

Onyttiga vägsamfälligheter

En analys och beskrivning av åtgärder

André Ahlström och Albin Åström

2013

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Lars Steiner
Examinator: Apostolos Bantekas

Förord

Detta är ett examensarbete på kandidatnivå utfört på Lantmätarprogrammet med inriktning mot ekonomi och juridik på Högskolan i Gävle.

Arbetet grundar sig i en diskussion med Anders Hedin, Lantmäterichef på Skellefteå Kommun. Tanken är att arbetet ska fungera som ledning i vidare studier i ämnet och utredning av olika metoder för att ta bort onyttiga vägsamfälligheter. Målgruppen för arbetet är personer med viss tidigare kunskap inom ämnet fastighetsrätt. Arbetet innehåller även vissa fastighetsekonomiska inslag.

Vi vill rikta ett särskilt tack till de personer som bidragit på olika sätt och gjort detta arbete möjligt. Lars Steiner, handledare vid Högskolan i Gävle, för att ha bidragit med sin kunskap om examensarbete i allmänhet och råd vad gäller formalia och struktur. Anders Hedin för att ha givit oss idén och hjälpt oss att komma igång samt ge oss tillgång till förrättningsarkiv i Skellefteå kommun. Björn Holmgren, lantmätare på Skellefteå kommun, för att ha agerat handledare och bidragit med diskussion på plats i Skellefteå. Lars Sou, pensionerad lantmätare i Haparanda, för att ha försett oss med förrättningsakter och bidragit med egna tankar och åsikter kring utplånande av onyttiga samfälligheter.

Heikki Lind, lantmätare i Rovaniemi, Finland, för hans rådgivning kring finsk lagstiftning. Kalle Konttinen, chef för arronderingsenheten på finska lantmäterimyndigheten, för att ha bidragit med finsk laginformation samt egna tankar och åsikter kring den finska lagstiftningen och dess efterverkningar.

Vid frågor eller synpunkter på arbetet kan ni nå oss på andre.ahlstrom@gmail.com eller albin@eldila.se.

Gävle, 27 maj 2013

André Ahlström & Albin Åström

Sammanfattning

Onyttiga vägsamfälligheter är ett problem som uppstått under äldre tiders fastighetsbildning och är idag en olägenhet för lantmätare och fastighetsägare i många förrättningsärenden. Detta arbete har syftat till att studera de metoder för utplåning av onyttiga vägsamfälligheter för att slutligen ge förslag på möjliga lösningar. Studier har gjorts av en utredning, en proposition, förrättningsakter och rättsfall med fokus på städning av fastighetsindelningen. De förrättningsakter som studerats innehåller fastighetsregleringsåtgärder som verkar för utplåning av onyttiga samfälligheter och sanering av fastighetsindelningen. Förrättningarna innefattade ett eller flera större områden med ett stort antal fastigheter. Rättsfallen som inkluderades i arbetet rörde samfälligheter och handlade om överklagan på saneringsåtgärder med ersättning och äganderätt i fokus. Utöver detta har ett exempel från Finland studerats, där utplåning av vägsamfälligheter utfördes 1977 genom lagstiftning. Den finska lagstiftningen för utplåning av vägsamfälligheter blev till stor del inte en förbättring utan försköt problemet genom att en stor mängd servitut bildades utan kontroll. I längden blev det svårt att hantera de uppkomna rättigheterna och en städningsåtgärd infördes i finsk lag för att rätta till problemen. Det svenska lagförslaget för utplåning av samfälligheter i Sverige från 1983 liknar lagen i Finland men antogs senare inte då det hade inneburit liknande problem. Ett antal ändringar i svenska fastighetsbildningslagen, som Proposition 1988/89:77 tar upp, infördes dock. Exempelvis medförde en ändring att någon ersättning ej behövde fastställas för föreningsförvaltade samfälligheter med lågt värde. Effekterna detta har haft på reglerandet av onyttiga samfälligheter är okänt men eftersom problemet kvarstår efter 20 år får det förmodas att nya åtgärder måste göras. Våra slutsatser visar att onyttiga vägsamfälligheter kan åtgärdas delvis genom större inflytande från sakägare. Någon lösning på problemet är dem däremot inte. Slutsatserna innehåller även förslag på vad en ny lag bör innehålla, med tidigare förslag som förebild. Framtida kostnader ett sådant lagförslag ger upphov till är troligtvis höga men vi hoppas att vissa ändringar från tidigare förslag kan reducera dessa.

Abstract

Useless joint property roads are a problem that occurred during earlier times parcelling and is today a nuisance for surveyors and property owners in many cadastral matters. This work was aimed to study the methods for extinction of useless joint property roads to finally give suggestions on possible solutions. Studies have been conducted in an investigation, a bill, ordinance acts and court cases focusing on the cleanliness of the property division. The ordinance acts studied includes land consolidation measures that acts for the destruction of useless joint property units and remediation of the property division. The ordinances included one or more major areas and a large number of properties. The legal cases that were included in the work relating to the joint properties, was about the appeal of remediation with compensation and property rights in focus. In addition, studying an example from Finland, where deletion of useless joint property roads was performed in 1977 by legislation. The Finnish legislation for extinction of joint property roads was largely not an improvement but shifted the problem by creating a large amount of easements without control. In the long run, it became difficult to deal with the resulting rights and a remedy measure was introduced in Finnish law to correct the problems. The Swedish bill for the destruction of joint property units in Sweden in 1983 is similar to the law in Finland but was never adopted as it would have meant similar problems. A number of changes in the Swedish Real Property Act, as Proposition 1988/89:77 addresses were introduced. For example, one change resulted in compensation not having to be established for association managed joint properties with low value. The impact this has had on the regulation of unhealthy joint property units is unknown, but since the problem persists after 20 years it may be assumed that new measures must be made. Our conclusions show that useless joint property roads can be addressed partly through greater influence from affected parties. However they are not a solution to the problem. The conclusions also contain suggestions on what a new law should contain, with earlier proposals as a model. Future costs

which such a bill will create are likely high, but we hope that some changes from the previous proposal can reduce these.

Förkortningar

AL	Anläggningslag (SFS 1973:1 149)
FBL	Fastighetsbildningslag (SFS 1970:988)
LM	Lantmäterimyndighet
LSV	Lag om lägenheters samfällda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter (17.12.1976/983)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
PPF	Propositionsförfattare
RF	Regeringsformen
SOU	Statens offentliga utredningar

Begrepp

Förrättningslantmätare	Av lantmäterimyndighet utsedd tjänsteman som utreder och beslutar i fastighetbildningsåtgärder.
Impediment	Skogsmark med lägre produktivitet än en kubik per hektar och år.
Ledningsrätt	Rättighet för juridiska personer att dra olika former av ledningar samt placera anläggning på annans fastighet.
Mantal	Äldre begrepp för andelar i gemensamt ägande.
Officialinitiativ	Initiativ taget av myndighet.
Sakägare	Är en person eller företag som berörs av åtgärder vid myndighetsutövning.

Innehållsförteckning

Förord	I
Sammanfattning	II
Abstract	III
Förkortningar.....	V
Begrepp	V
1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.1.1 Varför upprättas samfälligheter?	2
1.1.2 Hur uppkom kartvägar?	2
1.2 Värdet av studien	3
1.3 Syfte.....	3
1.3.1 Frågeställningar	3
1.4 Disposition.....	4
2 Metod	5
2.1 Fallstudier i arbetet	5
2.1.1 Förrättningsakter	5
2.1.2 Rättsfall.....	7
2.1.3 Finsk lagstiftning	7
2.2 Litteraturstudier i arbetet	9
3 Resultat.....	10
3.1 Sekundärdata	10
3.1.1 Metod för ombildning av samfälligheter	10
3.1.2 Gemensamhetsanläggning, alternativ till samfällighet.....	13
3.1.3 Propositioner och utredningar.....	14
3.2 Primärdata.....	17
3.2.1 Förrättningsakter	17
3.2.2 Rättsfall.....	20
3.2.3 Finsk lagstiftning	25
4 Diskussion	30
4.1 Propositioner och utredningar	30

4.2 Förrättningsakter.....	31
4.3 Rättsfall.....	32
4.4 Förslag inför stiftande av lag som utplånar vägsamfälligheter i Sverige	33
4.4.1 Allmänt	33
4.4.2 Problem i LSV (17.12.1976/983)	33
4.4.3 Förslag till införandet av ny lag	34
4.4.4 Förslag på ekonomisk ersättning vid införandet av ny lag	36
4.4.5 Anpassning av andra svenska lagar	37
4.4.6 Finansiering av lageffekterna i Sverige	38
4.5 Metoddiskussion.....	38
5 Slutsatser	40
5.1 Framtida forskning	42
Referenser	43
Bilaga 1	45
Bilaga 2	46

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Onyttiga vägsamfälligheter är idag ofta en olägenhet i fastighetsindelningen i Sverige. Denna olägenhet är på sina håll allvarlig för markanvändningen i området men i allmänhet innebär de onyttiga samfälligheter ett mindre besvär (SOU, 1983). Vägsamfälligheter är ofta rester från äldre tiders fastighetsbildning för att uppfylla fastigheters gemensamma behov av vägar. En del vägsamfälligheter bildades av lantmätare som genomförde laga skifte i en bygd, men blev sen aldrig någon väg utan ligger endast kvar som ett avlångt landområde på laga skifteskartor (Julstad, 2011). I många fall är dessa åldriga samfälligheter bortglömda eller övergivna och har vuxit igen eller används för något annat ändamål än väg t.ex. skogsbruk. Detta har resulterat i att gränsmarkeringarna ofta är okända och att utredning av sträckningen måste ske översiktligt. I detta arbete används termen "kartvägar" för denna sorts vägsamfälligheter.

Vi har valt att fokusera på just dessa kartvägar då åtgärderna i stort sett är de samma oberoende av vilket ändamål samfälligheten har, men det är kartvägarna som skapar störst olägenhet. Vi har valt att undersöka förrättningsakter och rättsfall där även andra typer av mer eller mindre onyttiga samfälligheter behandlas. Arbetet omfattar även en beskrivning av finsk lagstiftning som använts för att utplåna samfälligheter och en utredning av vad vi kan dra lärdom om därifrån.

Idag finns ett par metoder för att åtgärda onyttiga samfälligheter i Sverige. Reglering av mark mellan samfällighet och annan fastighet enligt fastighetsbildningslagens (FBL) 5 - 8 kap. är den vanligaste men även planförfarandet enligt plan- och bygglagen kan resultera i att onyttiga samfälligheter tas bort.

1.1.1 Varför upprättas samfälligheter?

Samägd mark har länge existerat för att tillgodose de behov fastigheter kan ha som inte kan tillfredsställas på den egna marken. En samfällighet upprättas när två eller flera fastigheter har ett gemensamt behov av att bruka ett stycke mark och marken bildar då en egen enhet som ägs gemensamt av fastigheterna. Dessa enheter kan vara samfälligheter för väg, vattenförsörjning, avlopp, radio/TV, grönområde m.m. (Österberg, 2010). De samfälligheter som finns i Sverige idag är många en rest från äldre tiders fastighetsbildningsåtgärder för byar på landbygden. Idag upprättas sällan nya samfälligheter utan där behov finns för gemensamt användande bildas i regel en gemensamhetsanläggning (se 3.1.2) (Julstad, 2011).

1.1.2 Hur uppkom kartvägar?

Det så kallade "laga skiftet" är benämningen på det regelverktyg som från cirka 1827 till 1928 användes för att genomföra omarrondering av jord- och skogsbruksmark i Sverige. Det bör även nämnas att laga skifte i vissa fall fortsatte att utföras, med modifikation, efter 1928. Laga skifte utvecklades ur flera äldre jordskiftesprocesser men hade till skillnad från sina föregångare ett omfattande och genomarbetat regelverk. Detta bidrog till att laga skifte genomfördes i stort sett likadant i hela landet trots att det inte gjordes samtidigt utan över en hundraårsperiod (Franzén, 2008).

Laga skifte för en by kunde ansökas om av minst en bonde i byn och gick till så att lantmätaren delade in bönderna i byalagets tidigare spridda ägor (tegar) så att fördelningen nu var begränsad till färre skiften. Detta ledde enligt Franzén (2008) till minskad ägosplittring och att ett effektivare brukande av jorden kunde initieras. Vidare följde också en uppsprängning av den traditionella samlade bystrukturen och utflyttning blev obligatorisk för de gårdar vars ägor nu var avlägset belägna (Julstad, 2011).

1866 utkom en ny omarbetad skiftesstadga som tydliggjorde och vidareutvecklade delar av dess föregångare och innehöll bl.a. regler för hur samfälliga områden skulle skapas för delägarnas gemensamma behov. Detta kunde vara allmänna vägar till gemensamma intressen som kvarnar, torvmossar, lertag

och vattenhämtningsplatser som skulle upprättas på oskiftade markområden. Vägar skulle anläggas utmed och emellan skifteslotterna i så stor utsträckning som möjligt (Skiftesstadgan, 1866).

1.2 Värdet av studien

Nedan följer ett antal fall då kartvägar innebär någon form av olägenhet:

- Kartvägar i skog- och jordbruksmark ger en dålig och ej ändamålsenlig fastighetsindelning (SOU 1983:37, s. 41).
- När kartvägar dyker upp i det dagliga förrättningsarbetet förlängs utredningstiden för förrättningslantmätaren även när kartvägarna inte är syftet med förrättningen (SOU 1983:37, s. 42).
- När äganderätten är osäker försvårar det brukandet av marken inklusive rätten till jakt (LMV, 1994, s. 3).

1.3 Syfte

Syftet är att beskriva och analysera metoder för borttagning av kartvägar, för att slutligen diskutera förbättringar av möjliga metoder.

1.3.1 Frågeställningar

Syftet ska uppnås genom att följande frågeställningar besvaras med hjälp av teori och fallstudier:

- Hur ser lyckade exempel på fastighetsreglering av större områden ut?
- Varför är dagens metoder otillräckliga för att avhjälpa dålig fastighetsindelning?
- Är de lagförändringar som gjorts i Finland rätt väg att gå i Sverige?

