

# Lagrådsremiss

## En samordnad tillståndsprövning vid fastighetsbildning

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 31 oktober 2013

*Beatrice Ask*

*Johan Danelius*  
(Justitiedepartementet)

## Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen lägger regeringen fram förslag som syftar till att förenkla och effektivisera handläggningen av lantmäteriförrättningar. Förslagen syftar vidare till att underlätta samordningen mellan lantmäteriförrättningar och andra myndigheters tillståndshantering.

Det föreslås att det nuvarande systemet med dubbla prövningar av tillståndsfrågor ersätts med ett system där lantmäterimyndigheten får en möjlighet att förelägga en sakägare att ansöka om de tillstånd som är nödvändiga för att genomföra lantmäteriförrättningen. Denna nya möjlighet ska gälla vid förrättningar enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. Genom den nya och enklare ordningen sänks förrättningskostnaderna för den enskilde samtidigt som förutsägbarheten höjs. Vidare effektiviseras handläggningen hos tillståndsmyndigheterna, framför allt kommuner och länsstyrelser.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juni 2014.

# Innehållsförteckning

1	Beslut .....	3
2	Lagtext .....	4
2.1	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) .....	4
2.2	Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144) .....	8
2.3	Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149) .....	11
3	Ärendet och dess beredning .....	15
4	Samordning mellan lantmäteriförrättning och tillståndsprovning .....	15
4.1	Vad som är tillåten markanvändning bör klarläggas före fastighetsbildning .....	15
4.2	Frågan om förhandsbesked eller bygglov bör klarläggas före fastighetsbildning utanför planlagt område .....	19
5	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	23
6	Konsekvenser .....	24
6.1	Allmänt om effekterna .....	24
6.2	Konsekvenser för lantmäterimyndigheterna .....	24
6.3	Övriga statsfinansiella konsekvenser .....	25
6.4	Konsekvenser för kommunerna .....	25
6.5	Konsekvenser för sakägarna i lantmäteriförrättningar .....	26
7	Författningskommentar .....	27
7.1	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) .....	27
7.2	Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144) .....	34
7.3	Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149) .....	36
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian Ändringar i fastighetsbildningslagen m.m. (Ds 1999:42) .....	39
Bilaga 2	Lagförslagen i promemorian (Ds 1999:42) .....	40
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna (Ds 1999:42) .....	43
Bilaga 4	Sammanfattning av rapporten Tillståndsprovning enligt PBL och miljöbalken vid fastighetsbildning (LMV-rapport 2002:3) .....	44
Bilaga 5	Lagförslagen i rapporten (LMV-rapport 2002:3) .....	45
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna (LMV-rapport 2002:3) .....	51

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144),
3. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149).

## 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

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

Häri genom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> dels att 4 kap. 10 a § ska upphöra att gälla, dels att 3 kap. 2 §, 4 kap. 25 och 25 a §§ samt 6 kap. 1 § ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### **3 kap.**

##### **2 §<sup>2</sup>**

Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för *marks* bebyggande eller användning än som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så, att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt *medgivande* får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, *utgör* det som nu har sagts inte *hinder mot* fastighetsbildning som behövs för att *medgivandet* ska kunna utnyttjas.

*Om det finns särskilda skäl, får undantag medges från andra stycket första meningen. Frågan om undantag prövas på lantmäterimyndighetens begäran av*

Inom *ett* område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning *av mark* än *de* som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt *tillstånd* får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, *hindrar* det som nu har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att *tillståndet* ska kunna utnyttjas.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1212. Senaste lydelse av 4 kap. 10 a § 1998:865.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:1003.

1. länsstyrelsen, om undantaget avser fastighetsbildningens förenlighet med bestämmelser om strandskydd och motsvarar ett sådant fall som avses i 7 kap. 18 a § miljöbalken,

2. kommunen, om undantaget avser fastighetsbildningens förenlighet med bestämmelser om strandskydd i ett fall som inte omfattas av 1, eller

3. länsstyrelsen eller, efter länsstyrelsens förordnande, kommunen i övriga fall.

Att regeringens tillåtelse behövs i vissa fall följer av 7 kap. 29 § miljöbalken.

En kommuns beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos länsstyrelsen.

Länsstyrelsens beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos regeringen.

#### 4 kap. 25 §<sup>3</sup>

Lantmäterimyndigheten skall utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, skall myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådplägning med sakägarna ske. Vid behov skall samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden.

Sedan de i första stycket föreskrivna åtgärderna har utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader

Lantmäterimyndigheten ska utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Om det inte finns hinder mot denna, ska myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan och ombesörja de tekniska arbeten och de värderingar som behövs för att genomföra åtgärden. Myndigheten bör då råd göra med sakägarna. Vid behov ska myndigheten samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden.

Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om fastighetsbildningen är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, får myndigheten

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2003:628.

eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. I övrigt skall beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall skall innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket skall lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar ej utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.

#### 25 a §<sup>4</sup>

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

När utredningen enligt 25 § är avslutad, ska myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut ska ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. I övrigt ska beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall ska innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket ska lantmäterimyndigheten bestämma en tid som anläggningen ska ha uppförts inom. Om det finns särskilda skäl, får lantmäteri-

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2004:393.

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

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

*myndigheten förlänga tiden.*

*Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas även om tekniska arbeten och värderingar inte har utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet tas upp var för sig och avgöras genom särskilda beslut. Det som föreskrivs om fastighetsbildningsbeslut gäller även ett sådant avgörande.*

## **6 kap.**

### **1 §**

För ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får samfällighet bildas, om *ej* ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt.

*Samfällighet får ej bildas för andra fastigheter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten.*

*Fastighets andel i samfällighet bestämmes efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.*

Denna paragraf gäller *ej* sådan samfällighetsbildning som avses i 2, 2 a eller 4 §.

För ett ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får *en* samfällighet bildas, om *inte* ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt.

*En samfällighet får inte bildas för andra fastigheter än sådana där det är av väsentlig betydelse att de har del i samfälligheten.*

*En fastighets andel i en samfällighet bestäms efter vad som är ändamålsenligt och skäligt med hänsyn till omständigheterna.*

Denna paragraf gäller *inte en* samfällighetsbildning som avses i 2 eller 4 §.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 2014.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för förrättningar där ansökan har inkommit till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet.

3. Den äldre lydelsen av 6 kap. 1 § gäller fortfarande i de fall där 6 kap. 2 a § ska gälla enligt övergångsbestämmelsen till lagen (2012:181) om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).

## 2.2 Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Häri genom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144)<sup>1</sup> dels att 21 § ska upphöra att gälla, dels att 8, 16 och 19 §§ ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för *marks* bebyggande eller användning än som avses i första stycket, ska ledningsrätt upplåtas så, att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

*Om det finns särskilda skäl, får undantag medges från andra stycket. Frågan om undantag prövas på lantmäterimyndighetens begäran av*

*1. länsstyrelsen, om undantaget avser ledningsrättens förenlighet med bestämmelser om strandskydd och motsvarar ett sådant fall som avses i 7 kap. 18 a § miljöbalken,*

*2. kommunen, om undantaget avser ledningsrättens förenlighet med bestämmelser om strandskydd i ett fall som inte omfattas av 1, eller*

*3. länsstyrelsen eller, efter länsstyrelsens förordnande, kommunen i övriga fall.*

*Bestämmelser om att tillstånd krävs för vissa verksamheter och åtgärder finns i 7 kap. 28 a–29 b §§ miljöbalken.*

### *Föreslagen lydelse*

#### 8 §<sup>2</sup>

Inom *ett* område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning *av mark* än *de* som avses i första stycket, ska ledningsrätt upplåtas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 21 § 1995:1404.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:1004.



*En kommuns beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos länsstyrelsen.*

*Länsstyrelsens beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos regeringen.*

### 16 §<sup>3</sup>

I fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24, 27–35 och 37–40 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

*Avser förrättning endast att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning skall förändras till ledningsrätt, skall dock sammanträde med sakägarna hållas bara om särskilda skäl talar för det. Vid sådan förrättning behöver ärendet inte hänskjutas enligt 21 § till den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet.*

Vid förrättning som avses i andra stycket får inskrivet servitut avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning, som utgör tillbehör till annan fastighet eller annan inskriven tomträtt än den där ledningen finns, förändras till ledningsrätt endast om därvid förordnas att ledningsrätten skall höra till den fastighet eller tomträtt till vilken ledningen hör.

Svarar fastighet för fordran, får inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt förändras till ledningsrätt endast om sådana medgivanden som avses i 14 § andra stycket föreligger. Medgivande av rättsägare behövs dock ej, om förändringen är väsentligen utan betydelse för honom.

*Om en förrättning endast gäller att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som avser rätt att dra fram och behålla en ledning ska förändras till ledningsrätt, ska dock sammanträde med sakägarna hållas bara om det finns särskilda skäl för det.*

Vid en förrättning som avses i andra stycket får ett inskrivet servitut som avser rätt att dra fram och behålla en ledning som utgör tillbehör till en annan fastighet eller en annan inskriven tomträtt än den där ledningen finns förändras till ledningsrätt endast om det samtidigt beslutas att ledningsrätten ska höra till den fastighet eller tomträtt som ledningen hör till.

Om en fastighet svarar för en fordran, får ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt förändras till ledningsrätt endast om det finns sådana medgivanden som avses i 14 § andra stycket. Medgivande av rättsägare behövs dock inte om förändringen är väsentligen utan betydelse för rättsägaren.

### 19 §<sup>4</sup>

Lantmäterimyndigheten skall ut-

Lantmäterimyndigheten ska ut-

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1992:1213.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1995:1404.

reda förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt och ombesörja *behövliga* tekniska arbeten och värderingar. *Härvid* bör rådp<sup>l</sup>ägning ske med sakägarna. Vid behov *skall samråd* ske med de myndigheter som *beröres* av upplåtelsen.

reda förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt och ombesörja *de* tekniska arbeten och *de* värderingar *som behövs för att genomföra upplåtelsen*. Myndigheten bör *då rådgöra* med sakägarna. Vid behov *ska myndigheten samråda* med de myndigheter som *berörs* av upplåtelsen.

*Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om upplåtelse av ledningsrätt är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra upplåtelsen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.*

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 2014.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för förrättningar där ansökan har inkommit till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet eller ett förordnande som avses i 15 § första stycket har meddelats dessförinnan.

## 2.3 Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)<sup>1</sup> dels att 23 § ska upphöra att gälla, dels att 9, 21, 30 och 35 §§ ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för *marks* bebyggande eller användning än som avses i första stycket, ska anläggning inrättas så, att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

*Om det finns särskilda skäl, får undantag medges från andra stycket. Frågan om undantag prövas på lantmäterimyndighetens begäran av*

*1. länsstyrelsen, om undantaget avser anläggningens förenlighet med bestämmelser om strandskydd och motsvarar ett sådant fall som avses i 7 kap. 18 a § miljöbalken,*

*2. kommunen, om undantaget avser anläggningens förenlighet med bestämmelser om strandskydd i ett fall som inte omfattas av 1, eller*

*3. länsstyrelsen eller, efter länsstyrelsens förordnande, kommunen i övriga fall.*

*Bestämmelser om att tillstånd krävs för vissa verksamheter och åtgärder finns i 7 kap. 28 a–29 b §§*

### *Föreslagen lydelse*

#### 9 §<sup>2</sup>

Inom *ett* område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning *av mark* än *de* som avses i första stycket, ska anläggning inrättas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1148. Senaste lydelse av 23 § 1995:1405.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:1005.

miljöbalken.

*En kommuns beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos länsstyrelsen.*

*Länsstyrelsens beslut i en fråga som avses i tredje stycket får överklagas hos regeringen.*

### 21 §<sup>3</sup>

Lantmäterimyndigheten *skall* utreda förutsättningarna för anläggningen och ombesörja *behövliga* tekniska arbeten och värderingar. Härvid bör *rådplägning* ske med sakägarna. Vid behov *skall samråd* ske med de myndigheter som *beröres* av anläggningen.

