

# Initiativrätt vid kombinerad fastighetsbildning

## *Klyvningen i Kungsör*

### 1. Inledning

Fastigheter kan ombildas eller nybildas genom fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL). Vid ombildning tillämpas fastighetsreglering, som exempelvis innebär att mark kan överföras från en fastighet till en annan – fastigheternas storlek förändras – eller att servitut mellan fastigheter bildas, ändras eller upphävs.<sup>1</sup> Kännetecknande för fastighetsreglering är att befintliga fastigheters struktur och funktion förändras och att det just är fråga om att ombilda redan existerande fastigheter, dvs. inga nya fastigheter bildas vid fastighetsreglering.

För att bilda nya fastigheter tillämpas istället avstyckning, klyvning eller sammanläggning.<sup>2</sup> Vid nybildningsåtgärder som framför allt sker genom avstyckning eller klyvning kan det ibland vara påkallat att även genomföra fastighetsregleringsåtgärder – s.k. *kombinerad* fastighetsbildning – som sker i samband med avstyckningen eller klyvningen och som primärt syftar till att göra stycknings- eller klyvningslotten bättre lämpad för sitt ändamål när lotten senare registreras som en ny fastighet när förrättningen vunnit laga kraft. Det kan exempelvis vara fråga om att inrätta servitut till förmån för en lott.<sup>3</sup>

Vid avstyckning och klyvning föreligger en fråga gällande vem som har initiativrätt att påkalla kombinerad fastighetsbildning. Bakgrunden till frågan är att en viss ägovidd som avskilts från en fastighet genom avstyckning eller fastighet som delats upp genom klyvning inte utgör en fastighet. Dessa områden utgör lotter – styckningslott vid avstyckning och klyvningslott vid klyvning – vilket innebär potentiella problem eftersom fastighetsbildningslagens systematik i detta avseende utgår från ett fastighetsbegrepp.<sup>4</sup> Exempelvis kan marköverföring genom *fastighetsreglering* ske från en *fastighet* till en *annan sådan enhet*,<sup>5</sup> och om fastighetsregleringen sker tvångsvis är ett villkor att den sökandes *fastighet* måste förbättras genom åtgärden.<sup>6</sup> Vidare avser servitut primärt förhållanden

<sup>1</sup> Se 5 kap. 1 § FBL. Det går även att bilda samfälligheter och att överföra andelar i samfälligheter mellan fastigheter.

<sup>2</sup> Se 10–12 kap. FBL.

<sup>3</sup> Se prop. 1969:128 s. B 334.

<sup>4</sup> Jfr prop. 1969:128 s. B 334.

<sup>5</sup> Se 5 kap. 1 § 1 st. p. 1 FBL.

<sup>6</sup> Se 5 kap. 5 § 1 st. FBL.

mellan fastigheter.<sup>7</sup> Lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen utgår från att det är en *fastighet* som ska vara lämplig för sitt ändamål.<sup>8</sup> Även initiativrätten till fastighetsreglering utgår primärt från fastighetsbegreppet i form av att det är ägaren av en *fastighet* som berörs av åtgärden som har rätt påkalla reglering.<sup>9, 10</sup>

Fastighetsbegreppet i fastighetsbildningslagen är inte helt tydligt definierat, men i förarbetena görs ett uttalande av departementschefen i anslutning till fastighetsregleringssituationen: ”Med *fastighet* förstås här sådan enhet som i *fastighetsregistret* är redovisad som särskild fastighet.”<sup>11</sup>

Detta ger upphov till frågor just med anledning av att lotterna kan bli egna fastigheter först när förrättningen där dessa behandlats vunnit laga kraft, och alltså först efter denna tidpunkt kan bli registrerade som egna fastigheter med en egen beteckning. Före denna tidpunkt är markområdena i fråga inte en fastighet, utan enbart styckningslott respektive klyvningslott, och riskerar därför att falla utanför tillämpningsområdet för fastighetsreglering, dels då ägare av lotterna inte är behörig att påkalla fastighetsreglering, dels att åtgärderna som kan genomföras genom fastighetsreglering omfattar fastigheter och inte lotter. Sett till lagtextens strikta ordalydelse torde alltså lotter falla utanför fastighetsregleringens tillämpningsområde.

Behovet av att kunna genomföra fastighetsregleringsåtgärder i samband med *avstyckning*<sup>12</sup> förutsågs dock delvis under lagstiftningsarbetet med fastighetsbildningslagen. Det kan enligt förarbetena finnas behov att i samband med avstyckningens genomförande inrätta servitut till förmån för en *styckningslott* på *annan fastighet* än styckningsfastigheten.<sup>13</sup> Även en styckningslott kan – naturligen sett till dess ändamål – ha samma behov som en fastighet att få tillgång till vissa typer av funktioner som förbättrar styckningslottens och den (potentiellt) framtida fastighetens ändamål, dvs. även en styckningslott kan bli bättre lämpad för sitt ändamål genom fastighetsregleringsåtgärder. Om förrättningen senare vinner laga kraft och lotten blir registrerad som en fastighet är behovet såklart detsamma; att man initialt kallar markområdet för lott och inte fastighet föränd-

<sup>7</sup> Se 14 kap. 1 § JB. Tidigare fanns även möjlighet att inrätta servitut till förmån för gruva.

<sup>8</sup> Se 3 kap. FBL.

