas in att ett komplicerande moment i en sammanläggningsförrättning är kontakten med inskrivningsmyndigheten, samt att man inte vet hur lång tid deras handläggning tar. Under årens lopp har det ibland förekommit en viss övertalighet av personal och det har bidragit till mer frekvent användning av fastighetsreglering eftersom det innebär mer arbete för förrättningslantmätaren.

Idag råder det en större medvetenhet hos fastighetsägarkollektivet om fastighetsreglering. Förrättningslantmätare upplyser dessutom ibland om de stämpelskattemässiga konsekvenserna vid fastighetsreglering till ”vanliga” fastighetsägare, detta trots att Lantmäterimyndigheten inte skall syssla med skatterådgivning. Det anses att någon slags likhetsprincip skall gälla, inte bara företag med juridisk expertis skall kunna ta del av fördelen.

Synsättet hos de flesta förrättningslantmätare är att en sammanslagning av fastigheter skall göras med fastighetsreglering. Överlag så tänker man inte på vad som händer vid fastighetsreglering och därför görs inte tillräckliga efterforskningar. Undersökningarna brister ofta och medför att rättigheter kan försvinna. Man bör vara ”tuffare” mot fastighetsägare för att få fram alla avtalsrättigheter. Tidrapportering och fastpriserbjudanden gör att det inte finns något utrymme att hinna med att utreda alla rättighetsförhållanden fullt ut. De förrättningslantmätare som inte har gått en längre utbildning saknar ofta det juridiska perspektivet och har inte den förståelsen för vad som händer vid fastighetsreglering och vilka följder det kan få.

En sammanläggning innebär att de ingående fastigheternas totalinnehåll adderas. Vid fastighetsreglering skall det redovisas vad som skall föras över i regleringen. Annars följer det inte med, åtminstone om det förekommer mer än en mottagarfastighet. Problem kan uppstå då man missar att redovisa att ett område (exempelvis torvjord eller ett strandskifte) skall ingå i regleringen och att detta efter regleringen och utplåningen av den markavstående fastigheten inte tillhör någon fastighet. Vad händer med dessa markbitar? Skall de registreras upp igen när de upptäcks? Vem äger dem?

Syftet med ansökan och vad de sökande vill är viktigare än vad som står i ansökan. Gunnarsson har aldrig varit med om att någon blivit missnöjd med vad som utförts, även om det inte helt stämmer med vad ansökan säger. Så länge syftet med ansökan följs.

Officialinitiativ till sammanläggning kan göras i de klyvningsfall som är beroende av att sammanläggning görs först, samt att ägarna är osams och därmed inte vill skriva under tillsammans på en ansökan om sammanläggning.

Sammanläggning borde vara billigare än vad prisstatistiken visar. En väl genomförd fastighetsreglering borde vara dubbelt så dyr som en sammanläggning.

Vid misstanke om att fastigheterna ägs med olika rätt skall det undersökas närmare. Föreligger olikheter kan Gunnarsson tänka sig att ställa in förrättningen om inte ett medgivande enligt FBL 5 kap 18 § upprättas. Vid fastighetsreglering av små markbitar är äganderättsförhållanden inget problem.

Statsmakten avsåg inte att fastighetsreglering skulle användas i den utsträckning och på det sätt som det görs idag. Det har dock uppmärksammats att fastighetsreglering görs i syfte att undgå stämpelskatt, man uttalade sig då om att det var viktigare att ha en väl fungerande fastighetsmarknad med olika alternativ<sup>161</sup>.

Det är viktigt att fastighetsägarna är medvetna om att pantbrevet försvinner vid en fastighetsreglering. Detta kan innebära en eventuell förlust med nuvarande nivå för stämpelskatten för pantbrev. Därför bör förrättningslantmätare noga upplysa fastighetsägare om detta så att de är medvetna om konsekvenserna med sitt val.

### **8.4 Katarina Larsen – Division Inskrivning, Hässleholm**

Katarina Larsen är utbildad jurist och har jobbat som inskrivningsjurist på inskrivningsmyndigheten i Hässleholm sedan 2001.

Eftersom något diarium inte förs hos Inskrivningen som enbart rör sammanläggningar kan inte Larsen ta fram uppgifter som visar om det har skett någon nedgång i antalet

---

<sup>161</sup> Detta bekräftas i SOU 1983:8 s.42.

sammanläggningar, men uppfattningen inom inskrivningskontoret är att så inte har skett. Om det har skett en nedgång så kanske det kan bero på att fler sammanläggningar gjordes förr när jordbruksnäringen krävde större gårdar för att kunna bedriva lönsam näringsverksamhet och att dessa fastigheter övertogs av nästkommande generation. Det kanske var enklare på den tiden att ha en fastighet med större areal än flera små. Nu för tiden tar inte nästa generation över jordbruket lika ofta som förr. Därför kan det vara enklare att ha flera fastigheter så att det finns möjlighet att avyttra en mindre av dem, som till exempel en hästgård, istället för att avyttra en stor fastighet. Eventuellt kan ändringar i jordbruksregler också påverka.

Uppfattningen hos förrättningslantmätare är vad vi har erfårit att inskrivningsmyndigheten inte vill handlägga sammanläggningsärenden. Detta håller Larsen inte med om. Hon har själv inget emot sammanläggningsförrättningar och ser ingen ovilja hos inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten tar hand om de ärenden som kommer in. Även om ett ärende skulle innebära mycket arbete är det inget som nedprioriteras.

Inskrivningsmyndighetens mål är att alla ärenden skall behandlas inom fem dagar från ankomstdatum. Dock kan medgivanden från rättighetshavare ta lång tid att få in, särskilt om det är en utländsk bank eller privatperson. För inskrivningsmyndigheten efter påminnelser inte in alla medgivanden föreligger hinder mot sammanläggningen.

Stämpelskatt tas endast ut för ny beviljad lagfart. Då en ansökan förklaras vilande tas alltså ingen stämpelskatt ut, däremot debiteras en expeditionsavgift. Vid avstyckning från fastighet för sammanläggning med annan fastighet eller stycknings- eller klyvningslott kan ansökan om lagfart förklaras vilande på grund av att fastighetsbildning skall ske. I detta fall kan någon stämpelskatt inte tas ut, eftersom den vilande lagfarten aldrig blir en beviljad lagfart då lotten man sökt lagfart på har blivit avregistrerad i samband med lantmåteriförrättningen. Om förvärvet däremot avser hel fastighet finns en skyldighet att söka lagfart inom tre månader från det fullbordade förvärvet, JB 20 kap 2 §. För att en fastighet skall få ingå i en sammanläggning krävs att ägaren har lagfart på fastigheten eller att den har förklarats vilande på grund av fastighetsbildning, FBL 2 kap 4 §. Samma krav finns inte när det gäller fastighetsreglering. Om man då förvärvar, till exempel genom köp, den fastighet som skall regleras till den andra fastigheten och köpet inte är villkorat inträder ändå skyldigheten att söka lagfart på förvärvet. Lagfarten hinner då oftast bli beviljad och stämpelskatten debiterad innan fastighetsregleringen har registrerats i fastighetsregistret.

Om man innan sammanläggning ansöker om dödning av inteckningarna i de fastigheter som ingår i sammanläggningen, kan man tillgodoräkna sig stämpelskatten om nya inteckningar beviljas i den sammanlagda fastigheten inom ett år från det att de tidigare inteckningarna upphörde att gälla, 23 § lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

För att kunna döda inteckningar i klyvningslotter måste alla ägare till de gemensamt intecknade fastigheterna ansöka om åtgärden. Om ägarna sedan vill inteckna en av fastigheterna och tillgodoräkna sig stämpelskatten krävs att ansökan om dödning av de gemensamma inteckningarna och nyfastställelse av inteckning i någon av fastigheterna görs samtidigt, 22 § lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

## 8.5 Dag Magnusson – Skånegårdar AB

Dag Magnusson är civilekonom och fastighetsmäklare och är VD för Skånegårdar AB.

Vår fråga till Magnusson gavs utifrån diagram 3 som finns redovisat i *Bilaga 1*. I diagrammet kan man tydligt se hur sammanläggning har minskat totalt sett över tiden. Dock skedde något i början av 1980-talet då antalet sammanläggningsförrättningar ökade igen, för att sedan återigen minska efter 1985. Vi ville veta om Magnusson hade någon idé om vad som kan ha föranlett de plötsliga upp- och nedgångarna.