*Har* förrättningen begärts endast av ägaren av fastighet, som *finnes ej kunna tilläggas* rätt att delta i anläggningen och som inte heller helt eller till viss del *skall* användas till allmän plats eller trafikaneläggning, som avses i 18 § första stycket, *föreligger hinder mot att inrätta* anläggningen.

Lantmäterimyndigheten *ska* utreda förutsättningarna för anläggningen och ombesörja *de* tekniska arbeten och *de* värderingar som *behövs för att inrätta anläggningen*. Myndigheten bör då *råd-göra* med sakägarna. Vid behov *ska myndigheten samråda* med de myndigheter som *berörs* av anläggningen.

*Om* förrättningen *har* begärts endast av ägaren av en fastighet som *lantmäterimyndigheten bedömer inte kan tilldelas en* rätt att delta i anläggningen och som inte heller helt eller till viss del *ska* användas till *en* allmän plats eller trafikaneläggning som avses i 18 § första stycket, *får* anläggningen *inte in-rättas*.

*Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om anläggningen är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att inrätta anläggningen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.*

### 30 §<sup>4</sup>

I fråga om fullföljd av talan mot beslut eller åtgärd av lantmäterimyndigheten enligt denna lag *äger* 15 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) *motsvarande tillämp-*

I fråga om fullföljd av talan mot *ett* beslut eller *en* åtgärd av lantmäterimyndigheten enligt denna lag *tillämpas* 15 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988). Bestäm-

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1995:1405.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1998:378.

ning. Bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut *skall därvid* tillämpas på anläggningsbeslut.

Mot anläggningsbeslut eller beslut om inställande av förrättning som begärts av hyresgästorganisation får organisationen föra talan i likhet med vad som gäller för sakägare.

Mot lantmäterimyndighetens beslut enligt 4 § andra stycket och 33 a § denna lag förs talan särskilt på sätt och inom tid som anges i 15 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

Vid tillämpning av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i ärende om godkännande enligt 43 § denna lag räknas tiden för överklagande från dagen för lantmäterimyndighetens beslut. Mot beslut om sådant godkännande får *en sådan nämnd som avses i 23 §* och länsstyrelsen föra talan såsom mot anläggningsbeslut. Bestämmelserna i 15 kap. 6 § tredje stycket fastighetsbildningslagen *skall* tillämpas på lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader för prövning av ärenden om godkännande enligt 43 §.

melserna om fastighetsbildningsbeslut *ska då* tillämpas på anläggningsbeslut.

Mot anläggningsbeslut eller beslut om inställande av *en* förrättning som begärts av *en* hyresgästorganisation får organisationen föra talan i likhet med vad som gäller för sakägare.

Vid tillämpning av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i *ett* ärende om godkännande enligt 43 § denna lag räknas tiden för överklagande från dagen för lantmäterimyndighetens beslut. Mot *ett* beslut om sådant godkännande får *den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet* och länsstyrelsen föra talan såsom mot *ett* anläggningsbeslut. Bestämmelserna i 15 kap. 6 § tredje stycket fastighetsbildningslagen *ska* tillämpas på lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader för prövning av ärenden om godkännande enligt 43 §.

### 35 §<sup>5</sup>

*Inträder, sedan fråga som behandlats vid förrättning enligt denna lag slutligt avgjorts, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum, om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått eller om i annat fall ett klart behov av omprövning framkommit.*

Vid den nya förrättningen får *ej*

*Om det inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på en fråga som tidigare behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning, kan frågan prövas vid en ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt får en ny förrättning äga rum, om det har föreskrivits i det tidigare avgörandet att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut eller om det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.*

Vid den nya förrättningen får *det*

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1997:616.

beslutas sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som *deltager* i gemensamhetsanläggning eller fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

*Är vid den nya förrättningen fråga endast om ändring som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, behöver medgivande enligt 23 § inte inhämtas från en sådan nämnd som avses i den paragrafen.*

Om den nya förrättningen gäller fråga av enklare *beskaffenhet* om en fastighets delaktighet i samfällighet eller om ändring av en fastighets andelstal, och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare som inte har begärt utträde eller vars andelstal inte föreslås ändrat.

*inte* beslutas om en sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som *deltar* i en gemensamhetsanläggning eller *en* fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Om den nya förrättningen gäller *en* fråga av enklare *slag* om en fastighets delaktighet i *en* samfällighet eller om ändring av en fastighets andelstal och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare som inte har begärt utträde eller vars andelstal inte föreslås ändrat.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 2014.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för förrättningar där ansökan har inkommit till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet eller ett förordnande som avses i 17 § första stycket har meddelats dessförinnan.

### 3 Ärendet och dess beredning

I en skrivelse till Justitiedepartementet i oktober 1996 föreslog Lantmäteriet (dåvarande Lantmäteriverket) och dåvarande Svenska Kommunförbundet att byggnadsnämndens rätt till medgivandeprövning vid fastighetsbildning för bebyggelse skulle avskaffas till viss del och ersättas med ett krav på bygglov eller förhandsbesked. Förslaget behandlades, tillsammans med flera andra förslag, i departementspromemorian *Ändringar i fastighetsbildningslagen m.m.* (Ds 1999:42). En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag i nu berörda delar finns i *bilaga 2*.

Departementspromemorian remissbehandlades under hösten 1999. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i ärendet (Ju2002/1976/L1). Vissa förslag i promemorian behandlades i regeringens proposition *Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m.*, som riksdagen har antagit (prop. 2003/04:115, bet. 2003/04:BoU2, rskr. 2003/04:1). Den del av promemorian som avser Lantmäteriets och Svenska Kommunförbundets förslag från år 1996 har dock beretts vidare inom Regeringskansliet. I lagrådsremissen tar regeringen upp de kvarvarande förslagen i departementspromemorian.

I lagrådsremissen behandlas även en rapport som Lantmäteriet gav in till Justitiedepartementet i mars 2002. I rapporten föreslår Lantmäteriet bl.a. ytterligare ändringar för att underlätta samordningen mellan fastighetsbildningslagen (1970:988) och annan lagstiftning. En sammanfattning av rapporten finns i *bilaga 4*. Rapportens lagförslag i nu berörda delar finns i *bilaga 5*.

Rapporten har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. Remissyttrandena finns tillgängliga i ärendet (Ju2002/1976/L1).

Samrådsmöten har hållits med Lantmäteriet.

De förslag i rapporten som avser ändringar i lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet samt i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. ger inte anledning till någon åtgärd.

### 4 Samordning mellan lantmäteriförrättning och tillståndsprövning

#### 4.1 Vad som är tillåten markanvändning bör klarläggas före fastighetsbildning

**Regeringens förslag:** Möjligheten att inom ramen för en lantmäteriförrättning lämna medgivande till fastighetsbildning som motverkar syftet med naturvårdsföreskrifter och andra särskilda bestämmelser ska upphävas. I stället ska lantmäterimyndigheten kunna förelägga sökanden eller någon annan sakägare att söka tillstånd för den planerade markanvändningen.

**Lantmäteriets förslag år 2002:** Överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan invändning. *Glesbygdverket* ifrågasätter behovet av ändring. Enligt *Länsstyrelsen Värmland* bör lantmäterimyndigheten oavsett utgången av ett samråd självständigt ta ställning till om syftet med ett områdesskydd motverkas. *Naturvårdsverket* föreslår att beslut om strandskyddsdispens alltid ska föregå beslut om fastighetsbildning för ny bebyggelse inom strandskyddsområde.

### **Skälen för regeringens förslag**

*Vad som är tillåten markanvändning avgörs inte genom en lantmäteriförrättning*

Genom en förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) kan indelningen i fastigheter ändras. Vid en förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) kan en anläggning som tillgodoser ett gemensamt behov för flera fastigheter inrättas (gemensamhetsanläggning). En sådan anläggning kan till exempel utgöras av en väg eller en avloppsanläggning. Genom en förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) kan utrymme upplåtas inom en fastighet för att dra fram allmännyttiga ledningar. Förrättningar enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen handläggs av en lantmäterimyndighet.

Fastighetsbildningslagen och anslutande förrättningslagar är av privaträttslig karaktär. Det är därmed i första hand sakägarna (de som har rätt att föra talan vid förrättningen och överklaga denna) som avgör resultatet av en lantmäteriförrättning. I 3 kap. fastighetsbildningslagen anges dock ett antal materiella villkor som måste vara uppfyllda för att fastighetsbildning ska vara tillåten ur allmän synpunkt. En förutsättning för att en lantmäteriförrättning ska kunna genomföras i enlighet med en ansökan kan vara att sökanden har eller kan få tillstånd till den planerade markanvändningen. Ett sådant tillstånd, som ges av andra myndigheter än lantmäterimyndigheten, kan avse till exempel rätten att uppföra ett hus på en tänkt styckningslott eller en dispens från strandskyddet för att utföra en anläggning i anslutning till ett vattendrag. Frågor om tillstånd till viss markanvändning regleras främst i plan- och bygglagen (2010:900) och i miljöbalken.

*Fastighetsbildning kan kräva dispens från naturvårdsföreskrifter och andra bestämmelser*

Av 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen framgår att fastighetsbildning inte får motverka syftet med naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning. Med naturvårdsföreskrifter avses i huvudsak områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken, t.ex. strandskydd och naturreservat. Med andra särskilda bestämmelser avses bl.a. byggnadsförbud enligt 47 och 48 §§ väglagen (1971:948), byggnadsförbud enligt 3 kap. 2 § lagen (1995:1649) om byggande av järnväg samt skyddsområde och skyddsföreskrifter enligt 2 kap. 2, 9 och 23 §§ lagen (1988:950) om kulturminnen (fr.o.m. den 1 januari 2014 benämnd kulturmiljölagen). Vad som sägs nedan om naturvårdsföreskrifter tar sikte även på sådana bestämmelser.



Sökanden kan – genom tillstånd, dispens eller annat särskilt beslut från en myndighet – medges rätt att uppföra en byggnad eller vidta en annan jämförlig åtgärd i strid mot en naturvårdsföreskrift. Om sökanden har fått ett sådant medgivande, hindrar inte 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen fastighetsbildning för det beviljade ändamålet (se 3 kap. 2 § andra stycket andra meningen).

När det är oklart om en yrkad fastighetsbildning strider mot syftet med en naturvårdsföreskrift, ska lantmäterimyndigheten enligt 4 kap. 25 § första stycket fastighetsbildningslagen samråda med den berörda tillståndsmyndigheten, vanligtvis en kommunal myndighet eller länsstyrelsen. Om samrådsmyndigheten anser att syftet med naturvårdsföreskriften inte motverkas, kan fastighetsbildningsbeslut meddelas. Det kan i ett sådant fall förutsättas att sökanden vid framtida ansökningar kommer att få nödvändiga tillstånd till markanvändningen. Om samrådsmyndigheten däremot anser att fastighetsbildningen skulle motverka syftet med naturvårdsföreskrifterna, får fastighetsbildning inte ske. Kan sökanden inte justera sin ansökan så att hindret avvärjs, ska lantmäterimyndigheten ställa in förrättningen. Lantmäterimyndigheten ska normalt inte ifrågasätta samrådsmyndighetens bedömning i frågan (jfr prop. 1969:128 del B s. 58).

Sökanden kan enligt 3 kap. 2 § tredje stycket fastighetsbildningslagen medges undantag från kravet på att fastighetsbildning inte får ske så att syftet med en naturvårdsföreskrift motverkas. Om sökanden under lantmåteriförrättningen yrkar på ett sådant undantag och det inte finns något annat hinder mot fastighetsbildningen, ska lantmäterimyndigheten begära att frågan om undantag prövas av länsstyrelsen eller kommunen, beroende på naturvårdsföreskriftens art. Medges undantag från bestämmelsen, kan fastighetsbildning ske i strid mot naturvårdsföreskriften. Om undantag inte medges, ska förrättningen ställas in. Möjligheten till medgivandeprövning tillämpas sällan i praktiken.