<sup>9</sup> Se 5 kap. 3 § 1 st. FBL. Poängterbart är att initiativrätten enligt bestämmelsen, vid vissa särskilda förutsättningar, även omfattar vissa andra subjekt. Under vissa förutsättningar kan en tvångsförvärvare vid expropriation initiera fastighetsreglering i syfte att minska olägenheterna från expropriationen. Även kommun och länsstyrelse har under vissa särskilda förutsättningar rätt att påkalla fastighetsreglering. Se vidare om dessa situationer i 5 kap. 3 § 2–4 st. FBL.

<sup>10</sup> Särskilt reglerade situationer finns även i 10 § lag om införande av fastighetsbildningslagen: ”Vad som enligt fastighetsbildningslagen gäller om ägare av fastighet skall tillämpas även på den som innehar fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt. Detsamma gäller den som i enlighet med beslut vid allmän avvittring innehar ströäng.” Se vidare NJA 1990 s. 814 om initiativrätt för ströäng på oavvittrad kronomark.

<sup>11</sup> Se prop. 1969:128 s. B 334.

<sup>12</sup> Klyvning berördes inte i detta avseende.

<sup>13</sup> Se prop. 1969:128 s. B 334 ff.

rar alltså inte det grundläggande behovet av att tillgodose det avsedda ändamålet för *markområdet* oavsett om detta benämns som en lott eller fastighet.

Det anförda föranledde departementschefen till följande uttalande:

Vid förrättning kan uppkomma behov av att kombinera avstyckning med fastighetsreglering. Den omständigheten att styckningslott inte formellt utgör självständig fastighet innan den registrerats hindrar inte att styckningsloten vid den kombinerade förrättningen behandlas som sådan enhet som avses i denna paragraf ... vid sådan förrättning [är det] även möjligt att till förmån för styckningslott lägga servitut på annan fastighet än sådan som berörs av delningen.<sup>14</sup>

Det framgår alltså ganska tydligt – kan man tycka – ur förarbetena att styckningslotter i detta avseende ska behandlas på samma sätt som en fastighet som är upptagen i fastighetsregistret.<sup>15</sup> Trots detta har Högsta domstolen tidigare funnit att ägare av styckningslott *saknar* rätt att påkalla fastighetsreglering just eftersom den sökande var ägare till en styckningslott och inte till en fastighet, vilket enligt HD var en förutsättning för initiativrätt enligt 5 kap. 3 § FBL.<sup>16</sup> Enligt denna dom, som varit utsatt för mycket hård kritik,<sup>17</sup> finns ingen initiativrätt till fastighetsreglering för ägare av styckningslott och det är därför inte möjligt att tillföra styckningslotter mark genom fastighetsreglering, dvs. marköverföringar kan endast ske mellan fastigheter och inte mellan en fastighet och en styckningslott. Samma slutsats torde vara rådande för andra fastighetsregleringsåtgärder, som bildande av servitut till förmån för en styckningslott, eller när en styckningslott behöver tillföras andel i samfällighet. Även i dessa senare situationer är *fastighet* en förutsättning enligt lagtexten i FBL och situationerna borde därför rimligen behandlas på samma sätt som marköverföringar.<sup>18</sup>

Under 2023 har en liknande fråga varit föremål för prövning av Högsta domstolen.<sup>19</sup> Målet gällde dock inte avstyckning i kombination med fastighetsreglering, utan istället klyvning i kombination med fastighetsreglering.

<sup>14</sup> Se prop. 1969:128 s. B 334–335.

<sup>15</sup> Att detta var lagstiftarens avsikt framgår vidare indirekt av förarbetena till 19 kap. 2 § FBL, som handlar om vikten av att bl.a. fastighetsbildningsåtgärder förs in i fastighetsregistret, där departementschefen anför att: ”Det är då viktigt att fastighetsregistret klart visar *vilka åtgärder* som skett vid förrättningen. Om t.ex. *marköverföring* och *avstyckning* skett samt *servitut* bildats vid en och samma förrättning, måste alla tre åtgärder noteras på tydligt sätt.” (prop. 1969:128 s. B 944–945, min kursivering). Se vidare Tore Landahl, Rätten att påkalla fastighetsreglering, SvJT 1989 s. 6 ff.

<sup>16</sup> Se NJA 1987 s. 730. Noterbart var två justitieråd skiljaktiga.

<sup>17</sup> Se t.ex. Tore Landahl, Rätten att påkalla fastighetsreglering, SvJT 1989 s. 1 ff.

<sup>18</sup> Se Tore Landahl, Rätten att påkalla fastighetsreglering, SvJT 1989 s. 12 som anför att möjligheten att genomföra marköverföring och servitut till förmån för styckningslott som helt ”elimineras” av HD genom NJA 1987 s. 730. I domskälen betonar visserligen HD att det är fråga om en marköverföring, men för att fastighetsbildningssystemet ska vara logiskt och koherent sammanhållet borde, som framgår av brödtexen ovan, alla situationer behandlas på samma sätt, vilket här innebär att styckningslotter inte kan omfattas av några fastighetsregleringar.

<sup>19</sup> *Klyvningen i Kungsör* NJA 2023 s. 329.