1.4 Disposition

Under stycket metod beskriver vi vår forskningsprocess samt de forskningsmetoder vi använt för att redogöra hur arbetet genomförts. Vad som framgår av våra källor går att läsa under stycket resultat. Analyser av resultaten går att finna i stycket diskussion. Rapporten avslutas med de slutsatser vi dragit utifrån diskussionen. Förslag på forskning går även de att finna i samma stycke.

2 Metod

2.1 Fallstudier i arbetet

För att få ökad förståelse för de metoder som användes och syftet med upprättandet av samfälligheterna som undersöks behövde forskningen grundas i studier av akter med medföljande kartor ur ett arkiv. Denna typ av forskning syftar enligt Connaway och Powell (2010) till att ge en bättre bild av dåtiden och underlätta för framtiden genom att kartlägga de principer som använts och kan appliceras på återkommande mönster.

Fallstudien är en forskningsstrategi som fokuserar på ett visst eller ett antal utvalda fenomen i sin naturliga kontext för att t.ex. kunna förklara eller beskriva dem (Yin, 1984). Fallstudier av rättsfall, förrättningsakter och lagstiftning utfördes för att se hur onyttiga samfälligheter behandlas.

Samråd med lantmätare och annan personal på lantmäterikontoren i Skellefteå och Haparanda samt den finska lantmäterimyndigheten var en nyckeldel i denna forskningsprocess. Det har gett tillgång till det material som behövts till fallstudium, men även professionella åsikter som källor.

2.1.1 Förrättningsakter

I samtal med Lars Suo, pensionerad lantmätare vid lantmäterikontoret i Haparanda, (personlig kommunikation, 22 april 2013) framkom det att han gjort ett antal förrättningar som innefattat reglering av onyttiga samfälligheter med låga ersättningsnivåer. Han delgav dessa som underlag för studien av hur onyttiga samfälligheter hanterats i Sverige tidigare.

Följande förrättningsakter (se Tabell 1) tillhandahölls av Lars Suo 2013-04-23:

Tabell 1.

Förrättningsakt:	Ärende:
25-F1995-515	Reglering av onyttiga samfällda vägar
25-F1996-749	Reglering av onyttiga samfällda vägar
25-F1997-352	Reglering av onyttiga samfällda vägar
25-F1997-422	Reglering av ströängar
25-F1997-565	Reglering av onyttiga samfällda vägar

Bland de förrättningsakter som tillhandahölls av Lars Suo och på hans inrådan valdes följande två ut för vidare granskning och fördjupning:

- Svartbyn, aktnr: 25-F1996-749
- Rödupp, aktnr: 25-F1997-565

I samband med studier av rättsfall tillhandahållna av Björn Holmgren, lantmätare vid kommunala lantmäterikontoret i Skellefteå (personlig kommunikation, 30 april 2013), framkom ytterligare en förrättning där reglering för utplånande av samfälligheter gjorts:

- Tomelilla, Akt nr: 1270-674

2.1.2 Rättsfall

I samråd med Björn Holmgren, togs fyra rättsfall som berörde tvångsvis fastighetsreglering fram för vidare granskning (se Tabell 2).

Tabell 2.

Rättsfall:	Ärende:
Ö 1959-01	Överklagande av fastighetsdomstolens beslut F 426-00
F 426-00	Överklagande av LM i Halland läns beslut den 27 januari 2000 om reglering av mosslotter och samfälld väg.
Ö 1826-98	Överklagande av fastighetsdomstolens beslut F97-97
F97-97	Överklagande av LM:s beslut, dnr FME 97 809 med akt.nr. Tomelilla 1270-674.

2.1.3 Finsk lagstiftning

I samråd med Anders Hedin, lantmäterichef på kommunala lantmäterikontoret i Skellefteå, och Björn Holmgren, framkom det att lantmäteriet i Finland gjort en form av massutplåning av onyttiga samfälligheter. Lars Suo rådfrågades om detta och tipsade om att kontakt med Heikki Lind, lantmätare i Rovaniemi, borde tas. En e-postkonversation inleddes med Heikki 2013-04-25. Heikki meddelade per e-post att Finland har en lag som vid sitt ikraftträdande utplånade alla landets samfälliga vägar och diken. Han bifogade även denna lag i ett e-postmeddelande. Lag om lägenhetens samfälliga vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter (hädanefters LSV) fanns även att tillgå på svenska i Finska lagboken på internet via www.finlex.fi/sv.

Genom e-post kontaktades även lantmäterimyndigheten i Finland 2013-04-22 och svar kom från Kalle Konttinen, Chef för Arronderingsenheten. Kalle berättade mer om LSV och gav vidare råd om annan finsk lagstiftning som borde studeras:

- lag om enskilda vägar (15.6.1962/358)
- fastighetsbildningslag (12.4.1995/554)

En e-postkorrespondens startades med Kalle Konttinen för att få tillgång till förarbeten, propositioner och även professionella kommentarer angående den finska lagen som upplöst samfälligheter. Han skickade två propositioner 2013-05-08:

- Regeringens proposition 1975 II nr. 10 (hädanefter RP10-1975-II)
- Regeringens proposition 1974 nr. 215 (hädanefter RP215-1974)

Dessa visade sig dock vara utdrag ur samma arbete presenterade vid två olika och var helt identiska, varpå vi beslutade att studera endast den ena.

2.2 Litteraturstudier i arbetet

En stark grund för en väl genomförd forskning är litteraturstudier av tidigare forskning i ämnet. Genom att granska och bygga vidare på denna försäkras att ett tillskott till forskningsfältet har gjorts och upprepande studier kan undvikas. Boote och Beile (2005) tar det ett steg längre och hävdar att, utan att först känna till vad tidigare forskning i ämnet kommit fram till, kan en forskare inte göra ett väsentligt tillskott. Arbetet består av litteraturstudier om fastighetsindelning, historik kring samfälligheter, en utredning från 1983 samt en proposition från 1988/89. Sökningar gjorda i databaser redovisas i Tabell 3 nedan.

Tabell 3.

Sökmotor:	Sökord:	Artikel/avhandling:
Higgins	Fastighetsbildning	SOU 1983:37 <i>Fastighetsbildning 1: Avveckling av samfällda vägar och diken</i>
Zeteo	Samfällda vägar och diken	Proposition 1988/89:77
Discovery HiG	Laga skifte	Franzén, A. (2008) <i>Skiftenas skede: Laga skiftets handlingar som källmaterial för byggnadshistoriska studier med exempel från Småland 1828-1927.</i>
Higgins	Ersättning	Norrell, L. (2001). Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter: Principer för en rättsenlig värderingsmetodik - speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar.

3 Resultat

3.1 Sekundärdata

3.1.1 Metod för ombildning av samfälligheter

Fastighetsreglering är ett verktyg för bl.a. ombildning av fastigheter och överföring av delar eller hela fastigheter och/eller samfälligheter till andra fastighetsenheter. En lantmätare kan även genom fastighetsreglering bilda nya samfälligheter och förordna om att servitutsanläggningar ska överföras för att bilda tillbehör till en tjänande eller härskande fastighet. Fastighetsreglering sker oftast genom överenskommelse mellan fastighetsägare men kan också ske tvångsvis genom ansökan från en fastighetsägare. Femte kap. FBL reglerar när fastighetsreglering får ske och vilka villkor som behöver uppfyllas. Villkoren kan delas in i de som skyddar enskilda sakägare och de som skyddar allmänna intressen. Vid tvångsvis fastighetsreglering behöver samtliga villkor vara uppfyllda (Julstad, 2011).

3.1.1.1 Villkor för fastighetsreglering

Egendomsskyddet i 2 kap. 15 § Regeringsformen (SFS 1974:152) tryggar att ingen ska behöva att det allmänna eller annan person tar ens egendom i besittning förutom då det är *för att tillgodose angelägna allmänna intressen*. Samma bedömning måste göras även vid reglerande av mark- och byggnadsanvändning.

Allmänna lämplighetsvillkoret, 3 kap. 1 § FBL (SFS 1970:988), gäller vid all fastighetsbildning. Innebörden av detta villkor tryggar en fastighetsbildning med hänsyn till markens egenskaper och behovet av särskilda rättigheter.

Båtnadsvillkoret behandlas i 5 kap. 4 § FBL (SFS 1970:988) och innebär att en fastighetsreglering måste ge en lämpligare fastighetsindelning och en bättre markanvändning. Fastighetsregleringen måste också resultera i att en båtnad uppstår, dvs. en nettoförbättring efter att samtliga kostnader vägts mot vunna fördelar.

För att få till stånd en fastighetsreglering som gäller en annans fastighet krävs det att den sökandes egen fastighet förbättras av åtgärden. Detta villkor finns i 5 kap. 5 § 1 st. FBL (SFS 1970:988) och kallas *förbättringsvillkoret*. Har ansökan gjorts av en samfällighetsförening och det rör en samfällighet som är utan betydelse för delägarna gäller ej detta villkor.

Opinionsvillkoret säger att en fastighetsreglering inte får utföras om det strider mot den allmänna opinionen bland välinformerade berörda fastighetsägare. Opinionsvillkoret måste dock framhålla skäl som lantmätaren kan anse som tillräckliga för att motsätta sig förrättningen. Opinionsvillkoret återfinns i 5 kap. 5 § 2 st. FBL (SFS 197:988).

Mark som är bebyggd får enligt *byggnadsskyddet* i 5 kap. 7 § FBL (SFS 1970:988) inte överföras med hjälp av fastighetsreglering, förutom i undantagsfall där byggnader är av ringa betydelse eller i undermåligt skick. Detta kan röra sig om avsides belägna byggnader utan direkt kontakt med huvudbyggnader exempelvis förfallna uthus.

Skyddet för elektriska starkströmsledningar behandlas i 5 kap. 7 § 3 st. FBL (SFS 1970:988) och innebär att mark där en starkströmsledning är belägen inte får överföras med fastighetsreglering om inte ägaren till starkströmsledningen förblir fortsatt ägare efter förrättningen är avslutad.

Fastighetskyddet/storleksvillkoret innebär att om en fastighet skulle anses bli mindre lämpad för sitt ändamål eller på något sätt ökar eller minskar *väsentligen* i värde till olägenhet för ägaren, får inte planerad fastighetsreglering genomföras. Det behandlas i 5 kap. 8 § FBL (SFS 1970:988) och fungerar som ett stopp som förhindrar att onyttiga fastigheter kan uppstå samt att fastighetsägare inte ska tvingas att avstå eller få tillagt områden som *väsentligen* stör dennes användande av marken.

Av ovan nämnda villkor är samtliga dispositiva, d.v.s. avtalbara eller icke tvingande, förutom det allmänna lämplighetsvillkoret samt opinionsvillkoret.

3.1.1.2 Värdering vid fastighetsreglering

I de fall då någon överenskommelse inte finns mellan sakägarna behövs en värdering utföras för att avgöra värdet på de fastigheter som ingår i företaget efter att regleringen genomförts.

I praktiken inleds arbetet med en båtnadsvärdering, en översiktlig värdering med syfte att bestämma om båtnadsvillkoret (se 3.1.1.1 st. 3) uppfylls innan förrättningen kan fortskrida (Norell, 2001). En graderingsvärdering utförs sedan på fastigheter vilkas ägare inte är positiva till regleringen. Där det inte finns en överenskommelse mellan parterna sker alltså en mer ingående värdering utöver båtnadsprövningen.

För jord- och skogsbruksfastigheter är praxis att upp till 10 % av marknadsvärdet är en *skälig* andel att reglera. Men då en fastighet kan anses vara onyttig och lämpligtvis bör överföras i sin helhet till en närliggande fastighet, går detta att lösa genom inlösen, 8:e kap. FBL.

Den specifika ersättningen beräknas med en s.k. likvidvärdering, denna visar värdeökningen hos den tillträdande fastigheten samt värdeminskningen hos den avträdande. Skillnaden mellan dessa kallas allmänt för likvidvärde eller likvid. Kalbro och Sjödin (1993) skriver att processen är uppdelad i tre steg:

- *Först bestäms värdeminskningen för avträdande fastighet enligt en modifierad variant av ExL:s [sic!] kompensationsregler.*
- *Steg två innebär att man till denna värdeminskning lägger en "skälig" andel av den värdeökning som regleringen innebär. Summan utgör det likvidvärde varmed ersättning skall utgå. För att kunna göra denna fördelning av värdeökning kan det krävas mer eller mindre noggranna bedömningar av värdeökningens storlek. Det betyder att man också får en uppskattning av vinstens storlek.*
- *I ett tredje steg sker en fördelning av kostnaderna. Denna fördelning skall ske efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta, eller med andra ord värdeökning, varje fastighetsägare har av regleringen.*

3.1.1.3 Ersättning vid fastighetsreglering

När värderingen är klar och likviden bestämd skall ersättningen bestämmas. Huvudprincipen är enligt 5 kap. 2 § FBL (SFS 1970:988) att ersättning skall ske i form av mark eller andel i samfällighet. Men då värdet av marken som överförs inte motsvarar värdet på den avstående marken betalas mellanskillnaden ut i pengar, 5 kap. 10 § FBL (SFS 1970:988), plus del i vinsten. När det bedöms som olämpligt att mark avstås som ersättning utgår därför pengar som ersättning. Hur fördelningen av vinsten skall se ut är inte lagstadgat men det bör enligt Kalbro & Sjödin (2006) likna en frivillig överenskommelse.

3.1.2 Gemensamhetsanläggning, alternativ till samfällighet

När flera fastigheter har ett gemensamt behov för användandet av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas genom förrättning enligt Anläggningslagen (AL). En gemensamhetsanläggning är att likna vid ett servitut som ägs gemensamt av flera fastigheter i en samfällighet. Det sker med andra ord ingen upplåtelse av faktisk mark utan endast rätten att använda marken. Ordet samfällighet syftar i detta fall på att det gemensamma ägandet är samfällt för flera fastigheter och innebär ingen förändring av fastighetsindelningen (NJA II 1974 s.1). Gemensamhetsanläggningar förvaltas därmed av en samfällighetsförening vars medlemmar står för upprättande och driftskostnader efter andelstal som bestäms vid upprättandet baserat på fastigheternas användning av anläggningen (Österberg, 2010).

