



## Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m.

---

### Sammanfattning

I detta betänkande behandlar utskottet regeringens proposition 2003/04:115 Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m. samt en följdmotion och ett förslag i en fristående motion från 2003 års allmänna motions-tid.

Propositionen innehåller förslag till ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) och lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering. Ändringarna gäller dels reglerna om förfarandet vid lantmäteriförrättningar, dels reglerna om rättegångskostnader vid överklagande av lantmäterimyndighetens beslut om debitering av förrättningskostnader.

Det har inte väckts någon motion i anledning av regeringens lagförslag.

Utskottet föreslår att riksdagen antar lagförslagen.

Följdmotionen avser förslag om införande av lagstiftning om äganderätt till enskilda lägenheter i flerbostadshus (ägarlägenheter) och har väckts med anledning av att regeringen i propositionen har redovisat som sin bedömning att det inte bör införas någon sådan lagstiftning.

I den fristående motionen föreslås inskränkningar i kommunernas möjligheter att förordna om vattenskyddsområden.

Utskottet avstyrker motionsförslagen.

Till betänkandet har fogats två reservationer och ett särskilt yttrande.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Utskottets överväganden.....	4
Regeringens lagförslag.....	4
Propositionen.....	4
Utskottets ställningstagande.....	4
Ägarlägenheter och villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter.....	5
Propositionen.....	5
Motionen.....	6
Utskottets ställningstagande.....	6
Vattenskyddsområden.....	6
Motionen.....	6
Utskottets ställningstagande.....	6
Reservationer.....	8
1. Ägarlägenheter och villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter, punkt 2 (m, fp, kd, c).....	8
2. Vattenskyddsområden, punkt 3 (m, c).....	9
Särskilt yttrande.....	11
Ägarlägenheter och villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter, punkt 2 (mp).....	11
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	13
Propositionen.....	13
Följdmotion.....	13
Motion från allmänna motionstiden hösten 2003.....	13
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag.....	14

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Regeringens lagförslag

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2003/04:115.

## 2. Ägarlägenheter och villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter

Riksdagen avslår motion 2003/04:Bo4 yrkandena 1 och 2.

*Reservation 1 (m, fp, kd, c)*

## 3. Vattenskyddsområden

Riksdagen avslår motion 2003/04:MJ404 yrkande 7.

*Reservation 2 (m, c)*

Stockholm den 29 april 2004

På bostadsutskottets vägnar

*Ragnwi Marcelind*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Ragnwi Marcelind (kd), Owe Hellberg (v), Anders Ygeman (s), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Hans Unander (s), Margareta Pålsson (m), Ingela Thalén (s), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Gunnar Sandberg (s), Peter Danielsson (m), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp) och Leif Jakobsson (s).

# Utskottets överväganden

## Regeringens lagförslag

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag.

### *Propositionen*

Propositionen innehåller förslag till ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) och lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering. Förslagen finns intagna i bilaga 2.

De föreslagna ändringarna gäller dels reglerna om förfarandet vid lantmäteriförrättningar, dels reglerna om rättegångskostnader vid överklagande av lantmäterimyndighetens beslut om debitering av förrättningskostnader.

I fråga om förfarandet vid förrättningar föreslår regeringen ändringar i reglerna om underrättelser till byggnadsnämnden och om underrättelser om meddelade beslut.

Regeringen föreslår bl.a. att lantmäterimyndigheten alltid skall skicka en skriftlig underrättelse om ett meddelat beslut till kända sakägare och andra som kan överklaga beslutet. Syftet är att säkerställa att den som har rätt att överklaga beslutet också får kännedom om detta för att kunna utnyttja sin rätt att överklaga.

Vidare innebär regeringens förslag att lantmäterimyndighetens skyldighet att underrätta byggnadsnämnden om utsatta sammanträden och om förrättningar som handläggs utan sammanträde skall begränsas; sådana underrättelser skall skickas enbart om nämnden har begärt det.

För vissa ärenden som avser samfälligheter och servitut föreslår regeringen särskilda undantag från bestämmelserna om kallelse till sammanträden och om underrättelse om beslut.

Förslaget innebär vad gäller reglerna om rättegångskostnader att klaganden normalt skall bära sin rättegångskostnad vid överklagande av beslut om debitering av förrättningskostnader. En enskild sakägare som vinner ett sådant mål föreslås dock i vissa fall kunna få ersättning av allmänna medel för sina rättegångskostnader.

Regeringen föreslår att lagändringarna skall träda i kraft den 1 juli 2004.

### *Utskottets ställningstagande*

Regeringens lagförslag har inte mött invändningar i motioner. Utskottet tillstyrker lagförslagen.

## Ägarlägenheter och villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om ägarlägenheter och villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter. Jämför reservation 1 (m, fp, kd, c) och särskilt yttrande (mp).