Huvudfrågan i målet var om en delägare av en fastighet i samband med prövning av klyvningsansökan, även var behörig att påkalla fastighetsreglering för klyvningslotter som utlagts under pågående förrättning, när andra delägare av klyvningsfastigheten motsätter sig detta. Några av delägarna av klyvningsfastigheten var alltså bl.a. emot att fastighetsreglering skulle initieras för några av klyvningslotterna. Grundfrågan liknar alltså den som var föremål för prövning i *Avstyckningen i Sörbyn* NJA 1987 s. 730, nämligen om ägaren av en lott kan initiera fastighetsreglering trots att det inte är fråga om en fastighet.

## 2. Avstyckning och fastighetsreglering – NJA 1987 s. 730

### 2.1 Omständigheter i NJA 1987 s. 730

I fallet hade ägaren av en fastighet ingått köpeavtal avseende att sälja 619 kvadratmeter av sin fastighet. Säljaren och köparen ansökte gemensamt om avstyckning hos lantmäteriet av det område som köpehandlingen omfattade. Under förrättningen yrkade köparen, dvs. ägaren av styckningslotten, att 520 kvadratmeter skulle överföras från en angränsade fastighet som inte ägdes av köparen eller säljaren, dvs. en tredje part blev involverad i förrättningen. Ägaren av fastigheten som de 520 kvadratmetrarna tillhörde var emot marköverföringen, vilket innebar att det var fråga om en tvångsvis fastighetsreglering som ägaren till styckningslotten ville initiera. Syftet med marköverföringen var att utöka styckningslotten till en lämpligare storlek eftersom den avsågs att bebyggas med bostadshus, och det var även tveksamt om styckningslotten om 619 kvadratmeter hade uppfyllt de allmänna lämplighetskraven i 3 kap. § 1 FBL.

### 2.2 HD:s domskäl

Utan att gå för djupt eller allt för detaljerat i domskälen går det att konstatera att HD binder an sina resonemang kring vad som avses med *fastighet* vid fastighetsreglering. Sammanfattningsvis argumenterar HD för en linje som innebär att en ändamålstolkning av förarbetena, bl.a. dem som återgetts i det inledande kapitlet, talar för att departementschefen i sina motiv inte avsåg att ägare av en styckningslott skulle ha en självständig rätt att påkalla fastighetsregleringen. En sådan initiativrätt är istället i enlighet med lagstiftarens intentioner, enligt HD:s tolkning av förarbetena, reserverad för ägaren av fastighet. Någon initiativrätt för ägaren av styckningslotten förelåg därför inte och förrättningen ställdes in.

HD:s tolkning och tillämpning av förarbetena är den huvudsakliga förklaringen till utgången i målet. En underliggande förklaring är att HD knyter an ett resonemang kring det faktum att fastighetsregleringen i målet var en tvångsvis

marköverföring. HD för i detta avseende ett resonemang om att en vidsträckt tillämpning av regeln om initiativrätt skulle leda till en motsvarande utvidgning av rätten till tvångsvis marköverföring, vilket uppfattades som negativt av HD.

Att tolka in skydd för enskildas intressen i initiativrätten till fastighetsreglering kritiserades av HD:s minoritet, som menade att skyddet för enskildas intressen i dessa typer av situationer istället bör framgå av de materiella skyddsbestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Denna linje har även stöd i förarbetena, enligt de skiljaktiga, och linjen har stöd även i doktrinen.<sup>20</sup> Som vi ska återkomma till nedan framstår även HD i 2023 års dom ansluta sig till minoritetens uppfattning i 1987 års avgörande.<sup>21</sup>

En kort reflektion: en möjlig tolkning av varför HD kom fram till denna slutsats är att fastighetsbildningslagens materiella skyddsregler 1987 gav ett relativt svagt skydd för enskilda intressen, främst för att den saknade krav på väsentlighet och en regel som tar sikte på proportionalitet i mer strikt mening.<sup>22</sup> I en tid före *Parkfastigheten*,<sup>23</sup> och även i en tid då egendomsskyddet i grundlagen hade ett svagare skydd för enskildas intressen, hade den yrkade marköverföringen sannolikt uppfyllt kraven i 5 kap. FBL som därmed hade kunnat genomföras. Möjligen var det enklare för HD att genomföra en brandsläckning på bekostnad av initiativrätten för styckningslotter än att alternativt släcka branden genom att ge de någon av de materiella skyddsreglerna i 5 kap. FBL en ny innebörd som skulle kunna ge oönskade och icke önskvärda effekter vid andra fastighetsregleringssituationer.<sup>24</sup>

### 3. Omständigheter i NJA 2023 s. 329

I målet var det fråga om flera fastigheter som sambrukades och som samägdes av tre personer (tre syskon) med en tredjedel var. En av delägarna ville upplösa samägandet och ansökte om klyvning.<sup>25</sup> Övriga delägare var emot klyvningen, som dock initierades eftersom det inte fordras samtycke från alla delägare för att pröva klyvningsansökan; tvärtom är ett huvudsyfte bakom klyvningsinstitutet, som även skiljer det från avstyckning, att äganderätten till samägd fastighet ska kunna delas upp när delägarna *inte* är överens och därför något som kan

<sup>20</sup> Se Tore Landahl, Rätten att påkalla fastighetsreglering, SvJT 1989 s. 11.

<sup>21</sup> Se NJA 2023 s. 329 p. 21 och vidare nedan.

