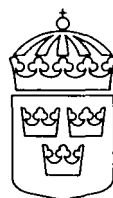


Regeringens proposition

1991/92:127

om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988)
m.m.



Prop.
1991/92:127

Regeringen förelägger riksdagen vad som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringens protokoll den 2 april 1992 för de åtgärder och det ändamål som framgår av föredragandens hemställan.

På regeringens vägnar

Carl Bildt

Reidunn Laurén

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ett flertal ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988). Bl.a. föreslås att reglerna om fastighetsreglering ändras så att det blir lättare att genomföra detaljplan inom ramen för fastighetsregleringsinstitutet.

I propositionen föreslås vidare åtskilliga ändringar i fastighetsbildningslagens regler om ersättning vid fastighetsreglering. Ändringarna innebär bl.a. att dessa regler anpassas närmare till expropriationslagens (1972:719) ersättningsregler. Vid sådana överföringar av mark eller rättigheter, som skulle ha kunnat ske enligt plan- och bygglagen (1987:10) eller där det är uppenbart att expropriation skulle ha kunnat komma i fråga skall expropriationslagens ersättningsregler tillämpas fullt ut. I andra fall skall liksom för närvarande vinsten av regleringen kunna fördelas mellan de berörda fastigheterna.

Slutligen föreslås att den enskilde sakägarens rättsställning skall förstärkas. Förslaget innebär i denna del att den enskilde sakägaren normalt alltid skall få full ersättning för sina kostnader vid överklagande av ett beslut om fastighetsreglering avseende överföring av mark eller rättighet, som skulle ha kunnat tas i anspråk enligt plan- och bygglagen eller där det är uppenbart att expropriation skulle ha kunnat komma i fråga. Även rättegångskostnadsreglerna i överrätt förändras i dessa fall till den enskilde sakägarens fördel.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1993.

1 Förslag till

Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)¹ dels att 8 kap. 5 och 6 §§ skall upphöra att gälla, dels att 4 kap. 34 §, 5 kap. 5, 10, 12 och 15–19 §§, 6 kap. 6 och 7 §§, 7 kap. 2 §, 15 kap. 2 §, 16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § samt 18 kap. 2 § skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas sju nya paragrafer, 5 kap. 8 a, 10 a, 10 b, 12 a–12 c och 36 §§, samt närmast före 36 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.
34 §

För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får fastighetsbildningsmyndigheten anlita biträde av sakkunnig. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att *hans tillförlitlighet kan anses förringad* får ej anlitas som sakkunnig.

För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får fastighetsbildningsmyndigheten *förordna lämplig person som sakkunnig*. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att *det är ägnat att rubba förtroendet till hans opartiskhet i ärendet* får inte anlitas. Den sakkunnige skall närvara vid sammanträde, om det kan antas vara av betydelse för utredningen.

Ersättning till sakkunnig bestämmes av myndigheten. Anlitas befattningshavare i allmän tjänst som sakkunnig, utgår ersättning endast när särskild föreskrift är meddelad.

5 kap.
5 §²

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden skall förbättras. Kravet på att *en fastighet* skall förbättras gäller inte om regleringen har *påkallats* av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna.

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden skall förbättras. Kravet på att *fastigheten* skall förbättras gäller inte om regleringen har *begärts* av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna. *Kravet gäller inte heller om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan eller fastighetsplan.*

Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att ej möta hinder enligt 4 § andra stycket, skall

¹ Lagen omtryckt 1971:1035.

² Senaste lydelse 1989:724.

göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet skall förbättras, får regleringen ej äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen av sådan fråga skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Andra stycket gäller icke, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget.

8 a §

Mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 17 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om upphävande av servitut som besvärar sådan mark. Bestämmelserna i 7 och 8 §§ utgör inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafikaneläggning som avses i 14 kap. 2 § plan- och bygglagen.

10 §³

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering tillägges fastighet icke motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdet förändring som föranledes av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare. Vad som frångår fastighet genom inlösen ersätts enligt 8 kap.

Ersättning enligt första stycket bestämmes på grundval av värdering (likvidvärdering). Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avrädaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske med hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde.

Om en nyttjanderätt eller ett servitut skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7 kap. 13 §, skall

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdet förändring som föranledes av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till någon annan ägare.

Ersättning enligt första stycket bestäms på grundval av värdering (likvidvärdering).

³ Senaste lydelse 1990:1101.

likvidvärdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillträdaren, i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut, skall ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen.

10 a §

Vid värdering av egendom enligt 10 § tillämpas bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719) med de undantag som framgår av tredje stycket.

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 1 eller 2 § plan- och bygglagen (1987:10) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, skall vid tillämpning av 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen tiden för värdestegringen räknas från dagen tio år före det att fastighetsregleringen begärdes.

Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket skall det även tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. I sådana fall tillämpas inte bestämmelserna i 4 kap. 2 och 3 §§ expropriationslagen om att värdestegring i vissa fall inte skall beaktas.

10 b §

Om en nyttjanderätt eller ett servitut efter fastighetsregleringen skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7 kap. 13 §, skall likvidvärdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillträdaren, i den mån minskning kan ske utan att

skada uppkommer för den som har en fordran med bättre rätt än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut, skall den ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen.

12 §

Överföres mark på vilken finns byggnad och lider den som frånträder byggnaden skada som icke beaktas enligt 10 eller 11 §, har han rätt till särskild ersättning för skadan. Detsamma skall gälla, om servitutsåtgärd föranleder att byggnad rives eller ändras eller att byggnadens ägare på annat sätt tillfogas skada. Medför överföringen eller servitutsåtgärden att särskild rätt att nyttja byggnaden upphör helt eller delvis, är rättighetshavaren berättigad till ersättning för den skada detta innebär. Vad som sålunda föreskrivits om byggnad gäller också annan anläggning.

Om för fastighet som besväras av arrende något område för arrendets utövande ej kunnat utläggas eller om fastigheten så ändrats till omfång eller läge att arrenderätten helt upphör eller dess värde förringas, har arrendatorn rätt till ersättning för skadan.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första eller andra stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om likvidvärdet ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som ej motsvaras av minskning i likvidvärde enligt tredje stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomföres

Om det vid fastighetsreglering uppkommer sådan skada för sakägare som inte ersätts enligt 10 eller 11 §, skall även den skadan ersättas.

Är innehavaren av en rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om likvidvärdet inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som inte motsvaras av minskning i likvidvärde enligt andra stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen ge-

på sådant sätt att ersättningen skall utgå.

nomförs på sådant sätt att ersättningen skall lämnas.

12 a §

Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med fastighetsregleringen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer.

Avser regleringen en fastighet som svarar för en fordran, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavaren medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

12 b §

Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter fastighetsregleringen och som inte har kunnat förutses vid denna.

12 c §

Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid fastighetsregleringen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med regleringen men som rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid prövning enligt första stycket tillämpas bestämmelserna i 4 och 15–18 kap. Kostnaden för fastighetsbildningsmyndighetens prövning skall betalas av berörda sakägare solidariskt. Om sakägarna inte har kommit överens om något annat, får

fastighetsbildningsmyndigheten på yrkande av någon av dem besluta att kostnaden slutligt skall fördelas efter de grunder som anges i 13 §.

15 §

Mellan ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen skall fastighetsbildningsmyndigheten upprätta avräkning utvisande vad som skall mottagas och utges i ersättningar för varje fastighet. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall avräkningen avse även honom. Avräkningen skall omfattas även kostnad som avses i 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av fastighetsbildningsmyndigheten eller blivit slutligt bestämt genom godkännande eller på annat sätt.

För belopp som skall betalas enligt första stycket fastställs förfalldag. Om betalningsskyldigheten behöver fördelas på längre tid, avpassas förfalldagarna så, att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen.

Är det påkallat med hänsyn till omständigheterna, skall den betalningsskyldige åläggas att utge skälig ränta på belopp som ej är betalt. Räntan skall utgå från dag som bestämmas med hänsyn till tiden för tillträdet och övriga förhållanden.

Om betalningen inte sker inom den tid som har fastställts enligt andra stycket, utgår ränta på obetalt belopp från förfalldagen enligt 6 § räntelagen (1975:635). Har tillträde ägt rum före förfalldagen, utgår ränta på ersättningen även enligt 5 § räntelagen från dagen för tillträdet till dess att betalning sker eller förfalldagen inträder. Om tillträde har skett endast delvis och skyldighet att i sådant fall betala ränta på hela ersättningen skulle vara oskälig, får räntebeloppet jämkas.

16 §⁴

Om fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för fordran, skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning för personlig skada eller ersättning enligt 27 § eller 30 § tredje stycket skall inbetalas till myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock *icke*, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besvärar fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i

Om en fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för en fordran, skall fastighetsbildningsmyndigheten besluta att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning enligt 12 § första stycket, 27 § eller 30 § tredje stycket skall inbetalas till den myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock *inte*, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besvärar fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som

⁴ Senaste lydelse 1977:362.

22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om regleringen är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

Inbetalda medel fördelas av länsstyrelsen. Därvid äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion motsvarande tillämpning. Har medel inbetalats för fastighet som i sin helhet inlösts eller eljest tagits i anspråk vid regleringen, har dock innehavare av fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastigheten, rätt att för kapitalvärdet av belopp, som fastställts men ännu ej förfallit till betalning, få utdelning med samma rätt som för fordringen i övrigt. Kapitalvärdet beräknas efter en räntefot av fem procent om året. Sammanträde för fördelningen hålles så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sändes till rättsägarna minst två veckor i förväg.

Även i annat fall än som avses i första stycket får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall utgå med anledning av regleringen, skall ske genom myndighets förmedling. Närmare föreskrifter härom meddelas av regeringen.

Skall medel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga medlen hos den betalningsskyldige.

17 §⁵

Om samfällad mark som förvaltas av samfällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den.

Om samfällad mark som förvaltas av samfällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den. *Det samma gäller ersättning med anledning av att servitut bildas, ändras eller upphävs.*

Förvaltas samfälligheten av en styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som tillkommer samfälligheten, skall ersättningen betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, om inte någon delägare begär att den ersättning som belöper på hans andel skall utbetalas till honom. Endast om en sådan begäran framställs, skall fastighetsbildningsmyndigheten i ersättningsbeslutet ange varje delägars andel.

Ersättning som enligt 16 § första stycket skall inbetalas till myndighet skall räknas av innan utbetalning sker till en samfällighetsförening, styrelse eller förvaltare.

18 §⁶

Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden

1. 4 § första stycket och 5 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som berörs av regleringen medger det,

⁵ Senaste lydelse 1989:724.

⁶ Senaste lydelse 1990:1101.

2. 6 § andra stycket, 7 och 10–12 §§, om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det,

3. 8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomt-rätt, även tomträttshavaren medger det,

4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelsen från bestämmelserna icke sker i otillbörligt syfte.

Avser regleringen fastighet som svarar för fordran, får avsteg från 10–14 §§ med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Ägares och tomträttshavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighets graderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Sådant samtycke av sambo som avses i 17 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem krävs dock endast om ärende om anteckning i fastighetsboken av anmälan enligt 2 § andra stycket samma lag var upptaget på inskrivningsdag när medgivandet gjordes.

Medgivande eller samtycke enligt första stycket till åtgärd som berör samfällad mark skall, om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, lämnas av föreningen i stället för av delägarna.

19 §

Avser fastighetsreglering fastighet som upplåtits med tomträtt, äger 16 § motsvarande tillämpning i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträten.

Avser fastighetsregleringen en fastighet som har upplåtits med tomt-rätt, tillämpas 16 § i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt 12 a § andra stycket och 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträten.

Verkställighet av fastighetsbildningsmyndighetens ersättningsbeslut

36 §

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i detta kapitel förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser.

6 kap.
6 §⁷

Överförs mark från en samfällighet, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om det under förrättningen. Ersättning

Överförs mark från en samfällighet eller upplåts eller ändras servitut i samfällad mark, utgår ersättning endast till delägare som har framställt

⁷ Senaste lydelse 1989:724.

skall dock utan yrkande fastställas för sådan andel i marken vars värde överstiger tre procent av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde året innan förrättningen påbörjades. Ersättning skall alltid fastställas utan yrkande när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när i annat fall ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket skall utbetalas till någon som företräder delägarna.

yrkande om det under förrättningen. Ersättning till en delägare skall dock fastställas utan yrkande när den kan antas överstiga tre procent av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde året innan förrättningen påbörjades. Ersättning skall alltid fastställas utan yrkande när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när i annat fall ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket skall utbetalas till någon som företräder delägarna.

7 §⁸

Om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning för samfällad mark enligt 6 § inte behöver fastställas utan yrkande, får underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

Om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning enligt 6 § inte behöver fastställas utan yrkande, får underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

7 kap.

2 §⁹

Servitut som avser skogsfång eller rätt att dra ledning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) får inte bildas genom fastighetsreglering.

Servitut som kan upplåtas till förmån för ett vattenföretag enligt 8 kap. 1 § vattenlagen (1983:291) får bildas genom fastighetsreglering endast om tillstånd till företaget har meddelats enligt vattenlagen eller om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom företagets inverkan på vattenförhållandena. Andra servitut som kan upplåtas enligt vattenlagen får inte bildas genom fastighetsreglering.

Servitut, som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning i andra fall än som anges i första och andra styckena, får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

Första-tredje styckena gäller inte servitut som avser avloppsledning för en fastighet eller ledning för vatten till husbehovsförbrukning.

⁸ Senaste lydelse 1989:724.

⁹ Senaste lydelse 1983:658.

15 kap.
2 §¹⁰

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut skall överklagas särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,
2. ogillat jäv mot förrättningsman,
3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b §,
4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §,
5. beslutat i fråga om rättelse av förrättningsbeslut, karta eller annan handling,
6. beslutat att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete skall prövas enligt annan lagstiftning,
7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnader för gemensamt arbete eller enligt 9 kap. 4 § om utdebitering av sådana kostnader,
8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete skall skiljas från uppdraget,
9. avvisat överklagande.

9. avvisat överklagande,
10. beslutat i fråga om hänvisning enligt 5 kap. 12 a §,
11. beslutat att inte pröva en fråga som avses i 5 kap. 12 c §.

Skrivelsen med överklagande enligt denna paragraf skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Överklagande får göras av sakägare. Beslut som avses i 1, 4, 5 och 8 får överklagas även av annan som beslutet rör.

16 kap.
14 §¹¹

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, *förordna* att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. *I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.*

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, *besluta* att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad.

I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Detsamma skall gälla i mål om ersättning för marköverföring eller reglering av rättighet som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket.

¹⁰ Senaste lydelse 1990:450.

¹¹ Senaste lydelse 1987:124.

Första stycket gäller *ej*, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Första *och andra styckena* gäller *inte*, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. *Ogillas i mål enligt andra stycket talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10).*

Vinner sakägare mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnad, om synnerliga skäl föreligger. Sådan ersättning skall utges av statsverket eller, om endast kommunen företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Skall i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt förordna att kostnaden skall stanna på statsverket.

17 kap.

3 §

I fråga om rättegången i hovrätten äger 16 kap. 3, 7 och 9–14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § *motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning gäller dock, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att den som har att utge inlösenersättning, om ej annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § samma balk, alltid själv skall bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv fullfölja talan. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.*

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

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket skall den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas dock 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10). I övrigt skall bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

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

18 kap.

2 §

I fråga om rättegången i högsta domstolen *äger* 16 kap. 3, 7, 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12–14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § *motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning gäller dock bestämmelsen därom i 17 kap. 3 § första stycket. Vidare* skall 16 kap. 15 § andra stycket *ej* tillämpas när högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

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

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

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

2. Har ansökan om förrättning gjorts före ikraftträdandet, gäller 5 kap. 10, 12, 16 och 19 §§ i sin äldre lydelse. I sådant fall skall 8 kap. 5 och 6 §§ fortfarande gälla, medan 5 kap. 10 a, 10 b och 12 a §§ inte skall tillämpas. Om en sakägare begär det, skall dock 5 kap. 12 och 16 §§ tillämpas i sin nya lydelse.

3. Överförs mark som enligt en före utgången av år 1978 fastställd och vid utgången av juni 1987 gällande stads- eller byggnadsplan var avsedd för enskilt bebyggande och har ansökan om fastighetsreglering gjorts före utgången av juni 1997, skall ersättningen enligt bestämmelserna i 5 kap., om markens ägare begär det, bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde vid utgången av juni 1987.

Första stycket skall tillämpas även i fråga om annan plan eller bestämmelse som enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) gäller som detaljplan.

4. Överförs mark som enligt en vid utgången av juni 1987 gällande stads- eller byggnadsplan var avsedd för annat än enskilt bebyggande och har ansökan om fastighetsreglering gjorts före utgången av juni 1991, skall ersättningen enligt bestämmelserna i 5 kap., om markens ägare begär det, bestämmas med hänsyn till de planförhållanden och de ersättningsprinciper som gällde vid utgången av juni 1987.

Första stycket skall tillämpas även i fråga om annan plan eller bestämmelse som enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) gäller som detaljplan.

5. När ersättning enligt 5 kap. 10 a § andra stycket bestäms för mark inom stads- eller byggnadsplan, skall hänvisningen till 4 kap. expropriationslagen (1972:719) såvitt gäller 4 kap. 3 § andra stycket i den lagen gälla det styckets lydelse vid utgången av juni 1987.

6. Den äldre lydelsen av 5 kap. 15 § gäller fortfarande i fråga om ränta

för tid före ikraftträdandet. Har skyldighet att utge ränta uppkommit före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser även för tiden därefter. Prop. 1991/92:127

7. Har det överklagade avgörandet meddelats före ikraftträdandet, skall 16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § i sin äldre lydelse gälla.

2 Förslag till Lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Prop. 1991/92:127

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149) dels att 13, 18, 19, 21 och 33 §§ skall ha följande lydelse, dels att i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 13 a, 13 b, 13 c och 32 a §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 §

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § äger 4 kap. expropriationslagen (1972:719) motsvarande tillämpning. 4 kap. 3 § expropriationslagen skall härvid tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det anläggningsförrättningen påkallades.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighets värde, berättigad till ersättning, skall det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om det värde som skall tillgodoräknas fastighetens ägare ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § gäller 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Därvid skall inlösen inte anses som ett sådant tvångsförvärv som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen.

13 a §

Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med anläggningsförrättningen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer.

Avser förrättningen en fastighet som svarar för en fordran, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavarna medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivan-

den från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

13 b §

Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte har kunnat förutses vid denna.

13 c §

Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättningen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med förrättningen men rör rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid handläggning av frågor som avses i första stycket tillämpas bestämmelserna i 5 kap. 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

18 §¹

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola deltaga i anläggningen eller som enligt en detaljplan helt eller till viss del skall användas till allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. Rätt att påkalla förrättning tillkommer också kommunen och hyresgästorganisation. En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämman, påkalla en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Rätt att begära förrättning enligt denna lag har

1. ägaren av en fastighet som skall delta i anläggningen,
2. ägaren av en fastighet som enligt en detaljplan helt eller till viss del skall användas för allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller för trafikaneläggning som är gemensam för flera fastigheter,
3. kommunen,
4. hyresgästorganisation.

En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämman, begära en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Länsstyrelsen kan påkalla förrättning för inrättande av anläggning

Länsstyrelsen kan begära förrättning för inrättande av anläggning

¹ Senaste lydelse 1989:726.

som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren *påkalla* förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Om rätt för väghållare att *påkalla* förrättning enligt denna lag finns bestämmelser i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948).

En samfällighetsförening som förvaltar en exploateringsamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringsamverkan får begära förrättning enligt denna lag, om åtgärden syftar till att genomföra sådan samverkan.

19 §²

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

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

21 §³

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

som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren *begära* förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Om rätt för väghållare att *begära* förrättning enligt denna lag finns bestämmelser i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948).

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

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 trafikanelläggning*, som avses i 18 § första stycket, föreligger hinder mot att inrätta anläggningen.

32 a §

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i denna lag förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser.

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren rätt att få handräckning av

² Senaste lydelse 1989:726.

³ Senaste lydelse 1987:126.

*kronofogdemyndigheten för att
komma i besittning av egendomen.*

33 §

Har inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft ersättning enligt 13 § ej till fullo betalats i föreskriven ordning och ej heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del, är anläggningsbeslutet förfallet. Anläggningsbeslutet är även förfallet, om anläggningen ej utförts inom den tid som bestämts i beslutet.

Skall enligt anläggningsbeslutet fastighet eller del därav inlösas, gäller beslutet i denna del utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

Om särskilda skäl föreligger, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta om förlängning av tid som anges i första stycket.

Ersättning som betalats får ej återkrävas på grund av att anläggningsbeslutet förfallit enligt denna paragraf.

*Bestämmelserna i första stycket
första meningen gäller inte ersättning
som fastställts vid särskild förrättning
enligt 13 a §.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

2. Har ansökan om förrättning gjorts före ikraftträdandet, gäller 13 och 33 §§ i sin äldre lydelse. I sådant fall skall 13 a § inte tillämpas.

3 Förslag till Lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Prop. 1991/92:127

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144) dels att 2, 16, 29 och 31 §§ skall ha följande lydelse, dels att i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 13 a, 13 b, 13 c och 30 a §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Lagen gäller för ledningar av följande slag,

1. allmän teleledning samt annan allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål,
2. elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som ingår i telekommunikationssystem,
3. vatten- eller avloppsledning som
 - a) ingår i allmän va-anläggning,
 - b) förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet,
 - c) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller
 - d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan,
4. ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som
 - a) tillgodoser ett allmänt behov,
 - b) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller
 - c) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.

Lagen gäller ej om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen (1973:1149).

13 a §

Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med ledningsrättsförrättningen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer.

Avser förrättningen en fastighet som svarar för en fordran, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavarna medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteck-

ning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

13 b §

Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte har kunnat förutses vid denna.

13 c §

Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättningen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med förrättningen men rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid handläggning av frågor som avses i första stycket tillämpas bestämmelserna i 5 kap. 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

16 §¹

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

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.

¹ Senaste lydelse 1991:1700.

29 §

Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål *äger motsvarande tillämpning* på mål som fullföljts enligt 28 §. I fråga om rättegångskostnad i ledningsrättsmål skall därvid tillämpas vad som *gäller i mål om inlösenersättning*. Rör talan förrättning som avses i 33 § tillämpas dock vad som *enligt nämnda paragrafer i fastighetsbildningslagen gäller för fastighetsbildningsmål i allmänhet*.

Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål *tillämpas* på mål som fullföljts enligt 28 §. I fråga om rättegångskostnad i ledningsrättsmål skall därvid tillämpas vad som *gäller i fråga om sådana mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen*. Rör talan förrättning som avses i 33 § tillämpas dock vad som *gäller om rättegångskostnader i fastighetsbildningsmål i allmänhet*.

30 a §

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i denna lag förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsköningsbalkens bestämmelser.

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

31 §

Har inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft ersättning enligt 13 § ej till fullo erlagts i föreskriven ordning och ej heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del, är ledningsbeslutet förfallet. Ledningsbeslutet är även förfallet, om ledningen ej kommit till stånd inom den tid som bestämts i beslutet.

Skall enligt ledningsbeslutet fastighet eller del därav inlösas, gäller beslutet i denna del utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

Om särskilda skäl föreligger, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta om förlängning av tid som anges i första stycket.

Ersättning som betalats får ej återkrävas på grund av att ledningsbeslutet förfallit enligt denna paragraf.

Bestämmelserna i första stycket första meningen gäller inte ersättning som fastställts vid särskild förrättning enligt 13 a §.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.
2. Har ansökan om förrättning gjorts före ikraftträdandet, gäller 31 § i sin äldre lydelse. I sådant fall skall 13 a § inte tillämpas.
3. Har det överklagade avgörandet meddelats före ikraftträdandet, skall 29 § i sin äldre lydelse gälla.

4 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987:11) om exploateringsamverkan

Prop. 1991/92:127

Härigenom föreskrivs att 16 och 34 §§ lagen (1987:11) om exploateringsamverkan skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §

Vid en exploateringsförrättning skall fastighetsreglering inom samverkansområdet ske i den utsträckning som krävs för att genomföra exploateringen. I fråga om sådan fastighetsreglering gäller bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988). I stället för 5 kap. 4 och 5 §§, 7 § första och andra styckena, 8–13 och 18 §§ samt 8 kap. 1–6 §§ fastighetsbildningslagen skall dock gälla 11, 15 och 17–23 §§ denna lag. Innebär överenskommelse enligt 23 § att en fastighet tilldelas avsevärt mera mark än som följer av 11 § andra stycket eller 18 §, skall 5 kap. 20 § fastighetsbildningslagen tillämpas. Vid fastighetsregleringen skall bestämmelsen i 4 § denna lag tillämpas.

Fastighetsreglering enligt denna lag får ej ske innan exploateringsbeslutet enligt 13 § har vunnit laga kraft.

Förrättningar enligt denna lag har företräde framför annan fastighetsbildningsförrättning inom samverkansområdet som berör exploateringen.

34 §

Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål skall tillämpas på mål som fullföljs enligt 33 §. Därvid skall i fråga om ersättning med anledning av fastighetsreglering enligt 19 eller 20 § gälla vad som föreskrivs beträffande *mål om inlösenersättning*.

Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål skall tillämpas på mål som fullföljs enligt 33 §. Därvid skall i fråga om ersättning med anledning av fastighetsreglering enligt 19 eller 20 § gälla vad som föreskrivs beträffande *sådana mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen*.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

2. Har det överklagade avgörandet meddelats före ikraftträdandet, skall 34 § i sin äldre lydelse gälla.

Lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning

Häri genom föreskrivs att 1 och 2 §§ lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*1 §¹

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan bestämts att ägare av fastighet skall utge ersättning till annan sakägare och har fordran på ersättning icke förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan, skall med fordringen följa förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979).

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan bestämts att ägare eller tidigare ägare av fastighet skall utge ersättning till annan sakägare och har fordran på ersättning icke förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan, skall med fordringen följa förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979).

Samma förmånsrätt tillkommer fordran på ersättning i pengar enligt 5 kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen för skog som ej kunnat uttagas inom föreskriven tid.

2 §

Angående skyldighet för ägare av fastighet att utge ersättning som avses i 1 § första stycket samt angående rätt enligt 5 kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) att uttaga skog skall anteckning göras i fastighetsboken när beslutet vunnit laga kraft.

Angående skyldighet för ägare eller tidigare ägare av fastighet att utge ersättning som avses i 1 § första stycket samt angående rätt enligt 5 kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) att uttaga skog skall anteckning göras i fastighetsboken när beslutet vunnit laga kraft.

Uppgår det sammanlagda kapitalbeloppet av de ersättningar för vilka fastighet svarar enligt 1 § första stycket icke till ettusen kronor, skall anteckning dock ej ske.

Bestämmelsen i första stycket tillämpas även på beslut enligt 5 kap. 12 a § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

¹ Senaste lydelse 1987:130.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 2 april 1992

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden B. Westerberg, Friggebo, Johansson, Laurén, Hörnlund, Olsson, af Ugglas, Dinkel-spiel, Thurdin, Hellsvik, Wibble, Björck, Könberg, Odell, Lundgren, P. Westerberg, Ask.

Föredragande: statsrådet Laurén

1 Inledning

År 1979 tillkallade regeringen särskilda sakkunniga för att se över fastighets-bildningslagstiftningen. De sakkunniga antog namnet fastighetsbildningsut-redningen (Ju 1979:11).

Utredningen har avlämnat fyra betänkanden, Fastighetbildning 1, Av-veckling av samfällda vägar och diken (SOU 1983:37), Fastighetsbildning 2, Ersättningsfrågor (SOU 1983:38), Fastighetsbildning 3, Plangenomförande genom inlösenförrättning (SOU 1984:72) och Fastighetsbildning 4, Förrätt-ningsförfarande och boendeflytande m.m. (SOU 1986:29). Betänkandena 1 och 4 har redan behandlats i annat sammanhang (se prop. 1988/89:77, BoU11, rskr. 255 och SFS 1989:724).

Jag ämnar nu ta upp de lagstiftningsfrågor som utredningen har behandlat i betänkandena 2 och 3. I anslutning härtill kommer jag även att behandla vissa förslag som har utarbetats inom justitiedepartementet och redovisats i promemorian (Ds 1988:41) "Ersättning vid fastighetsreglering m m" samt förslag som lantmäteriverket har lagt fram i sin rapport (1988:28) "Markåtkomst och ersättning". Promemorian berör samma frågor som utredningen har behandlat i betänkandet 2, medan rapporten tar upp en del frågor som har behandlats i betänkandet 3. Slutligen kommer jag också att ta upp de förslag om ändringar i 4 kap. expropriationslagen (1972:719) som har lagts fram i en inom bostadsdepartementet utarbetad promemoria (Ds Bo 1984:2) "Expropriationsersättning" och som inte har behandlats i propositionen med följdlagstiftning till plan- och bygglagen (se prop. 1985/86:90 s.97). Såväl ut-redningens betänkanden som de båda promemoriorna och lantmäteriverkets rapport har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels sammanfattningen i utred-ningsens betänkanden 2 och 3 som *bilagorna 1 och 2*, dels sammanfattningen och lagförslagen i promemorian Ds 1988:41 som *bilagorna 3 och 4*, dels sammanfattningen i promemorian Ds Bo 1984:2 som *bilaga 5*, dels lantmäte-riverkets sammanfattning och lagförslag i rapporten Markåtkomst och ersättning som *bilagorna 6 och 7* samt dels förteckningar över remissinstan-serna som *bilagorna 8 - 11*.

Sammanställningar av remissyttrandena har gjorts inom bostadsdeparte-mentet såvitt gäller promemorian 1984:2 (Dnr R 2450-83) och inom justitie-

departementet såvitt gäller betänkandena, promemorian 1988:41 och lantmäteriverkets rapport (Dnr 2583-83, 2474-83, 88-2412 och 89-642). Sammanställningarna finns tillgängliga i lagstiftningsärendet.

Prop. 1991/92:127

Lagrådet

Regeringen beslutade den 5 mars 1992 att inhämta lagrådets yttrande över de lagförslag som har utarbetats inom justitiedepartementet på grundval av tidigare förslag. Lagrådsremissens lagförslag och lagrådets yttrande bör fogas till protokollet i detta ärende som bilagorna 12 och 13.

Lagrådet har lämnat lagförslagen utan erinran.

I förhållande till lagrådsremissen har några redaktionella ändringar gjorts i lagtexten.

2 Allmän motivering

2.1 Allmänna överväganden

2.1.1 Markåtkomst genom förrättning

Fastighetsbildningslagen (1970:988) innehåller regler om förutsättningarna för ändringar i fastighetsindelningen. Fastighetsbildning sker genom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och som avstyckning, klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet. Genom fastighetsreglering kan vidare servitut bildas, ändras eller upphävas. För särskilda fall av fastighetsreglering finns regler om inlösen i 8 kap. fastighetsbildningslagen.

En fastighetsbildningsåtgärd berör ofta såväl allmänna som enskilda intressen. Regelsystemet i fastighetsbildningslagen bygger på principen att fastighetsbildningen är en enskild angelägenhet. Det allmännas inflytande är emellertid i vissa lägen mycket starkt. Fastighetsregleringsinstitutet har förbundits med vissa tvångsmoment som innebär att ägaren är skyldig att under vissa förutsättningar tåla att hans fastighet ändras i fråga om storlek och ägoanordning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor handläggs av särskilda fastighetsbildningsmyndigheter och prövas vid s.k. förrättning. Vid förrättningen utgörs fastighetsbildningsmyndigheten av en förrättningslantmätare och i vissa fall två lekmän, s.k. gode män. Förfarandet bygger på principen om officialprövning. Detta innebär att fastighetsbildningsmyndigheten har att på eget initiativ ta fram den utredning, t.ex. värderingsutlåtanden, som behövs för åtgärdens genomförande. Fastighetsbildningsmyndigheten har att se till samtliga sakägares intressen. Myndigheten skall också för sakägarna klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Som regel ingår det i förrättningen att det hålls ett sammanträde med sakägarna. Vid ett sådant sammanträde har sakägarna rätt att yttra sig och får också presentera egen utredning. Möjligheterna att förebringa utredning vid en förrättning är dock inte lika stora som i ett domstolsförfarande. Exempelvis saknar fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att hålla vittnesförhör.

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut kan överklagas till fastighetsdomstolen. Prövningen i fastighetsdomstolen sker som regel efter huvudförhandling. Fastighetsdomstolens utslag kan i sin tur överklagas till hovrätten och vidare till högsta domstolen.

Vid sidan av fastighetsbildningslagen finns andra lagar som reglerar formerna för ianspråktagande av mark för skilda ändamål. Hit hör anläggningslagen (1973:1149), som innehåller bestämmelser om upplåtelse och inlösen av mark för gemensamhetsanläggningars behov. Hit hör även ledningsrättslagen (1973:1144), enligt vilken mark kan tas i anspråk för vissa slag av ledningar. Såväl anläggningsfrågor som ledningsrättsfrågor prövas av fastighetsbildningsmyndigheten vid ett förrättningsförfarande som i huvudsak överensstämmer med vad som gäller enligt fastighetsbildningslagen.

Mark kan även tas i anspråk genom inlösen enligt plan- och bygglagen (1987:10) samt genom expropriation enligt expropriationslagen (1972:719). Vid sådant ianspråktagande tillämpas andra förfaranderegler. Någon förrättning inför fastighetsbildningsmyndigheten förekommer inte. Frågor om inlösen enligt plan- och bygglagen prövas i stället direkt av fastighetsdomstolen. Frågor om tillstånd till expropriation handläggs av regeringen eller i vissa fall av länsstyrelsen, medan frågor om expropriationsersättning prövas av fastighetsdomstolen.

De nu berörda lagarna överlappar i viss utsträckning varandra. Detta gäller bl. a. beträffande sådan överföring av mark som är nödvändig för att genomföra kommunala planer, exempelvis mark som enligt planen skall användas för gatumark. Sådan marköverföring kan ske enligt bestämmelserna om inlösen i plan- och bygglagen. Redan vid fastighetsbildningslagens tillkomst förutsattes emellertid att även fastighetsreglering skulle kunna komma till användning för marköverföring som behövs för att genomföra kommunala planer. Så har också skett i mycket stor utsträckning. I vissa situationer är dock fastighetsreglering inte någon användbar metod för plan genomförande. Det kan bero på särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen, som inskränker möjligheterna att genomföra fastighetsreglering. Det har hävdats att de hinder som idag finns mot att genomföra kommunala planer med hjälp av fastighetsreglering bör undanröjas. Det brukar därvid särskilt framhållas att förfarandet vid fastighetsreglering är enklare, smidigare och billigare än det domstolsförfarande som byggnads- och expropriationslagstiftningen förutsätter.

Fastighetsbildningsutredningen har i betänkandet 3 lagt fram förslag som syftar till att vidga möjligheterna att ta mark i anspråk genom förrättningsbeslut. Utredningen har sålunda föreslagit att frågor om kommunal inlösen enligt vissa bestämmelser i byggnadslagen (1947:385) skall prövas vid en av fastighetsbildningsmyndigheten handlagd förrättning (inlösenförrättning), vilken skall regleras i en särskild lag. Beträffande förfarandet vid sådan förrättning skall enligt förslaget bestämmelserna i fastighetsbildningslagen tillämpas utom i några avseenden där särskilda förfaranderegler föreslås, såsom exempelvis ifråga om kostnadsersättning. Byggnadslagen har numera ersatts av plan- och bygglagen.

Förslaget om en särskild lag om inlösenförrättning har avstyrkts av flertalet remissinstanser. Till de avstyrkande instanserna hör hovrätten för Nedre

Norrland, Stockholms tingsrätt, Svenska kommunförbundet, samtliga kommuner som yttrat sig, Sveriges advokatsamfund och Sveriges fastighetsägarförbund. Förslaget har tillstyrkts av bl.a. lantmäteriverket, Lantbrukarnas Riksförbund och några länsstyrelser.

För egen del vill jag först peka på vissa undersökningar som redovisas i betänkandet 3 (s. 53–56) och som visar bl.a. följande. Det sker årligen cirka 3.000 fastighetsregleringar inom plan medan antalet fall av inlösen enligt byggnadslagstiftningen endast uppgår till omkring 25. Besvär över fastighetsbildningsmyndighetens ersättningsbeslut är mycket sällsynta. Detta får ses mot bakgrund av att parterna som regel är överens om ersättningen när regleringen begärs. Även i inlösenmål kommer parterna i stor utsträckning överens om ersättningen. Endast omkring 25 procent av målen prövas i sak av fastighetsdomstolen. De sakprövade målen överklagas i mycket stor utsträckning till hovrätten.

Fastighetsregleringsinstitutet utnyttjas således redan nu i det allt övervägande antalet plangenomförandefall. Att domstolsprövning sker är förhållandevis sällsynt. I fall då sådan prövning sker kan det enligt min uppfattning i vissa fall vara en fördel ur kostnadssynpunkt att förrättningsformen inte används utan att prövningen börjar i domstol.

Förslaget att ta bort möjligheten att begära inlösen direkt vid domstol är alltså inte invändningsfritt. Jag befarar vidare att den föreslagna lagen om inlösenförrättning skulle komplicera handläggningen vid fall av plangenomförande som idag genomförs mycket smidigt med det nuvarande systemet. Mot bakgrund härav ansluter jag mig till flertalet remissinstansers uppfattning att utredningens förslag till lag om inlösenförrättning inte bör läggas till grund för lagstiftning.

Lantmäteriverket har i sin rapport lämnat några mindre långtgående förslag som syftar till att underlätta plangenomförande inom ramen för fastighetsregleringsinstitutet. Samtidigt har verket pekat på möjligheten att använda förrättningsförfarandet som medel för att fastställa den ersättning som en fastighetsägare kan vara berättigad till på grund av kommunala planbeslut och som annars skulle ha bestämts enligt plan- och bygglagens regler. Bl.a. i avsikt att underlätta användandet av förrättningsförfarandet för detta ändamål har lantmäteriverket föreslagit vissa ändringar i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Det mest betydelsefulla av lantmäteriverkets förslag innebär att sådan marköverföring som skulle kunna komma till stånd genom inlösen enligt 6 kap. 17 § plan- och bygglagen – dvs. vissa slag av marköverföring till kommun – skall få ske genom fastighetsreglering utan hinder av de särskilda begränsningar som gäller enligt fastighetsbildningslagen. Lantmäteriverkets övriga förslag i denna del syftar till att göra det lättare för den enskilde att i vissa fall initiera ett förrättningsförfarande. Enligt min uppfattning bör förslagen i sina huvudsakliga delar genomföras. Jag kommer att redovisa skälen för min uppfattning i avsnitt 2.2.

En fastighetsreglering innebär typiskt sett att mark överförs mellan fastigheter. För skillnaden mellan vad fastigheten tar emot resp. avstår i detta hänseende skall det betalas ersättning i pengar.

Fastighetsbildningslagens ersättningsregler anknyter till det förhållandet att det – för att fastighetsreglering skall få ske – totalt sett alltid skall uppkomma en förbättring för de fastigheter som är berörda av en sådan reglering. Reglerna innebär att fastighetsägarna skall dela på denna regleringsvinst. Detta kan i ett enskilt fall exempelvis leda till att ägaren till en fastighet som avstår från ett markområde kompenseras med ett belopp som är större än som strängt taget föranleds av de skador som regleringen för med sig. Skälet till detta är då att det överförda området är särskilt värdefullt för grannfastigheten.

Ersättningsreglerna i expropriationslagen är uppbyggda på ett annat sätt med en mera skadeståndsrättslig inriktning. Vad som ersätts är den minskning i sakägarens förmögenhet som uppkommer genom expropriationen. Expropriationslagens ersättningsregler tillämpas också vid inlösen enligt plan- och bygglagen och i fråga om ersättning enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Enligt fastighetsbildningsutredningen behövs en bättre samordning mellan ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen och i expropriationslagen. Denna uppfattning, som framförs också i 1988 års promemoria, delas i allmänhet av remissinstanserna. Jag har för egen del inte någon annan uppfattning. Bl.a. är det en brist att reglerna i fastighetsbildningslagen inte innehåller någon motsvarighet till expropriationslagens regel om ersättning för s.k. företagsskada och att fastighetsbildningslagens regler om ersättning för s.k. personlig skada ger mindre möjligheter till ersättning än motsvarande regler i expropriationslagen om ersättning för övrig skada. Som ett ytterligare skäl för en översyn av reglerna kan anföras att de principer som ligger till grund för ersättningsbestämmelserna bör komma till bättre uttryck i lagtexten än vad som för närvarande är fallet.

Jag förordar följaktligen att det vidtas lagstiftningsåtgärder för att knyta ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen närmare till motsvarande regler i expropriationslagen.

Kommunförbundet och advokatsamfundet har i sina remissyttranden över 1988 års promemoria pekat på att det råder ett samband mellan fastighetsbildningslagens ersättningsregler och reglerna om sakägarens ställning vid förrättningen. Enligt deras uppfattning bör fastighetsbildningslagens ersättningsregler inte ändras innan man tar slutlig ställning till frågan om vad som bör gälla om den enskildes rätt till ersättning för kostnader under förrättningen. Den frågan behandlas i detta lagstiftningsärende och jag har beaktat den vid mina överväganden om hur ersättningsreglerna bör utformas. Dessa överväganden skall jag redovisa i avsnitt 2.3.