Enligt AL (SFS 1973:1 149) behöver gemensamhetsanläggningar såsom samfälligheter uppfylla ett antal villkor för att få upprättas. *Väsentlighetsvillkoret* talar om att gemensamhetsanläggningen bara får bildas för fastigheter för vilka den har en väsentlig betydelse. *Båtnadsvillkoret* säger att, som vid fastighetsreglering, får gemensamhetsanläggningar endast inrättas om de ekonomiska fördelarna överväger kostnaderna för bildandet. *Opinionsvillkoret* innebär, även det i likhet med vid fastighetsreglering, att om de deltagande fastigheterna i allmänhet motsätter sig gemensamhetsanläggningen får den inte

bildas om inte syftet med anläggningen är *synnerligen angeläget*. När opinionsvillkoret prövas utgår prövningen från i första hand de deltagare som har störst nytta av anläggningen. En gemensamhetsanläggning får heller inte upprättas om det innebär ett betydande men för den belastade fastigheten. Detta kan dock förbises om anläggningen är av stor betydelse för allmänna intressen, men ägaren till den belastade fastigheten kan då begära inlösen av fastigheten med ersättningsbestämmelser som vid expropriation. Den inlösta fastigheten blir då en samfällighet i fysisk benämning.

3.1.3 Propositioner och utredningar

3.1.3.1 Statens offentliga utredningar 1983:37.

Vid studier av SOU 1983:37 framkom ett färdigt lagförslag. Förslaget gick ut på att, i likhet med den finska lagstiftningen (se 3.2.3.1), samfälld väg- och dikesmark skulle sluta vara samfälld och istället överlåtas på närliggande fastigheter när lagen trädde i kraft. Behovet av rätt att använda vägen kvarstod dock i många fall och rättigheten behövde därför ersättas. Lösningen var att skapa servitut i efterhand. En annan effekt på samfälligheternas utplånande var eventuella ersättningsanspråk. För att få rätt till ersättning krävdes en separat förrättning, s.k. ersättningsförrättning. Om inget anspråk på ersättning inkom inom två år var rätten till ersättning försutten. Kostnaden för förrättningen betalades av sökande. Lagförslaget var baserat på ett antal överväganden av metoder som kunde fortsätta städningen av samfälligheter (metoderna utmärks i kursiv nedan):

Först ut var *registrering av samfälligheterna* för vid utredningstidpunkten fanns inte ett komplett samfällighetsregister. Författarna resonerade att det skulle finnas ett värde av att ett sådant register existerade och att det var svårt att se hur framtagandet av ett sådant skulle se ut och vad det skulle kosta? Författarna studerade ett antal byar och de åtgärder som gjorts där, däribland registrering av samfälligheter. Kommittén kom fram till att åtgärden skulle bli mycket kostnadskrävande. Det framkom även att nyttan inte var så stor då mycket av datan enbart blev liggande och inte användes och utöver det kostnaden att hålla

registret uppdaterat. De menade därför att registrering av samfälligheter borde ske, men restriktivt, för sådana samfälligheter som kunde antas bestå och användas.

Härnäst fanns möjligheten att *avveckla onyttiga samfälligheter i den löpande förrättningsverksamheten*, alltså när städandet av samfälligheter inte var föremålet för förrättningen. Frågan blev om hur myndigheten skulle förhålla sig till att utvidga förrättningen till att även ta bort onyttiga samfälligheter? De menade att om praxis ändras, så att i framtiden även kartvägar och andra onyttiga samfälligheter utreds i samband med en förrättning, skulle fastighetsindelningen bli bättre på lång sikt. Samtidigt ansåg de att problemet var för litet för att försvåra och fördyra målet med den aktuella förrättningen. De föreslog därför ingen ändring i praxis.

Ändrande av regler för avveckling av samfälligheter genom fastighetsreglering. Vid regleringar som rörde samfällad mark föreslogs att förrättningen förenklades genom lagändringar. En sådan förändring kunde exempelvis ske i 6 kap. 6 § FBL (SFS 1970:988). Den dåvarande lydelsen gav LM rätt att utan yrkan besluta om ersättning när samfälligheten var föreningsförvaltd. Förslagsvis kunde regeln ändras att även gälla utredning av delägare i samfälligheten. Det bör nämnas att regeln sedermera ändrades -89 och -90 men då fick innebörden att ersättning skulle fastställas för de delägare där den översteg 3 % av det prisbasbelopp som gällde året innan förrättningen. Bestämmelser om prisbasbelopp finns i 2 kap. 6-7 §§ socialförsäkringsbalken (SFS 2010:110). Det ansågs även att fördelningen av förrättningskostnaderna borde förändras så att delägarna av den samfällda marken i större utsträckning skulle få ta dessa kostnader. Ändringarna skulle då få den effekten att utredningstiden minskade i frågor om delaktighet i samfälligheten. Nästa ändring är numera redan införd i lag. Det gällde 6 kap. 7 § FBL (SFS 1970:988) och begränsade delägarnas rätt att yttra sig innan fastighetsbildningsbeslut gavs. Innan regeln upprättades 1989 fanns krav på att samtliga delägare skulle få möjligheten att yttra sig innan beslut kunde fattas. Regeln var uppenbart ämnad för att förenkla regleringen av samfällda områden med litet eller inget värde.

Att genom särskilda saneringsförrättningar förbättra fastighetsindelningen.

Vidare föreslogs att om en ordinär förrättning inte borde försvåras, var kanske en förrättning med fokus på borttagandet av onyttiga samfälligheter en möjlig lösning. I utredningen skickades en enkät ut och svaren antydde att dessa förrättningar gjordes, men inte i någon större utsträckning. Förklaringen låg i svårigheten att få en nettovinst när företaget var gjort då de ofta små vinsterna i varje reglering ställdes mot förrättningskostnaden. Kommittén kunde därför inte rekommendera att dessa saneringsförrättningar skulle ske oftare. En lösning antogs kunna vara en minskning av kostnaderna för förrättningen. Ändring av förrättningshandläggningsregler ansågs även kunna ge en viss effekt tillsammans med ett förenklat förfarande för avveckling av samfällda områden. Även subventioner från staten framlades som medel för att minska förrättningskostnaderna. Det fanns emellertid krav från regering att utredningar skulle hålla sina rekommendationer inom ramen för vad som var budgeterat. Att i särskilda förrättningar städa upp fastighetsindelningen ansågs som praktiskt och ekonomiskt oförsvarbart och därför inte som en lösning på problemet med kartvägar.

3.1.3.2 Proposition 1988/89:77

I Proposition 1988/89:77 behandlades problematiken med onyttiga samfälligheter. PPF tillsammans med ett antal remissinstanser ansåg att lagförslaget som framkom i SOU 1983:37 skulle innebära en lösning på det aktuella problemet. PPF menade att förrättningsförfarandet var för kostnadskrävande gentemot den nytta som uppstod men att försöka avveckla de onyttiga samfälligheterna skulle gagna samhället. Samtidigt uppkom ett antal nya frågetecken vid bedömningen av lagförslaget. Om förslaget gått igenom hade marken överförts på närmsta fastighet vid lagens ikraftträdande. Detta hade inneburit att mark bytt ägare men att fastighetsregistret lämnats orört tills LM åtgärdat detta eller tills att det gjorts vid förrättning i annat ärende. Effekten hade därmed blivit att äganderättsförhållandet blivit tämligen osäkert fram tills någon fastighetsbildningsåtgärd gjorts. I områden där åtgärder sällan genomfördes hade en lösning därför kunnat ta lång tid. En

annan osäkerhet hade varit att om skapandet av nya servitut skett per automatik, hade det kunnat ifrågasättas om servitutet verkligen behövs i de enskilda fallen. Oklarheten hade inneburit att utredning någon gång framtiden behövs göras för ett stort antal nya servitut. Kostnaden för dessa åtgärder kunde inte anses som obetydliga. Om sakägare skulle begära ersättning för mark som senare frångår dem skulle kostnaden för denna separata förrättning bekostas av denne själv. Att begränsa ersättningsanspråken fick medhåll från PPF men att försöka undkomma onödiga anspråk genom att låta sakägare, vars egendom frångott dem, bekosta en separat förrättning ansågs som principiellt fel. PPF ansåg därför att lagförslaget inte borde genomföras enligt ovan angivna anledningar.

För att komma tillrätta med problematiken föreslog PPF nya lydelse i 4-6 kap. FBL. Förändringarna var att samfällighetsföreningar efter en förändring 4 kap. 11 § FBL (SFS 1970:988) skulle få ställning som sakägare i förrättning som rör område som var under föreningsförvaltning. I 5 kap. 3 § FBL (SFS 1970:988), där det tidigare angavs att endast fastighetsägare hade rätt att påkalla förrättning, skulle det införas att även samfällighetsföreningar som förvaltar samfällid mark skulle ha samma rätt. De förändringar som gjordes i 6 kap. 6-7 §§ FBL (SFS 1970:988) finns beskrivna i fjärde stycket 3.1.3.1. Sammanfattningsvis kan för dessa förändringar sägas att de syftade till att förenkla reglerandet av samfällid mark.

3.2 Primärdata

3.2.1 Förrättningsakter

Vad som framgår i nedanstående stycken är tre sammanfattningar av förrättningar där kartvägarna är i centrum. Exemplet är ämnade att visa hur förrättningsprocessen ser ut i samband med reglering av samfälligheter. Det som följer nedan är alltså enbart en beskrivning och för analyser av resultatet se 4.2.

3.2.1.1 Tomelilla 1270-674

Förrättningen innehåller ett flertal förrättningsåtgärder på ett stort antal fastigheter och samfälligheter. Syftet med förrättningen var att sanera fastighetsindelningen i området där samfällda områden inte längre användes för sina syften, och att klargöra ägorätten för flera områden som p.g.a. ålder var osäker. Inledningsvis inkom 53 ansökningar som berörde bl.a. reglering av oanvända samfälligheter, ägorätsutredning, avstyckningar och bestämning av ett antal gränser till lantmäterimyndigheten. Innan första sammanträdet tog lantmätaren del av ansökningar med tillhörande kartor och köpebrev m.m. Lantmätaren informerade vilka berörda områden samt åtgärder som ansökts om vid första mötet. Ett stort antal markområden skulle överföras från äldre samfälligheter genom fastighetsreglering och ersättningar skulle utgå för en stor del av dem (12 ersättningar utfästes). De minsta samfälligheterna överfördes utan ersättning men övriga ersättningar bestämdes, enligt inkomna överenskommelser, efter beslut. Förrättningskostnaden fördelas efter nyttan med förrättningen och varierar mellan 2000 och 9500 för de 32 berörda fastighetsägarna. Förrättningen visade hur reglering av flera samfälligheter för att förbättra fastighetsindelningen, minska ägosplittring och öka nyttan kan gå till idag genom förrättning. Först krävs det att varje enskild fastighetsägare skickar in en ansökan som i sin tur behandlas av lantmäterimyndigheten. Ansökningarna utreds därefter av en lantmätare en efter en så att samtliga sakägare och andra rättsliga förhållanden blir klara. Sedan hålls sammanträde, ofta med ett stort antal deltagare, och nya utredningar utförs baserat på nyinkomna uppgifter och yrkanden. Denna process sträcker sig ofta över en lång tid och blir kostsam för sakägarna.

3.2.1.2 Svartbyn 25-F1996-749

Förrättningen inleddes med att en förrättning beställdes av samfällighetsföreningen. I korrespondensen nämns att tidigare diskussioner förts kring kostnaden för förrättningen. Dokumenten som visar detta är tyvärr inte inkluderade i förrättningshandlingarna. Innan första sammanträdet inkom uppgifter om vilka områden som var aktuella för reglering från föreningen som

behandlat frågan på en föreningsstämma. På stämman beslutades även frågor om villkor, ersättningar samt vem som skulle stå för förrättningskostnaderna. Förrättningen omfattade reglering av 10,8 hektar uppdelat på 117 områden, ett par verkan på servitut, tre verkningar på ledningsrätter samt upprättandet av ett nytt servitut. Reglerandet av kartvägar stod för merparten av åtgärderna, se karta i bilaga 1. I det här skeendet var inga exakta summor beräknade men kostnader för förrättningen verkade följa en princip om 800 kr för första området och 400 kr för alla efterföljande områden samt ett par undantag med högre kostnader. Inget beslut togs på sammanträdet utan förrättningslantmätaren begärde en ny stämma där frågan om ersättning enligt värdekategorier på marken istället för en fastställd ersättning per kvadratmeter oberoende på marktyp skulle upptas. På den andra stämman godtogs förslaget om ersättning beroende på marktypen och därmed bestämdes ett antal förbestämda priser per kvadratmeter. Innan förrättningen avslutades upprättades ett avtal om kostnader för förrättningen.

Fastighetsbildningsbeslutet omprövades senare då det framkommit att ett område ej varit samfällt och föreningen missat detta i sin utredning.

3.2.1.3 Rödupp 25-F1997-565

Förrättningen inleddes genom en ansökan från samfällighetsföreningen. De områden som var aktuella för överföring var inte med i ansökan utan det framkom att frågan skulle utredas mellan lantmäterimyndigheten samt föreningens styrelse. Förrättningen avslutades med ett sammanträde där frågor om fastighetsbildning, ersättning, kostnader m.fl. besvarades. Ingen motsatte sig föreslagen på fastighetsindelning, bortsett från en förfrågan om servitut på mark som ingick i regleringen. Ingen ersättning utgick för servitutet men däremot fick ägaren av den härskande fastigheten, den som fick fördel av servitutet, bidra med 450 kronor till förrättningskostnaderna. Totalt omfattade förrättningen en reglering av 6,6 hektar mark, tillhörande tre samfälligheter indelade i 26 områden, samt två verkningar på ledningsrätter. Kartvägar stod för merparten av arealen men även grus-/ sandtäckter fanns med i företaget. Under sammanträdet framkom det att föreningen fastställt

ersättningsnivåerna. Dessa sattes till 10 kronor per område med ett fåtal undantag där ersättning utgår med 500 kronor per område. Genom muntliga överenskommelser bestämdes marköverföringar samt ersättningen enligt föreningens rekommendationer. De totala förrättningskostnaderna framkom inte, men varje sakägare skulle betala 900 kronor för det första området och 450 kronor för ytterligare områden. Den okända delen av förrättningskostnaden var den som finansieras med nedsättningsmedel, statligt finansierade subventioner. Länsstyrelsen delar ut dessa nedsättningsmedel i specialfall. Fastighetsbildningsbeslutet överklagades till fastighetsdomstolen, Luleå tingsrätt.