<sup>22</sup> Jfr Peter Ekbäck Krav på väsentlighet, lönsamhet och utformning vid tvångsförvärv av mark och rättigheter – en analys av gällande skyddsvillkor, SvJT 2008 s. 688 ff.

<sup>23</sup> Se NJA 2018 s. 753.

<sup>24</sup> Detta är dock bara spekulationer från min sida, att rättskänslan och det allmänna rättsmedvetandet eller något liknande ligger bakom HD:s argumentation och slutsats. Vad som var den egentliga avsikten vet vi förstås inte.

<sup>25</sup> Se 11 kap. 1 § FBL.

genomdrivas tvångsvist efter ansökan från endast en delägare.<sup>26</sup> Den sökande delägaren yrkade på att få sin andel utbruten till en egen s.k. särskild lott, medan det för övriga två delägare utlades gemensam lott.<sup>27</sup> Delägarna var inte heller överens om vilken mark som skulle läggas till respektive klyvningslott.

Vidare var den yrkade fastighetsregleringen från den ena delägaren en förutsättning för att klyvningslotterna skulle vara lämpliga enligt 3 kap. FBL. Bakgrunden är att klyvningsföretaget omfattar *flera* sambrukade fastigheter, vilket innebär att klyvningslotter kommer utläggas för respektive fastighet. Sett till dessa lotter var för sig uppfylldes enligt lantmäteriets utredning inte 3 kap. FBL, vilket gjorde att en fastighetsreglering mellan klyvningslotterna, utlagda för respektive fastighet, var en nödvändighet för att en uppdelning genom fastighetsbildningslagen skulle kunna genomföras. All mark som omfattade fastighetsregleringen hörde därför ursprungligen till klyvningsfastigheten, och inte till någon tredje parts fastighet.

Delägarna som var emot klyvningsföretaget hävdade att delägaren som hade initierat klyvningen inte hade initiativrätt till att påkalla en efterföljande fastighetsreglering. För att fastighetsreglering ska kunna ske måste alla delägare av *klyvningsfastigheten* vara överens om åtgärden, enligt yrkandet från dessa delägare, vilket man alltså inte var i det aktuella målet. Den till klyvningen initierande delägaren var av motsatt uppfattning och hävdade att det finns behörighet genom att i förrättningen ha tilldelats tänkta klyvningslotter, och att klyvningslott i detta avseende, vid initiativrätt till fastighetsreglering, ska jämföras med fastighet. Såväl lantmäterimyndigheten som underrätterna gick på denna senare linje och beslutade att klyvning kunde genomföras i kombination med fastighetsreglering eftersom innehavaren av en klyvningslott har initiativrätt att påkalla efterföljande fastighetsreglering trots att lotten inte är en egen fastighet. Enligt såväl lantmäterimyndigheten som underrätterna ska klyvningslott alltså jämföras med fastighet gällande initiativrätten till fastighetsreglering.

## 4. Högsta domstolen jämte kommentarer

### 4.1 Huvudfrågan i HD

Huvudfrågan i HD var följande: är en delägare till en fastighet behörig att i samband med en ansökan om klyvning även ansöka om en efterföljande fastighetsreglering när en annan delägare motsätter sig ansökan?<sup>28</sup>

<sup>26</sup> Det är alltså en skillnad mot avstyckning där alla delägare måste vara överens för att en avstyckning överhuvudtaget ska prövas genom förrättning. Se vidare 10 kap. 6 § FBL.

<sup>27</sup> Se 11 kap. 1 § 2 st. FBL.

<sup>28</sup> Se p. 4.

## 4.2 Initiativrätt vid en kombinerad förrättning

HD börjar sin redogörelse med en allmän bakgrundsbeskrivning av målet och av fastighetsbildningslagens relevanta innehåll för aktuell fråga. Redogörelsen behandlar särskilt initiativrätten vid fastighetsreglering och klyvning för vissa typer av mer allmänna situationer.<sup>29</sup>

Vad gäller den särskilda frågan om vem som har initiativrätt vid kombinerad fastighetsbildning anför HD att det är av betydelse "... *hur begreppet 'ägare av en fastighet som berörs'* i 5 kap. 3 § FBL ska tolkas och om en delägare i en sådan situation på egen hand kan påkalla den efterföljande fastighetsregleringen".<sup>30</sup>

HD anför vidare att den aktuella frågan framför allt blir av betydelse när en efterföljande fastighetsreglering är en *förutsättning*, dvs. är nödvändig, för att 1. en klyvningslott, som senare ska bli en egen fastighet, ska uppfylla lämplighetskraven som finns i 3 kap. FBL *eller* 2. för att en lämplig fastighetsbildning annars ska kunna åstadkommas.<sup>31</sup> Vad som avses med det senare uttalandet är oklart; lämplighetsvillkoren finns ju vid fastighetsbildning i 3 kap. FBL; möjligen kan HD ha särskilda bestämmelser i klyvningskapitlet för ögonen eller situationen när fastighetsreglering inte är en förutsättning och nödvändighet för att kunna lägga ut en klyvningslott, men att fastighetsregleringen gör klyvningslottens ändamål förbättrat (men det är alltså lite oklart vad som här avses.<sup>32</sup>)