2.1.3 Sakägares ställning vid förrättning m.m.

Det har i olika sammanhang hävdats att den enskilde sakägaren har en alltför svag ställning vid en förrättning, i synnerhet om den andra parten är en kom-

mun eller något annat resursstarkt organ. Den nuvarande lagstiftningen ger inte den enskilde sakägaren någon rätt till ersättning för egna ombuds- och utredningskostnader vid förrättning. När motparten företräder ett allmänt intresse har den enskilde sakägaren inte heller någon obetingad rätt till ersättning för rättegångskostnader som uppkommer efter överklagande till fastighetsdomstolen av ett fastighetsbildningsbeslut. Denna ordning har kritiserats. Det har gjorts jämförelser med expropriations- och byggnadslagstiftningen, där den enskilde sakägaren normalt har rätt till ersättning för sina kostnader vid fastighetsdomstolen. Både fastighetsbildningsutredningen och lantmäteriverket har lagt fram förslag som innebär att den enskilde sakägaren i vissa fall skall kunna få ersättning för kostnader vid förrättningen och vid rättegången i fastighetsdomstolen. För egen del kan jag inte tillstyrka förslagen om ersättning för kostnader vid förrättning. Där- emot delar jag uppfattningen att den enskilde sakägaren bör få vidgade möjligheter att erhålla ersättning för rättegångskostnader. Till dessa frågor återkommer jag i avsnitt 2.4.

Lantmäteriverket har lagt fram två andra förslag som också syftar till att minska skillnaderna mellan förrättningsförfarandet och förfarandet enligt byggnads- och expropriationslagstiftningen. Det ena förslaget berör möjligheten att skjuta upp prövningen av sådana frågor, som inte lämpligen kan avgöras vid tiden för förrättningen. Det andra förslaget gäller fastighetsbildningsmyndighetens möjligheter att pröva frågor som inte skall bedömas enligt den för förrättningen gällande lagstiftningen. Förslagen bör enligt min mening läggas till grund för lagstiftning. Detsamma gäller beträffande ett av lantmäteriverket framställt förslag om att förenkla förfarandet vid fastställande av ersättning i vissa fall samt om sakkunnigs ställning och medverkan vid fastighetsbildningsförrättning. Till alla dessa frågor skall jag återkomma i avsnitt 2.5.

2.2 Plangenomförande genom förrättning

2.2.1 Kommunens markåtkomst vid genomförande av en plan

Mitt förslag : Om ett markområde enligt en beslutad detaljplan skall användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, skall området kunna överföras till kommunen genom fastighetsreglering i större utsträckning än vad som gäller för närvarande.

Lantmäteriverkets förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Lantmäteriverkets förslag innebär dock att möjligheterna att genomföra en fastighetsreglering blir större även i vissa andra fall (se rapporten s. 24–27).

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser har tillstyrkt lantmäteriverkets förslag eller lämnat det utan erinran. Till dem som tillstyrkt förslaget hör bl.a. hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, ett par kommuner, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges Lantmätareförening och Lantmäteriets Civilingenjörsförening. Sveriges Advokatsamfund har avstyrkt förslaget, medan Svenska kommunförbundet har ställt sig tveksamt

till det. Kommunstyrelsen i Stockholms kommun har uttalat att förslaget kan hota den enskildes rätt.

Bakgrund: För att fastighetsreglering skall få ske krävs dels att man uppnår en lämpligare fastighetsindelning eller en mera ändamålsenlig markanvändning, dels att fördelarna överväger kostnaderna och olägenheterna av regleringen (se 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen). Om dessa förutsättningar är uppfyllda, kan fastighetsreglering ske även om berörda fastighetsägare motsätter sig åtgärden. Det finns emellertid begränsningar i möjligheterna att genomföra fastighetsreglering mot fastighetsägares eller annan saksägares vilja (jfr 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen). Vid fastighetsreglering skall sålunda iaktas att varje däri ingående fastighet får en sådan sammanfattning och utformning att den inte blir mindre lämplig än före regleringen för det ändamål som den skall användas till. Fastigheten får inte heller förändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt (se 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen; "fastighetskydd"). Normalt får fastighetsreglering inte heller ske så att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överförs till annan fastighet (se 5 kap. 7 § fastighetsbildningslagen; "byggnadskydd"). Bestämmelserna fungerar som ett skydd för den enskilde mot alltför ingripande fastighetsregleringar. Vidare får mark där det finns elektrisk starkströmsledning, för vilken koncession erfordras, inte överföras, såvida inte ledningens ägare tillförsäkras rätt att behålla ledningen på marken (se 5 kap. 7 § tredje stycket fastighetsbildningslagen). Det skydd, som dessa bestämmelser ger, är emellertid inte absolut. Fastighetsreglering kan i viss begränsad utsträckning ändå ske genom bestämmelserna om inlösen i 8 kap. fastighetsbildningslagen. Dessa bestämmelser är avsedda att tillämpas vid sådana regleringar som syftar till en allmän förbättring av fastighetsbeståndet (omarronderingar) eller till att sammanföra områden som enligt fastighetsplan skall bilda en enda fastighet.

Bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen gäller även vid marköverföring som syftar till att genomföra en kommunal plan, t.ex. gatumarksreglering. De begränsar således möjligheterna att i sådana fall tillgripa fastighetsreglering. Begränsningarna gäller också vid fastighetsreglering för bildande eller upphävande av servitut.

När den avsedda marköverföringen omfattar mark som enligt detaljplan är avsedd för annat än enskilt bebyggande och fastighetsreglering inte kan komma till stånd på grund av bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen, kan ett tvångsvis överförande av marken i stället komma till stånd genom inlösen enligt 6 kap. 17 § plan- och bygglagen. Kommunen har rätt att lösa mark, som enligt detaljplan skall användas för allmänna platser som kommunen är huvudman för (se 6 kap. 17 § första stycket plan- och bygglagen). Kommunen får också lösa annan mark, som enligt planen skall användas för annat än enskilt bebyggande, under förutsättning att markens användning för avsett ändamål inte ändå kan anses säkerställd (se 6 kap. 17 § andra stycket plan- och bygglagen).

Skälen för mitt förslag: För kommunen kan det vara en nackdel att tvingas använda plan- och bygglagens inlösenregler. Ett inlösenförfarande enligt plan- och bygglagen är i flertalet fall långsammare och mera kostsamt än förrättningsförfarandet enligt fastighetsbildningslagen. Frågor om inlösen skall

prövas av domstol. Kommunen får därvid normalt bära såväl sina egna som motpartens rättegångskostnader. Det kan inträffa att kommunen gentemot en av flera fastighetsägare som berörs av samma plan är tvingad att anhängiggöra talan om inlösen vid domstol, medan fastighetsreglering kan genomföras gentemot övriga. Det kan också inträffa att marköverföringen visserligen i huvudsak kan komma till stånd genom förrättning enligt anläggningslagen men i någon mindre del – där anläggningslagen inte är tillämplig och hinder mot fastighetsreglering föreligger enligt 5 kap. 7 eller 8 § fastighetsbildningslagen – måste ske genom inlösen enligt plan- och bygglagen. Osäkerhet huruvida fastighetsreglering är möjlig kan också leda till att markåtkomstfrågan avgörs först efter två processer, den ena rörande tillämpningen av 5 kap. 7 eller 8 §§ fastighetsbildningslagen och den andra rörande ersättningsfrågan. Uppenbarligen kan sådana svårigheter fördröja plangenomförandet. Ofta väljer kommunen i stället att få till stånd fastighetsägarens medgivande till fastighetsreglering genom att erbjuda en högre ersättning än som måhända motiveras av en objektiv värdering av fastigheten.

I det stora flertalet fall kommer parterna visserligen överens och några problem uppstår inte eftersom bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen då inte utgör hinder mot fastighetsreglering. Likväl är de olägenheter som jag nyss har beskrivit så stora att det för övriga fall finns anledning att ändra lagen beträffande situationer där fastighetsreglering används i plangenomförande syfte.

Fastighetsreglering innehåller två olika moment. Det ena är frågan om själva marköverföringens tillåtlighet och omfattning. Det andra är frågan om den ersättning som skall lämnas. Bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen tar primärt sikte på det första momentet och kan föranleda att marköverföringen inte anses tillätlig. Visserligen torde bestämmelserna åberopas främst då mera betydande värden berörs. Reglerna är emellertid utformade så att de i det ena fallet kan förhindra en liten marköverföring av obetydligt värde, medan de i ett annat fall kan sakna verkan i fråga om en överföring av ett mångdubbelt mera värdefullt område. Det första kan bli fallet när den fastighet som berörs är mycket liten. Det andra kan inträffa när en mycket stor fastighet måste avstå från ett obebyggt område som har ett betydande omfång men utgör en liten del av fastighetens totala areal. När 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen tillämpas, skall det visserligen göras en helhetsbedömning, varvid bl.a. verkningarna för de enskilda saksägarna skall beaktas. Storleken av den ersättning som kan komma i fråga är emellertid i sig utan avgörande betydelse. Bestämmelserna är inte heller i första hand avsedda att begränsa möjligheterna att genom fastighetsreglering pröva omfattande och ekonomiskt betydelsefulla ersättningsfrågor. De syftar i stället till att skydda fastigheten som sådan och byggnader som finns på den.

När det gäller fastighetsregleringar som sker för att till kommunen överföra mark som enligt detaljplan skall användas för allmän plats för vilken kommunen är huvudman, är frågan om marköverföringens tillåtlighet och omfattning i princip redan avgjord genom planen. Fastighetsbildningsmyndigheten är bunden av planens föreskrifter (se 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen). En marköverföring kan under alla förhållanden komma till stånd ge-

nom inlösen enligt plan- och bygglagen. De intressen som 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen skall tillgodose – fastighetens fortsatta lämplighet och byggnadernas bestånd – kan således genombrytas och kommunens rätt att få tillgång till marken är odiskutabel. För fastighetsägaren, som ställs inför kommunens krav att få tillgång till marken, är det i stället ersättningsfrågan som är intressant.

Av det jag nu har sagt framgår att bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen inte i första hand syftar till att skydda fastighetsägarens rätt till ersättning. I rättspraxis har dock ersättningsfrågan vägt in vid tillämpningen av 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (jfr NJA 1976 s. 139). Detta sammanhänger med att ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen och plan- och bygglagen hittills har varit utformade på olika sätt. Det har bl.a. inneburit att fastighetsägaren inte har ansetts kunna få ersättning för s.k. företagsskada vid fastighetsreglering. Med företagsskada avses att restfastighetens marknadsvärde minskas genom det företag, för vilket regleringen sker. Fastighetsägaren har alltså haft ett direkt intresse av att saken avgjorts genom inlösen enligt byggnadslagstiftningen, eftersom detta har inneburit rätt till ersättning även för företagsskada. Som jag strax skall utveckla närmare (se avsnitt 2.3.2) bör emellertid för de fall som nu diskuteras i fortsättningen samma ersättningsregler gälla vare sig marköverföringen sker genom fastighetsreglering eller genom inlösen enligt plan- och bygglagen. För fastighetsägarens rätt till ersättning kommer bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen då inte att ha någon egentlig betydelse.

Bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ framstår mot denna bakgrund inte som ändamålsenliga i plangenomförandefallen. Den mest påtagliga effekten av bestämmelserna är att det i vissa fall är nödvändigt att föra frågan om marköverföring m.m. till domstol. Det kan visserligen hävdas att ett domstolsförfarande ger bättre möjligheter för sakägarna att åberopa utredning och överhuvudtaget utgör en garanti för att saken avgörs på ett korrekt sätt. Advokatsamfundet har lämnat synpunkter av detta slag och har hävdat att förslaget accentuerar fastighetsbildningsmyndighetens expropriativa funktion. Samfundet har samtidigt understrukit att expropriativa förfaranden i allt väsentligt bör ligga på domstol.

För egen del anser jag emellertid att förrättningsförfarandet i de fall som det här är fråga om ger en godtagbar säkerhet för den enskilde. Lantmäteriorganisationen har en betydande erfarenhet och kompetens när det gäller prövning av ersättningsfrågor. Sakägarna har dessutom möjlighet att få fastighetsbildningsmyndighetens beslut överprövade i fastighetsdomstolen. De kan därvid åberopa ytterligare utredning. Någon avgörande skillnad från rättssäkerhetssynpunkt kommer därför inte att föreligga vare sig marköverföringen sker i form av fastighetsreglering eller inlösen. Detta gäller i synnerhet med hänsyn till mina förslag i ett senare avsnitt (2.4.2) om ändringar i de rättegångskostnadsregler som gäller vid överklagande av fastighetsbildningsmyndighetens beslut. Dessa förslag innebär att den enskilde sakägarens ansvar för rättegångskostnader och hans möjligheter att erhålla ersättning av motparten för egna kostnader skall bli desamma vid överklagande av fastighetsbildningsmyndighetens beslut som i en inlösenrättegång. Med

hänsyn härtill väger enligt min mening advokatsamfundets invändningar mot förslaget mindre tungt.

Mot bakgrund av vad jag nu har sagt delar jag lantmäteriverkets uppfattning att fastighetsreglering bör få ske utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen i sådana fall då marköverföring eller reglering av rättighet skulle ha kunnat ske genom inlösen enligt 6 kap. 17 § första stycket plan- och bygglagen, d.v.s. då det är fråga om mark som enligt detaljplan skall användas för allmän plats för vilken kommunen är huvudman. En bestämmelse om detta bör tas in i en ny 8 a § i 5 kap. fastighetsbildningslagen.

Lantmäteriverkets förslag innebär att 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen inte heller skall utgöra hinder mot sådan marköverföring som sker genom inlösen enligt 6 kap. 17 § andra stycket plan- och bygglagen. Enligt bestämmelsen i det stycket äger kommunen lösa mark som skall användas för annat än enskilt bebyggande, om markens användning för avsett ändamål inte ändå kan anses säkerställd. Frågan om det kan komma till stånd en tvångsvis marköverföring genom inlösen enligt plan- och bygglagen är i dessa fall inte alltid så lätt att besvara. Svaret beror på om markens användning för det i planen angivna ändamålet "kan anses säkerställd". Bedömningen i de enskilda fallen av denna fråga kan ibland vara av ganska besvärlig natur. Med hänsyn till vad jag nu har anfört, anser jag att det därför bör förbehållas domstol att avgöra dessa fall. Jag är därför inte beredd att i detta avscende förorda något undantag från 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen.

2.2.2 Servitut för allmän trafikanläggning

Mitt förslag: Om det i en detaljplan har föreskrivits att mark som är avsedd för enskilt bebyggande även skall användas för allmän trafikanläggning, får servitut som behövs för anläggningen bildas genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen.

Lantmäteriverkets förslag: Överensstämmer med mitt förslag (se rapporten s. 26).

Remissinstanserna: Någon erinran mot lantmäteriverkets förslag har inte framställts.

Skälen för mitt förslag: Om en detaljplan innehåller bestämmelser om att mark, som skall användas för enskilt bebyggande, även skall användas för allmän trafikanläggning, kan fastighetsägaren enligt 14 kap. 2 § plan- och bygglagen kräva att den som skall vara huvudman för anläggningen förvärvar nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet. Plan- och bygglagen ger däremot inte kommun, som skall vara huvudman för anläggningen, någon möjlighet att lösa till sig en sådan rätt mot fastighetsägarens vilja. En dylik bestämmelse fanns tidigare i 41 a § byggnadslagen (1947:385), men den överfördes inte till plan- och bygglagen.

Motiveringen till detta var att frågan kunde lösas med hjälp av fastighetsbildningslagen eller annan lagstiftning (se SOU 1979:66 s. 381 och prop. 1985/86:1 s. 649).

Den fastighetsbildningsåtgärd som kan komma ifråga för att bereda utrymme för allmän trafikanläggning på mark, som är avsedd för enskilt bebyggande, är bildande av servitut genom fastighetsreglering. Det kan undantagsvis förekomma att en sådan åtgärd inte kan genomföras på grund av bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen. Dessa begränsningar framstår inte som ändamålsenliga. Kommunens rätt att använda mark för allmän trafikanläggning är fastlagd genom planen och det kan antas att kommunen i sista hand alltid skulle kunna få till stånd ett servitut genom expropriation enligt 2 kap. 2 § expropriationslagen. Det är därför främst ersättningsfrågan som är av intresse för fastighetsägaren. Såsom utvecklats i föregående avsnitt kommer bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen inte att ha någon betydelse för fastighetsägarens rätt till ersättning. Enligt min mening bör därför bestämmelserna inte hindra att man genom fastighetsreglering bildar sådana servitut som behövs för att inrätta en allmän trafikanläggning på mark som i övrigt är avsedd för enskilt bebyggande. Ett stadgande om detta bör tas in i fastighetsbildningslagen.

2.2.3 Markägarens möjligheter att initiera fastighetsreglering

Mitt förslag: Även om en fastighetsreglering inte innebär att markägarens fastighet förbättras, skall regleringen få äga rum på begäran av honom under förutsättning att åtgärden innebär att fastigheten bringas i överensstämmelse med detaljplan eller fastighetsplan.

Lantmäteriverkets förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Lantmäteriverket har dock föreslagit en annan lagteknisk lösning (se rapporten s. 28 ff).

Remissinstanserna: Samtliga instanser som yttrat sig i denna fråga har varit positiva till lantmäteriverkets förslag.

Skälen för mitt förslag: Enligt 5 kap. 5 § första stycket fastighetsbildningslagen gäller att fastighetsreglering som har begärts av en sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden skall förbättras. Tanken bakom bestämmelsen är att sökanden inte skall kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla förändringar av deras fastigheter, om det inte är påkallat för att sökandens egen fastighet skall komma i åtnjutande av en förbättring. Grunden för detta är i sin tur att söka bl.a. i det förhållandet att förbättringen ådrar ägaren en däremot svarande skyldighet att bidra till kostnaderna.

Det kan förekomma situationer då fastighetsägaren har ett i och för sig berättigat intresse av att få till stånd en fastighetsreglering, men då bestämmelsen i 5 kap. 5 § fastighetsbildningslagen hindrar honom från detta. Om ett markområde enligt detaljplan eller fastighetsplan är utlagt att användas för annat än enskilt bebyggande, begränsar det markägarens möjligheter att

utnyttja markområdet. Detta kan i sin tur påverka fastighetens värde. Om det är fråga om mark, som skall användas för allmänna platser för vilka kommunen är huvudman, är kommunen enligt 14 kap. 1 § plan- och bygglagen skyldig att lösa marken på markägarens begäran. Mark, som skall användas för allmänna platser, för vilka annan än kommunen är huvudman, är väghållaren skyldig att förvärva med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om detta begärs av markägaren. Om det uppstår tvist om vilken ersättning som skall lämnas, prövas den av domstol. Enligt 14 kap. 2 § plan- och bygglagen har fastighetsägaren en motsvarande rätt till ersättning, om hans fastighet enligt plan skall användas för allmän trafikaneläggning.

I vissa fall skulle fastighetsreglering vara ett smidigare sätt att åstadkomma en uppgörelse mellan fastighetsägaren och kommunen. Vid en uppgörelse i form av en fastighetsreglering skulle mark kunna överföras och servitut bildas i den omfattning som har förutsatts i planen. Ersättningsfrågor skulle kunna prövas av fastighetsbildningsmyndigheten. En sådan fastighetsreglering – som ju skulle innebära att en del av fastigheten togs i anspråk – skulle emellertid som regel inte kunna betecknas som en förbättring av fastigheten. Enligt nu gällande bestämmelser kan fastighetsägaren alltså inte få till stånd en sådan fastighetsreglering.

Jag kan inte se att det i fall som dessa finns skäl att förhindra att fastighetsreglering sker på fastighetsägarens egen begäran. En bestämmelse som ger honom möjlighet att själv få till stånd fastighetsreglering kommer inte att gå ut över andra sakägare. Den kommer givetvis inte heller att inverka på hans rätt att, om han så önskar, i stället väcka talan vid domstol med yrkande om inlösen eller dylikt enligt 14 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen. Bestämmelsen i 5 kap. 5 § fastighetsbildningslagen bör därför ändras så att fastighetsreglering i de aktuella fallen kan ske på ansökan av den berörda fastighetsägaren.

2.2.4 Markägarens möjligheter att initiera anläggningsförrättning eller ledningsförrättning

Mitt förslag: Om en fastighet berörs av en i detaljplan angiven trafikaneläggning som är gemensam för flera fastigheter, skall fastighetens ägare ha rätt att ansöka om anläggningsförrättning enligt anläggningslagen även om fastigheten inte skall ha del i anläggningen.

Lantmäteriverkets förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Lantmäteriverkets förslag är dock inte begränsat till gemensamma trafikaneläggningar som finns angivna i detaljplan utan avser alla i detalj- eller fastighetsplan förutsatta gemensamhetsanläggningar. Lantmäteriverket har dessutom föreslagit en regel om rätt för fastighetsägare att påkalla förrättning enligt ledningsrättslagen (se rapporten s. 30–36).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser som yttrat sig i dessa frågor har tillstyrkt lantmäteriverkets förslag eller lämnat dem utan erinran. Televerket har avstyrkt förslaget om att fastighetsägare skall få rätt att påkalla

förrättning enligt ledningsrättslagen och har härvid hänvisat bl. a. till att förslaget skulle kunna leda till att förrättning måste hållas alltför tidigt. Stockholms tingsrätt har anmält tveksamhet beträffande båda förslagen men har godtagit att fastighetsägaren får initiativrätt i fall då han har rätt att påkalla ersättning enligt 14 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Skälen för mitt förslag: Lantmäteriverkets förslag i denna del bygger – liksom förslaget i föregående avsnitt – på tanken att den enskilde fastighetsägaren i vissa situationer kan ha ett eget intresse av att hans fastighet bringas i överensstämmelse med detalj- eller fastighetsplan.

I 14 kap. 2 § plan- och bygglagen finns bestämmelser som berättigar fastighetsägaren till ersättning för det intrång som i planen förutsatta trafikanläggningar och allmänna ledningar innebär. På fastighetsägarens begäran är huvudmannen för en trafikanläggning, som är gemensam för flera fastigheter, samt ledningshavare för allmän ledning skyldiga att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i fastigheten i den omfattning som behövs för ändamålet. Tvister om detta prövas enligt plan- och bygglagens regler, dvs. vid domstol.

Om fastighetsägaren i stället kunde få till stånd förrättning enligt anläggningslagen respektive ledningsrättslagen, skulle frågan om ersättning för intrånget kunna prövas av fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättning. Vid en sådan prövning skulle gälla i huvudsak samma ersättningsregler som vid en prövning enligt plan- och bygglagen. Det kan hävdas att det skulle vara en fördel för fastighetsägaren att kunna få saken prövad på detta sätt, eftersom förrättningsförfarandet i många fall är enklare och snabbare än förfarandet enligt plan- och bygglagen.

Det är emellertid inte alltid som fastighetsägaren har rätt att påkalla förrättning enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen. I ledningsrättslagen finns visserligen inte några bestämmelser om vem som äger påkalla förrättning, men det torde vara förutsatt att endast ledningshavare har sådan rätt. Rätt att påkalla förrättning enligt anläggningslagen tillkommer ägaren av en fastighet som skall delta i anläggningen eller som enligt detaljplan helt eller delvis skall användas för allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. Också kommunen eller en hyresgästorganisation har rätt att påkalla en sådan förrättning (se 18 § anläggningslagen). Däremot har ägaren till en fastighet, som berörs av en gemensam trafikanläggning utan att själv delta i den, inte rätt att ansöka om förrättning.

Det kan alltså förekomma situationer då fastighetsägaren är hänvisad till plan- och bygglagens förfarande. Det finns anledning att överväga om inte fastighetsägaren borde tillerkännas initiativrätt i dessa fall också enligt anläggningslagen resp. ledningsrättslagen.

I fråga om ledningsrättslagen framstår behovet av en sådan initiativrätt som ganska begränsat. Det torde vara förhållandevis sällsynt att det uppstår tvister som rör fastighetsägarens rätt enligt 14 kap. 2 § plan- och bygglagen. I fall då det föreligger tvist är det inte säkert att ett förrättningsförfarande är enklare och smidigare än det förfarande som plan- och bygglagen föreskriver. Om det inte föreligger någon tvist, kan parterna givetvis på egen hand träffa ett servituts- eller nyttjanderättsavtal.

Enligt lantmäteriverket kan det emellertid finnas också andra skäl som ta-

lar för att fastighetsägaren borde få initiera förrättning enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen. Verket har hänvisat till bestämmelsen i plan- och bygglagen om att det är en förutsättning för bygglov att den sökta åtgärden överensstämmer med gällande planer (se 8 kap. 11 § plan- och bygglagen). Om det i planen har förutsatts att fastighetens mark skall tas i anspråk för gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter, skulle enligt lantmäteriverket bygglov inte kunna beviljas så länge fastighetsbildningsmyndigheten inte har fattat något motsvarande anläggnings- eller ledningsrättsbeslut. Till skillnad från lantmäteriverket anser jag emellertid att bestämmelsen i 8 kap. 11 § plan- och bygglagen inte i sig torde utgöra något skäl för att ändra gällande regler om initiativrätt i anläggningslagen eller ledningsrättslagen. Kravet på planöverensstämmelse enligt den angivna bestämmelsen innebär nämligen inte att i planen förutsatta ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar, i vilka fastigheten inte skall delta, måste ha kommit till stånd (jfr prop. 1985/86:1 s. 710).

En rätt för fastighetsägaren att initiera förrättning enligt ledningsrättslagen skulle också innebära vissa nackdelar. Främst är det då fråga om olägenheterna av att förrättningen ibland måste hållas långt innan det är aktuellt att lägga ledningen.

Det anförda leder mig till slutsatsen att förslaget om att ge fastighetsägaren initiativrätt enligt ledningsrättslagen inte bör genomföras.

Vad jag nu har sagt torde i huvudsak gälla även beträffande förslaget om att utvidga fastighetsägares initiativrätt enligt anläggningslagen. Här kan det emellertid förekomma fall då fastighetsägaren över huvud taget inte har möjlighet att framställa krav på sådan ersättning som han förutsätts kunna få enligt 14 kap. 2 § plan- och bygglagen. I fall då någon anläggningsförrättning ännu inte har hållits och någon samfällighet för anläggningen därför inte heller har bildats, har han inte någon att vända sig mot med sina krav enligt plan- och bygglagen. Den motsvarande situationen, såvitt avser sådan allmän plats för vilken annan än kommunen är huvudman, uppmärksammades i följdlagstiftningen till plan- och bygglagen och föranledde då en utvidgning av fastighetsägarens initiativrätt (jfr prop. 1985/86:90 s.160 f). Jag anser det därför lämpligt att utvidga fastighetsägarens initiativrätt enligt anläggningslagen så att den svarar mot hans rätt till ersättning enligt 14 kap. 2 § plan- och bygglagen.

2.3 Ersättningsregler

2.3.1 Ersättning vid expropriation

Min bedömning: Expropriationslagens ersättningsregler bör för närvarande inte ändras.

Förslaget i 1988 års promemoria överensstämmer med mitt förslag (se promemorian s. 43-45).

Remissinstanserna: Promemoricförslaget har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av det stora flertalet remissinstanser. Enligt kommunförbundet (ma-

joriteten) är det angeläget att ändra expropriationslagen så att ersättning för förlorad handelsvinst inte i något fall kan komma i fråga.

Skälen för mitt förslag: Promemorian Ds Bo 1984:2, som i huvudsak för-
anleddes av det då till lagrådet remitterade förslaget till plan- och bygglag,
innehöll förslag om en omfattande omarbetning av 4 kap. expropriationsla-
gen och en kodifiering av viss praxis. Chefen för bostadsdepartementet utta-
lade i propositionen med följdlagstiftning till plan- och bygglagen att ut-
gångspunkten för reformarbetet i det sammanhanget borde vara att endast
sådana ändringar i expropriationslagen skulle göras som var nödvändiga om
förslaget till plan- och bygglag genomfördes eller som var särskilt angelägna
för att plan- och bygglagen skulle få avsedd effekt. Övriga förslag i 1984 års
promemoria borde behandlas i ett senare sammanhang (se prop.
1985/86:90 s. 97).

De förslag i 1984 års promemoria som inte behandlades i följdlagstift-
ningen till plan- och bygglagen avsåg väsentligen en redaktionell bearbetning
av 4 kap. expropriationslagen och en kodifiering av viss praxis.

För egen del instämmer jag i uppfattningen i 1988 års promemoria att det
inte finns skäl att nu redaktionellt bearbeta de grundläggande ersättnings-
reglerna i expropriationslagen eller att kodifiera praxis i vidare mån än som
redan har skett i följdlagstiftningen till plan- och bygglagen.

Den enda sakliga ändring som föreslogs i 1984 års promemoria gällde frå-
gan om byggnadsföretags rätt till ersättning för förlorad handelsvinst resp.
förlust av byggnadsarvode i vissa fall. I promemorian föreslogs att det i
4 kap. expropriationslagen skulle tas in en bestämmelse enligt vilken rätt till
ersättning för övrig skada inte föreligger i fall då skadan har uppkommit ge-
nom att ägaren har förlorat en möjlighet att med statliga bostadslån finan-
siera en förväntad bebyggelse på den exproprierade egendomen (se prome-
morian s. 15-20).

Bakgrunden till förslaget i 1984 års promemoria var en av riksdagen be-
gärd översyn av ersättningsreglerna (se CU 1979/80:10, rskr. 169). Denna
begäran tillkom med anledning av domar som högsta domstolen hade med-
delat år 1979 angående byggnadsföretags rätt till ersättning för förlorad han-
delsvinst resp. förlust av byggnadsarvode vid expropriation hos företaget av
mark beträffande vilken det s.k. markvillkoret för statliga bostadslån inte
gällde (se NJA 1979 s. 735). Enligt domarna skall vid en sådan expropriation
lämnas ersättning för skada som orsakats av att företaget på grund av reg-
lerna om den statliga bostadsfinansieringen ej kan förvärva ersättningsmark
med de möjligheter till statliga bostadslån som förelåg beträffande den in-
lösta marken. I 1984 års promemoria föreslogs att ersättning inte längre skall
lämnas i sådana fall som avses med de nämnda domarna.

Det s.k. markvillkoret infördes år 1975 (se prop. 1974:150, CU 36, rskr.
372). Det innebar att bostadslån och räntebidrag för ny- eller ombyggnad av
fastigheter som inte har förvärvats från kommunen eller från ett aktiebolag
som helt ägs av kommunen och vars verksamhet uteslutande består i att för-
värva eller förvalta mark endast beviljas om kommunen medger att så sker.
Regeringen har nyligen föreslagit att markvillkoret skall avskaffas (se prop.
1991/92:56). Riksdagen har godtagit förslaget (se 1991/92:BoU 9, rskr.

1991/92:75). De ersättningsfrågor som behandlades i domarna från 1979 har därmed i viss utsträckning förlorat aktualitet.

Mot bakgrund av det anförda finns det enligt min mening inte tillräckliga skäl att genomföra förslaget i 1984 års promemoria. Kommunförbundet har förordat att en mera allmänt hållen bestämmelse skall införas. Det finns emellertid inget underlag för det. Enligt min mening kan det för övrigt inte komma i fråga att generellt ta bort rätten till ersättning för förlorad handelsvinst. Inte heller kan jag se att det finns något behov av att göra en begränsning av ersättningsrätten. Jag anser därför att det för närvarande inte bör vidtas några lagstiftningsåtgärder rörande den frågan. Det kan anmärkas att den kommitté som regeringen har tillkallat för att utreda frågan om grundlagsskydd för äganderätten m.m. (dir. 1991:119) har fått i uppdrag att överväga preciseringar som ytterligare förstärker den enskildes rätt till ersättning vid expropriation och liknande förfoganden.

2.3.2 Ersättning vid fastighetsreglering

Mitt förslag: Ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen knyts närmare till motsvarande regler i expropriationslagen.

Vid fastighetsregleringar i fall då marken hade kunnat tas i anspråk enligt plan- och bygglagen och vid andra fastighetsregleringar där det är uppenbart att marken hade kunnat tas i anspråk tvångsvis enligt annan lagstiftning skall expropriationslagens ersättningsregler tillämpas fullt ut.

Även i andra fall av fastighetsreglering skall likvidvärderingen göras med beaktande av värderingsreglerna i expropriationslagen. I dessa fall skall dock några av expropriationslagens ersättningsregler inte tillämpas. Det gäller regeln om avdrag för företagsnytta samt den s.k. presumtionsregeln. I dessa fall skall vidare vinsten av regleringen fördelas mellan de berörda fastigheterna (vinstfördelning).

Vid alla slag av fastighetsreglering skall expropriationslagens regler om annan ersättning gälla i stället för de nuvarande reglerna i fastighetsbildningslagen om ersättning för personlig skada.

Förslaget i 1988 års promemoria: Överensstämmer med mitt förslag utom i fråga om vinstfördelningsregeln. Enligt promemorian skall vinstfördelning göras endast i sådana fall då ersättningen enligt expropriationslagens regler blir oskäligt låg med hänsyn till den vinst som uppkommer (se promemorian s. 28-37).

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker allmänt att ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen knyts närmare till motsvarande regler i expropriationslagen och att expropriationslagens regler tillämpas fullt ut i den utsträckning som föreslagits i promemorian. Den i promemorian föreslagna vinstfördelningsregeln har kritiserats av många remissinstanser. Enligt bl.a. lantmäteriverket och lantbruksstyrelsen är regeln inte lämplig vid fastighetsregleringar som sker för att få till stånd omarronderingar inom

lantbruket. Andra instanser anser att regeln ger alltför begränsade möjligheter till vinstfördelning.

Bakgrund: Det nuvarande ersättningssystemet enligt fastighetsbildningslagen anknyter till det förhållandet att syftet med en fastighetsreglering är att förbättra de berörda fastigheterna. Regleringen skall leda till att det totalt sett uppkommer en nytta (båtnad). Vinsten vid regleringen är båtnaden minus kostnaderna för fastighetsregleringsföretaget (inklusive förrätningskostnaderna). Eftersom det är fastighetsägarna som är regleringsföretagare och bär huvudansvaret för verksamheten har det ansetts naturligt att fastighetsägarna också skall dela på regleringsvinsten. Fastighetsbildningslagen bygger på ett system med s.k. indirekt vinstfördelning. Systemet är uppbyggt enligt följande.

För skillnaden mellan vad en fastighet å ena sidan tar emot i fråga om mark och andel i samfällad mark och å andra sidan avstår i sådant hänseende skall det utgå ersättning i pengar. Även sådan värdeförändring som föranleds av en servitutsåtgärd eller av att en byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare skall utjämnas genom ersättning i pengar (se 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen).

Det värderingsförfarande genom vilket ersättningen beräknas kallas likvidvärdering. Varje område som ingår i regleringen åsätts ett likvidvärde som gäller för både den som avträder och den som tillträder egendomen. Vid likvidvärderingen fördelas båtnaden mellan den som skall tillträda området och den som skall avträda det. Denna vinstfördelning sker i praxis genom en indirekt metod som kan beskrivas på följande sätt. Man anknyter likvidvärderingen till det värde eller den värdenivå som är relevant för den som avträder eller för den som tillträder. Eftersom ett område som byter fastighetstillhörighet normalt har ett lägre marginellt värde för den som avträder än för den som tillträder, kommer båtnaden att tillföras den som tillträder om likvidvärderingen anknyts till det värde som är relevant för den som avträder. Om likvidvärderingen å andra sidan anknyts till det värde som är relevant för den som tillträder, kommer båtnaden att tillföras den som avträder. Anknyts likvidvärderingen till en mellanliggande nivå, kommer båtnaden att fördelas mellan dem. Fastighetsbildningslagen innehåller inte någon föreskrift om hur likvidvärderingen skall ske med hänsyn till fördelningen av båtnaden, men lagen syftar till att den skall ske så att ett skäligt resultat uppnås (jfr prop. 1969:128 s. B 409).

Den berörda regeln kompletteras av vissa jämningsbestämmelser i 5 kap. 11 § fastighetsbildningslagen samt av bestämmelser om ersättning för personlig skada i 5 kap. 12 § fastighetsbildningslagen. Med personlig skada avses ekonomisk skada som inte ersätts enligt reglerna om likvidvärdering. Rätt till sådan ersättning finns emellertid bara i vissa bestämda situationer, nämligen vid regleringsåtgärder som innebär ett ingripande beträffande byggnad eller annan anläggning och vid sådan åtgärd som medför att en arrenderätt upphör eller minskar i värde.

Värderingsreglerna i 5 kap. gäller inte vid inlösen enligt 8 kap. fastighetsbildningslagen. Ersättningsbestämmelserna vid inlösen har i stället utformats med 4 kap. 1 § expropriationslagen som förebild. Någon fullständig an-

passning av ersättningsreglerna vid inlösen till motsvarande regler i expropriationslagen har dock inte skett.

Ersättningsreglerna i expropriationslagen har en skadeståndsrättslig inriktning. Vad som skall ersättas är den minskning i sakägarens förmögenhet som uppkommer genom expropriationen. Ersättning utgår i form av löseskilling, intrångsersättning och ersättning för övrig skada (annan ersättning).

Löseskilling utgår vid expropriation av hel fastighet och skall i princip motsvara fastighetens marknadsvärde. Intrångsersättning utgår vid expropriation av del av fastighet och skall i princip motsvara den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommit genom expropriationen. Annan ersättning utgår för skada som inte skall ersättas enligt reglerna om löseskilling eller intrångsersättning.

Principen att ersättningen skall avse fastighetens marknadsvärde eller minskade marknadsvärde frångås i vissa fall. Har det företag för vars genomförande en fastighet exproprieras medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, skall löseskillingen enligt 4 kap. 2 § expropriationslagen bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan inte hade förekommit. Detta gäller dock endast i den mån det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden. Om företaget har haft en sänkande inverkan på marknadsvärdet, brukar man tala om företagsskada. En inverkan i höjande riktning brukar kallas företagsnytta.

Enligt den s.k. presumtionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen gäller vidare vid bestämmande av löseskilling att sådan ökning av fastighetens marknadsvärde av någon betydelse som har ägt rum under tiden från dagen tio år före ansökningen om expropriation, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, skall räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett att den beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt.

Expropriationslagens ersättningsregler gäller inte bara vid expropriation utan också vid inlösen enligt t.ex. plan- och bygglagen. Även ersättningsreglerna i anläggningslagen och ledningsrättslagen hänvisar till expropriationslagen.

Skälen för mitt förslag: En grundläggande fråga är om det är godtagbart att ersättningen vid tvångsförfoganden i vissa fall (fastighetsbildningsfallen) bestäms efter en vinstfördelningsprincip och i andra fall (expropriationsfallen) efter en skadepincip.

Att ersättningsreglerna i expropriationslagen är utformade efter en skadepincip ter sig naturligt mot bakgrund av reglernas syfte att ersätta förlorad egendom. En vinstfördelningsprincip i expropriationslagen skulle inte bara vara oacceptabel från rättspolitisk synpunkt. Den skulle också skapa praktiska värderingsproblem av en omfattning som knappast kan godtas.

Även ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen framstår som naturliga om man ser till syftet med fastighetsregleringsinstitutet, som ju är att åstadkomma en förbättring av de berörda fastigheterna. Fastighetsbildningslagens ersättningsregler bygger som jag tidigare har nämnt på tanken att de

berörda fastighetsägarna i egenskap av regleringsföretagare bör få dela på regleringsvinsten (se prop. 1969:128 s. B 383).

Även andra omständigheter än de olika syftena med de båda instituten kan anföras för en ordning med delvis skilda ersättningsprinciper i expropriationslagen och fastighetsbildningslagen. För det första är det allmänna intresset av ett genomförande ofta starkare i expropriationsfallen än i fastighetsbildningsfallen. Det enskilda intresset är vidare många gånger så framträdande i fastighetsbildningsfallen att det kan sättas i fråga om en tvångsrätt skulle kunna accepteras såvida inte ersättningsbeloppet bestämdes under hänsynstagande till den vinst som uppkommer för den som tillträder marken. En sådan ordning leder till ersättningar som i praktiken motsvarar vad parterna skulle ha kommit överens om i normalfallet i en situation där någon tvångsrätt inte hade förelagat.

I lagstiftningsärendet råder en bred enighet om att fastighetsbildningslagen liksom hittills bör ge möjlighet till vinstfördelning.

Av det anförda framgår att det i princip inte bör komma i fråga att ta bort vinstfördelningsprincipen ur fastighetsbildningslagen och helt ersätta den med expropriationslagens skadepincip. En fördel med vinstfördelningsprincipen i dessa sammanhang torde vara att den främjar frivilliga uppgörelser. För vinstfördelningssystemet talar också att det ligger i linje med strävandena att fördela exploateringsvinsterna på ett skäligt sätt inom ett exploateringsområde (jfr lagen (1987:11) om exploateringssamverkan).

Ersättningen i fall då expropriation eller annat liknande tvångsförvärv kan ske

När förhållandena är sådana att det är möjligt att alternativt ta egendomen i anspråk genom expropriation eller något annat liknande förfogande anses i gällande praxis att expropriationslagens regler bör beaktas vid likvidvärderingen (jfr prop. 1969:128 s. B 547 och B 560). Det innebär att ersättning utgår med det belopp som motsvarar minskningen av den avstående fastighetsens marknadsvärde. Den som avstår marken tillförs alltså inte någon del i den eventuella vinst som uppkommer genom regleringen. I brist på lagstöd torde dock presumtionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen inte kunna beaktas vid värderingen.