### *Propositionen*

I propositionen redovisar regeringen sitt ställningstagande i frågan om det bör införas lagstiftning om äganderätt till enskilda lägenheter i flerbostadshus (ägarlägenheter). Frågan är föranledd av ett tillkännagivande från riksdagen (se bet. 1998/99:BoU7 och rskr. 1998/99:165).

På regeringens uppdrag har 2000 års ägarlägenhetsutredning kartlagt och analyserat olika argument för och emot införandet av regler om ägarlägenheter i svensk rätt. Utredningen har vidare, med utgångspunkt från denna analys, föreslagit hur en lagreglering om sådana lägenheter skulle kunna utformas (se betänkandet Att äga sin lägenhet [SOU 2002:21]). Utredningens förslag innebär bl.a. att ägarlägenheter skall kunna bildas endast vid nyproduktion och då endast i form av sammanhållna enheter om minst tre fastigheter-lägenheter.

Regeringen redovisar som sin bedömning att det inte bör införas lagstiftning om äganderätt till enskilda lägenheter i flerbostadshus (ägarlägenheter).

Till grund för sitt ställningstagande redovisar regeringen bl.a. att man har svårt att se att ägarlägenheter i praktiken skulle innebära några särskilt påtagliga fördelar för de boende jämfört med bostadsrätt. Regeringen framhåller även att Ägarlägenhetsutredningens förslag dessutom innebär att det skall finnas en ägarlägenhetsförening som har hand om den gemensamma förvaltningen, vilket i praktiken minskar skillnaden mellan ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter.

Regeringen pekar vidare på vissa potentiella nackdelar med ägarlägenheter. Det gäller bl.a. riskerna för ökad segregation och problem i samband med uthyrning i stor omfattning av ägarlägenheter.

Avslutningsvis anser regeringen att det, eftersom reglerna om tredimensionell fastighetsindelning nyligen har trätt i kraft, finns goda skäl att avvakta med förändringar till dess att man har fått en uppfattning om hur den nya lagstiftningen tillämpas.

Regeringen har tidigare redovisat avsikten att göra en utvärdering av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning (se prop. 2002/03:116 s. 43 och s. 116). I vart fall intill dess en sådan uppföljning har gjorts anser regeringen att det inte framstår som lämpligt att utvidga reglernas tillämpningsområde.

*Motionen*

I en följdmotion, 2003/04:BoU4 (m, fp, kd, c), begär motionärerna att regeringen skyndsamt skall återkomma till riksdagen med förslag om dels lagstiftning för enskilda ägarlägenheter, dels förslag till lagändring som innebär ett avskaffande av 3 kap. 1 a § första stycket 4 fastighetsbildningslagen (1970:988).

*Utskottets ställningstagande*

Inledningsvis finner utskottet skäl att peka på att den bestämmelse i fastighetsbildningslagen som motionärerna vill ta bort innebär att en fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet *nybildas eller ombildas* får ske under förutsättning att fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. Villkoret är en nödvändig men ej tillräcklig förutsättning för bildande av en sådan tredimensionell fastighet.

Det som motionärerna föreslår innebär att man går längre än Ägarlägenhetsutredningen. Utredningens förslag avser nämligen endast nyproduktion och inte det befintliga beståndet av lägenheter.

Utskottet ansluter sig till regeringens i propositionen redovisade bedömningar och avstyrker motionsförslaget.

## Vattenskyddsområden

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen bör avslå motionsförslaget om vattenskyddsområden. Jämför reservation 2 (m, c).

*Motionen*

I motion 2003/04: MJ404 (m) yrkande 7 föreslår motionärerna inskränkningar i möjligheterna att förordna om vattenskyddsområden. De anför att kommuner alltför ofta tar till områden som är väsentligt större än vad som är befogat.

*Utskottets ställningstagande*

Enligt 7 kap. 21 § MB får länsstyrelsen eller kommun förklara ett område som vattenskyddsområde till skydd för en grund- eller ytvattentillgång som utnyttjas eller kan antas komma att utnyttjas för vattentäkt. I samma kapitel 22 § MB anges att länsstyrelsen eller kommun skall meddela sådana föreskrifter om inskränkningar i rätten att förfoga över fastigheter som behövs för att tillgodose syftet med vattenskyddsområde.

Syftet med inrättande av vattenskyddsområden brukar ofta anges vara att ge garantier för att råvattnet efter ett normalt reningsförfarande skall kunna användas för sitt ändamål. Framför allt är det fråga om dricksvattenproduktion. I

skyddsföreskrifter kan förbud meddelas mot exempelvis hantering av petroleumprodukter och andra kemikalier, spridning av gödsel, spridning av bekämpningsmedel, infiltration av hushållspillvatten och kommunalt dagvatten, industriell verksamhet, transport av farligt gods, anläggande av vägar, bebyggelse, grävning, täktverksamhet, bad, båtfart och fiske. Vidare kan länsstyrelse och kommun ålägga en markägare att upplåta mark för stängsel och skyltar som behövs för att tillgodose syftet med vattenskyddsområdet.