HD berör sedan förarbetenas beskrivning av den liknande situationen vid avstyckning kombinerad med fastighetsreglering samt en kort redogörelse av NJA 1987 s. 730. För situationen med avstyckning återknyter HD till förarbetena som uttalar att en till avstyckning efterföljande fastighetsreglering inte bör hindras av att styckningsloten (ännu) inte är en självständig fastighet. HD menar vidare att förarbetena ger stöd för att en styckningslott vid denna typ av kombinerad fastighetsbildning kan behandlas synonymt med fastighet och därmed i just denna situation – avstyckning kombinerad med fastighetsreglering – behandlas som en självständig fastighet i fastighetsregleringsdelen. HD konstaterar även att dessa förarbetsuttalanden enbart berör situationen med avstyckning kombinerad med fastighetsreglering och att det i förarbetena råder en tystnad för motsvarande klyvningssituation. Några förarbetsuttalanden som berör klyvningssituationen finns alltså inte att tillgå.<sup>33</sup>

HD konstaterar vidare, mycket kort, att HD i NJA 1987 s. 730 fann att ägaren av en styckningslott inte hade någon initiativrätt till fastighetsreglering. Här gör HD även ett ställningstagande: "*Av betydelse för utgången var att fastighetsregleringen avsåg tvångsvis överföring av mark från en angränsande fastighet.*"<sup>34</sup>

<sup>29</sup> Se p. 1–3 och p. 5–14.

<sup>30</sup> Se p. 15.

<sup>31</sup> Se p. 16.

<sup>32</sup> Jfr 11 kap. FBL.

<sup>33</sup> Se p. 17.

<sup>34</sup> Se p. 18.

Förvisso är sannolikt förklaringen till slutsatsen att någon initiativrätt inte befanns föreligga just för att den yrkade fastighetsregleringen var en tvångsvis marköverföring.<sup>35</sup> Så som domskälen är skrivna framstår tvångsmomentet dock enbart som en sekundär orsak och en delförklaring. Den primära orsaken enligt domskälen i 1987 års dom är snarare att sökanden inte var ägare av en fastighet, utan av en styckningslott, och att detta faktum – att det var en styckningslott och inte en fastighet – var det som sett till motiveringen i domskälen var det som primärt fällde avgörandet. Att det var en tvångssituation vars genomförande HD ville förhindra förtar inte ordalagen i domskälen som just lägger stor vikt vid att ägaren av en styckningslott inte är behörig att påkalla fastighetsreglering just eftersom styckningslotten inte ska behandlas som en fastighet i kontexten av fastighetsreglering.

I domskälen anno 2023 anför HD vidare att det föreligger en skillnad mot avstyckningssituationen och när en delägare i en samägd fastighet begär fastighetsreglering för att göra klyvningslotterna bättre lämpade för sitt ändamål. HD använder här en intressant formulering i form av att man beskriver att fastighetsreglering kan behövas ”... i syfte att lotterna ska kunna bli lämpliga fastigheter”.<sup>36</sup>

Här kanske många läsare undrar varför denna mening är så pass intressant att den är värd att återge. Förklaringen är – vilket är helt naturligt bortsett från NJA 1987 s. 730 – att formuleringen ger uttryck för att man bör bedöma slutresultatet i form av en fastighets behov av funktioner och dylikt för att bli lämplig. För att en fastighet ska bli lämplig måste ju även den föregående lotten bli det, eftersom lotten senare ska bli just en fastighet. Detta borde inte vara några konstigheter, utan ligga i linje med lagstiftarens motiv och även hur man handhar lotter i fastighetsbildningslagen när man exempelvis prövar lämpligheten enligt 3 kap. FBL som även där använder sig av fastighetsbegreppet.<sup>37</sup> Efter 1987 års dom finns dock inga säkra slutsatser kring dessa frågor just eftersom HD har sagt att en styckningslott inte ska behandlas som en fastighet vid regleringssituationer.

Att det finns en skillnad mellan avstyckning och klyvning vid kombination med fastighetsreglering motiverar HD anno 2023 vidare genom att en delägare vid klyvning *ensam* kan ansöka om och initiera en förrättning.<sup>38</sup> Att delägaren har initiativrätt till en efterföljande fastighetsreglering är vidare ”... ändamåls-enligt och bidrar till att fastighetsbildningslagens syften kan uppnås”.<sup>39</sup>

<sup>35</sup> Se ovan avsnitt.

<sup>36</sup> Se p. 19.

<sup>37</sup> Detta är såvitt känt inte en kontroversiell fråga trots att det inte är en fastighet som lämpligheten prövas gentemot.

<sup>38</sup> Se p. 20.

<sup>39</sup> Se p. 20. Det kan här noteras att även ägaren till markområdet som ska utgöra en styckningslott, och där denne inte är samma person som äger stamfastigheten, har rätt att ensam påkalla förrättning. Se 10 kap. 6 § FBL och jfr vidare 4 kap. 7 § JB.

Några hänvisningar till vilka dessa fastighetsbildningslagens syften är görs tyvärr inte och det ges inte heller några konkreta exempel på vad det skulle kunna tänkas handla om. Ett syfte som i allmänhet kan sägas föreligga är dock att jordresurser ska kunna användas på ett mer effektivt och ändamålsenligt sätt genom att fastighetsbildningsåtgärder kan vidtas och genomföras. Om vi blickar tillbaka på äldre skifteslagstiftning, från 1700- och 1800-talen, var ett uttalat syfte att jordegendomar vars ägor var indelade på ett för samhället (och normalt även enskilda) icke optimalt sätt, t.ex. genom för många, för smala och för utspridda skiften, skulle kunna skiftas/omregleras till omgivande jordegendomar genom dåtidens fastighetsbildningsinstitut. Målet med en omskiftning var i allmänhet att befintliga jordegendomar skulle kunde användas bättre för sitt ändamål, användas på ett samhällsekonomiskt bättre sätt och ge en bättre utkomst för brukarna.

