

# Faktablad – olika typer av lantmäteriförrättningar

## Avstyckning

En ny fastighet skapas genom att ett område avskiljs från en befintlig fastighet. Om avstyckningen sker inom detaljplan behöver både den nya fastigheten och det som blir kvar om stamfastigheten överensstämja med gällande detaljplan. Utanför detaljplanelagt område måste ett positivt förhandsbesked om bygglov (eller ett bygglov) ha beviljats innan avstyckning kan ske. Om en fastighet för jord- eller skogsbruk ska delas måste båda delarna få en sådan storlek att delningen inte leder till någon olägenhet för jordbruksnäringen respektive skogsbruksnäringen.

Om en fastighet som avstyckas ska innehålla mer mark än vad som normalt används som tomt måste det i ansökan beskrivas hur marken är tänkt att användas, ex. mindre djurhållning eller odling som hobbyverksamhet eller för att tillgodose fastighetens behov av ved. Viktigt att veta är att normalt kan ingen mark inom strandskyddat område som inte är lagligen ianspråktagen tomtplats ingå i en bostadsfastighet även om området inte är tänkt att användas som tomt.

## Inteckningsfri avstyckning

Det går att i samband med avstyckning förordna att den nya fastigheten inte ska belastas av de penningteckningar som finns i stamfastigheten. Ange på ansökningsblanketten om detta önskas. Finns mycket inteckningar på stamfastigheten i förhållande till fastighetens värde behöver panträttshavaren tillfrågas innan den avstyckade fastigheten görs inteckningsfri. Prata gärna med din bankkontakt innan du begär en inteckningsfri avstyckning.

## Fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering kan mark föras från en fastighet till en annan. Även andelar i samfälligheter och fiske kan föras mellan fastigheter. Servitut som ger rätt att använda en anläggning eller ett område på en annan fastighet för angivet ändamål och samfälligheter, mark som ägs gemensamt av flera fastigheter för ett visst ändamål, kan bildas, ändras eller upphävas genom fastighetsreglering.

Om ni är överens om att fastighetsreglering ska ske är det bra om samtliga inblandade fastighetsägare skriver på ansökan och att ni i ansökan anger om det ska betalas någon ersättning. Alternativt kan ni bifoga en separat överenskommelse eller ett köpeavtal för området som ska överföras. Tänk på att fastighetsreglering ska ske med ett köp som grund behöver alla villkor i köpet, inklusive erläggande av köpeskillingen, vara uppfyllda innan fastighetsregleringen kan genomföras.

Om någon av fastigheterna som ingår i fastighetsregleringen är intecknat till ett högt belopp i förhållande till fastighetens värde är det bra om ni pratar med er bankkontakt innan ni skickar in en ansökan om fastighetsreglering som grundar sig på en överenskommelse.

Om en hel fastighet överförs till en annan fastighet avregistreras fastigheten i fastighetsregistret och eventuella inteckningar i den avregistrerade fastigheten försvinner.

## **Sammanläggning**

Genom sammanläggning förs flera fastigheter med samma lagfarne ägare ihop till en ny fastighet. Vid en sammanläggning, till skillnad från vid fastighetsreglering, fortsätter alla inteckningar och avtalsrättigheter som finns i fastigheterna som ingår i sammanläggningen att gälla i den nybildade fastigheten.

## **Klyvning**

Genom klyvning delas en fastighet som ägs gemensamt av flera personer så att en eller flera av delägarna får en egen fastighet. Det räcker att en av ägarna till fastigheten ansöker om klyvning för att påbörja en lantmäteriförrättning. Om ni är överens om hur fastigheten ska klyvas och eventuella ersättningar mellan delägarna är det bra om ni bifogar ett klyvningsavtal till ansökan om lantmäteriförrättning.