I 1988 års promemoria föreslås – liksom i fastighetsbildningsutredningens förslag – att denna praxis skall lagfästas. När förhållandena vid en fastighetsreglering är sådana att det är möjligt att alternativt ta egendomen i anspråk genom expropriation eller något annat sådant förfogande skall ersättningen enligt förslaget bestämmas fullt ut enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen. Förslaget i 1988 års promemoria har godtagits eller lämnats utan erinran av det stora flertalet remissinstanser.

För egen del vill jag framhålla att det inte torde föreligga några principiella hinder mot att införa ett system där expropriationslagens regler, däribland presumtionsregeln, tillämpas av fastighetsbildningsmyndigheten vid fastighetsregleringar. Myndigheten har redan nu att hantera presumtionsregeln vid förrättningar enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen. Till förmån för att göra presumtionsregeln tillämplig även vid vissa fastighetsregleringar

talas också praktiska skäl och önskvärldheten av att lika fall behandlas lika. Om presumtionsregeln inte kan tillämpas i fastighetsregleringssammanhang, kommer ju ersättningen till markägaren i vissa fall att bli lägre om mark inlöses enligt plan- och bygglagen än om marken överförs genom fastighetsreglering. En sådan ordning kan upplevas som orättvis, och den kan också leda till att förrättningsförfarandet utnyttjas i en mindre utsträckning än vad som är önskvärt. Även om presumtionsregeln i praktiken inte torde komma att tillämpas så ofta, bör det med hänsyn till det anförda finnas en möjlighet att tillämpa den även i fastighetsregleringssammanhang.

Över huvud taget talar enligt min uppfattning starka rättviseskäl för att expropriationslagens regler tillämpas fullt ut i sådana fall då det föreligger alternativa möjligheter till tvångsförfoganden. Annars kan i likvärdiga fall ersättningen komma att bli olika beroende på vilken lagstiftning som tillämpas. Att expropriationslagens ersättningsregler tillämpas fullt ut innebär inte – som en remissinstans har varit inne på – någon försvagning av det starka rättsskydd som markägaren är tillförsäkrad vid expropriation eller andra tvångsförfoganden. Markägaren skyddas av den allmänna begränsningen enligt 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen i fråga om möjligheterna att genomföra fastighetsregleringar tvångsvis. I fall då regleringen kan genomföras tvångsvis innebär förslaget i vissa hänseenden en utvidgning av fastighetsägarens möjligheter att få ersättning. När presumtionsregeln är tillämplig begränsas visserligen fastighetsägarens rätt till ersättning i förhållande till vad som gäller nu. Begränsningen är dock många gånger skenbar eftersom den ersättningsskyldige idag kan få till stånd en tillämpning av presumtionsregeln genom att väcka talan om inlösen vid domstol. Av betydelse är också mitt förslag om att markägarens ställning i fastighetsdomstolen skall förstärkas i de aktuella ärendena (se avsnitt 2.4.2). Sammantaget innebär mina förslag en inte oväsentlig förstärkning av markägarens ställning.

I praktiken torde det komma i fråga att tillämpa 4 kap. expropriationslagen fullt ut främst vid fastighetsreglering av mark som kan bli inlöst enligt plan- och bygglagen. Om inlösen här kan komma i fråga kan enkelt bedömas med ledning av detaljplanen. Kommunen är skyldig att lösa mark som enligt en detaljplan skall användas för allmänna platser för vilka kommunen är huvudman samt annan mark som enligt planen skall användas för annat än enskilt bebyggande. Även väghållare och huvudmän för allmänna trafikanläggningar kan åläggas att lösa mark enligt plan- och bygglagen (se 14 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen, jfr 6 kap. 17 § samma lag). Andra situationer då 4 kap. expropriationslagen bör kunna tillämpas fullt ut är då egendomen alternativt kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv.

Mot bakgrund av det anförda förordar jag att expropriationslagens ersättningsregler skall gälla fullt ut dels vid fastighetsregleringar av egendom som skulle ha kunnat tas i anspråk enligt 14 kap. 1 eller 2 §§ plan- och bygglagen, dels vid andra fastighetsregleringar om det är uppenbart att den berörda egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv.

Vid andra fastighetsregleringar än sådana som nu har särskilt berörts bör, som tidigare sagts, ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen bygga på principen om vinstfördelning. Samtidigt bör man dock, som jag tidigare har framhållit, knyta reglerna närmare till innehållet i 4 kap. expropriationslagen.

Likvidvärderingen bör enligt min mening grundas på värderingsreglerna i 4 kap. expropriationslagen. Reglerna om företagsnytta i 4 kap. 2 § och presumptionsregeln i 4 kap. 3 § kan dock av naturliga skäl inte tillämpas vid fastighetsregleringar i allmänhet. Dessa regler bör kunna gälla endast i de tidigare nämnda fallen då 4 kap. expropriationslagen skall tillämpas fullt ut vid likvidvärderingen. Däremot bör regeln i 4 kap. 2 § expropriationslagen om företagsskada kunna användas när likvidvärdet bestäms. Om det företag som föranlett fastighetsregleringen har medfört sänkande inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde, bör alltså ersättningen bestämmas på grundval av det marknadsvärde som fastigheten skulle ha haft om sådan inverkan inte hade förekommit, dock endast i den mån det är skäligt med hänsyn till förhållandena på orten m.m.

Vid fastighetsregleringar i allmänhet bör man – som jag redan har framhållit – emellertid inte bara ta hänsyn till de nämnda bestämmelserna i expropriationslagen i samband med likvidvärderingen. Den vinst som regleringen ger upphov till skall också beaktas när ersättningen bestäms. Regeln om vinstfördelning bör omfatta alla nu ifrågavarande regleringsfall. Regeln bör, liksom hittills, inte närmare ange hur vinstfördelningen skall ske. Den bör i princip endast innebära att den som avträder egendom skall få en skälig del av regleringsvinsten. Vinstfördelningsregeln synes lämpligen kunna utformas så att den anger att man – vid sidan av de angivna bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen – vid likvidvärderingen också i skälig utsträckning skall beakta det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten.

För fastighetsreglering som sker utan inlösen gäller för närvarande att personlig skada kan ersättas bara i vissa bestämda situationer, nämligen vid regleringsåtgärder som innebär ett ingripande beträffande byggnad eller annan anläggning och vid sådana åtgärder som medför att en arrenderätt upphör eller minskar i värde (se 5 kap. 12 § fastighetsbildningslagen). I 1988 års promemoria har föreslagits att reglerna om ersättning för personlig skada utvidgas så att de kommer att motsvara vad som gäller om ersättning för övrig skada enligt 4 kap. 1 § första stycket tredje meningen expropriationslagen. Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av det stora flertalet remissinstanser.

Personlig skada kan uppkomma vid fastighetsreglering även i andra fall än de som avses med ersättningsbestämmelserna. Ett exempel är att personlig skada drabbar en annan nyttjanderättshavare än en arrendator. Ett annat exempel är att en ändrad ägoanordning framtvingar en ändrad produktionsinriktning för ett jordbruksföretag. I sistnämnda fall torde de nuvarande reglerna innebära att ersättning skall utges till en arrendator, men inte till den fastighetsägare som själv brukar sin fastighet. Ett ytterligare exempel är det

fallet att en fastighetsreglering innebär att en nyttjanderätt – t.ex. en jakt- rätt – upphör. I ett sådant fall föreligger inte enligt gällande regler någon skyldighet att lämna ersättning. Detta synes mindre väl förenligt med 2 kap. 18 § regeringsformen (jfr NJA 1989 s. 20). Av det anförda framgår att det finns skäl att utvidga möjligheterna till ersättning för personlig skada. De nya bestämmelserna om det kan lämpligen utformas på samma sätt som reglerna om övrig skada i expropriationslagen.

De ändringar i 5 kap. fastighetsbildningslagen som jag nu har förordat innebär att de särskilda ersättningsreglerna i 8 kap. fastighetsbildningslagen blir obchövliga. Dessa regler bör därför upphävas. Detta föranleder en följdändring i 16 § lagen om exploateringssamverkan. Vidare bör det göras en anpassning av ränteregeln i 5 kap. 15 § tredje stycket fastighetsbildningslagen till vad som gäller enligt expropriationslagen.

2.3.3 Ersättning vid förrättning enligt anläggningslagen

Mitt förslag: Vid förrättningar enligt anläggningslagen skall ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen tillämpas i stället för, som för närvarande, ersättningsreglerna i expropriationslagen.

Förslaget i 1988 års promemoria överensstämmer med mitt förslag (se promemorian s. 38-40).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser tillstyrker promemorieförslaget eller lämnar detta utan erinran. Förslaget avstyrks bl.a. av de hörda domstolarna, vilka menar att den nu gällande ordningen fungerar tillfredsställande.

Skälen för mitt förslag: Ändamål som kan tillgodoses genom en servituts- eller samfällighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen kan i vissa fall också tillgodoses genom att en gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen. Med gemensamhetsanläggning avses en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål som är av stadigvarande betydelse för dem. I fråga om en enskild väg gäller dock inte kravet på att vägen skall vara gemensam för flera fastigheter. Enligt anläggningslagen kan nämligen upplåtas rätt att bygga väg för att tillgodose även en enskild fastighets behov (se prop. 1973:160 s. 282). Också ett tillfälligt vägbehov kan tillgodoses (se 47 § anläggningslagen).

I fråga om ersättning för upplåtelse eller inlösen av mark för en gemensamhetsanläggning gäller som tidigare har nämnts expropriationslagens ersättningsregler (se 13 § anläggningslagen). Det innebär att vinstfördelning inte kan ske, om t.ex. en utfart ordnas enligt anläggningslagen. Hade samma utfart däremot ordnats genom en servituts- eller samfällighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen, hade vinstfördelning kunnat tillämpas. Enligt min mening saknas det godtagbara skäl för en sådan skillnad.

Att ersättningsreglerna i anläggningslagen har anknutits till expropriationslagen och inte till fastighetsbildningslagen synes ha haft sin grund väsentligen i att förhållandet mellan ägaren till den av anläggningen belastade

fastigheten och deltagarna i anläggningen har ansetts förete större likhet med situationen vid expropriation än med situationen vid fastighetsreglering (jfr prop. 1973:160 s. 546). I förarbetena underströks också att tillkomsten av gemensamhetsanläggningar ofta betingas av hänsyn till allmänna intressen (se prop. s. 592).

Hållbarheten i de redovisade resonemangen kan enligt min mening diskuteras. Även en fastighetsreglering företer ju likheter med expropriation. Detta gäller särskilt vid ensidiga markavståenden. De allmänna intressena vid förrättningar enligt anläggningslagen torde vidare många gånger inte vara starkare än vid förrättningar enligt fastighetsbildningslagen. Liksom fastighetsbildningslagen har anläggningslagen i huvudsak en privaträttslig karaktär (prop. 1973:160 s. 151). De ändamål som skall tillgodoses enligt anläggningslagen torde som regel inte berättiga till expropriation (se 1 § anläggningslagen och 2 kap. 1-3 §§ expropriationslagen). Däremot kan utrymmen för gemensamhetsanläggningar tas i anspråk i vissa fall, om markens ägare begär det (se 14 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen).

Av det anförda framgår att vinstfördelning bör ske vid vissa förrättningar enligt anläggningslagen för att ersättningssystemet inte skall bli inkonsekvent. Det synes vara en rimlig ordning att vinstfördelning kan ske vid alla förrättningar enligt anläggningslagen utom i sådana fall då marken skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller annat sådant tvångsförfarande. En sådan ordning kan åstadkommas genom att de nya ersättningsregler i fastighetsbildningslagen som jag har förordat i avsnitt 2.3.2 tillämpas även vid anläggningsförrättningar.

Med hänvisning till vad jag nu har anført förordar jag att den nuvarande hänvisningen i anläggningslagen till expropriationslagens ersättningsregler ersätts med en hänvisning till ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen.

2.3.4 Ersättning vid förrättning enligt ledningsrättslagen

Mitt förslag: Den nuvarande hänvisningen i ledningsrättslagen till ersättningsreglerna i expropriationslagen behålls, men ledningsrätt enligt ledningsrättslagen skall inte längre få upplåtas för en vatten- eller avloppsledning som tillgodoser endast en enstaka fastighets behov.

Förslaget i 1988 års promemoria motsvarar mitt förslag (se promemorian s. 41-42).

Remissinstanserna: Promemoriaförslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran av praktiskt taget samtliga remissinstanser. Förslaget avstyrks av bl.a. Stockholms tingsrätt, som uttalar att lagstiftningen hittills har fungerat väl.

Skälen för mitt förslag: Ledningsrättslagen gäller för flera olika slags ledningar, bl.a. allmänna teleledningar och andra allmänna svagströmsledningar, allmänna starkströmsledningar, vatten- och avloppsledningar samt ledningar för gas. Ledningsrättslagen gäller inte om utrymme för ledningen kan upplåtas med stöd av anläggningslagen (se 2 § ledningsrättslagen).

Enligt 7 kap. 2 § fastighetsbildningslagen får servitut som avser rätt att dra ledning enligt ledningsrättslagen inte bildas genom fastighetsreglering. Genom fastighetsreglering får dock bildas servitut som avser avloppsledning för en fastighet eller ledning för vatten till husbehovsförbrukning.

De ledningar som omfattas av ledningsrättslagen är av stort allmänt intresse. Vanligen kan expropriation äga rum i fråga om sådana ledningar (se 2 kap. 3 § expropriationslagen). Mot bakgrund härav synes följdriktigt att ersättningsreglerna i ledningsrättslagen hänvisar till expropriationslagen.

Den enda punkt där hänvisningen synes kunna diskuteras gäller ledningar som kan inrättas med stöd av undantagsbestämmelsen i 7 kap. 2 § fastighetsbildningslagen. Tidigare har föreslagits att vinstfördelning skall ske vid servitutsbildningar enligt fastighetsbildningslagen som avser t.ex. vattentäkt eller utfart för enstaka fastighets behov. Genom hänvisningen i ledningsrättslagen till expropriationslagens ersättningsregler blir vinstfördelning inte möjlig om ledningen inrättas med stöd av ledningsrättslagen.

Ett sätt att få till stånd ett konsekvent ersättningssystem synes vara att utforma reglerna så att ledningsrättslagen inte blir tillämplig på ledningar som kan inrättas med stöd av undantagsbestämmelsen i 7 kap. 2 § fastighetsbildningslagen. En sådan ordning motsvarar vad som gäller enligt ledningsrättslagen i fråga om ledningar som kan inrättas enligt anläggningslagen och har bl.a. den fördelen att ledningsrättslagens ersättningsregler kan behållas oförändrade. Det synes inte föreligga något hinder mot en sådan ordning. Jag föreslår därför att vatten- eller avloppsledning som endast tillgodoser enstaka fastighets behov inte skall få inrättas enligt ledningsrättslagen.

2.4 Sakägares ställning vid marköverföring genom förrättning

2.4.1 Kostnader vid förrättning

Min bedömning: Regler om rätt för sakägare att erhålla ersättning för kostnader som har uppkommit vid en förrättning bör inte införas.

Lantmäteriverkets förslag: Fastighetsbildningsmyndigheten skall i vissa fall kunna besluta om ersättning till sakägare för kostnader för ombud eller biträde och för utredning. Detta skall gälla vid inlösen enligt 8 kap. fastighetsbildningslagen och vid åtgärder som avser ianspråktagande av mark eller rättighet som kunnat inlösas enligt plan- och bygglagen eller tas i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande. Ersättning skall dock utgå endast om det är befogat med hänsyn till partsförhållandena och in-trångets art. Beslutad ersättning skall anses som förrättningskostnad och normalt bäras av den som har nytta av förrättningen (se rapporten s. 65–93).

Remissinstanserna: Förslaget har avstyrkts av bl.a. hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, länsstyrelsen i Stockholms län, Svenska kommunförbundet, Kommunaltekniska föreningen och Sveriges Lantmäta-reförening. Flera av dem har hävdats att förslaget skulle beröva förrättnings-förfarandet dess smidighet. En av de avstyrkande instanserna har i stället

föreslagit att den enskilde sakägaren skall få rätt till ersättning för egen inställelse. Till dem som tillstyrkt förslaget hör länsstyrelserna i Malmöhus och Västernorrlands län. Några remissinstanser, bl.a. Lantbrukarnas Riksförbund och Sveriges Advokatsamfund, har förordat att sakägaren ges en ännu vidare rätt till ersättning.

Bakgrund: Vid en handläggning hos fastighetsbildningsmyndigheten saknar den enskilde sakägaren möjlighet att få ersättning för sina egna kostnader vid förrättningen. Han kan sålunda inte få ersättning för egen inställelse vid förrättningsammansättningsråd, för eget ombud eller biträde eller för egna utredningar. Enligt fast praxis beviljas sakägaren inte heller rättshjälp med biträdesförordnande i ärenden vid fastighetsbildningsmyndigheten. Vid förrättningsförfarande gäller inte heller de vanliga rättsskydds försäkringarna.

Att sakägaren inte har rätt till ersättning för egna kostnader har föranlett kritik från skilda håll. Det har därvid hävdats att den enskilde sakägarens rättsställning behöver förstärkas, inte minst vid förrättningar med expropriativa inslag. Kritiken har bl.a. kommit till uttryck i en skrivelse från Lantbrukarnas Riksförbund till chefen för justitiedepartementet (Dnr 87-3825) samt i ett flertal remissyttranden i detta lagstiftningsärende. Det har därvid påtalats att parterna vid förrättningen inte alltid är jämbördiga, i synnerhet inte om ena parten är en kommun, en kraftintressent eller ett liknande resursstarkt organ. Sådana organ har ofta tillgång till egna experter, som utför egna utredningar, vilka sedan återropas vid förrättningen. Det har hävdats att den obalans som i sådana fall kan föreligga mellan sakägarna inte alltid i tillräcklig grad uppvägs av fastighetsbildningsmyndighetens utredningsplikt.

Skälen för min bedömning: Att en sakägare vid en förrättning – till skillnad mot vad som gäller vid ett domstolsförfarande enligt plan- och bygglagen och expropriationslagen – inte är berättigad till ersättning för egna kostnader sammanhänger med förrättningsförfarandets särskilda karaktär. Förfarandet skiljer sig i avgörande hänseenden från vad som gäller vid domstol. Medan ansvaret för processföringen och utredningen i en rättegång helt vilar på parterna, präglas förrättningsförfarandet av fastighetsbildningsmyndighetens skyldighet till officialprövning. Fastighetsbildningsmyndigheten har sålunda till uppgift att aktivt verka för utredningen, om nödvändigt med hjälp av sakkunniga. Till myndighetens uppgifter hör även att – i en omfattning som saknar motsvarighet i domstolsprocessen – bistå sakägarna med råd och upplysningar. Vidare är möjligheterna att förebringa utredning väsentligt olika i de båda typerna av förfarande. Vid en förrättning kan det inte förekomma någon muntlig bevisning. Vidare kan personlig inställelse inte åläggas och editionsförklagande inte meddelas. I vissa fall kan alltså en mera fullständig utredning inte läggas fram vid förrättningen utan först vid fastighetsdomstolen efter överklagande. Dessa förhållanden övervägdes vid fastighetsbildningslagens tillkomst och ansågs godtagbara med hänsyn till intresset av att förfarandet inför fastighetsbildningsmyndigheten skulle vara enkelt (jfr prop. 1969:128 s. B 191).

De nu angivna dragen i förrättningsförfarandet innebär att det normalt skall vara möjligt för sakägarna att föra sin talan vid förrättningen utan juridiskt biträde eller expertmedverkan. Systemet kan sägas förutsätta att sakägarnas egna utredningar koncentreras till fastighetsdomstolen.

Enligt min mening är det inte lämpligt att ge förrättningsförfarandet någon annan karaktär än det hittills har haft. Förfarandet bör således även i fortsättningen präglas av en strikt och aktiv officialprövning. Det är inte minst detta som gör förfarandet så smidigt. Lantmäteriverkets förslag skulle enligt min uppfattning kunna leda till att förrättningen får en mera rättegångsliknande karaktär. Detta skulle minska snabbheten och smidigheten. Jag är inte heller övertygad om att det från rättssäkerhetssynpunkt är nödvändigt att införa de föreslagna ersättningsreglerna. Sakägarnas behov av ombud är ju inte lika stort vid en förrättning som vid en domstolsförhandling. De beslut som fattas vid förrättningen kan överprövas i två eller tre domstolsinstanser. Sakägarnas ställning vid en förrättning kan alltså inte jämföras med deras ställning i exempelvis ett expropriationsmål. Med en aktiv officialprövning bör också obalansen mellan sakägarna i huvudsak kunna elimineras. Detta gäller i synnerhet om fastighetsbildningsmyndigheten genom förordnande av sakkunnig enligt 4 kap. 34 § fastighetsbildningslagen utnyttjar den omfattande specialistkompetens som numera finns inom lantmäteriorganisationen.

Lantbrukarnas Riksförbund har gjort gällande att det i vissa fall finns en risk för att fastighetsbildningsmyndigheten inte förmår göra en fullt opartisk värdering. Förbundet har härvid hänvisat framför allt till sådana fall då det statliga lantmäteriet i sin uppdragsverksamhet har tagit fram en utredning åt en part och denna utredning sedan återropas vid en förrättning. Jag delar givetvis Lantbrukarnas Riksförbunds uppfattning att det är angeläget att säkerställa att värderingarna görs på ett opartiskt sätt. Enligt uppgift från lantmäteriverket torde det dock endast vara i ett fåtal fall som det har inträffat att en part vid en förrättning återropar en utredning som lantmäteriet tidigare har utfört i sin uppdragsverksamhet. Även om så skulle vara fallet, finns det enligt min mening anledning att vidta åtgärder för att undanröja risken för att värderingarna inte görs på ett opartiskt sätt. Enligt vad jag har erfarit avser lantmäteriverket att precisera och skärpa de riktlinjer som i detta hänseende gäller för lantmäteriets uppdragsverksamhet. Arbetet med dessa riktlinjer kommer att följas med uppmärksamhet från regeringskansliets sida. Bland annat mot denna bakgrund anser jag att det som Lantbrukarnas Riksförbund i denna del har framfört inte bör inverka på frågan om kostnadsersättning.

Lantmäteriverkets förslag om ersättning till sakägare för kostnader skulle enligt min bedömning också leda till ökade kostnader för samhällsekonomin i en omfattning som för närvarande inte låter sig försvaras. Lantmäteriverket har beräknat de direkta kostnaderna till sammanlagt cirka två miljoner kr. årligen. Jag befarar att kostnaderna skulle bli högre än så. Enligt min bedömning skulle förslaget inte heller medföra några mera påtagliga besparingar på andra områden.

Vad gäller sakägarens kostnader för egen inställelse har det länge ansetts naturligt att en fastighetsägare har att bevaka sina intressen i ett förrättnings-sammanhang utan någon särskild compensation. Normalt är kostnaderna för inställelsen förhållandevis små och en rätt till ersättning för sådana kostnader skulle alltså få liten betydelse. Den skulle emellertid leda till ett inte oväsentligt merarbete för fastighetsbildningsmyndigheten.

Mot bakgrund av vad jag nu har sagt anser jag att förslagen om rätt till ersättning för kostnader vid förrättning inte bör genomföras. Enligt min mening är det mera angeläget att förstärka den enskilde sakägarens ställning i rättegången vid fastighetsdomstolen. Till detta återkommer jag i nästa avsnitt.

2.4.2 Rättegångskostnader vid överklagande av fastighetsbildningsmyndighetens beslut

Mitt förslag: Om ett fastighetsbildningsbeslut överklagas till fastighetsdomstolen skall den sakägare, som genom beslutet avstått eller upplåtit mark eller rättighet, kunna få ersättning för sina rättegångskostnader i fastighetsdomstolen, hovrätten och högsta domstolen i större omfattning än som hittills varit fallet. I fastighetsdomstolen skall han sålunda oberoende av utgången i målet ha rätt till ersättning för rättegångskostnader inte bara om målet gäller ersättning för inlösen enligt 8 kap. fastighetsbildningslagen utan också om det gäller ersättning för sådant ianspråktagande av mark eller rättighet som skulle ha kunnat ske enligt 14 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen eller som uppenbarligen skulle ha kunnat komma till stånd genom expropriation eller annat liknande tvångsförvärv. Om han fört saken till fastighetsdomstolen utan tillräckliga skäl, skall domstolen dock kunna förordna att han skall bära sina egna kostnader. Har han uppenbarligen inlett rättegången i fastighetsdomstolen utan skälig grund, skall domstolen dessutom kunna förplikta honom att ersätta motparten för rättegångskostnader. Även beträffande rättegångskostnadsreglerna i överrätt görs i motsvarande fall en anpassning till de för den ersättningsberättigade sakägaren mera förmånliga regler som gäller i mål om inlösen enligt fastighetsbildningslagen.

Lantmäteriverkets förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt (se rapporten s. 96–99).

Remissinstanserna: Förslaget har tillstyrkts eller lämnats utan erinran. Kommunförbundet har dock i annat sammanhang motsatt sig förändringar av rättegångskostnadsreglerna.

Skälen för mitt förslag: Om ett fastighetsbildningsbeslut överklagas kommer saken att prövas vid fastighetsdomstolen. Enligt 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen kan fastighetsdomstolen i sådant mål förordna, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare för rättegångskostnader. Bestämmelsen ger domstolen en betydande frihet men torde normalt föranleda att förlorande part förpliktas ersätta vinnande part för rättegångskostnader.

Vid överklagande av beslut om inlösenersättning enligt fastighetsbildningslagen och flertalet beslut enligt ledningsrättslagen gäller andra regler. Sakägare som avstår mark eller särskild rättighet har då enligt reglerna i 16

kap. 14 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen rätt till ersättning för sina kostnader i fastighetsdomstolen oberoende av utgången i målet. Samma regler anses gälla vid överklagande av beslut om inlösen eller upplåtande av utrymme enligt anläggningslagen (se prop. 1973:160 s. 556 och 599 samt RH 81:84). Dessa regler motsvarar i huvudsak vad som gäller vid expropriation och vid inlösen enligt plan- och bygglagen. I förarbetena till fastighetsbildningslagen diskuterades inte särskilt vad som skulle gälla vid en tvångsvis fastighetsreglering som inte skedde genom inlösen. Det har senare ifrågasatts om inte de regler som gäller i mål om inlösenersättning skulle kunna tillämpas även i andra mål om ersättning i samband med en tvångsvis fastighetsreglering. Högsta domstolen har emellertid i rättsfallet NJA 1983 s. 367 funnit att reglerna inte bör ges en så vidsträckt innebörd. Domstolen hänvisade därvid bl.a. till att frågan om en förändring av reglerna var under utredning.

Enligt min mening är de nuvarande rättegångskostnadsreglerna i fastighetsbildningslagen inte helt tillfredsställande. Om parterna i ett fastighetsbildningsärende har olika ekonomiska förutsättningar att anlita ombud eller göra egna utredningar, får detta större genomslag i fastighetsdomstolen än vid förrättningen. I domstolen är det nämligen – som tidigare berörts – parterna som har huvudansvaret för utredningen. Parterna kan inte heller påräkna att domstolen tillhandahåller information och rådgivning i den utsträckning som fastighetsbildningsmyndigheten har gjort. Detta kan leda till en viss obalans i rättegången.

En sådan obalans framstår som särskilt otillfredsställande om det rör sig om fastighetsbildningsåtgärder med expropriativa moment. Jag tänker på fall där en och samma åtgärd kan genomföras såväl genom fastighetsreglering som genom inlösen enligt plan- och bygglagen eller expropriation. Om en kommun väljer att begära inlösen eller expropriation, har den enskilde sakägaren rätt att få full ersättning för sina rättegångskostnader. Om kommunen i stället ansöker om fastighetsreglering, har den enskilde sakägaren endast begränsade möjligheter att få ersättning för rättegångskostnader. Det är svårt att motivera denna skillnad.

Vad jag nu har sagt talar för att rättegångskostnadsreglerna på fastighetsbildningslagens område bör vara mera förmånliga för den enskilde. Det finns visserligen inte anledning att ge varje sakägare, som avstår mark eller rättighet till kommun eller liknande organ, rätt till ersättning för rättegångskostnader. Däremot bör – såsom lantmäteriverket har föreslagit – den enskilde ges rätt att erhålla ersättning för rättegångskostnader i fall då den aktuella fastighetsregleringsåtgärden framstår som ett alternativ till expropriation, inlösen enligt plan- och bygglagen eller annat sådant förfogande. Liksom i expropriations- och inlösenmål bör denna rätt till ersättning inte vara beroende av utgången i målet. Genom en sådan reglering kommer den enskilde fastighetsägarens ställning i fastighetsdomstolen att vara densamma oavsett vilket förfarande – inlösen eller fastighetsreglering – som kommunen väljer.

Enligt min mening bör dessa för den enskilde sakägaren förmånliga rättegångskostnadsregler utformas så att de inte missbrukas eller föranleder onödiga överklaganden. Redan i dag gäller enligt fastighetsbildningslagen att en

part, oberoende av utgången i målet, kan förpliktas att betala en kostnad som han har vållat motparten genom vårdslöshet eller försummelse (se 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen och 18 kap. 6 § rättegångsbalken). Vidare gäller att part kan få ersättning endast för sådana kostnader som varit skäligen påkallade för tillvaratagandet av hans rätt (se 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen och 18 kap. 8 § rättegångsbalken). I den förstnämnda regeln avses dock huvudsakligen kostnader som en part har förorsakat i en redan inledd rättegång. Den senare regeln är främst avsedd att reglera vilka kostnader som överhuvudtaget kan ersättas inom ramen för reglerna om rättegångskostnader. Dessa regler torde därför inte kunna tillämpas enbart därför att en part har fört talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut utan tillräckliga skäl.

Bland rättegångskostnadsreglerna i plan- och bygglagen finns en mera långtgående bestämmelse som är avsedd att utgöra en spärr mot okynnestalan. Om en fastighetsägare har väckt talan utan tillräckliga skäl, kan domstolen enligt denna regel förordna att han skall bära sina egna kostnader. Har rättegången uppenbart inletts utan skälig grund, får domstolen dessutom förplikta honom att ersätta motparten dennes kostnader (se 15 kap. 6 § plan- och bygglagen). Någon motsvarande bestämmelse finns varken i fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen.

Enligt min mening bör fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen även i detta avseende innehålla samma reglering som plan- och bygglagen. Bestämmelsen i plan- och bygglagen ger på ett tydligt sätt uttryck för att en fastighetsägare inte kan påräkna ersättning för kostnader i samband med överklagande som sker utan tillräckliga skäl och för att han i mera kvalificerade fall av onödigt processande också kan bli skyldig att betala motpartens kostnader.

Det hittills anförda har endast tagit sikte på förhållandena i fastighetsdomstolen. De nuvarande bestämmelserna om rättegångskostnaderna i överrätt anknyter i huvudsak till vad som gäller vid fastighetsdomstolen. Överrätten kan alltså, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, förordna att sakägare, som förlorar målet, skall ersätta annan sakägare för rättegångskostnad. De för den enskilde sakägaren mera förmånliga bestämmelser, som skall tillämpas vid fastighetsdomstolen i mål om inlösenersättning och mål enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen, gäller även i hovrätten och högsta domstolen, dock med den skillnaden att den enskilde sakägaren själv får svara för sina egna kostnader om han överklagar och förlorar målet. Den sistnämnda bestämmelsen överensstämmer med den motsvarande regleringen i expropriationslagen och plan- och bygglagen.

De skäl som talar för en förändring av reglerna om rättegångskostnader vid fastighetsdomstolen gör sig i samma utsträckning gällande beträffande rättegångskostnaderna i överrätt. I mål om ersättning för ianspråktagande av mark eller rättighet, som hade kunnat tas i anspråk enligt plan- och bygglagen eller genom expropriation eller liknande förfogande, bör därför i hovrätten och högsta domstolen gälla samma bestämmelser om fördelning av rättegångskostnaderna som gäller i mål om ersättning vid inlösen enligt fastighetsbildningslagen. Givetvis finns det anledning att förhindra okynnesprocessande även i överrätt. Den spärrregel som jag berört i det föregående

2.5 Vissa frågor angående förfarandet vid förrättning m.m.

2.5.1 Prövningen av svårbedömda skador

Mitt förslag: Uppkommer det vid en fastighetsreglering eller vid en förrättning enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen ersättningsfrågor, som är svåra att bedöma vid förrättningstillfället men som kan antas bli lättare att utreda längre fram, får fastighetsbildningsmyndigheten, om det är lämpligt, undanta frågorna från ersättningsbeslutet. Fastighetsbildningsmyndigheten skall i så fall hänvisa sakägare att senare, inom högst tio år, ansöka om att frågorna tas upp på nytt. Om sådan ansökan görs, skall de tidigare undantagna ersättningsfrågorna prövas vid en ny förrättning.

Lantmäteriverkets förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Enligt lantmäteriverket skall dock, om sakägarna är ense om det, en ersättningsfråga kunna skjutas upp i mer än tio år. Lantmäteriverket har dessutom förordat att möjligheten att skjuta ersättningsfrågor på framtiden skall stå öppen i några situationer som inte kommer att omfattas av mitt förslag, främst frågor om framtida skador intill ledningsgator (se rapporten s. 45–59).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har varit positiva till lantmäteriverkets förslag. Televerket har avstyrkt det, såvitt gäller ledningsrättslagen, under hänvisning till att det skulle urholka det skydd som ledningsrätten ger ledningshavaren. Stockholms tingsrätt och Samfundet för fastighetsvärdering har uttalat sig för att frågor om löseskilling och intrångsersättning inte skall kunna skjutas på framtiden. Ytterligare ett par remissinstanser har ställt sig tveksamma till förslaget.

Skälen för mitt förslag: I 5 kap. 27 § expropriationslagen finns en bestämmelse som ger domstolen möjlighet att skjuta upp frågor om ersättning för skada och intrång som inte lämpligen kan prövas i expropriationsmålet. Om domstolen fattar ett sådant beslut, anger den samtidigt en viss tid, högst tio år, inom vilken berörda sakägare kan få den uppskjutna ersättningsfrågan återupptagen. Övriga ersättningsfrågor avgörs genast av domstolen. Om någon sakägare sedermera begär att den uppskjutna ersättningsfrågan skall återupptas, prövas den av domstolen i ett nytt mål.

Någon motsvarande bestämmelse finns inte i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen eller ledningsrättslagen. Enligt dessa lagar gäller i stället att fastighetsbildningsmyndigheten har att ta ställning till alla uppkommande ersättningsfrågor inom ramen för förrättningen. I flertalet fall är detta säkert också det mest praktiska förfarandet. Ibland kan det emellertid vara svårt att vid förrättningstillfället bedöma alla effekter av förrättningsbeslutet. Det kan till följd därav också vara besvärligt att uppskatta i vilken omfattning beslutet kommer att medföra skador eller intrång. Framför allt kan det uppstå svårigheter att bestämma ersättning för den förlust och kostnad som reg-

leringen vållar fastighetsägaren utöver förlusten av eller värdeminskningen på fastigheten, s.k. övrig skada. Det kan röra sig om kostnader med anledning av att en på fastigheten bedriven rörelse måste läggas ner, flytta eller byta inriktning. Ett annat exempel är kostnader att anskaffa en ersättningsfastighet. Ofta kan sådana kostnader bestämmas till ett visst belopp först sedan viss tid har förflutit. Även vissa andra skador, som ännu inte har kommit till synes, men som är att förvänta, kan vara svåra att uppskatta vid förrättningsstidpunkten. Även s.k. företagsskador, dvs. negativ inverkan som den verksamhet för vilken mark tas i anspråk kommer att få på restfastigheten, kan vara svåra att uppskatta vid förrättningsstidpunkten. Ibland kan det först långt efter förrättningen framgå vilka störningar som en väg eller en flygplats för med sig.

Lantmäteriverket har särskilt påtalat svårigheterna att fastställa ersättning för avverkning av s.k. kantträd, dvs. träd som växer på marken närmast intill en ledningsgata och som med tiden måste avverkas eller beskäras. Kantträdsproblemet är emellertid delvis av annat slag än de problem som sammanhänger med övriga svårbedömda skador och jag kommer att ta upp det särskilt längre fram.

I de situationer som jag nyss nämnt – från kantträdsproblemet bortses alltså i det följande – kan bristen på en formell möjlighet att skjuta upp bestämmandet av ersättning föranleda problem. I praktiken hanteras detta på olika sätt. Det förekommer t.ex. att parterna i samband med förrättningen kommer överens om att ersättningsfrågan skall prövas längre fram. Skulle det emellertid då uppstå tvist mellan parterna, kan denna endast prövas av domstol. Det förekommer också att fastighetsbildningsmyndigheten håller ett förrättningsärende vilande till dess att svårbedömda frågor kan besvaras med tillräcklig säkerhet. Att hålla ett förrättningsärende oavslutat kan emellertid vara förenat med olägenheter. Det är alltså angeläget att finna ett annat sätt att komma till rätta med problemet.

Det ligger då nära tillhands att införa en bestämmelse av det slag som finns i 5 kap. 27 § expropriationslagen. Detta skulle också ligga väl i linje med min strävan att närma expropriationslagens och förrättningslagarnas regelsystem till varandra.

För en sakägare skulle det visserligen kunna vara en olägenhet att ersättningsfrågorna inte genast får en slutlig prövning. Bland annat skulle det kunna medföra ökade kostnader. Det skulle också i vissa fall kunna vara olämpligt att inte bedöma samtliga ersättningsfrågor i ett enda sammanhang. Det gäller inte minst i sådana fall då vinsten av en reglering skall fördelas mellan flera sakägare.

I många fall torde emellertid ett framskjutande av skadeprovningen inte vara förenat med några mera betydande olägenheter. Det gäller bl.a. en del situationer där det idag tillämpas olika praktiska lösningar, delvis utanför förrättningsens ram. Det bör i sådana situationer kunna överlåtas till fastighetsbildningsmyndigheten att avgöra om det är lämpligt att skjuta upp en ersättningsfråga och, om så är fallet, inom hur lång tid som frågan måste tas upp på nytt. I en sådan lämplighetsprövning bör ligga att bestämmelsen tillämpas med försiktighet och att fastighetsbildningsmyndigheten tar skäligen hänsyn till en sakägares intresse av att få ett snabbt och slutligt avgörande

av en ersättningsfråga. Jag föreslår mot denna bakgrund att bestämmelser motsvarande 5 kap. 27 § expropriationslagen förs in i fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen.

Lantmäteriverket har föreslagit att ersättningsfrågan normalt skall kunna skjutas upp i tio år. En remissinstans har hävdad att detta är en alltför lång tid. För egen del ansluter jag mig till lantmäteriverkets förslag i denna del. Tio år är den gräns som anges i 5 kap. 27 § expropriationslagen och jag ser inte något skäl att i förrättnings-sammanhang tillämpa en annan ordning. I den praktiska tillämpningen bör givetvis tiden inte sättas längre än som i det enskilda fallet kan antas vara nödvändigt.

Lantmäteriverket har emellertid gått ett steg längre och har föreslagit att det skall det vara möjligt att skjuta upp ersättningsfrågan längre tid än tio år, om parterna medger det. Ett behov av att hålla ersättningsfrågor öppna under längre tid än tio år torde emellertid huvudsakligen föreligga i de s.k. kanträdsfallen, vilka enligt min uppfattning inte bör omfattas av bestämmelsen. I andra fall framstår det inte som meningsfullt att låta ersättningsfrågan stå öppen längre än tio år. Det finns mot denna bakgrund inte skäl att i detta avseende välja en annan reglering än den som gäller enligt 5 kap. 27 § expropriationslagen. Ersättningsfrågor bör således inte få skjutas fram i mer än tio år.

Jag återkommer i specialmotiveringen till vissa frågor om bl.a. in-teckningshavares medgivande och frågor om förfarande och värdering vid den nya förrättningen.

Jag har tidigare nämnt de s.k. kanträdsfallen, dvs. frågor om ersättning för träd som står på marken närmast intill ledningsgatan och som ledningshavaren finner att det är nödvändigt att beskära eller avverka. Det är vanligt att ledningshavaren i ledningsrättsbeslutet ges rätt att i framtiden företa sådana åtgärder. Stöd för detta finns i förarbetena till ledningsrättslagen (jfr NJA II 1974 s. 192). Sådana avverkningsåtgärder kan betraktas som förutsebara skador med anledning av ledningsrättsbeslutet. Skadornas omfattning är inte alltid lika svårbedömda som tidigare berörda skadetyper, men i praktiken har därmed sammanhängande ersättningsfrågor ändå ofta kommit att behandlas utanför förrättningen.

Fastighetsbildningsmyndigheten kan givetvis redan vid ledningsrättsförrättningen söka uppskatta det framtida avverkningsbehovet och fastställa en engångsersättning. Från markägarhåll föredrar man dock vanligen att så inte sker. Även ur ledningshavarens synpunkt kan ett system med engångsersättning framstå som mindre bra, eftersom den kommande avverkningsåtgärden kan komma att störa umgänget med nya ägare till fastigheten.