*“Ja, det beror på att man i början av 1980-talet från lantbruksnämndernas sida i anslutning till att förvärvstillstånden beviljades krävde att sammanläggning av alla fastighetsbeteckningarna skulle göras. Man krävde detta som ett led i rationaliseringarna och för att enheterna skulle bli större. Därmed hade man kontroll på hela företaget. Vid tilläggsköp krävdes också ofta sammanläggning. I mitten av 80-talet var inte kravet längre regelmässigt och sammanläggningarna minskade. 1990 upphörde förvärvstillståndsplikten och kravet slopades helt. 1993 var det kraftig lågkonjunktur och lagfartskostnaden var tillfälligt sänkt till 0,5 %, så vinsten med fastighetsregleringarna minskade.”*

## 8.6 Pontus Kågerman – Advokatfirman Glimstedt, Stockholm

Pontus Kågerman är utbildad ekonom och jurist. Han har jobbat som advokat i 30 år och arbetsområdet avser främst fastighetstransaktioner för juridiska personer. Kågerman är dessutom en av medförfattarna till lagkommentaren till stämpelskattelagen.

Den främsta anledningen till att använda sig av fastighetsreglering istället för sammanläggning, som Kågerman ser det, är för att undslippa stämpelskatt och därmed minska transaktionskostnader. Fram till för cirka tio år sedan var det väldigt nedtystat om att fastighetsreglering kunde användas för att slippa stämpelskatt. Man var rädd att det inte var helt tillåtet och att möjligheten skulle försvinna om det blev alltför vedertaget. En annan anledning kan även vara i de fall det är önskvärt att ”städa” bort rättigheter från en fastighet. Många fastighetsägare föredrar att ha en ”ren” fastighet, det vill säga fri från belastande rättigheter.

Kågerman uppfattar inte att det finns någon reell skillnad mellan att använda sammanläggning eller fastighetsreglering. Ett problem som han dock noterat är att det tidigare fanns diskussioner kring om hyresrätt upphörde vid fastighetsreglering. Detta är inget problem i dagsläget. Kågerman upplever att de förrättningslantmätare han har haft kontakt med är duktiga och han förutsätter att alla förrättningslantmätare är juridiskt kunniga.

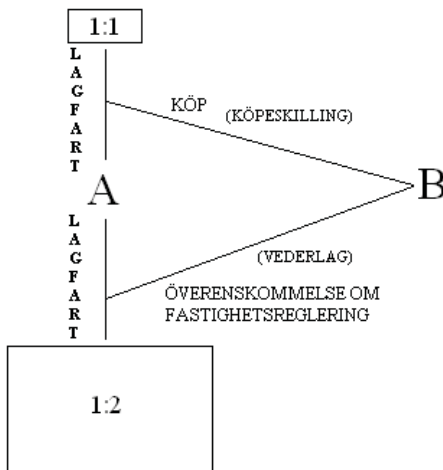
Ett bekymmer med att använda fastighetsreglering är att äganderätten övergår vid olika tillfällen beroende på om det är en överenskommelse eller ett köp som ligger till grund för regleringen. Vid överenskommelse enligt fastighetsbildningslagen övergår äganderätten när förrättningen vunnit laga kraft. Vid köp enligt JB övergår äganderätten då avtalet upprättas.

Stämpelskatt är en effektiv och bra skatt då den i många fall är svår att undvika. Den dubbla procentsatsen för juridiska personer motiveras av att senare överföringar inom bolag ej blir aktuella för stämpelskatt.

Stämpelskatt bör egentligen utgå i fler fall än vad det verkligen gör, alltså även vid vissa fastighetsregleringar (främst med köp som grund). Inskrivningsmyndigheten får i princip aldrig tag i de dokumenten och har således ingen vetskap om vad som skett. Det finns dock exempel på när inskrivningsmyndigheten har fått vetskap om en fastighetsreglering efter köp och då försökt stoppa regleringen eftersom ingen lagfart har sökts.

Under intervjun diskuterades olika scenarier av marktransaktioner utifrån ett stämpelskattehanseende. Alla situationer är inte solklara och Kågerman arbetar fram olika lösningar för varje unik situation. Det viktigaste för fastighetsägarna är oftast att de vill få med sig sina pantbrev även vid en fastighetsreglering. Detta löses genom att saminteckna fastigheterna innan fastighetsregleringen. Vi kommer inte att redovisa denna diskussion mer ingående än vad som redan gjorts då det skulle bli alltför omfattande.

Kågerman framhåller att inskrivningsmyndighetens sätt att tolka stämpelskattelagen skiljer sig från vad han själv anser skall gälla. Detta illustreras i följande exempel:



*Om fastighetsregleringen av 1:2 vinner laga kraft före lagfartansökan på 1:1 beviljas:*

*Inskrivningsmyndigheten: stämpelskatten skall baseras på värdeintyg eftersom den fasta egendomen inte är densamma som den man sökte lagfart på enligt SL 11 §.*

*Kågerman: stämpelskatten skall bestämmas på 1:1 enligt grundprinciperna i SL 9 §. Motivering: SL 11 § tar upp när man kan bortse*

## Sammanläggning

---

*från grundregeln i 9 § och där finns inte denna situation med, alltså skall grundprincipen gälla.*



## 9 Analys

Utifrån litteraturstudier, statistik och intervjuer görs i detta kapitel en analys av intressanta aspekter som framkommit under arbetets gång och som är av vikt för att senare kunna besvara rapportens frågeställningar.

I graferna i *Bilaga 1* kan man se att sammanläggning generellt sett minskar, men att det även under vissa perioder skett en ökning. I följande avsnitt diskuterar vi både orsaker till minskningar och öknningar.

### 9.1 Varför minskar antalet sammanläggningar?

#### Stämpelskatt

Låt oss först koncentrera oss på orsaken till minskningen av antalet sammanläggningsförrättningar. Det har under arbetets gång framkommit en rad olika synpunkter och anledningar till varför utvecklingen ser ut som den gör. Den aspekt som alla de intervjuade tror har haft störst inverkan på minskningen av antalet sammanläggningar är stämpelskatten. Sammanläggning prioriteras bort på grund av de stämpelskattemässiga vinster som kan göras genom att istället välja fastighetsreglering. En vidare diskussion om stämpelskattens påverkan förs i avsnitt 9.3.

#### Förrättningslantmätarens inställning och kunskaper

Förrättningslantmätarens kunskaper och personliga preferenser är även avgörande vid valet av åtgärd. Man skulle kunna se det från två håll; att förrättningslantmätare känner sig trygga och vana vid fastighetsregleringsformen samt motsatsvis känner sig osäker på sammanläggningsformen.

Anledningen till att förrättningslantmätare har blivit så välvilligt inställda till fastighetsreglering verkar både ha sin grund i tidigare vilja att skapa tillräckligt med arbete samt att det görs många fastighetsregleringar och att man således är van vid den handläggningen. Att det finns ett visst motstånd till sammanläggning kan även vara en anledning att fastighetsreglering hellre väljs. Detta motstånd verkar främst bottna i en okunskap om vad inskrivningsmyndigheten gör i sin behandling av sammanläggningsärenden och att detta leder till en ovilja att lämna ifrån sig ett ärende och "tappa kontroll" över det. Det finns inget som tyder på att förrättningslantmätare blir dåligt bemötta av inskrivningsmyndigheten och att det skulle vara en anledning till varför sammanläggning väljs bort. Dock upplever förrättningslantmätare att det är svårt att uppskatta hur lång tid inskrivningsmyndighetens handläggning kommer att ta. Man är ofta under tidspress och sökanden vill att en förrättning skall gå fort och veta när den beräknas vara klar. Några sådana besked är svåra att ge när ärendet skall överlämnas till inskrivningsmyndigheten. Situationen hade troligen sett annorlunda ut om det funnits en större förståelse för innebörden av inskrivningsmyndighetens arbete gör och den djupgående rättsliga säkerhet som en sammanläggning innebär samtidigt som det funnits en större medvetenhet om de risker som fastighetsreglering kan

innebära. Det krävs ett vant öga för att upptäcka varningsklockorna. Det finns till exempel inget register för vilka fastigheter som ägs som enskild egendom respektive giftorättsgods. Arbetet med att inhämta medgivanden från rättighetshavare är framförallt det som tar tid i inskrivningsmyndighetens arbete och då känns oviljan att lämna ifrån sig ärendet något obefogad. Det hade ju med största sannolikhet tagit lika lång tid för förrättningslantmätaren själv att få in dessa medgivanden.

Inställningen att hellre handlägga förrättningar genom fastighetsreglering kan tänkas smitta av sig på både fastighetsägare, jurister och större bolag vilket leder till att förrättningar som hade kunnat genomföras med sammanläggning istället görs som fastighetsreglering. Man litar på att förrättningslantmätare besitter tillräcklig kompetens så att man som fastighetsägare inte skall lida någon skada.