En liknande beskrivning av syftet med dagens *regleringsinstitut* återfinns i lagkommentaren till FBL: ”Utmärkande för fastighetsregleringen är att den ytterst syftar till en förbättring av fastighetsbeståndet.”<sup>40</sup> Att enbart fastighetsbeståndet ska förbättras är dock en något för snäv beskrivning av *fastighetsbildningslagens* huvudsyfte, främst eftersom fastighetsbildningslagen omfattar åtgärder för mer än enbart registrerade fastigheter. Ett sådant, något bredare syfte, framträder när man läser förarbetena till dagens lagstiftning.<sup>41</sup> Ett lämpligare ordval, som fångar in huvudbudskapet bättre, torde vara att tala i termer av att samhällets mark- och vattenresurser ska användas på ett så effektivt och ändamålsenligt sätt som möjligt, och att fastighetsbildningsåtgärder kan behöva vidtas för att genomdriva förändringar som uppnår eller förbättrar dessa båda aspekter. Beskrivningar som ligger i linje med det sagda återfinns på vissa håll i propositionen: ”*Det är ett starkt allmänt intresse att tillgängliga markresurser används på ett så effektivt sätt som möjligt.*”<sup>42</sup> Fastighetsbildningsåtgärder är alltså ett verktyg för att kunna tillgodose denna målsättning.

I samband med att en klyvning prövas under förrättning skulle en eller flera klyvningslotter alltså kunna behöva förändras – sett till funktioner eller storlek och som gör klyvningslotten lämplig (eller lämpligare) och ändamålsenlig (eller mer ändamålsenlig) – genom någon form av fastighetsregleringsåtgärd. En vanligt förekommande situation torde vara att en klyvningslott (och även styckningslott) behöver tillföras funktioner genom servitut – t.ex. utfartsväg – på annan klyvningslott eller på en annan fastighet i lottens närhet. Även klyvningslotternas storlek, likt förutsättningarna i aktuellt fall, kan ibland behöva förändras genom fastighetsreglering. Både tillgång till väg och klyvningslottens storlek är två faktorer som i detta avseende behöver tas hänsyn till vid bedöm-

<sup>40</sup> Se Anders Dahlsjö m.fl. Fastighetsbildningslagen: en kommentar, under introduktionen till 5 kap. FBL. Läst på JUNO 2023-10-22.

<sup>41</sup> Se i allmänhet SOU 1963:68 och prop. 1969:128.

<sup>42</sup> Se prop. 1969:128 del B s. 557.

ningen om klyvningslotten är lämplig enligt 3 kap. FBL. Saknas exempelvis möjlighet att anlägga väg eller tillskapa rättighet för väg är en lott normalt inte lämplig för sitt ändamål enligt 3 kap. FBL, dvs. går inte vägfrågan att lösa måste förrättningen ställas in. Möjlighet att inrätta servitut eller förändra storleken kan alltså vara en helt nödvändig förutsättning för att en klyvning (eller en avstyckning) ska kunna genomföras.

Vidare bygger fastighetsbildningslagen på utgångspunkten att fastighetsregleringsåtgärder under vissa förutsättningar ska kunna genomföras tvångsvis. Att fastighetsbeståndet ska förbättras och markresurser användas på ett ändamålsenligt och effektivt sätt får alltså inte hindras av att enskilda fastighetsägare är emot dessa typer av förändringar. En enskild ägare ska alltså principiellt inte kunna hindra en marköverföring eller servitutsinrättande om åtgärden behövs för något skriande behov (allmänt intresse med enskilda förtecken) på en annan fastighet (eller lott).

Tvångsmomenten får dock inte utövas förutsättningslöst, utan såväl FBL:s skyddsregler som 2 kap. 15 § RF måste vara uppfyllda för att tvångsåtgärder ska kunna genomdrivas genom fastighetsreglering. I förevarande dom plockar HD upp frågan om huruvida skyddet för enskildas intressen bör ligga i begränsningar av initiativrätten till fastighetsreglering, vilket HD ansåg i NJA 1987 s. 730, eller om skyddet alternativt ska finnas i lagstiftningens materiella skyddsregler. Som ska redogöras för i nästa avsnitt valde HD i förevarande mål det senare alternativet.<sup>43</sup>

### 4.3 Materiella skyddsregler för enskildas intressen och HD:s slutsats i målet

Efter att ha behandlat initiativrätten i förhållande till FBL:s syfte och ändamål kommer HD in på frågan om skyddet av enskildas intressen bör ligga i en begränsning av initiativrätten till fastighetsreglering eller alternativt i lagstiftningens materiella skyddsregler. HD anför här att FBL:s materiella skyddsregler gäller även vid en kombination mellan klyvning och fastighetsreglering. HD betonar även att enskildas intressen även är skyddade genom egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF och den proportionalitetsavvägning som numer, efter *Parkfastigheten*, ska göras i varje enskilt fall.<sup>44</sup> I anslutning till denna redogörelse gör HD ett mycket viktigt uttalande och ställningstagande:

Den rättsutveckling som har inneburit att enskildas intressen ytterst tillgodoses genom att en proportionalitetsavvägning alltid ska göras vid marköverföring talar också mer allmänt mot en restriktiv syn på initiativrätten. En mindre restriktiv syn ligger också väl i linje med att skyddet

<sup>43</sup> Se p. 20–21.