## **Särskild gränsutmärkning**

Om en gränsmarkering har blivit förstörd eller skadad eller har försvunnit kan lantmäterimyndigheten markera gränspunkten på nytt med en ny markering genom särskild gränsutmärkning. En förutsättning för detta är dock att gränsens läge är juridiskt säkerställt. Om gränsen är oklar behöver istället en fastighetsbestämning göras. Även tidigare omarkerade gränspunkter kan markeras på marken genom särskild gränsutmärkning. Kostnaden för utmärkningen betalas alltid av den fastighetsägare som ansöker om åtgärden.

## **Fastighetsbestämning**

Om det råder oklarheter var en gräns mellan två fastigheter går kan gränsens läge bestämmas genom fastighetsbestämning. Bestämningen grundar sig på de förhållanden och eventuella gränsmarkeringar som hittas på marken samt lantmäterihandlingarna från när gränsen kom till. Även utbredningen av eller innehållet i ett servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning kan bestämmas genom fastighetsbestämning om någon oklarhet råder. Kostnaden för en fastighetsbestämning fördelas mellan de berörda fastighetsägare efter vilken nytta de har av åtgärden de inte kommer överens om en annan fördelning.

## **Anläggningsförrättning**

En gemensamhetsanläggning kan bildas för att tillgodose behov av samverkan mellan fastigheter. Exempel på detta är gemensam vatten- och avloppsanläggning, vägar, parkering eller en gemensam innergård.

Vid en anläggningsförrättning bestäms vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningen, vilka fastigheter som ska vara med samt vilken andel av kostnaderna för anläggningen respektive fastighet ska betala. Om detta ska ändras krävs normalt en ny anläggningsförrättning. Ett undantag är om andelstalen ska ändras och man är överens om detta. Då går det att istället skriva en överenskommelse som ska godkännas av Lantmäterimyndigheten, läs mer om detta på vår sida om gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningar kan förvaltas genom delägarförvaltning eller av en samfällighetsförening. Vid delägarförvaltning måste alla delägare vara överens om del åtgärder som ska göras på anläggningen, är inte delägarna överens kan inte åtgärden genomföras. Lantmäterimyndigheten kan hålla ett delägarsammanträde för att besluta i en fråga när deltagarna inte är överens.

Om någon delägare begär det ska en samfällighetsförening bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningen. Föreningen bildas genom att någon delägare ansöker om att Lantmäterimyndigheten ska hålla ett sammanträde för att bilda en samfällighetsförening. Vid föreningsförvaltning gäller majoritetsbeslut. Vid ekonomiska frågor röstar delägarna enligt sina andelstal.

## **Ledningsrättsförrättning**

Ledningsrätt kan bildas för en ledningshavare att dra fram allmännyttiga ledningar över andras fastigheter. Exempel på ledningar som kan vara allmän nyttiga är ledningar för vatten, avlopp, el, fiber, fjärrvärme.

En ledningsrätt ska överensstämja med gällande detaljplan om sådan finns. Ledningen ska också förläggas så att intrånget på de enskilda fastigheterna blir så litet som möjligt utan att det innebär oskäligen kostnader för ledningshavaren. Vid ansökan om ledningsrätt för fiberledningar ska Lantmäterimyndigheten normalt fatta beslut om ledningsrätt inom 4 månader från det att ansökan är komplett.

## **Tredimensionell fastighetsbildning och ägarlägenheter**

Fastigheter kan även avgränsas vertikalt så att anläggningar eller våningsplan inom samma markområde kan ha olika ägare. Genom detta kan det till exempel bli möjligt att bygga bostäder ovanpå redan befintliga byggnader eller att bilda en egen fastighet av ett berggrund, en tunnel eller bro. En tredimensionell fastighet för bostadsändamål måste innehålla minst 3 lägenheter.

Ägarlägenhetsfastigheter kan bildas för enskilda bostadslägenheter. En förutsättning för detta är att det tillskapas en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter och att utrymmet inte har använts för bostadsändamål under de senaste åtta åren om det är

en befintlig byggnad som omvandlas. Gemensamma delar i byggnaden utgör för ägarlägenheterna i regel en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

Processen för en lantmäteriförrättning regleras till största delen i fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988), anläggningslagen (SFS 1973:1149) och ledningsrättslagen (SFS 1973:1144).