Fastighetsbildning kan vara beroende av tillstånd till följd av andra regler än 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen. Om en verksamhet lyder under generell tillståndsplikt, kan till exempel ett sådant särskilt tillstånd krävas för att fastighetsbildningen inte ska hindras av 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

### *Ändringsbehovet*

Det är önskvärt att de olika processer som en sökande är beroende av för att kunna genomföra en ändrad markanvändning är samordnade med varandra på ett ändamålsenligt sätt. Det är också önskvärt att utgången av en förrättning eller en tillståndsprövning blir densamma oavsett vilken myndighet som sökanden först vänder sig till. Det kan ifrågasättas om den i dag gällande ordningen är lämpligt utformad utifrån dessa utgångspunkter.

Vidare kan det ifrågasättas om det är lämpligt med en ordning som tillåter fastighetsbildning i strid mot en naturvårdsföreskrift. Ett medgivande till undantag från föreskriften innebär inte att den avsedda markanvändningen tillåts. Fastighetsägaren är även efter medgivandet förhindrad att använda sin fastighet i strid mot naturvårdsföreskriften. För att faktiskt kunna använda fastigheten på avsett vis krävs ytterligare

en prövning av tillståndsmyndigheten, denna gång rörande formellt tillstånd till verksamheten. Vid en sådan tillståndsprövning kan tillståndsmyndigheten visserligen normalt antas göra samma bedömning som när medgivandet lämnades i förrättningsprocessen, i vart fall om de förhållanden som påverkar prövningen inte har ändrats. Tillståndsmyndigheten är dock inte bunden av sitt tidigare beslut. Inte heller är tillståndsmyndigheten bunden i sin prövning av att fastighetsbildning har skett för ett visst ändamål. Både beslutet i förrättningen och i den formella tillståndsprövningen kan överklagas. Samma fråga kan därmed bli föremål för två separata överprövningar. Normalt är den krets som kan överklaga ett beslut om tillstånd större än den krets som kan överklaga ett medgivande inom ramen för en förrättning. När dispens lämnas från en bestämmelse i 7 kap. miljöbalken har till exempel även Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet, Skogsstyrelsen och Havs- och vattenmyndigheten möjlighet att få beslutet överprövat. Som en konsekvens av nuvarande ordning kan alltså ett beslut i tillståndsfrågan komma att avvika från ett tidigare lämnat medgivande om undantag från den berörda naturvårdsföreskriften.

Till det anförda ska läggas att 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen tidigare fyllde ett bredare syfte. I dag ska – enligt paragrafens första stycke – fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplan eller områdesbestämmelser, om inte avsteget utgör en mindre avvikelse och syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Någon möjlighet till avsteg från detaljplan eller områdesbestämmelser, utöver vad som ryms inom begreppet mindre avvikelse, finns inte. I den planlagstiftning som gällde när fastighetsbildningslagen trädde i kraft fanns däremot betydande dispensmöjligheter. Den ursprungliga lydelsen av 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen tog i huvudsak sikte på dessa fall. Genom att medgivande till undantag från planen eller områdesbestämmelserna kunde göras direkt i lantmäteriförrättningen kunde en onödig dubbelprövning undvikas. När möjligheten till dispens från planer och områdesbestämmelser upphörde i och med att den äldre plan- och bygglagen (1987:10) trädde i kraft, fick bestämmelsen sin nuvarande funktion.

Sammantaget kan det konstateras att den nuvarande ordningen med möjlighet till medgivandeprövning vid fastighetsbildning är förenad med vissa olägenheter samtidigt som den, så som regelverket i övrigt numera är utformat, inte innebär några tydliga fördelar.

#### *Sökanden eller annan sakägare bör kunna föreläggas att söka nödvändiga tillstånd*

Det är ändamålsenligt att lantmäterimyndigheten även i fortsättningen, efter samråd med berörd kommun, länsstyrelse eller annan myndighet, tar ställning till om fastighetsbildningen motverkar syftet med förekommande naturvårdsföreskrifter. Om det står klart att syftet med naturvårdsföreskrifterna inte motverkas och andra hinder inte föreligger, bör fastighetsbildningsbeslut kunna fattas. Det bör därefter ankomma på fastighetsägaren att i förekommande fall söka nödvändiga tillstånd till markanvändningen enligt den lagstiftning som reglerar denna fråga. Ett ovillkorligt krav på att nödvändiga tillstånd alltid ska föreligga före fastighetsbildningsbeslut skulle onödigt komplicera processen.

Om det står klart att syftet med naturvårdsföreskrifterna motverkas, bör lantmäterimyndigheten ställa in förrättningen.

Den beskrivna ordningen stämmer överens med vad som gäller i dag. Regeringen ser inget behov av att ändra på detta.

För de mer oklara fallen, där det inte är klart om verksamheten i framtiden kommer att beviljas de tillstånd som behövs, finns det enligt regeringens mening däremot skäl att ändra den ordning som gäller i dag. Den nuvarande möjligheten till medgivandeprövning bör utmönstras och ersättas med en ny ordning. Lantmäterimyndigheten bör, i stället för att begära medgivande att genomföra fastighetsbildning i strid mot en naturvårdsföreskrift, inom ramen för förrättningen kunna förelägga en sakägare att söka nödvändiga tillstånd. Därigenom kan frågan om tillstånd till markanvändningen avgöras innan lantmäterimyndigheten slutligen bedömer om fastighetsbildningen kan genomföras. Ett sådant föreläggande bör kunna utfärdas först när det står klart att fastighetsbildningen inte möter hinder i andra avseenden.

Ett föreläggande bör kunna riktas även mot en annan sakägare än sökanden, eftersom det kan vara någon annan än sökanden som är beroende av tillstånd.

Lantmäterimyndighetens möjlighet att förelägga en sakägare att söka tillstånd bör lämpligen tas in i 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen, som reglerar de avslutande leden i förrättningsprocessen. De nya bestämmelserna bör inte begränsas till enbart de tillstånd som är nödvändiga för att klara en prövning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen. Ett föreläggande bör exempelvis också kunna komma i fråga för tillstånd som är nödvändiga för att klara prövningen enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

Enligt 4 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen kan lantmäterimyndigheten efter samtycke från sökanden och för dennes räkning begära dispens från reglerna i 7 kap. miljöbalken. Förslaget medför att behovet av denna möjlighet upphör. Den bör därför tas bort.

Den föreslagna ordningen kan leda till att vissa lantmäteriförrättningar tar längre tid att genomföra, eftersom sökanden själv måste ansöka om nödvändiga tillstånd. I flertalet fall torde dock den tydligare samordningen mellan fastighetsbildningsbeslut och tillståndsbeslut medföra att processen som helhet går snabbare än i dag.

Regler som motsvarar 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen finns även i anläggningslagen och ledningsrättslagen, och de medför liknande problem vid förrättningar enligt dessa lagar. Motsvarande ändringar bör därför göras i de lagarna.

## 4.2 Frågan om förhandsbesked eller bygglov bör klarläggas före fastighetsbildning utanför planlagt område

**Regeringens förslag:** Vid fastighetsbildning för bebyggelse utanför planlagt område ska lantmäterimyndigheten kunna förelägga sökanden

att ansöka om förhandsbesked i fråga om bygglovspliktig åtgärd eller ansöka om bygglov.

**Förslaget i departementspromemorian:** Förslaget innebär att fastighetsbildning för ny bebyggelse utanför detaljplanlagt område ska vara beroende av att förhandsbesked eller bygglov har lämnats. I övrigt överensstämmer förslaget i allt väsentligt med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan invändning. *Svea hovrätt*, *Karlstads tingsrätt*, *Umeå tingsrätt* och *Kungliga Tekniska Högskolan* är kritiska till att bygglov ska utgöra ett krav för fastighetsbildning. *Folkkrörelserådet Hela Sverige skall leva!* avstyrker förslaget.

**Lantmäteriets förslag år 2002:** Lantmäteriet föreslår att tillståndsmyndigheten ska kunna kräva att lantmäterimyndigheten utfärdar ett föreläggande om att söka bygglov. I övrigt överensstämmer förslaget med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna, däribland Svenska Kommunförbundet, tillstyrker förslaget eller lämnar det utan invändning. *Gotlands kommun* anser att frågan bör utredas ytterligare. Enligt *Svea hovrätt*, *Stockholms tingsrätt* och *Umeå tingsrätt* behövs det inte en regel som ger tillståndsmyndigheten möjlighet att kräva ett föreläggande om bygglov. Vidare anser *Svea hovrätt* och *Stockholms tingsrätt* att ett föreläggande enbart bör få meddelas om det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen. Enligt *Umeå kommun* bör det krävas förhandsbesked eller bygglov vid fastighetsbildning för ny bebyggelse. *Sveriges advokatsamfund* framhåller att ett föreläggande om att inhämta tillstånd inte bör kunna avse tillstånd enligt 9 och 11 kap. miljöbalken.

## Skälen för regeringens förslag

### *Kommunens beslut är styrande vid viss fastighetsbildning*

Enligt 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen får fastighetsbildning inte ske utanför detaljplanlagt område, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. När det är oklart om en yrkad fastighetsbildning strider mot bestämmelsen, ska lantmäterimyndigheten enligt 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen samråda med den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet. Om den kommunala nämnden – normalt byggnadsnämnden – vid ett sådant samråd anser att tillåtligheten av fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse kan ifrågasättas enligt 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen, ska lantmäterimyndigheten enligt 4 kap. 25 a § fastighetsbildningslagen hänskjuta ärendet till nämnden för prövning. Hänskjutande ska dock enbart ske, om förutsättningar i övrigt finns för att genomföra förrättningen. Om nämnden vägrar medgivande till fastighetsbildningen eller villkorar denna, är beslutet bindande för lantmäterimyndigheten.

### *Ändringsbehovet*

Tillämpningen av 4 kap. 25 a § fastighetsbildningslagen har i olika avseenden visat sig problematisk. Fastighetsbildningens tillåtlighet kan till följd av bestämmelsens utformning komma att prövas i två olika processer med skilda vägar för överklagande. Byggnadsnämndens två möjliga roller i förfarandet – samrådspart och beslutande instans – kan ge upphov till missförstånd och felaktigheter i förfarandet. Det är också svårt att avgränsa en lämplighetsprövning till enbart 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen. I flera fall måste lämpligheten av fastighetsbildningen bedömas med hänsyn till inte bara om villkoren i 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen är uppfyllda utan också om vissa andra villkor är uppfyllda. Till detta kommer att den avsedda markanvändningen kan vara beroende av att bygglov lämnas efter förrättningen. Att fastighetsbildning har skett för bebyggelseändamål är inte en garanti för att bygglov beviljas vid en senare prövning enligt plan- och bygglagen (se prop. 1989/90:151 s. 23). I den senare prövningen är dessutom grannar sakägare, till skillnad från vad som gäller vid lantmäteriförrättningen.

Sammantaget anser regeringen att den nuvarande ordningen är onödigt komplicerad och kostsam för såväl parterna som de beslutande instanserna.

### *Frågan om förhandsbesked eller bygglov bör avgöras innan förrättningen slutförs*

Det är angeläget att komma till rätta med de beskrivna problemen och skapa en ny och enklare ordning. Enligt regeringens mening är det inte nödvändigt att kommunens inflytande över fastighetsbildning för ny bebyggelse utanför planlagt område kommer till direkt uttryck i en särskild regel. Lantmäterimyndigheten ska enligt 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen samråda med kommunen. Ett alternativ till den ordning som gäller i dag är att lantmäterimyndigheten kan förelägga sökanden att ansöka om tillstånd till åtgärden (förhandsbesked eller bygglov) inom ramen för förrättningen, om kommunen vid samrådet anser att fastighetsbildningen är beroende av att tillåtligheten av en bygglovspliktig åtgärd först avgörs. Det skulle kunna åstadkommas genom att de nya bestämmelser om föreläggande att söka tillstånd som föreslås i avsnitt 4.1 görs tillämpliga även på den situation som behandlas här. På så sätt skulle frågan om bebyggelsens tillåtlighet kunna avgöras av kommunen innan lantmäterimyndigheten fattar sitt beslut om fastighetsbildningen. Kommunen får även med en sådan enklare ordning ett avgörande inflytande över fastighetsbildning för ny bebyggelse utanför planlagt område.