Det har därför i praktiken blivit vanligt att fastighetsbildningsmyndigheten i ledningsrättsbeslutet fastställer att ledningshavaren har rätt att avverka träd utanför den egentliga ledningsgatan men avstår från att besluta om ersättning för detta. Om det sedermera uppstår tvist om den ersättning som skall utgå, får parterna lösa denna utan medverkan av fastighetsbildningsmyndigheten.

Enligt lantmäteriverkets förslag bör fastighetsbildningsmyndigheten ges möjlighet att ta upp ersättningsfrågor av det aktuella slaget till prövning vid ny förrättning på samma vis som beträffande de ovan berörda svårbedömda

skadorna. Jag delar inte denna uppfattning. Först skall understrykas att det redan vid den ursprungliga förrättningen går att göra en uppskattning av "kantträdsskador", andra liknande skador och annat intrång som kan antas uppkomma i samband med tillsyn och underhåll av ledningar. Bedömningen av skadan måste visserligen i så fall i viss mån bygga på schabloniseringar, men detta får anses acceptabelt, särskilt med hänsyn till att det intrång som det här rör sig om inte torde vara mera betydande. Behovet av att skjuta upp värderingen är därför typiskt sett inte så stort som beträffande de tidigare behandlade intrångssituationerna.

Det kan också ifrågasättas om det är lämpligt att skjuta "kantträdsskador" och liknande skador på framtiden. Det rör sig här om skador, som kan uppträda vid upprepade tillfällen under en obegränsad framtid, alltså även efter den tioårsgräns som enligt min mening bör gälla i fråga om möjligheten att skjuta upp ersättningsfrågor. Rätten till ersättning skall enligt ledningsrättslagen i princip bedömas enligt reglerna om intrångsersättning i 4 kap. expropriationslagen. Utgångspunkten blir därvid den marknadsvärdeminskning som den ianspråktaga fastigheten drabbas av. Som värdetidpunkt kommer normalt att gälla tidpunkten för tillträdet. Om skadeprovningen skjuts upp beträffande kantträd m.m., torde det emellertid vara naturligt att värderingen i stället sker med utgångspunkt i den förlust som fastighetsägaren gör i och med avverkningen av kantträden. Detta skulle emellertid kräva en kompletterande lagreglering av dessa ersättningsfrågor och det skulle leda till att ersättningsfrågan bedöms på olika sätt beroende på om den prövas omedelbart eller om den skjuts på framtiden. Slutligen framstår reglerna om fördelning av förrättnings- och rättegångskostnader – som på ledningsrättens område innebär att ledningshavaren normalt bär alla förrättningskostnader – inte som lämpliga för "kantträdsförrättningar" som skulle kunna initieras av båda parter.

Jag har mot bakgrund av det anförda stannat för att kantträdsfallen inte bör omfattas av möjligheten till uppskjuten skadeprovning. Inte heller anser jag att något särskilt regelsystem bör införas för dessa frågor. I stället vill jag betona vikten av att man – såsom också underströks i förarbetena till ledningsrättslagen – så långt möjligt tillvaratar de fördelar som ligger i att sakägarna träffar de överenskommelser som de anser lämpliga. Det finns normalt ingenting som hindrar dem att träffa avtal om att frågor om kantträd o.d. skall undantas från förrättningen och avgöras vid senare tidpunkt och att ersättning då skall utgå enligt vissa överenskomna riktlinjer. Fastighetsbildningsmyndigheten behöver i så fall inte fastställa någon ersättning för de skador som omfattas av sakägarnas överenskommelse annat än om denna överenskommelse skulle kunna gå ut över inteckningshavarnas rätt (se 14 § andra stycket ledningsrättslagen). Om sakägarna, när ersättningsfrågan sedermera aktualiseras, inte kan komma överens om den ersättning som skall utgå, har de möjlighet att vända sig till domstol. Domstolen har då att pröva ersättningsfrågan på grundval av vad sakägarna tidigare har kommit överens om. En tänkbar möjlighet vore visserligen att låta fastighetsbildningsmyndigheten i stället för domstol pröva frågor av detta slag. Att låta fastighetsbildningsmyndigheten ta upp en ersättningstvist mellan enskilda till prövning utan samband med någon pågående förrättning av fastighetsbildnings-

karaktär skulle emellertid enligt min mening innebära ett alltför långtgående avsteg från principen att sådana tvister skall handläggas av allmän domstol.

I detta sammanhang vill jag ta upp en näraliggande rättegångskostnadsfråga som Lantbrukarnas Riksförbund aktualiserat i en framställning till justitiedepartementet (Dnr 90-1707). Framställningen tar sikte på fall där en ledningshavare i ett ledningsrättsbeslut har tillagts en viss rättighet utan att någon ersättning därvid blivit bestämd och där frågan om ersättning senare prövas i rättegång. Enligt riksförbundet bör därvid tillämpas samma rättegångskostnadsbestämmelser som i ledningsrättsmål, d.v.s. ledningshavaren skall normalt stå både sina egna och fastighetsägarens kostnader. Förslaget syftar uppenbarligen bl.a. på kanträdsfallen.

För egen del kan jag inte tillstyrka riksförbundets förslag. I de fall som omfattas av förslaget har båda parter möjlighet att initiera domstolsprövning. Med hänsyn härtill är det också rimligt att båda parter tvingas göra processekonomiska överväganden. De rättegångskostnadsregler som tillämpas i dispositiva tvistemål får därför anses lämpliga. Det kan tilläggas att fastighetsägaren alltid har möjlighet att påfordra att frågor om ersättning för förutsebara skador avgörs redan vid förrättningen.

2.5.2 Prövning av frågor om skador under byggtiden m.m.

Mitt förslag: Fastighetsbildningsmyndigheten får möjlighet att vid fastighetsregleringsförrättning och vid förrättning enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen pröva även sådana ersättningsfrågor som har samband med förrättningen men som inte skall prövas enligt den lagstiftning som gäller för förrättningen. Ett villkor är dock att de berörda sakägarna går med på en sådan prövning. Ett ytterligare villkor är att det i det enskilda fallet är lämpligt att fastighetsbildningsmyndigheten prövar ersättningsfrågan.

Lantmäteriverkets förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Lantmäteriverkets förslag är dock begränsat till frågor om ersättning för vissa särskilda skador (se rapporten s. 60-62).

Remissinstanserna: Nästan alla instanser som yttrat sig i denna fråga har tillstyrkt lantmäteriverkets förslag eller lämnat det utan erinran.

Skälen för mitt förslag: I expropriationslagen finns en bestämmelse som ger fastighetsdomstolen möjlighet att, om det är lämpligt, i expropriationsmålet pröva frågor som har samband med expropriationen men som inte skall prövas enligt expropriationslagen. En motsvarande bestämmelse för vattendomstolen finns i vattenlagen (1983:291).

Enligt min mening talar praktiska hänsyn för att liknande bestämmelser införs i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

När fastighetsbildningsmyndigheten genomför en fastighetsreglering eller förordnar om upplåtelse eller inlösen enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen kan det inträffa att den anläggning som avses med förrättningen redan har börjat byggas. Byggnadsarbetena kan medföra skador eller andra

olägenheter för andra fastigheter som berörs av regleringen. Frågor om ersättning för sådana skador får vanligtvis prövas enligt reglerna i miljöskadelagen (1986:225). Fastighetsbildningsmyndigheten, vars kompetens är begränsad till de rättsförhållanden som regleras i den för förrättningen gällande lagen, är inte behörig att pröva frågor om ersättning för dylika skador. Under arbetena kan uppkomma ett tillfälligt behov av att ta mark i anspråk. I den mån sådana tillfälliga markbehov inte kan tillgodoses genom fastighetsbildning kan berörda sakägare i förekommande fall avtala om upplåtelse av marken och om den ersättning som skall utgå. Även i sådana fall kan det emellertid uppstå tvister om ersättningens storlek. Inte heller sådana tvister äger fastighetsbildningsmyndigheten pröva. Parterna får i stället vända sig till domstol.

I vissa situationer av dessa slag skulle det ibland innebära påtagliga rationaliseringsvinster om ersättningsfrågorna kunde prövas omedelbart i anslutning till förrättningen. Lantmätarens vana att bedöma ersättningsfrågor torde normalt göra honom väl skickad att avgöra frågor av det här slaget.

Det finns visserligen omständigheter som talar mot en sådan lösning. Fastighetsbildningsmyndigheten är inte någon domstol och förrättningslantmätaren har inte samma juridiska utbildning som en domare. Bevisning kan inte förebringas på samma vis som i domstol eftersom fastighetsbildningsmyndigheten saknar möjlighet att hålla vittnesförhör, förelägga personlig inställelse och infordra skriftlig bevisning.

Om emellertid sakägarna samtycker till att fastighetsbildningsmyndigheten prövar en fråga av det aktuella slaget, finns det normalt inte anledning att motsätta sig det. Det är därför enligt min mening rimligt att fastighetsbildningsmyndigheten får viss befogenhet att med berörda sakägares medgivande pröva ersättningsyrkanden som har samband med förrättningen men skall prövas enligt annan lagstiftning. Denna befogenhet bör dock inte vara obegränsad. Det kan förekomma ersättningsfrågor som inte bör tas upp vid förrättning. Det gäller t.ex. frågor som är särskilt omfattande eller som skiljer sig påtagligt från de egentliga förrättningsfrågorna. Hit hör bland annat vållandefrågor. Sådana frågor bör fastighetsbildningsmyndigheten normalt inte handlägga ens med sakägarnas medgivande. Fastighetsbildningsmyndigheten bör därför få pröva frågor som ligger utanför förrättningslagen endast om det är lämpligt i det enskilda fallet.

Enligt min mening finns det inte skäl att – som lantmäteriverket har föreslagit – begränsa bestämmelsen till frågor om ersättning för skador under byggtiden. Bestämmelsen bör i stället ges i huvudsak samma utformning som de motsvarande bestämmelserna i expropriationslagen och vattenlagen. Detta möjliggör en flexibel tillämpning av bestämmelsen i alla de olika ersättningsfrågor som kan uppkomma i anslutning till förrättningen.

Mitt förslag: När fastighetsbildningsmyndigheten tillskapar servitut i samfällad mark skall fastighetsbildningsmyndigheten vara skyldig att fastställa ersättning endast till sådana delägare som har framställt yrkande om det, såvida inte ersättningen kan antas komma att överstiga tre procent av basbeloppet. Motsvarande skall tillämpas även vid upplåtelse och inlösen enligt ledningsrättslagen och anläggningslagen. Vidare skall ett enklare underrättelseförfarande kunna tillämpas vid vissa förrättningar enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Lantmäteriverkets förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag. Förslaget om ett enklare underrättelseförfarande vid vissa förrättningar enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen saknar dock motsvarighet i lantmäteriverkets förslag (se rapporten s. 63–64).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som yttrat sig i denna del har ställt sig positiva till lantmäteriverkets förslag.

Skälen för mitt förslag: Samfälligheter medför ofta merarbete vid fastighetsbildningsförrättningar. Det kan gälla arbetet med att utvärdera vilka som är delägare i samfälligheten, att delge delägarna kallelse och att fastställa den ersättning som varje delägare är berättigad till. För att fastighetsbildningsmyndigheten inte ska behöva lägga ner oproportionerligt mycket arbete på dessa frågor finns i 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen en regel som syftar till att rationalisera hanteringen. Regeln, som modifierades genom en lagändring år 1989 (prop. 1988/89:77, BoU11, SFS 1989:724), är utformad så att ersättning för mark som överförs från samfällighet utgår endast om yrkande framställs under förrättningen eller om värdet av andelen i den överförda marken överstiger tre procent av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. När samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när det finns någon som har befogenhet att uppbära medel för samfällighetens räkning skall ersättning dock alltid fastställas.

Bestämmelsen i 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen gäller vid marköverföring men inte vid upplåtande av servitut i den samfällda marken. I det senare fallet måste således fastighetsbildningsmyndigheten fortfarande fastställa ersättning för varje delägare. Kostnaderna för detta står ibland inte i rimlig proportion till de många gånger obetydliga ersättningsbeloppen. Det finns alltså anledning att utvidga bestämmelsen i 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen till att gälla också fastställande av ersättning när servitut upplåts i samfällad mark.

Bestämmelsen i 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen saknar motsvarighet i anläggningslagen och ledningsrättslagen. Även när det gäller upplåtelse eller inlösen av samfällad mark enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen står kostnaderna för att fastställa ersättning ibland inte i rimligt förhållande till den ersättning som kan komma att lämnas. I likhet med lantmäteriverket anser jag därför att den ordning som anges i 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen skall tillämpas även på anläggningslagens och ledningsrättslagens områden.

I 6 kap. 7 § fastighetsbildningslagen finns ytterligare ett stadgande som är ägnat att underlätta fastighetsbildning som rör samfällid mark. Bestämmelsen gäller enbart samfälligheter som inte längre används av delägarna för gemensamt ändamål. Det har ansetts att det då normalt är fråga om onyttiga samfälligheter med ringa ekonomiskt värde, varför delägarna inte har något egentligt intresse att bevaka vid förrättningen (jfr prop. 1988/89:77 s. 41). Är det i fråga om en sådan samfällighet uppenbart att ersättning inte behöver fastställas, om det inte framställs något yrkande om det enligt 6 kap. 6 §, är det inte nödvändigt att underrätta samtliga delägare i samfälligheten om förrättningen. Det räcker att en eller flera av delägarna, som inte på annan grund är sakägare, underrättas om förrättningsansökningen. Bestämmelsen gör det möjligt att undvika en fullständig, ofta besvärlig utredning av delägarkretsen eller ett kostsamt kungörelseförfarande.

Bestämmelsen i 6 kap. 7 § fastighetsbildningslagen har inte någon motsvarighet i anläggningslagen eller ledningsrättslagen. Syftet bakom denna bestämmelse gör sig emellertid i lika hög grad gällande vid förrättningar enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen som vid fastighetsregleringar. Jag föreslår därför att den ordning som anges i 6 kap. 7 § fastighetsbildningslagen skall tillämpas även vid förrättningar enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen.

2.5.4 Sakkunnigs medverkan vid förrättning

Mitt förslag: När fastighetsbildningsmyndigheten behöver expertmedverkan skall den alltid förordna experten som sakkunnig. Den som har förordnats till sakkunnig skall närvara vid sammanträde, om det kan antas vara av betydelse för utredningen.

Fastighetsbildningsutredningens och lantmäteriverkets förslag: Överensstämmer i huvudsak med mitt förslag men innebär en mera långtgående skyldighet för sakkunnig att närvara vid sammanträde (se SOU 1984:72 s. 77-78 och lantmäteriverkets rapport s. 95).

Remissinstanserna: Fastighetsbildningsutredningens och lantmäteriverkets förslag har i allmänhet tillstyrkts eller lämnats utan erinran. Två remissinstanser har dock motsatt sig förslaget om sakkunnigs närvaro vid sammanträde och en av dessa har även uttalat sig mot förslaget om förordnande av sakkunnig.

Skälen för mitt förslag: Enligt 4 kap. 34 § första stycket fastighetsbildningslagen får fastighetsbildningsmyndigheten anlita biträde av sakkunnig för utredning av fråga, vars bedömning kräver särskild sakkunskap. Den sakkunnige fungerar som opartisk medhjälpare till myndigheten. Hans utredning läggs vanligen fram i skriftlig form för myndigheten, men det är också möjligt att han muntligen redovisar sin utredning vid ett sammanträde. En sådan muntlig utsaga skall i princip redovisas i förrättningsprotokollet (se 10 § fastighetsbildningskungörelsen, 1971:762). Ersättning till en sådan sakkunnig är att hänföra till förrättningskostnad och skall bestämmas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Inom det statliga lantmäteriväsendet har efter hand utbildats ett arbetssätt som innebär att de olika organisationsområdena samverkar. Ett viktigt led i denna samverkan utgörs av den specialistservice som överlantmätarmyndigheterna och särskilda regionenheter för fastighetsekonomi lämnar fastighetsbildningsmyndigheten i värderingsfrågor m.m. Vidare lämnar lantmätarverket i viss utsträckning service till fastighetsbildningsmyndigheterna i olika frågor. Stöd för detta förfarande finns i 4 kap. 34 § fastighetsbildningslagen. Denna specialistservice utförs oftast utan att något sakkunnigförordnande meddelas.

Vid tillämpningen av den redovisade ordningen med expertmedverkan utan formella sakkunnigförordnanden har en expert som fastighetsbildningsmyndigheten anlitat formlost inte samma krav på sig som en expert som har ett sakkunnigförordnande. Det finns vidare inte någon garanti för att lämnade uppgifter blir dokumenterade på samma sätt som gäller beträffande utsaga av sakkunnig enligt 10 § fastighetsbildningskungörelsen (1971:762). Jag delar utredningens och flertalet remissinstansers uppfattning att förrättningsverksamheten skulle vinna på att experten alltid knyts till fastighetsbildningsmyndigheten genom ett formligt förordnande. Jag föreslår därför att myndigheten, när den behöver expertmedverkan, alltid skall förordna experten som sakkunnig. Lagtekniskt kan detta åstadkommas genom att orden "anlita biträde av sakkunnig" i 4 kap. 34 § första stycket fastighetsbildningslagen byts ut mot orden "förordna lämplig person som sakkunnig".

För närvarande saknar fastighetsbildningslagen bestämmelser som anger i vilken utsträckning en sakkunnig behöver vara närvarande vid förrättnings-sammanträde. Det är uppenbart att en sådan närvaro ofta är lämplig. Om den sakkunnige är närvarande vid sammanträdet, har sakägarna möjlighet att ställa frågor till honom. Härigenom kan eventuella oklarheter redas ut och brister rättas till. Å andra sidan är det knappast lämpligt med en ordning som kräver att den sakkunnige alltid är närvarande vid sammanträde. Vid sammanträdet skall kanske den fråga, som den sakkunnige har yttrat sig om, inte behandlas. I andra fall kan det vara tillräckligt att den sakkunnige har yttrat sig skriftligen. Det gäller i synnerhet om det skriftliga utlåtandet framstår som klart och fullständigt och sakägarna inte särskilt har begärt att den sakkunnige skall vara med vid sammanträdet. Bestämmelsen bör med hänsyn härtill utformas så att fastighetsbildningsmyndigheten i varje särskilt fall skall pröva om den sakkunniges närvaro kommer att vara av betydelse.

Mot bakgrund av vad jag nu har sagt föreslår jag att det görs ett tillägg till 4 kap. 34 § första stycket fastighetsbildningslagen av det innehållet att den sakkunnige skall närvara vid sammanträde, om det kan antas vara av betydelse för utredningen.

2.6 Ikraftträdande m.m.

Den nya lagstiftningen bör träda i kraft den 1 januari 1993.

I några fall behövs särskilda övergångsbestämmelser. Det gäller framför allt de föreslagna ändringarna i ersättningsreglerna. På det området bör grundprincipen vara att de äldre reglerna fortfarande skall gälla vid förrättningar där ansökan har gjorts före ikraftträdandet. På så sätt säkerställer

man bl.a. att arbete som har lagts ner på en förrättning inte blir onyttigt på grund av att reglerna ändras.

Också i andra fall – bl.a. beträffande ändringarna i rättegångskostnadsreglerna – finns behov av särskilda övergångsbestämmelser. Jag återkommer till det i specialmotiveringen.

2.7 Kostnadseffekter

I kostnadshänseende torde den föreslagna anpassningen till expropriationslagens ersättningsystem endast få marginell betydelse såväl för de enskilda sakägarna som för det allmänna. Tydligare och mera konsekventa ersättningsregler bör dock – i vart fall på sikt – kunna leda till att förrättningsförfarandet blir snabbare och billigare.

De utvidgade möjligheterna att genomföra planer genom förrättningsförfarande torde innebära kostnadsminskningar för det allmänna.

De nya rättegångskostnadsreglerna kan komma att medföra vissa mindre kostnadsökningar för kommunerna. Vid överklagande av fastighetsregleringar, som sker i plangenomförande syfte, kommer kommunerna att få bära motparternas rättegångskostnader i större utsträckning än hittills. Antalet överklagade förrättningar av de slag, som omfattas av de nya bestämmelserna, är emellertid för närvarande mycket litet. Det saknas anledning tro att reformen kommer att leda till några beaktansvärda kostnadsökningar. Dessa torde för övrigt uppvägas av de nyss nämnda kostnadsminskningarna för plangenomförande.

I övrigt torde mitt förslag inte ha några särskilda kostnadseffekter.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)
2. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)
3. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)
4. lag om ändring i lagen (1987:11) om exploateringssamverkan
5. lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning.

Beträffande lagförslagen under 2 – 4 har jag samrått med statsrådet Thurdin.

Lagrådet har granskat lagförslagen.

4 Specialmotivering

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

4 kap.

34 §

För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får fastighetsbildningsmyndigheten *förordna lämplig person som sakkunnig*. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att *det är ägnat att rubba förtroendet till hans opartiskhet i ärendet får inte anlitas*. *Den sakkunnige skall närvara vid sammanträde, om det kan antas vara av betydelse för utredningen*.

Ersättning till sakkunnig bestäms av myndigheten. Anlitas befattningshavare i allmän tjänst som sakkunnig, utgår ersättning endast när särskild föreskrift är meddelad.

(Jfr 4 kap. 34 § i SOU 1984:72 och i lantmäteriverkets rapport).

Ändringarna i paragrafens första stycke innebär bl.a. att fastighetsbildningsmyndigheten i fortsättningen alltid skall meddela ett formligt förordnande för en sakkunnig som anlitas för utredning av någon särskild fråga. Hithörande frågor har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.5.4.

Paragrafen har också genomgått viss redaktionell jämkning.

5 kap.

Förevarande kapitel i fastighetsbildningslagen innehåller allmänna bestämmelser om fastighetsreglering. Kapitlet inleds med ett avsnitt om grunderna för fastighetsreglering. Det nu framlagda lagförslaget innebär en ändring i dessa avsnitt (5 §) och ett tillägg till bestämmelserna i avsnittet (8 a §). I båda fallen är syftet att underlätta plangenomförande (jfr avsnitten 2.2.1–2.2.3 i den allmänna motiveringen).

Genom ändringarna i 10, 12 och 15 §§ jämte den nya 10 a § knyts ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen närmare till motsvarande regler i expropriationslagen. Av skäl som har redovisats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.2) skall fastighetsbildningslagen liksom hittills ge möjlighet till vinstfördelning när ersättningen bestäms. De nya reglerna innebär att värderingen skall grundas på expropriationslagens princip om skadeersättning. Värderingen skall också innefatta en skälig vinstfördelning. Någon vinstfördelning skall emellertid inte komma i fråga vid reglering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 1 eller 2 § plan- och bygglagen och inte heller vid reglering i andra fall om det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat sådant tvångsförfogande.

De nya reglerna innebär i korthet följande.

Om värdet av det som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen tas från fastigheten, skall skillnaden utjämnas genom ersättning i pengar. Ersättningen skall liksom hittills bestämmas på grundval av en likvidvärdering. De särskilda reglerna

i 8 kap. 5 och 6 §§ om ersättning vid inlösen upphävs, och reglerna i 5 kap. blir därmed tillämpliga också vid fall av inlösen.

De fall då vinstfördelning skall ske behandlas i 10 a § första och tredje styckena ("vinstfördelningsfallen") medan de fall då vinstfördelning inte skall ske behandlas i 10 a § första och andra styckena ("expropriationsfallen").

I vinstfördelningsfallen skall bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen – bl.a. regeln om ersättning för företagsskada – beaktas, dock inte presumtionsregeln i 4 kap. 3 § och inte heller regeln om företagsnytta i 4 kap. 2 §. Vidare skall vinstfördelning ske genom att man när likvidvärdet bestäms tar skäligen hänsyn till egendomens värde för den tillträdande fastigheten. Syftet med vinstfördelningsregeln är att få till stånd ersättningar som motsvarar vad parterna skulle ha kommit överens om i normalfallet i en situation där någon tvångsrätt inte hade förelegat. Lagbestämmelsen anger inte om vinstfördelningen skall göras enligt en direkt eller en indirekt metod (jfr vad som anförts om metodfrågan i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.3.2). Här får den lösning väljas som är lämpligast i det enskilda fallet. Även i övrigt har frågan om hur vinstfördelningen skall ske i stor utsträckning överlämnats till rättstillämpningen.

I expropriationsfallen skall likvidvärderingen ske helt enligt bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen. Även presumtionsregeln och regeln om företagsnytta skall alltså tillämpas.

Genom hänvisningen i 10 a § till 4 kap. expropriationslagen kommer reglerna i den lagen om värdetidpunkt och värdejustering vid förhandstillträde att bli tillämpliga. Likvidvärderingen skall alltså i normalfallet hänföra sig till de förhållanden som råder den dag då ersättningen bestäms. Har egendomen tillträtts dessförinnan skall dock tillträdesdagen vara värdetidpunkt. Därvid skall likvidvärdet räknas upp vid en eventuell höjning av det allmänna prisläget (se 4 kap. 4 § expropriationslagen). Uppräkning torde böra ske från tillträdesdagen även i fall då tillträde rent faktiskt har skett före ikraftträdandet av de nya reglerna (jfr NJA 1980 s. 478).

Vid likvidvärderingen skall också beaktas de särskilda reglerna i 4 kap. 1 § tredje stycket och 5 § expropriationslagen. Dessa regler innebär i princip dels att den exproprierande inte skall behöva ersätta värden som han själv har skapat, dels att ersättning inte behöver utgå för värden som tillskapats bara för att höja expropriationsersättningen. Vid likvidvärderingen skall också beaktas skador på resterande fastighetsdel, liksom s.k. företagsskada. I undantagsfall kan det vara så att det inte är den som skall tillträda marken som skall ersätta skador på resterande fastighetsdel eller en företagsskada. I så fall skall den tillträdande kompenseras av den sakägare som skall ersätta skadan (se 11 § första stycket).

I följdlagstiftningen med anledning av plan- och bygglagen gjordes vissa ändringar i 4 kap. expropriationslagen. Det infördes dels en ny fjärde mening i 1 § första stycket och dels en ny paragraf, 3 a § (se SFS 1987:123). Även dessa regler skall tillämpas när likvidvärdet bestäms. Detta innebär inte någon saklig ändring i förhållande till vad som gäller nu.

Genom de lagändringar som föreslås i förevarande lagstiftningsärende utmönstras begreppet ersättning för personlig skada ur fastighetsbildningsla-

gen. Det ersätts med expropriationslagens begrepp annan ersättning (se ändringar i 12 § första stycket i förevarande kapitel i fastighetsbildningslagen). Genom den nya regeln utvidgas ersättningsmöjligheterna enligt fastighetsbildningslagen så att de motsvarar dem som föreligger enligt expropriationslagen.

Enligt den nya lydelsen av 15 § skall det utgå ränta på ersättningen enligt de principer som gäller vid expropriation.

I ifrågavarande avsnitt av 5 kap. fastighetsbildningslagen har vidare i två nya paragrafer, 12 a och 12 b §§, tagits in bestämmelser som berör möjligheterna att pröva ersättningsfrågor efter den egentliga regleringsförrättningen. Huvudregeln – som det inte har ansetts nödvändigt att ange i lagtexten – är att alla ersättningsfrågor med anledning av en reglering skall prövas vid förrättningen. Det gäller även förutsebara skador som vid förrättningstidpunkten ännu inte har framträtt. Något hinder mot att längre fram ta upp framtida, vid förrättningen oförutsebara skador skall inte finnas. Frågor om ersättning för sådana skador skall emellertid inte prövas enligt fastighetsbildningslagens regler. Detta har kommit till uttryck i 12 b §. Frågor om ersättning för skador som har varit synbara eller förutsebara vid förrättningen skall enligt den nya 12 a § kunna skjutas på framtiden. Fastighetsbildningsmyndigheten har tillagts befogenhet att hänvisa sakägare att senare föra talan om ersättning för sådana skador. När en ersättningsfråga av sådant slag återupptas skall den prövas av fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättning.

Härutöver har i ytterligare en ny paragraf 12 c § tagits in bestämmelser som ger fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att vid förrättningen pröva ersättningsfrågor som har uppkommit i samband med förrättningen, men som inte skall prövas enligt fastighetsbildningslagen.

I förevarande avsnitt av fastighetsbildningslagen har därutöver gjorts en lagteknisk förändring. Till följd härav har en ny paragraf, 10 b §, tagits in i lagen.

Till följd av en hänvisning i 11 kap. 8 § kommer ersättningsreglerna i 5 kap. att få betydelse också vid klyvning av fastighet.

Det är att märka att de föreslagna övergångsbestämmelserna till lagen om ändring i fastighetsbildningslagen innehåller regler som kan vara av betydelse även för förrättningar där ansökan har gjorts efter ikraftträdandet (se punkterna 3-5). Innebörden av dessa regler framgår av specialmotiveringen till övergångsbestämmelserna.

5 §

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden skall förbättras. Kravet på att *fastigheten* skall förbättras gäller inte om regleringen har *begärts* av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna. *Kravet gäller inte heller om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan eller fastighetsplan.*

Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att ej möta hinder enligt 4 § andra stycket, skall

göras mer omfattande än vad som krävs för att sökandens fastighet skall förbättras, får regleringen ej äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen av sådan fråga skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Andra stycket gäller icke, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget.

(Jfr 5 kap. 5 § andra stycket i lantmäteriverkets rapport)

I paragrafens första stycke uppställs sedan tidigare ett krav på att fastighetsreglering skall medföra en förbättring av sökandens fastighet. Om så inte blir fallet, får regleringen inte genomföras. I första stycket görs dock ett undantag från detta krav för ett visst fall rörande samfälligheter. Stycket kompletteras nu med en bestämmelse som innebär att förbättringsvillkoret inte heller gäller när syftet med fastighetsregleringen är att bringa fastigheten i bättre överensstämmelse med gällande detalj- eller fastighetsplan. Skälen för denna komplettering har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.2.3.

Den nya bestämmelsen är tillämplig såväl när sökanden ansöker om överföring av mark från den egna fastigheten som då han vill upplåta servitut i fastigheten. Av bestämmelsen följer att en fastighetsägare kan initiera även en åtgärd som utplånar hela fastigheten under förutsättning att detta står i överensstämmelse med planen.

8 a §

Mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 17 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om upphävande av servitut som besvärar sådan mark. Bestämmelserna i 7 och 8 §§ utgör inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafikaneläggning som avses i 14 kap. 2 § plan- och bygglagen.

(Jfr 5 kap. 8 a § i lantmäteriverkets rapport)

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser som utvidgar möjligheterna att i vissa fall genomföra fastighetsreglering oberoende av samtycke från de sakägare som berörs av åtgärden. Skälen för bestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.2.1. och 2.2.2.

Första meningen avser överföring av mark, som enligt detaljplan skall användas för allmän plats för vilken kommunen är huvudman. Sådan marköverföring skall kunna ske genom fastighetsreglering även om den skulle stå i strid med bestämmelserna i 7 eller 8 § och berörda sakägare inte har samtyckt till åtgärden. Vilken mark som berörs av bestämmelsen torde enkelt kunna utläsas av detaljplanen.

I andra meningen finns en motsvarande regel om upphävande av servitut. Någon enstaka gång kan en fastighetsregleringsåtgärd som innebär att ett servitut upphävs stå i strid med bestämmelserna i 7 eller 8 §. Åtgärden skall likväl kunna företas, om enligt detaljplan den mark som belastas av servitutet skall användas för allmän plats för vilken kommunen är huvudman.

Tredje meningen klargör att det – utan hinder av bestämmelserna i 7 och

8 §§ – går att genom fastighetsreglering bilda servitut som behövs för inrättande av vissa slag av allmän trafikaneläggning. Bestämmelsen i tredje meningen syftar på sådana fall då det i en detaljplan finns bestämmelser om att mark som är avsedd för enskilt bebyggande skall användas även för en allmän trafikaneläggning. Enligt 14 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) skall i sådana fall den som skall vara huvudman för anläggningen förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i berörd fastighet, om fastighetsägaren begär det.

10 §

Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranleds av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till någon annan ägare.

Ersättning enligt första stycket bestäms på grundval av värdering (likvidvärdering).

(Jfr 5 kap. 10 § i promemorian Ds 1988:41)

Första stycket

Ändringen i första stycket hänger samman med att de särskilda reglerna i 8 kap. om ersättning vid inlösen upphävs. Ersättning i inlösenfall skall alltså i fortsättningen bestämmas enligt reglerna i förevarande 5 kap.

Andra stycket

I andra stycket slås fast att ersättningen vid fastighetsreglering skall bestämmas på grundval av en likvidvärdering. De nuvarande bestämmelserna i andra stycket om hur likvidvärderingen skall gå till ersätts av nya regler som har tagits in i 10 a §.

Det nuvarande tredje stycket i 10 § har av lagtekniska skäl flyttats till 10 b §.

10 a §

Vid värdering av egendom enligt 10 § tillämpas bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719) med de undantag som framgår av tredje stycket.

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 1 eller 2 § plan- och bygglagen (1987:10) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, skall vid tillämpning av 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen tiden för värdestegringen räknas från dagen tio år före det att fastighetsregleringen begärdes.

Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket skall det även tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten. I sådana fall tillämpas inte bestämmelserna i 4 kap. 2 och 3 §§ expropriationslagen om att värdestegring i vissa fall inte skall beaktas.

Paragrafen, som är ny, innehåller de nya bestämmelserna om likvidvärderingen. Första stycket innehåller den grundläggande regeln att likvidvärderingen skall – med vissa undantag – ske med användande av bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Andra stycket innehåller ett undantag som tar sikte på expropriationsfallen. I tredje stycket finns särskilda regler för övriga fall om bl.a. vinstfördelning.

Första stycket

Huvudregeln i 5 kap. är att likvidvärderingen skall ske med tillämpning av bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen. Den frågan har behandlats i den allmänna motiveringen (se avsnitt 2.3.2).

Andra stycket

Andra stycket gäller sådana fall då det är fråga om värdering av egendom som kunnat tas i anspråk enligt 14 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen eller som uppenbarligen alternativt kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv.

Andra stycket är inte tillämpligt på fall av inlösen enligt 8 kap. fastighetsbildningslagen. Inte heller är stycket tillämpligt vid inlösen enligt 12 § anläggningslagen (1973:1149). Bestämmelserna i förevarande stycke gäller däremot vid sådan fastighetsreglering mellan en tvångsförvärvare och berörda sakägare som avses i 5 kap. 3 § andra stycket.

I de fall som omfattas av andra stycket gäller – till följd av vad som anges i första stycket – att 4 kap. expropriationslagen skall tillämpas fullt ut vid likvidvärderingen. Ett särskilt problem i dessa fall är den s.k. presumtionstidpunkten (jfr 13 § anläggningslagen, 13 § ledningsrättslagen och 21 § andra stycket lagen om exploateringsamverkan), dvs. den tidpunkt från vilken värdeökningen skall räknas när 4 kap. 3 § expropriationslagen tillämpas. I förevarande andra stycket anges att denna tidpunkt skall vara dagen tio år före det att fastighetsregleringen begärdes.

Tredje stycket

I tredje stycket behandlas specialregler för likvidvärderingen i andra fall än sådana som avses i andra stycket.

Enligt tredje stycket skall s.k. vinstfördelning (se allmänna motiveringen, avsnitt 2.3.2) ske i de fall som omfattas av stycket.

Även vid sådana fall då vinstfördelning skall ske, skall värderingen grundas på bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen. Presumtionsregeln i 4 kap. 3 § och regeln om företagsnytta i 4 kap. 2 § skall dock inte beaktas.

Det föreligger inte någon skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att alltid beräkna vilken ersättning som skulle ha bestämts enligt de tillämpliga bestämmelserna i expropriationslagen. Vid t.ex. regleringar i omarron-

deringssyfte kan det vara praktiskt att – utan att göra någon sådan beräkning – med tillämpning även av vinstfördelningsregeln liksom hittills bestämma likvidvärdet på ett indirekt sätt genom s.k. parcellvärdering (dvs. värdering av det särskilda området för sig utan anknytning till någon bestämd fastighet). En sådan samlad bedömning bör kunna ske också i andra fall då det är lämpligt, t.ex. i sådana fall då kostnaderna för det värderingsarbete som krävs för en värdering av skada och vinst blir mycket stora och den aktuella ersättningen under alla förhållanden bedöms bli låg. I sådana fall bör ersättningen kunna fastställas genom en indirekt vinstfördelning efter en skönsmässig bedömning.

I andra fall, företrädesvis sådana som endast rör ett fåtal fastigheter, kan det vara lämpligt att värderingen går till så att fastighetsbildningsmyndigheten först gör en beräkning av skadan enligt de tillämpliga bestämmelserna i expropriationslagen och därefter beräknar och fördelar vinsten på ett skäligt sätt. Vinstfördelningen skall, som tidigare sagts, syfta till att ersättningsbeloppet bestäms så att det motsvarar vad som normalt skulle ha överenskomits i en situation där någon tvångsrätt inte hade förelegat.

För att vinstfördelning skall ske krävs till en början att det uppkommer en vinst genom att egendomen tas i anspråk. Det kan här vara fråga om fall där mark överförs för att användas för ett ändamål som ger marken ett betydligt högre värde än dess marknadsvärde före regleringen. Det kan också vara så att en marköverföring eller en servitutsåtgärd skapar möjligheter att använda annan mark på ett mera lönsamt sätt. Ett typiskt exempel är att tillkomsten av ett servitut är en förutsättning för att en bebyggelse skall komma till stånd. Å andra sidan är det tydligt att någon vinst inte uppkommer i fall då regleringen endast förhindrar en värdeminskning. Ett exempel på en sådan reglering kan vara att en ny likvärdig utfart ordnas från en fastighet därför att den gamla utfarten inte längre får användas.

Vinsten skall fördelas på ett skäligt sätt. Vad som är skäligt i detta hänseende får avgöras från fall till fall i rättstillämpningen med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överlåtelse.

I det följande diskuteras vad den nya 10 a § innebär för några olika regleringsfall.

Överföring av mark som skall ingå i fastighet för enskilt bebyggande

Fastighetsreglering för överföring av mark som enligt en fastighetsplan skall ingå i en fastighet för enskilt bebyggande kan ske enligt reglerna i förevarande kapitel eller enligt 8 kap. 4 § (senaste lydelse, se SFS 1987:124). Det blir i sådana fall reglerna i första och tredje styckena i förevarande paragraf som skall tillämpas, däri inbegripet regeln om att hänsyn skall tas till egendomens värde för den tillträdande fastigheten.

Eftersom det är fastigheten i sin helhet som bär den byggrätt vilken grundar värdet, anses varje område av fastigheten böra ha samma värde per kvadratmeter oavsett var på fastigheten bebyggelsen skall ligga (jfr NJA 1956 s. 603). Man söker alltså efter det totala marknadsvärdet för fastigheten och fördelar detta lika per kvadratmeter. Denna s.k. genomsnittsvärdeprin-

cip bör ses som en huvudregel som kan frångås, om det behövs för att man skall uppnå ett rimligt resultat. Undantag från huvudregeln torde således många gånger vara motiverat då mark överförs från en bebyggd till en obebyggd fastighet eller då mark tillförs en redan bebyggd fastighet. I det först angivna fallet kan markområdets värde för den avstående fastigheten i realiteten tänkas vara större än dess värde enligt genomsnittsvärdeprincipen. I så fall måste givetvis detta värde ersättas. I det sist angivna fallet torde värdet av markområdet motsvara dess marginalvärde för den tillträdande fastigheten.

Även i andra fall kan en tillämpning av huvudregeln böra modifieras. En fastighetsdel kan ha övervärden t.ex. i form av grus eller skog. Dessa värden bör tillgodoräknas fastighetsdelens ägare, om han skulle kunnat tillgodogöra sig dem utan att markens lämplighet som tomtplats skulle ha försämrats. En likartad bedömning torde få göras när den nybildade tomtens marknadsvärde är betingat av att anslutningsavgift eller andra normalt förekommande kostnader erlagts för någon av tomtdelarna. Det mervärde som detta medför bör hänföras till den tomtdelen. Vidare torde ägaren av en fastighetsdel böra få tillgodogöra sig den värdeökning för den totala tomten som uppstått på grund av åtgärder, t.ex. schaktning, som han har vidtagit för att underlätta tomtens bebyggande.

De redovisade resonemangen kan också tillämpas när det gäller fastighetsreglering för enskild bebyggelse i fall där detaljplan föreligger men fastighetsplan över fastighetsindelningen saknas samt när fastighetsreglering för enskild bebyggelse sker inom ett område där någon detaljplan inte föreligger (jfr NJA 1989 s. 431).

Överföring av mark som enligt detaljplan skall ingå i allmän plats

Hänvisningen i förevarande paragraf till 4 kap. expropriationslagen leder till att likvidvärde inte skall fastställas för mark som ingår i allmän väg och som enligt en detaljplan är avsedd för sådan allmän plats för vilken kommunen är huvudman (se 4 kap. 1 § första stycket fjärde meningen expropriationslagen). Hänvisningen leder vidare till att likvidvärdet för mark som enligt en detaljplan är avsedd för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats (se 4 kap. 3 a § expropriationslagen). Det anförda innebär ingen förändring i sak i förhållande till vad som gäller nu.

När det gäller fastighetsregleringar för överföring av mark som enligt detaljplan skall ingå i allmän plats bör ersättningen bestämmas med beaktande av eventuell företagsskada, t.ex. i form av buller. Ersättningen skall i ifrågasvarande fall bestämmas utan tillämpning av vinstfördelningsregeln. Presumptionsregeln kan bli tillämplig när ersättningen bestäms.