Fastighetsägaren har rätt till ersättning på grund av beslut som innebär att mark tas i anspråk eller att pågående markanvändning inom berörd del av en fastighet avsevärt försvåras t.ex. genom föreskrifter enligt 7 kap. 22 § om åtgärder och inskränkningar som rör vattenskyddsområden.

I likhet med motionärerna anser utskottet naturligtvis det vara betydelsefullt att möjligheterna att inrätta vattenskyddsområden och att meddela skyddsföreskrifter m.m. är väl avvägda och att fastighetsägares möjligheter att erhålla ersättning är rimliga. Reglerna om ersättning motsvarar vad som allmänt sett gäller inom miljöbalkens område (31 kap. 4 § MB). I samband med 1991 års miljöpolitiska proposition uttalade sig dåvarande jordbruksutskottet och riksdagen om principerna för ansvaret vid bevarandet av skyddsvärda områden m.m. (1990/91:JoU30 s. 255). Regeringen kom därefter att hänvisa till dessa principer i motiven till miljöbalken (prop. 1997/98:45, bet. 1997/98:JoU20). Uttalandet innebär i korthet att ansvaret för att säkerställa den biologiska mångfalden inte får begränsas till att bli en fråga om statens ekonomiska resurser för intrågs- och inlösenersättningar. En princip, parallellt med Polluter Pays Principle (principen om att förorenaren betalar), borde utformas där förvaltande av naturen och den biologiska mångfalden blir ett normalt inslag i verksamheten och som inte förutsätter statliga bidrag. Jordbruksutskottet ansåg att alla har ett ansvar för att bevara biologisk mångfald och att också det ekonomiska ansvaret bör delas av alla. Med detta synsätt fordrades enligt utskottet alltså regler, enligt vilka samhället till en viss grad kompenserar markägare och andra rättighetsinnehavare, som grundas på bl.a. naturvårdsskäl. Miljöbalken kom i enlighet med uttalandena att i korthet innebära att rätt till ersättning föreligger vid beslut om nationalpark, naturreservat, kulturreseptat, biotopskyddsområde, vattenskyddsområde samt föreläggande och förbud enligt den s.k. samrådsparagrafen (12 kap. 6 §). Innebär ett sådant beslut att mark tas i anspråk eller att pågående markanvändning inom berörd del av en fastighet avsevärt försvåras betalas ersättning för intrånget. Ersättning betalas också vid vissa undersökningar och vid föreläggande om stängselgenombrott m.m. En eventuell ersättning skall emellertid alltid minskas med ett belopp som motsvarar vad fastighetsägaren är skyldig att tåla utan ersättning. Jordbruksutskottet och riksdagen har härigenom satt en gräns för ersättningsmöjligheterna enligt miljöbalken.

Det föreligger enligt bostadsutskottets mening inte anledning att föreslå riksdagen att ändra inställning i dessa frågor. Motionsförslaget avstyrks.

## Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

### **1. Ägarlägenheter och villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter, punkt 2 (m, fp, kd, c)**

av Ragnwi Marcelind (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Peter Danielsson (m).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo4 yrkandena 1 och 2.

#### *Ställningstagande*

Att äga sin bostad innebär för många människor en social trygghet som inte kan mätas i pengar. Att veta att bostaden är deras egen och att staten har en lagstiftning som backar upp ägandet är en trygghet för många som bor i eget hus, s.k. egnehemsboende. Med nuvarande svensk lagstiftning är det inte möjligt för människor som av olika skäl föredrar att bo i lägenhet att äga sin bostad. Varken hyresrätt eller bostadsrätt motsvarar kraven för dem som ser ett värde i ägandet.

De flesta länderna i vår närhet har lagstiftning som tillåter ägarlägenheter. Här kan nämnas Danmark, Norge, Tyskland, Nederländerna och Belgien. Där är det en uppskattad boendeform som fyller behov på ett sätt som hyresrätt eller bostadsrätt inte kan göra.

Olika alternativ har sina fördelar och sina brister. Det är bara den enskilda familjen eller individen som kan avgöra vilken boendeform som passar bäst just för dem. Hyresrätten erbjuder hög service men litet eget inflytande över boendet. Bostadsrätten erbjuder ett mer personligt deltagande men har sina givna nackdelar jämfört med en ägarlägenhet eftersom det saknas lagfart och inteckningsrätt för de enskilda lägenheterna. Många bostadsrättsföreningar hamnade i ekonomiska problem när realräntechocken kom kring år 1990. Med ägarlägenheter blir ansvaret personligt och risken mer överblickbar för respektive hushåll.