3.2.2 Rättsfall

3.2.2.1 Mål F97-97 Malmö tingsrätt, fastighetsdomstolen

Rättsfallet nedan är en direkt verkan på reglering av ett större antal onyttiga samfälliga områden. Förrättningen som överklagas är densamma som studerades i 3.2.1.1 Tomelilla, akt 1270-674.

Bakgrunden till målet var ett fåtal sandjordsskiften som gränsade till Ramsåsa 19:3. Ägarna till denna fastighet hade brukat dessa sandjordsskiften men ägarförhållanden var oklara och därmed avstod dem från att göra anspråk på äganderätten. De yrkade på en reglering av dessa områden till fastigheten Ramsåsa 19:3 men förrättningslantmätaren tyckte denna fråga skulle prövas i särskild förrättning. Vid fastighetsbestämningen beslutades att skiftena tillhörde Ramsåsa 22:4, 22:10 samt 22:35.

En andra förrättning berörande reglering av dessa områden gjordes och det framkom att ägarna av sandjordsskiftena inte var emot en reglering. De ställde däremot krav på ersättning som ägarna till den mottagande fastigheten inte kunde acceptera. LM beslutade att villkoren för fastighetsreglering uppfylldes och satte ersättningen till 20 000 kr per hektar, dvs. 2 kr per kvm. Ägaren till Ramsåsa 22:4 överklagade beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna i den första förrättningen med motiveringen att ägarna av den fastighet som mottar områdena

borde stå för förrättningskostnaderna. Överklagandet lämnades utan bifall av domstolen. Ägarna av Ramsåsa 22:4, 22:10 samt 22:35 överklagade fastighetsbildningsbeslutet och yrkade att områdena skulle kvarvara i deras ägo, alternativt att ersättning skulle utgå med 22 kr per kvm eller minst 10 kr per kvm. De yrkade även att varje part stod för sin del av rättegångskostnaderna. Ägarna av Ramsåsa 19:3 accepterade LM:s beslut men tyckte att ersättningen borde satts till 1 kr 50 öre per kvm. De bestred överklagandet samt yrkade på ersättning för rättegångskostnaderna. Länsstyrelsen inkom med uppgifter att dessa områden, med tanke på deras belägenhet, hade små möjligheter att ges tillstånd för sand-/grustäkt. Värdet på 20 000 kr per hektar som LM beslutade om bedömdes därför som rimligt. Fastighetsdomstolen godtog därmed också den likvidvärdering som LM utfört. Båtnadsprövningen måste därför använda sig av kostnaden om 2 kr per kvm. Enligt uppgift uppgick förrättningskostnaderna till 15 000 kr. De fördelar som uppkom behövde därför väga upp denna kostnad samt alla övriga nackdelar.

Sedan lades överföringen av fastigheten 22:20 till 19:3 som en negativ åtgärd då den var medräknad i förrättningskostnaden, men nyttan som uppkom kunde inte kopplas till båtnadsvärderingen av övrig fastighetsindelning. Den positiva effekten blev därför den bättre indelningen som en reglering innebar. Områdenas värde som betesmark för de nuvarande ägarna bedömdes också vara litet p.g.a. dess areal, det betydande avståndet till brukningscentrum samt kostnaderna för stängsling som ägandet av dessa områden skulle ge upphov till. Värdet för de avträdande fastigheterna Ramsåsa 22:4, 22:10, 22:35 i dessa områden vägdes upp av ett antal positiva effekter. Därtill kan räknas de husbehov av sand och grus som fanns samt förväntningar i framtida exploatering. Fastighetsdomstolen gjorde därför bedömningen att värdet var lika oavsett om de tillhörde de klagande eller deras motpart. Domstolen gjorde bedömningen att båtnadsvillkoret inte uppfyllts och därmed kunde inte någon reglering ske. Beslutet från domstolen gjorde regleringen förfallen, marken återgick till tidigare fastighetsindelning och fick tidigare ägarförhållanden samt att ingen ersättning utgick för rättegångskostnaderna som motparten yrkat på.

3.2.2.2 Mål Ö 1826-98 Hovrätten över Skåne och Blekinge

I nästa instans överklagade ägarna till Ramsåsa 19:3 fastighetsdomstolens beslut. Deras yrkande var att hovrätten skulle undanröja den tidigare domen, fastställa LM:s beslut och slutligen att varje part skulle betala sin egen del av rättegångskostnaderna i tidigare mål. Motparterna bestred ändring samt yrkade på ersättning för rättegångskostnaderna i hovrätten. Domstolen inhämtade yttrande från LM angående tolkningen av 5 kap. 4 § FBL (SFS 1970:988), värderingsprinciper av marknadsvärde samt förekomsten av en samfällad väg som gick genom berörda fastigheter.

Klagandena la till följande: Av de 15 000 kr som förrättningen hade kostat var 11 500 hänförbart till regleringen och 3 500 kr till sammanläggningen av Ramsåsa 19:3 och 22:20. Kostnaden för stängsling beräknades uppgå till 21 250 kr, summan kunde naturligtvis strykas om regleringen genomfördes. Denna summa lades därför som motvikt till förrättningskostnaden. Om reglering inte gjordes måste en gränsutmärkning ske. Kostnaden för denna förrättning uppskattades av LM till 45 000 kr. Dessutom saknades tillfartsvägar till marklotterna, varpå vägservitut skulle behöva inrättas. Klagande beräknar att kostnaden för detta skulle uppgå till 15 000 kr.

Motparterna la till följande: Vid båtnadsvärderingen måste kostnaden för sammanläggning inräknas då denna åtgärd inte hade blivit aktuell utan att en reglering gjorts. Även om sammanläggningen inte räknas med vid båtnadsvärderingen skulle villkoret anses som uppfyllt. De ansåg att kostnaden för gränsbestämning var orimlig med tanke på att det fanns en del existerande gränsmarkeringar. De ansåg att kostnaderna för stängsling skulle uppgå till högst 2 000 kr. De hävdade att deras behov för sand och grus hade ökat och de behövde en täkt som kunde tillhandahålla detta då en annan de haft tillgång till tidigare täkt skulle stängas.

LM anförde att deras tidigare beslut borde stå kvar då de kostnader som hade uppstått om regleringen inte skulle genomföras klart uppvägde de fördelar som skulle uppkomma vid en reglering. Vilka kostnader detta gäller finns under stycket från de klagande. Motparten upplyste övriga deltagare vid handläggningen i målet

om att det fanns en samfälld väg i området. LM fann det som att någon sådan samfälld väg ej existerade.

Hovrätten ansåg det att det var tillräckligt utrett i frågan om det existerar någon vägsamfällighet på området. De höll även med fastighetsdomstolen i bedömningen att en reglering vore positivt för fastighetsindelningen men att osäkerheten om båtnadsvillkoret uppfylles är för stor. Ersättningen borde ha utgått i mark då Ramsåsa 22:20 har liknande egenskaper och hade kunnat täcka motpartens behov av sandtäkt. Hovrätten avslår överklagan och dömer klagande att betala rättegångskostnaderna.

Verkan blir därmed att ingen reglering utfördes av berörda områden då båtnadsvillkoret ej kunde uppfyllas. Ägarna av Ramsåsa 19:3 får betala denna instans rättegångskostnader.

3.2.2.3 Mål F 426-00 Halmstads tingsrätt, fastighetsdomstolen

Målet behandlar en överklagan av LM:s fastighetsbildningsbeslut rörande fastighetsreglering. Förrättningen omfattade 30 st. lotter och en samfälld väg för reglering till fastigheten Almedal 2:3 (A 2:3). Lotterna låg på en mosse med en samfälld väg intill som var tänkt att möjliggöra transport till och från området. Denna mosse var 1912 föremålet för en laga skiftesförrättning där lotterna tillkom. Innan förrättningen initierades mötte ägarna av A 2:3 de övriga ägarna för att komma överens om att förvärva dessa lotter. Mötena resulterade i överenskommelser med ägarna av Slätten 1:13 och Slätten 1:14 plus 12 fastigheter som ägde lotter samt andelar i samfälligheten. Tre fastighetsägare motsatte sig en reglering. LM beslutade den 27:e januari 2000 att samtliga lotter och den samfällda vägen skulle regleras till A 2:3. Ersättningsbeslut meddelades för marken som reglerades. Av de tre fastighetsägarna som motsatte sig en reglering överklagade två LM:s beslut.

Ägaren av Almedal 3:9 yrkade i sin överklagan att de två lotter som hon tidigare ägt skulle återgå till hennes ägo. Något skäl varför lotten bör tillhöra

henne lämnade hon inte, bortsett från att lotten kunde komma nyttjas i framtiden samt att det fanns ett visst jaktvärde.

Ägaren av Almedal 2:2 (A 2:2) yrkade på att en av de två lotter som skulle frångå fastigheten skulle återföras till denna samt att den andra lotten som skulle frångå fastigheten skulle ersättas med annan mark. Han menade att det kunde bli aktuellt att ta torv eller torvströ ur sin lott i framtiden och att han i så fall skulle bidra till den väg som byggts av ägarna till A 2:3.

För att förbättra fastighetsindelningen i området anförde ägarna av A 2:3 att regleringen borde godkännas samt att ytterligare regleringar i området borde ske. De menade att splittrad ägo inte gynnar jord- och skogsbruk med inrättande av vägar, uppläggningsplatser samt att möjligheten att transportera försvårades. Att bestämma gränserna skulle innebära ett kostsamt företag som ägarna skulle dela solidariskt. Mossen saknade värde då det inte fanns något ekonomiskt värde att hämta ur den. Även jaktvärdet borde anses som betydelselöst. Skulle överklagan godkännas och ersättningsmark utgå för ägaren av A 2:2 skulle det innebära en förrättningskostnad som skulle överstiga markvärdet för de två lotter som frångick hans fastighet.

Domstolen ansåg att LM:s bedömning av situationen var korrekt och stämde väl överens med de bestämmelser som fanns i 3 kap. 5 §, 5 kap. 8 § FBL (SFS 1970:988). Mark borde ersättas med mark vid en reglering enligt 5 kap. 2 § FBL (SFS 1970:988), men domstolen ansåg att detta skulle motverka de rationaliseringseffekter som skulle uppstå av regleringen. Ersättning bör därför utgå i pengar. Det överklagade beslutet stod fast och domstolen gav därför motparten rätt.

3.2.2.4 Mål Ö 1959-01 Hovrätten för västra Sverige

Överklagan av mål F 426-00 (se 3.2.2.3).

Ägaren av Almedal 2:2 yrkade på att hans överklagan i fastighetsdomstolen skulle bifallas samt på ersättning för rättegångskostnaderna i hovrätten.

Ägaren av Almedal 3:9 yrkade att hennes överklagan i fastighetsdomstolen skulle bifallas.

Vid bedömningen av regleringen fann hovrätten att den innebar en förbättring av fastighetsindelningen och att en mer ändamålsenlig markanvändning uppkom, som tillgodosåg villkoret i Regeringsformen, egendomsskyddet (se 3.1.1.1, första stycket). Lotternas betydelse för de tidigare ägarna bedömdes vara marginellt. Hovrätten kunde därför inte finna något som gick emot LM:s beslut. Ägarna till Almedal 2:2 och 3:9 fick därför acceptera intrånget på deras äganderätt. Hovrätten ansåg att om yrkandet att återfå det markområde som frångått honom från ägaren av Almedal 2:2 hade bifallits, hade de fördelarna som uppkommit med företaget inte påverkats nämnvärt. Detta hade emellertid inneburit att behovet för den samfällda vägen kvarstått. När marken som var aktuell för överföring ansågs vara impediment så innebar ett ianspråktagande av annan mark för vägändamål som olämpligt. Överklagan avslogs med ovan nämnda skäl som grund.

Hovrättens beslut överklagades till Högsta domstolen. Något prövningstillstånd fick dem däremot inte.

3.2.3 Finsk lagstiftning

Finland genomgick omarronderingsreformen storskifte under svenskt styre som initierades genom storskiftesförordningen 1757. Storskiftet förnyades genom ny lagstiftning 1848 men benämndes då nyskifte, vilket fortfarande utförs. 1981 kom lag om stöd för nyskifte vilket underlättade för skiftesprocessen genom att förordna om tillskjutandet av statliga medel för skiftesomkostnader. Lag om skifte från 1951 ersattes 1995 av fastighetsbildningslagen (12.4.1995/554) i vars 9 kap. reglerna för nyskifte nu återfinns (Skifte, 2011).

De samfällda vägar som berörs i nedanstående stycken uppstod till stor del i samband med storskiftet för att ge tillfartsvägar till gemensamt ägda anläggningar. Samtliga gemensamt ägda områden kallas "allmänningar" (Allmänning, 2009).

3.2.3.1 Lag om lägenheters samfällda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdets upphörande att vara samfälligheter (17.12.1976/983)

I Finland infördes 1976 LSV som ett verktyg för att åtgärda problemet med den ej ändamålsenliga fastighetsindelning som samfällda vägar gett. Lagen upplöste väg- och dikessamfälligheter i hela Finland i och med dess ikraftträdande och ersatte samfällighetsägarna med servitut istället. Själva markområdet överfördes till angränsande fastigheter.

Denna lag är ett mer liberalt sätt att handskas med massreglering av samfälligheter därför att lagstiftningsmetodens åtgärder inte kräver några yrkanden, utredningar eller beslut för att vinna laga kraft (Kalle Konttinen, personlig kommunikation, 3 maj 2013).