Vilken inverkan har då förrättningslantmätarens inställning och kunskap på vilken fastighetsbildningsåtgärd som genomförs? En åtgärd genomförs efter det att en ansökan om fastighetsbildning inkommit. I vissa fall har det innan ansökan kommit in funnits en dialog mellan sökanden och förrättningslantmätaren, men långt ifrån alltid. I de fall då en förrättningslantmätare rådfrågas har han, eller hon, ansvaret att upplysa sökanden om vilka alternativ som finns och vilka verkningar de olika åtgärderna innebär, både rättsligt och kostnadsmässigt. Utifrån tillgängliga alternativ skall sökanden rådgives att använda den åtgärd som är mest lämplig. Återigen bör framföras att det är förrättningslantmätaren som har det slutgiltiga ansvaret för att en fastighetsbildning genomförs med det mest lämpliga handläggningssättet. I lantmäterimyndighetens rådgivning finns det stora risker att förrättningslantmätarens rent personliga åsikter och preferenser har en stor inverkan på vilken åtgärd som förrättningen kommer att genomföras med. Rena kunskapsbrister hos förrättningslantmätare kan dessutom bidra till en bristfällig rådgivning. Det framkom vid flera intervjuer att man till exempel inte visste att en vilande lagfart på en styckningslott var tillräcklig för att styckningsloten skall kunna ingå i en sammanläggning. Således finns inte heller någon kunskap om att man genom avstyckning och sammanläggning undviker stämpelskatt. En slutsats som kan dras ur detta är att rådgivning om att välja avstyckning och sammanläggning vid ansökan om att överföra del av fastighet antagligen sker mycket sällan, trots att det i vissa fall hade varit att föredra. Mer om detta senare.

I de fall det inte har förekommit en dialog mellan sökanden och lantmäterimyndigheten skiljer det sig lite i hur förrättningslantmätare går vidare i handläggningen av en inkommen ansökan. Vissa förrättningslantmätare går strikt på ansökan medan andra rådgiver sökanden att ändra ansökt åtgärd till en annan, som förrättningslantmätaren finner mer lämplig, eller bekväm. Det har i studerade förrättningsakter även funnits exempel på situationer där det verkar som om förrättningslantmätaren helt på eget initiativ genomfört förrättningen med en annan åtgärd än den sökta, utan att ha redovisat sådana ändrade yrkanden från sökanden. Detta framgår även i Lantmäteriets förrättningsgranskning. Då ingen närmare granskning av samtliga akter gjorts kan vi inte dra några slutsatser om någon åtgärd

mer frekvent prioriterats bort av förrättningslantmätare, men utifrån tidigare resonemang är det lätt att anta att sammanläggning är den åtgärd som drar det kortaste strået.

### **Kostnad**

Utifrån intervjuerna har det framkommit att den rådgivning lantmäterimyndigheten främst ger sökanden är kostnadsmissig. Kostnadsmissig rådgivning utgår från intern prisstatistik som bygger på tidigare genomförda förrättningar. Denna är inte alltid helt rättvis. Den visar bland annat att sammanläggning är dyrare att genomföra än en enkel fastighetsreglering (som ej kräver mätning). Här skall noteras att lantmäterimyndigheten inte debiterar den tid som inskrivningsmyndigheten lägger ner på ett ärende. Motsvarande arbete som förrättningslantmätare lägger ner på en fastighetsreglering debiteras dock. Att sammanläggning är dyrare än fastighetsreglering finner vi därför mycket underligt. Det har från flera håll påpekats att en väl genomförd fastighetsreglering borde vara dubbelt så dyr som om samma förrättning istället genomfördes med sammanläggning. Dessa uttalanden och andra synpunkter pekar på att fastighetsreglering blir billigt eftersom utredningar och prövningar görs för snabbt och otillräckligt.

### **Trossen**

Handläggningen i Trossen verkar inte vara en faktor som bidrar till att den ena åtgärden väljs framför den andra. Någon uppfattar att handläggningen av sammanläggningar är något svårare men detta är inte en genomgående uppfattning. Dock påtalades det att handläggningen blir lite mer komplicerad vid avstyckning och sammanläggning istället för fastighetsreglering, men endast av anledningen att det var två åtgärder istället för en. Hur troligt det är att förrättningslantmätare, utifrån handläggningen i Trossen, väljer bort eller underlåter att informera om möjligheten att avstycka och sammanlägga, är inget vi undersökt.

### **Fastighetsägares inställning och kunskaper, ur de intervjuades perspektiv**

Fastighetsägare är idag väldigt medvetna om att stämpelskatt kan undvikas då en marköverföring genomförs med fastighetsreglering. Vad fastighetsägare däremot inte är lika medvetna om är vad de olika fastighetsbildningsformerna egentligen innebär. Sökanden vet vad han, eller hon, vill få utfört, men har oftast ingen aning om vilken åtgärd man vill, eller kan, använda. Upplyses fastighetsägare inte om de risker de tar genom en fastighetsreglering, eller de alternativ som finns, ligger det nära till hands att det ansöks om en sådan. Speciellt eftersom de uppgifter om förrättningskostnader och stämpelskatt som förrättningslantmätaren uppger ofta är till fastighetsregleringens fördel. Dessutom finns det en ovilja hos fastighetsägare att ta myndighetskontakter och de ser helst att dessa blir så få som möjligt.

I de fall fastighetsägare är mer pålästa om vad fastighetsreglering innebär kan vi se flera anledningar till varför man ansöker om detta. Genom fastighetsreglering undviks bland annat olika förbehåll, som till exempel förbehåll om förköpsrätt från arrendatorer eller förbehåll om bostadsrättsförenings rätt till förvärv av fastigheten. Vissa

fastighetsägare uppskattar att ha en ”ren” fastighet och vid fastighetsreglering finns möjligheten att ”städa” bland fastighetens rättigheter, såsom arrenden och avtals-servitut. Den möjligheten finns inte vid sammanläggning, utan där följer allt med.

En annan anledning till varför fastighetsägare vill fastighetsreglera är i de fall då man av sentimentala skäl vill behålla sin gamla fastighetsbeteckning.

### **9.1.1 Finns det några svårigheter med sammanläggning?**

#### **Klyvning**

Vid sammanläggning av en klyvningslott kan det vara problematiskt med inteckningsförhållandena. Har ingen av de ingående fastigheterna eller klyvningsloten någon inteckning är det inga problem. Problem uppstår dock om klyvningsloten svarar för gemensamma inteckningar med de andra klyvningslotterna. En sammanläggning kan då endast ske om de andra ingående fastigheterna är inteckningsfria, eftersom kongruensvillkoret i JB 22 kap 2 § 3 stycket måste vara uppfyllt. Det finns en möjlighet att döda de separata inteckningarna i den andra fastigheten, men då försvinner möjligheten till framtida inteckning i den nybildade fastigheten, också som en följd av kongruensvillkoret. Då möjligheten att inteckna och belåna en fastighet ofta är av stor vikt för en fastighetsägare är detta antagligen inget man vill gå miste om. För att inte helt stänga dörren till framtida inteckning i den, genom sammanläggning, bildade fastigheten bör de gemensamma inteckningarna i klyvningsloten dödas eller relaxeras. Har klyvningen skett som en tvångsåtgärd finns det risk att de delägare som inte velat genomföra klyvningen sätter sig på tvären och inte ger sitt medgivande till en dödning av inteckningarna och man hamnar i en minst sagt ofördelaktig situation.

#### **Avstyckning**

Liknande problematik kan uppstå då förrättningslantmätaren vid en avstyckning, från en högt belånad fastighet, inte kan göra en oskadlighetsprövning och styckningsloten således inte kan göras inteckningsfri. För vidare resonemang kring inteckningsfri avstyckning se *avsnitt 9.2*.

### **9.2 Vilka orsaker finns till de tillfälliga ökningarna av sammanläggningar?**

Att det, under vissa kortare perioder, faktiskt har skett en ökning av antalet sammanläggningar kan vi lätt konstatera utifrån både *diagram 1* och *3* i *Bilaga 1*. Utifrån intervjusvar från Dag Magnusson föranleddes den första stora ökningen, i början av 1980-talet, av att förvärvstillstånd inte beviljades om sökanden inte genomförde en sammanläggning av sitt fastighetsbestånd. Det krävdes alltså en tvångsmässig åtgärd för att antalet sammanläggningar skulle öka såpass mycket. Den andra, lite mindre, uppgången kan dock ses som en ”frivillig” ökning som med största sannolikhet orsakades av den tillfälliga sänkning av lagfartskostnaden som gjordes för att stimulera fastighetsförvärv under lågkonjunkturen på 1990-talet.