Överföring av mark som enligt detaljplan utgör kvartersmark för allmänt ändamål

Det finns inte några särskilda regler för hur ersättningen skall bestämmas för mark som enligt en detaljplan utgör kvartersmark för allmänt ändamål.

Dessa fall torde emellertid som regel falla under bestämmelserna i första och andra styckena av förevarande paragraf. I ersättningspraxis har ansetts att mark av det här aktuella slaget i princip skall jämföras med kvartersmark för enskilt bebyggande (jfr prop. 1985/86:90 s. 101). En tillämpning av presumptionsregeln kan dock leda till att värderingen grundas på den markanvändning som var tillåten tio år före ansökan om fastighetsreglering (jfr SOU 1983:38 s. 73-74).

Överföring av mark i omarronderingssyfte

Vid värderingen får man när det gäller jordbruksmark normalt tillämpa bestämmelserna i första och tredje styckena. Vidare får man begagna sig av den indirekta vinstfördelningsmetoden och bestämma respektive områdes värde med utgångspunkt från de genomsnittsförhållanden som föreligger i regleringsområdet. Detta innebär ingen ändring i sak jämfört med vad som gällt hittills. Även när det gäller skogsmark bör den etablerade värderingsmetoden användas.

Regleringslikvid vid servitutsåtgärd

Vid bildandet av servitut skall enligt nu gällande regler likvidvärdet bestämmas med ledning av de värdeförändringar som den tjänande och den härskande fastigheten undergår. Värdet av servitutet för den härskande fastigheten, det s.k. positiva värdet, torde regelmässigt överstiga servitutets negativa värde, dvs. den minskning av den tjänande fastighetens värde som föranleds av servitutsbelastningen. Frågan om det ena eller det andra värdet skall läggas till grund för likvidvärdet eller om detta skall bestämmas till ett belopp mellan dessa värden avgörs enligt gällande regler med hänsyn till förhållandena i det särskilda fallet. Även vid servitutsåtgärder skall givetvis vinstfördelningen syfta till en ersättning som ligger i linje med vad som kan antas ha överenskommit i normalfallet vid en frivillig upplåtelse.

De nu föreslagna reglerna innebär inte någon förändring av principerna för beräkningen av likvidvärdet. Avser regleringen ett servitut som kan tas i anspråk enligt plan- och bygglagen (1987:10) skall vinstfördelning inte ske. I ett sådant fall kan också presumptionsregeln tillämpas (se andra stycket av förevarande paragraf). Motsvarande gäller i fråga om andra servitut som uppenbarligen kan inrättas tvångsvis enligt annan lagstiftning, dock ej servitut som endast kan inrättas enligt anläggningslagen (se vidare avsnitt 4.2).

Ersättningsfrågor aktualiseras också vid upphävande av ett servitut samt vid begränsning, flyttning eller ändring av detta. Förslaget innebär, liksom gällande rätt, att vinstfördelning kan ske även i sådana situationer. Flera remissinstanser har pekat på att vinstfördelning i dag i praxis sker vid upphävande av s.k. skogsfångsservitut. Någon ändring av denna praxis är inte avsedd.

10 b §

Om en nyttjanderätt eller ett servitut efter fastighetsregleringen skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7

kap. 13 §, skall likvidvärdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillrädaren, i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för den som har en fordran med bättre rätt än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut skall den ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen.

(Paragrafen saknar motsvarighet i departementspromemorian Ds 1988:41)

Paragrafen motsvarar med en redaktionell jämkning det nuvarande tredje stycket i 10 §.

12 §

Om det vid fastighetsreglering uppkommer sådan skada för sakägare som inte ersätts enligt 10 eller 11 §, skall även den skadan ersättas.

Är innehavaren av en rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första stycket, skall det likvidvärde som tillgodosäkras fastighetens ägare minskas med *det* belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om likvidvärdet *inte* kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som *inte* motsvaras av minskning i likvidvärde enligt *andra* stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen *genomförs* på sådant sätt att ersättningen skall *lämnas*.

(Jfr 5 kap. 12 § i departementspromemorian Ds 1988:41)

Första stycket

I första stycket har tagits in en motsvarighet till bestämmelsen om annan ersättning i 4 kap. 1 § första stycket tredje meningen expropriationslagen. Den nya regeln ersätter de nuvarande bestämmelserna i första och andra styckena av förevarande paragraf om ersättning för personlig skada. Bakgrunden till den nya regleringen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.3.2. Den rättspraxis som har utvecklats i anslutning till regeln i expropriationslagen bör bli vägledande vid tillämpningen av den nya regeln i förevarande paragraf. Ett speciellt fall där den nya regeln kan komma att tillämpas är vid en fastighetsreglering som syftar till att upphäva skogsfångsservitut (jfr prop. 1978/79:38 s. 11).

Vid tillämpningen av regeln om ersättning för övrig skada i sådana fall då en vinstfördelning har skett måste beaktas att ersättning bör lämnas endast för en sådan ekonomisk skada som inte täcks av likvidvärdet inklusive vinstandelen. Detta innebär att bagatellartade "personliga skador" som uppenbarligen ligger inom vinstandelen inte behöver prövas i detalj.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall självständigt utreda om annan ersättning skall lämnas. Om sakägaren inte gör gällande att någon sådan skada som avses i förevarande paragraf uppkommer, bör endast en summarisk utredning göras. Sakägare är bl.a. ägare till fastighet som berörs av regleringen (se 4 kap. 11 §). Även den som har nyttjanderätt till sådan fastighet kan vara sakägare (se 5 kap. 34 §).

Det ligger i sakens natur att frågan om annan ersättning inte kan officialutredas på samma sätt som en intrångsersättning. Fastighetsbildningsmyndigheten blir här på ett helt annat sätt beroende av sakägarnas medverkan i utredningen. Det bör åligga fastighetsbildningsmyndigheten att allmänt informera sakägarna om möjligheterna till annan ersättning.

Många gånger står det utan vidare klart att det uppkommer en skada som skall kompenseras genom annan ersättning. Om inlösen sker av en hel bostadsfastighet uppkommer t.ex. flyttningskostnader. Vid intrång av vägar eller ledningar i jordbruksmark brukar ersättningen beräknas enligt schabloner (s.k. ersättningsnormer) och enligt dessa lämnas i vissa fall regelmässigt annan ersättning. I fall då skadan är förutsebar bör det åligga fastighetsbildningsmyndigheten att fullständigt klarlägga ersättningsmöjligheterna. När det inte kan förutses uppkomma någon skada bör fastighetsbildningsmyndigheten, efter att ha informerat sakägarna allmänt om ersättningsmöjligheterna, höra efter om det finns ersättningsyrkanden. Framställs inte något sådant yrkande, har fastighetsbildningsmyndigheten inte någon anledning att längre sysselsätta sig med frågan. Om ersättning yrkas, får prövas om skadan är ersättningsgill och i så fall hur stor ersättning som skall lämnas. Därvid bör det normalt ankomma på sakägaren att lägga fram värderingsunderlag, t.ex. bokföring eller verifikationer på uppkomna kostnader. Om någon sådan utredning inte kan företas, får beslutet givetvis grundas på det tillgängliga underlaget.

Andra stycket

Detta stycke motsvarar det nuvarande tredje stycket.

Tredje stycket

Detta stycke motsvarar det nuvarande fjärde stycket.

12 a §

Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med fastighetsregleringen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer.

Avser regleringen en fastighet som svarar för en fordran, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavaren medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

(Jfr 5 kap. 15 a § i lantmäteriverkets rapport).

Första stycket

Första stycket innehåller en bestämmelse som ger fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att skjuta prövningen av vissa ersättningsfrågor på fram-

tiden. Frågan har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.5.1. Där har förordats att bestämmelsen skall tillämpas försiktigt. Det får inte komma ifråga att fastighetsbildningsmyndigheten underlåter att ta ställning till en ersättningsfråga enbart därför att avgörandet är rättsligt komplicerat eller av känslig art. Huvudregeln skall liksom tidigare vara att skade- och intrångsfrågor slutregleras utan dröjsmål. För att en ersättningsfråga skall skjutas på framtiden enligt den nu aktuella bestämmelsen fordras att det verkligen kommer att finnas ett bättre beslutsunderlag i framtiden och att ett uppskov är nödvändigt för att uppnå godtagbar kvalitet på ersättningsbeslutet.

Givetvis får det inte heller komma i fråga att skjuta upp ett ersättningsbeslut därför att man vill avvakta eventuella oförutsebara skador. Frågor om ersättning för framtida skador som inte kunnat förutses vid förrättningen skall – såsom framgår av 12 b § – överhuvudtaget inte prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Som framgår av lagtexten har fastighetsbildningsmyndigheten att särskilt överväga om det är lämpligt att skjuta upp en ersättningsfråga. Möjligheterna att i framtiden få tillgång till ett bättre beslutsunderlag får vägas mot olägenheterna av att ersättningsfrågorna inte avgörs omedelbart och i ett sammanhang. Kan det redan på det föreliggande materialet bedömas att ett visst ersättningskrav inte är ersättningsgillt, finns det givetvis inte skäl att skjuta upp ersättningsfrågan. En situation där det också som regel får anses olämpligt att ersättningsfrågor skjuts på framtiden är den då vinsten av regleringen skall fördelas mellan sakägarna. Vinstfördelningen skall ske inom ramen för likvidvärderingen, som i sin tur skall spegla de berörda fastigheternas värdeförändringar. Om en fråga som hänger samman med likvidvärderingen skjuts fram, måste även vinstfördelningen skjutas på framtiden. Detta framstår normalt inte som lämpligt.

Framst torde den föreslagna regeln kunna tillämpas på olika slag av s.k. annan ersättning. Under remissbehandlingen har hävdats att den motsvarande bestämmelsen i 5 kap. 27 § expropriationslagen inte ger möjlighet att skjuta fram prövningen av de andra ersättningslag som kan komma i fråga enligt expropriationslagen, nämligen löseskilling och intrångsersättning. Detta skulle följa av att värdetidpunkten såvitt avser löseskilling och intrångsersättning skall vara dagen för dom alternativt tidpunkten för förhandstillträde. Det finns enligt min mening emellertid inte anledning att helt begränsa användandet av den nu föreslagna regeln till annan ersättning. I tidigare rättspraxis har uppskov med skadeprövningen beviljats beträffande bullerintrång å restfastigheten (jfr NJA 1960 s. 277). Expropriationslagens utformning ger också vid handen att bestämmelsen i 5 kap. 27 § avser även frågor om löseskilling och intrångsersättning (se bl.a. 6 kap. 20 §). Särskilt när det gäller ersättning för s.k. företagsskada torde ett uppskov ibland göra det möjligt att komma till ett mera rättvist resultat än vad som annars skulle ha varit möjligt. Även bedömningen av skada och intrång som skall ersättas inom ramen för löseskilling eller intrångsersättning bör därför kunna skjutas på framtiden. Sådan skada eller sådant intrång skall visserligen ersättas på grundval av marknadsvärdena vid värdetidpunkten, dvs. tidpunkten för ersättningsbestämmande eller, om tillträde ägt rum, tillträdestidpunkten. Uppgifter om dessa marknadsvärden torde normalt kunna inhämtas utan att

ersättningsfrågan skjuts fram. Undantagsvis kan det dock vara en fördel att skjuta en sådan fråga på framtiden, framför allt då det inte finns någon enhetlig uppfattning om restfastighetens marknadsvärde därför att omfattningen av framtida immissioner är oklar.

Lantmäteriverket har särskilt berört möjligheterna att skjuta upp en ersättningsfråga med hänsyn till att ett beslut om att upplåta mark skulle kunna försvåra den framtida användningen av den fastighet, vars mark tagits i anspråk (rapporten s. 53 f). Enligt min uppfattning finns det endast ett ganska begränsat utrymme för att på sådana grunder skjuta frågor om löseskillning och intrångsersättning på framtiden. Sådan ersättning skall ju i princip bestämmas med hänsyn till förhållandena vid värdetidpunkten. Ett uppskov med ersättningsbeslutet torde därför inte medföra bättre beslutsunderlag. Endast om det vid förrättningen inte finns någon entydig utredning om marknadsvärdet bör frågan om löseskillningens eller intrångsersättningens storlek kunna skjutas upp. Däremot torde det finnas större utrymme för att i liknande situationer skjuta upp frågor om annan ersättning. Det gäller exempelvis det fallet att ledningsservitut eller ledningsrätt upplåts i kommunal gatumark. En sådan upplåtelse kan många gånger begränsa kommunens möjligheter till om- eller utbyggnad av gatan. Den skada som detta innebär kan i det enskilda fallet vara omöjlig att genast beräkna.

Ett ledningsservitut eller en ledningsrätt kan vara förenad med en rätt för ledningshavaren att i framtiden vidta vissa åtgärder för ledningens tillsyn och skydd. Det kan t.ex. vara fråga om rätt att avverka eller beskära kanträd. Frågor om ersättning för det intrång som detta innebär för fastighetsägaren torde regelmässigt böra avgöras i samband med fastighetsbildningen och således inte skjutas på framtiden med stöd av förevarande paragraf.

Det är givet att fastighetsbildningsmyndigheten, när den bedömer om det är lämpligt att skjuta en ersättningsfråga på framtiden, särskilt måste beakta sakägarnas intresse av att så snart som möjligt få till stånd en slutlig prövning av ersättningsfrågan. Om å andra sidan alla berörda sakägare medger att en ersättningsfråga skjuts upp, finns det mindre anledning för fastighetsbildningsmyndigheten att motsätta sig detta.

Om fastighetsbildningsmyndigheten finner att det föreligger förutsättningar för att skjuta ersättningsfrågan på framtiden, skall myndigheten hänvisa den ersättningsberättigade att föra talan om ersättning vid särskild förrättning. I ett sådant beslut skall givetvis ersättningsfrågan preciseras. Hänvisningen skall rikta sig till viss person och blir därigenom avgörande för vem som senare har rätt att återkomma med ersättningsanspråk. En genomgående princip vid tillämpningen av fastighetsbildningslagen är visserligen att ställningen som sakägare för en fastighet är knuten till äganderätten till fastigheten (se NJA 1985 s. 368; även vattenlagens ersättningssystem bygger på en sådan princip, se NJA 1989 s. 529). Saken ställer sig emellertid annorlunda när den egentliga förrättningen avslutats och en namngiven person givits hänvisning att senare återkomma med ytterligare ersättningsanspråk. Endast den som fått sådan hänvisning – eller dennes rättsinnehavare – kan senare begära att ersättningsfrågan tas upp på nytt. Har fastigheten under mellantiden försålts, kommer den nye ägaren inte att vara sakägare vid den

nya förrättningen. Rätten till ersättning kommer således inte längre att vara knuten till fastigheten.

Det är enligt min mening mest följdriktigt att även skyldigheten att utge eventuell ytterligare ersättning åvilar den som skulle ha ålagts ersättningsskyldighet om frågan prövats vid den ursprungliga förrättningen, dvs. den som vid den tidpunkten ägde den fastighet som tillförts mark eller rättighet. Har fastigheten under mellantiden överlåtits till någon annan, kan således endast den tidigare ägaren åläggas ytterligare personlig ersättningsskyldighet.

Vad som nu har anförts om vem som är ersättningsberättigad respektive ersättningsskyldig kan naturligtvis påverkas av eventuellt förekommande avtal mellan berörda parter.

Det är naturligt att fordran på ersättning för skada som åsamkas sakägare genom fastighetsreglering skall åtnjuta förmånsrätt i den fastighet som har förbättrats och ökat i värde genom regleringen. Detta har kommit till uttryck i 1 § lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning. Har sålunda vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen bestämts att ägaren av en fastighet skall utge ersättning till en annan sakägare, är denna fordran också förenad med förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979). Förmånsrätten gäller dock endast om fordringen har förfallit till betalning tidigast ett år före utmätning eller konkursansökan. Enligt det i förevarande lagstiftningsärende framlagda förslaget till ändring i den lagen (se lagförslag 5) bör förmånsrätten gälla även om ersättningsfrågan skjutits upp enligt förevarande paragraf och den som åläggs betalningsskyldighet inte längre är ägare till fastigheten när ersättningsfrågan avgörs.

Har fastighetsbildningsmyndigheten hänvisat sakägare att föra talan om ersättning vid särskild förrättning och kommer sedan sådan förrättning till stånd, skall den nya förrättningen givetvis handläggas enligt de förfaranderegler som finns i 4 kap. fastighetsbildningslagen. Detta torde inte kräva något uttryckligt stadgande.

Även när det gäller värdering av skada och intrång (5 kap. 10 – 12 §§), fördelning av kostnader för förrättningen (13 och 14 §§), ränta, förfallodag och avräkning (15 §) samt betalning (16 och 17 §§) är det naturligt att samma regler tillämpas som vid en vanlig fastighetsregleringsförrättning. Någon uttrycklig bestämmelse om detta torde inte vara behövlig.

Från lantmäteriverkets sida har uttalats att värderingen av skadan eller intrånget skall knytas till tidpunkten för det senarelagda ersättningsbeslutet. Jag delar denna uppfattning såvitt gäller sådan ersättning som ska utgå såsom annan ersättning. I det stora flertalet fall torde det vara frågor om just sådan ersättning som skjuts på framtiden.

Skall emellertid ersättningen utgå såsom löseskilling eller intrångsersättning, blir värdetidpunkten normalt en annan. Enligt 4 kap. 3 § expropriationslagen skall löseskilling och intrångsersättning bestämmas med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgörs eller, om fastigheten har tillträtts dessförinnan, när tillträdet skedde. Enligt 4 kap. 4 § samma lag skall hänsyn inte tas till de ändringar i fastighetens värde som uppkommer efter tillträdet. Ersättningen skall emellertid kunna jämkas med hänsyn till den höjning i det allmänna prisläget som skett därefter. När en uppskjuten er-

sättningsfråga avgörs har tillträde som regel redan skett. Det blir därför förhållandena vid tillträdet som skall läggas till grund för värderingen. Det innebär emellertid inte att endast skador som framträtt vid tiden för tillträdet kan beaktas. Medför regleringen en förutsebar skada, vars omfattning inte har kunnat preciseras vid den ursprungliga förrättningen, bör den sedermera uppmätta skadan kunna läggas till grund för bedömningen av skadans ekonomiska betydelse.

Det sagda kan åskådliggöras genom följande exempel. Vid en fastighetsreglering finner fastighetsbildningsmyndigheten att det finns anledning att räkna med att verksamheten på det reglerade området kommer att orsaka immissioner på restfastigheten. Eftersom omfattningen av immissionerna är oklar beslutar fastighetsbildningsmyndigheten att hänvisa fastighetens dåvarande ägare att föra talan om ytterligare ersättning för företagsskada (immissioner). Samtidigt fastställer fastighetsbildningsmyndigheten viss ersättning, som motsvarar den marknadsvärdeminskning som förlusten av det reglerade området innebär. Hänsyn tas därvid inte till de förväntade immissionerna. Det reglerade området tillträds. Sedermera konstateras att verksamheten på området föranleder immissioner av viss preciserad omfattning. Restfastighetens ägare ansöker då om ny förrättning enligt förevarande paragraf. Vid denna beräknar fastighetsbildningsmyndigheten på nytt det intrång som regleringen inneburit, denna gång med beaktande av den faktiska immission, som uppmätts efter regleringen, men fortfarande på grundval av de priser som gällde på marknaden vid tiden för regleringen/tillträdet. Intrångsersättningen skall sammanlagt motsvara den värdeminskning som immissionerna jämte förlusten av marken skulle ha förorsakat om det vid tidpunkten för regleringen/tillträdet varit känt att immissionerna skulle få den omfattning som de faktiskt fått. (Om immissionerna bedöms som allmänvanliga kan ersättningen dock komma att justeras nedåt med hänsyn till vad fastighetsägare i allmänhet får tåla utan ersättning; jfr NJA 1977 s. 424.)

Andra stycket

Ett uppskavsbeslut kan få konsekvenser för rättsägare, som inte är sakägare vid förrättningen. Det gäller framför allt inteckningshavare i fastigheten. Den rätt att tillgodogöra sig ersättning, som de har enligt 16 §, kan genom ett uppskavsbeslut delvis komma att skjutas på framtiden. De har inte några garantier för att den uppskjutna ersättningsfrågan någonsin tas upp på nytt av fastighetsbildningsmyndigheten. I många fall kan sakägarna komma att göra upp sinsemellan och någon fördelning av ersättningen enligt 16 § kommer då aldrig till stånd. För att skydda inteckningshavarnas rätt har i förevarande stycke intagits en bestämmelse om att fastighetsbildningsmyndigheten i dessa fall som regel måste inhämta medgivande från vissa rättsägare innan den beslutar att undanta en ersättningsfråga från ersättningsbeslutet. Kraven på sådant medgivande är enligt förslaget desamma som beträffande medgivande enligt 16 §. Detta innebär bl.a. att något medgivande inte behöver inhämtas om ett beslut att undanta en ersättningsfråga från ersättningsbeslutet är väsentligen utan betydelse för inteckningshavarna.

Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter fastighetsregleringen och som inte har kunnat förutses vid denna.

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

I denna paragraf klargörs att fastighetsbildningslagens regler inte är tillämpliga i fråga om ersättning för skada eller intrång som har uppstått efter fastighetsregleringen och inte kunnat förutses vid denna. Stadgandet torde överensstamma med vad som redan tidigare har ansetts gälla (jfr prop. 1973:157 s. 138). En motsvarande bestämmelse finns i 1 kap. 7 § expropriationslagen.

Av stadgandet följer att fastighetsbildningsmyndigheten inte är behörig att pröva fråga om skada och intrång, som uppstått efter regleringen och inte heller har kunnat förutses vid denna. Skadeståndstalan får i stället prövas av domstol enligt de skadeståndsrättsliga regler som gäller utanför fastighetsbildningslagens område.

12 c §

Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid fastighetsregleringen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med regleringen men som rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid prövning enligt första stycket tillämpas bestämmelserna i 4 och 15-18 kap. Kostnaden för fastighetsbildningsmyndighetens prövning skall betalas av berörda sakägare solidariskt. Om sakägarna inte har kommit överens om något annat, får fastighetsbildningsmyndigheten på yrkande av någon av dem besluta att kostnaden slutligt skall fördelas efter de grunder som anges i 13 §.

(Jfr 5 kap. 12 a § i lantmäteriverkets rapport)

Paragrafen är ny. Den ger fastighetsbildningsmyndigheten rätt att pröva vissa tvister mellan sakägarna. Skälen för att fastighetsbildningsmyndigheten bör ha denna befogenhet har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.5.2. Enligt lantmäteriverkets förslag skulle bestämmelsen begränsas till frågor om ersättning för skador i samband med arbeten på den anläggning för vilken mark tagits i anspråk. Bestämmelsen har emellertid i stället getts en utformning som anknyter till det motsvarande stadgandet i 5 kap. 3 § expropriationslagen. Det torde visserligen främst vara ersättningsfrågor av det slag som lantmäteriverket har angivit som kommer att prövas enligt den nya bestämmelsen. Det kommer då huvudsakligen att ske med tillämpning av miljöskadelagen (1986:225) eller skadeståndslagen. I samband med fastighetsreglering kan emellertid förekomma även andra tvister, som det kan finnas skäl att pröva vid förrättningen. Ett exempel är frågor om ersättning för tillfälligt upplåtande av mark i samband med regleringsföretagets genomförande. Ett annat exempel är ersättning för miljöskador med anknytning till verksamheten på den andra fastigheten. Ett grundläggande krav måste dock vara att det finns ett naturligt samband med de egentliga förrättningsfrågorna.

En förutsättning för att fastighetsbildningsmyndigheten skall kunna ta upp

ett yrkande av det här slaget till prövning är att det är lämpligt att så sker. I förarbetena till den motsvarande bestämmelsen i expropriationslagen har uttalats att yrkandet skall ha sådant samband med expropriationen att det ter sig naturligt och ändamålsenligt att behandla det samtidigt med expropriationsfrågorna samt att domstolen också bör beakta den exproprierandes intresse av att avgörandet av expropriationsmålet inte fördröjs. Detta bör i motsvarande mån gälla när fastighetsbildningsmyndigheten bedömer om det är lämpligt att myndigheten prövar en tvist med stöd av förevarande paragraf.

Endast yrkanden från sakägare kan prövas. Det ligger i sakens natur att yrkandena måste rikta sig mot annan sakägare. Det måste dessutom vara fråga om ersättningsyrkanden. Såväl fastställelseyrkanden som yrkanden om fullgörelse i annat än pengar faller utanför bestämmelsen.

Fastighetsbildningsmyndigheten får pröva frågor som ligger utanför fastighetsbildningslagen endast om alla berörda sakägare medger det. I detta avseende är bestämmelsen mera restriktiv än den motsvarande bestämmelsen i 5 kap. 3 § expropriationslagen. Medgivandena bör givetvis på lämpligt sätt komma till uttryck i förrättningshandlingarna. Med berörda sakägare avses här endast de som är parter i tvisten. Hänsyn måste dock givetvis tas till övriga sakägares intresse av att förrättningen inte fördröjs.

Andra stycket

Att de ersättningsfrågor som avses i första stycket inte skall bedömas enligt fastighetsbildningslagens regelsystem hindrar inte att lagens förfaranderegler bör vara tillämpliga vid fastighetsbildningsmyndighetens handläggning och vid överklagande av fastighetsbildningsmyndighetens beslut. I andra stycket av förevarande paragraf anges därför att bestämmelserna i 4 kap. och 15–18 kap. skall tillämpas i dessa fall.

Till grund för den prövning som sker vid förrättningen måste ligga klara yrkanden och grunder. Fastighetsbildningsmyndigheten får givetvis inte gå in på andra ersättningsfrågor än dem som sakägarna vill ha prövade. Är de ense om vissa sakförhållanden, är detta bindande för fastighetsbildningsmyndigheten. I så måtto bör alltså förfarandet präglas av en dispositionsprincip. I övrigt bör emellertid fastighetsbildningsmyndigheten handlägga nu aktuella frågor på samma sätt som frågor om s.k. annan ersättning. Har ett yrkande väl framställts, bör fastighetsbildningsmyndigheten alltså klarlägga vad som gäller och vilken utredning som behövs. Liksom i frågor om annan ersättning bör det i första hand ankomma på sakägaren att ta fram den skriftliga bevisning som denne har tillgång till. Om sakägarna begär det, bör fastighetsbildningsmyndigheten också själv kunna föranstalta om utredning, framför allt när det gäller värderingsutlåtanden.

I andra meningen av förevarande stycke har intagits bestämmelser om ansvaret för och fördelningen av kostnader som uppkommer vid prövningen av de nu aktuella frågorna. Det är naturligt att kostnaden för fastighetsbildningsmyndighetens arbete bärs av de berörda sakägarna, dvs. av dem som är parter i den tvist som prövas. Det har ansetts att parterna gentemot staten bör svara för dessa kostnader solidariskt.

Fördelningen av förrättningskostnaderna mellan parterna är en fråga som i första hand har överlämnats till dem själva att avgöra. Fastighetsbildningsmyndigheten ges visserligen möjlighet att förordna om fördelning av förrättningskostnaderna mellan de berörda sakägarna, men myndigheten skall därvid vara bunden av vad sakägarna har kommit överens om. Det torde rentav vara lämpligt att myndigheten, innan den påbörjar prövningen av den särskilda ersättningsfrågan, fäster sakägarnas uppmärksamhet på kostnadsfrågan och uppmanar dem att träffa överenskommelse om hur kostnaderna skall fördelas. Om sakägarna kommer överens om att någon fördelning av förrättningskostnaderna inte skall ske, gäller givetvis denna överenskommelse. Finns inte någon sådan överenskommelse men har sakägarna i stället träffat avtal om någon särskild fördelningsgrund – exempelvis fördelning efter huvudtalet eller fördelning enligt rättegångsbalkens regler – är fastighetsbildningsmyndigheten bunden därav. Föreligger det inte någon överenskommelse om vilken fördelningsgrund som skall tillämpas, får fastighetsbildningsmyndigheten – såsom anges i lagtexten – fördela kostnaderna enligt de grunder som anges i 13 § i förevarande kapitel av fastighetsbildningslagen. Detta innebär en fördelning med hänsyn främst till den nytta som varje sakägare har av förrättningen och föranleder normalt att kostnaderna fördelas på samma vis som beträffande kostnaderna för de egentliga förrättningsfrågorna. En sådan fördelning torde vara naturlig i de fall där kostnaden för den särskilda ersättningsfrågan är av mindre omfattning i jämförelse med de egentliga förrättningskostnaderna. Anser någon av sakägarna att denna fördelningsgrund skulle ge ett orimligt resultat och kan han inte träffa överenskommelse med motparten om någon annan fördelningsgrund, har han möjlighet att motsätta sig att fastighetsbildningsmyndigheten överhuvudtaget prövar den särskilda ersättningsfrågan.

Den nu angivna bestämmelsen avser endast förrättningskostnader. Förslaget ger inte fastighetsbildningsmyndigheten någon möjlighet att besluta om fördelning av parternas egna kostnader.

Om ett beslut som fastighetsbildningsmyndigheten har fattat med stöd av förevarande paragraf överklagas, skall domstolsprövningen ske enligt samma regler som vid överklagande av andra frågor som har prövats vid förrättningen. Det innebär bland annat att rättegångskostnaderna i fastighetsdomstolen skall fördelas enligt 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen. Det finns givetvis inte något utrymme för att tillämpa den särskilda rättegångskostnadsregel som gäller i mål om inlösenersättning m.m.

Reglerna i 5 kap. är särskilt avpassade för fastighetsregleringssituationer. De bör därför inte gälla vid fastighetsbildningsmyndighetens prövning av nu aktuella frågor. Det har inte ansetts erforderligt att särskilt erinra om detta i lagtexten, eftersom det följer direkt av förutsättningen i paragrafens första stycke att det är fråga om ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut i en sådan ersättningsfråga som avses i första stycket av förevarande paragraf skall således inte tas upp i avräkningsinstrument. Bestämmelserna om förfallotidpunkt och ränta i 15 § skall inte tillämpas. Den beslutade ersättningen skall inte inbetalas till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i 16 § och innehavare av pantbrev i de be-

rörda fastigheterna kan inte rikta några anspråk på ersättningen. I stället för fastighetsbildningslagens ränteregler kommer räntelagens (1975:635) regler att bli tillämpliga. Enligt 4 § andra stycket räntelagen löper en skadeståndsfordran med ränta från och med en månad efter det att borgenären har framställt krav på ersättning och lagt fram den utredning som med hänsyn till omständigheterna skäligen kan begäras av honom; gäldenären är dock inte skyldig att utge ränta för tid innan han fick del av kravet och utredningen. Enligt 4 § tredje stycket räntelagen gäller vidare att ränta på förfallen fordran börjar utgå senast vid delgivning av ansökan om betalningsföreläggande eller stämning.

15 §

Mellan ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen skall fastighetsbildningsmyndigheten upprätta avräkning utvisande vad som skall mottagas och utges i ersättningar för varje fastighet. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall avräkningen avse även honom. Avräkningen skall omfatta även kostnad som avses i 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av fastighetsbildningsmyndigheten eller blivit slutligt bestämt genom godkännande eller på annat sätt.

För belopp som skall betalas enligt första stycket fastställs förfalldag. Om betalningsskyldigheten behöver fördelas på längre tid, avpassas förfalldagarna så, att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen.

Om betalningen inte sker inom den tid som har fastställts enligt andra stycket, utgår ränta på obetalt belopp från förfalldagen enligt 6 § räntelagen (1975:635). Har tillträde ägt rum före förfalldagen, utgår ränta på ersättningen även enligt 5 § räntelagen från dagen för tillträdet till dess att betalning sker eller förfalldagen inträder. Om tillträde har skett endast delvis och skyldighet att i sådant fall betala ränta på hela ersättningen skulle vara oskälig, får räntebeloppet jämkas.

(Jfr 5 kap. 15 § i departementspromemorian Ds 1988:41)

I enlighet med vad som har anförts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2) har ränteregeln i tredje stycket ändrats och utformats efter mönster av ränteregeln i 6 kap. 16 § expropriationslagen (ang. den bestämmelsen se prop. 1975:102 s. 151). Äldre bestämmelser skall dock fortfarande gälla i fråga om ränta för tid före ikraftträdandet. Har skyldighet att utge ränta uppkommit före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser även för tiden därefter (se punkt 6 i övergångsbestämmelserna till förevarande lag).

16 §

Om *en* fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för *en* fordran, skall fastighetsbildningsmyndigheten *besluta* att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning enligt 12 § första stycket, 27 § eller 30 § tredje stycket skall inbetalas till *den* myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock *inte*, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för *relaxation* i 22 kap. 11 § jordabalken. Om regleringen är

väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

Inbetalda medel fördelas av länsstyrelsen. Därvid äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion motsvarande tillämpning. Har medel inbetalats för fastighet som i sin helhet inlösts eller eljest tagits i anspråk vid regleringen, har dock innehavare av fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastigheten, rätt att för kapitalvärdet av belopp, som fastställts men ännu ej förfallit till betalning, få utdelning med samma rätt som för fordringen i övrigt. Kapitalvärdet beräknas efter en räntefot av fem procent om året. Sammanträde för fördelningen hålles så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sändes till rättsägarna minst två veckor i förväg.

Även i annat fall än som avses i första stycket får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall utgå med anledning av regleringen, skall ske genom myndighets förmedling. Närmare föreskrifter härom meddelas av regeringen.

Skall medel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga medlen hos den betalningsskyldige.

(Jfr 5 kap. 16 § i departementspromemorian Ds 1988:41)

Första stycket har jämkats redaktionellt så att "ersättning för personlig skada" bytts ut mot "ersättning enligt 12 § första stycket".

17 §

Om samfällad mark som förvaltas av samfällighetsförening berörs av en för rättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den. *Detsamma gäller ersättning med anledning av att servitut bildas, ändras eller upphävs.*

Förvaltas samfälligheten av en styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som tillkommer samfälligheten, skall ersättningen betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, om inte någon delägare begär att den ersättning som belöper på hans andel skall utbetalas till honom. Endast om en sådan begäran framställs, skall fastighetsbildningsmyndigheten i ersättningsbeslutet ange varje delägars andel.

Ersättning som enligt 16 § första stycket skall inbetalas till myndighet skall räknas av innan utbetalning sker till en samfällighetsförening, styrelse eller förvaltare.

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

I paragrafens första stycke finns sedan tidigare ett stadgande om skyldighet för samfällighetsförening att utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och om rätt för sådan förening att ta emot ersättning för mark som frångår den. I konsekvens med ändringen i 6 kap 6 § fastighetsbildningslagen (jfr den allmänna motiveringen, avsnitt 2.5.3) har bestämmelsen utvidgats till att omfatta även ersättning i anledning av att servitut bildas, ändras eller upphävs.

18 §

Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden

1. 4 § första stycket och 5 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som beröres av regleringen medger det,

2. 6 § andra stycket, 7 och 10-12 §§ *samt 15 § tredje stycket*, om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det,

3. 8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomträtt, även tomträttshavaren medger det,

4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelsen från bestämmelserna icke sker i otillbörligt syfte.

Avser regleringen fastighet som svarar för fordran, får avsteg från 10-14 §§ med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Ägares och tomträttshavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighets graderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Sådant samtycke av sambo som avses i 17 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem krävs dock endast om ärende om anteckning i fastighetsboken av anmälan enligt 2 § andra stycket samma lag var upptaget på inskrivningsdag när medgivandet gjordes.

Medgivande eller samtycke enligt första stycket till åtgärd som berör samfällad mark skall, om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, lämnas av föreningen i stället för av delägarna.

(Jfr 5 kap. 18 § i departementspromemorian Ds 1988:41)

Genom ändringen av första stycket 2 har parterna möjlighet att komma överens om att avvika från den nya ränteregeln i 15 § tredje stycket.

19 §

Avser *fastighetsregleringen* en fastighet som har upplåtits med tomträtt, *tillämpas* 16 § i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt *12 a § andra stycket och 18 § andra stycket* beträffande fordran i tomträdden.

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

När det är fråga om ersättning till tomträttsinnehavare kan ett beslut att skjuta upp en ersättningsfråga enligt 12 a § få betydelse även för fordringsägare med säkerhet i tomträdden. Det i 12 a § andra stycket stadgade kravet på medgivande har därför ansetts böra gälla även innehavare av fordran i tomträtt.

36 §

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i detta kapitel förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser.

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Paragrafen är ny. Den behandlar frågan om verkställighet av ersättningsbeslut som fattas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Vid fastighetsbildningslagens tillkomst år 1970 förutsattes att fastighetsbildningsmyndighetens ersättningsbeslut skulle kunna verkställas på samma sätt som domstols lagakraftäggande dom och att avräkningsinstrumentet därvid skulle fungera som exekutionsurkund. Någon uttrycklig bestämmelse om detta ansågs inte vara nödvändig (se prop. 1969:128 s. B 433 f.). I fastighetsbildningslagen finns därför inte några föreskrifter om verkställighet av beslut rörande skyldighet för sakägare att utge ersättning till andra sakägare.

Frågor om verkställighet regleras sedan år 1982 huvudsakligen i utsökningsbalken. Enligt 3 kap. 1 § 6 p. utsökningsbalken får verkställighet ske av förvaltningsmyndighets beslut som enligt särskild föreskrift får verkställas. Då fastighetsbildningslagen saknar sådana föreskrifter ger lagrummet inte stöd för verkställighet av beslut enligt fastighetsbildningslagen. I 13 § lagen (1981:775) om införande av utsökningsbalken anges emellertid att en förvaltningsmyndighets beslut, som meddelats enligt en bestämmelse som tillkommit före balkens ikraftträdande, får verkställas utan hinder av 3 kap. 1 § 6 p. utsökningsbalken om ett sådant beslut före ikraftträdandet har fått verkställas utan stöd av särskild föreskrift. Eftersom fastighetsbildningsmyndighetens ersättningsbeslut i fastighetsbildningsfrågor redan före utsökningsbalkens tillkomst varit verkställbara utan särskild verkställighetsföreskrift, utgör stadgandet i 13 § promulgationslagen grund för verkställighet av fastighetsbildningsmyndighetens beslut i fastighetsbildningsfrågor. Det ger emellertid inte stöd för verkställighet av beslut som fattas med stöd av den nya bestämmelsen i 5 kap. 12 c §.

Det har därför ansetts nödvändigt att ta in en bestämmelse rörande verkställbarhet i fastighetsbildningslagen. Att införa en sådan bestämmelse i fall som omfattas av 5 kap. 12 c § utan att samtidigt införa motsvarande för andra ersättningsbeslut kan leda till missförstånd. Det har därför ansetts att det i 5 kap. bör tas in en allmän föreskrift om att verkställighet får ske av beslut om att någon skall utge ersättning till en sakägare. Denna bestämmelse bör införas i en ny 36 §.

Flertalet beslut, som det här är fråga om, upptas normalt i det avräkningsinstrument, som fastighetsbildningsmyndigheten har att upprätta enligt 5 kap. 15 §. Detta omfattar först och främst beslut om inlösen- och intrångsersättning jämte ersättning för övrig skada. I avräkningen skall normalt även beaktas respektive sakägares ansvar mot annan sakägare för förrättningskostnader (jfr 5 kap. 15 §). Även ersättning för rivning eller flyttning av byggnad kan vara att beakta i avräkningen (jfr 5 kap. 24 och 27 §§). Alla ersättningsbeslut behöver dock inte tas upp i avräkningen. Beslut om att sakägare skall ersätta annan sakägare för förrättningskostnader eller flyttningskostnader *kan* tas upp på annat sätt (jfr 5 kap. 15 och 27 §§). Beslut om förskott i samband med förtida tillträde samt beslut om ersättning i fall som omfattas av 12 c § *skall* tas upp på annat sätt. Även sådana fristående ersättningsbeslut omfattas av den föreslagna verkställighetsföreskriften.

Det bör påpekas att föreskriften endast berör det kostnadsansvar som någon har gentemot en sakägare. Vid en fastighetsreglering aktualiseras även andra ersättningsfrågor. En sakägare ådrar sig vanligen kostnadsansvar gentemot staten för olika förrättningskostnader. Han kan även bli skyldig att utge förskott till syssloman. I dessa fall gäller andra verkställighetsföreskrif-

ter. En sakägares ersättningsskyldighet gentemot staten för taxeavgift och för kostnader för hantlangning samt andra förrättningskostnader som staten har förskjutit regleras i lantmäteritaxan (1971:1101). Kostnaderna skall debiteras respektive sakägare i särskilda räkningar. Erläggs inte debiterat belopp i tid får utmätning ske. Beslut om förskott till syssloman skall enligt 9 kap. 3 § fastighetsbildningslagen tas upp i en särskild debiteringslängd. Ett belopp som är debiterat och förfallet till betalning får enligt 9 kap. 4 § fastighetsbildningslagen tas ut enligt utsökningsbalkens bestämmelser. Den nu angivna regleringen gäller oförändrad.

Den föreslagna föreskriftens placering och utformning medför att den blir direkt tillämplig endast på ersättningsbeslut som fattas i samband med fastighetsreglering. Till följd av bestämmelsen i 11 kap. 8 § fastighetsbildningslagen, som stadgar att bestämmelserna i 5 kap. om ersättning till sakägare skall äga motsvarande tillämpning vid klyvning, kommer den emellertid att gälla även ersättningsbeslut som fattas i samband med klyvning. Däremot finns det inte något behov av motsvarande verkställighetsföreskrift vid andra former av fastighetsbildning eller vid fastighetsbestämning. I sådana fall kan det nämligen inte komma i fråga att ålägga en sakägare att utge ersättning till annan sakägare.