Kalle Konttinen, chef för arronderingsenheten på finska Lantmäterimyndigheten, menar (personlig kommunikation, 3 maj 2013) att lagen i själva verket till stor del var dålig. Han berättar att tanken var att underlätta utredningsarbetet kring lantmåteriförrättningar genom att ta bort samfälligheter. Detta gjordes till viss del i och med att behovet att upprätta sakägarförteckningar och utreda användandegrad, liknande mantal i Sverige, upphörde. Utredningsarbetet försköts dock genom att ett nytt behov att utreda servitutsrätter uppkom istället. Dessa servitutsrätter ställer till problem i lantmåteriförrättningar än idag och är en olägenhet för de privata markägarna då de bara kan utredas genom att en förrättning görs (Finlands fastighetsbildningslag 101 § p. 3). När åren går blir servitutsrätterna, som ofta inte är registrerade, svårare och svårare att utreda. Detta speciellt när det gäller samfällda vägar och diken som inte använts på länge och där generationsskiftet skett hos fastighetsägarna. I en förrättning i en by måste lantmätaren sammankalla samtliga fastighetsägare vars fastigheter är markerade som samfällighetsägare i äldre kartor, vilket ibland kan vara flera hundra personer. Lantmätaren måste då försöka utreda vem som använde vägen vid lagens ikraftträdande 1977 vilket ibland kan vara omöjligt och omtvistat (Kalle Konttinen, personlig kommunikation, 15 maj 2013).

Kalle berättar också (personlig kommunikation, 15 maj 2013) att Finlands lantmäterimyndighet sen år 2000 gjort omfattande utredningar av vatten och

marksamfälligheter i hela landet, vilket har kostat staten cirka 40 miljoner euro (motsvarande cirka 345 miljoner svenska kronor), för att registrera delägandet och slippa framtida utredningar vid varje förrättning. En liknande utredning för väg- och dikessamfälligheter skulle kosta mycket och ta lång tid.

Kalle menar att eftersom Sverige idag befinner sig i samma läge som Finland på 1970-talet och att det därmed finns delar av LSV som går att modifiera och använda för att upprätta ett tillämpligt lagförslag.

Lagen är uppdelad i fem kapitel och nedan följer en sammanfattning av de som berör detta arbete. För fullständig lagtext se bilaga 2.

Första kapitlet innehåller allmänna stadganden och bestämmelser för lagen. Kapitlets första paragraf (1 §) förklarar vilka samfälligheter som berörs av lagen. Kapitlets tredje paragraf (3 §) ger en beskrivning av lagakraftträdandets verkan på markområdena (samfälligheterna). Denna verkan är att samfälligheterna upphör att vara samfällda markområden och uppgår i angränsande fastighet/fastigheter. Ägare blir därigenom angränsande fastighets/fastigheters ägare. Kapitlets fjärde paragraf (4 §) beskriver hur fastigheter som haft andel i de upplösta samfällda områdena och vars ägare också nyttjat området, i dess ursprungssyfte eller likvärdigt nyttjande, efter samfällighetens upplösande vinner ständig servitutsrätt i markområdet för nyttjandet av området i dess ursprungliga utformning samt byggnader och anläggningar inom det samfällda området som tjänar detta syfte. Om markägaren, som fått markområdet från den upphävda samfälligheten, och servitutsrättshavare, som erhållit servitutsrätt enligt denna paragraf, inte kan komma överens om nämnda servitut kan frågan lösas genom en lantmäteriförrättning. Rättighet som upplåtits genom denna lag kan tas bort om nyttjandet av området i ursprungssyfte eller likvärdigt syfte upphör.

Kapitel fyra berör ersättningar och hur förrättningsförfarandet ser ut. Första paragrafen i fjärde kapitlet (16 §) talar om att ersättning, för marken som överförs, skall utgå till de fastighetsägare, vilkas fastigheter haft del i den upphävda samfälligheten, från ägaren till den mottagande fastigheten. Ersättning skall också utgå för eventuella träd eller andra nyttoväxter på den upphävda samfälligheten. Detta gäller bara om området inte används för sitt ursprungliga eller dylikt syfte

som därmed ger servitutsrätt enligt lagens första kapitel. Ersättningen som omtalas i detta kapitel utgår endast om en eller flera av delägarna i den upphävda samfälligheten skickar in en skriftlig ansökan om detta inom fyra år efter lagens ikraftträdande. Om detta inte görs övergår området i den mottagande fastighetens ägares hand utan ersättning.

Lantmäteribråran kan också vid behov för att tydliggöra ersättningsfrågor eller utreda gränser för uppdelning utan ansökan göra en utredning av en upphävd samfällighet för att bestämma dess storlek och utbredning. Denna bekostas av staten.

3.2.3.2 Proposition RP215-1974/RP10-1975-II

LSV grundar sig i Finlands regeringsproposition nr. 215 år 1974 och nr. 10 år 1975 II (samma del om lagen i båda). Propositionen innehåller ett förslag till lagen samt förslag till ändringar i ett flertal relaterade finska lagar. Utgångsläget för PPF är att äldre samfälligheter, speciellt de för vägar och diken, inte finns med i jordregistret (idag fastighetsregistret). På så sätt blir utredningsprocessen utdragen vid många förrättningar med stora kostnader som resultat. Ofta råder stor osäkerhet om vilka vägar och diken som faktiskt är samfälliga och vilka som bör betraktas som i enskild ägo eftersom att de ofta har förbisetts eller behandlats utan anteckning i förrättningar gjorda efter bildandet. Det är också orealistiskt att försöka utreda och föra in alla samfälligheter i jordregistret, då det troligtvis rör sig om 500 000 - 1 000 000 enheter.

När det gäller de fastigheter som vid lagens införande faktiskt brukas och behöver samfälligheterna för sina ursprungliga syften föreslås, för de syftena, evig servitutsrätt för de fastigheterna. Till detta räknas också ändamål som är jämförbara med ursprungssyftet. Vad som avgör vad som är jämförbart eller inte framgår inte av propositionen.

Ersättningsutredningar för denna lag menar PPF skulle bli många och tidsödande och därför har lagen begränsats något på det området. Detta genom att bestämma att ersättningar som är av ringa storlek, och som utan tvivel skulle överskuggas av utgifterna för utredningen och förrättningen, bör lämnas utan

åtgärd. Med andra ord begränsas ersättningsutredningarna till de samfälligheter där det antingen är stora ytor eller högt markvärde/nyttovärde vilka, när det handlar om landsbygd och väg- och dikessamfälligheter, är undantagsfall.

PPF menar att eftersom lagens instiftande kommer att innebära omfattande utrednings- och handläggningsarbete om de ska utföras systematiskt bör de åtgärder som syftar till kartjustering, registrering av överförda ytor osv. avvaktas med tills annan förrättning påkallas på fastigheter. På så sätt kommer uppdateringen att ske när det är behövligt och den lagliga rätten bli omedelbar. På så vis blir det inga stora effekter på användande av de upphävda samfälligheterna och onödigt stor arbetsbelastning läggs inte på lantmäterikontoren.

3.2.3.3 Lag om enskilda vägar (15.6.1962/358)

För att lösa problemen som LSV skapade genom servitutsrätter har Finska lagstiftare år 2000 lagt till en ny paragraf (38 §) i lag om enskilda vägar (15.6.1962/358) som ger dem möjlighet att rensa stora områden på gamla rättigheter utan utredning. Paragrafen ger myndigheter möjlighet att uppdatera vägförbindelserna i ett område så att de motsvarar fastigheternas behov. Allt gammalt och onödigt tas därmed bort genom en förrättning, och de gamla rättigheterna till väg upphör därmed. Ansökan om detta kan ske på initiativ från myndighet (officialinitiativ) eller fastighetsägare.

4 Diskussion

Det tycks vara så att fastighetsägare vill ha marken som kartvägarna ligger på till ett överkomligt pris. Samtidigt borde delägare i samfälligheterna som inte har någon nytta av att kvarvara som delägare föredra en mindre summa i ersättning. Alltså finns det incitament för att båda parter ska bli nöjda med en reglering. Varför sker det då inte frivilliga regleringar oftare? Det kan förklaras med de transaktionskostnader som förekommer vid förrättning tillsammans med det låga markvärdet i en smal fastighet upplåten för väg.

Lagstiftarna har uppmärksammat frågan och utredning gjorts (Proposition 1988/89:77) med ett antal nya lagförändringar som resultat. Med studier i förrättningsakter kan vi återge fall där onyttiga vägsamfälligheter lösts vid förrättning. De rättsfall som studerats är ämnade att visa problematiken som kan uppstå vid fastighetsreglering. Slutligen har vi bestämt oss för att inkludera ett avsnitt för diskussioner om den finska lagstiftningen och de tankar som uppstått.

4.1 Propositioner och utredningar

Metoderna som utredningen SOU 1983:37 övervägt syftar till att öka borttagandet av samfälligheter genom fastighetsreglering i pågående- och speciella förrättningsföretag. De överväger även registrering av samfälligheterna, ändring av reglerna för att förenkla reglerandet och även att genom en speciallag upplösa onyttiga samfälligheter. Alla dessa lösningar kan på sikt, teoretiskt sett, lösa problemet. Utredningen förordade förslaget om en speciallag för att det ansågs som att den innebar fler fördelar än nackdelar jämfört med de övriga förslagen. Det är ett alternativ som definitivt behöver analyseras mer ingående.

Vi anser även att utredningens bedömning av att med saneringsförrättningar avhjälpa problemet inte undersökts på ett tillfredsställande sett. Det finns vad vi vet ingen enhetlig praxis när det rör sådana förrättningar samtidigt som det finns positiva fall av lyckade saneringsförrättningar, vilket vi beskriver i 3.2.1 och diskuterar i 4.2.1. Att med detta förfarande utplåna alla onyttiga samfälligheter vore alltför optimistiskt men däremot tror vi att åtgärden kan göras i delar där det

förekommer mer onyttiga samfälligheter och kan göra förrättningen så pass stor att båtnadsvillkoret uppfylles.

Proposition 1988/89:77 gav förslag på ett antal lagändringar för att förenkla regleringen av onyttiga samfälligheter. Effekterna detta har haft är okända men de bör ha haft en positiv inverkan. En studie på frågan är relevant för att försvara framtida förändringar i lagstiftningen på området. Eftersom samfälligheterna är oregistrerade kan vi därför inte säga hur ofta dessa påträffas i den dagliga verksamheten. Vi vet enbart att onyttiga samfälligheter förekom vid en av tio förrättningar vid tiden för utredningen 1983 samt att problemet inte avhjälpes vilket innebär att åtgärderna i Proposition 1988/89:77 varit otillräckliga.

4.2 Förrättningsakter

Lösningen att behandla flera vägar vid förrättningen är den som studerats och den som enligt oss är logisk då förrättningskostnaderna fördelas på fler fastighetsägare. Stöd för detta påstående fås av Lantmäteriverket (LMV, 1994) nuvarande Lantmäteriet. Det existerar definitivt verktyg för att avhjälpa problemen med kartvägar och ett annat hjälpmedel för att få till regleringar av flertalet områden är de nedsättningsmedel som Länsstyrelsen delar ut. Detta är ingen självklarhet utan de existerar endast i vissa län. Nedsättningsmedel kan därför endast ses som en liten hjälp i de län där dessa delas ut och inte något vi kan räkna med som en lösning på problemet.

En viktig lärdom man kan dra från de förrättningsakter Lars Sou hänvisade oss till är att föreningen kan stå för mycket av utredningsarbetet. Att korta ner sitt eget arbete så mycket som möjligt minskar därmed förrättningskostnaderna. Alltså att diskutera frågan med föreningen och att påvisa nackdelar och fördelar med en bra fastighetsindelning innan förrättningen startar kan minimera kostnaderna och därmed göra åtgärderna mer attraktiva för alla inblandade. En diskussion om ersättningsprinciper och lämpliga kostnader kan ske innan ansökan om förrättning skett. Öppen dialog där medlemmar i föreningen får möjlighet att påverka vilka samfälligheter som blir kvar och vilka som övergår till annans ägo borde göra

dessa medlemmar positiva till en eventuell överlåtelse. Problemet har, som vi ser det, alltid varit att få ägarna av de avträdande fastigheterna att se positivt på en överlåtelse och svårigheten att försvara den höga kostnaden en förrättning innebär mot den nytta som uppkommer.

Det bästa resultatet att hoppas på är att, med så liten inblandning som möjligt från lantmäterimyndighetens sida, få en ansökan där områden som ska överföras är listade, ersättningsprinciperna fastställda samt att en överenskommelse om kostnadsfördelning är inkluderad. Detta undanröjer naturligtvis inte förrättningslantmätarens ansvar att utreda delägarfördelningen och ägorättsförhållanden för samfälligheterna och berörda fastigheter. Men däremot underlättas handläggningen när villkor för reglering diskuterats och i ansökan har hänsyn till dessa frågor tagits. Risken med detta försök är att tid som spenderas på att samtala och leda en samfällighetsförening är bortslösad om föreningen bestämmer sig för att inte göra en ansökan.

4.3 Rättsfall

Efter studien av rättsfallen är det uppenbart att den dåliga fastighetsindelningen får fortsätta där båtnaden är osäker. Därför borde båtnadsvärderingen ge en tydlig bild tidigt i förrättningen. Ska villkoret uppfyllas måste därför förrättningslantmätaren vara säker i sin bedömning. Genom att minimera de kostnader en förrättning ger upphov till kan båtnadsvillkoret lättare uppfyllas. Åtgärder har, som vi skrev om i 3.1.3.2, gjorts för att underlätta handläggningen. Studien omfattar ett tämligen lågt antal rättsfall vilket gör det svårbedömt hur ofta de klagande får rätt mot motparten och LM:s beslut. Det är därmed svårt att försvara förändringar i gällande lag med så pass litet underlag.

4.4 Förslag inför stiftande av lag som utplånar vägsamfälligheter i Sverige

4.4.1 Allmänt

De finska lagförfattarna var i en liknande position som vi i Sverige är i idag när de förberedde LSV. I Finland genomfördes lagstiftningen som ett alternativ till att låta vägsamfälligheterna vara kvar och behandlas i förrättningar där de individuellt berörs. Deras initiativ får anses som ett försök till att korta ner handläggningstiden för ärenden som på olika sätt innehåller väg- och dikessamfälligheter. Trots att arbetet med att utreda sakägare för samfälligheterna försvann och att den totala utredningstiden minskade, uppkom på lång sikt problematiserade utredningar av de servitutsrätter som upprättats (Kalle Konttinen, personlig kommunikation, 3 maj 2013).

Ett försök att instifta en liknande lag som skulle upphäva onyttiga samfälligheter i Sverige kräver en omarbetning av delar av ett flertal existerande svenska lagar. Förslagsvis görs detta med Finlands LSV samt förslaget som SOU 1983:37 kom ut med som jämförelseobjekt. Lagen behöver även utformas så att den innehåller både nya lösningar för rättigheter när samfälligheterna upphör och lösningar på ersättningsfrågor. Men framför allt behöver liknande problem som i Finlands exempel undvikas.