Något som skulle ha kunnat föranleda en ökning i antalet sammanläggningar var införandet av möjligheten till inteckningsfri avstyckning 2004. Genom att undvika att skapa gemensamma inteckningar vid avstyckning blir förfarandet med marköverföring genom avstyckning och sammanläggning enklare. Någon ökning av antalet sammanläggningar kan, utifrån resultatet från undersökningen, inte konstateras. Vi skulle dock kunna tänka oss att minskningen kunde varit ännu större om möjligheten att avstycka inteckningsfritt inte införts. Detta är dock endast författarnas spekulationer.

2007 slopades fastighetsskatten för vissa fastigheter och ersattes av en fastighetsavgift. Samtidigt infördes, för bebyggda fastigheter, ett tak på fastighetsavgiften. Några av de förrättningslantmätare vi intervjuat har, sedan införandet, noterat en ökning i antalet ansökningar att sammanföra obebyggda fastigheter med bebyggda. Vi kan i undersökningen inte se någon betydande ökning av antalet sammanläggningar. Antingen har sammanföringarna utförts med fastighetsreglering eller så kan vi tänka oss att antalet sammanläggningar, likt tidigare resonemang, skulle haft en annan utveckling om inte taket hade införts.

### **9.3 Vilken inverkan har stämpelskatten?**

En sammanläggning kräver att sökanden har lagfart på ingående fastigheter. Då en fastighetsägare önskar sammanföra två fastigheter som denne redan har lagfart på spelar det, ur stämpelskattesynpunkt, ingen roll om det sker med sammanläggning eller fastighetsreglering. Stämpelskatten aktiveras inte i något av fallen. Om man däremot vill sammanlägga en förvärvad fastighet, med en sedan tidigare ägd fastighet, måste lagfart beviljas på den förvärvade fastigheten innan sammanläggningen kan genomföras och således aktiveras stämpelskatt.

Vid köp av en del av fastighet och då det finns en önskan att sammanföra denna med en sedan tidigare ägd fastighet, undviks stämpelskatt både genom sammanläggning och genom fastighetsreglering. För att stämpelskatten inte skall aktiveras vid sammanläggningen krävs att förvärvet är villkorat av att fastighetsbildning skall ske. När sedan lagfart sökes på styckningslotten förklaras lagfarten vilande och lotten kan då ingå i sammanläggningen. Eftersom styckningslotten inte finns kvar efter sammanläggningen kan lagfarten aldrig bli full och således utgår inte heller någon stämpelskatt. Detta verkar vara något väldigt få förrättningslantmätare är medvetna om. Kombinationen avstyckning och sammanläggning förekommer väldigt sällan. Det skulle, förutom okunskap, även kunna finnas en annan anledning till varför denna kombination av åtgärder används så sällan. På grund av att det används så sällan finns det ingen prisstatistik på vad en sådan förrättning kostar. Vad som då görs, när en preliminär prisuppgift till sökanden ges, är att kostnaderna för en sammanläggning läggs ihop med kostnaden för en avstyckning. Detta tror vi ger en missvisande bild av vad förrättningen i själva verket skulle kosta och många sökanden använder sig istället av fastighetsreglering.

Det finns en skyldighet att söka lagfart för alla förvärv av fast egendom, men då förvärvet läggs till grund för en fastighetsreglering får inskrivningsmyndigheten aldrig vetskap om förvärvet och kan således heller inte kräva ut någon stämpelskatt. Efter regleringen försvinner dessutom den förvärvade fastigheten och det finns inte längre något att söka lagfart på. Detta är något som har kommit att utnyttjas i väldigt stor utsträckning. Till och med statsmakten har valt att vända blicken från det faktum att stora skatteintäkter går förlorade med motiveringen att man vill ha en väl fungerande fastighetsmarknad med flera alternativ.

För juridiska personer är stämpelskatten högre än för fysiska personer. Detta motiveras, enligt Pontus Kågerman, av att framtida bolagsöverlåtelser, med ingående fastighetsbestånd, inte blir aktuella för stämpelskatt. Dock tror inte vi att man, av den anledningen, blir mer benägen att betala en högre stämpelskatt som juridisk person. Snarare tror vi att den högre skatten driver fram en större ovilja att betala stämpelskatt, särskilt om det handlar om stora förvärv där det kan bli fråga om höga kostnader. Bolag försöker hitta sätt att kringgå stämpelskatteskyldigheten genom att använda sig av fastighetsreglering och att tolka lagtext. Vid årsskiftet 2010/2011 höjs dessutom stämpelskatten för juridiska personer ytterligare.

#### **9.4 Hur många fastighetsregleringar genomförs, där man istället hade kunnat göra en sammanläggning?**

Det har under arbetets gång visat sig vara svårt att svara på denna fråga. Sökningen på antalet gjorda fastighetsregleringar blev, som nämnts i tidigare kapitel, väldigt omfattande. Fastighetsreglering och sammanläggning kan i stor mån tillämpas på samma fall, om vi endast ser till syftet att fastighetsägare vill få sina fastigheter hopslagna. Drar vi det till sin yttersta spets skulle vi kunna säga att alla gjorda fastighetsregleringar, som innebär marköverföring, skulle kunna göras med sammanläggning istället.

I sökning två visades enbart de akter där en fastighet avregistrerats i samband med en fastighetsreglering. Vi ville utifrån materialet få en uppfattning om hur många fastighetsregleringar som genomförs, där man istället hade kunnat göra en sammanläggning. Viss granskning gjordes, men en heltäckande genomgång av de drygt 1300 akterna var inte möjlig. Vi noterade att den sökta åtgärden i flera av fallen varit sammanläggning, trots att förrättningen genomförts med fastighetsreglering. I vissa fall fanns yrkanden redovisade, i andra inte. I denna sökning missar vi tyvärr alla de fall där man, vid förvärv av del av fastighet, kunnat använda avstyckning följt av sammanläggning. En sökning för att få fram dessa fall visade sig vara ogenomförbar och resultatet vi har fått fram är således inte heltäckande.

## 9.5 Varför är sammanläggning att föredra?

### Rättslig säkerhet

Sammanläggning är en juridiskt mer säker metod än fastighetsreglering eftersom marköverföringen genomgår fler prövningar och att allt som, rättsligt, hör till fastigheten följer med. Sammanläggning har dessutom ett förhållandevis enkelt handlägningsförfarande då inskrivningsmyndigheten gör en del av jobbet och har det primära ansvaret för inteckningsförhållandena. Används avstyckning och sammanläggning uppnås en högre rättslig säkerhet än om områden överförs med fastighetsreglering, eftersom förrättningslantmätaren måste gå igenom krav och villkor både i fastighetsbildningslagens tionde och tolfte kapitel.

Vi har sagt det tidigare, men det tål att upprepas; *allt följer med vid en sammanläggning*. Vid fastighetsreglering måste allt som skall överföras redovisas och rättigheter förbehållas. Består till exempel fastigheten av flera områden måste dessa redovisas för att följa med i regleringen. Något som kan vålla problem är om förrättningslantmätaren skulle missa att redovisa ett, eller flera, av fastighetens områden. Som Sven Gunnarsson påpekade i sin intervju så vet man inte hur dessa markbitar skall hanteras när de upptäcks. Skall de registreras upp igen? Vem äger dem? Sammanläggning av fastigheter medför aldrig sådana problem.

Förrättningslantmätaren behöver inte riskera att missa några rättigheter eller inteckningar eftersom inskrivningsmyndigheten har ansvaret och ser till att dessa jämkas ihop i företrädesordningen. Vid en fastighetsreglering upphör inteckningar att gälla i den överförda fastigheten precis som att nyttjanderätter upphör att gälla om de inte förordnas. Även om en rättighet förordnats att fortsätta gälla kommer den att hamna sist i prioritetsordningen i mottagande fastighet och kan därmed få en sämre ställning. Genom att använda sammanläggning, undviks den situation där panträtts-havares säkerheter försämras av att förmånsrätter, i samband med sammanföringen, uppkommer i fastigheten. Detta är något som kan uppstå vid en fastighetsreglering.

För att kunna genomföra en fastighetsreglering behövs inget medgivande från panträtts-havare. Förrättningslantmätaren skall i sitt beslut beakta deras intressen. För att göra detta krävs en noggrann genomgång av panträtts-havare och kontakt med inskrivningsmyndigheten in i det sista innan beslut kan tas. I Lantmäteriets förrättningsgranskning kunde vi utläsa att det uppmärksammats en förekomst av bristande panträttsprövning vid fastighetsreglering. Detta skapar aldrig några problem vid en sammanläggning eftersom inteckningar automatiskt följer med och panträtterna således fortfarande är säkrade. Dessutom underlättar den underrättelseskyldighet inskrivningsmyndigheten har för förrättningslantmätaren, eftersom denne inte behöver ta kontakt med inskrivningsmyndigheten för att kontrollera eventuella nyinkomna ansökningar om inskrivningar innan beslut tas.