Syftet med upplåtelseformen ägarlägenhet är att lägenheter skall kunna lagfaras och intecknas på i princip samma sätt som småhus. På det sättet skapas en större trygghet för finansieringen. Det kan också finnas ett intresse hos bostadsköparen att med eget arbete i lägenhetens färdigställande nedbringa anskaffningskostnaden.

Med tredimensionell fastighetsbildning och enskilda ägarlägenheter kan byggandet komma i gång relativt snabbt i de områden där fler bostäder efterfrågas mest, dvs. i tillväxtregionerna med bostadsbrist och bostadsköer på upp över 20 år. Ovanpå affärs- och kontorsbyggnader skulle ägarlägenheter i en tredimensionell fastighetsbildning kunna byggas. En trolig positiv sideeffekt av detta blir mer levande och tryggare stadskärnor när fler bereds möjlighet att bo centralt.

Ett nödvändigt och betydande steg mot införandet av ägarlägenheter har tagits genom att tredimensionell fastighetsbildning sedan den 1 januari 2004 är möjlig. Det är nu dags för nästa steg, ägarlägenheter, vilket bl.a. förutsätter ett upphävande av den omotiverade bestämmelse i fastighetsbildningslagen som kräver att tredimensionella fastigheter omfattar minst fem bostadslägenheter. Vi anser att det är viktigt att regelverket för tredimensionell fastighetsbildning utformas så att det kan anpassas till ett regelverk för ägarlägenheter. En gräns om minst fem lägenheter för tredimensionell fastighetsbildning förhindrar ägarlägenheter och bör därför avskaffas.

Riksdagen bör tillkännage för regeringen sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:Bo4 yrkandena 1 och 2.

## **2. Vattenskyddsområden, punkt 3 (m, c)**

av Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Margareta Pålsson (m), Rigmor Stenmark (c) och Peter Danielsson (m).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04: MJ404 yrkande 7.

### *Ställningstagande*

Det moderna samhällets krav på infrastruktur och samhällsplanering drabbar ibland enskilt ägande. Den nära samhällsplaneringen är i huvudsak decentraliserad till kommunerna som enligt ”lägstanivåprincipen” (subsidiaritetsprincipen) är den beslutsnivå som står medborgarna närmast. Detta är bra eftersom lokala förhållanden bäst kan beaktas på lokal beslutsnivå.

Vid samhälls- och infrastrukturutbyggnad är det ofrånkomligt att enskilt ägd mark måste kunna tas i anspråk. När behovet uppstår är det dock utomordentligt viktigt att ianspråktagandet av den enskildes mark sker på ett sådant sätt att onödigt intrång undviks.

När det gäller vattenskyddsområden händer det alltför ofta att kommunerna tar till markområden som är väsentligt större än var som är befogat. Många gånger sker dessa utlägganden utan tillräckliga geologiska och hydrologiska undersökningar, dvs. med otillräckligt underlag. Inom skyddsområdena kan den pågående markanvändningen påverkas högst påtagligt utan att markägare eller brukare får någon kompensation. Det finns även exempel från domstolsvärlden där jordbrukare på grund av ovilja från kommunens sida måste gå till domstol för att få ersättning i fall då pågående markanvändning avsevärt försvårats, t.ex. genom inskränkningar i gödselhanteringen. Detta är inte acceptabelt.

Riksdagen bör tillkännage för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2003/04:MJ404 yrkande 7.

## Särskilt yttrande

### **Ägarlägenheter och villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter, punkt 2 (mp)**

Helena Hillar Rosenqvist (mp) anför:

Miljöpartiet anser att det är viktigt med en mångfald av boendeformer och är därför i princip inte emot ett införande av ägarlägenheter. Från den 1 januari 2004 föreligger en väsentlig förutsättning för detta, nämligen en helt ny lagstiftning om tredimensionell fastighetsbildning. Den avser dock inte enskilda lägenheter utan är tänkt att användas för bildande av sammanhängande fastighetsbestånd om minst fem lägenheter. Ännu har inga sådana lägenheter kommit till stånd, men finns ändå på planeringsstadiet i åtminstone ett kommunalt bostadsföretag i Stockholm.

I betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21) redogör 2000 års Ägarlägenhetsutredning för kartläggning och analys av argument för och emot ägarlägenheter och lämnar också ett förslag på lagstiftning för boendeformen enligt en svensk modell. Vid en nordisk jämförelse skulle den mest likna den danska med direkt äganderätt av fast egendom.