4.4.2 Problem i LSV (17.12.1976/983)

Enligt Kalle Konttinen (personlig kommunikation, 3 maj 2013) är LSV en dålig lag för att servituten för de upphävda samfälligheterna ger ett utredningsarbete som blir svårare och svårare med åren. Detta för att servituten inte är inskrivna och att det blir svårare att hitta bevis för vem som faktiskt haft nytta av samfälligheten och därmed fått servitut från första början (se 3.2.3.1). Att dessutom behöva kalla samtliga fastighetsägare vars fastigheter haft andel i samfällighet men som nu inte har servitut och kanske inte haft det på flera ägarbyten kan upplevas krångligt och onödigt. Vidare är servituten inte möjliga att utreda för privatpersoner, eftersom servituten inte är registrerade, utan det kan enbart göras genom en

lantmäteriförrättning. Detta gör ägare till markområden som innehåller upphävda samfälligheter idag maktlösa i och med att det är svårt att veta vem som får eller inte får använda området.

Problemet är att servitut som inte är inskrivna i fastighetsregistret upprättades som starka rättigheter, även om de normalt anses vara svaga rättigheter. Detta genom att lagen säger att fastigheten vinner ständig servitutsrätt, vilket måste tolkas som att rättigheten består oavsett åtgärder på fastigheten, i likhet med inskrivna rättigheter i Sverige enligt 7 kap. 10-11 §§ Jordabalken (SFS 1970:994). Eftersom att denna ständiga servitutsrätt ges generellt och inte utreds, med endast att samfälligheten ska ha använts för sitt ursprungs- eller dylikt syfte som förbehåll, blir konsekvenserna förstas att en osäkerhet uppstår.

Tillägget till Finlands lag om enskilda vägar (15.6.1962/358) som gjordes 2000 (se 3.2.3.3) gav en enkel lösning på problemet med servitutsrätterna i de områden som ska göras om för exploatering eller andra större åtgärder. Det går alltså med andra ord att rätta till problemen i större punktsatser, men det generella problemet borde bestå framförallt i områden där inte fastighetsbildning sker särskilt ofta.

4.4.3 Förslag till införandet av ny lag

Vi vill försöka upprätta rättigheter som ersättning för samfällt ägande av vägar som skulle fungera i Sverige idag och undvika de problem som uppkom i Finland. I diskussion med Kalle Konttinen (personlig kommunikation, 8-15 maj 2013) kom vi fram till att en form av rättighetsupplåtelse som kräver aktivitet från de berörda fastighetsägarna skulle vara en bra utgångspunkt. Möjligheten att utan avgift ansöka om upprättande av gemensamhetsanläggning eller servitut skulle kunna ges till samtliga användare, för ursprungligt syfte eller dylikt, av de upphörande samfälligheterna, förutsatt att en ansökan inkommit inom exempelvis två år efter lagens ikraftträdande. Vid ansökan för samma samfällighet från två eller flera delägare upprättas en gemensamhetsanläggning och där endast en ansökan inkommer upprättas ett servitut. Samfälligheterna skulle under denna tvåårsperiod behandlas som samfälligheter i alla hänseenden för att sedan efter periodens

utgång uppgå i kringliggande fastigheter på liknande sätt som i den finska lagen (se 3.2.3.1). Rättighetsupplåtelsen blir helt oberoende av markens tillhörighet och därav kan rättigheter upplåtas innan tvåårsperioden gått ut eller efter utgångsdatumet. Detta förutsätter att fastigheten som tar emot mark blir tjänande fastighet för rättigheten.

I samtliga fall, där samfälligheter genom denna nya lag efter två år omvandlas eller upphör automatiskt utan att någon form av aktiviteter, blir kartuppdatering och registrering avvaktande tills annan förrättning sker på det berörda området. Eller tills dess att berörd fastighetsägare ansöker om detta i förtid. Vi anser att resultatet av en sådan bestämmelse skulle bli att de samfälligheter som ingen använder och ingen är intresserad av att göra anspråk på, exempelvis kartvägar som inte tjänat sitt syfte på länge, skulle upphävas utan någon som helst åtgärd. Kravet på aktivitet från samfällighetsägarna eliminerar därmed mer eller mindre problemet som uppkom i Finland som t.ex. när servitut uppstod utan någons direkta vetskap och därmed gjorde framtida förrättningar svåra. Vidare bör de samfälligheter, som faktiskt används i någon utsträckning och där ansökan gjorts för omvandlande, vara föreningsförvaltade. Och genom dessa skulle en del av utredningsarbetet kunna underlättas som Lars Sou demonstrerat (se 3.2.1.2 och 3.2.1.3).

En ytterligare fördel skulle vara om vägsamfälligheter, som påträffats vid förrättningar, omvandlas till gemensamhetsanläggningar eller servitut kan handläggningstiden för framtida förrättningar förkortas. Vissa ansökningar för omvandlande till gemensamhetsanläggning eller servitut skulle alternativt kunna läggas vilande och handläggas i samband med kommande förrättning i samfällighetens område om sådan är väntad inom snar framtid, med förutsättning att ansökan fortfarande ska ha inkommit inom två år från lagens ikraftträdande.

Fall kommer säkerligen att uppstå där en fastighetsägare, vars fastighet har *väsentlig* nytta av en samfälld väg, inte kommit in med ansökan inom två år från lagens ikraftträdande. I sådana fall får fastighetsägaren ansöka om rättighet efter samfälligheten upphört eller omvandlats och betala förrättningskostnaderna själv. Denna ansökan behandlas med samma rätt som i tid inkomna ansökningar och enda skillnaden blir betalningen av omkostnader. Genom att tiden för

samfällighetens existens går ut efter två år blir fastighetsägaren i detta fall utan rätt att färdas på vägen vars samfällighet upphävts. Vi anser dock att detta problem inte kommer uppstå i någon utsträckning utan att det kommer röra sig om udda fall. Fastighetsägaren kommer inse detta när markägaren vars fastighet mottagit marken från den upphävda samfälligheten eller annan deltagare i gemensamhetsanläggningen, om det rör sig om en sådan, uppmärksammar denne om detta på något sätt. Därav uppdragas sådana fall där mer akut åtgärd krävs, och i det fallet kommer en ansökan komma in, och i de fall där ingen bryr sig om hur användandet ser ut kommer problemet skjutas på framtiden och tas upp när annan förrättning sker på fastigheten.

Förrättning för att uppdatera kartan och registrera eventuella rättigheter som uppstått (eller enheter som påverkats av lagens ikraftträdande) i förtid, dvs. innan det sker automatiskt genom annan förrättning (se ovan), kan ansökas om av berörd fastighetsägare och utföras till rabatterad kostnad. Detta kan t.ex. vara aktuellt för fastighetsägaren som ska sälja sin fastighet och behöver uppdaterade gränser och kartor.

Oavsett anledningen får lantmätaren avslå ansökningar på förrättning för att upprätta gemensamhetsanläggning eller servitut om anläggningen uppenbart inte uppfyller väsentlighetsvillkoret i 5 § AL (SFS 1973:1 149) eller andra villkor för upprättande av gemensamhetsanläggning (se 3.1.2).

Utöver rättighetsupplåtelse borde möjligheten till ersättning i pengar för nyttiga samfälligheter som inte blir gemensamhetsanläggningar finnas, vilket föreslås i nästa stycke.

4.4.4 Förslag på ekonomisk ersättning vid införandet av ny lag

Enligt den finska LSV (17.12.1976/983) utgår ekonomisk ersättning till samfällighetsägare som har del i samfällighet och inte får servitutsrätt enligt 4 § i samma lag eller som haft träd eller annan nyttoväxt på samfälligheten (se 3.2.3.1). Ersättningen betalas av fastighetsägaren till fastigheten som markområdet överförs till.

I vår svenska anpassning skulle ersättning i pengar endast utgå om samfälligheten haft en nytta för nuvarande fastighetsägare och gemensamhetsanläggning eller servitut inte upprättats, eller om skog eller annat liknande ekonomiskt värde utöver markvärdet funnits på samfälligheten. Detta skulle exempelvis vara i de fall där det finns två möjliga skogsvägar till ett skogsskifte som båda används, men där bara en beslutas om att omvandlas till gemensamhetsanläggning. Utöver det krävs även här aktivitet från samfällighetsägarna i form av att, i likhet med den finska lagen, minst en samfällighetsägare inkommer med ansökan om ersättning till lantmäterimyndigheten inom exempelvis två år. Ersättningsnivån bestäms utan kostnad av lantmätare eller sakkunnig genom värdering i en förrättning som följer efter ansökan. Precis som i den finska lagen bör ansökningar om värderingsförrättning, där ersättningen överträffas av kostnaderna för förrättningen, avslås.

I det stora hela går ersättningsbestämmelserna från den finska lagstiftningen att använda i en svensk version. En del ändringar av befintlig svensk lagstiftning måste göras, vilket följer i nästa stycke.

4.4.5 Anpassning av andra svenska lagar

Andra kap. 15 § Regeringsformen (SFS 1974:152) innehåller det svenska egendomsskyddet som innebär att ingen ska behöva mot sin vilja frångå sin egendom. Ett undantag görs dock för ändamål som är av angelägna allmänna intressen, då egendom med tvång kan överföras mot ersättning. Upplösandet av i vårt förslag inför införande av lag för borttagande av vägsamfälligheter i Sverige strider i grunden mot egendomsskyddet om det inte kan anses innefattas av undantaget. Upplösande av onyttiga samfälligheter utan ersättning anser vi tjäna ett allmänt intresse och bör kunna göras utan begäran från samfällighetsägarna. Det är svårare att argumentera för att upplösa nyttiga samfälligheter. Vi anser dock att det blir en förbättrad fastighetsindelning och att det allmänt blir en bättre form av nyttjandelösning genom gemensamhetsanläggningar. Detta bör tolkas som angeläget ur allmänt intresse.

I 2 kap. 2 § FBL (SFS 1970:988) framgår det att fastighetsbildningsfråga endast upptas efter att ansökan inkommit. Det existerar med andra ord inget officialinitiativ för lantmäterimyndigheten för reglering av samfälligheter i så kallade städningsåtgärder utan endast i några undantag i samband med bl.a. klyvning. Ett tillägg i FBL skulle behöva göras där officialinitiativ tillåts för städningsförrättningar i samband med situationer som uppstått genom den nya lagen.

4.4.6 Finansiering av lageffekterna i Sverige

Självklart skulle detta bli ett mycket omfattande projekt som skulle ta lång tid för landets lantmäterikontor att genomföra och kosta staten mycket. Vi anser att statsfinansiering är rättfärdigad eftersom att den långsiktiga förenklingen av lantmäterimyndighetens arbete är den aspekten som skulle bli det viktigaste resultatet av lagen. Vilket innebär mindre kostnader i förrättningar där kartvägarna förekommer.

4.5 Metoddiskussion

Vårt urval av rättsfall och förrättningsakter gjordes som tidigare nämnt i samråd med Björn Holmgren och Lars Sou respektive (se 2.1.1 och 2.1.2). Vi beslutade att inte göra en stor arkivutredning då vår planlagda tid för utredning var alltför begränsad. Vi insåg att vi inte skulle hinna leta upp ett nog stort urval själva. Eftersom samtliga akter och rättsfall var relevanta för vårt syfte utökades därför inte utredningen.

Till en början hade vi tänkt intervjua eller skicka ut enkäter till delägare i flera samfälligheter för att se vad de tyckte var nyttigt användande och hur de skulle ställa sig till några möjliga metoder för utplånande och ersättning. Detta valde vi dock bort ganska tidigt i forskningsprocessen då vi inte trodde att detta skulle ge tillräckligt bra material att jobba med i förhållande till tidsåtgången.

Genom att fokusera på små onyttiga markområden, som blivit rest efter diverse äldre fastighetsbildningsåtgärder, och inte titta på samtliga samfälligheter, har vi

fått ett mindre underlag för urval men troligtvis fått ett mer specifikt svar angående borttagande.

Någon studie av bysamfällighetslagen (1921:299) samt lagen (1952:152) om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m.m. gjordes inte. Dessa lagar är numera avskaffade, den senare vid införandet av FBL. Vi vet därför inte varför de avskaffades. Eftersom ingen reglering för borttagande av kartvägar hittills har lyckats utplåna merparten av kartvägarna är det högst osäkert att en lösning går att finna i dessa gamla lagar. Det måste ändå antagas att studier i gamla lagar, för att sedan analysera bristerna, är relevant i kampanjen mot bättre fastighetsindelning. Vi rekommendera därför att dessa studeras i vidare forskning.

5 Slutsatser

Samfälligheter som inte används till det dem skapades för är att anse som en olägenhet i fastighetsindelningen, både i ägorättssynpunkt för fastighetsägarna och i arbetssynpunkt för lantmätare. Att överföra marken till kringliggande fastigheter torde vara den bästa lösningen. För att uppnå detta har våra studier belyst den metod (fastighetsreglering) som finns att tillgå samt alternativet att genom stiftandet av speciallagstiftning utplåna samfälligheter. Vi kan se att båda alternativen har sina styrkor och svagheter. Om en lagändring i stil med den i Finland inte görs kommer dessa samfälligheter att fortsätta existera oavsett förändringar i FBL och praxis. Detta innebär inte att vi förordar en ny lag i stil med Finlands. Kostnaderna som en sådan lag ger upphov till har inte analyserats och det vore därför oansvarigt att komma med en sådan rekommendation. Vi har däremot förslag på vad en sådan lag, samt medhörande ändringar i befintlig lagstiftning, bör innehålla:

- Att ingrepp som krävs för att uppnå förbättrad fastighetsindelning i situationer som uppstått genom denna lag bör finansieras av staten.
- Att vägsamfälligheter utplånas och marken tillförs kringliggande fastigheter utan automatisk ersättning av något slag.
- Att de delägare i de samfälligheter som upphävs får rätt att inom två års tid från lagens ikraftträdande ansöka om att denna ersätts genom kostnadsfritt upprättande av gemensamhetsanläggning eller servitut. Servitut bildas endast när endast en ansökan inkommit för given samfällighet.
- Att marken inte övergår och att samfälligheterna inte utplånas automatiskt förrän två år har gått (till skillnad från tidigare lagförslag samt den finska lagen). Förrättning som enligt denna lag ersätter samfälligheten med rättighet sker i vanlig ordning som en löpande förrättning. Om detta sker innan de två åren gått sker alla utplåningar och överföringar för det ärendet i och med beslutet i den förrättningen och berörs inte av denna punkt.