Genom ett förhandsbesked kan kommunen avgöra om en bygglovspliktig åtgärd kan tillåtas på en viss plats. Innan åtgärden får genomföras behöver den som ska genomföra åtgärden även ett bygglov, som reglerar den avsedda åtgärden mer i detalj. Men för att avgöra om den sökta fastighetsbildningen är tillåten är det normalt inte nödvändigt att sökanden har bygglov. I sådana fall är det inte ändamålsenligt att lantmäterimyndigheten förelägger sökanden att ansöka om bygglov. Lantmäterimyndigheten bör i stället som utgångspunkt – om det är nödvändigt för att avgöra fastighetsbildningens tillåtlighet – förelägga berörd sakägare

att ansöka om förhandsbesked i fråga om den bygglovspliktiga åtgärden. Enbart i de särskilda fall där det är nödvändigt att hela tillståndsfrågan är klar innan fastighetsbildning kan ske bör ett föreläggande avse bygglov. Reglerna bör utformas så att de kan tillämpas på det sättet.

För att lantmäterimyndigheten ska kunna förelägga sökanden att ansöka om förhandsbesked eller bygglov bör det krävas att fastighetsbildningen från andra synpunkter är genomförbar. Om kommunen beviljar sökandens ansökan, ska därefter fastighetsbildningen kunna genomföras. Om kommunen inte beviljar sökanden förhandsbesked eller bygglov och den sökande inte kan justera sin ansökan så att hindret avvärjs, bör det ankomma på lantmäterimyndigheten att ställa in förrättningen.

Lantmäteriet föreslår att kommunen ska kunna kräva att lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildning för ny bebyggelse förelägger sökanden att söka bygglov. Enligt regeringens mening får det dock förutsättas att lantmäterimyndigheten regelmässigt förelägger sökanden att inhämta förhandsbesked eller bygglov, om kommunen vid det samråd som ska ske anser att den yrkade fastighetsbildningen är beroende av ett sådant tillstånd. I likhet med flera remissinstanser anser därför regeringen att Lantmäteriets förslag i denna del inte bör genomföras.

Den föreslagna ordningen kan leda till att vissa lantmäteriförrättningar tar längre tid att genomföra än i dag, eftersom sökanden måste ansöka om förhandsbesked eller bygglov. I flertalet fall torde dock den tydligare samordningen mellan fastighetsbildningsbeslut och bygglov medföra att processen som helhet går snabbare än i dag.

Sammantaget gör regeringen bedömningen att den ordning som har beskrivits i det föregående skulle komma till rätta med de problem som finns i dag och skapa förutsättningar för en snabbare och mer ändamålsenlig process. Regeringen föreslår därför att 4 kap. 25 och 25 a §§ fastighetsbildningslagen ändras i enlighet med detta.

Regler som motsvarar 3 kap. 3 § och 4 kap. 25 a § fastighetsbildningslagen finns även i anläggningslagen och ledningsrättslagen, och de medför liknande problem vid förrättningar enligt dessa lagar. Förslaget bör därför genomföras även i de lagarna.

Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse kräver normalt varken förhandsbesked eller bygglov. Den föreslagna ordningen skulle därför inte komma att träffa denna situation. De praktiska konsekvenserna av detta torde dock vara små. Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse medför inte att mark och byggnader får användas på annat sätt. För det krävs att tillstånd till den nya användningen söks i vanlig ordning. Att exempelvis en bostadsfastighet utökas genom fastighetsbildning har ingen prejudicerande verkan vid en senare bygglovsprövning. Regeringen ser inte behov av några särskilda bestämmelser om samordning av olika beslutsprocesser för de fallen. I de särskilda fall där befintlig bebyggelse har uppförts utan tillstånd kan det vara nödvändigt med förhandsbesked eller bygglov för att avgöra om fastighetsbildningen är tillåten. Det gäller t.ex. i de fall där kommunen kan förelägga byggnadens ägare att vidta rättelse. Vid en bedömning av om fastighetsbildning kan ske utan hinder av 3 kap. 3 § ska lantmäterimyndigheten samråda med kommunen. Skulle lantmäterimyndighetens ställningstagande i fråga om förrättningens tillåtlighet avvika från kommunens, kan kommunen se till att beslutet överprövas. Härigenom bibehåller

kommunen ett avgörande inflytande över fastighetsbildning utanför planlagt område.

## 5 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag:** Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juni 2014.

Äldre bestämmelser ska gälla när en ansökan om förrättning har kommit in till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet, eller när det före denna tidpunkt har förordnats att en ledningsrätts- eller anläggningsförrättning ska tas upp utan ansökan.

Bestämmelserna om bildande av samfälligheter i fastighetsbildningslagen ska tillämpas i sina äldre lydelse i fråga om förrättningar enligt den upphävda lagen om exploateringssamverkan.

**Förslaget i departementspromemorian och Lantmäteriets förslag år 2002:** Förslagen innehåller inte några övergångsbestämmelser.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har inga synpunkter.

**Skälen för regeringens förslag:** De nya bestämmelserna bör träda i kraft den 1 juni 2014.

Någon ändring av förutsättningarna för fastighetsbildning eller motsvarande åtgärder enligt anläggnings- eller ledningsrättslagen bör inte göras under pågående rättsligt förfarande. De nya bestämmelserna bör därför inte gälla för en förrättning där ansökan har kommit in till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet eller där det före denna tidpunkt har förordnats att en ledningsrätts- eller anläggningsfråga ska tas upp utan ansökan (se 15 § första stycket ledningsrättslagen och 17 § första stycket anläggningslagen). Det behövs övergångsbestämmelser med den innebörden.

I lagrådsremissen föreslås att en hänvisning i bestämmelserna om bildande av samfälligheter i 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen till en upphävd paragraf (2 a §) i samma lag tas bort (se vidare författningskommentaren, avsnitt 7.1). Eftersom den upphävda paragrafen enligt en övergångsbestämmelse kan bli tillämplig i vissa särskilda situationer, nämligen i fråga om förrättningar enligt den upphävda lagen (1987:11) om exploateringssamverkan, bör det till den ändring som nu föreslås kopplas en övergångsbestämmelse av innebörd att den äldre lydelsen av 6 kap. 1 § ska gälla i de fall då den upphävda 6 kap. 2 a § fortfarande ska tillämpas.

## 6 Konsekvenser

### 6.1 Allmänt om effekterna

De nya reglerna kommer att tillämpas vid de lantmäteriförrättningar där nödvändiga tillstånd till viss markanvändning saknas. I sådana situationer leder de hittillsvarande reglerna i vissa fall till att samma fråga prövas i två skilda processer, dels inom ramen för lantmäteriförrättningen och dels vid en senare tillståndsprövning.

De nya reglerna kommer att påverka handläggningen hos lantmäterimyndigheterna, men även hos de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som lantmäterimyndigheterna har kontakt med i fråga om behovet av tillstånd. Samordningen mellan lantmäterimyndigheten och kommunen, länsstyrelsen samt övriga myndigheter som är aktiva under förrättningen underlättas. Tillståndsfrågan prövas i en – inte två – processer. Dessutom förtydligas ansvarsfördelningen mellan kommunen och lantmäterimyndigheten.

### 6.2 Konsekvenser för lantmäterimyndigheterna

I Sverige avslutades under år 2012 totalt 19 835 lantmäteriförrättningar. Antalet kan uppskattas öka något under innevarande år. Hur stor andel av förrättningarna som mer påtagligt påverkas av de nya reglerna varierar mellan kommunerna, beroende på skilda arbetssätt. Sammantaget kan det uppskattas att närmare två procent av samtliga förrättningar, dvs. cirka 400 per år, hänskjuts till kommunen för prövning. Hur mycket merarbete den hittillsvarande ordningen medför varierar mycket mellan olika förrättningar. Den genomsnittliga totala arbetsinsatsen för ett hänskjutande kan uppskattas till cirka sex arbetstimmar på lantmäterimyndigheten.

Genom de nya reglerna kan lantmäterimyndigheten förelägga en sakägare att inhämta nödvändiga tillstånd. Frågan om vad som är tillåten markanvändning kommer alltså att avgöras innan lantmäterimyndigheten fattar beslut. Det torde i flertalet av de berörda förrättningarna leda till att lantmäterimyndigheten behöver lägga mindre tid på ärendets beredning.

En konsekvens av ett föreläggande är att sakägaren måste få tillståndsfrågan avgjord innan förrättningen kan slutföras. Därmed kan tiden från ansökan till avgörande i lantmäteriförrättningen komma att förlängas.

Utmönstringen av möjligheterna till medgivandeprövning och till hänskjutande av vissa frågor till kommunen för beslut medför att förrättningsprocessen renodlas. Detta torde i sig leda till kortare handläggningstider.



## 6.3 Övriga statsfinansiella konsekvenser

### *Domstolarna*

Ett föreläggande får normalt antas leda till att sakägaren ansöker om tillstånd. Beslutet i tillståndsfrågan kan komma att överklagas. Sakägaren är dock i de aktuella fallen normalt beroende av tillstånd för att bedriva den önskade verksamheten på fastigheten. De nya reglerna torde därmed inte leda till att fler tillståndsbeslut överklagas. Däremot leder de till att en överprövning av tillståndet sker tidigare i processen än i dag. Förslaget leder därmed inte till några ökade kostnader för domstolarna.

### *Länsstyrelserna*

Ett medgivande om undantag från naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser inom ramen för en lantmäteriförrättning ersätter enligt de hittillsvarande reglerna inte behovet av ett tillstånd. Därför kan samma fråga komma att prövas av länsstyrelsen även inom ramen för en tillståndsprövning, dvs. två gånger. Länsstyrelsen kommer inte längre att kunna lämna medgivanden om undantag inom ramen för en lantmäteriförrättning. Den berörda sakägaren får i stället ansöka om tillstånd till verksamheten hos länsstyrelsen. Med de nya reglerna behöver alltså frågan bara prövas en gång. De nya reglerna innebär vidare att länsstyrelsen inte behöver överpröva sådana beslut om medgivande som fattas av kommunen.

Enligt de hittillsvarande reglerna kan lantmäterimyndigheten hänskjuta vissa frågor till en kommunal nämnd för beslut. Kommunens beslut i frågan kan överklagas till länsstyrelsen. Genom att möjligheten att hänskjuta en fråga till kommunen tas bort behöver länsstyrelsen inte längre handlägga överprövningar av sådana beslut.

### *Andra berörda myndigheter*

Lantmäterimyndighetens nya möjlighet att förelägga en sakägare att ansöka om tillstånd påverkar sannolikt inte antalet tillstånd som söks. De nya reglerna torde därmed inte leda till en ökad arbetsbelastning hos de berörda myndigheterna.

Genom föreläggandet blir det tydligt vilket tillstånd sakägaren behöver söka. Föreläggandet klagör också vilka särskilda frågor som tillståndet måste omfatta. Detta underlättar sannolikt tillståndsprövningen i flera fall. Vidare minskar risken för att sakägaren söker fel tillstånd eller beviljas ett alltför begränsat tillstånd. Risken för att sakägaren behöver komplettera ett beviljat tillstånd minskar därmed. Totalt sett torde alltså de nya reglerna bidra till en mer effektiv handlägningsprocess vid tillståndsmyndigheterna.