I fastighetsbildningslagens tolfte kapitel finns regler för vad som gäller då enskild egendom skall sammanläggas med giftorättsgods och då det finns inskränkningar i

förfoganderätten i någon av fastigheterna. Vid fastighetsreglering finns inga liknande regler. Regleras fastigheter med olika ägorätt samman finns det risk att det kan uppkomma tvister när det, vid en bodelning efter äktenskapsskillnad eller dödsfall, upptäcks oklarheter i vad som är enskild egendom respektive giftorättsgods. Med tanke på dagens många olika familjesituationer, känns risken att tvister kan uppstå som ett rimligt antagande.

### **Sanering**

Då fast egendom sanerats från inteckningar före en sammanläggning föreligger ingen stämpelskatteplikt för de inteckningar som medges, upp till motsvarande dödade beloppet, i den nybildade fastigheten. För att tillgodogöra sig det dödade beloppet krävs nyinteckning inom ett år från det att inteckningarna dödades. Detta förfarande är ej möjligt när fastigheter sammanförs genom fastighetsreglering. I situationer då ett sådant förfarande är nödvändigt, eller önskvärt, är sammanläggning att föredra

## **9.6 Kort resonemang kring fastighetsreglering**

Trots att denna rapport syftar till att främst fokusera på sammanläggning tycker vi att rapporten, efter tidigare analyser, skulle kännas ofullständig om inte ett sista resonemang kring fastighetsreglering fördes.

Det framgår ganska tydligt att orsaken till att antalet sammanläggningar minskar är en följd av att fastighetsreglering tillämpas i allt större utsträckning. För att visa på ett konkret exempel använder vi resultatet från sökningen av antalet sammanförda hela fastigheter i Skåne och Halland, under 2007 - 2009. Utav dessa svarade sammanläggning endast för 4,9 %, vilket vi anser vara ganska anmärkningsvärt.

Under intervjuerna har det framkommit att kunskaper om risker och vad som behövs göras vid en fastighetsreglering varierar. Även omfattningen av de undersökningar som görs varierar från förrättningslantmätare till förrättningslantmätare. Vissa är mer uppmärksamma än andra och gör mer än vad lagstiftningen i FBL 5 kap kräver, men tidspresen gör att det inte finns något utrymme för att göra tillräckliga undersökningar. Hade förrättningslantmätare varit mer medvetna om omfattningen av det arbete som krävs för att göra en fastighetsreglering lika rättssäker som en sammanläggning, hade det också funnits en större medvetenhet om de risker som tas när fastighetsreglering väljs för att få en snabb handläggning. Hade det dessutom funnits kunskap om kringliggande lagstiftning och om hur denna påverkas hade antagligen fler ärenden handlagts som sammanläggning, alternativt så hade betydligt djupare undersökningar vid fastighetsregleringar gjorts.

Utifrån ovanstående analyser och tidigare resonemang kan vi se att förrättningslantmätare gärna genomför en sammanföring av fastigheter genom fastighetsreglering, av en eller annan anledning. Men var det verkligen tänkt att fastighetsreglering skulle användas i den utsträckning det gör? Är verkligen lagen tillräcklig för att hela fastighetsbestånd skall kunna överföras genom fastighetsreglering? Uppfyller



en fastighetsreglering sitt yttersta syfte att *förbättra fastighetsbeståndet* om man riskerar att missa nyttjanderättshavare, panträttshavare eller till och med hela områden? Är det verkligen lämpligt att riskera att blanda enskild egendom med giftorättsgods och i princip möjliggör sämjedelning, som enligt JB 1 kap 1 § 2 stycket är utan verkan? Var detta något som lagstiftaren missade eller har en allt för stor tilltro sats till att förrättningslantmätare inser fallgroparna i lagen och tillämpar annan lagstiftning analogt?



## 10 Slutsatser

### 10.1 Hur ser utvecklingen av antalet sammanläggningsförrättningar ut?

Utifrån undersökningen kan vi tydligt se att antalet sammanläggningar totalt sett har minskat sedan införandet av fastighetsbildningslagen 1972. Det har förekommit tillfälliga uppgångar men idag motsvarar sammanläggning inte ens en procent av totalt antal genomförda förrättningar, se *tabell 1, Bilaga 1*.

### 10.2 Varför ser utvecklingen ut som den gör?

En av anledningarna till varför antalet sammanläggningar minskar är helt klart att både fastighetsägare och förrättningslantmätare föredrar fastighetsreglering. Fastighetsreglering prioriteras av flera anledningar, bland annat av att förrättningskostnaden blir lägre då handläggningstiden ofta blir kortare, på bekostnad av att fullständiga utredningar inte görs. Fastighetsreglering hindras inte heller av det flertalet villkor som kan hindra en sammanläggning. Dessutom är förrättningslantmätarens vana av att handlägga fastighetsregleringar en bidragande faktor.

Vi anser att fastighetsbildningslagens femte kapitel borde kompletteras med villkor som aktiveras vid överföring av hela, eller omfattande delar av, fastigheter, till exempel vid en sådan graderingsvärdeökning som åsyftas i FBL 5 kap 8 §. Som det ser ut idag så genomförs det en hel del fastighetsregleringar som, enligt vår mening, inte uppfyller syftet att *förbättra fastighetsbeståndet*. Vi anser dessutom att den allmänna kunskapen kring sammanläggning, och inskrivningsmyndighetens arbete, behöver förbättras för att man skall inse fördelarna med att använda sammanläggning. Dialogen mellan sökanden och förrättningslantmätaren bör bli bättre för att sökanden skall få möjlighet att bli informerad om skillnaderna mellan de olika åtgärderna. Informationen skall inte bara vara kostnadsmässig utan även innehålla information om rättsverkningarna av att genomföra förrättningen med en viss åtgärd.

#### 10.2.1 Vilken inverkan har stämpelskatten?

Stämpelskatten är den största enskilda anledningen till varför fastighetsreglering väljs framför sammanläggning. Den tillfälliga sänkningen av stämpelskatten är den enda anledningen, förutom den tvångsmässiga åtgärden under 1980 - talet, till varför antalet sammanläggningar har ökat. En slutsats som kan dras ur detta är att om en ökning av antalet sammanläggningar önskas så är stämpelskatten ett bra verktyg för att reglera detta.

### **10.3 Hur många fastighetsregleringar genomförs, där man istället hade kunnat göra en sammanläggning?**

Denna fråga har visat sig vara svår att besvara. Likt tidigare fört resonemang skulle vi i princip kunna säga att alla gjorda fastighetsregleringar, som innebär marköverföring, skulle kunna göras med sammanläggning istället. Den enda jämförelsen vi kan göra, utifrån undersökningarna, är mellan antalet genomförda sammanläggningar och antalet förrättningar då hela fastigheter sammanförts genom fastighetsreglering. Denna jämförelse visar att det i Skåne och Halland hade kunnat genomföras 1328 fler sammanläggningar under åren 2007 - 2009.

### **10.4 Framtidsutsikter för sammanläggning**

Vi kan tänka oss att antalet sammanläggningar kommer att öka om en allt större belåning av fastighetsbeståndet sker och det därmed blir fler in-teckningsförhållanden att ta hänsyn till. En ökning kan även för-ledas av att förrättningslantmätare inte vill ta ansvar för och reda ut mer komplicerade familjeförhållanden.

Förrättningslantmätare bör bli mer insatta och upplysta om skillnaderna mellan fastighetsreglering och sammanläggning och de fördelar sammanläggning innebär. Ökas medvetenheten om detta tror vi att o-viljan att handlägga sammanläggnings-förrättningar kommer att minska och att antalet sammanläggningar därmed ökar.

## Källförteckning

### Offentligt tryck

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.

SOU 1983:8 Stämpelskatt. Betänkande av stämpelskatteutredningen.

### Litteratur

Beckman, L., Bäärnhelm, M., Cederlöf, J., Larsson, N., Lindberg, M., Millqvist, G., Nilsson, L. & Synnergren, S. (2007) *Jordabalken – En kommentar JB och anslutande författningar* Stockholm: Norstedts Juridik AB.

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

Cervin, U. (1970). *Kompendium över några viktigare punkter i den nya lagen om fastighetsbildning* Lund: Studentlitteratur/Juridiska föreningen.

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

Karlsson, J. & Strand, D. (2008) *Klyvning vid tvist – lottilldelning* Lund ISBN/LUTVDG/TVLM 08/177 SE

Lindskog, L. (1975) *Fastighetsbildning* (2:a uppl.). Malmö: Beyronds AB.