<sup>44</sup> Se p. 20.

för enskildas intressen snarare bör tillhandahållas genom de materiella skyddsreglerna än genom begränsningar i initiativrätten.<sup>45</sup>

Senaste årens konstitutionella utveckling och förstärkning av enskildas intressen i förhållande till sin egendom har enligt HD även betydelse för hur man bör bedöma initiativrätten till fastighetsreglering. Vid en första anblick kan ställningstagandet framstå som något märkligt eftersom initiativrätten snarare är en processuell fråga, och att det därför framstår som något apart att blanda in egendomsskyddet och proportionalitetsprincipen. Förklaringen ligger dock sannolikt i att HD genom ställningstagandet indirekt tar avstånd från slutsatsen i NJA 1987 s. 730 och tycks mena att rättsutvecklingen kring skyddet av äganderätten gör att man bör omvärdera slutsatserna i 1987 års fall. En anslutande fråga är därför om NJA 1987 s. 730 är överspelat i och med ovan återgivna uttalande från HD. Vi ska återvända till frågan strax.

Efter ställningstagandet drar HD en generell slutsats där man konstaterar att initiativ rätt enligt 5 kap. 3 § FBL har en innebörd där en delägare till en fastighet som ansöker om klyvning har rätt att påkalla efterföljande fastighetsreglering för klyvningslotterna, trots att andra delägare har motsatt sig detta.<sup>46</sup> En ägare av en klyvningslott har alltså initiativ rätt till fastighetsreglering som avser aktuella klyvningslotter, som poängterbart alltså inte utgör några egna fastigheter under förrättningen. Slutsatsen innebär för det aktuella fallets förutsättningar att sökande delägare var behörig att påkalla fastighetsreglering avseende klyvningslotterna, trots att andra delägare var emot åtgärden. Initiativ rätt till fastighetsreglering fanns alltså även hos ägaren av en klyvningslott.

Ställningstagandet och slutsatsen från HD är tydlig och framstår som självklar.<sup>47</sup> Lagstiftaren har genom de materiella skyddsreglerna angett under vilka förutsättningar som tvångsvis fastighetsreglering kan genomföras med stöd av FBL, och det vore märkligt att flytta skyddet från dessa till initiativrätten. Stöd för att inskränka initiativrätten av dessa skäl saknas ju dessutom såvitt känt i förarbetena, som noterbart förordar att *avstyckning* (klyvningsituationen berörs inte) ska kunna göras i kombination med fastighetsreglering.<sup>48</sup> Då borde det rimligtvis även finnas en initiativ rätt för styckningslottens ägare eftersom denne s.a.s. kan vara den drivande parten i förrättningen.<sup>49</sup> Samma torde inte sällan vara gällande vid klyvning och innehavare av klyvningslotter.

Vidare måste man här ställa frågan och fundera över vilka effekter ett motsatt ställningstagande hade gett upphov till, dvs. de effekter som har varit, och kanske fortsatt är, rådande i och med NJA 1987 s. 730, för initiativrätten vid avstyckning med efterföljande fastighetsreglering. En uppenbar risk är att det

<sup>45</sup> Se p. 21.

<sup>46</sup> Se p. 22.

<sup>47</sup> Om man bortser från NJA 1987 s. 730.

<sup>48</sup> Även om HD i NJA 1987 s. 730 valde den motsatta linjen för styckningslott.

<sup>49</sup> Vilket det enligt NJA 1987 s. 730 i och för sig inte finns.

kan bli problem i situationer där lottinnehavare är överens med annan fastighetsägare om marköverföring till lotten eller servitut till förmån för lotten. I dessa situationer kan man ju avtala bort alla relevanta skyddsregler som finns i FBL,<sup>50</sup> och 2 kap. 15 § RF kommer uppenbarligen inte heller behöva tillämpas, och det blir i dessa situationer märkligt om lottägaren inte kan påkalla fastighetsreglering. Initiativrätten går det uppenbarligen inte att avtala om mellan enskilda; det är ju snarare en processuell fråga som inte har mycket beröring med de enskildas intressen. Även här framstår rättsläget alltså som osäkert, beroende av hur långtgående effekter som NJA 1987 s. s. 730 kan tänkas ha för liknande situationer.