## 6.4 Konsekvenser för kommunerna

Som nämns ovan kan det uppskattas att cirka 400 förrättningar per år hänskjuts till kommunen för prövning. Hur mycket merarbete detta medför varierar mycket mellan olika kommuner. Den genomsnittliga

totala arbetsinsatsen till följd av ett hänskjutande kan grovt uppskattas till cirka tio arbetstimmar.

Ett medgivande om undantag från naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser inom ramen för en lantmåteriförrättning ersätter enligt de hittillsvarande reglerna inte behovet av ett tillstånd. Därför kan samma fråga komma att prövas av kommunen även inom ramen för en tillståndsprövning, dvs. två gånger. Kommunen kommer inte längre att kunna lämna medgivanden om undantag inom ramen för en lantmåteriförrättning. Den berörda sakägaren får i stället ansöka om tillstånd till verksamheten hos kommunen. Med de nya reglerna behöver alltså frågan bara prövas en gång.

Enligt de hittillsvarande reglerna ska vissa frågor hänskjutas till en kommunal nämnd för beslut. Ett beslut i en sådan fråga är bindande för lantmåterimyndigheten. Genom att möjligheten att hänskjuta frågor till kommunen tas bort behöver kommunen inte handlägga den typen av ärenden. Frågan om förrättningsåtgärdens lämplighet får i stället behandlas inom ramen för samrådet samt i vissa fall till följd av en ansökan om tillstånd till verksamheten. Kommunens inflytande över beslut i förrättningen förblir därmed i praktiken oförändrat. Arbetsbelastningen, särskilt för den kommunala nämnd som handlägger frågorna, minskar dock med de nya reglerna.

Sammantaget bedöms förändringarna innebära begränsade ekonomiska konsekvenser för kommunerna. Den kommunala finansieringsprincipen blir inte tillämplig.

## 6.5 Konsekvenser för sakägarna i lantmåteriförrättningar

Hur mycket merarbete den hittillsvarande ordningen medför varierar mycket mellan olika förrättningar. Den genomsnittliga totala arbetsinsatsen för ett hänskjutande kan grovt uppskattas till cirka sex arbetstimmar på lantmåterimyndigheten. I fråga om förrättningskostnader innebär de nya reglerna därmed – utifrån antagandet om 400 hänskjutna ärenden per år – en årlig besparing på närmare tre miljoner kronor, beräknat utifrån nu gällande förrättningstaxa om 1 250 kr per timme. Besparingen kommer sakägarna till godo, eftersom de svarar för förrättningskostnaderna.

Vidare torde processen som helhet – från ansökan om lantmåteriförrättning till dess samtliga nödvändiga beslut föreligger – bli kortare med tillämpning av de nya reglerna. Detta gäller även med beaktande av att beslut i förrättningen kan komma att fattas senare i avvaktan på beslut i tillståndsfrågan. Som en konsekvens av att tillståndsfrågan i högre grad än tidigare kommer att avgöras innan lantmåterimyndigheten går till beslut, kommer många förrättningar kräva mindre beredning. Detta leder i sin tur till lägre förrättningskostnader.

Genom de nya reglerna kommer frågan om vad som är tillåten markanvändning att i högre grad än tidigare avgöras innan lantmåterimyndigheten avgör förrättningen. Härigenom minskar risken för att en sakägare visserligen får framgång i förrättningen men senare nekas tillstånd

till att nyttja fastigheten för det avsedda ändamålet. Så kan annars bli fallet t.ex. om förhållandena har ändrats när frågan om tillstånd avgörs.

I de fall där en sakägare föreläggs att inhämta nödvändiga tillstånd kommer sakägaren att kunna hänvisa till föreläggandet i sin tillståndsansökan. Föreläggandet utgör därmed en försäkran om att tillståndsprövningen kommer att omfatta de frågor som är nödvändiga för beslut i lantmäteriförrättningen.

I och med att de olika myndigheternas roller renodlas genom de nya reglerna, blir det lättare för sakägaren att vända sig till rätt myndighet i de olika frågorna.

## 7 Författningskommentar

### 7.1 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

#### 3 kap. Villkor för fastighetsbildning

##### Allmänna lämplighets- och planvillkor

2 § Inom *ett* område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning *av mark* än *de* som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt *tillstånd* får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, *hindrar* det som nu har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att *tillståndet* ska kunna utnyttjas.

I paragrafen anges bl.a. att fastighetsbildning inte får strida mot syftet med naturvårdsföreskrifter eller vissa andra särskilda bestämmelser.

Regeln i *andra stycket* andra meningen justeras språkligt på så vis att uttrycket medgivande ersätts med tillstånd. Ändringen innebär inte någon ändring i fråga om vilka dispenser, godkännanden, lov och andra tillstånd som ryms inom regeln. Se närmare författningskommentaren till 4 kap. 25 § andra stycket i fråga om vad som avses med tillstånd.

Paragrafens hittillsvarande tredje till sjätte stycken upphävs. Innebörden av detta är att lantmäterimyndigheten inte längre ska kunna begära medgivande till fastighetsbildning som motverkar syftet med naturvårdsföreskrifter m.m. I stället kan myndigheten förelägga sakägaren att söka tillstånd för den planerade markanvändningen (se 4 kap. 25 § andra stycket).

Övervägandena finns i avsnitt 4.1.

## 4 kap. Fastighetsbildningsförrättning

### Förrättningens fortsättande och slutförande

25 § Lantmäterimyndigheten ska utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Om det inte finns hinder mot denna, ska myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan och ombesörja de tekniska arbeten och de värderingar som behövs för att genomföra åtgärden. Myndigheten bör då rådgöra med sakägarna. Vid behov ska myndigheten samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden.

*Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om fastighetsbildningen är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.*

Paragrafen anger hur en fastighetsbildningsförrättning ska beredas.

Paragrafens hittillsvarande andra och tredje stycken flyttas till 25 a §. I första stycket görs inga materiella ändringar.

Paragrafens andra stycke får en ny lydelse. Det anger under vilka förutsättningar lantmäterimyndigheten kan förelägga en sakägare att ansöka om tillstånd till viss verksamhet.

Övervägandena finns i avsnitt 4.

#### *Tillstånd till viss verksamhet*

Innebörden av den nya bestämmelsen i andra stycket är att lantmäterimyndigheten får förelägga en sakägare att ge in bevis om att tillstånd till viss verksamhet har sökts. Med tillstånd till viss verksamhet avses de olika beslut från en kommun, länsstyrelse eller annan myndighet som är nödvändiga för att fastigheten ska kunna användas för det avsedda ändamålet. Tillstånd kan i olika lagar benämnas t.ex. lov, förhandsbesked eller dispens. Vilket tillstånd som krävs och omfattningen av tillståndet bör tydligt framgå av föreläggandet.

Med anledning av den nya bestämmelsen i andra stycket upphävs 10 a §, som innebär att lantmäterimyndigheten får begära dispens från strandskyddet m.m. hos mark- och miljödomstolen.

Flera regler i 3 kap. kan medföra att en viss tillståndsprövning måste göras innan fastighetsbildningens tillåtlighet kan avgöras.

Behovet av tillstånd kan följa av de allmänna lämplighetsvillkor i 3 kap. 1 § som måste vara uppfyllda för att fastighetsbildningen ska vara tillåten. För att uppfylla dessa villkor kan det t.ex. krävas att tillstånd till miljöfarlig verksamhet eller vattenverksamhet föreligger. Det kan behövas tillstånd enligt 39 § väglagen (1971:948) för bland annat fastighetsbildning som förutsätter utfart till allmän väg. Det kan också behövas bygglov eller förhandsbesked vid fastighetsbildning för bygge/ändamål. För att i de fallen avgöra om den sökta fastighetsbildningen är tillåten är det normalt tillräckligt att sökanden har beviljats förhandsbesked. Ett föreläggande om att söka bygglov bör därför förbehållas de särskilda fall där fastighetsbildningens tillåtlighet är beroende av förutsättningar som enbart kan regleras genom bygglov.

Vidare kan det, för att 3 kap. 2 § inte ska utgöra hinder mot fastighetsbildning, krävas särskilt tillstånd till att uppföra byggnad eller vidta en

liknande åtgärd i strid mot en naturvårdsföreskrift eller en annan särskild bestämmelse. Sådant tillstånd lämnas normalt i form av dispens från föreskrifterna. Det kan exempelvis röra sig om dispens från strandskydd eller dispens från föreskrifterna för ett naturreservat. Sådana andra särskilda bestämmelser som avses i 3 kap. 2 § andra stycket kan exempelvis utgöras av byggnadsförbud enligt väglagen, byggnadsförbud enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg eller förordnanden avseende trafik-säkerhet enligt anläggningslagen (1973:1149). Vidare avses sådana bestämmelser som gäller för exempelvis skyddsområden alternativt skydds-föreskrifter enligt lagen (1988:950) om kulturminnen (fr.o.m. den 1 januari 2014 benämnd kulturmiljölagen). Avsteg från nu nämnda bestämmelser kräver tillstånd från respektive tillståndsmyndighet.

Det kan även vara nödvändigt att en ansökan om förhandsbesked i fråga om bygglovspliktig åtgärd eller en ansökan om bygglov prövas innan det är möjligt att bedöma om en fastighetsbildning är tillåten enligt 3 kap. 3 §. I den paragrafen föreskrivs att fastighetsbildning inte får ske inom område utanför detaljplan, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

#### *Det måste vara nödvändigt att tillståndsfrågan prövas först*

Ett föreläggande får meddelas enbart om ett klarläggande av tillståndsfrågan är nödvändigt för att kunna bedöma fastighetsbildningens tillåtlighet.

Ett föreläggande är bara nödvändigt om det gäller ett tillstånd för att fastigheten ska kunna användas för just det avsedda ändamålet. Ansökan om tillstånd kan alltså inte krävas för en framtida verksamhet på fastigheten som inte är relevant för att kunna bedöma fastighetsbildningens ändamål. Ett exempel på detta utgörs av fastighetsbildning för bostadsändamål inom ett strandskyddsområde. Sakägaren kan i ett sådant fall inte ges ett föreläggande att ansöka om andra tillstånd än de som är nödvändiga just för att kunna bilda en lämplig bostadsfastighet. Tillstånd till att uppföra andra anläggningar är inte nödvändiga och kan därmed inte heller bli föremål för ett föreläggande.

Enligt första stycket ska lantmäterimyndigheten vid behov samråda med de myndigheter som berörs av fastighetsbildningen. Samråd kan bl.a. ske med de myndigheter som har till uppgift att pröva en ansökan om tillstånd till den markanvändning som fastighetsbildningen förutsätter. Genom samrådet sker en materiell samordning mellan fastighetsbildningen och annan myndighetsutövning.

Om det efter ett samråd står klart att ett tillstånd inte är nödvändigt för att bedöma fastighetsbildningens tillåtlighet, blir ett föreläggande inte aktuellt. Att ett tillstånd inte anses vara nödvändigt kan bero på att det framkommit att den planerade markanvändningen inte är tillståndspliktig. Vidare kan det bero på att samrådsmyndigheten – kommunen, länsstyrelsen eller en annan myndighet – anser att tillstånd visserligen behövs men att avsaknaden av tillstånd inte hindrar den sökta fastighetsbildningen. Så kan vara fallet om samrådsmyndigheten bedömer att det är uppenbart att tillstånd kommer att lämnas. I dessa fall får det

normalt förutsättas att sakägaren kommer att beviljas tillstånd vid en framtida tillståndsansökan.

Om samrådsmyndigheten anför skäl för att tillståndsfrågan bör avgöras först, är ett föreläggande normalt nödvändigt för bedömningen av fastighetsbildningens tillåtlighet. Det är dock alltid lantmäterimyndigheten som ytterst måste ta ställning till om tillståndsmyndighetens inställning framstår som befogad och motiverar ett föreläggande. Samrådsmyndighetens ställningstagande och – vid behov – lantmäterimyndighetens bedömning bör kommuniceras med den berörda sakägaren. Denne kan då välja att justera eller återkalla sin ansökan om fastighetsbildning. Kvarstår behovet av tillstånd även efter det att ansökan har justerats, är ett föreläggande alltså nödvändigt.