### Rättsfall

NJA 1981 s.897

NJA 1984 s. 673

### Handböcker

Lantmäteriet (1998). *Handbok Fastighetsutredning* (Version 1998-05-20). Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet (2009). *Handbok IM* (Version 2009-02-06). Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet (2010a). Handbok FBL (Version 2010-01-04). Gävle: Lantmäteriet.

### **Övriga källor**

Lantmäteriet (2010b).

Projektrapport *Förrättningskvalitet – Förrättningsgranskning 2009*. Dnr 409-2009/1994

Lantmäteriet (2010c).

[http://lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=14104](http://lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=14104)

[www.lantmateriet.se / Fastigheter/ Inskrivning /Ordlista](http://www.lantmateriet.se/Fastigheter/Inskrivning/Ordlista)

2010-11-15

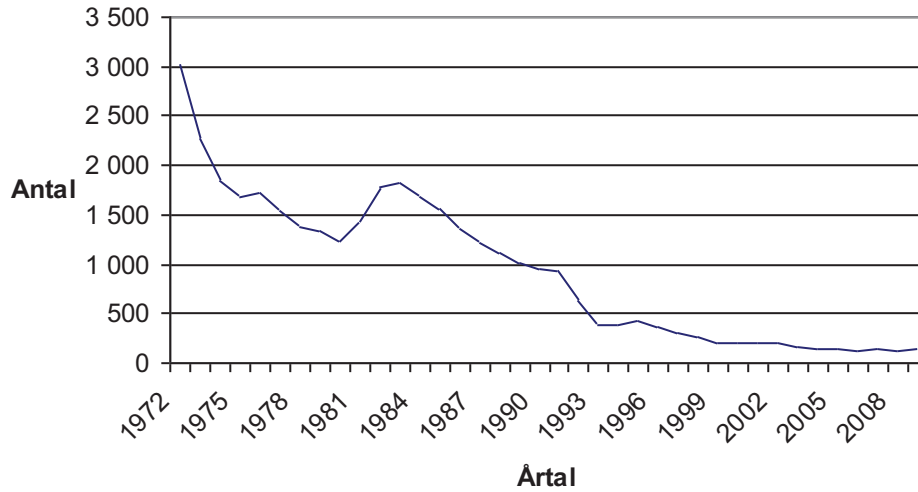
Nationalencyklopedin (nätupplaga). Sökord: Gravation. 2010-11-15

Nationalencyklopedin (nätupplaga). Sökord: Kvarstad. 2010-11-15

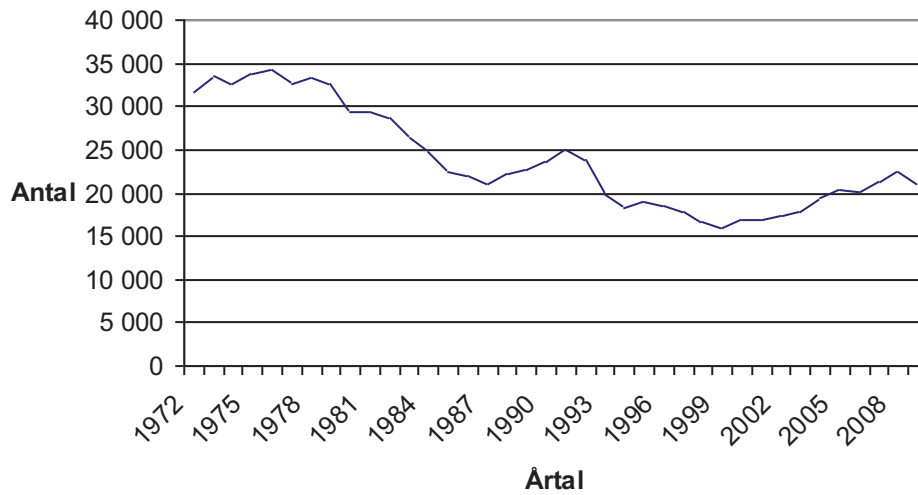
### **Personer**

Af Klinteberg, Henrik. Förrättningslantmätare och juridisk expert. Lantmäteriet Malmö. Intervju 2010-10-12.

## Bilaga 1: Resultat från undersökning

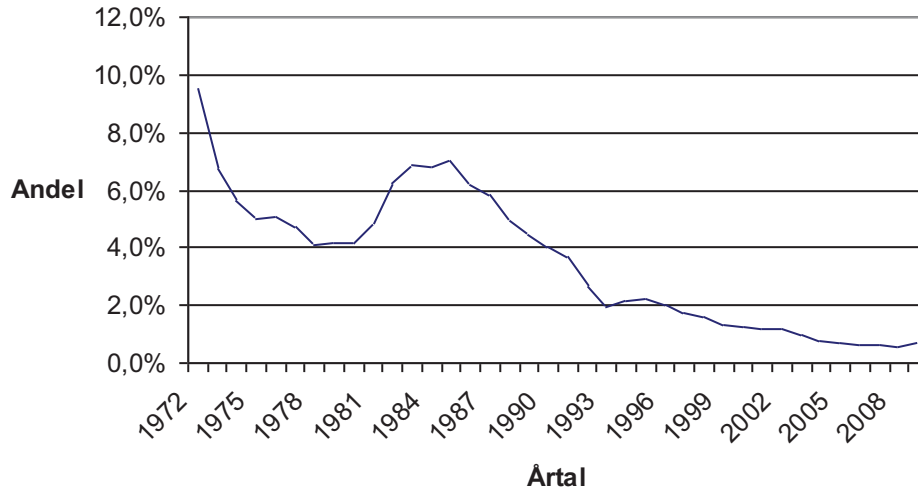


Figur 1. Antalet gjorda sammanläggningsförrättningar sedan införandet av FBL, hela riket.

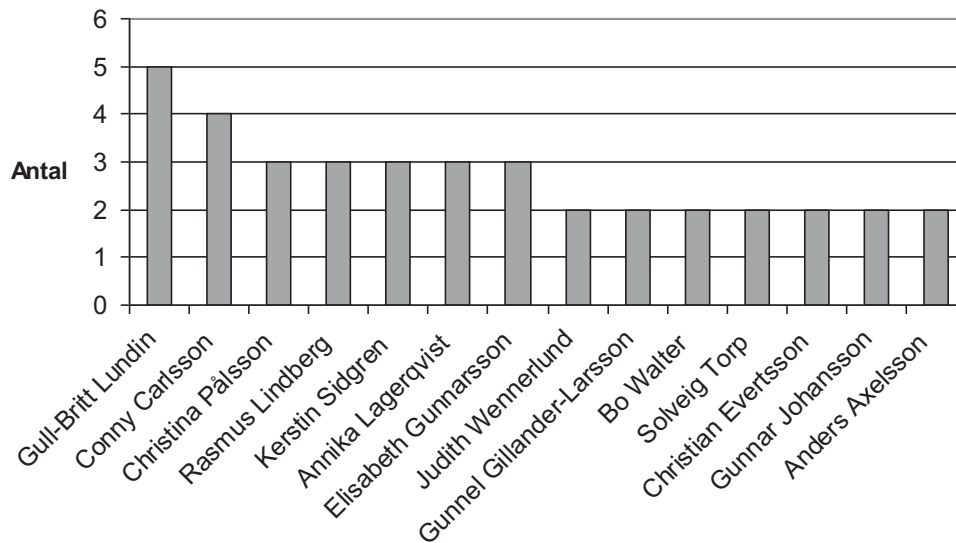


Figur 2. Totalt antal gjorda förrättningar sedan införandet av FBL, hela riket.

## Sammanläggning



Figur 3. Andelen sammanläggningsförrättningar sedan införandet av FBL, hela riket.



Figur 4. Förrättningslantmätare, i Skåne och Halland, som utfört flest sammanläggningar 2007 - 2009.