6 kap.

6 §

Överförs mark från en samfällighet *eller upplåts eller ändras servitut i samfällad mark*, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om det under förrättningen. Ersättning *till en delägare* skall dock *fastställas utan yrkande när den kan antas överstiga* tre procent av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde året innan förrättningen påbörjades. Ersättning skall alltid fastställas utan yrkande när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när i annat fall ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket skall utbetalas till någon som företräder delägarna.

7 §

Om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning enligt 6 § inte behöver fastställas utan yrkande, får underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

(Jfr 6 kap. 6 § i lantmäteriverkets rapport)

Ändringarna i dessa bestämmelser har berörts i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.5.3. De förenklade regler som tillämpas vid överföring av samfällad mark utvidgas nu till att gälla även när servitut upplåts i samfällad mark.

2 §

Servitut som avser skogsfång eller rätt att dra ledning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) får inte bildas genom fastighetsreglering.

Servitut som kan upplåtas till förmån för ett vattenföretag enligt 8 kap. 1 § vattenlagen (1983:291) får bildas genom fastighetsreglering endast om tillstånd till företaget har meddelats enligt vattenlagen eller om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom företagets inverkan på vattenförhållandena. Andra servitut som kan upplåtas enligt vattenlagen får inte bildas genom fastighetsreglering.

Servitut, som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning i andra fall än som anges i första och andra styckena, får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

(Jfr 7 kap. 2 § i departementspromorian Ds 1988:41)

Ändringen av denna paragraf innebär att undantagsregeln i sista stycket upphävs. Enligt den regeln gäller inte första-tredje styckena servitut som avser avloppsledning för en fastighet eller ledning för vatten till husbehovsförbrukning.

Genom den föreslagna ändringen av ledningsrättslagen (se avsnitt 4.3) blir undantagsregeln behövlig såvitt avser första stycket.

Undantagsregeln i övrigt torde ha betydelse endast för de vattenrättsliga servituten, dvs. för fall som regleras i andra stycket (se prop. 1969:128 s. B 549 f). Bestämmelserna i detta stycke är emellertid för närvarande utformade så att de inte torde kunna hindra servitut som avses med undantagsregeln (jfr 4 kap. 1 a och 2 §§ vattenlagen).

15 kap.

2 §

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut skall överklagas särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,

2. ogillat jäv mot förrättningsman,

3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b §,

4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §,

5. beslutat i fråga om rättelse av förrättningsbeslut, karta eller annan handling,

6. beslutat att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete skall prövas enligt annan lagstiftning,

7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnader för gemensamt arbete eller enligt 9 kap. 4 § om utdebitering av sådana kostnader,

8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete skall skiljas från uppdraget,

9. avvisat överklagande,

10. beslutat i fråga om hänvisning enligt 5 kap. 12 a §,

11. beslutat att inte pröva en fråga som avses i 5 kap. 12 c §.

Skrivelsen med överklagande enligt denna paragraf skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Överklagande får göras av sakägare. Beslut som avses i 1, 4, 5 och 8 får överklagas även av annan som beslutet rör.

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Tiden för överklagande av fastighetsbildningsbeslut är normalt fyra veckor från det att förrättningen avslutades eller förklarades inställd. Vissa beslut får emellertid överklagas endast inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Det senare gäller bl.a. sådana ställningstaganden under pågående förrättning som är av betydelse för det följande förrättningsförfarandet. De olika slag av beslut för vilka den kortare besvärfristen gäller finns angivna i förevarande paragraf.

Om fastighetsbildningsmyndigheten har tagit ställning till en begäran från sakägare om att en ersättningsfråga enligt 5 kap. 12 a § skall skjutas på framtiden, kan det som regel vara rimligt att den som är missnöjd med fastighetsbildningsmyndighetens beslut kan få denna fråga överprövad i fastighetsdomstolen innan fastighetsbildningsmyndigheten har gått in i prövning av ersättningsfrågorna. För att detta skall vara möjligt bör fastighetsbildningsmyndighetens beslut i fråga om framskjutande av skadeprovning kunna överklagas särskilt enligt förevarande paragraf. Detta överensstämmer med motsvarande reglering i expropriationslagen (se 5 kap. 27 § andra stycket expropriationslagen).

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att inte uppta en fråga av det slag som avses i 5 kap. 12 c § till prövning är att likställa med ett avvisningsbeslut och bör därför kunna överklagas. För att ett överklagande i en sådan fråga skall vara meningsfullt måste det finnas en möjlighet att få frågan överprövad innan förrättningen avslutats. Det är därför naturligt att beslut i denna fråga överklagas i den ordning som anges i förevarande paragraf.

I förevarande paragraf har därför tagits upp två nya punkter, vari det anges att beslut av de nu angivna slagen får överklagas särskilt.

16 kap.

14 §

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, *besluta* att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad.

I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Detsamma skall gälla i mål om ersättning för marköverföring eller reglering av rättighet som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket.

Första och andra styckena gäller inte, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. *Ogillas i mål enligt andra stycket talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10).*

Vinner sakägare mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnad, om synnerliga skäl föreligger. Sådan ersättning skall utges av statsverket eller, om endast kommunen företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Skall i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt förordna att kostnaden skall stanna på statsverket.

(Jfr 16 kap. 14 § i lantmäteriverkets rapport)

Paragrafen innehåller bestämmelser om rättegångskostnader i fastighetsdomstolen. Skälen för ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.4.2. Paragrafen har dessutom omarbetats redaktionellt.

I dispositiva tvistemål gäller enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken att part som förlorar målet skall ersätta motparten för rättegångskostnader, såvida inte annat är stadgat. Vid fastighetsbildningslagens tillkomst ansågs de speciella förhållandena i fastighetsmål påkalla en viss modifiering av denna bestämmelse. Huvudregeln i fastighetsbildningslagen – uttryckt i 16 kap. 14 § första stycket – är därför att fastighetsdomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, kan förordna att en sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. Detta får anses gälla bl.a. när en enskild sakägare överklagar fastighetsreglering rörande exempelvis överföring av mark till kommun.

Från denna huvudregel finns två undantag. Det ena undantaget finns i det nuvarande tredje stycket av 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen. Denna bestämmelse rör skyldigheten för stat eller kommun, som uppträder som företrädare för allmänt intresse, att i vissa fall ersätta enskild sakägare för kostnader. I sådana fall gäller som huvudregel att vardera parten står sina kostnader och att enskild sakägare, som vinner målet, kan få ersättning för sina kostnader endast om det föreligger synnerliga skäl. Det bör betonas att denna regel inte gäller när staten eller kommunen uppträder som sakägare. Ett ytterligare undantag är bestämmelsen – hittills intagen i 16 kap. 14 § första stycket andra meningen – att sakägare som avstår från mark eller särskild rättighet i mål om inlösenersättning är berättigad till ersättning för rättegångskostnader oberoende av utgången i målet.

De ändringar som nu görs innebär att den sistnämnda regeln, som hittills gällt enbart i mål om inlösenersättning, även skall gälla i mål om ersättning för sådan marköverföring eller reglering av rättighet som hade kunnat genomföras genom ianspråktagande enligt plan- och bygglagen eller som uppenbarligen hade kunnat komma till stånd genom expropriation eller annat liknande tvångsförvärv. I sådana mål skall alltså den enskilde sakägaren – oberoende av utgången i målet – ha rätt till ersättning av motparten för egna kostnader. Detta har kommit till uttryck i paragrafens andra stycke. Det ligger i sakens natur att den enskilde sakägaren i sådana fall normalt inte heller skall vara skyldig att utge ersättning för annans rättegångskostnader.

Reglerna i andra stycket modifieras av bestämmelserna i tredje stycket. Liksom tidigare skall – såsom följer av hänvisningen till 18 kap. 6 § rättegångsbalken – en enskild sakägare alltid kunna förpliktas att ersätta motparten kostnader som han vållat denne genom försummelse under rättegången. Dessutom skall han – i enlighet med hänvisningen till 18 kap. 8 § rättegångsbalken – kunna få ersättning av motparten enbart för sådana kostnader som varit påkallade för tillvaratagandet av hans rätt. De ändringar som nu görs innebär att det genom en hänvisning i tredje stycket till 15 kap. 6 § plan-

och bygglagen införs en ytterligare modifiering av reglerna i andra stycket. Genom denna hänvisning får fastighetsdomstolen möjlighet att förordna att fastighetsägare som överklagat fastighetsbildningsmyndighetens beslut utan tillräckliga skäl skall stå sina egna kostnader i fastighetsdomstolen. Undantagsvis – när fastighetsägares överklagande uppenbart skett utan tillräcklig grund – skall fastighetsdomstolen också kunna förplikta den enskilde sakägaren att ersätta motparten för rättegångskostnader. Vid tillkomsten av bestämmelsen i 15 kap. 6 § plan- och bygglagen uttalades bl.a. att sakägare som förlorat målet borde kunna förpliktas att svara för sin egen kostnad, om skillnaden mellan parternas ståndpunkter varit små eller det eljest varit övervägande sannolikt för sakägaren att ingen väsentlig vinst skulle kunna uppnås genom en rättegång (se BoU 1986/87:1 s 160f). Detta uttalande kan tjäna som riktlinje även när bestämmelsen tillämpas i fastighetsbildningsmål. När det gäller okomplicerade frågor får som regel den sakägare som deltagit i ett förrättnings sammanträde och haft möjlighet att läsa fastighetsbildningsmyndighetens beslut förutsättas ha förmåga att bedöma det befo- gade i ett överklagande.

Det bör betonas att reglerna i andra stycket enbart gäller i mål om ersättning och således inte i mål som endast rör tillåtligheten av viss fastighetsbildningsåtgärd. I sådana mål liksom hittills domstolen kunna förplikta sakägare som förlorar målet att, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, ersätta annan sakägare för rättegångskostnader. Den nya regleringen påverkar inte heller den enskilde sakägarens rätt att erhålla ersättning för rättegångskostnader av företrädare för allmänt intresse, som inte själv är sakägare i målet.

17 kap.

3 §

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

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket skall den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har fullföljts av den som avstår eller uppläter mark eller rättighet, tillämpas dock 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10). I övrigt skall bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

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

(Jfr 17 kap. 3 § i lantmäteriverkets rapport)

Paragrafen behandlar förfarandet i hovrätten. Ändringen berör endast rättegångskostnadsreglerna.

Även i hovrätten gäller som huvudregel att domstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, förordna att sakägare som förlorat målet skall ersätta annan sakägare för rättegångskostnader.

I mål om inlösenersättning tillämpas – liksom vid fastighetsdomstolen – en specialregel. Regeln har dock en något annorlunda utformning i hovrätten än vid fastighetsdomstolen. Den vars egendom har blivit inlöst behöver inte betala motpartens kostnader i hovrätten ens om han förlorar målet. Han har vidare rätt till ersättning av motparten för rättegångskostnader utom i de fall då han själv har överklagat och förlorat. Paragrafen ändras nu så att tillämpningsområdet för denna regel utvidgas till att även gälla i mål om ersättning för sådan marköverföring eller reglering av rättighet som hade kunnat ske enligt plan- och bygglagen eller som uppenbarligen hade kunnat komma till stånd genom expropriation eller annat liknande tvångsförvärv.

Den angivna specialregeln kommer liksom tidigare att modifieras av bestämmelserna i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. I nu förevarande paragraf införs – liksom i 16 kap. 14 § – en hänvisning till 15 kap. 6 § plan- och bygglagen. Detta får betydelse i de fall då en sakägare som avstår eller upplåter mark eller rättighet överklagar fastighetsdomstolens utslag men förlorar målet i hovrätten. Detta skulle normalt föranleda att vardera parten får stå sina kostnader. Hänvisningen till 15 kap. 6 § plan- och bygglagen innebär emellertid att den förlorande parten, om han uppenbart har saknat skälig grund för sitt överklagande, kan förpliktas att betala motpartens kostnader.

18 kap.

2 §

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

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

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

(Jfr 18 kap. 2 § i lantmäteriverkets rapport)

I denna paragraf finns bestämmelser om förfarandet i högsta domstolen. Ändringen, som berör frågor om rättegångskostnader, innebär att samma rättegångskostnadsregler gäller i högsta domstolen som i hovrätten.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Övergångsbestämmelserna har berörts i avsnitt 2.6 i den allmänna motiveringen.

Punkterna 1–2

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

2. Har ansökan om förrättning gjorts före ikraftträdandet, gäller 5 kap. 10, 12, 16 och 19 §§ i sin äldre lydelse. I sådant fall skall 8 kap. 5 och 6 §§ fortfarande gälla, medan 5 kap. 10 a, 10 b och 12 a §§ inte skall tillämpas. Om en sakägare begär det, skall dock 5 kap. 12 och 16 §§ tillämpas i sin nya lydelse.

Att de äldre ersättningsreglerna fortfarande skall gälla i fråga om förrättningar där ansökan gjorts före ikraftträdandet är påkallat dels av rättssäkerhetsskäl, dels för att förhindra att utfört värderingsarbete blir onyttigt. De nya reglerna i 5 kap. 12 b och 12 c §§ blir dock alltid tillämpliga efter ikraftträdandet.

Ett fastighetsregeringsbeslut kan ha ett inslag av expropriativt förfogande. Enligt 2 kap. 18 § regeringsformen skall ersättning utgå för förlust som sådana förfoganden orsakar. 5 kap. 12 § i sin hittillsvarande lydelse innebär emellertid att en nyttjanderättshavare, vars rätt utplånas genom regleringen, i vissa fall inte kan få ersättning för den skada som detta orsakar honom. Bestämmelsen framstår i sådana fall som mindre väl förenlig med den nämnda grundlagsbestämmelsen. Det har därför föreskrivits att den nya lydelsen av 5 kap. 12 § – och till följd härav även 5 kap. 16 § – skall tillämpas om en sakägare begär det.

Till följd av en hänvisning i 11 kap. 8 § kommer bestämmelserna i förevarande punkt att få betydelse också i fråga om klyvning av fastighet.

Punkterna 3–5

3. Överförs mark som enligt en före utgången av år 1978 fastställd och vid utgången av juni 1987 gällande stads- eller byggnadsplan var avsedd för enskilt bebyggande och har ansökan om fastighetsreglering gjorts före utgången av juni 1997, skall ersättningen enligt bestämmelserna i 5 kap., om markens ägare begär det, bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde vid utgången av juni 1987.

Första stycket skall tillämpas även i fråga om annan plan eller bestämmelse som enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) gäller som detaljplan.

4. Överförs mark som enligt en vid utgången av juni 1987 gällande stads- eller byggnadsplan var avsedd för annat än enskilt bebyggande och har ansökan om fastighetsreglering gjorts före utgången av juni 1991, skall ersättningen enligt bestämmelserna i 5 kap., om markens ägare begär det, bestämmas med hänsyn till de planförhållanden och de ersättningsprinciper som gällde vid utgången av juni 1987.

Första stycket skall tillämpas även i fråga om annan plan eller bestämmelse som enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) gäller som detaljplan.

5. När ersättning enligt 5 kap. 10 a § andra stycket bestäms för mark inom stads- eller byggnadsplan, skall hänvisningen till 4 kap. expropriationslagen (1972:719) såvitt gäller 4 kap. 3 § andra stycket i den lagen gälla det styckets lydelse vid utgången av juni 1987.

(Jfr punkterna 3–5 i övergångsbestämmelserna i departementspromemorian Ds 1988:41)

Anpassningen av ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen till motsvarande regler i expropriationslagen har skapat behov av övergångsregler som motsvarar punkterna 2–4 i övergångsbestämmelserna till de ändringar i expropriationslagen som har gjorts i följdlagstiftningen till plan- och bygglagen

(SFS 1987:123). Den närmare innebörden av dessa övergångsregler framgår av prop. 1985/86:90 (se särskilt s. 144–145). Det ligger i sakens natur att punkterna 3-5 skall tillämpas också på förrättningar som avses i punkt 2.

Punkt 6

6. Den äldre lydelsen av 5 kap. 15 § gäller fortfarande i fråga om ränta för tid före ikraftträdandet. Har skyldighet att utge ränta uppkommit före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser även för tiden därefter.

(Jfr punkt 6 i övergångsbestämmelserna i departementspromemorian Ds 1988:41).

Den nya ränteregeln i 5 kap. 15 § har försetts med övergångsregler som motsvarar dem som beslutades när motsvarande ränteregeln infördes i expropriationslagen (se övergångsreglerna till SFS 1975:659, prop. 1975:102, LU 30, rskr. 234).

Punkt 7

7. Har det överklagade avgörandet meddelats före ikraftträdandet, skall 16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § i sin äldre lydelse gälla.

(Bestämmelsen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

De nya rättegångskostnadsreglerna påverkar de processekonomiska förutsättningarna för överklagande. De bör därför gälla först om det överklagade avgörandet har meddelats efter ikraftträdandet.

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

13 §

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § gäller 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Därvid skall inlösen inte anses som ett sådant tvångsförvärv som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen.

(Jfr 13 § i departementspromemorian 1988:41)

Genom ändringen av 13 § anläggningslagen kommer ersättningsreglerna i 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen – och inte som för närvarande ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen – att bli tillämpliga vid anläggningsförrättningar. Därvid skall inlösen enligt 12 § anläggningslagen inte anses som ett sådant tvångsförvärv som anges i 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen. Bakgrunden till förslaget framgår av den allmänna motiveringen, avsnitt 2.3.3. Hänvisningen till reglerna i fastighetsbildningslagen medför att även de särskilda reglerna i punkterna 3–5 i övergångsbestämmelserna till ändringen i fastighetsbildningslagen skall tillämpas. En sådan ordning torde gälla utan någon uttrycklig bestämmelse i anläggningslagen.

Ändringen av anläggningslagens ersättningsregler får olika betydelse för olika förrättningar.

För sådana förrättningar där marken för gemensamhetsanläggningen kan

tas i anspråk enligt 14 kap. 1 eller 2 § plan- och bygglagen kommer ersättningen även med de nya reglerna att fullt ut bestämmas enligt ersättningsreglerna i expropriationslagen. Här kommer alltså ändringen inte att ha någon betydelse. Ändringen får inte heller någon inverkan på andra förrättningar där anläggningen kan genomföras tvångsvis enligt annan lagstiftning än anläggningslagen (se 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen).

Däremot kommer ändringen att få betydelse för sådana förrättningar där det allmänna intresset är svagt och inlösen m.m. enligt annan lagstiftning inte kan ske. En förutsättning härför är dock givetvis att inrättandet av gemensamhetsanläggningen möjliggör en vinstgivande markanvändning. Den som t.ex. vill utföra en exploatering för fritidsbebyggelse kan få dela med sig av vinsten på exploateringen till en annan markägare som avstår utrymme för en gemensamhetsanläggning, om anläggningen är en förutsättning för att exploateringen skall kunna ske. Det kan t.ex. vara fråga om en anläggning för båtplatser och bryggor. I ett sådant fall kan det i många fall vara skäligt att vinsten fördelas enligt genomsnittsvärdeprincipen med ledning av arealen av den mark inklusive vattenområden som vardera fastigheten har tillskjutit till exploateringen (jfr 11 § andra stycket lagen, 1987:11, om exploateringssamverkan).

Några exakta anvisningar för hur vinstfördelningen skall gå till kan inte ges. De överväganden som redovisas i specialmotiveringen till 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen torde kunna appliceras även på de nu ifrågakvarande fallen.

Det nuvarande andra stycket i 13 § blir obehövligt genom hänvisningen till 5 kap. 12 § andra stycket fastighetsbildningslagen. Detta stycke i 13 § har därför fått utgå.

13 a §

Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med anläggningsförrättningen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer.

Avser förrättningen en fastighet som svarar för en fordran, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshaverna medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

(Jfr 25 a § i lantmäteriverkets rapport)

I första stycket första meningen har införts ett stadgande om att ersättning för inlösen eller upplåtelse av utrymme skall bestämmas i pengar att betalas på en gång. Bestämmelsen, som har en motsvarighet i 5 kap. 27 § expropriationslagen, överensstämmer med vad som gällt även tidigare. Den avser inte att inskränka i möjligheterna att enligt 27 § i förevarande lag förordna om förskott.

Genom bestämmelsen i *första stycket andra meningen* får fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att i samband med upplåtelse eller inlösen av mark skjuta prövningen av svårbedömda ersättningsfrågor på framtiden. Bestämmelsen motsvarar 5 kap. 12 a § fastighetsbildningslagen och 13 a § ledningsrättslagen. Skälen för bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.5.1. Uttalandena i specialmotiveringen till 5 kap. 12 a § fastighetsbildningslagen om förutsättningarna för att tillämpa bestämmelsen äger i huvudsak giltighet även på anläggningslagens område.

Kommer ny förrättning till stånd, skall samma förfaranderegler tillämpas som vid en vanlig anläggningsförrättning. Något särskilt stadgande om detta har inte ansetts vara nödvändigt. Även i fråga om ersättningens beräkning samt ränta och betalning kommer samma regler att gälla som vid vanliga förrättningar (jfr specialmotiveringen till 5 kap. 12 a § första stycket fastighetsbildningslagen). Också beträffande fördelningen av förrättningskostnaderna blir samma regler tillämpliga.

Som framgår av 13 § skall ersättning för upplåtelse och inlösen enligt förevarande lag fastställas enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Ersättningen skall – i enlighet med 32 § i förevarande lag – erläggas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft. Vidare skall ränta utgå enligt bestämmelserna i 32 §. Slutligen skall förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som deltar i anläggningen (jfr 29 §). Detta torde inte kräva någon särskild reglering.

I 26 och 27 §§ finns bestämmelser som gör rätten till tillträde av upplåtet utrymme beroende av att ersättning har erlagts. Det förhållandet att en ersättningsfråga skjuts på framtiden och alltså fortfarande är oreglerad utgör naturligtvis inte hinder mot tillträde.

Av reglerna i paragrafens *andra stycke* följer att fastighetsbildningsmyndigheten måste inhämta vissa rättsägares medgivande till ett uppskovsbeslut, såvida detta inte är väsentligen utan betydelse för dem (jfr 5 kap. 12 a § andra stycket fastighetsbildningslagen).

13 b §

Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte har kunnat förutses vid denna.

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Förevarande paragraf innehåller en bestämmelse som motsvarar den som tas in i 5 kap. 12 b § fastighetsbildningslagen. När fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer ersättning med anledning av upplåtelse eller inlösen enligt anläggningslagen skall samtliga förutsebara skador beaktas, såvida fastighetsbildningsmyndigheten inte med stöd av 13 a § beslutat att skjuta viss ersättningsfråga på framtiden. Frågor om ersättning för därefter uppkommande skador, som inte kunnat förutses vid förrättningen, kan inte prövas vid förrättning utan får i händelse av tvist behandlas vid domstol enligt de skadeståndsrättsliga regler som gäller utanför förrättningslagstiftningens område. I 35 § anläggningslagen finns visserligen en föreskrift som ger möjlighet att i vissa fall hålla en ny förrättning, bl.a. på grund av ändrade förhål-

landen. Vid en sådan ny förrättning kan emellertid inte fastställas ytterligare ersättning för tidigare beslutad upplåtelse eller inlösen.

Prop. 1991/92:127

13 c §

Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättningen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med förrättningen men rör rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid handläggning av frågor som avses i första stycket tillämpas bestämmelserna i 5 kap. 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

(Jfr 13 § tredje stycket i lantmäteriverkets rapport)

Paragrafen innehåller i första stycket en bestämmelse som ger fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att på sakägares yrkande pröva även ersättningsfrågor som inte skall prövas enligt anläggningslagen. Bestämmelsen motsvarar stadgandena i 5 kap. 12 c § fastighetsbildningslagen och 13 c § ledningsrättslagen. Skälen för bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.5.2.

Uttalandena i specialmotiveringen till 5 kap. 12 c § fastighetsbildningslagen angående förutsättningarna för att tillämpa bestämmelsen äger giltighet även på 13 c § anläggningslagen.

Beträffande andra stycket hänvisas till vad som anförts i anslutning till 5 kap. 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen.

18 §

Rätt att begära förrättning enligt denna lag har

1. ägaren av en fastighet som skall delta i anläggningen,
2. ägaren av en fastighet som enligt en detaljplan helt eller till viss del skall användas för allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller för trafikaneläggning som är gemensam för flera fastigheter,
3. kommunen,
4. hyresgästorganisation.

En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämman, begära en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Länsstyrelsen kan begära förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Om rätt för väghållare att begära förrättning enligt denna lag finns bestämmelser i 20 a § och 25 § tredje stycket vägagen (1971:948).

En samfällighetsförening som förvaltas av en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får begära förrättning enligt denna lag, om åtgärden syftar till att genomföra sådan samverkan.

(Jfr 18 § i lantmäteriverkets rapport)

I första stycket har skett en viss utvidgning av den krets som äger påkalla förrättning enligt anläggningslagen (jfr den allmänna motiveringen, avsnitt

2.2.4). En fastighetsägares initiativrätt kommer därigenom att svara mot hans rätt enligt 14 kap. 2 § plan- och bygglagen att erhålla ersättning för det intrång som en planerad trafikaneläggning, gemensam för flera fastigheter, innebär. Paragrafens första stycke har omarbetats redaktionellt. I samband därmed har styckets sista mening brutits ut så att den utgör ett nytt andra stycke.

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).

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

(Jfr 13 § fjärde stycket i lantmäteriverkets rapport)

I paragrafen har intagits hänvisningar till 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen. Därigenom åstadkommes vissa förenklningar när samfällad mark tas i anspråk enligt anläggningslagen (jfr den allmänna motiveringen, avsnitt 2.5.3). Av hänvisningen till 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen följer att fastighetsbildningsmyndigheten, när den med stöd av anläggningslagen upplåter utrymme i samfällad mark eller beslutar om inlösen av sådan mark, i vissa fall kan underlåta att fastställa ersättning till samtliga delägare. Hänvisningen till 6 kap. 7 § fastighetsbildningslagen innebär att fastighetsbildningsmyndigheten i en del fall även får underlåta att kalla samtliga delägare i samfälligheten och i stället kan nöja sig med ett enklare underrättelseförfarande.

21 §

Fastighetsbildningsmyndigheten skall utreda förutsättningarna för anläggningen och ombesörja behövliga tekniska arbeten och värderingar. Härvid bör rådpjägning 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.

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

I andra stycket har tillagts orden ”*eller trafikaneläggning*”. Ändringen är en konsekvens av utvidgningen i fastighetsägares rätt att påkalla förrättning (jfr 18 §).

32 a §

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i denna lag förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utökningsbalkens bestämmelser.

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträ-

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Förevarande paragraf innehåller i *första stycket* en bestämmelse som motsvarar den som tas in i 5 kap. 36 § fastighetsbildningslagen. Den verkställighetsföreskrift som har tagits in i förevarande paragraf avser såväl beslut om ersättning för upplåtet eller inlöst område som övriga ersättningsfrågor som med stöd av förevarande lag kan prövas vid förrättningen. Beträffande den ersättningskyldighet som kan åvila en sakägare gentemot statsverket för taxeavgift m.m. gäller en särskild verkställighetsföreskrift enligt lantmäteritaxan (1971:1101).

I *andra stycket* har tagits in en bestämmelse om verkställighet av beslut som innebär att någon åläggs att avträda mark eller byggnad. En sådan verkställighetsföreskrift finns redan i 5 kap. 32 § fastighetsbildningslagen. Det har rätt viss oklarhet om motsvarande beslut enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen är verkställbara. Denna oklarhet undanröjs nu.

Bestämmelsen får betydelse för verkställighet av tillträdesbeslut enligt 26, 27 och 27 a § anläggningslagen. Tillträde enligt 26 och 27 §§ förutsätter att anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft. Föreligger inte sådana omständigheter som anges i 27 §, måste dessutom ersättningen enligt 13 § ha betalats. Kronofogdemyndigheten har att pröva om dessa förutsättningar är uppfyllda. Om så är fallet, är tillträdesbeslut av detta slag – vilka inte får överklagas särskilt – omedelbart verkställbara. I fråga om beslut om förtida tillträde enligt 27 a § gäller att de kan överklagas särskilt med stöd av 30 § jämförd med 15 kap. 3 § fastighetsbildningslagen. Beslutet behöver dock inte ha vunnit laga kraft för att det skall kunna verkställas. Detta följer av 27 a § jämfört med 5 kap. 30 a § fastighetsbildningslagen. Det fordras dock att den tillträdande har fullgjort fastighetsbildningsmyndighetens föreskrifter om förskott m.m.

33 §

Har inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft ersättning enligt 13 § ej till fullo betalats i föreskriven ordning och ej heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del, är anläggningsbeslutet förfallet. Anläggningsbeslutet är även förfallet, om anläggningen ej utförts inom den tid som bestämts i beslutet.

Skall enligt anläggningsbeslutet fastighet eller del därav inlösas, gäller beslutet i denna del utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

Om särskilda skäl föreligger, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta om förlängning av tid som anges i första stycket.

Ersättning som betalats får ej återkrävas på grund av att anläggningsbeslutet förfallit enligt denna paragraf.

Bestämmelserna i första stycket första meningen gäller inte ersättning som fastställts vid särskild förrättning enligt 13 a §.

(Tillägget saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Paragrafen innehåller bestämmelser om att ett anläggningsbeslut under vissa förhållande förfaller. Så är bland annat fallet om ersättning enligt 13 § inte

erläggs inom ett år från det att ersättningsbeslutet vann laga kraft och den som enligt beslutet tillerkänts sådan ersättning inte heller begärt verkställighet av beslutet i denna del. En underlåtelse att erlägga sådan ersättning som fastställts vid särskild förrättning enligt den nya bestämmelsen i 13 a § har emellertid inte ansetts böra få till följd att anläggningsbeslutet förfaller. Sådan ersättning kan ju komma att fastställas först lång tid efter det att den ianspråktagarna tillträtts och anläggningen utförts.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.
2. Har ansökan om förrättning gjorts före ikraftträdandet, gäller 13 och 33 §§ i sin äldre lydelse. I sådant fall skall 13 a § inte tillämpas.

(Jfr ikraftträdande- och övergångsbestämmelser i departementspromemorian Ds 1988:41)

I övergångshänseende gäller att de nya ersättningsreglerna skall tillämpas endast vid förrättningar som har anhängiggjorts efter ikraftträdandet (jfr punkt 2 i övergångsbestämmelserna till ändringarna i fastighetsbildningslagen).

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

2 §

Lagen gäller för ledningar av följande slag,

1. allmän teleledning samt annan allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål,
 2. elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som ingår i telekommunikationssystem,
 3. vatten- eller avloppsledning som
 - a) ingår i allmän va-anläggning,
 - b) förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet,
 - c) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller
 - d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan *och inte tillgodoser endast en enstaka fastighets husbehov*,
 4. ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som
 - a) tillgodoser ett allmänt behov,
 - b) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller
 - c) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.
- Lagen gäller ej om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen (1973:1149).

(Jfr 2 § i departementspromemorian Ds 1988:41)

Ändringen innebär att ledningsrättslagen inte längre kommer att gälla för vatten- och avloppsledningar som tillgodoser endast en enstaka fastighets

husbehov. I fråga om sådana ledningar kan i fortsättningen endast reglerna i fastighetsbildningslagen tillämpas. Bakgrunden till den nya ordningen framgår av den allmänna motiveringen, avsnitt 2.3.4.

Prop. 1991/92:127

13 a §

Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med ledningsrättsförrättningen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer.

Avser förrättningen en fastighet som svarar för en fordran, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshaverna medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

(Jfr 23 a § i lantmäteriverkets rapport)

Paragrafen motsvarar 5 kap. 12 a § fastighetsbildningslagen och 13 a § anläggningslagen. Bakgrunden till de nya bestämmelserna har redovisats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.5.1. De synpunkter som har lämnats i specialmotiveringen till 5 kap. 12 a § fastighetsbildningslagen rörande bestämmelsernas tillämpningsområde har i huvudsak giltighet även på ledningsrättslagens område. Såsom tidigare har angivits bör frågor om ersättning för framtida intrång i samband med tillsyn och underhåll av ledningar regelmässigt inte skjutas på framtiden.

13 b §

Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte har kunnat förutses vid denna.

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Förevarande paragraf innehåller en bestämmelse som motsvarar de bestämmelser som tas in i 5 kap. 12 b § fastighetsbildningslagen och 13 b § anläggningslagen. Bestämmelsen avser inte att inskränka i möjligheten att vid ändrade förhållanden hålla ny förrättning enligt 33 § ledningsrättslagen. Vid en sådan ny förrättning kan ledningsrätt ändras eller upphävas. Om ett sådant beslut fattas, kan ledningshavaren bli berättigad till ersättning för skada som detta vållar honom. Däremot kan det inte bli aktuellt att vid en ny förrättning enligt 33 § tillerkänna ägaren av en fastighet som tidigare har tagits i anspråk ytterligare ersättning för detta.

13 c §

Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättningen även pröva ett av en sakägare framställt yr-

kande om ersättning som har samband med förrättningen men rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid handläggning av frågor som avses i första stycket tillämpas bestämmelserna i 5 kap. 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

(Jfr 13 § tredje stycket i lantmäteriverkets rapport)

Paragrafen motsvarar 5 kap. 12 c § fastighetsbildningslagen och 13 c § anläggningslagen. Fastighetsbildningsmyndigheten får genom denna bestämmelse möjlighet att på sakägares yrkande pröva även ersättningsfrågor som inte skall prövas enligt ledningsrättslagen. Skälen för bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 2.5.2.

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.

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.

(Jfr 13 § fjärde stycket i lantmäteriverkets rapport)

Ändringen i förevarande paragraf motsvarar den ändring som görs i 19 § anläggningslagen.

29 §

Bestämmelserna i 16 – 18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål tillämpas på mål som fullföljts enligt 28 §. I fråga om rättegångskostnad i ledningsrättsmål skall därvid tillämpas vad som gäller i fråga om sådana mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen. Rör talan förrättning som avses i 33 § tillämpas dock vad som gäller om rättegångskostnader i fastighetsbildningsmål i allmänhet.

(Jfr 29 § i lantmäteriverkets rapport)

I denna paragraf, som rör frågor om domstolsprövningen vid överklagande av fastighetsbildningsmyndighetens beslut, hänvisas till bestämmelserna i 16 – 18 kap. fastighetsbildningslagen. Med anledning av ändringarna i fastighetsbildningslagen har det gjorts en redaktionell ändring i andra och tredje meningarna i förevarande paragraf. Huvudprincipen för fördelningen av rättegångskostnaderna i ledningsrättsmål – fränsett sådana som rör 33 § led-

ningsrättslagen – har hittills varit att fastighetsägare, som avstår mark eller utrymme, *dels* har rätt till ersättning för kostnader vid fastighetsdomstolen obcroende av utgången i målet *och dels* har rätt till ersättning för kostnader i hovrätt och högsta domstolen utom då han själv överklagat och förlorat. I detta avscende innebär mitt förslag inte någon ändring. Den i 16 kap. 14 § tredje stycket fastighetsbildningslagen intagna hänvisningen till 15 kap. 6 § plan- och bygglagen kommer emellertid att få genomslag även i ledningsrättsmål.

30 a §

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i denna lag förpliktiga någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser.

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Förevarande paragraf innehåller i *första stycket* en bestämmelse som motsvarar de bestämmelser som tas in i 5 kap. 36 § fastighetsbildningslagen och 32 a § första stycket anläggningslagen.

I *andra stycket* har tagits in en föreskrift om verkställighet av beslut som ålägger någon att avträda mark eller byggnad (jfr 5 kap. 32 § fastighetsbildningslagen och 32 a § andra stycket anläggningslagen).

31 §

Har inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft ersättning enligt 13 § ej till fullo erlagts i föreskriven ordning och ej heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del, är ledningsbeslutet förfallet. Ledningsbeslutet är även förfallet, om ledningen ej kommit till stånd inom den tid som bestämts i beslutet.

Skall enligt ledningsbeslutet fastighet eller del därav inlösas, gäller beslutet i denna del utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

Om särskilda skäl föreligger, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta om förlängning av tid som anges i första stycket.

Ersättning som betalats får ej återkrävas på grund av att ledningsbeslutet förfallit enligt denna paragraf.

Bestämmelserna i första stycket första meningen gäller inte ersättning som fastställts vid särskild förrättning enligt 13 a §.

(Tillägget saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Tillägget av ett femte stycke motsvarar den ändring som görs i 33 § anläggningslagen.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

2. Har ansökan om förrättning gjorts före ikraftträdandet, gäller 31 § i sin äldre lydelse. I sådant fall skall 13 a § inte tillämpas.

3. Har det överklagade avgörandet meddelats före ikraftträdandet, skall 29 § i sin äldre lydelse gälla.

(Jfr ikraftträdande- och övergångsbestämmelser i departementspromemorian Ds 1988:41)

De nya rättegångskostnadsreglerna skall tillämpas endast om det överklagade avgörandet meddelats efter ikraftträdandet. Bestämmelsen i 13 a § och den därmed sammanhängande nya lydelsen av 31 § gäller endast i ärenden som har anhängiggjorts efter lagens ikraftträdande. I övrigt finns inte behov av några särskilda övergångsregler.

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987:11) om exploateringssamverkan

Enligt lagen om exploateringsamverkan får fastighetsbildningsmyndigheten i vissa fall förordna om marköverföring genom fastighetsreglering.

16 §

Vid en exploateringsförrättning skall fastighetsreglering inom samverkansområdet ske i den utsträckning som krävs för att genomföra exploateringen. I fråga om sådan fastighetsreglering gäller bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988). I stället för 5 kap. 4 och 5 §§, 7 § första och andra styckena, 8 – 12, 13 och 18 §§ samt 8 kap. 1-4 §§ fastighetsbildningslagen skall dock gälla 11, 15 och 17-23 §§ denna lag. Innebär överenskommelse enligt 23 § att en fastighet tilldelas avsevärt mera mark än som följer av 11 § andra stycket eller 18 §, skall 5 kap. 20 § fastighetsbildningslagen tillämpas. Vid fastighetsregleringen skall bestämmelsen i 4 § denna lag tillämpas.

Fastighetsreglering enligt denna lag får ej ske innan exploateringsbeslutet enligt 13 § har vunnit laga kraft.

Förrättningar enligt denna lag har företräde framför annan fastighetsbildningsförrättning inom samverkansområdet som berör exploateringen.

(Jfr 16 § i promemorian Ds 1988:41)

Undantaget i första stycket från bestämmelserna i 8 kap. 5 och 6 §§ fastighetsbildningslagen har tagits bort eftersom dessa bestämmelser har upphävts. Av andra och tredje meningen följer nu att även de nya bestämmelserna i 5 kap. 12 a – 12 c §§ fastighetsbildningslagen blir tillämpliga vid fastighetsreglering av förevarande slag.

34 §

Bestämmelserna i 16 – 18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål skall tillämpas på mål som fullföljs enligt 33 §. Därvid skall i fråga om ersättning med anledning av fastighetsreglering enligt 19 eller 20 § gälla vad som föreskrivs beträffande *sådana mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen*.

(Jfr 34 § i lantmäteriverkets rapport)

Vid exploateringsförrättning kan även fastighet som inte ingår i exploateringsamfällighet tvingas avstå mark (19 och 20 §§ förevarande lag). Om fas-

tighetsbildningsmyndighetens beslut om ersättning för sådan fastighetsreglering överklagas, skall domstolarna enligt andra meningen i förevarande paragraf tillämpa samma rättegångskostnadsregler som gäller i mål om inlösenersättning enligt fastighetsbildningslagen.

De ändringar som nu görs i 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen, föranleder en redaktionell ändring i förevarande paragrafs andra mening. Det kan tilläggas att den i 16 kap 14 § tredje stycket fastighetsbildningslagen intagna hänvisningen till 15 kap. 6 § plan- och bygglagen kommer att få genomslag även i förevarande lag (jfr 29 § ledningsrättslagen).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993

2. Har det överklagade avgörandet meddelats före ikraftträdandet, skall 34 § i sin äldre lydelse gälla.

(Övergångsbestämmelserna saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Den nya lydelsen av 34 § skall tillämpas endast i de fall då det överklagade avgörandet har meddelats efter ikraftträdandet.

4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning

1 §

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller lagen (1987:11) om exploateringssamverkan bestämts att ägare *eller tidigare ägare* av fastighet skall utge ersättning till annan sakägare och har fordran på ersättning icke förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan, skall med fordringen följa förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979).

Samma förmånsrätt tillkommer fordran på ersättning i pengar enligt 5 kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen för skog som ej kunnat uttagas inom föreskriven tid.

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Har sakägare vid fastighetsbildningsförrättning förpliktats att i egenskap av ägare till fastighet utge ersättning till annan sakägare, är fordringen på ersättning förenad med förmånsrätt i fastigheten enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979). Förmånsrätten kan dock endast göras gällande om utmätning eller konkursansökan sker inom ett år från det att fordran förföll till betalning.