Bland remissvaren finns de som tillstyrker, de som inte uttrycker någon åsikt och de som är tveksamma eller avstyrker. Delade meningar råder om huruvida bostadsbyggandet skulle öka eller om utrymmet för byggandet av hyresrätter skulle bli lidande av att tillgången på kapital riktas mot byggandet av ägarlägenheter. Utredningen konstaterar att bostadsmarknaden skulle tillföras ytterligare en boendeform som kräver en kapitalinsats. På det sättet skulle valfriheten öka, åtminstone för den som kan betala en sådan insats.

Utredningen tror inte att ägarlägenheter skulle medföra risk för segregation, medan bl.a. Länsstyrelsen i Västra Götaland, Uppsala kommun och Hyresgästföreningen ifrågasätter utredningen på den punkten.

Miljöpartiet hävdar bo- och brukarplikten i samband med ägande av andra fastigheter som t.ex. jordbruksfastigheter och är emot att använda bostadsobjekt som spekulation.

Det föreliggande förslaget till ägarlägenhetslagstiftning innehåller inga begränsningar i t.ex. rätten att hyra ut bostaden. Utredningen bedömer att utbudet av bostäder att hyra skulle kunna öka. Tidigare utredningar har där emot påtalat de problem som eventuella hyresgäster står inför, bl.a. sämre besittningsskydd och boendeinflytande.

För de mest utsatta grupperna på bostadsmarknaden är det oerhört väsentligt att bostadsbyggandet kommer i gång ordentligt. Billiga hyresrätter är det som efterfrågas av ungdomar och andra bostadslösa. Även behovet av äldreboende och gruppboende måste tillgodoses.

Den nya lagstiftningen om tredimensionell fastighetsindelning skall förhoppningsvis kunna tillföra en del nya bostäder. Den ger en möjlighet att förtäta utan att ta grönytor i anspråk. Överväganden om en ändring av den lagstiftningen bör anstå tills den varit i kraft ett tag och hunnit utvärderas. Av detta följer att även ställningstagandet angående ett eventuellt införande av ägarlägenheter i den form utredningen föreslår bör anstå.

BILAGA 1

## Förteckning över behandlade förslag

## Propositionen

*Proposition 2003/04:115 Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m.:*

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

## Följdmotion

*2003/04:Bo4 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m, fp, kd, c):*

1. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag om lagstiftning för enskilda ägarlägenheter.
2. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag till ändring av fastighetsbildningslagen (1970:988) som innebär ett avskaffande av 3 kap. 1 a § första stycket 4 om att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är ägnad åt bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

## Motion från allmänna motionstiden hösten 2003

*2003/04:MJ404 av Catharina Elmsäter-Svärd m.fl. (m):*

7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att vattenskyddsområdets utläggning inskränks till vad som erfordras baserat på vedertagen dokumentation och vetenskap.

Regeringens lagförslag återfinns i bilaga 2.

BILAGA 2

## Regeringens lagförslag

### 1 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> dels att 4 kap. 15, 17, 18, 24, 25 a och 29 §§, 7 kap. 5 §, 14 kap. 9 §, 15 kap. 7 §, 16 kap. 3, 5 och 11 §§ samt 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 4 kap. 33 a § och 16 kap. 14 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### **4 kap.**

##### **15 §**

*Finns det anledning antaga att förrättning kan handläggas helt utan sammanträde, skall ansökningshandlingen delges sakägare, som ej biträtt ansökningen, och tillfälle lämnas honom att yttra sig över denna inom utsatt tid. Detta gäller inte den som är sakägare endast därför att han har del i samfällighet, om underrättelse enligt 6 kap. 7 § har lämnats.*

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

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

Handläggs en förrättning utan sammanträde, skall den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet underrättas om förrättningen innan den avslutas.

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

17 §<sup>2</sup>

Såsom lantmäterimyndighetens beslut gäller, om förrättningsmännen har olika mening, vad två av dem säger. Har varje förrättningsman sin mening, gäller förrättningslantmätarens mening. I fråga om pengar eller annat som utgör viss mängd skall dock den mening gälla som avser den näst största mängden.

*I beslut skall anges de skäl på vilka avgörandet grundas såvida motivering av beslutet inte kan anses överflödig. Beslut, som meddelats i samband med förrättningens avslutande eller inställande, och beslut, som får överklagas särskilt, skall dessutom innehålla anvisning om hur beslutet kan överklagas.*

Meddelas beslut vid sammanträde, skall det uppläsas för de närvarande. Om i annan ordning meddelas beslut om förrättningens inställande eller, utan samband med förrättningens avslutande, beslut som får överklagas särskilt, skall sakägare och annan som får överklaga underrättas om beslutet utan dröjsmål. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

*Ett beslut skall innehålla skälen för beslutet. Skälen får dock utelämnas om en motivering kan anses överflödig. Beslut, som har meddelats i samband med att förrättningen har avslutats eller ställts in, och beslut, som får överklagas särskilt, skall dessutom innehålla uppgift om hur de kan överklagas.*

Meddelas beslutet vid ett sammanträde, skall det läsas upp för de närvarande.