- Att uppdateringen av kartor och register ska ske i samband med framtida förrättningar eller speciella åtgärder, och bestämmelse om hur kostnadsberäkningen av de delar av sådan förrättning som är statligt finansierade bör göras.
- Att samfällighetsägare i behov av rättighet att använda vägen, men som ej ansökt om rättighet inom två år, får rätt att göra en sen ansökan som behandlas lika som en i tid inkommen ansökan men att denna betalas av sökanden istället för staten. Detta är inte att anse som en "latent" rättighet utan gäller endast vid *väsentlig* nytta samt förutsatt att det uppfyller alla villkor.
- Att samfällighetägarna har rätt till ersättning för eventuell skog eller annan nyttoprodukt på samfälligheten som övergår i kringliggande fastigheter. Ersättningen utgår, på ansökan av minst en delägare i samfälligheten, till delägare som ansökt om ersättning efter mantal med förbehåll att ansökan inkommit inom två år från lagens ikraftträdande.
- Tillägg till FBL i form av införande av officialinitiativ för lantmäterimyndighet i samband med behov av städningsåtgärder som uppkommit pga. den nya lagen (se 4.4.5 tredje stycket).

Om LM med fastighetsreglering skall påskynda förbättringen av fastighetsindelningen i den fortlöpande förrättningsverksamheten eller genom speciella saneringsförrättningar krävs ett ökat fokus och allokering av resurser för detta ändamål. Nedan följer att antal punkter som kan anammas:

- Att på lokal nivå utreda vilka områden där förekomsten av onyttiga samfälligheter är stor och fokusera på dessa.
- Att kommunicera med delägare som har större andel i samfälligheterna eller den förening som förvaltar dessa.
- Att delegera frågor om kostnadsfördelning, ersättningsprincip samt utredning av vilka samfälligheter som bör kvarvara och vilka som skall tillfalla närliggande fastigheter, till förening eller delägare.

5.1 Framtida forskning

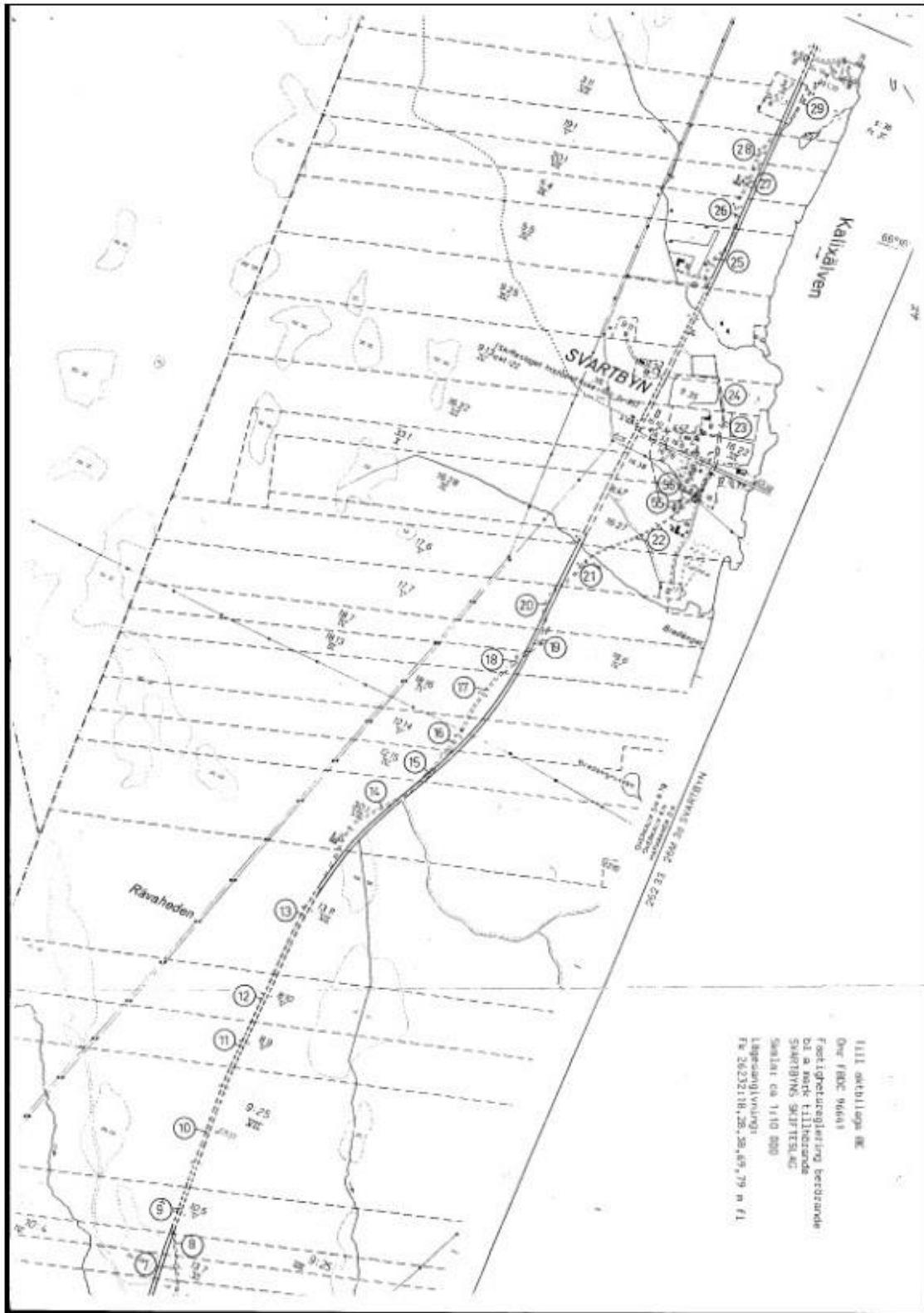
Frågan som vi i arbetet försökt hitta lösning på är större än vad som definitivt går att besvara inom den tid vi investerat. Problemet har funnits under lång tid och det existerar, som vi ser det, ingen enkel lösning. Det måste till ytterligare utredning i ämnet. Effekterna av de lagändringar som följde Proposition 1988/89:77 bör utredas (se 3.1.3.2). Om lagändringarna haft en sådan positiv effekt på reglerandet av samfälld mark kan en analys på fortsatta lagändringar göras. Vidare föreslår vi att det görs en kostnadsanalys för införandet av ny speciallag.

Referenser

- Allmänning (2009). I *Uppslagsverket Finland*. Hämtat 13 maj, 2013, från <http://www.uppslagsverket.fi/bin/view/Uppslagsverket/Allmaenning>
- Boote, D. N. & Beile, P. (2005). Scholars before researchers: On the centrality of the dissertation literature review in research preparation. *Educational researcher*, 34(6): 3-15. doi: 10.3102/0013189X034006003.
- Eriksson, L.T. & Wiedersheim-Paul, F. (2011). *Att utreda forska och rapportera*. Malmö: Liber.
- Franzén, A. (2008). *Skiftenas skede: Laga skiftets handlingar som källmaterial för byggnadshistoriska studier med exempel från Småland 1828-1927*. Doktorsavhandling, Göteborgs Universitet, Institutionen för kulturvård.
- Julstad, B. (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. Stockholm: Norstedts juridik.
- Kalbro, T. & Sjödin, E. (1993). *Ersättning vid Fastighetsreglering: Rättsekonomiska aspekter på vinstfördelning vid tvångsvis marköverföring enligt fastighetsbildningslagen*. Stockholm: Juristförlaget.
- Kalbro, T. & Sjödin, E. (2006). Ersättning vid fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen: Rättspraxis och rättsekonomi. *Svensk juristtidning*, 2006(9), 781-793.
- Lag om enskilda vägar (15.6.1962/358).
- Lag om lägenhetens samfälliga vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter (17.12.1976/983).
- LMV-Rapport 1994:20. *Värdering av små markområden vid fastighetsreglering*. Gävle: Lantmäteriverket.
- Norell, L. (2001). *Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter: Principer för en rättsenlig värderingsmetodik - speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar*. Teknologic doktorsavhandling, Kungliga Tekniska Högskolan, Institutionen för infrastruktur.
- Regeringens proposition 1988/89:77. *Om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.* Stockholm: Regeringskansliet.
- SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1970:994. *Jordabalken*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1973:1 149. *Anläggningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 2010:110. *Socialförsäkringsbalk*. Stockholm. Socialdepartementet.
- Skifte (2011). I *Uppslagsverket Finland*. Hämtat 13 maj, 2013, från <http://www.uppslagsverket.fi/bin/view/Uppslagsverket/Skifte>
- Skiftesstadgan (1866). *Kongliga Majestäts förnyade nådiga stadga om skiftesverket i riket*. Stockholm: Regeringen.

- SOU 1983:37. *Fastighetsbildning 1: Avveckling av samfällda vägar och diken*.
Stockholm: Lantmäteriverket.
- Yin, R. K. (1984). The Case Study Crisis: Some Answers. *Administrative Science Quarterly*, 26(1): 58-65. Hämtad från databasen JSTOR.
- Österberg, T. (2010). *Samfälligheter: Handbok för samfällighetsföreningar*.
Stockholm: Norstedts juridik.

Bilaga 1



Bilaga 2

Lag om lägenheters samfällda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter (17.12.1976/983).

1 kap Allmänna stadganden.

1 §

Denna lag gäller område som vid laga kraft vunnit lantmäteriförrättning har undantagits för delägarnas samfällda behov eller utelämnats från skifte eller som eljest bör betraktas såsom samfällt för fastigheter och är avsett att användas för färdsel eller transport eller såsom plats för avloppsdike. Därjämte gäller denna lag sådan i 105 § 1 mom. lagen om enskilda vägar (358/62) avsedd enskild väg som icke hör till lägenhet och ej heller utgör en enhet vilken på grund av expropriation har införts i jordregistret.

Denna lag gäller även invid samfällt väg eller samfällt avloppsdike till upplagsplats eller för att på annat sätt tjäna användningen av vägen eller avloppsdiket avsatt område som i skiftesinstrument eller annan förrättningsurkund, som uppgjorts vid lantmäteriförrättning, har förklarats höra till samma samfällda område.

Denna lag gäller likväl icke båtplats som är samfällt för flera lägenheter, såvida ej annat följer av 2 mom.

2 §

Denna lag berör icke område, i fråga om vilket väghållare har i lagen om allmänna vägar (243/54) avsedd vägrätt.

3 §

Ovan i 1 § avsett samfällt område upphör att vara samfällt område, när denna lag träder i kraft. Om sådant område användes i denna lag benämningen *upphävd samfällighet*.

Upphävd samfällighet övergår, räknat från sagda tidpunkt, enligt vad i 2 och 3 kap. stadgas, antingen till fastighet som gränsar till området eller, i de fall som nämnes i 11 och 12 §5 samt i 13 S 2 mom., i kommunens ägo.

Angående den ordning i vilken fastighetsägare eller kommun äger rätt att övertaga upphävd samfällighet och där möjligen befintlig byggnad, anläggning eller annan sådan egendom stadgas nedan.

Vad ovan i denna paragraf är stadgat om fastighet skall äga tillämpning även på outbrutet område invid upphävd samfällighet och på sådant för lägenheter samfällt område som icke utgör i 1 5 avsett område.

4 §

Till upphävd samfällighet förvärvar fastighet, som har haft andel i området och vars ägare när lagen träder i kraft nyttjar området för dess ursprungliga eller därmed jämförbart syfte, utan ersättning ständigt servitutsrätt för nämnda syfte. Fastighetens ägare bibehåller sin rätt till byggnad, anläggning och annat dylikt byggverk som finns på området och tjänar dettas ursprungliga användning.

Uppstår meningsskiljaktighet om ovan i 1 mom. avsett servitut, avgöres saken vid förrättning som nämnes i 19 S. I fråga om rätt till färdsel kan saken även avgöras vid vägförrättning enligt lagen om enskilda vägar samt i fråga om avloppsdike vid särskild lantmäteriförrättning, om vilken i tillämpliga delar gäller vad som är stadgat angående servitutsförrättning i 238 § lagen om skifte (604/51).

L om skifte har upphävts genom FastighetsbildningsL 554/1995.

5 §

Upphävd samfällighet befrias, när denna lag träder i kraft, från inteckningar som belastar de lägenheter vilka har haft del i området.

Upphävandet av en samfällighet föranleder icke ändring i lego-, nyttjande-, bruks- eller annan dylik rättighet, som berör området.

Nyttjas upphävd samfällighet med stöd av legorätt för annat än sitt ursprungliga eller därmed jämförbart ändamål, blir den som har erhållit äganderätt till området legogivare, när denna lag träder i kraft. Detsamma gäller när upphävd samfällighet är föremål för nyttjande-, bruks- eller annan dylik rättighet.

Upphävande och överföring av samfällighet föranleder ingen ändring i vederbörande lägenheters mantal.

2 kap Överföring av upphävd samfällighet till fastighet annorstädes än på stads-, byggnads- eller strandplaneområden.

6 §

Stadgandena i detta kapitel gäller överföring av upphävd samfällighet till fastighet inom områden, för vilka stads-, byggnads- eller strandplan icke fastställts innan denna lag träder i kraft. Detsamma gäller områden, för vilka tidigare fastställts sådan plan, om denna likväl upphävts och ny plan icke fastställts innan denna lag träder i kraft.

7 §

Upphävd samfällighet överföres, uppdelad längs mittlinjen, till angränsande fastigheter. Såvida området omfattar flera upphävda samfälligheter invid varandra, anses mittlinjen genom det område de bildar utgöra här avsedd mittlinje.

Rån mellan fastigheter, vilka gränsar till varandra, löper inom upphävd samfällighet vinkelrätt mot områdets mittlinje. Hör ägorna på bägge sidor av området till samma fastighet så, att fastighetens rå skulle gå fram över området utan att ändra riktning, bestämmes rån inom upphävd samfällighet mellan till dylik fastighet överfört område och andra fastigheter enligt riktningen hos nämnda rå.