Fastställs ytterligare ersättning vid särskild förrättning enligt 5 kap. 12 a § fastighetsbildningslagen, skall denna ersättning utges av samma person som skulle ha förpliktats att utge ersättningen om ersättningsfrågan prövats i sin helhet vid den ursprungliga förrättningen. Har fastigheten under mellantiden försålts, är det alltså den tidigare ägaren som skall åläggas ytterligare ersättningsskyldighet. Det har ansetts följdriktigt att fordran avseende skada och intrång som åsamkats annan genom fastighetsreglering även i detta fall

skall utgå med förmånsrätt i den fastighet som förbättrats och ökat i värde genom regleringen. Förmånsrätt har därför ansetts böra gälla också för fordran på ersättning som någon i egenskap av tidigare ägare av fastighet åläggs att utge. Detta regleras genom ändringen i paragrafens första stycke. Vad den nye ägaren av fastigheten till följd av förmånsrätten kan tvingas utge har han givetvis rätt att regressvis kräva tillbaka av den personligen betalningskyldige.

2 §

Angående skyldighet för ägare *eller tidigare ägare* av fastighet att utge ersättning som avses i 1 § första stycket samt angående rätt enligt 5 kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) att uttaga skog skall anteckning göras i fastighetsboken när beslutet vunnit laga kraft.

Uppgår det sammanlagda kapitalbeloppet av de ersättningar för vilka fastighet svarar enligt 1 § första stycket icke till ettusen kronor, skall anteckning dock ej ske.

Bestämmelsen i första stycket tillämpas även på beslut enligt 5 kap. 12 a § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

(Paragrafen saknar motsvarighet i lantmäteriverkets rapport)

Ändringen i 1 § medför att en fastighetsköpare kan komma att beröras av ett tidigare beslut, varigenom sakägare har hänvisats att i framtiden föra talan om ersättning för skada och intrång. Den ytterligare ersättning som sedermera fastställs kan ju komma att utgå ur fastigheten. Det är därför naturligt att beslutet ges sådan publicitet att en presumtiv köpare kan skaffa sig kännedom om det. Beslutet bör därför antecknas i fastighetsboken. En bestämmelse om detta har införts i 2 §. Av 7 § lagen (1973:98) om inskrivningsregister följer att beslutet också skall antecknas i inskrivningsregistret.

Några särskilda övergångsbestämmelser till ändringarna i förevarande lag behövs inte.

5 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu anfört hemställer jag att regeringen

dels föreslår riksdagen att anta förslagen till

1. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)
2. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)
3. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)
4. lag om ändring i lagen (1987:11) om exploateringssamverkan
5. lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning

dels bereder riksdagen tillfälle att ta del av vad jag anfört om

6. ersättning vid expropriation (avsnitt 2.3.1).

6 Beslut

Prop. 1991/92:127

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition förelägga riksdagen vad föredraganden har anfört för de åtgärder och det ändamål som föredraganden har hemställt om.

Fastighetsbildningsutredningen skall enligt sina direktiv utföra en översyn av fastighetsbildningslagstiftningen. Inom ramen för detta uppdrag anges i direktiven vissa frågor som utredningen särskilt skall uppmärksamma. En av dessa, som rör sanering av fastighetsindelningen, har utredningen behandlat med förtur. Resultatet av det arbetet har lagts fram i delbetänkandet (SOU 1983:37) Fastighetsbildning 1, Avveckling av samfälliga vägar och diken.

En annan av de frågor som utredningen särskilt skall beakta har i direktiven redovisats under rubriken "Ersättningsfrågor". Det är utredningens förslag i dessa frågor som presenteras i det nu föreliggande andra delbetänkandet. Förslaget innebär vissa ändringar i de nuvarande ersättningsreglerna i 5 och 8 kap. FBL samt i 4 kap. ExL.

Regleringslikvid vid marköverföring

I direktiven uttalas att utredningen i första hand bör överväga en ordning som innebär en anpassning till expropriationslagens ersättningsregler. Härvid bör övervägas om det är lämpligt att göra undantag för exempelvis större fastighetsregleringar inom jord- och skogsbruket vid vilka det samtidigt vidtas värdehöjande åtgärder, exempelvis byggande av vägar.

Utredningen har behandlat ersättningsområdet utifrån vissa typsituationer. Utredningen har härvid gjort följande överväganden.

Tomtmark

När mark tas i anspråk för tomtbildning enligt byggnadslagen eller expropriationslagen har i rättspraxis utbildats vissa ersättningsprinciper. Huvudregeln är att för mark som skall bilda en tomt för bebyggelse och som är i olika ägares hand skall varje område av tomten anses ha samma värde per kvadratmeter oavsett var på tomten bebyggelse skall ligga. Man söker alltså det totala marknadsvärdet för tomten och fördelar detta lika per kvadratmeter. Med ledning av ett på sådant sätt bestämt genomsnittsvärde erhålls värdet för det överförda området. Det förekommer emellertid situationer då en tillämpning av huvudregeln skulle ge ett stötande resultat. För dessa situationer har utbildats särskilda undantagsregler.

När mark, som enligt stadsplan och tomtindelning skall utgöra tomt, överförs genom fastighetsreglering har nu nämnda ersättningsprinciper på byggnads- och expropriationslagstiftningens område kommit att tillämpas. Vid tomtbildning inom detaljplanelagt men ej tomtindelad område och inom område där varken detaljplan eller tomtindelning föreligger har det däremot inte varit lika självklart att tillämpa nämnda värderingsregler av hänsyn till den vid fastighetsreglering gällande vinstfördelningsprincipen.

Utredningen föreslår emellertid att genomsnittsvärdeprincipen bör gälla som huvudregel även för sist nämnda tomtbildningsfall. Härigenom tillskapas enkla och enhetliga regler vid fastighetsreglering som avser överföring

av mark som skall ingå i tomt. Dessa regler kommer därtill att stå i överensstämmelse med de i praxis på byggnads- och expropriationslagstiftningens område utbildade ersättningsprinciperna.

Utredningens finner det otillfredsställande att de nu nämnda ersättningsprinciperna saknar uttryckligt lagstöd. Det måste anses önskvärt att man i lagstadgande försöker ange huvuddragen av den praxis som kan anses föreligga. Utredningen föreslår därför – med ett motsvarande förslag från PBL-utredningen (SOU 1979:65–66) som förebild – att i 4 kap. ExL införs en ny 3 a § vari de ersättningsprinciper som tillämpas i praxis beträffande bebyggelsemark blir kodifierade.

För att dessa principer skall komma till uttryck i fastighetsbildningslagen föreslår utredningen att i en ny 10 a § i 5 kap. FBL stadgas att ersättningsreglerna i 4 kap. ExL skall gälla i tillämpliga delar.

Den förordade hänvisningen i fastighetsbildningslagen till ersättningsreglerna i 4 kap. ExL innebär att inte bara 4 kap. 3 a § blir tillämplig utan jämväl de övriga reglerna i nämnda kapitel. Utredningen har funnit hinder häremot föreligga bara i två hänseenden. Enligt utredningens uppfattning bör regeln om företagsnytta i 4 kap. 2 § och presumptionsregeln i 4 kap. 3 § gälla endast i de tomtbildningsfall då tillträdaren är expropriationsberättigad eller innehar motsvarande inlösenrätt.

Mark för allmän plats

Ianspråktagande av mark som enligt stadsplan skall ingå i allmän plats kan alltid ske enligt reglerna om avstående av mark i byggnadslagen (41 §) men också genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Detta har i praxis – med stöd av uttalanden i förarbetena till fastighetsbildningslagen – lett till att när fastighetsreglering tillämpas i detta sammanhang regleringslikviden skall bestämmas så att markägaren erhåller samma ersättning som om marken frångått honom genom avstående enligt byggnadslagen.

Bland de värderingsregler på byggnadslagstiftningens område, som äger tillämpning, märks först och främst den – likaledes i praxis utbildade – regeln att ersättning för gator, parker och motsvarande anläggningar skall bestämmas med utgångspunkt i de planförhållanden, tillåten byggnadsrätt m.m. som gällde närmast före den plan varigenom marken lades ut till gata c.d.

Vid inlösen av mark enligt byggnadslagen gäller härutöver expropriationslagens regler i tillämpliga delar.

De nu nämnda värderingsreglerna på byggnadslagstiftningens område är således tillämpliga i nu ifrågakarande regleringsfall. I ett avseende föreligger emellertid osäkerhet om denna tillämpning. Genom det i utredningens direktiv omnämnda rättsfallet NJA 1976 s. 139 (det s.k. Ängelholmsfallet) har tveksamhet uppkommit om möjligheten att vid fastighetsreglering ersätta företagsskada. Tveksamhet råder också i fråga om vilken inverkan förekomsten av sådan skada har på regleringsåtgärdens tillåtlighet.

Som utredningen ovan uttalat är det önskvärt att man i lagstadgande försöker ange huvuddragen av den värderingspraxis som råder. Detta kan ske genom att man beträffande nu avhandlade marköverföringssituationer i fastighetsbildningslagen föreskriver att 4 kap. ExL skall gälla.

När det gäller ersättning för företagsskada finns det enligt utredningens mening inget bärande skäl för att göra skillnad mellan ett plangenomförande enligt reglerna om fastighetsreglering och ett sådant enligt byggnadslagens regler om inlösen. Utredningen föreslår därför att ersättning för sådan skada skall kunna utgå även i regleringsfallet. Hänvisningen till 4 kap. ExL skall således också gälla 2 §.

Den ovannämnda på praxis vilande regeln om att gatumark m.m. skall ersättas efter dess värde enligt det användningssätt som gällde närmast före fastställandet av den plan varigenom marken lades ut till gata kommer inte att omfattas av en hänvisning i fastighetsbildningslagen till 4 kap. ExL. Eftersom regeln får anses vara en av de grundläggande när det gäller bestämmande av ersättning för mark som skall ingå i allmän plats förordar utredningen att även den får inflyta i fastighetsbildningslagen.

Kvartersmark för allmänt ändamål och specialområden

Liksom beträffande mark för allmän plats kan kvartersmark som lagts ut för allmänt ändamål och specialområden tas i anspråk enligt regler om avstående av mark i byggnadslagen. De värderingsprinciper som därvid gäller torde i stort sett stämma överens med dem som tillämpas vid värdering av mark för allmän plats. Beträffande kvartersmark för allmänt ändamål tillämpas dock i vissa situationer andra, på praxis grundade, ersättningsprinciper.

Sker plangenomförandet avseende mark som utlagts till kvartersmark för allmänt ändamål eller specialområde genom fastighetsreglering anses – liksom beträffande mark för allmän plats – de värderingsregler som gäller på byggnadslagens område tillämpliga.

I stort sett ersätts således nu avhandlad mark efter samma principer som mark för allmän plats. Mot bakgrund härav föreslår utredningen, av samma skäl som anförts beträffande mark för allmän plats, att man i fastighetsbildningslagen föreskriver att 4 kap. ExL skall tillämpas vid likvidvärderingen i samband med överföring av mark som skall utgöra kvartersmark för allmänt ändamål eller ingå i specialområde.

Utredningen har inte funnit tillräckliga skäl för att i fastighetsbildningslagen lagfästa de särskilda, i praxis utbildade, värderingsregler som i vissa situationer gäller när kvartersmark för allmänt ändamål tas i anspråk. Med utredningens lagförslag åsyftas dock inte någon ändring i denna praxis.

Mark som skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande i stället för genom fastighetsreglering

När förhållandena är sådana att det är möjligt att ta marken i anspråk genom expropriation eller motsvarande inlösenförfarande, t.ex. enligt inlösenreglerna i anläggningslagen, ledningsrättslagen, vattenlagen m.fl. i stället för genom fastighetsreglering anses i praxis att reglerna i 4 kap. ExL bör beaktas vid likvidvärderingen. Denna praxis torde i viss mån stödja sig på uttalanden i fastighetsbildningslagens förarbeten.

Utredningen föreslår att nu nämnda praxis lagfästes genom att man i fastighetsbildningslagen hänvisar till 4 kap. ExL.

Vid regleringsföretag inom jordbruks- och skogsbruksområden uppkommer ofta en ganska betydande vinst, beroende på den båtnad i brukningshänseende som vinnns. Denna vinst skall fördelas mellan avträdare och tillträdare. Bestämmer man sig för en anpassning till expropriationslagens ersättningsbestämmelser blir konsekvensen att tillträdaren i princip alltid kommer att förbehållas hela regleringsvinsten.

Utifrån en strävan att åstadkomma enkla och enhetliga ersättningsregler för alla regleringssituationer har utredningen vägt olika skäl för och emot en anpassning till expropriationslagen. Utredningen har därvid funnit att de nuvarande ersättningsreglerna bör behållas. Det avgörande för detta ställningstagande har främst varit följande. Det skulle framstå som stötande om ägaren till en fastighet, från vilken mark tas i anspråk för genomförande av ett från rationaliseringssynpunkt angeläget företag och som inte ökar i värde genom regleringen, inte får del i regleringsvinsten. En anpassning till expropriationslagen skulle sannolikt göra det svårt att få till stånd frivilliga överenskommelser. Den avstående fastighetens ägare skulle förmodligen bli mindre benägen att medverka till en önskvärd fastighetsreglering, om vid bestämmande av regleringslikviden inte skall beaktas den värdeökning den mottagande fastigheten undergår.

De nuvarande reglerna i fastighetsbildningslagen om bestämmande av regleringslikvid, vilka utredningen således föreslår alltså skall gälla i omarronderingsfallen, innehåller inget om att en uppkommen vinst skall fördelas och än mindre hur en sådan fördelning skall gå till. För att avhjälpa denna brist föreslår utredningen i en ny 10 b § i 5 kap. FBL att vinstfördelning skall äga rum samt att denna som huvudregel skall ske enligt proportionalitetsprincipen. Principen innebär att båtnaden eller nyttan av regleringen och de gemensamma kostnaderna fördelas mellan de i regleringsföretaget deltagande fastigheterna i förhållande till vardera fastighetens värdeförändring. Skulle en på detta sätt utförd fördelning ge ett uppenbart oskäligt värderingsresultat får fördelningen ske på annat sätt. I de fall där det inte praktiskt går att med någon större säkerhet beräkna de berörda fastigheternas värdeförändring kan principen naturligtvis inte heller tillämpas. Nuvarande ordning om bestämmande av endast en likvidvärdenivå när frågan är om större omarronderingsföretag rubbas således inte av utredningens förslag.

Utredningen är medveten om att det någon gång kan uppkomma svårigheter att avgöra om en regleringsåtgärd skall bedömas enligt expropriationslagen eller betraktas som omarrondering och därmed bedömas enligt den föreslagna 10 b §. Denna gränsdragning torde med nödvändighet få överlämnas åt rättstillämpningen. Vägledande för denna måste i första hand vara det övervägande syftet med fastighetsbildningsåtgärden.

Mark som tas i anspråk enligt reglerna om inlösen i 8 kap. FBL

Fastighetsbildningslagen behandlar två fall av inlösen, nämligen inlösen i allmänhet som gäller oberoende av planförhållanden och inlösen av tomtedel som gäller endast inom områden med fastställd tomtindelning.

Ersättningsreglerna i 8 kap. FBL har inte samma innehåll som ersättningsreglerna i 5 kap. FBL. Vid tillämpning av de olika reglerna uppnås emellertid i praktiken samma ersättningsresultat. Med hänsyn härtill och eftersom 8 kap. FBL är inordnat i fastighetsbildningslagens tredje avdelning som har rubriken "Fastighetsreglering" har utredningen funnit det överflödigt att ha två uppsättningar värderingsregler för fastighetsreglering.

Utredningen förordar därför att ersättningsreglerna i 8 kap. FBL får utgå och att ersättning för mark som inlöses bestäms enligt reglerna i 5 kap. FBL. Vid inlösen av tomt del skall därvid, såsom för motsvarande markavstående enligt 5 kap., de nya reglerna i 5 kap. 10 a § tillämpas. När det gäller inlösen enligt 8 kap. 1 § torde den vanligaste typsituationen vara den där inlösen sker för att åstadkomma storleksrationaliseringar inom jord- och skogsbruket. Vid motsvarande markavstående enligt 5 kap., som för övrigt ofta sker i kombination med inlösen, har förordats att ersättningen skall bestämmas enligt 5 kap. 10 b §. Samma ersättningsregel bör därvid helt naturligt gälla vid det sist nämnda slaget av inlösen.

Vid sidan av de nu behandlade inlösenfallen – för genomförande av storleksrationaliseringar inom jord- och skogsbruket samt för bildande av tomt – kan det givetvis finnas andra situationer där det blir aktuellt med inlösen. Utredningen har den uppfattningen att sådana fall i värderingshänseende skall låta sig inrymmas under någon av de tidigare beskrivna typsituationerna.

Regleringslikvid vid servitutsåtgärd m.m.

Servitutsåtgärder kan företas antingen enligt fastighetsbildningslagen eller enligt exempelvis expropriationslagen, byggnadslagen och anläggningslagen. Vid tillämpning av sist nämnda tre lagar gäller i värderingshänseende att ersättning för servitutsåtgärden skall bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL.

När en servitutsåtgärd sker enligt fastighetsbildningslagen men alternativt skulle ha kunnat företas enligt expropriationslagen m.fl. finns stöd i fastighetsbildningslagens förarbeten för att vid regleringslikvidens bestämmande tillämpa ersättningsreglerna i expropriationslagen. I praxis har sådan rätts-tillämpning ägt rum i stor utsträckning.

Utredningen har tagit fasta på denna praxis och anser sig kunna föreslå att denna lagfästs i fastighetsbildningslagen.

Utredningen har emellertid kommit fram till att det är möjligt att gå längre och alltid tillämpa expropriationslagens ersättningsregler när servitutsåtgärden företas enligt fastighetsbildningslagen. Utredningen föreslår därför att hänvisningen i den nya 5 kap. 10 a § FBL till 4 kap. ExL skall gälla också vid bildande, upphävande och ändring m.m. av servitut.

Vad utredningen nu föreslår för servitutsfallen skall enligt förslaget gälla också vid fastighetsreglering för byggnad eller annan anläggning på annans mark.

Ersättning för personlig skada

Prop. 1991/92:127

Bilaga 1

Den begränsning av möjligheten till ersättning för personlig skada vid fastighetsreglering som föreligger i förhållande till motsvarande möjlighet vid expropriation har utredningen ej funnit motiverad. Utredningen förordar att det vid fastighetsreglering liksom vid expropriation skall gå att få ersättning för sådan skada fullt ut.

Vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen ankommer det på förrättningsmannen såsom en officialplikt att utföra värdering och bestämma ersättning. En generell rätt till ersättning för personlig skada skulle därför kunna leda till ett mera omständligt och tyngande förrättningsförfarande. För att motverka sådana olägenheter föreslår utredningen att ersättning för personlig skada skall bestämmas endast efter yrkande vid förrättningen. Trots kravet på yrkande skall det dock ankomma på förrättningsmannen att aktivt verka för att upplysa om möjligheten till ersättning för personlig skada och höra efter bland sakägarna om det finns någon som yrkar sådan ersättning.

Övrigt

Utredningen föreslår en ändring av räntebestämmelsen i 5 kap. 15 § FBL. Förslaget innebär att bestämmelsen överensstämmer med vad som gäller enligt 6 kap. 16 § ExL.

Utredningen föreslår vidare en ändring av 4 kap. 4 § ExL som innebär att begreppet värdetidpunkt förs in i lagtexten och att den tidigare underförstådda huvudregeln, att tidpunkten för expropriationsmålets avgörande skall vara värdetidpunkt, kodifieras. Förslaget bygger på ett motsvarande förslag av PBL-utredningen.

I övrigt har utredningens överväganden i värderingshänseende inte föranlett andra förslag till ändringar än en smärre justering i regeln om gradering i 5 kap. 9 § FBL.

Sammanfattningen i fastighetsbildningsutredningens
betänkande Fastighetsbildning 3, Plangenomförande genom
inlösenförrättning (SOU 1984:72)

Prop. 1991/92:127
Bilaga 2

Fastighetsbildningsutredningen skall enligt sina direktiv se över fastighetsbildningslagstiftningen. Inom ramen för detta uppdrag anges i direktiven vissa frågor som utredningen särskilt skall uppmärksamma. En av dessa har i direktiven redovisats under rubriken "Plangenomförande genom fastighetsreglering m.m." Utredningen har valt att behandla denna fråga i delbetänkande.

I stor utsträckning sker i praktiken det rättsliga genomförandet av fastställda planer vid lantmåteriförrättningar med användande av fastighetsbildningslagstiftningen. Utvecklingen synes gå mot ett ännu större användningsområde för förrättningsförfarandet. Här åsyftas bl.a. regeringens lagrådsremiss den 20 oktober 1983 med förslag till lag om exploateringssamverkan. Enligt förslaget skall frågor om exploateringssamverkan prövas vid förrättning – exploateringsförrättning – som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten.

Av genomförandeinstrumenten har fastighetsregleringsinstitutet i fastighetsbildningslagen kommit att inta en framträdande plats. Fastighetsreglering har alltmer kommit att användas i situationer, där tidigare det normala varit att vidta de rättsliga genomförandeåtgärderna enligt expropriationslagstiftningen.

Regleringsinstitutet har emellertid ett visst begränsat tillämpningsområde, vilket till en del hämmar dess användbarhet som genomförandemedel. I praktiken gäller detta främst vid genomförande av stadsplan i de avseenden kommunen är huvudman. Fastighetsreglering kan sålunda användas för att tvångsvis minska en fastighet endast i den begränsade omfattning som är tillåten enligt 5 kap. 8 § FBL. För användande av fastighetsreglering fordras också att den som tar mark i anspråk äger en lämplig fastighet till vilken marköverföringen kan ske. Även i andra avseenden kan begränsningar av institutets användningsområde föreligga. Högsta domstolen har i det s.k. Ängelholmsmålet (NJA 1976 s. 139) funnit att fastighetsreglering för överföring i enlighet med stadsplan och tomtindelning av del av tomt till gatumark inte kan tillåtas när avsevärda buller- och andra miljöstörningar kan väntas uppstå på restfastigheten till följd av den överförda delens användning. I målet uttalar högsta domstolen att "kostnad till förebyggande av s.k. företagskada ej läser kunna ersättas vid fastighetsreglering". Detta uttalande har uppfattats så att det förhållandet att ersättningsbestämmelserna i fastighetsbildningslagen inte gör det möjligt att ersätta företagskada, var en av anledningarna till att fastighetsreglering inte kunde genomföras i målet.

Utredningens uppgift har i första hand varit att finna en lösning som leder till att de nu nämnda begränsningarna elimineras i så stor utsträckning som möjligt. En sådan reform av regleringsinstitutet skulle göra detta till ett effektivare instrument för genomförande av stadsplan.

Utredningen har emellertid gått längre i sitt arbete.

Ett medel vid sidan om fastighetsreglering, som dagens lagstiftning erbjuder för att till kommunen överföra mark eller rättigheter som kommunen

får ta i anspråk, är inlösen enligt byggnadslagen. I många fall kan de båda instrumenten vara alternativ till varandra. Kommunen kan sålunda ofta välja vilket genomförandemedel den vill tillämpa. Det är emellertid inte utan betydelse vilket medel kommunen väljer. Fastighetsreglering påkallas genom ansökan till fastighetsbildningsmyndigheten som avgör frågan genom ett förrättningsförfarande, medan inlösen innebär att kommunen väcker talan mot fastighetsägaren vid fastighetsdomstolen. Förrättningsförfarandet skiljer sig från domstolsförfarandet i flera viktiga hänseenden. Förrättningsförfarandet bygger på officialprincipen, dvs. fastighetsbildningsmyndigheten har att sörja för att ärendet blir i alla avseenden ordentligt utrett. Denna princip ligger bakom det förhållandet att fastighetsbildningslagen inte ger möjlighet att tillerkänna sakägare ersättning av motpart för hans egna kostnader med anledning av förrättningen. Förutom olikheter på den processuella sidan skiljer sig de båda genomförandemedlen även åt i materiellrättsligt avseende. Härvid märks särskilt att vid fastighetsreglering måste en prövning ske med hänsyn till villkoren i 3 och 5 kap. fastighetsbildningslagen, medan däremot kommunens inlösenrätt enligt byggnadslagen i princip är ovillkorlig.

En reform av fastighetsregleringsinstitutet på sätt ovan nämnts – och som i visst avseende kommer till stånd om utredningens förslag till ändrade ersättningsregler i 5 kap. FBL, framlagt i delbetänkandet (SOU 1983:38) Fastighetsbildning 2, Ersättningsfrågor, genomförs – skulle förbättra regleringsinstitutet som plangenomförandemedel. Stora olikheter skulle emellertid fortfarande komma att bestå mellan fastighetsreglering och inlösen. Utredningen har mot nämnda bakgrund ställt sig frågan om det är nödvändigt att i rättsordningen behålla två skilda förfaranden för i princip samma ändamål. Av skäl som är närmare redovisade i den allmänna motiveringen har utredningen funnit det tillräckligt med enbart ett förfarande, nämligen förrättningsförfarandet.

Utredningen har därför löst förevarande uppgift genom att föreslå att fråga om kommunal inlösen enligt byggnadslagen, skall prövas vid särskild förrättning (*inlösenförrättning*), som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten, oavsett om inlösenåtgärden påkallats av kommunen eller den enskilde fastighetsägaren.

De regler som skall gälla beträffande inlösenförrättning har lagts fram i en ny lag kallad *lagen om inlösenförrättning* med en tillhörande förordning. Lagförslaget, vilket i vissa hänseenden utformats med den finska lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter som förebild, innehåller i huvudsak följande.

Lagen skall äga tillämpning i fråga om inlösen enligt 18, 18 a, 22, 41, 41 a, 47 eller 48 § byggnadslagen.

Beträffande *förfarandet* vid inlösenförrättning äger huvuddelen av bestämmelserna i 4 kap. FBL tillämpning. Vidare skall bestämmelserna i 5 kap. 15–17, 19, 21–23, 25–33 och 35 §§ FBL tillämpas. I några avseenden gäller emellertid särskilda förfaranderegler.

Handläggningen av inlösenförrättningar kommer i allmänhet att innefatta ståndpunktstaganden av sådan beskaffenhet, att den ställer särskilda fordringar på den tjänsteman vid fastighetsbildningsmyndigheten som tilldelas

sådan uppgift. Det är därför viktigt att tjänstemannen ifråga besitter tillräcklig *kompetens*. Utredningen föreslår i ett tillägg till 36 § *lantmäteriinstruktionen* att behörighet att handlägga inlösenförrättning tillkommer endast tjänsteman som innehar sådan kompetens som enligt 40 § *lantmäteriinstruktionen* erfordras för att komma i fråga till tjänst som chef för en fastighetsbildningsmyndighet. Till skillnad mot vad som föreskrivs i 40 § har i tillägget till 36 § framhållits utbildning i fastighetsekonomi, eftersom sådan utbildning får bedömas som särskilt värdefull vid handläggning av inlösenfrågor.

En annan fråga rörande kompetensen som utredningen tar upp gäller expertmedverkan vid inlösenförrättning. Utredningen anser att det är tillräckligt att bygga expertmedverkan på *sakkunniginstitutet* i 4 kap. 34 § FBL. Utredningen pekar också på möjligheten med s.k. parallellförordnanden. Vidare föreslår utredningen i ett nytt andra stycke till 4 kap. 34 § FBL att vid förrättningssammanträde, där fråga förekommer för vars utredning sakkunnig förordnas, denne skall närvara om det inte är obehövligt. Utredningen föreslår också att när fastighetsbildningsmyndigheten behöver expertmedverkan, skall myndigheten alltid förordna experten som sakkunnig. Förslaget kommer till uttryck genom en ändring i förevarande paragrafs första stycke.

När fastighetsdomstolen handlägger mål om inlösen enligt byggnadslagen deltar alltid nämndemän i avgörandena. Genom utvecklingen mot användande av lantmäteriförrättning i stället för av domstolsförfarande vid handläggning av inlösenfrågor har lekmannainflytandet över sådana frågor kommit att minska i första instans. Den av utredningen förordade reformen, som innebär att fastighetsbildningsmyndigheten skall ersätta fastighetsdomstolen som första instans i mål om inlösen, får till konsekvens att det inte längre finns någon garanti för att lekmän kommer att medverka vid handläggningen av nu nämnda frågor. Eftersom medverkan av lekmän är obligatorisk vid fastighetsdomstolens handläggning av inlösenfrågor, talar starka skäl för att så också bör vara fallet vid fastighetsbildningsmyndighetens handläggning av dessa frågor. Utredningen är dock inte beredd att gå så långt som till att föreslå obligatorisk medverkan av lekmän vid inlösenförrättningar. Det är emellertid viktigt att lekmannainflytandet blir väl tillgodosett vid sådana förrättningar. Utredningen föreslår att, om det vid inlösenförrättning skall hållas sammanträde med sakägarna, skall två *gode män* ingå i myndigheten, såvida inte sakägarna enas om att sådan medverkan ej skall ske. Det förordas att *kostnaderna* för dessa gode män inte skall finansieras genom lantmäteritaxan utan genom anslag från staten.

När inlösenåtgärd avser avstående av mark får, enligt utredningens förslag, fastighetsbildningsmyndigheten på begäran av kommunen *förordna* att *marken* skall *överföras* till fastighet som tillhör kommunen, om en sådan åtgärd leder till en mera ändamålsenlig fastighetsindelning. Inlösenförfarandet kan därmed ge samma resultat i fråga om fastighetsindelningen som fastighetsreglering.

I fråga om *inlösenersättning* och grunderna för bestämmande av sådan ersättning innehåller lagförslaget regler som överensstämmer med motsvarande bestämmelser i expropriationslagen.

Beträffande *förrättningskostnader* vid inlösenförrättning föreslår utred-

ningen att kommunen skall svara för dessa i den mån ej annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. Har inlösenåtgärd sökts av annan än kommunen och avvisas ansökan eller inställs förrättningen, svarar dock sökanden för uppkomna kostnader, om inte särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten bestäms på annat sätt.

En fråga som utredningen ägnat särskild uppmärksamhet gäller *den enskilde sakägarens rättsställning* vid inlösenförrättning.

Den utveckling som har skett mot ett ökat användande av förrättningsförfarandet vid tvångsförvärv av fast egendom i situationer där tidigare handläggningen ankommit på domstol har föranlett att det i skilda sammanhang rests krav på en förstärkning av den enskilde sakägarens rättsställning vid lantmåteriförrättningar med expropriationsrättsliga inslag. Utredningens överväganden och förslag angående ett utökat användande av lantmåteriförrättning för det rättsliga genomförandet av planer har ställt frågan än mer i blickpunkten. Vad spørsmålet närmare gäller är om den enskilde sakägaren skall ha rätt att erhålla gottgörelse för kostnader som han haft i anledning av sin talan vid inlösenförrättningen.

Den inlösenreform som utredningen har föreslagit innebär att det expropriationsrättsliga förfarande, som det är fråga om vid inlösen enligt byggnadslagen, i framtiden enbart skall kunna ske vid lantmåteriförrättning. Detta talar otvivelaktigt för att frågan om ersättning för sakägares egna kostnader vid inlösenförrättning löses på samma sätt som vid expropriation. Det kan vara av både psykologiska och sakliga skäl angeläget att synpunkter från den enskilde – som sällan själv har någon nytta av en inlösenåtgärd – blir klart och fullständigt framlagda inför fastighetsbildningsmyndigheten, något som den enskilde inte alltid är i stånd att göra utan hjälp. Härtill kommer att det måste vara önskvärt att i största möjliga utsträckning undvika att t.ex. tvister om ersättningen förs vidare till domstol. En förstärkning av den enskildes rättsställning är ägnad att skapa bättre underlag för fastighetsbildningsmyndighetens avgöranden och därmed bidra till att handläggningen begränsas till förrättningen.

De förstärkningsåtgärder i fråga om sakägares rättsställning som det kan bli fråga om får emellertid inte leda till en förändring av karaktären hos förrättningsförfarandet. Detta måste även i framtiden präglas av snabbhet och enkelhet. Det kan därför inte komma i fråga att helt likställa den enskilde mark- eller rättighetsinnehavarens rättsliga status vid inlösenförrättning med den som gäller för honom i expropriationsmål.

I den finska inlösningslagen föreskrivs att sökanden av en inlösenförrättning skall åläggas betala nödvändiga kostnader, som åsamkats ägare till egendom som skall inlösas, för bevakning av dennes rätt vid förrättningen. Till kostnader som ersätts, om de bedöms nödvändiga, hör förlorad arbetsförtjänst, resekostnader, ombudskostnader och utredningskostnader. I rätts-tillämpningen tolkas begreppet "nödvändiga kostnader" restriktivt.

Enligt utredningens uppfattning utgör en lösning efter finsk modell en lämplig avvägning mellan kraven på en förstärkt rättsställning för den enskilde sakägaren i förrättningen å ena sidan och kraven på en snabb och enkel handlägningsform å andra sidan. Utredningen föreslår att kommunen

med vissa undantag skall ersätta annan sakägare sådana *kostnader* som varit *nödvändiga* för att ta tillvara dennes rätt vid inlösenförrättningen. Kostnader för vilka ersättning kan utgå är ersättning för *resa, uppehälle och tidsspillan*, utgift för *utredning* samt kostnad för ombud eller biträde.

Begreppet *nödvändiga kostnader* skall ges en restriktiv tolkning.

Kostnader som överstiger inlösenersättningens storlek är i princip att bedöma som inte *nödvändiga*.

Ersättning för inställelse och tidspillan får inte bestämmas till högre belopp än vad som följer av förordningen (1982:805) om ersättning av allmänna medel till vittnen, m.m.

Vid bedömningen av om ombud- eller biträdeskostnader varit *nödvändiga* skall hänsyn tas till möjligheten för sakägare som ej har motstridiga intressen att anlita samma ombud eller biträde.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall på anfordran lämna sakägare besked om huruvida denne kan påräkna kostnadsersättning för en tillämnad utredning.

Utredningen har inte ansett det erforderligt att i fråga om inlösenförrättning föreslå någon ändring av den ordning som i dag gäller beträffande rätts hjälp vid lantmäteriförrättning. Utredningen har emellertid ansett det lämpligt att efter förebild från regeln i 7 kap. 5 § ExL föreslå en regel som ger fastighetsbildningsmyndigheten rätt att besluta om *förskott*.

Talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut förs vid fastighetsdomstol. Fullföljd från denna domstol kan ske till hovrätt och därifrån till högsta domstolen. Såväl *fullföljdsregler* som *bestämmelser om rättegången* ansluter så nära som möjligt till bestämmelserna i 15–18 kap. fastighetsbildningslagen.

Beträffande *rättegångskostnad* föreslås regler motsvarande fastighetsbildningslagens bestämmelser för de fall då fastighetsbildningsmål rör inlösenersättning. Detta innebär att i mål mellan kommunen och enskild sakägare vid fastighetsdomstolen kommunen, oberoende av utgången, skall ersätta den enskilde sakägaren dennes rättegångskostnader, om annat ej följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. Fullföljs sådant mål till högre rätt gäller, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att kommunen, om ej annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § samma balk, alltid själv skall bära sina kostnader samt kostnad som kommunen orsakar motparten genom att själv fullfölja talan. De ifrågavarande förmånligare rättegångskostnadsreglerna skall dock inte gälla om målet avser fullföljd mot beslut av fastighetsbildningsmyndigheten att avvisa förrättningsansökningen eller inställa förrättningen, när förrättningen sökts av annan än kommunen. I sådana mål tillämpas vad som enligt 16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § FBL gäller beträffande andra fastighetsbildningsmål än sådana om inlösenersättning.

I en ny 8 c § i 5 kap. och genom ändringar i 2 och 9 §§ i 7 kap. FBL föreslås att avstående av mark och bildande eller upphävande av servitut som kan ske genom inlösen inte får åstadkommas med tillämpning av fastighetsreglering, såvida inte sakägarna medger det.

I betänkandet föreslås också att bestämmelserna i 8 kap. FBL om inlösen arbetas in i 5 kap. FBL (5 kap. 8 och 8 b §§) och i FBK (17 c §). I samband därmed utmönstras begreppet inlösen från fastighetsbildningslagen. Änd-

ringarna innebär bl.a. att samma regler blir tillämpliga vid genomförande av tomtindelning med användning av fastighetsreglering. Förslagen kräver justeringar av *16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § FBL*.

I *FBK* föreslås en ny paragraf – *17 b §* – av innehåll att sakägare skall i kallelse till första sammanträdet, som skall hållas i en fastighetsbildningsförrättning, erinras om sin rätt att begära att gode män skall ingå i fastighetsbildningsmyndigheten.

I betänkandet föreslås slutligen *upphävande av 143 och 146 §§ BL* samt *ändringar i 47 och 137 §§* samma lag.

SAMMANFATTNINGEN I DEPARTEMENTSPROMEMORIAN Ds 1988:41, ERSÄTTNING VID FASTIGHETSREGLERING M.M.

I denna promemoria föreslås att ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen (1970:988) anpassas till motsvarande regler i expropriationslagen (1972:719). Likvidvärdet enligt fastighetsbildningslagen skall i princip motsvara ersättningen enligt expropriationslagens regler. Regeln i 4 kap. 2 § expropriationslagen om avdrag för s.k. företagsnytta och den s.k. presumtionsregeln i 4 kap. 3 § expropriationslagen skall dock endast tillämpas i vissa speciella fall, nämligen då marken kan bli inlöst enligt plan- och bygglagen (1987:10) samt i andra fall då det är uppenbart att möjlighet till expropriation eller något annat sådant förfogande föreligger. Expropriationslagens regler om annan ersättning föreslås ersätta reglerna om ersättning för personlig skada i fastighetsbildningslagen.

De nya expropriationsrättsligt färgade reglerna i fastighetsbildningslagen kompletteras med en regel om att vinstdelning skall ske i sådana fall då ersättningen annars skulle bli oskäligt låg med hänsyn till den vinst som uppkommer. Regeln om vinstdelning skall inte tillämpas i de nyss angivna speciella fall där inlösen eller något annat sådant förfogande kan ske.

Den nuvarande hänvisningen i anläggningslagen (1973:1149) till ersättningsreglerna i expropriationslagen föreslås bli ersatt av en hänvisning till de nya ersättningsreglerna i fastighetsbildningslagen. Ersättningsreglerna i ledningsrättslagen(1973:1144) ändras inte, men ledningsrätt föreslås inte längre få upplåtas för ledning som kan tryggas genom servitut enligt fastighetsbildningslagen.

Förslagen i promemorian bygger på fastighetsbildningsutredningens betänkande (SOU 1983:38) Fastighetsbildning 2 Ersättningsfrågor. Promemoriaförslaget ger dock, till skillnad från utredningens förslag, möjlighet till vinstdelning vid servitutsbildning. En annan viktig skillnad är att förslaget i promemorian om ändring av ersättningsreglerna i anläggningslagen saknar motsvarighet i fastighetsbildningsutredningens förslag.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)¹
dels att 8 kap. 5 och 6 §§ skall upphöra att gälla,
dels att 5 kap. 9, 10, 11, 12, 15, 16 och 18 §§ samt 7 kap. 2 § skall ha följande lydelse,
dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 5 kap. 12 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap.
9 §

I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen.

Graderingsvärdet för ett område *bestämmer* med hänsyn särskilt till områdets *avkastning och* marknadsvärde.

Graderingsvärdet för ett område *bestäms* med hänsyn särskilt till områdets marknadsvärde.

Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det. Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfälld mark.

10 §

Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering *tillägges* fastighet *icke* motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som *föranledes* av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom reglering övergår till annan ägare. *Vad som frångår fastighet genom inlösen ersätts enligt 8 kap.*

Ersättning enligt första stycket *bestämmer* på grundval av värdering

Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering *läggs till* fastighet *inte* motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som *föranledes* av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare.

Ersättning enligt första stycket *bestäms* på grundval av värdering (lik-

¹Lagen omtryckt 1971:1035.

Nuvarande lydelse

(likvidvärdering). Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske med hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde.

Föreslagen lydelse

vidvärdering). Vid värderingen tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719), om inte annat föreskrivs i denna lag.

Prop. 1991/92:127
Bilaga 4

Vad som sägs i 4 kap. 2 och 3 §§ expropriationslagen om att värdestegring i vissa fall inte skall beaktas gäller endast vid

1. reglering av mark eller rättighet som kan bli inlöst enligt 14 kap. 1 eller 2 § plan- och bygglagen (1987:10), eller

2. reglering i andra fall, om det är uppenbart att marken eller rättigheten skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat sådant förfogande.

Vid tillämpning av 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen räknas tiden för värdestegringen från dagen tio år före det fastighetsregleringen påkallades.

11 §

Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust genom att fastighetens värde minskas utan att han kan få gottgörelse enligt andra bestämmelser eller genom att han ålägges betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas så att förlusten täckes. Överstiger den enligt 10 § beräknade ersättningen för vad som genom överföring frångår fastighet i väsentlig mån den värdeminskning som överföringen innebär för fastigheten, skall jämkning ske, om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen används för förstärkning av fastighet, icke överensstämmer med likvidvärdet, skall jämkning enligt första stycket också ske, såvida det ej medför avsevärd olägenhet för sakägare.

Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet lider förlust genom att han åläggs betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas så att förlusten täcks.

Om kostnaden för att anskaffa egendom, som vid regleringen används för förstärkning av fastighet, inte överensstämmer med likvidvärdet, skall skälig jämkning ske, såvida det ej medför avsevärd olägenhet för sakägare.