Om det inte framstår som klart att ett tillstånd kommer att ges och vinna laga kraft vid en framtida prövning, är ett föreläggande nödvändigt även om tillståndsmyndigheten inte begär något föreläggande vid samrådet. Så kan till exempel vara fallet om den krets som kan överklaga ett positivt tillståndsbeslut är vidare än den krets som kan överklaga fastighetsbildningsbeslutet och ett framgångsrikt överklagande från den förra kretsen kan förutses av lantmäterimyndigheten. Ett annat exempel är när lantmäterimyndigheten kan förutse att en kommuns beslut om dispens från strandskydd kommer att upphävas av länsstyrelsen. Utan ett föreläggande i ett sådant fall finns det nämligen en risk för att fastighetsbildning sker för ett ändamål som senare inte kan realiseras. En sådan fastighetsbildning skulle strida mot lämplighetskraven i 3 kap. 1 §.

Även när tillståndsmyndigheten helt avstyrker fastighetsbildning vid ett samråd kan ett föreläggande vara nödvändigt. Så kan vara fallet om en sakägare vill ha möjlighet att överpröva ett förväntat negativt tillståndsbeslut innan förrättningen avslutas. Det kan således finnas anledning för lantmäterimyndigheten att kontrollera detta med sakägaren. Ett föreläggande ska dock i dessa fall enbart utfärdas, om lantmäterimyndigheten bedömer att sakägaren har reella möjligheter till framgång vid en överprövning av tillståndsfrågan.

Sakägaren har naturligtvis möjlighet att i den ansökan till tillståndsmyndigheten som följer på ett föreläggande begära tillstånd till mer än det som föreläggandet avser. Föreläggandet har alltså inte någon begränsande funktion eller någon annan dylik inverkan på tillståndsprocessen.

Det finns situationer där möjligheten att förelägga en sakägare att ansöka om tillstånd bör användas med särskild försiktighet. Det gäller till exempel vid fastighetsbildning som inte grundar sig på en överenskommelse mellan sakägarna och där det finns flera alternativa lösningar. Här kan framför allt nämnas fastighetsreglering i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet (s.k. omarrondering) samt vissa förrättningar avseende klyvning. Exempelvis skulle det vid en omarrondering kunna bli ogörligt att förelägga ett större antal sakägare att inhämta olika tillstånd innan fastighetsbildningsbeslut fattas. Paragrafen är inte avsedd att förändra gällande rättstillämpning i fråga om vilka tillstånd som måste föreligga för att sådana förrättningar ska kunna genomföras. I den mån det är möjligt att låta bedömningen av någon tillståndsfråga anstå till efter fastighetsbildningen, ska något föreläggande enligt förevarande paragraf inte utfärdas.

Ett föreläggande är normalt inte nödvändigt om det redan står klart att nödvändiga tillstånd har sökts eller beviljats. Vissa tillstånd förfaller emellertid om de inte utnyttjas inom en viss angiven tid. Det gäller till exempel för bygglov, förhandsbesked och strandskyddsdispenser, som måste läggas till grund för åtgärder inom två år från den dag då beslutet vinner laga kraft. Det skulle kunna inträffa att ett sådant tillstånd förfaller innan förrättningen är slutligt avgjord. Om sökanden i ett sådant fall inte ansöker om ett nytt tillstånd eller inte hinner beviljas ett sådant, kommer tillstånd till verksamheten att saknas när fastighetsbildningen slutligen avgörs. I flertalet fall kan det emellertid förutsättas att ett nytt tillstånd kommer att beviljas på samma grunder som det förfallna tillståndet. Det får då normalt förutsättas att nödvändiga tillstånd kommer att beviljas efter förrättningen. Avsaknaden av tillstånd bör då inte utgöra något hinder mot fastighetsbildningen. Också i ett sådant fall kan alltså ett föreläggande underlåtas.

Om ett föreläggande har utfärdats, ska beslut om fastighetsbildningen inte meddelas förrän det begärda beviset har getts in och tillståndsfrågan är avgjord. Om lantmäterimyndigheten anser att tillståndet inte längre är nödvändigt, kan dock fastighetsbildningen fullföljas utan att tillståndsärendet avvaktas. Så kan vara fallet om samrådsmyndigheten gör en ny bedömning till följd av ändrade förhållanden. Om behovet av föreläggandet har bortfallit innan bevis om ansökan har getts in till lantmäterimyndigheten, bör föreläggandet återkallas.

Normalt ligger det i sakägarens intresse att underrätta lantmäterimyndigheten om beslutet i tillståndsärendet. Någon sådan skyldighet har sakägaren emellertid inte. För det fall lantmäterimyndigheten inte underrättas om beslutet genom sakägarens försorg, får myndigheten i stället själv må ta reda på utfallet i tillståndsärendet.

Normalt kan lantmäterimyndigheten, på det sätt som har beskrivits i det föregående, avvakta med fastighetsbildningsbeslutet utan att något formellt beslut om vilandeförklaring av förrättningen enligt 39 § behöver fattas. Om det finns skäl att anta att lång tid kommer att förflyta innan tillståndsfrågan avgörs, kan det dock bli aktuellt att vilandeförklara förrättningen i avvaktan på avgörandet. En vilandeförklaring bör enbart avse den del av förrättningen som är beroende av tillstånd.

#### *Finns det i övrigt förutsättningar att genomföra fastighetsbildningen?*

Ett föreläggande till en sakägare att ansöka om tillstånd får utfärdas endast om det från andra synpunkter finns förutsättningar att genomföra fastighetsbildningen. De övriga förutsättningarna för fastighetsbildning måste alltså vara så väl utredda att det står klart att den sökta fastighetsbildningen kan genomföras om nödvändiga tillstånd beviljas.

#### *Ett föreläggande ska riktas mot en sakägare*

Föreläggandet ska riktas mot en sakägare, normalt den som har ansökt om fastighetsbildningen och på vars fastighet den tillståndspliktiga verksamheten ska bedrivas. Eftersom andra än fastighetsägaren – exempelvis kommunen eller länsstyrelsen – under vissa förutsättningar kan påkalla fastighetsbildning, är det dock inte alltid den berörda sakägaren som har ansökt om förrättningen.

Flera sakägare kan vara beroende av samma tillstånd. Så kan vara fallet exempelvis i fråga om förhandsbesked eller bygglov vid en klyvning. Ett föreläggande att inhämta ett visst tillstånd kan därför riktas mot flera olika sakägare.

#### *Sakägaren ska ge in bevis om ansökan*

I föreläggandet ska sakägaren anmodas att ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts. Bevis för att ansökan har gjorts i enlighet med föreläggandet kan utgöras av en bestyrkt kopia av ansökningshandlingen, sedan den har diariéförts hos tillståndsmyndigheten.

Sakägaren – eller någon annan – kan inte överklaga ett föreläggande om att ansöka om tillstånd särskilt. Den sakägare som anser att ett föreläggande om att söka tillstånd onödigt uppehåller förrättningen kan dock enligt 15 kap. 4 § få föreläggandet överprövat på denna grund under pågående förrättning.

#### *Beviset ska ges in inom viss tid*

I föreläggandet ska anges den tid inom vilken en sakägare ska ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts. Hur lång tid sakägaren bör medges beror på förutsättningarna i det enskilda fallet. Tiden bör inte överstiga vad som får anses som nödvändigt. I normalfallet finns det sällan skäl att sätta tiden till mer än ett par månader. Om upprättandet av tillståndsansökan kräver särskild sakkunskap eller utredning eller om den av annat skäl är särskilt komplicerad eller tidskrävande, bör hänsyn tas till detta när tiden bestäms. Exempelvis kan en komplett ansökan om miljöfarlig verksamhet eller tillstånd till vattenverksamhet i komplicerade fall kräva flera månaders arbete. I sådana fall kan en längre föreläggandetid vara motiverad.

Om en sakägare inte ger in bevis om att tillstånd har sökts inom utsatt tid, ska lantmäterimyndigheten normalt ställa in förrättningen i de delar som berörs av föreläggandet. Om det finns skäl för det, kan lantmäterimyndigheten i stället förlänga tidsfristen eller utfärda ett nytt föreläggande.

**25 a §** När utredningen enligt 25 § är avslutad, ska myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut ska ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. I övrigt ska beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall ska innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket ska lantmäterimyndigheten bestämma en tid som anläggningen ska ha uppförts inom. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas även om tekniska arbeten och värderingar inte har utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet tas upp var för sig och avgöras genom särskilda beslut. Det som föreskrivs om fastighetsbildningsbeslut gäller även ett sådant avgörande.

Paragrafen innehåller bestämmelser som reglerar när fastighetsbildningsbeslut ska meddelas, vad beslutet ska innehålla samt när s.k.



preliminärfrågor kan avgöras. Paragrafen motsvarar i sak hittillsvarande 25 § andra och tredje styckena.

Paragrafens tre hittillsvarande stycken upphävs. Innebörden av detta är att lantmäterimyndigheten inte längre ska hänskjuta vissa frågor om fastighetsbildningens tillåtlighet enligt 3 kap. 3 § till en kommunal nämnd för prövning. I stället får lantmäterimyndigheten förelägga en sakägare att inhämta nödvändiga tillstånd hos kommunen (se 25 § andra stycket).

Övervägandena finns i avsnitt 4.

## **6 kap. Särskilda bestämmelser om samfällighet**

**1 §** För *ett* ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får *en* samfällighet bildas, om *inte* ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt.

*En samfällighet får inte bildas för andra fastigheter än sådana där det är av väsentlig betydelse att de har del i samfälligheten.*

*En fastighets andel i en samfällighet bestäms efter vad som är ändamålsenligt och skäligt med hänsyn till omständigheterna.*

Denna paragraf gäller *inte en* samfällighetsbildning som avses i 2 eller 4 §.

I paragrafen anges för vilka ändamål samt för vilka fastigheter som en samfällighet får bildas.

Hänvisningen i *fjärde stycket* till 2 a § utgår, eftersom den paragrafen har upphävts.

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 2014.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för förrättningar där ansökan har inkommit till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet.

3. Den äldre lydelsen av 6 kap. 1 § gäller fortfarande i de fall där 6 kap. 2 a § ska gälla enligt övergångsbestämmelsen till lagen (2012:181) om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Lagändringen träder i kraft den 1 juni 2014 (*punkten 1*).

De nya bestämmelserna ska gälla enbart i de förrättningar där ansökan har kommit in till lantmäterimyndigheten efter ikraftträdandet (*punkten 2*).

Bestämmelserna i den tidigare upphävda 6 kap. 2 a § kan enligt den övergångsbestämmelse som utfärdades när paragrafen upphävdes bli tillämpliga i en särskild situation, nämligen vid förrättningar enligt den upphävda lagen (1987:11) om exploateringssamverkan. Av *punkten 3* framgår att den äldre lydelsen av 6 kap. 1 §, som innehåller en hänvisning till den upphävda 6 kap. 2 a §, ska tillämpas även i fortsättningen i dessa särskilda situationer.

Övervägandena finns i avsnitt 5.

## 7.2 Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

### Villkor för upplåtelse av ledningsrätt m.m.

**8 §** Inom *ett* område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning *av mark* än *de* som avses i första stycket, ska ledningsrätt upplåtas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

I paragrafen anges bl.a. att en upplåtelse av ledningsrätt inte får strida mot syftet med naturvårdsföreskrifter eller vissa andra särskilda bestämmelser.

Paragrafens tredje till sjätte stycken upphävs. För en kommentar hänvisas till kommentaren till 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988), där motsvarande ändring görs.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1.