Har samfälligheten vid lantmäteriförrättning avskilts så, att den sträcker sig längs rån för det område som förrättningen berör, överföres den upphävda samfälligheten, med avvikelse från vad i 1 mom. är stadgat, till invidliggande fastighet, som har berörts av nämnda lantmäteriförrättning eller bildats vid denna, eller till fastighet, som senare har bildats av den invidliggande fastigheten.

3 kap Överföring av upphävd samfällighet till fastighet eller i kommuns ägo inom stads-, byggnads- eller strandplaneområde.

8 §

Stadgandena i detta kapitel berör överföring av upphävd samfällighet till fastighet eller i kommuns ägo inom område, för vilket stads-, byggnads- eller strandplan fastställts innan denna lag träder i kraft, och planen icke upphävts före sagda tidpunkt.

9 §

Såframt i godkänd tomtindelning utsatt tomt jämte upphävd samfällighet omfattar ägor endast av en enda fastighet, överföres det upphävda samfällda området, med iakttagande av stadsplanen och tomtindelningen, till nämnda fastighet.

Består tomt utom av upphävd samfällighet av ägor som hör till flera fastigheter, överföres den upphävda samfälligheten till den av de därtill gränsande fastigheterna som omfattar den till arealen största delen av tomt. Är till två eller flera fastigheter av nämnda slag hörande delar av tomt lika stora, överföres upphävd samfällighet till den av dessa fastigheter till vilken den med beaktande av byggnaderna på ifrågavarande tomt del värdefullaste delen av tomt hör. Om upphävd samfällighet till den del som är belägen inom tomt endast gränsar till en av de fastigheter av vilka tomt består, överföres den till denna fastighet.

10 §

Innefattar i fastställd stadsplan utsatt byggnadskvarter, som saknar i 9 § 1 mom. avsedd tomtindelning, upphävd samfällighet, överföres denna, med beaktande av byggnadskvarterets i stadsplanen angivna rår, till de fastigheter av vilka kvarteret består.

Saknas ovan avsedd tomtindelning endast för en del av byggnadskvarter inom ovan i 1 mom. nämnd stadsplan, överföres upphävt samfällt område, som ingår i denna del av byggnadskvarteret, med beaktande av stadsplanen och gränsen för den tomtindelning som avses i 9 § 1 mom., till de fastigheter av vilka den berörda delen av byggnadskvarteret består.

Inom byggnadskvarter eller del därav bestämmes rårna mellan fastigheter på upphävd samfällighet i enlighet med stadgandena i 7 § 1 och 2 mom.

11 §

Upphävd samfällighet, som ingår i gatumark, torg eller öppen plats inom för stads område fastställd stadsplan, övergår i stadens ägo, när denna lag träder i kraft. Staden skall inom två år, räknat från nämnda tidpunkt, anhängiggöra i 76 § lagen om skifte inom planläggningsområde (101/60) avsedd mätning av allmänt område.

Har i 1 mom. avsedd förrättning icke anhängiggjorts inom fastställd tid, skall lantmäterikontoret förordna fastighetsingenjör att verkställa förrättningen. För utredning i samband med saken genom statlig myndighets försorg skall staden betala ersättning till staten med iakttagande i tillämpliga delar av stadgandena om arbetstidsersättning i lagen om lantmäteriaavgift (320/72). Förrättningen verkställs på stadens bekostnad.

Har före utgången av ovan i 1 mom. avsedd tid och innan förrättningen har avslutats sådan ändring av stadsplanen fastställts, att upphävd samfällighet eller del därav har kommit att ingå i annat område än sådant som överensstämmer med i 75 S 1 mom. lagen om skifte inom planläggningsområde avsett ändamål, får denna del av samfälligheten icke ombildas till allmänt område.

L om skifte inom planläggningsområde har upphävts genom FastighetsbildningsL 554/1995 och L om lantmäteriavgift har upphävts genom L om fastighetsförrättningsavgift 558/1995.

12 §

Upphävd samfällighet som ingår i gatumark inom för landskommuns område fastställd stadsplan övergår i kommunens ägo, när denna lag träder i kraft. Området avskiljes till fastighet vid lantmäteriförrättning, om vilken lantmäterikontoret skall utfärda förordnande inom två år, räknat från nämnda tidpunkt. Vid förrättningen skall, enligt vad som är ändamålsenligt, områden som hör till en och samma by sammanföras till en fastighet. Förrättningskostnaderna erlägges av kommunen. I övrigt gäller om förrättningen i tillämpliga delar vad i 47 § lagen om skifte inom planläggningsområde är stadgat om avskiljande av gatumark.

Vad i 11 § 3 mom. är stadgat om verkan av ändring av stadsplan gäller i tillämpliga delar även i fråga om ändring av stadsplan i landskommun.

L om skifte inom planläggningsområde har upphävts genom FastighetsbildningsL 554/1995.

13 §

Upphävd samfällighet, som ingår i rekreationsområde, trafikområde, faroområde, specialområde eller vattenområde enligt fastställd stadsplan samt i fråga om landskommun dessutom i torg eller öppen plats enligt fastställd stadsplan övergår med iakttagande av stadsplanen inom ramen för det i planen upptagna området till de fastigheter som gränsar till den upphävda samfälligheten, på sätt som är stadgat i 7 § 1 och 2 mom.

Omfattar område, vilket i stadsplan är avsatt för ovan i 1 mom. nämnt ändamål, uteslutande upphävd samfällighet, övergår området i kommunens ägo, när denna lag träder i kraft.

Såframt i 2 mom. avsett samfällt område i stadsplan för stad har avsatts till sådant allmänt område som är nämnt i 75 § 1 mom. lagen om skifte inom

planläggningsområde, skall området avskiljas till fastighet med iakttagande av stadgandena i 11 §. I fråga om avskiljande av område till fastighet inom landskommun gäller i tillämpliga delar vad i 12 § är stadgat, dock så, att kommunen skall anhängiggöra förrättning inom två år från det denna lag träder i kraft.

L om skifte inom planläggningsområde har upphävts genom FastighetsbildningsL 554/1995.

14 §

Innefattar i fastställd byggnadsplan utsatt kvarter, lantbruksområde, trafikled eller annat allmänt område del av upphävd samfällighet, övergår denna, med iakttagande av byggnadsplanen, inom ramen för det i planen avsedda området till de fastigheter som gränsar till den upphävda samfälligheten, på sätt som stadgas i 7 § 1 och 2 mom.

Med avvikelse från vad i 1 mom. är stadgat övergår i byggnadsplan för i nämnda moment angivet ändamål avsatt område, som utgöres enbart av upphävd samfällighet, till angränsande fastigheter i enlighet med vad som stadgas i 7 § 1 och 2 mom.

När byggnadsplan förverkligas, äger fastighetsägare icke rätt att få ersättning av kommunen för mark inom upphävd samfällighet, vilken ingår i trafikled, som är upptagen i byggnadsplanen. Upphävd samfällighet beaktas ej heller vid bestämmande av rätt till ersättning med stöd av 104 § 2 mom. (301/65) byggnadslagen.

15 §

Upphävd samfällighet inom byggnadsmark, samnyttjoområde eller lantbruksområde, som är avsatt i fastställd strandplan, övergår med iakttagande av strandplanen inom ramen för det i planen upptagna området till de fastigheter som gränsar till den upphävda samfälligheten, på sätt som stadgas i 7 § 1 och 2 mom.

Med avvikelse från vad i 1 mom. är stadgat övergår i strandplan för ett i nämnda moment angivet ändamål avsatt område, som utgöres enbart av upphävd samfällighet, till angränsande fastigheter i enlighet med vad som stadgas i 7 § 1 och 2 mom.

4 kap Ersättningar och förrättningsförfarande

16 §

Ägare till lägenheter som har haft del i upphävd samfällighet äger rätt att av den till vilken samfälligheten har övergått få ersättning för marken på området och där befintligt trädbestånd samt andra dylika nyttoväxter, såframt området icke vid denna lags ikraftträdande har använts för sitt ursprungliga eller därmed jämförbart syfte.

Finns på område, som avses i 1 mom., konstruktioner, anläggningar eller annan för områdets ursprungliga eller därmed jämförbart nyttjande avsedd egendom, som tillhör delägare i samfälligheten, får den som nämnda egendom har tillhört bortföra denna inom två år från denna lags ikraftträdande. Detsamma gäller material, som har använts för vägbygge. Har sagda egendom icke bortförts inom utsatt tid, övergår den utan ersättning till mottagaren av området.

För sådan upphävd samfällighet, som med stöd av denna lag fortfarande får användas för sitt ursprungliga eller därmed jämförbart syfte, ävensom för därpå befintlig egendom utgår icke ersättning med stöd av denna lag.

Med avvikelse från vad i 1 mom. är stadgat om betalning av ersättning skall ersättning för mark inom upphävd samfällighet likväl icke erläggas i fråga om ovan i 11 S 1 mom. avsett område inom stadsplaneområde för stad, ej heller i fråga om ovan i 12 § 1 mom. avsett område inom stadsplaneområde för landskommun. Detsamma gäller även sådan i 14 § 1 mom. avsedd upphävd samfällighet som ingår i trafikled inom byggnadsplaneområde för landskommun.

17 §

För bestämmande av ovan i 16 § 1 mom. avsedd ersättning skall någon bland ägarna av lägenheter med del i den upphävda samfälligheten skriftligen hos lantmäterikontoret framställa anspråk på ersättning inom fyra år efter denna lags ikraftträdande, vid äventyr att rätten till ersättning eljest är förverkad. Sökanden skall även uppgiva det område som är föremål för hans anspråk och sin adress samt visa sin äganderätt till fastigheten ävensom i mån av möjlighet förete tillgänglig utredning om de fastigheter som gränsar till området, deras ägare och dessas postadresser.

Har ingen bland delägarna i upphävd samfällighet inom fastställd tid framfört i 1 mom. avsett anspråk, får den till vilken samfälligheten har övergått omhändertaga på området befintlig egendom utan ersättning.

18 §

Ovan i 16 § 1 mom. avsedd ersättning beräknas enligt de grunder som är stadgade i 60 § 1 och 2 mom. byggnadslagen (370/58), och betalningen därav påföres mottagaren av den upphävda samfälligheten.

Såvida upphävd samfällighet med stöd av lego- eller annan dylik rättighet användes för annat än sitt ursprungliga eller därmed jämförbart ändamål, skall ersättningen jämkas med beaktande av vad i 5 § 3 mom. är stadgat.

Är utgående ersättning obetydlig i jämförelse med kostnaderna för utredning av vilka lägenheter som har varit delägare i området och hur stor del som belöper sig på var och en av dem, kan utredningen lämnas därhän. I fråga om deponering och betalning av ersättning samt om förfarandet härvidlag gäller i tillämpliga delar vad i lagen om skifte är stadgat till efterrättelse då en för flera lägenheter gemensam tillandning mot löseskilling överföres till lägenhet utan att utredning sker om delägarna och deras andelar.

L om skifte har upphävts genom FastighetsbildningsL 554/1995.

19 §

Lantmäterikontor skall för behandling av ovan i 17 § avsedda anspråk giva ingenjör vid lantmäteribyran förordnande att verkställa ersättningsförrättning. Inom stad kan förordnande även givas vederbörande fastighetsingenjör.

Vid ersättningsförrättning skall förutom ersättningen även behandlas i 20 § avsedda åtgärder i fråga om hela det område som är föremål för anspråket. Kostnaderna för ersättningsförrättningen erlägges av sökanden, dock så, att sådan lantmäteriaavgift som avses i lagen om lantmäteriaavgift icke föreskrives för åtgärder som avses i 20 §. Såvida flera förutvarande delägare i upphävd samfällighet är sakägare vid förrättningen, kan andra förrättningskostnader än de som erlägges av staten fördelas mellan dem i förhållande till ersättningarna eller enligt vad som prövas skäligt.

Om annat icke följer av stadgandena i denna lag, skall vad om tvångsbyte av ägor är stadgati lagen om skifte äga motsvarande tillämpning på ersättningsförrättning. Delägare i upphävd samfällighet anses ha erhållit kännedom om förrättningen, när kallelsebrev har sänts till sökanden.

L om lantmäteriaavgift har upphävts genom L om fastighetsförrättningsavgift 558/1995.

20 § (23.12.1988/1163)

Lantmäteribyrån kan utan ansökan förordna om utredningsförrättning i fråga om upphävda samfälligheter inom ett visst område, varvid skall konstateras den upphävda samfällighet som har överförts till en fastighet samt dess areal. Dessutom skall området anges på en karta samt vid behov i terrängen. Samtidigt kan även behandlas andra samfälligheter av nämnda slag som överförts till fastigheten samt delar som från ett sådant område överförts till andra fastigheter, om detta anses ändamålsenligt. I fråga om förfarandet vid och sökande av ändring i förrättningen skall i tillämpliga delar iakttas vad lagen om skifte stadgar om styckning.

Kostnaderna för en förrättning som avses i denna paragraf betalas av statens medel.

L om skifte har upphävts genom FastighetsbildningsL 554/1995.

5 kap Särskilda stadganden.

21 §

För delar av upphävd samfällighet, vilka överförts till ovan i 20 § 1 mom. avsedda andra fastigheter, skall vid behov uppgöras beskrivning, för så vitt områdena inte kan beskrivas på lämpligt sätt i protokollet. (16.1.1981/23)

Angående ersättningar, som bestämmes enligt denna lag, skall vid behov uppgöras värderingsinstrument.

22 §

Vad i denna lag är stadgat om stad och dess myndigheter äger motsvarande tillämpning på köping och dess myndigheter.

23 §

Närmare bestämmelser och anvisningar om tillämpningen av denna lag utfärdas av lantmäteristyrelsen.

24 §

Denna lag träder i kraft den 1 mars 1977.

Ikraftträdelsestadganden:

16.1.1981/23:

Denna lag träder i kraft den 1 februari 1981.

23.12.1988/1163:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1989.

Regeringens proposition 143/88, Lag- och ekonomiutsk. bet. 11/88, Stora utsk.
bet. 133/88