## 18 §

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

*Kallelse enligt första stycket behöver inte utfärdas till den som är sakägare endast därför att han har del i samfällighet, om underrättelse enligt 6 kap. 7 § har lämnats. Har sakägaren framställt yrkande, gäller första stycket.*

Kallelse skall i god tid före

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

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

Kallelse skall delges sakägarna

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

sammanträdet *delges sakägarna.* i god tid före sammanträdet.

24 §<sup>3</sup>

*Lantmäterimyndigheten skall underrätta en sådan nämnd som avses i 15 § andra stycket om tid och plats för sammanträde.*

*Om en sådan nämnd som avses i 15 § tredje stycket har begärt det, skall lantmäterimyndigheten underrätta nämnden om tid och plats för sammanträde.*

25 a §<sup>4</sup>

Om en sådan nämnd som avses i 15 § *andra* stycket vid samråd enligt 4 kap. 25 § anser att tillåtligheten enligt 3 kap. 3 § av fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse kan sättas i fråga och om det från andra synpunkter finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, skall lantmäterimyndigheten hänskjuta ärendet till nämnden för prövning. Finner nämnden att 3 kap. 3 § inte utgör hinder mot fastighetsbildningen, skall nämnden lämna medgivande till denna.

Om en sådan nämnd som avses i 15 § *tredje* stycket vid samråd enligt 4 kap. 25 § anser att tillåtligheten enligt 3 kap. 3 § av fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse kan sättas i fråga och om det från andra synpunkter finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, skall lantmäterimyndigheten hänskjuta ärendet till nämnden för prövning. Finner nämnden att 3 kap. 3 § inte utgör hinder mot fastighetsbildningen, skall nämnden lämna medgivande till denna.

Beslut där nämnden vägrat medgivande till fastighetsbildningen eller gjort sådant medgivande beroende av villkor får överklagas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas hos regeringen.

Sådana beslut av nämnden eller högre instans varigenom medgivande till fastighetsbildningen vägrats eller gjorts beroende av villkor är bindande för lantmäterimyndigheten.

29 §<sup>5</sup>

*Sedan förekommande ersättningsfrågor avgjorts och alla till förrättningen hörande göromål utförts, skall lantmäterimyndigheten förklara förrättningen avslutad (avslutningsbeslut).*

*När alla ersättningsfrågor har avgjorts och alla åtgärder som hör till förrättningen har utförts, skall lantmäterimyndigheten besluta att förrättningen är avslutad (avslutningsbeslut).*

*Avslutningsbeslut skall meddelas på sammanträde eller på tid och plats som myndigheten tillkännagivit för sakägarna och annan som får överklaga beslutet. Sådant tillkännagivande skall lämnas vid sammanträde eller också*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1995:1394.



*genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.*

### *33 a §*

*Kända sakägare skall under rättas skriftligen om beslut som har meddelats i samband med att en förrättning har avslutats eller ställts in och om beslut som får överklagas särskilt. En sådan underrättelse skall också lämnas till andra som har rätt att överklaga beslutet. Underrättelsen skall innehålla uppgifter om innehållet i beslutet och om hur beslutet kan överklagas.*

*Lantmäterimyndigheten bestämmer om underrättelsen skall ske genom vanligt brev, genom delgivning eller på något annat sätt.*

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

## **7 kap.**

### **5 §**

Kan i fall som avses i 4 § första stycket olägenheten ej undanröjas genom ändring, får servitutet upphävas.

Servitut får även upphävas, om till följd av ändrade förhållanden servitutet ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detsamma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.

Om det är uppenbart att ett servitut är övergivet och att ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde, får servitutet upphävas utan att ägaren av denna fastighet har lämnats tillfälle att yttra sig i förrättningen.

Om det är uppenbart att ett servitut är övergivet och att ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde, får servitutet upphävas utan att ägaren av denna fastighet har getts tillfälle att yttra sig i förrättningen. *Lantmäterimyndigheten skall dock alltid skicka en underrättelse om förrättningsansökan till ägare med*

*känd postadress.*

#### **14 kap.**

##### 9 §

*Om avslutande av förrättning vid vilken även handlägges fråga om fastighetsbildning och om åtgärder i samband med avslutandet gäller 4 kap. 29 och 30 §§.*

*Beträffande annan förrättning äger 4 kap. 29 § motsvarande tillämpning. Kommunen skall dock alltid underrättas om avslutande av förrättning som den har sökt.*

*I fråga om avslutandet av förrättningen tillämpas 4 kap. 29 §.*

*Bestämmelser om underrättelse om avslutningsbeslut finns i 4 kap. 33 a §. En kommun som har ansökt om förrättning skall alltid underrättas när förrättningen har avslutats.*