Sammanläggning

---

**Tabell 1 Resultat från sökning 1**

Årtal	Totalt antal förrättningar	Antal Sammanläggningar	Andel Sammanläggningar
1972	31 702	3 020	9,5%
1973	33 469	2 263	6,8%
1974	32 520	1 833	5,6%
1975	33 696	1 682	5,0%
1976	34 215	1 724	5,0%
1977	32 624	1 546	4,7%
1978	33 321	1 372	4,1%
1979	32 509	1 344	4,1%
1980	29 382	1 231	4,2%
1981	29 451	1 432	4,9%
1982	28 598	1 788	6,3%
1983	26 355	1 816	6,9%
1984	24 707	1 682	6,8%
1985	22 337	1 564	7,0%
1986	21 878	1 356	6,2%
1987	21 010	1 221	5,8%
1988	22 286	1 103	4,9%
1989	22 606	1 011	4,5%
1990	23 581	951	4,0%
1991	24 885	923	3,7%
1992	23 761	634	2,7%
1993	19 856	392	2,0%
1994	18 375	390	2,1%
1995	19 075	422	2,2%
1996	18 541	372	2,0%
1997	17 741	309	1,7%
1998	16 564	259	1,6%
1999	16 020	212	1,3%
2000	16 911	211	1,2%
2001	16 769	200	1,2%
2002	17 263	202	1,2%
2003	17 894	168	0,9%
2004	19 448	142	0,7%
2005	20 398	135	0,7%
2006	20 208	124	0,6%
2007	21 328	133	0,6%
2008	22 323	126	0,6%
2009	20 968	145	0,7%

Sammanläggning

**Tabell 2 Resultat av genomgång av sökning 2**

Kommun	Aktnummer	Förrättningslantmätare	Ansökt åtgärd
SVALÖV	1214-857	Christina Pålsson	Sammanläggning
SVALÖV	1214-865	Christina Pålsson	Sammanläggning
SVALÖV	1214-870	Christina Pålsson	Sammanläggning
VELLINGE	1233-1767	Carolina Gustafsson	Sammanslagning
VELLINGE	1233-1813	Henrik af Klinteberg	Fastighetsreglering
VELLINGE	1233-1822	Judith Wennerlund	Fastighetsreglering
KÄVLINGE	1261-1174	Judith Wennerlund	Sammanslagning
KÄVLINGE	1261-1324	Lina Norman	Fastighetsreglering
LOMMA	1262-866	Julia Berglund	Sammanläggning
SKURUP	1264-890	Åke Uthas, Leif Nilsson	Fastighetsreglering, klyvning Sammanläggning, fastighets- reglering
PERSTORP	1275-330	Rasmus Lindberg	Sammanläggning
PERSTORP	1275-337	Rasmus Lindberg	Sammanläggning
KLIPPAN	1276-997	Lisa Johansson	Sammanläggning
ÅSTORP	1277-538	Conny Carlsson	Fastighetsreglering, avstyckning
ÅSTORP	1277-561	Conny Carlsson	Sammanläggning
BÅSTAD	1278-1734	Conny Carlsson	Sammanläggning
BÅSTAD	1278-1782	Conny Carlsson	Fastighetsreglering
MALMÖ	1280K-09/66	Katarina Guschelbauer	Sammanläggning
MALMÖ	1280K- 68/2007	Katarina Grunander	Sammanläggning Sammanläggning, fastighets- reglering
MALMÖ	1280K-8/65 1283K-	Maria Lundström	Sammanläggning
HELSINGBORG	16267 1283K-	Christina Svensson	Sammanslagning
HELSINGBORG	16354 1283K-	Gull-Britt Lundin	Sammanläggning
HELSINGBORG	16387 1283K-	Gull-Britt Lundin	Sammanläggning
HELSINGBORG	16490 1283K-	Gull-Britt Lundin	Sammanläggning
HELSINGBORG	16626 1283K-	Gull-Britt Lundin	Sammanläggning
HELSINGBORG	16660	Gull-Britt Lundin	Sammanläggning
HÖGANÄS	1284-1216	Kerstin Sidgren	Sammanläggning
HÖGANÄS	1284-1319	Kerstin Sidgren	Sammanläggning
HÖGANÄS	1284-1369	Kerstin Sidgren	Sammanläggning
ESLÖV	1285-1692	Gunnel Gillander Larsson	Sammanläggning
ESLÖV	1285-1729	Gunnel Gillander Larsson	Sammanläggning
TRELLEBORG	1287-2528	Eva Jönsson	Fastighetsreglering
KRISTIANSTAD	1290K-1323	Kristoffer Persson	Sammanläggning
KRISTIANSTAD	1290K-1420	Karolina Andersson	Sammanläggning
SIMRISHAMN	1291-2109	Åsa Lindblad	Sammanläggning
ÄNGELHOLM	1292-1876	Rasmus Lindberg	Sammanläggning

Sammanläggning

---

ÄNGELHOLM	1292-2027	Andreas Lundh	Avstyckning, sammanläggning
ÄNGELHOLM	1292-2060	Bodil Nilsson	Sammanläggning
	1293K-		
HÄSSLEHOLM	07/890	Annika Lagerqvist	Avstyckning, fastighetsreglering
	1293K-		
HÄSSLEHOLM	07/925	Jörgen Bengtsson	Sammanläggning, klyvning
	1293K-		
HÄSSLEHOLM	08/114	Bo Walter	Sammanläggning
	1293K-		Fastighetsreglering, samman-
HÄSSLEHOLM	08/115	Annika Lagerqvist	läggning
			Fastighetsreglering, samman-
HÄSSLEHOLM	1293K-09/36	Bo Walter	läggning
HÄSSLEHOLM	1293K-09/52	Annika Lagerqvist	Arvskifte
HYLTE	1315-06/35	Solveig Torp	Sammanläggning
HYLTE	1315-08/10	Solveig Torp	Sammanläggning
HYLTE	1315-08/33	Christian Evertsson	Sammanläggning
HALMSTAD	1380K-9151	Elisabeth Gunnarsson	Sammanläggning
HALMSTAD	1380K-9274	Elisabeth Gunnarsson	Sammanläggning
HALMSTAD	1380K-9435	Elisabeth Gunnarsson	Sammanläggning
			Sammanläggning, fastighets-
HALMSTAD	1380K-9455	Jonas Eliasson	reglering
HALMSTAD	1380K-9461	Sara Grafström	Sammanläggning
			Fastighetsreglering, samman-
HALMSTAD	1380K-9476	Göran Grimsmo	läggning
LAHOLM	1381-09/42	Gunnar Johansson	Sammanläggning
			Fastighetsreglering, samman-
FALKENBERG	1382-07/137	Christian Evertsson	slagning
FALKENBERG	1382-07/92	Niklas Karlsson	Sammanläggning
FALKENBERG	1382-08/96	Linda Karlsson	Sammanläggning
FALKENBERG	1382-09/46	Gunnar Johansson	Sammanläggning
	1383K-		
VARBERG	2007/20	Benny Antonsson	Sammanläggning
	1383K-		
VARBERG	2008/55	Anders Axelsson	Sammanläggning
	1383K-		
VARBERG	2009/147	Emma Sigvardsson	Sammanläggning
	1383K-		
VARBERG	2009/96	Anders Axelsson	Sammanläggning
			Klyvning, fastighetsreglering alt.
KUNGSBACKA	1384-06/204	Maj-Gret Johansson	avstyckning
KUNGSBACKA	1384-09/2	Monica Åkesson	Sammanläggning
KUNGSBACKA	1384-09/3	Anita Nilsson	Sammanläggning

## Bilaga 2: Förrättningsexempel



**Akt nr:**

**1283K-16354**

\*AU\$1283K-16354\*

16354

**LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
I HELSINGBORGs KOMMUN**  
Jämvägsgratan 22  
251 89 HELSINGBORG

Sammanläggning

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
Helsingborgs kommun

HANDLINGAR

Upprättade år 2007	Ärendenummer M077596
Ärende Sammanläggning av Ramlösa 4:33 och 4:34	
Kommun Helsingborgs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....7..... band  
.....9..... numrerade sidor  
.....-..... inneliggande kartor  
.....1..... andra kartor (bands löss)

**1283K-16354**

**Lantmäterimyndigheten**  
Helsingborgs kommun

Sida 1 (1)  
Aktbilaga BE  
Akt 1283K-16354

**Beskrivning**

2007-09-14

Ärendenummer  
M077596

Förrättningslantmätare  
Gull-Britt Lundin

Förrättningen är registrerad  
Registreringsdatum

2007-10-23

Gull-Britt Lundin

Ärende Sammanläggning av Ramlösa 4:33 och 4:34

Helsingborgs kommun,

Skåne

		Ägo- figur	Areal m <sup>2</sup> / andelar
Ny fastighet	<b>Blivande RAMLÖSA 4:47</b> (Beteckningen för den nybildade fastigheten är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.) andel 1/2, lagfaren ägare andel 1/2, lagfaren ägare		
Sammanläggning	Ingående fastigheter: Ramlösa 4:33 Ramlösa 4:34  Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		360 234  594