### Förrättning

**16 §** I fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24, 27–35 och 37–40 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

*Om en förrättning endast gäller att ett* inskrivet servitut eller *en* inskriven nyttjanderätt *som avser rätt att dra fram och behålla en* ledning *ska* förändras till ledningsrätt, *ska* dock sammanträde med sakägarna hållas bara om *det finns* särskilda skäl för det.

Vid *en* förrättning som avses i andra stycket får *ett* inskrivet servitut *som avser rätt att dra fram och behålla en* ledning som utgör tillbehör till *en* annan fastighet eller *en* annan inskriven tomträtt än den där ledningen finns förändras till ledningsrätt endast om *det samtidigt beslutas* att ledningsrätten *ska* höra till den fastighet eller tomträtt *som ledningen hör till*.

*Om en* fastighet *svarar* för *en* fordran, får *ett* inskrivet servitut eller *en* inskriven nyttjanderätt förändras till ledningsrätt endast om *det finns* sådana medgivanden som avses i 14 § andra stycket. Medgivande av rättsägare behövs dock *inte* om förändringen är väsentligen utan betydelse för rättsägaren.

Paragrafen innehåller bl.a. bestämmelser om vilka regler i fastighetsbildningslagen som ska tillämpas vid en förrättning enligt ledningsrättslagen.

I *andra stycket* upphävs en regel som innebär att hänskjutande enligt 21 § inte behöver ske i vissa fall. Ändringen är en följd av att 21 § upphävs. I den paragrafen finns bestämmelser om att lantmäterimyndigheten i vissa fall ska hänskjuta ärenden om en upplåtelses tillåtlighet till den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet.

Övervägandena finns i avsnitt 4.

**19 §** Lantmäterimyndigheten *ska* utreda förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt och ombesörja *de* tekniska arbeten och *de* värderingar *som behövs för att genomföra upplåtelsen*. Myndigheten bör *då rådgöra* med sakägarna. Vid behov *ska myndigheten samråda* med de myndigheter som *berörs* av upplåtelsen.

*Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om upplåtelse av ledningsrätt är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra upplåtelsen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.*

Paragrafen anger hur en ledningsförrättning ska beredas.

I paragrafens första stycke görs inga materiella ändringar.

Andra stycket är nytt. Det anger under vilka förutsättningar som lantmäterimyndigheten kan förelägga en sakägare att ansöka om tillstånd till en viss verksamhet. Stycket innebär att lantmäterimyndigheten har möjlighet att förelägga sökanden att ansöka om tillstånd till viss verksamhet, om det är nödvändigt för att kunna bedöma om upplåtelsen ska kunna genomföras. Det som anges i författningskommentaren till 4 kap. 25 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) gäller på motsvarande sätt även vid en ledningsförrättning.

I 6–11 §§ anges de villkor som ska vara uppfyllda för att ledningsrätt ska kunna upplåtas. Flera av dessa villkor – särskilt de i 6 och 8 §§ – innebär att det kan ställas krav på att sökanden har tillstånd till den planerade verksamheten. Det kan till exempel avse förhandsbesked eller bygglov för de delar av anläggningen som är bygglovspliktiga. Vidare kan det krävas tillstånd till vattenverksamhet för att anlägga en ledning över ett vattenområde. Att ledningsrättshavaren – den som äger eller planerar att anlägga ledningen – har nödvändiga tillstånd är särskilt viktigt när det gäller bedömningen av frågan om var ledningen ska lokaliseras.

Det som följer av en koncession eller har beslutats av den som har meddelat koncession ska enligt 11 § följas i förrättningen. En ledningsrättshavare kan därför inte inom ramen för förrättningen föreläggas att inhämta tillstånd i en fråga som redan har reglerats genom koncession eller genom föreskrifter från den som meddelat koncessionen.

Vid en ledningsförrättning saknas det anledning att rikta ett föreläggande till annan än ledningsrättshavaren.

Övervägandena finns i avsnitt 4.

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 2014.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för förrättningar där ansökan har inkommit till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet eller ett förordnande som avses i 15 § första stycket har meddelats dessförinnan.

Lagändringen träder i kraft den 1 juni 2014 (*punkten 1*).

De nya bestämmelserna ska gälla i de förrättningar där ansökan har kommit in till lantmäterimyndigheten efter ikraftträdandet. I de fall då en ledningsfråga tas upp utan ansökan på förordnande av lantmäterimyndigheten (se 15 § första stycket) gäller de nya bestämmelserna om förordnandet har meddelats efter ikraftträdandet (*punkten 2*).

Övervägandena finns i avsnitt 5.

## 7.3 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

### Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning m.m.

9 § Inom *ett* område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av *mark* än *de* som avses i första stycket, ska anläggning inrättas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

I paragrafen anges bl.a. att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas i strid mot syftet med naturvårdsföreskrifter eller vissa andra särskilda bestämmelser.

Paragrafens tredje till sjätte stycken upphävs. För en kommentar hänvisas till kommentaren till 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988), där motsvarande ändring görs.

Övervägandena finns i avsnitt 4.1.

### Förrättning

21 § Lantmäterimyndigheten *ska* utreda förutsättningarna för anläggningen och ombesörja *de* tekniska arbeten och *de* värderingar som *behövs för att inrätta anläggningen*. Myndigheten bör då *rådgöra* med sakägarna. Vid behov *ska myndigheten samråda* med de myndigheter som *berörs* av anläggningen.

*Om förrättningen har begärts endast av ägaren av en fastighet som lantmäterimyndigheten bedömer inte kan tilldelas en rätt att delta i anläggningen och som inte heller helt eller till viss del ska användas till en allmän plats eller trafikanläggning som avses i 18 § första stycket, får anläggningen inte inrättas.*

*Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om anläggningen är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att inrätta anläggningen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.*

Paragrafen anger hur en anläggningsförrättning ska beredas.

I paragrafen *första* och *andra* stycken görs inga materiella ändringar.

*Tredje* stycket är nytt. Det anger under vilka förutsättningar som lantmäterimyndigheten kan förelägga en sakägare att ansöka om tillstånd till en viss verksamhet. Stycket innebär att lantmäterimyndigheten har möjlighet att förelägga en sakägare att ansöka om tillstånd till viss verksamhet, om det är nödvändigt för att kunna bedöma om en gemensamhetsanläggning kan inrättas. Det som anges i författningskommentaren till 4 kap. 25 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) gäller på motsvarande sätt även vid en anläggningsförrättning.

I 5–11 §§ anges de villkor som ska vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas. Flera av dessa villkor – särskilt de i 8 och 9 §§ – innebär att det kan ställas krav på att sakägaren har tillstånd till den planerade verksamheten.

Av kommentaren till 4 kap. 25 § andra stycket fastighetsbildningslagen framgår att möjligheten att förelägga en sakägare att inhämta tillstånd bör

användas med särskild försiktighet i vissa fall. Vid anläggningsförrättningar kan sådan försiktighet vara påkallad t.ex. i fall där sakägarna inte är organiserade i en samfällighetsförening. I dessa fall finns det en risk för att ansvaret och kostnaderna för tillståndsprocessen träffar en mindre krets sakägare samtidigt som hela kollektivet gynnas av förrättningen. Paragrafen är inte avsedd att förändra gällande rättstillämpning i fråga om vilka tillstånd som måste föreligga för att sådana förrättningar ska kunna genomföras. I den mån det är möjligt att låta bedömningen av någon tillståndsfråga anstå till efter fastighetsbildningen, ska något föreläggande inte utfärdas.

Övervägandena finns i avsnitt 4.

## Domstolsprövning

**30 §** I fråga om fullföljd av talan mot *ett* beslut eller *en* åtgärd av lantmäterimyndigheten enligt denna lag *tillämpas* 15 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988). Bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut *ska då* tillämpas på anläggningsbeslut.

Mot anläggningsbeslut eller beslut om inställande av *en* förrättning som begränsats av *en* hyresgästorganisation får organisationen föra talan i likhet med vad som gäller för sakägare.

Mot lantmäterimyndighetens beslut enligt 4 § andra stycket och 33 a § denna lag förs talan särskilt på sätt och inom tid som anges i 15 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

Vid tillämpning av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i *ett* ärende om godkännande enligt 43 § denna lag räknas tiden för överklagande från dagen för lantmäterimyndighetens beslut. Mot *ett* beslut om sådant godkännande får *den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet* och länsstyrelsen föra talan såsom mot *ett* anläggningsbeslut. Bestämmelserna i 15 kap. 6 § tredje stycket fastighetsbildningslagen *ska* tillämpas på lantmäterimyndighetens beslut om debitering av kostnader för prövning av ärenden om godkännande enligt 43 §.

Paragrafen innehåller bl.a. bestämmelser om vilka regler i fastighetsbildningslagen som ska tillämpas vid överprövning av en förrättning enligt anläggningslagen.

*Fjärde stycket* ändras så att det uttryckligen framgår vilken eller vilka kommunala nämnder som får överklaga ett visst beslut. Ändringen är en följd av att 23 §, dit förevarande paragraf enligt hittillsvarande lydelse hänvisar, upphävs. I 23 § finns bestämmelser om att lantmäterimyndigheten i vissa fall ska hänskjuta ett ärende om tillåtligheten av inrättandet av en anläggning till den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet.

## Verkan av ändrade förhållanden m.m.

**35 §** *Om det inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på en fråga som tidigare behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning, kan frågan prövas vid en ny förrättning.* Även utan att sådana förhållanden inträtt får *en* ny förrättning äga rum, om *det har föreskrivits* i det tidigare avgörandet att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid *har gått ut* eller om *det* i annat fall *har framkommit* ett klart behov av omprövning.

Vid den nya förrättningen får *det inte* beslutas om en sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som *deltar* i en gemensamhetsanläggning eller en fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Om den nya förrättningen gäller en fråga av enklare slag om en fastighets delaktighet i en samfällighet eller om ändring av en fastighets andelstal och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare som inte har begärt utträde eller vars andelstal inte föreslås ändrat.

Paragrafen innehåller bland annat bestämmelser om förutsättningarna för omprövning av en gemensamhetsanläggning.

Paragrafens tredje stycke upphävs. Ändringen är en följd av att 23 § upphävs.

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 2014.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för förrättningar där ansökan har inkommit till lantmäterimyndigheten före ikraftträdandet eller ett förordnande som avses i 17 § första stycket har meddelats dessförinnan.

Lagändringen träder i kraft den 1 juni 2014 (*punkten 1*).

De nya bestämmelserna ska gälla i de förrättningar där ansökan har kommit in till lantmäterimyndigheten efter ikraftträdandet. I de fall då en anläggningsfråga tas upp utan ansökan på förordnande av lantmäterimyndigheten (se 17 § första stycket) gäller de nya bestämmelserna om förordnandet har meddelats efter ikraftträdandet (*punkten 2*).

Övervägandena finns i avsnitt 5.

## Sammanfattning av promemorian Ändringar i fastighetsbildningslagen m.m. (Ds 1999:42)

Bilaga 1

Promemorian innehåller förslag till ändringar i fastighetsbildningslagens (1970:988) regler om förfarandet vid förrättningar. Syftet med förslagen är att göra handläggningen effektivare samtidigt som rättssäkerheten höjs och reglerna blir enklare och tydligare.

Den viktigaste ändringen innebär att byggnadsnämndens medgivandeprövning när det gäller fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse inom ett område utanför detaljplan tas bort. När det gäller fastighetsbildning för ny bebyggelse utanför detaljplanelagt område föreslås i stället ett krav på att det skall finnas ett bygglov eller ett förhandsbesked innan fastighetsbildningen får ske.

Vidare föreslås ändringar i fastighetsbildningslagens regler om kallelser och om underrättelser om beslut.

Slutligen föreslås vissa konsekvensändringar i andra lagar.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2000.