*Om det vid förrättningen även har handlagts en fråga om fastighetsbildning, skall också 4 kap. 30 § om åtgärder i samband med avslutandet tillämpas.*

#### **15 kap.**

##### 7 §

*Tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut får överklagas av en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § andra stycket på sätt och inom tid som gäller för sakägare.*

*Tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut får överklagas av en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § tredje stycket på sätt och inom tid som gäller för sakägare.*

#### **16 kap.**

##### 3 §

*Om fastighetsdomstolen finner att sakägare bör höras över överklagandet, skall skrivelsen med överklagandet och därvid fogade handlingar delges sakägaren och föreläggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring.*

*Om det för målets beredande eller avgörande krävs att yttrande inhämtas från länsstyrelsen, en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § andra stycket eller någon annan myndighet eller från sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammanträde hålls eller annan liknande åtgärd vidtas,*

*Om fastighetsdomstolen finner att en sakägare bör höras över överklagandet, skall skrivelsen med överklagandet och därvid fogade handlingar delges sakägaren. Denne skall föreläggas att svara skriftligen.*

*Om det för beredande eller avgörande av målet krävs att yttrande inhämtas från länsstyrelsen, en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § tredje stycket eller någon annan myndighet eller från sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammanträde hålls eller annan liknande åtgärd vidtas,*

skall domstolen utan dröjsmål besluta om detta.

skall domstolen utan dröjsmål besluta om detta.

### 5 §

Till huvudförhandlingen skall sakägarna kallas. *Sakägare vars närvaro uppenbarligen är utan betydelse för hans rätt eller eljest för målets avgörande behöver dock ej kallas.*

Till huvudförhandlingen skall sakägarna kallas. *Om en sakägares närvaro uppenbarligen är utan betydelse för hans eller hennes rätt och även i övrigt saknar betydelse för målets avgörande, behöver sakägaren dock inte kallas.*

Har talan fullföljts av företrädare för allmänt intresse, skall denne kallas till förhandlingen. När sakägares överklagande rör allmänt intresse, kallas länsstyrelsen eller, om målet avser sådan fastighetsbildning som anges i 15 kap. 8 § andra stycket, en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § andra stycket.

Har talan fullföljts av en företrädare för ett allmänt intresse, skall denne kallas till förhandlingen. När en sakägares överklagande rör ett allmänt intresse, kallas länsstyrelsen eller, om målet avser sådan fastighetsbildning som anges i 15 kap. 8 § andra stycket, en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § tredje stycket.

Företrädare för eller tjänsteman vid myndighet vars verksamhet beröres av målet kan kallas för att lämna upplysningar. För detta ändamål kan även förrättningslantmätaren kallas.

En företrädare för eller tjänsteman vid en myndighet vars verksamhet berörs av målet kan kallas för att lämna upplysningar. För detta ändamål kan även förrättningslantmätaren kallas.

*Kallelse* skall delges.

*Kallelser* skall delges.

### 11 §<sup>6</sup>

När någon sakägare har överklagat, får lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärd ändras endast om övriga sakägare och, när överklagandet rör allmänt intresse, länsstyrelsen eller en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § andra stycket fått tillfälle att yttra sig. Ändring till fördel för en sakägare får dock ske, även om han inte haft tillfälle att yttra sig. Vad som nu föreskrivits skall tillämpas också när överklagandet har gjorts av en företrädare för allmänt intresse eller av lantmäterimyndigheten.

När någon sakägare har överklagat, får lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärd ändras endast om övriga sakägare och, när överklagandet rör ett allmänt intresse, länsstyrelsen eller en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § tredje stycket har fått tillfälle att yttra sig. Ändring till fördel för en sakägare får dock ske, även om sakägaren inte har haft tillfälle att yttra sig. Vad som nu har sagts gäller också när överklagandet har gjorts av en företrädare för ett allmänt intresse eller av lantmäterimyndigheten.

Om domstolen finner att överklagandet bör föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastig-

Om domstolen finner att överklagandet bör föranleda ändring i en avslutad förrättning eller i ett

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

hetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut som har överklagats särskilt, får domstolen göra ändring även i del som inte har överklagats, om det behövs för att uppenbar motstridighet eller oenhetlighet *inte skall uppkomma* i förrättningen eller beslutet.

Finner domstolen att beträffande förrättning *föreligger* sådan omständighet som avses i 15 kap. 10 §, får domstolen besluta om *behövlig åtgärd*, även om överklagandet inte har avsett *ifrågavarande del* av förrättningen.

fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämmningsbeslut som har överklagats särskilt, får domstolen göra ändring även i *den* del som inte har överklagats, om det behövs för att *det inte skall uppkomma någon* uppenbar motstridighet eller oenhetlighet i förrättningen eller beslutet.