Gull-Britt Lundin

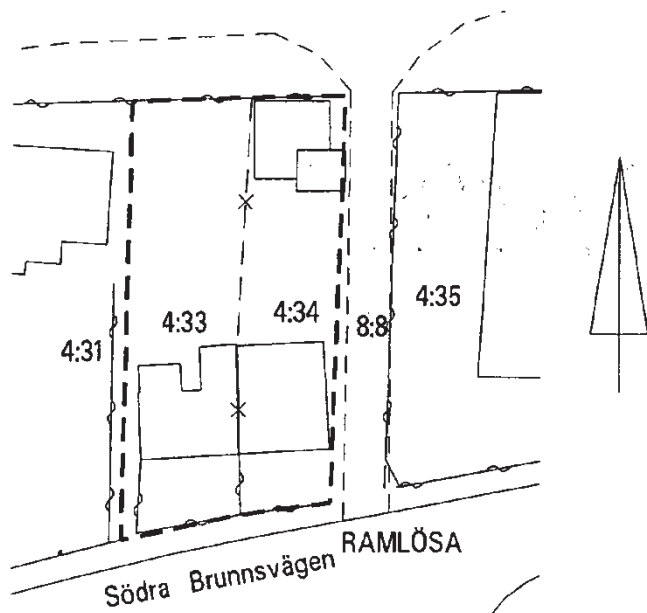
Gull-Britt Lundin

Bilaga till aktbilaga BE

M077596

Utdrag av baskartan Helsingborgs stad

Skala 1:500





**Lantmäterimyndigheten**

Helsingborgs kommun

Sida 1 (2)  
Aktbilaga PR

**Protokoll**

2007-09-14

Ärendenummer

M077596

Förrättningslantmätare

Gull-Britt Lundin

Ärende	Sammanläggning av Ramlösa 4:33 och 4:34		
	Helsingborgs kommun		Skåne
Handläggning	Utan sammanträde.		
Sökande och sak-ägare	Fastighet	Ägare	Anmärkning
			Sökande
			Sökande
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A.		
Redogörelse	Fastigheterna är belägna utanför detaljplanelagt område.		
	Den sammanlagda fastigheten är bebyggd med bostadshus och blir lämplig för sitt ändamål.		
	Inskrivningsmyndighetens yttrande med förslag till företrädesordning, aktbilaga B.		
Fastighetsbildningsbeslut	Fastighetsbildning skall ske enligt beskrivning med kartsbildning, aktbilaga BE.		
Fastställelse av IM:s företrädesordning	Förslaget till företrädesordning i aktbilaga B fastställs.		

Lantmäterimyndigheten  
Helsingborgs kommun

2007-09-14

Sida 2  
Aktbilaga PR

5

Kostnads-  
fördelningsbeslut Förrättningskostnaden skall betalas av

Aktmottagare

Avslutningsbeslut Förrättningen avslutas.

Överklagande Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:  
Lantmäterimyndigheten  
Helsingborgs kommun  
Stadsbyggnadsförvaltningen

251 89 HELSINGBORG

Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den **12 oktober 2007**.  
Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer M077596 och redogör för vad ni anser skall ändras och varför.

Protokollet uppsatt 2007-09-14.

Vid protokollet



Gull-Britt Lundin

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
I HELSINGBORG

Ansökan om lantmäteriförrättning

Aktbilaga A

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
HELSINGBORG  
Ink. 2007-07-13  
1077596

1) Kommun  
Helsingborg

2) Önskad åtgärd  
 Avstyckning     Fastighetsreglering     Fastighetsbestämning     Sammanläggning  
 Klyvning     Anläggningsförrättning     Ledningsförrättning     Annat

3) Området skall användas till  
 Helårsbostad     Fritidsbostad     Jord- eller skogsbruk     Annat (anges nedan)

4) Närmare beskrivning av åtgärden och andra upplysningar  
 .....  
 .....

5) Fastighetsbeteckningar på berörd(a) fastighet(er)  
 Ramlösa 4:33, Ramlösa 4:34

6) Förättningskostnaderna betalas av  
 .....

7) Namn o  
 .....

8) Följande handlingar bifogas  
 Bevillat bygglov     Förvärvstillstånd     Strandskyddsdispens     Förhandsbesked om bygglov  
 Överlåtelsehandling     Registreringsbevis     Protokollutdrag     Karta     Övrigt (anges nedan)

Underskrift:

9)	Fastighet Ramlösa 4:33, Ramlösa 4:34	Telefonnummer daartid	E-postadress
10)	Namn-teckning ägare/sökande		
9)			
10)			

9)	Fastighet	Telefonnummer dagtid	E-postadress
10)	Namn-teckning ägare/sökande	Namn-förtydligande	Person / org- nummer

9)	Fastighet	Telefonnummer dagtid	E-postadress
10)	Namn-teckning ägare/sökande	Namn-förtydligande	Person / org- nummer

2004-01 / ansökan\_fm.dot

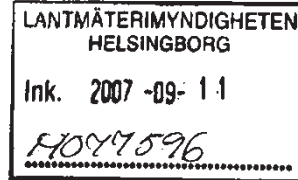
Personuppgifter som Du lämnar på denna blankett kommer att bli registrerade i vårt datorsystem och användas för ärendets hantering. Alla uppgifter i detta system är offentliga. Om Du vill ha ytterligare information om hur Dina personuppgifter används eller om Du vill att dessa ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Lantmäterimyndigheten, 251 89 Helsingborg

Sammanläggning

Inskrivningsmyndigheten i Hässleholm  
GRUPP 2

Yttrande enl 12:10 FBL  
2007-09-05

Dnr C 18/07



Lantmäterimyndigheten i Helsingborgs kommun  
Järnväggsgatan 22  
251 89 HELSINGBORG

**Sammanläggning av Helsingborg Ramlösa 4:33 och 4:34  
(Ärendenr M077596)**

På grundval av fastighetsregistrets inskrivningsdel och vad som i övrigt är känt för inskrivningsmyndigheten antecknas

att har lagfart på hälften av fastigheterna  
Helsingborg Ramlösa 4:33, 2002-01-25, nr 2910  
Helsingborg Ramlösa 4:34, 1995-10-18, nr 14596

att har lagfart på hälften av fastigheterna:  
Helsingborg Ramlösa 4:33, 2002-01-25, nr 2911  
Helsingborg Ramlösa 4:34, 2006-11-23 nr 43688

att Helsingborg Ramlösa 4:33 besväras av följande inskrivningar:

1. 1939-12-13, nr 1424, 3.000 SEK
2. 1945-01-31, nr 97, 1.000 SEK
3. 1947-03-12, nr 386, 1.000 SEK
4. 1970-12-09, nr 3888, 11.000 SEK
5. 2002-01-25, nr 2912, 37.000 SEK
6. 2004-05-04, nr 15330, 525.000 SEK
7. 2004-11-19, nr 43553, 100.000 SEK
8. 2006-03-30, nr 12395, 257.000 SEK

Postadress  
Box 452  
281 24 Hässleholm

Besöksadress  
Järnväggsgatan 1

Telefon  
0451-450 20  
Telefontid 09.00-12.00

Telefax  
0451-450 01

Expeditionstid  
Måndag – fredag  
09.00-12.00 13.00-15.00

att Helsingborg Ramlösä 4:34 besväräs av följande inskrivningar:


1. 1969-04-23, nr 1751, 20.000 SEK
2. 1995-10-18, nr 14597, 280.000 SEK
3. 1998-05-25, nr 5193, 95.000 SEK
4. 2002-01-25, nr 3054, 100.000 SEK
5. 2002-01-25, nr 3055, 247.000 SEK
6. 2003-05-15, nr 14308, 400.000 SEK
7. 2003-05-15, nr 14309, 100.000 SEK

Inskrivningsmyndigheten har upprättat förslag till företrädesordning. Förslaget innebär att inskrivningarna skall gälla i följande ordning i den fastighet som bildas genom sammanläggningen:

1. 1939-12-13, nr 1424, 3.000 SEK
2. 1945-01-31, nr 97, 1.000 SEK
3. 1947-03-12, nr 386, 1.000 SEK
4. 1969-04-23, nr 1751, 20.000 SEK
5. 1970-12-09, nr 3888, 11.000 SEK
6. 1995-10-18, nr 14597, 280.000 SEK
- ~~7. 1998-05-25, nr 5193, 95.000 SEK~~
8. 2002-01-25, nr 2912, 37.000 SEK
9. 2002-01-25, nr 3054, 100.000 SEK
10. 2002-01-25, nr 3055, 247.000 SEK
11. 2003-05-15, nr 14308, 400.000 SEK
12. 2003-05-15, nr 14309, 100.000 SEK
13. 2004-05-04, nr 15330, 525.000 SEK
14. 2004-11-19, nr 43553, 100.000 SEK
15. 2006-03-30, nr 12395, 257.000 SEK

Fastigheternas ägare och innehavarna av de rättigheter, som inskrivningarna 1-15 avser har godkänt förslaget till företrädesordning. Medgivande till sammanläggningen på grundval av förslaget till företrädesordning.

Hinder mot sammanläggningen möter ej enligt 12 kap 1-6 §§ fastighetsbildningslagen.

  
Jörn Jacobsson



Lantmäterimyndigheten  
Helsingborgs kommun

Dagboksblad

Sida 2

Datum	Anteckning	Aktbilaga	Signatur