## Lagförslagen i promemorian (Ds 1999:42)

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup>  
*dels* att 4 kap. 25 a § skall upphöra att gälla,  
*dels* att 4 kap. 15, 17, 18, 24 och 29 §§, 7 kap. 5 §, 14 kap. 9 §, 15 kap. 7 §, samt 16 kap. 3, 5 och 11 §§ skall ha följande lydelse,  
*dels* att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 4 kap. 10 b och 29 a §§, av följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### **4 kap.**

##### *10 b§*

*Inom område som inte omfattas av detaljplan får fastighetsbildning för ny bebyggelse inte ske, om inte bygglov enligt 8 kap. 1 § eller förhandsbesked enligt 8 kap. 34 § plan- och bygglagen (1987:10) föreligger.*

*Om, i fall som avses i första stycket, bygglov eller förhandsbesked saknas, får lantmäterimyndigheten förelägga sökanden att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om bygglov eller förhandsbesked har gjorts. Om föreläggandet inte följs, får ansökan avvisas.*

<sup>1</sup> Omtryckt 1992:1212.



# Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144)  
*dels* att 21 § skall upphöra att gälla,  
*dels* att 16 § skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 16 §

I fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24, 27–35 och 37–40 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

*Avser förrättning endast att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning skall förändras till ledningsrätt, skall dock sammanträde med sakägarna hållas bara om särskilda skäl talar för det. Vid sådan förrättning behöver ärendet inte hänskjutas enligt 21 § till den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet.*

*Om förrättningen bara gäller ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt för rätt att dra fram och behålla en ledning skall förändras till en ledningsrätt, skall dock sammanträde med sakägarna hållas bara om det finns särskilda skäl för det.*

Vid förrättning som avses i andra stycket får inskrivet servitut avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning, som utgör tillbehör till annan fastighet eller annan inskriven tomträtt än den där ledningen finns, förändras till ledningsrätt endast om därvid förordnas att ledningsrätten skall höra till den fastighet eller tomträtt till vilken ledningen hör.

Svarar fastighet för fordran, får inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt förändras till ledningsrätt endast om sådana medgivanden som avses i 14 § andra stycket föreligger. Medgivande av rättsägare behövs dock ej, om förändringen är väsentligen utan betydelse för honom.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2000.

2. 16 § i dess äldre lydelse samt 21 § skall fortfarande tillämpas vid förrättningar som har inletts före ikraftträdandet.

## Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs att 23 § anläggningslagen (1973:1149) skall upphöra att gälla vid utgången av juni 2000. Paragrafen skall dock fortfarande tillämpas vid förrättningar som har inletts dessförinnan.

## Förteckning över remissinstanserna (Ds 1999:42)

Bilaga 3

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av Svea hovrätt, Karlstads tingsrätt, Umeå tingsrätt, Kammarrätten i Göteborg, Lantmäteriverket, Lantmäterimyndigheten i Örebro län, Boverket, Kammarkollegiet, Länsstyrelsen i Värmlands län, Kungliga Tekniska Högskolan, Svenska Kommunförbundet, Nyköpings kommun, Kalmar kommun, Gotlands kommun, Västerås kommun, Kramfors kommun, Umeå kommun, Sveriges advokatsamfund, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Lantmätareförening och Institutet för Fastighetsrättslig Forskning. Lantmäteriverket har bifogat ett remissyttrande från Lantmäterimyndigheten i Västra Götalands län.

Yttranden över promemorian har även avgetts av Folkrorelserådet Hela Sverige skall leva! och av Fastighetsrådets och Miljörådets Förening.

Skogsägarnas Riksförbund har avstått från att yttra sig.

## Sammanfattning av rapporten Tillståndsprovning enligt PBL och miljöbalken vid fastighetsbildning (LMV-rapport 2002:3)

Rapporten innehåller förslag till ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144), anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet samt i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Förslagen innebär att samordningen mellan fastighetsbildning och sådana tillstånd som kan krävas enligt plan- och bygglagen, miljöbalken m.fl. lagar för den verksamhet som skall utövas inom ett område som berörs av fastighetsbildning renodlas och förtydligas.

Byggnadsnämndens medgivandeprövning när det gäller fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse tas bort. Likaså utmönstras möjligheten att medge fastighetsbildning trots att syftet med bestämmelser om markanvändningen såsom strandskydd m.m. motverkas. Lantmäterimyndigheten ges i stället möjlighet att förelägga sakägare att inhämta tillstånd enligt andra lagar, om det är nödvändigt för att kunna avgöra fastighetsbildningsärendet. Tillståndsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen eller kommunen, skall i vissa särskilt utpekade fall ha möjlighet att begära att lantmäterimyndigheten beslutar om ett sådant föreläggande.

För att uppnå bättre samordning med miljöbalkens regler föreslås dessutom att sakägare vid förrättning i vissa fall skall ha behörighet att få fråga om vattenverksamhet prövad av miljödomstolen redan innan denne har fått sådan rådighet till vatten som avses i 2 kap. lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2003.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988) dels att 4 kap. 10 a § skall upphöra att gälla, dels att 3 kap. 2 § och 4 kap. 25 a § skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **3 kap.**

#### 2 §

Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning än som avses i första stycket, skall fastighetsbildning ske så, att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Får på grund av särskilt medgivande byggnad uppföras eller annan därmed jämförlig åtgärd företagas i strid mot sådan bestämmelse, utgör vad nu har sagts ej hinder mot fastighetsbildning som behövs för att medgivandet skall kunna utnyttjas.

*Om det finns särskilda skäl, får undantag medges från bestämmelser som avses i andra stycket. Frågor om undantag prövas på begäran av lantmäterimyndigheten av länsstyrelsen eller efter dess förordnande av kommunal myndighet. Att därvid regeringens tillåtelse behövs i vissa fall följer av 7 kap. 29 § miljöbalken.*

*En kommunal myndighets beslut i fråga som avses i tredje stycket får överklagas genom besvär hos länsstyrelsen.*

*Länsstyrelsens beslut i fråga som avses i tredje stycket får överklagas genom besvär hos regeringen.*

### **4 kap.**

#### 25 §

*Om en sådan nämnd som avses i 15 § andra stycket vid samråd enligt 4 kap. 25 § anser att* *Om det är nödvändigt för bedömningen av fastighetsbildningens tillåtlighet att tillstånd till*

tillåtligheten enligt 3 kap. 3 § av fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse kan sättas i fråga och om det från andra synpunkter finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, skall lantmäterimyndigheten hänskjuta ärendet till nämnden för prövning. Finner nämnden att 3 kap. 3 § inte utgör hinder mot fastighetsbildningen, skall nämnden lämna medgivande till denna.

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

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

viss verksamhet föreligger, får lantmäterimyndigheten förelägga berörd sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts. Om föreläggandet inte följs skall förrättningen inställas.

Vid fastighetsbildning för ny bebyggelse inom område som inte omfattas av detaljplan, skall lantmäterimyndigheten besluta om föreläggande enligt första stycket om berörd tillståndsmyndighet vid samråd begär det och om det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

2. 3 kap. 2 § och 4 kap. 25 a § i deras tidigare lydelse samt 4 kap. 10 a § skall fortfarande tillämpas vid förrättningar som har inletts före ikraftträdandet.

# Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Bilaga 5

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144)  
*dels* att 21 § skall upphöra att gälla,  
*dels* att 8 och 16 §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 8 §

Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning än som avses i första stycket, skall ledningsrätt upplåtas så, att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

*Om det finns särskilda skäl, får på begäran av lantmäterimyndigheten medges undantag från bestämmelser som avses i andra stycket. Frågor om undantag prövas av länsstyrelsen eller efter dess förordnande av kommunal myndighet.*

*Bestämmelser om att tillstånd krävs för vissa verksamheter och åtgärder finns i 7 kap. 28 a–29 b §§ miljöbalken.*

*En kommunal myndighets beslut i fråga som avses i tredje stycket får överklagas genom besvär hos länsstyrelsen.*

*Länsstyrelsens beslut i fråga som avses i tredje stycket får överklagas genom besvär hos regeringen.*

## 16 §

*I fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24, 27–35 och 37–40 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).*

*Avser förrättning endast att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning skall förändras till ledningsrätt,*

*Vid förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24, 25 a, 27–35 och 37–40 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).*

*Om förrättningen bara gäller att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt för rätt att dra fram och behålla en ledning skall förändras till en ledningsrätt,*

skall dock sammanträde med sakägarna hållas bara om särskilda skäl *talat* för det. *Vid sådan förrättning behöver ärendet inte hänskjutas enligt 21 § till den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet.*

skall dock sammanträde med sakägarna hållas bara om *det finns* särskilda skäl för det.

Vid förrättning som avses i andra stycket får inskrivet servitut avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning, som utgör tillbehör till annan fastighet eller annan inskriven tomträtt än den där ledningen finns, förändras till ledningsrätt endast om därvid förordnas att ledningsrätten skall höra till den fastighet eller tomträtt till vilken ledningen hör.

Svarar fastighet för fordran, får inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt förändras till ledningsrätt endast om sådana medgivanden som avses i 14 § andra stycket föreligger. Medgivande av rättsägare behövs dock ej, om förändringen är väsentligen utan betydelse för honom.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

2. 8 och 16 §§ i deras tidigare lydelse samt 21 § skall fortfarande tillämpas vid förrättningar som har inletts före ikraftträdandet.



# Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Bilaga 5

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)  
*dels* att 23 § skall upphöra att gälla,  
*dels* att 9 och 19 §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 9 §

Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning än som avses i första stycket, skall anläggning inrättas så, att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

*Om det finns särskilda skäl, får på begäran av lantmäterimyndigheten medges undantag från bestämmelser som avses i andra stycket. Frågor om undantag prövas av länsstyrelsen eller efter dess förordnande av kommunal myndighet.*

*Bestämmelser om att tillstånd krävs för vissa verksamheter och åtgärder finns i 7 kap. 28 a–29 b §§ miljöbalken.*

*En kommunal myndighets beslut i fråga som avses i tredje stycket får överklagas genom besvär hos länsstyrelsen.*

*Länsstyrelsens beslut i fråga som avses i tredje stycket får överklagas genom besvär hos regeringen.*

## 19 §

*I fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24 och 27–40 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).*

*Vid förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24, 25 a och 27–40 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).*

Har hyresgästorganisation påkallat förrättningen eller kan den eljest beröra hyresgästers rätt, skall lantmäterimyndigheten underrätta organisationen om tid och plats för sammanträde eller, i fall som avses i 4 kap. 15 § fastighetsbildningslagen, om förrättningen innan denna avslutas.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

2. 9 och 19 §§ i deras tidigare lydelse samt 23 § skall fortfarande tillämpas vid förrättningar som har inletts före ikraftträdandet.

## Förteckning över remissinstanserna (LMV-rapport 2002:3)

Bilaga 6

Efter remiss har yttranden över rapporten avgetts av Svea hovrätt (Miljööverdomstolen), Göta hovrätt, Stockholms tingsrätt, Umeå tingsrätt, Kammarrätten i Göteborg, Länsstyrelsen i Värmlands län, Länsstyrelsen i Dalarnas län, Kungliga Tekniska högskolan (Institutionen för fastigheter och byggande), Naturvårdsverket, Boverket, Lantmäterimyndigheten (Västra Götalands län), Lantmäterimyndigheten (Örebro län), Skogsstyrelsen, Glesbygdsverket, Stockholms kommun, Nyköpings kommun, Kalmar kommun, Gotlands kommun, Västerås kommun, Umeå kommun, Svenska Kommunförbundet, Sveriges advokatsamfund, Lantbrukarnas Riksförbund, Institutet för Fastighetsrättslig Forskning (IFF), Fastighetsägarna Sverige, SmåKom och Sveriges Lantmätareförening.

Statskontoret, Karlstads tingsrätt, Kramfors kommun, Fastighetsrådets och Miljörådets Förening samt Folkhälsoinstitutet Hela Sverige skall leva! har avstått från att yttra sig.