Finner domstolen att *det* beträffande *en* förrättning *finns en* sådan omständighet som avses i 15 kap. 10 §, får domstolen besluta om *behövliga åtgärder*, även om överklagandet inte har avsett *den delen* av förrättningen.

#### 14 a §

*Om en sakägare vinner ett mål om prövning av ett sådant beslut som avses i 15 kap. 6 § tredje stycket, kan domstolen tillerkänna honom eller henne ersättning för rättegångskostnad, om det finns synnerliga skäl. Sådan ersättning skall betalas av staten eller, om det överklagade beslutet har meddelats av en kommunal lantmäterimyndighet, av kommunen.*

### 17 kap.

#### 3 §

I fråga om rättegången i hovrätten tillämpas 16 kap. 3, 7 och 9–13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena, 15 § *andra stycket* samt 16 §. Dock skall 16 kap. 15 § *andra stycket* inte tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket skall den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har fullföljts av den som

I fråga om rättegången i hovrätten tillämpas 16 kap. 3, 7 och 9–13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena, 14 a §, 15 § samt 16 §. Dock skall 16 kap. 15 § inte tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket skall den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om inte *något* annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han *eller hon* orsakar motparten genom att själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har fullföljts

avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas dock 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10). I övrigt skall bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

Bevis genom syn på stället får *upptagas* i hovrätten endast om synnerliga skäl *föreligger*.

av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas dock 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10). I övrigt skall bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

Bevis genom syn på stället får *tas upp* i hovrätten endast om *det finns* synnerliga skäl.

## 18 kap.

### 2 §

I fråga om rättegången i Högsta domstolen tillämpas 16 kap. 3, 7, 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12 och 13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena, 15 § *andra stycket* samt 16 §. Dock skall 16 kap. 15 § *andra stycket* inte tillämpas när Högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket gäller bestämmelserna i 17 kap. 3 § andra stycket.

Bevis genom syn på stället får *upptagas* i Högsta domstolen endast om synnerliga skäl *föreligger*.

I fråga om rättegången i Högsta domstolen tillämpas 16 kap. 3, 7, 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12 och 13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena, 14 a §, 15 § samt 16 §. Dock skall 16 kap. 15 § inte tillämpas när Högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

Bevis genom syn på stället får *tas upp* i Högsta domstolen endast om *det finns* synnerliga skäl.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

2. I fråga om underrättelse till den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet gäller 4 kap. 15 och 24 §§ i sina äldre lydelser för förrättningar som har påbörjats före ikraftträdandet.

3. Om ett sådant beslut som avses i 15 kap. 6 § tredje stycket har meddelats före ikraftträdandet, skall bestämmelserna i 16 kap. 14 a § inte tillämpas.

## 2 Förslag till lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

Härigenom föreskrivs att 2 och 19 §§ lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering skall ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Äganderättsutredning sker vid förrättning, som *handläggs* av lantmäterimyndigheten

Om äganderättsutredningen är av betydelse för en annan förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten, får myndigheten handlägga äganderättsutredningen och den andra förrättningen gemensamt.

Bestämmelserna i 4 kap. 1–7, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31 och 33–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas också i fråga om äganderättsutredning.

### *Föreslagen lydelse*

#### 2 §<sup>1</sup>

Äganderättsutredning sker vid förrättning, som *handläggs* av lantmäterimyndigheten.

Bestämmelserna i 4 kap. 1–7, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–23, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31 och 33–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas också i fråga om äganderättsutredning.

*Lantmäterimyndigheten skall underrätta den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet om tid och plats för sammanträden, om en sådan nämnd kan antas ha ett intresse i ärendet.*

#### 19 §<sup>2</sup>

Bestämmelserna i 2 § första stycket och 3 § denna lag samt 4 kap. 1–10, 12–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket och 31–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas också i fråga om legalisering.

Bestämmelserna i 2 § första stycket och 3 § denna lag samt 4 kap. 1–10, 12–14, 15 § första och andra styckena, 16–23, 28 och 29 §§, 30 § första stycket och 31–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas också i fråga om legalisering.

*Handläggs en förrättning utan sammanträde, skall lantmäterimyndigheten underrätta en sådan nämnd som avses i 2 § fjärde stycket om förrättningen innan denna avslutas, om nämnden kan antas ha ett intresse i ärendet. Om sammanträde hålls, gäller 2 §*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1401.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1989:725

*ffjärde stycket.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.
  2. I fråga om förrättningar som har påbörjats före ikraftträdandet gäller 2 och 19 §§ i sina äldre lydelse. Därvid skall, i fråga om underrättelse till den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, hänvisningarna i 2 och 19 §§ till 4 kap. 15 och 24 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) avse paragrafernas lydelse vid utgången av juni 2004.