Det blir överhuvudtaget ett märkligt system om lottägaren i dessa frivilligfall ska vara beroende av att en annan fastighetsägare, som dessutom kanske inte ens är med i förrättningen initialt, behöver ta initiativ till fastighetsbildningsåtgärderna. Det kan vidare även noteras att Tore Landahl i just detta avseende, i en analys av situationen med NJA 1987 s. 730 i åtanke, tagit kritiken ytterligare ett steg vidare och ställt sig frågan om fastighetsregleringar över huvudtaget kan genomföras mellan fastighet och en lott om man underkänt lottägare som behörig att påkalla förrättningen med hänvisning till att denne inte äger en fastighet. Fastighetsbegreppet är ju som framgått i föregående avsnitt avgörande även vid andra delar av fastighetsregleringen, exempelvis att marköverföringar ska ske mellan fastigheter och servitut avser förhållanden mellan fastigheter. Landahl tycks mena att HD stängde den dörren vid avstyckningar i och med NJA 1987 s. 730.<sup>51</sup> Oaktat detta, genom att *inte* likställa en lott, oavsett om det är en stycknings- eller klyvningslott, med en fastighet vid kombinerad fastighetsreglering infinner sig alltså en viss inkonsekvens och anomali i fastighetsbildningssystemet, givet att man ibland vill likställa lotter med fastigheter, som gör att inte riktigt går ihop logiskt alla gånger. Antingen borde rimligen lotter alltid likställas med fastigheter vid fastighetsreglering – eller så gör man det aldrig. Mellanläget där det kan vara det ena ibland och det andra ibland är av många olika anledningar inte ett önskvärt rättsläge.

## 5. Avslutning

*Klyvningen i Kungsör* är ett välkommet avgörande eftersom det slår fast att en klyvningslott ska behandlas som en fastighet vad gäller initiativrätten till fastighetsreglering som sker i kombination med klyvningen. Att domen är välkommen gäller inte minst från ett praktiskt perspektiv, eftersom det ofta kan förekomma behov av att kombinera olika åtgärder med varandra vid nybildning av fastigheter.

<sup>50</sup> Se 5 kap. 18 § FBL.

<sup>51</sup> Se Tore Landahl, Rätten att påkalla fastighetsreglering, SvJT 1989 s. 1 ff., se särskilt s. 12 ff.

Att HD väljer att inte blanda in skyddet för enskilda intressen i initiativrätten förefaller vara helt mitt i prick. Även sett till FBL:s övergripande syfte, att markresurser ska kunna användas på ett för samhället effektivt sätt, framstår domen som mycket träffsäker. Klyvningslotter kan behöva tillföras mark eller utrustas med olika funktioner, och fastighetsreglering är i så fall det verktyg som står till buds. Detta borde rimligen gälla även för åtgärder som sker på tredjepartsfastigheter, dvs. fastigheter som inte ingår i det primära klyvningsföretaget, men som behövs för att marken ska kunna användas rationellt och effektivt.

En inte helt ovanlig situation torde vara att en klyvningslott behöver servitut på någon angränsande fastighet eller på en annan klyvningslott. Detta borde rimligen gå att pröva genom att klyvningslottens ägare initierar fastighetsreglering. Det borde rimligen även gå att initiera tvångsvis fastighetsreglering som klyvningslotsägare eftersom skyddet för andra fastighetsägare finns i de materiella skyddsreglerna och inte i initiativrätten. Om det går att genomföra tvångsvis bestäms alltså av dessa regler, inklusive 2 kap. 15 § RF, och inte av initiativrätten. Vidare borde det inte heller ha någon betydelse om fastighetsregleringen är en nödvändig förutsättning för att klyvningen ska kunna genomföras, just eftersom skyddet för enskilda finns på annat håll och inte i initiativrätten. Nödvändighet eller ej för det som ska nybildas är alltså inte ett skäl för att få initiera en fastighetsreglering, utan en sådan förutsättning får istället prövas mot de materiella skyddsreglerna i FBL samt egendomsskyddet i RF.

Vidare är en stor fråga som följer av domen huruvida NJA 1987 s. 730 numer ska anses vara överspelad. HD:s uttalande om att rättsutvecklingen kring egendomsskyddet och proportionalitetsprincipen, tillsammans med betonandet av FBL:s materiella skyddsregler, talar å ena sidan för att initiativrätten inte längre ska tolkas så som HD gjorde i 1987 års fall.<sup>52</sup> Å andra sidan gör HD inga explicita uttalanden, som HD exempelvis gjorde i *Parkfastigheten*,<sup>53</sup> om att NJA 1987 s. 730 faktiskt ska anses vara överspelad, vilket får anses tala för att domen fortfarande (olyckligtvis) gäller.

Överspelad eller ej så går det att konstatera att avstyckningssituationer har minst lika stort behov – och kanske till och med större – av att kunna använda fastighetsreglering för att tillgodose olika behov hos styckningslotter. Även styckningslotter kan behöva tillföras mark eller få tillgång till servitut utanför det egna området. Att avvärja detta genom initiativrätten är inte en bra lösning eftersom det sannolikt förhindrar många fastighetsbildningsåtgärder som skulle leda till en mer effektiv och ändamålsenlig användning av markresurserna i samhället. För att avgöra om så är fallet, och hur det förhåller sig till enskilda intressen som tar skada genom åtgärden, finns det numer adekvata avvägningsregler för i såväl fastighetsbildningslagen som i grundlagen. Det är olyckligt om

<sup>52</sup> Se i synnerhet p. 20–21.

<sup>53</sup> Se NJA 2018 s. 753 p. 22 där HD explicit uttalar att tidigare rättsläge, som följde av NJA 1996 s. 110, numer får anses vara överspelat.

det inte är dessa skyddsregler, som lagstiftaren ju faktiskt ansett är det som ska bestämma vilket mått av tvång som kan utövas mellan enskilda, som får avgöra om en viss fastighetsreglering ska kunna genomföras eller ej. Sett från ett de lege ferenda-perspektiv borde alltså inte initiativrätten få utgöra hinder för att kombinera avstyckning med fastighetsreglering.

*Marc Landeman*