12 §

Överföres mark på vilken finns byggnad och lider den som frånträder byggnaden skada som icke beaktas enligt 10 eller 11 §, har han rätt till särskild ersättning för skadan. Detsamma skall gälla, om servitutsåtgärd föranleder att byggnad rives eller ändras eller att byggnadens ägare på annat sätt tillfogas skada. Medför överföringen eller servitutsåtgärden att särskild rätt att nyttja byggnaden upphör helt eller delvis, är rättighetshavaren berättigad till ersättning för den skada detta innebär. Vad som sålunda föreskrivits om byggnad gäller också annan anläggning.

Om för fastighet som besväras av arrende något område för arrendets utövande ej kunnat utläggas eller om fastigheten så ändrats till omfång eller läge att arrenderätten helt upphör eller dess värde förringas, har arrendatorn rätt till ersättning för skadan.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första eller andra stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med *belopp motsvarande* den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om likvidvärdet ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som ej motsvaras av minskning i likvidvärde enligt tredje stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen *genomföres* på sådant sätt att ersättningen skall utgå.

Om det vid fastighetsreglering uppkommer skada för sakägare som inte ersätts enligt 10 eller 11 §, skall även sådan skada ersättas.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med det belopp *som motsvar* den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om likvidvärdet ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som ej motsvaras av minskning i likvidvärde enligt *andra* stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen *genomförs* på sådant sätt att ersättningen skall utgå.

12 a §

Om den ersättning som enligt 10–12 §§ tillkommer en fastighetsägare är oskäligt låg med hänsyn till den vinst som uppkommer genom att egendomen tas i anspråk, skall fastig-

hetsägaren tillgodoräknas en skälig del i värdestegringen.

Första stycket gäller inte vid sådana regleringar som avses i 10 § tredje stycket.

15 §

Mellan ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen skall fastighetsbildningsmyndigheten upprätta avräkning utvisande vad som skall mottagas och utges i ersättningar för varje fastighet. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall avräkningen avse även honom. Avräkningen skall omfatta även kostnad som avses i 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av fastighetsbildningsmyndigheten eller blivit slutligt bestämt genom godkännande eller på annat sätt.

För belopp som skall betalas enligt första stycket fastställs förfallodag. Om betalningsskyldigheten behöver fördelas på längre tid, avpassas förfalldagarna så, att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen.

Är det påkallat med hänsyn till omständigheterna, skall den betalningsskyldige åläggas att utge skälig ränta på belopp som ej är betalt. Räntan skall utgå från dag som bestämmes med hänsyn till tiden för tillträdet och övriga förhållanden.

Om den betalningstid som har fastställts enligt andra stycket inte iakttas, utgår ränta på obetalt belopp från förfalldagen enligt 6 § räntelagen (1975:635). Har tillträde ägt rum före förfalldagen, utgår även ränta på ersättningen enligt 5 § räntelagen från dagen för tillträdet till dess att betalning sker eller förfalldagen inträder. Detta räntebelopp får jämkas, om tillträde har skett endast delvis och skyldighet att i sådant fall betala ränta på hela ersättningen skulle vara oskäligt.

16 §²

Om fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för fordran, skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning för personlig skada eller ersättning enligt 27 § eller 30 § tredje stycket skall inbetalas till myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock *icke*, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besvåras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastig-

Om fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för fordran, skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning enligt 12 § första stycket eller 27 § eller 30 § tredje stycket skall inbetalas till myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock *inte*, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besvåras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare

²Senaste lydelse 1977:362.

hetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrivs för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Inbetalda medel fördelas av länsstyrelsen. Därvid äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion motsvarande tillämpning. Har medel inbetalats för fastighet som i sin helhet inlösts eller eljest tagits i anspråk vid regleringen, har dock innehavare av fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastigheten, rätt att för kapitalvärdet av belopp, som fastställts men ännu ej förfallit till betalning, få utdelning med samma rätt som för fordringen i övrigt. Kapitalvärdet beräknas efter en räntefot av fem procent om året. Sammanträde för fördelningen hålles så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sändes till rättsägarna minst två veckor i förväg.

Även i annat fall än som avses i första stycket får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall utgå med anledning av regleringen, skall ske genom myndighets förmedling. Närmare föreskrifter härom meddelas av regeringen.

Skall medel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga medlen hos den betalningsskyldige.

18 §

Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden

1. 4 § första stycket och 5 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som beröres av regleringen medger det,

2. 6 § andra stycket, 7 och 10–12 §§, om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det,

2. 6 § andra stycket, 7 och 10–12 a §§ samt 15 § tredje stycket, om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det,

3. 8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomt-rätt, även tomtträtthavaren medger det,

4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelserna från bestämmelserna icke sker i otillbörligt syfte.

Avser regleringen fastighet som svarar för fordran, får avsteg från 10–14 §§ med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Ägares och tomtträtthavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighets graderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom.

7 kap. 2 §³

Servitut som avser skogsfång eller rätt att dra ledning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) får inte bildas genom fastighetsreglering.

³ Senaste lydelse 1983:658.

Servitut som kan upplåtas till förmån för ett vattenföretag enligt 8 kap. 1 § vattenlagen (1983:291) får bildas genom fastighetsreglering endast om tillstånd till företaget har meddelats enligt vattenlagen eller om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom företagets inverkan på vattenförhållandena. Andra servitut som kan upplåtas enligt vattenlagen får inte bildas genom fastighetsreglering.

Servitut, som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning i andra fall än som anges i första och andra styckena, får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

Första-tredje styckena gäller inte servitut som avser avloppsledning för en fastighet eller ledning för vatten till husbehovsförbrukning.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.
2. Den äldre lydelsen av 5 kap. 10–12 och 16 §§ samt 8 kap. 5–6 §§ gäller fortfarande i fråga om förrättningar där ansökan gjorts före ikraftträdandet.
3. Överförs mark som enligt en före utgången av år 1978 och vid ikraftträdandet gällande stads- eller byggnadsplan var avsedd för enskilt bebyggande och har ansökan om fastighetsreglering gjorts före utgången av juni 1997, skall ersättningen, om markens ägare begär det, bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde vid utgången av juni 1987.
Vad som sägs i första stycket skall även tillämpas i fråga om annan plan eller bestämmelse som enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) gäller som detaljplan.
4. Överförs mark som enligt en vid ikraftträdandet gällande stads- eller byggnadsplan var avsedd för annat än enskilt bebyggande och har ansökan om fastighetsreglering gjorts före utgången av juni 1991, skall ersättningen, om markens ägare begär det, bestämmas med hänsyn till de planförhållanden och de ersättningsprinciper som gällde vid utgången av juni 1987.
Vad som sägs i första stycket skall även tillämpas i fråga om annan plan eller bestämmelse som enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) gäller som detaljplan.
5. Om 4 kap. 3 § expropriationslagen (1972:719) skall tillämpas när ersättningen bestäms för mark inom stads- eller byggnadsplan, gäller paragrafens andra stycke i sin lydelse vid utgången av juni 1987.
6. Den äldre lydelsen av 5 kap. 15 § gäller fortfarande i fråga om ränta för tid före ikraftträdandet. Har skyldighet att utge ränta uppkommit före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser även för tiden därefter.

2 Förslag till
Lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Prop. 1991/92:127
Bilaga 4

Härigenom föreskrivs att 13 § anläggningslagen (1973:1149) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 §

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § äger 4 kap. expropriationslagen (1972:719) motsvarande tillämpning. 4 kap. 3 § expropriationslagen skall härvid tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det anläggningsförrättningen påkallades.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighets värde, berättigad till ersättning, skall det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om det värde som skall tillgodoräknas fastighetens ägare ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § gäller 5 kap. 10–12 a §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

. Denna lag träder ikraft den 1 juli 1989. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om förrättningar där ansökan gjorts före ikraftträdandet.

3 Förslag till Lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Prop. 1991/92:127
Bilaga 4

Härigenom föreskrivs att 2 § ledningsrättslagen (1973:1144) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Lagen gäller för ledningar av följande slag,

1. allmän teleledning samt annan allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål,
 2. elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som ingår i telekommunikationssystem,
 3. vatten- eller avloppsledning som
 - a) ingår i allmän va-anläggning,
 - b) förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet, .
 - c) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller visst ort eller
 - d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan,
 4. ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som
 - a) tillgodoser ett allmänt behov,
 - b) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller
 - c) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.
- Lagen gäller ej om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen (1973:1149).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om förrättningar där ansökan gjorts före ikraftträdandet.

4 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987:11) om exploateringsamverkan

Häri genom föreskrivs att 16 § lagen (1987:11) om exploateringsamverkan skall ha följande lydelse.

16 §

Vid en exploateringsförrättning skall fastighetsreglering inom samverkansområdet ske i den utsträckning som krävs för att genomföra exploateringen. I fråga om sådan fastighetsreglering gäller bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988). I stället för 5 kap. 4 och 5 §§, 7 § första och andra styckena, 8–13 och 18 §§ samt 8 kap. 1–6 §§ fastighetsbildningslagen skall dock gälla 11, 15 och 17–23 §§ denna lag. Innebär överenskommelse enligt 23 § att en fastighet tilldelas avsevärt mera mark än som följer av 11 § andra stycket eller 18 §, skall 5 kap. 20 § fastighetsbildningslagen tillämpas. Vid fastighetsregleringen skall bestämmelsen i 4 § denna lag tillämpas.

Fastighetsreglering enligt denna lag får ej ske innan exploateringsbeslutet enligt 13 § har vunnit laga kraft.

Förrättningar enligt denna lag har företrädare framför annan fastighetsbildningsförrättning inom samverkansområdet som berör exploateringen.

Vid en exploateringsförrättning skall fastighetsreglering inom samverkansområdet ske i den utsträckning som krävs för att genomföra exploateringen. I fråga om sådan fastighetsreglering gäller bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988). I stället för 5 kap. 4 och 5 §§, 7 § första och andra styckena, 8–13 och 18 §§ samt 8 kap. 1–4 §§ fastighetsbildningslagen skall dock gälla 11, 15 och 17–23 §§ denna lag. Innebär överenskommelse enligt 23 § att en fastighet tilldelas avsevärt mera mark än som följer av 11 § andra stycket eller 18 §, skall 5 kap. 20 § fastighetsbildningslagen tillämpas. Vid fastighetsregleringen skall bestämmelsen i 4 § denna lag tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1989.

SAMMANFATTNINGEN I
DEPARTEMENTSPROMEMORIAN Ds 1984:2,
EXPROPRIATIONSERSÄTTNING

Prop. 1991/92:127
Bilaga 5

Hela fjärde kapitlet i expropriationslagen redigeras om. Kapitlet delas in med fyra underrubriker nämligen allmänna värderingsbestämmelser, särskilda värderingsbestämmelser för mark utan detaljplan, särskilda värderingsbestämmelser för mark som enligt detaljplan är avsedda för enskilt bebyggande samt särskilda värderingsbestämmelser för mark som enligt detaljplan är avsedd för annat än enskilt bebyggande.

Flera begrepp som i dag används i expropriationsrättsliga sammanhang definieras i lagtexten.

Reglerna om vilka planförhållanden som skall ligga till grund för ersättningsbestämmande förenklas. Enligt förslaget skall huvudregeln vara att marknadsvärdet bestäms med hänsyn till den plansituation som förelåg vid ansökan om expropriation.

Den s.k. presumptionsregeln i nuvarande 4 kap. 3 § första stycket begränsas till sådana situationer där den fyller en praktisk funktion, nämligen för mark som saknar detaljplan.

Under en detaljplans genomförandetid skall marknadsvärdet ersättas fullt ut beträffande mark som är avsedd för enskilt bebyggande. Efter genomförandetidens slut skall ersättningen bestämmas med hänsyn till det marknadsvärde som grundas på den pågående markanvändningen. Ersättningen får dock inte understiga en fjärdedel av det värde fastigheten skulle ha om planen fick genomföras.

Nuvarande praxis i ersättningsmål kodifieras beträffande bl.a. mark för allmän plats och mark som enligt fastighetsplan skall utgöra en tomt.

Beträffande mark som enligt detaljplan är avsedd för något annat ändamål än enskilt bebyggande föreslås värderingsregler som gör det möjligt att uppnå en värdeutjämning inom ett detaljplaneområde.

Rätten till ersättning slopas för skada som uppkommer genom att ägaren förlorar en möjlighet att med statliga bostadslån finansiera en förväntad bebyggelse på den exproprierade egendomen.

SAMMANFATTNINGEN I LANTMÄTERIVERKETS RAPPORT 1988:28, MARKÅTKOMST OCH ERSÄTTNING

Prop. 1991/92:127
Bilaga 6

I rapporten föreslås ändringar i fastighetsbildningslagstiftningen i syfte att ytterligare effektivisera denna lagstiftning som medel för att lösa frågor om markåtkomst och ersättning vid plangenomförande och vid upplåtelse av ledningsrätt m.m.

Med fastighetsbildningslagstiftningen avses i huvudsak fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. Genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningsförrättning enligt anläggningslagen löses i dag i stor omfattning bl.a. frågor om markåtkomst och ersättning vid plangenomförande, t.ex. överförande av gatumark i kommunens hand och inrättande av gemensam väghållning i områden där kommunen inte skall ha genomförandeansvar. Genom förrättning enligt ledningsrättslagen löses frågor om rätt att dra fram kraftledningar över annans mark och frågor om ersättning för sådan upplåtelse. I fråga om alla de nämnda lagarna gäller att avgörandena oftast grundas på överenskommelse mellan berörda sakägare men att beslut kan meddelas även mot sakägares bestridande om de förutsättningar som anges i lagarna är uppfyllda.

Ändringar föreslås nu i huvudsak i följande avseenden.

För att underlätta kommunernas åtkomst av gatumark och andra allmänna platser i detaljplan föreslås att de materiella villkoren för fastighetsreglering som sker i sådant syfte skall ändras så att vissa nu existerande begränsningar av fastighetsbildningslagens användbarhet i detta avseende faller bort. Förslaget, som berör 5 kap. 7 och 8 §§ fastighetsbildningslagen, innebär att fastighetsreglering i det berörda avseendet helt likställs med inlösen enligt plan- och bygglagen.

Också i fråga om ersättning föreslås förbättringar i fastighetsbildningslagstiftningen som syftar till ökad jämställdhet med vad som gäller vid inlösen och expropriation. Möjlighet föreslås bl.a. att senarelägga prövningen av speciellt svårbedömda skador på liknande sätt som kan ske enligt en bestämmelse i expropriationslagen (5 kap. 27 §). Man får på det sättet bättre möjlighet till en säker och rättvis bedömning av vissa komplicerade skador, t.ex. vid anläggande av ledningar i mark och vid s.k. rörelseskador. Skador som uppstår genom avverkning av kantträd längs kraftledningar i anslutning till ledningsgatas underhåll föreslås kunna regleras enligt ledningsrättslagen i anslutning till att skadan inträffar. Sådana successivt uppkommande skador skall alltså enligt förslaget inte behöva regleras vid upplåtelse tillfället.

Också i ett tredje avseende föreslås ändringar som innebär ett visst närmande mellan fastighetsbildningslagstiftningen och domstolsförfarande. Ändringarna syftar till att i vissa fall öppna möjlighet för en sakägare att vid en förrättning få ersättning av motparten för kostnader för ombud och utredningar.

Sådan möjlighet finns inte för närvarande och behövs vanligen inte heller, eftersom fastighetsbildningsmyndigheten ex officio skall utreda det som behövs utredas för förrättningens handläggning, t.ex. markpriser och liknande till grund för bestämmandet av ersättning för markupplåtelse. Myn-

digheten skall också aktivt bistå sakägarna på sådant sätt att juridiskt ombud eller tekniskt biträde inte skall behövas.

För vissa särskilda fall finns det emellertid skäl att föra in regler som ger sakägare möjlighet att anlita sakkunnigt ombud eller biträde vid förrättning utan att han själv behöver stå för kostnaden. De situationer som åsyftas är sådana som berör en sakägare på ett expropriationsliknande sätt. Om det handlar om ett förhållandevis stort intrång och om det är obalans mellan sakägarna när det gäller deras förutsättningar att rätt bedöma frågorna vid förrättningen bör det vara möjligt att besluta att en sakägars kostnader för ombud och utredningar skall räknas in bland förrättningskostnaderna och betalas av den eller de sakägare som främst har nytta av förrättningen.

Den föreslagna nya möjligheten skall tillämpas restriktivt för att inte förrättningsförfarandet skall belastas med frågor av det angivna slaget i så stor omfattning att förfarandets karaktär ändras och fördelarna med förrättningsförfarandet – bl.a. dess relativa snabbhet och enkelhet – äventyras.

Vissa ändringar föreslås också i reglerna om fördelning av rättegångskostnader vid överprövning i domstol av förrättningar enligt fastighetsbildningslagstiftningen.

Förslagen i rapporten berör vid sidan av de förut nämnda lagarna också lagen om exploateringsövervakning.

1. Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 § fjärde stycket

Till förrättningskostnader hänföres taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som ej ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

Till förrättningskostnader hänföres taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som ej ingår i taxeavgiften, *kostnadsersättning enligt 4 kap. 34 a §* samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket.

4 kap.

34 § första stycket

För utredning av fråga, vars bedömning kräver särskild fackkunskap, får fastighetsbildningsmyndigheten *anlita* biträde av sakkunnig. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att hans tillförlitlighet kan anses förringad får *ej anlitas som sakkunning*.

För utredning av fråga, vars bedömning kräver särskild fackkunskap, får fastighetsbildningsmyndigheten *förordna* biträde av sakkunnig. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att hans tillförlitlighet kan anses förringad får *inte förordnas*. *Den sakkunnige skall närvara vid sammanträde, om det inte är obehövt.*

34 a §

Fastighetsbildningsmyndigheten kan, om det är befogat med hänsyn till partsförhållandena och intrångets omfattning, besluta om ersättning till sakägare för kostnader för ombud eller biträde och för utredning såvida dessa kostnader är nödvändiga för att ta tillvara sakägarens rätt vid förrättningen.

Ersättning enligt första stycket kan utgå vid åtgärd enligt 8 kap. eller vid sådana åtgärder som avser ianspråktagande av mark eller rätighet som kan bli inlöst enligt plan- och bygglagen (1987:10) eller som kan tas ianspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande.

Vid bedömning av om ombuds- eller biträdeskostnader har varit nödvändiga skall fastighetsbildningsmyndigheten ta hänsyn till möjligheterna för sakägare som inte har mot-

stridiga intressen att anlita samma ombud eller biträde.

På ersättningsbeloppet skall betalas ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen då förrättningen avslutas till dess betalning sker.

34 b §

Beslut om att sakägare skall vara berättigad till ersättning för sådana kostnader som avses i 34 a § meddelas senast vid första sammanträdet. Om frågan väcks först senare eller om det av särskilda skäl är lämpligare med ett senare beslut skall beslut meddelas så snart det är möjligt.

På begäran skall fastighetsbildningsmyndigheten lämna sådan sakägare besked om huruvida han kan påräkna kostnadsersättning för en tillämnad utredning.

Fastighetsbildningsmyndigheten får förordna att förskott skall betalas på den ersättning som kan komma att bestämmas. Innan förordnande meddelas skall den som har att betala förskott ges tillfälle att yttra sig. Har förskott beslutats får den slutliga ersättningen inte bestämmas till lägre belopp än förskottet.

Slutligt beslut om kostnadsersättning meddelas i samband med att förrättningen avslutas.

5 kap.

5 § (nytt andra stycke)

Vid tillämpning av första stycket skall åtgärd som bringar fastighetsindelningen i bättre överensstämmelse med gällande detaljplan eller fastighetsplan anses som förbättring.

8 a §

Mark eller rättighet som kan inlösas enligt 6 kap. 17 § plan- och bygglagen (1987:10) får överföras eller upphävas genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7–8 §§ i detta kapitel. Bestämmelserna hindrar inte heller att servitut bildas för sådan allmän trafikaneläggning som avses i 14 kap. 2 § plan- och bygglagen.

12 a §

Frågan om ersättning för skada, som uppstått genom arbeten på den anläggning för vilken mark tagits i anspråk och som inte skall ersättas enligt 10–12 §§, får prövas av fastighetsbildningsmyndigheten om berörda sakägare medger det.

15 a §

Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten besluta att fråga om ersättning enligt 10–12 §§ för skada, som inte lämpligen kan prövas i förrättningen, skall undantas från ersättningsbeslutet och på ansökan av sakägare få prövas i ny förrättning. Sådan ansökan skall göras inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer, om inte berörda sakägare medger att ansökan får göras utan begränsning till viss tid.

För beslut enligt första stycket äger 18 § andra stycket motsvarande tillämpning.

6 kap.

6 § första stycket

Överföres mark från samfällighet, skall ersättning i pengar eller annat vederlag utgå för marken endast om yrkande framställs under förrättningen eller om det finns anledning antaga att fastighetens andel i marken har ett ej obetydligt värde.

Vid ianspråktagande av andel i eller mark från en samfällighet, utgår ersättning endast till delägare som framställt yrkande om det. Ersättning skall dock utan yrkande fastställas för sådan andel vars värde överstiger tre procent av det enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring gällande basbeloppet året innan förrättningen påbörjades.

15 kap.

2 § första stycket

Talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut föres särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,
2. ogillat jäv mot förrättningsman,
3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket,
4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadeliidande som avses i 4 kap. 38 §,
5. beslutat i fråga om rättelse enligt 4 kap. 42 §,
6. beslutat att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete skall prövas enligt annan lagstiftning,

7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete eller enligt 9 kap. 4 § om utdebitering av sådana kostnader,

8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete skall skiljas från uppdraget.

9. beslutat i fråga om rätten till kostnadsersättning enligt 4 kap. 34 b § första stycket.

16 kap.

14 § första och andra stycket

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, förordna att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. *I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottförelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.*

Första stycket gäller ej, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, förordna att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. *Sakägare som avstår eller upplåter mark eller rättighet genom sådan åtgärd som avses i 4 kap. 34 a § andra stycket skall dock i mål om ersättning få gottförelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.*

Första stycket gäller ej, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. *Ogillas i mål enligt första stycket andra meningen talan som fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet äger 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10) motsvarande tillämpning.*

17 kap.

3 § första stycket

I fråga om rättegången i hovrätten äger 16 kap. 3, 7 och 9–14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål *om inlösenersättning* gäller dock, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att den som har att utge *inlösenersättning*, om ej annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § *samma balk*, alltid själv skall bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv fullfölja talan. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.

I fråga om rättegången i hovrätten äger 16 kap. 3, 7 och 9–14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål *som avses i 16 kap. 14 § första stycket andra meningen* gäller dock, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att den som har att utge *ersättning*, om ej annat följer av 16 kap. 14 § *andra stycket andra meningen eller av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken*, alltid själv skall bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv fullfölja talan. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.

18 kap.

2 § första stycket

I fråga om rättegången i högsta domstolen äger 16 kap. 3, 7, 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12–14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål *om inlösenersättning* gäller dock bestämmelsen därom i 17 kap. 3 § första stycket. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

I fråga om rättegången i högsta domstolen äger 16 kap. 3, 7, 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12–14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § motsvarande tillämpning. Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål *som avses i 16 kap. 14 § första stycket andra meningen* gäller dock bestämmelsen därom i 17 kap. 3 § första stycket. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

2. Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen

13 § tredje och fjärde styckena

Fråga om ersättning för skada, som uppstått genom arbeten på den anläggning för vilken marken tagits i anspråk och som inte skall ersättas enligt första stycket, får prövas av fastighetsbildningsmyndigheten om berörda sakägare medger det.

Vid ianspråktagande av samfällid mark äger 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

15 § första stycket

Ledningsrättsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att ledningsrättsfråga skall prövas enligt denna lag får frågan dock upptagas utan ansökan.

Ledningsrättsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att ledningsrättsfråga skall prövas enligt denna lag får frågan dock upptagas utan ansökan. *Rätt att påkalla förrättning tillkommer även ägare av fastighet som enligt en detaljplan eller fastighetsplan skall tas i anspråk för ledning.*

23 a §

Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten besluta att fråga om ersättning för skada, som inte lämpligen kan prövas i förrättningen, skall undantas från ersättningsbeslutet och på ansökan av sakägare få prövas senare i ny förrättning. Sådan ansökan skall göras

inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer, om inte berörda sakägare medger att ansökan får göras utan begränsning till viss tid.

För beslut enligt första stycket äger 14 § andra stycket motsvarande tillämpning.

27 § fjärde stycket

Till förrättningskostnader hänföres taxavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som ej ingår i taxavgiften samt ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Till förrättningskostnader hänföres taxavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som ej ingår i taxavgiften, *kostnadsersättning enligt 4 kap. 34 a §* samt ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

29 §

Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål äger motsvarande tillämpning på mål som fullföljts enligt 28 §. I fråga om rättegångskostnad i ledningsrättsmål skall därvid tillämpas vad som *enligt 16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § fastighetsbildningslagen gäller i mål om inlösenersättning*. Rör talan förrättning som avses i 33 § tillämpas dock vad som gäller för fastighetsbildningsmål i allmänhet.

Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål äger motsvarande tillämpning på mål som fullföljts enligt 28 §. I fråga om rättegångskostnad i ledningsrättsmål skall därvid tillämpas vad som *gäller i fråga om sådana mål som avses i 16 kap. 14 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen*. Rör talan förrättning som avses i 33 § tillämpas dock vad som gäller för fastighetsbildningsmål i allmänhet.

3. Förslag till lag om ändring i anläggningslagen

13 § tredje och fjärde styckena

Fråga om ersättning för skada, som uppstått genom arbeten på den anläggning för vilken mark tagits i anspråk och som inte skall ersättas enligt första stycket, får prövas av fastighetsbildningsmyndigheten om berörda sakägare medger det.

Vid ianspråktagande av samfällid mark äger 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

18 § första stycket

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fas-

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fas-

tighet, som avses skola deltaga i anläggningen eller som enligt en detaljplan helt eller till viss del skall användas till allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. Rätt att påkalla förrättning tillkommer också kommunen och hyresgästorganisation.

tighet, som avses skola deltaga i anläggningen eller som enligt en detaljplan eller en fastighetsplan helt eller till viss del skall användas till allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller till anläggning som är gemensam för flera fastigheter. Rätt att påkalla förrättning tillkommer också kommunen och hyresgästorganisation.

25 a §

Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten besluta att fråga om ersättning för skada, som inte lämpligen kan prövas i förrättningen, skall undantas från ersättningsbeslutet och på ansökan av sakägare få prövas senare i ny förrättning. Sådan ansökan skall göras inom den tid, högst 10 år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer, om inte berörda sakägare medger att ansökan får göras utan begränsning till viss tid.

För beslut enligt första stycket äger 16 § andra stycket motsvarande tillämpning.

4. Förslag till lag om ändring i lagen om exploateringssamverkan

34 §

Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål skall tillämpas på mål som fullföljs enligt 33 §. Därvid skall i fråga om ersättning med anledning av fastighetsreglering enligt 19 eller 20 § gälla vad som föreskrivs beträffande mål om inlösenersättning.

Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål skall tillämpas på mål som fullföljs enligt 33 §. Därvid skall i fråga om ersättning med anledning av fastighetsreglering enligt 19 eller 20 § gälla vad som föreskrivs beträffande sådana mål som avses i 16 kap. 14 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen.

REMISSYTTRANDEN ÖVER
FASTIGHETSUTREDNINGENS
BETÄNKANDE (SOU 1984:72) FASTIGHETSUTREDNING
3, PLANENOMFÖRANDE GENOM
INLÖSEFÖRRÄTTNING

Prop. 1991/92:127
Bilaga 8

Efter remiss har yttrande över betänkandet avgivits av hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, domstolsverket, statens planverk, statens lantmäteriverk, statskontoret, riksrevisionsverket, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Västernorrlands län, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Halmstads kommun, Norrköpings kommun, Västerås kommun, Kalmar kommun, Lantbrukarnas Riksförbund, Näringslivets Byggnadsdelegation, Svenska Kommunal-tekniska föreningen, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Lantmätareförening, Sveriges Villaägareförbund och Lantmäteriets Civilingenjörsförening.

REMISSYTTRANDE ÖVER
DEPARTEMENTSPROMEMORIAN Ds 1988:41,
ERSÄTTNING VID FASTIGHETSREGLERING M.M.

Prop. 1991/92:127
Bilaga 9

Efter remiss har yttrande över promemorian avgivits av hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, lantbruksstyrelsen, statens lantmäteriverk, plan- och bostadsverket, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Västernorrlands län, Lantbrukarnas Riksförbund, Näringslivets Byggnadsdelegation, Samfundet för fastighetsvärdering, Svenska Kommunal-tekniska föreningen, Svenska Kommunförbundet, Malmö kommun, Stockholms kommun, Västerås kommun, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Fastighetsägarförbund, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Lantmätareförening, Sveriges Villaägareförbund och Riksförbundet Vi i Småhus. Lantbruksstyrelsen har bifogat ett yttrande från lantbruksnämnden i Kopparbergs län, och lantmäteriverket har bifogat ett yttrande från Lantmäteriet, Fastighetsekonomi Syd. Malmö kommun har åberopat yttranden från kommunens byggnads- och fastighetsnämnder.

REMISSYTTRANDE ÖVER
DEPARTEMENTSPROMEMORIAN Ds Bo 1984:2,
EXPROPRIATIONSERSÄTTNING

Prop. 1991/92:127
Bilaga 10

Efter remiss har yttrande över promemorian avgivits av hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, bostadsstyrelsen, statens planverk, statens lantmäteriverk, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Västernorrlands län, Kungliga tekniska högskolan, HSBs riksförbund, Hyresgästernas riksförbund, Institutet för värdering av fastigheter, Lantbrukarnas Riksförbund, Näringslivets Byggnadsdelegation, SABO, Samfundet för fastighetsvärdering, Svenska Bankföreningen, Sveriges Föreningsbankers Förbund, Svenska Sparbanksföreningen, Svenska Kommunaltekniska föreningen, Svenska Kommunförbundet, Stockholms kommun, Malmö kommun, Svenska Riksbyggen, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Jordägareförbund och Sveriges Villaägareförbund. Länsstyrelsen i Västernorrlands län har bifogat ett yttrande från Sundsvalls kommun.

REMISSYTTRANDE ÖVER
LANTMÄTERIVERKET RAPPORT (1988:28)
MARKÅTKOMST OCH ERSÄTTNING

Prop. 1991/92:127
Bilaga 11

Efter remiss har yttrande över rapporten avgivits av hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, televerket, banverket, länsstyrelsen i Stockholms län, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Västernorrlands län, statens vattenfallsverk, domstolsverket, plan- och bostadsverket, Svenska Kommunförbundet, Stockholms kommun, Norrköpings kommun, Kalmar kommun, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges Advokatsamfund, Svenska Kraftverksföreningen, Svenska Elverksföreningen, Svenska Värmeverksföreningen, Svenska Gasföreningen, Svenska Kommunaltekniska föreningen, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Villaägareförbund, Näringslivets Byggnadsdelegation, Samfundet för fastighetsvärdering, Sveriges lantmätareförening och Lantmäteriets civilingenjörförening.

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

Prop. 1991/92:127
Bilaga 12

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)
dels att 8 kap. 5 och 6 §§ skall upphöra att gälla,
dels att 4 kap. 34 §, 5 kap. 5, 10, 12 och 15–19 §§, 6 kap. 6 och 7 §§, 7 kap. 2 §, 15 kap. 2 §, 16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § samt 18 kap. 2 § skall ha följande lydelse,
dels att det i lagen skall införas sju nya paragrafer, 5 kap. 8 a, 10 a, 10 b, 12 a–12 c och 36 §§, samt närmast före 36 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.
34 §

För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får fastighetsbildningsmyndigheten *anlita biträde av sakkunnig*. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att *hans tillförlitlighet kan anses förringad* får ej anlitas som sakkunnig.

För utredning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, får fastighetsbildningsmyndigheten *förordna lämplig person som sakkunnig*. Den som står i sådant förhållande till saken eller till någon sakägare att *det är ägnat att rubba förtroendet till hans opartiskhet i ärendet* får inte anlitas. Den sakkunnige skall närvara vid sammanträde, om det kan antas vara av betydelse för utredningen.

Ersättning till sakkunnig bestäms av myndigheten. Anlitas befattningshavare i allmän tjänst som sakkunnig, utgår ersättning endast när särskild föreskrift är meddelad.

5 kap.
5 §²

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden skall förbättras. Kravet på att *en fastighet* skall förbättras gäller inte om regleringen har *påkallats* av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna.

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden skall förbättras. Kravet på att *fastigheten* skall förbättras gäller inte om regleringen har *begärts* av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna. *Kravet gäller inte heller om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan eller fastighetsplan.*

Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att ej möta hinder enligt 4 § andra stycket, skall

¹ Lagen omtryckt 1971:1035

² Senaste lydelse 1989:724.

göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet skall förbättras, får regleringen ej äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen av sådan fråga skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Andra stycket gäller icke, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget.

8 a §

Mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 17 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om upphävande av servitut, som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 17 § första och tredje styckena plan- och bygglagen. Bestämmelserna i 7 och 8 §§ utgör inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafikanläggning som avses i 14 kap. 2 § plan- och bygglagen.

10 §³

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering *tillägges* fastighet *icke* motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som *föranledes* av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare. *Vad som frångår fastighet genom inlösen ersätts enligt 8 kap.*

Ersättning enligt första stycket *bestämmer* på grundval av värdering (likvidvärdering). *Vid likvidvärderingen skall hänsyn tagas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om ej annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske med hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde.*

Om en nyttjanderätt eller ett servitut skall fortsätta att gälla i mark eller

Om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsreglering *läggs till en* fastighet *inte* motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som *föranledes* av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till *någon* annan ägare.

Ersättning enligt första stycket *bestämmer* på grundval av värdering (likvidvärdering).

³ Senaste lydelse 1990:1101.

byggnad till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7 kap. 13 §, skall likvidvärdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillrädaren, i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut, skall ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen.

10 a §

Vid värdering av egendom enligt 10 § tillämpas bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719) med de undantag som framgår av tredje stycket.

Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap. 1 eller 2 § plan- och bygglagen (1987:10) och vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen i stället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, skall vid tillämpning av 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen tiden för värdestegringen räknas från dagen tio år före det att fastighetsregleringen begärdes.

Vid värdering av egendom som inte kunnat tas i anspråk på sätt som sägs i andra stycket skall även tas skälig hänsyn till egendomens värde för den tillträdande fastigheten. I sådana fall tillämpas inte bestämmelserna i 4 kap. 2 och 3 §§ expropriationslagen om att värdestegring i vissa fall inte skall beaktas.

10 b §

Om en nyttjanderätt eller ett servitut efter fastighetsregleringen skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7 kap. 13 §, skall likvidvärdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillrädaren, i den

mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för den som har en fordran med bättre än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut skall den ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen.

12 §

Överföres mark på vilken finns byggnad och lider den som frånträder byggnaden skada som icke beaktas enligt 10 eller 11 §, har han rätt till särskild ersättning för skadan. Det samma skall gälla, om servitutsåtgärd föranleder att byggnad rives eller ändras eller att byggnadens ägare på annat sätt tillfogas skada. Medför överföringen eller servitutsåtgärden att särskild rätt att nyttja byggnaden upphör helt eller delvis, är rättighetshavaren berättigad till ersättning för den skada detta innebär. Vad som sålunda föreskrivits om byggnad gäller också annan anläggning.

Om för fastighet som besväras av arrende något område för arrendets utövande ej kunnat utläggas eller om fastigheten så ändrats till omfång eller läge att arrenderätten helt upphör eller dess värde förringas, har arrendatorn rätt till ersättning för skadan.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första eller andra stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om likvidvärdet ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som ej motsvaras av minskning i likvidvärde enligt tredje stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till deras

Om det vid fastighetsreglering uppkommer sådan skada för sakägare som inte ersätts enligt 10 eller 11 §, skall även den skadan ersättas.

Är innehavaren av en rättighet, som minskar fastighetens värde, berättigad till ersättning enligt första stycket, skall det likvidvärde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om likvidvärdet inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

Skyldigheten att betala ersättning, som inte motsvaras av minskning i likvidvärde enligt andra stycket, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn

nytta av att regleringen genomföres på sådant sätt att ersättningen skall utgå.

till deras nytta av att regleringen genomföres på sådant sätt att ersättningen skall lämnas.

12 a §

Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om ersättning för skada och intrång, som är svår att uppskatta i samband med fastighetsregleringen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer.

Avser regleringen en fastighet som svarar för en fordran, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavaren medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

12 b §

Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter fastighetsregleringen och som inte har kunnat förutses vid denna.

12 c §

Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid fastighetsregleringen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med regleringen men som rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid prövning enligt första stycket tillämpas bestämmelserna i 4 och 15–18 kap. Kostnaden för fastighetsbildningsmyndighetens prövning skall betalas av berörda sakägare solidariskt. Om sakägarna inte har kommit överens om något annat, får fastig-

hetsbildningsmyndigheten på yrkande av någon av dem besluta att kostnaden slutligt skall fördelas efter de grunder som anges i 13 §.

15 §

Mellan ägarna av de fastigheter som ingår i regleringen skall fastighetsbildningsmyndigheten upprätta avräkning utvisande vad som skall mottagas och utges i ersättningar för varje fastighet. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall avräkningen avse även honom. Avräkningen skall omfatta även kostnad som avses i 13 §, om och i den mån det lämpligen kan ske och beloppet fastställts av fastighetsbildningsmyndigheten eller blivit slutligt bestämt genom godkännande eller på annat sätt.

För belopp som skall betalas enligt första stycket fastställs förfalldag. Om betalningsskyldigheten behöver fördelas på längre tid, avpassas förfalldagarna så, att minst en femtedel av beloppet erlagges årligen.

Är det påkallat med hänsyn till omständigheterna, skall den betalningsskyldige åläggas att utge skälig ränta på belopp som ej är betalt. Räntan skall utgå från dag som bestämmes med hänsyn till tiden för tillträdet och övriga förhållanden.

Om betalningen inte sker inom den tid som har fastställts enligt andra stycket, utgår ränta på obetalt belopp från förfalldagen enligt 6 § räntelagen (1975:635). Har tillträde ägt run före förfalldagen, utgår ränta även på ersättningen enligt 5 § räntelagen från dagen för tillträdet till dess att betalning sker eller förfalldagen inträder. Om tillträde har skett endast delvis och skyldighet att i sådant fall betala ränta på hela ersättningen skulle vara oskälig, får räntebeloppet jämkas.

16 §⁴

Om fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för fordran, skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning för personlig skada eller ersättning enligt 27 § eller 30 § tredje stycket skall inbetalas till myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock *icke*, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i

Om en fastighet, som undergår värdeminskning genom regleringen eller som helt eller delvis inlöses, svarar för en fordran, skall fastighetsbildningsmyndigheten besluta att sådan ersättning jämte ränta som, efter avräkning om sådan behövs, tillkommer fastighetsägaren och som ej utgör ersättning enligt 12 § första stycket, 27 § eller 30 § tredje stycket skall inbetalas till den myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock *inte*, om innehavarna av samtliga fordringar, för vilka fastigheten svarar, medgivit att ersättning utbetalas direkt till fastighetsägaren. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som

⁴ Senaste lydelse 1977:362.

22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om regleringen är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

Inbetalda medel fördelas av länsstyrelsen. Därvid äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för fast egendom som sålts på exekutiv auktion motsvarande tillämpning. Har medel inbetalats för fastighet som i sin helhet inlösts eller eljest tagits i anspråk vid regleringen, har dock innehavare av fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastigheten, rätt att för kapitalvärdet av belopp, som faststälts men ännu ej förfallit till betalning, få utdelning med samma rätt som för fordringen i övrigt. Kapitalvärdet beräknas efter en räntefot av fem procent om året. Sammanträde för fördelningen hålles så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sändes till rättsägarna minst två veckor i förväg.

Även i annat fall än som avses i första stycket får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skall utgå med anledning av regleringen, skall ske genom myndighets förmedling. Närmare föreskrifter härom meddelas av regeringen.

Skall medel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga medlen hos den betalningsskyldige.

17 §⁵

Om samfällid mark som förvaltas av samfällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den.

Om samfällid mark som förvaltas av samfällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den. *Det samma gäller ersättning med anledning av att servitut bildas, ändras eller upphävs.*

Förvaltas samfälligheten av en styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som tillkommer samfälligheten, skall ersättningen betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, om inte någon delägare begär att den ersättning som belöper på hans andel skall utbetalas till honom. Endast om en sådan begäran framställs, skall fastighetsbildningsmyndigheten i ersättningsbeslutet ange varje delägars andel.

Ersättning som enligt 16 § första stycket skall inbetalas till myndighet skall räknas av innan utbetalning sker till en samfällighetsförening, styrelse eller förvaltare.

18 §⁶

Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden

1. 4 § första stycket och 5 § första stycket, om ägarna av de fastigheter som berörs av regleringen medger det,

⁵ Senaste lydelse 1989:724.

⁶ Senaste lydelse 1990:1101.

2. 6 § andra stycket, 7 och 10-12 §§, om de sakägare vilkas rätt är beroende av åtgärden samtycker till det,

3. 8 §, om fastighetens ägare och, om fastigheten är upplåten med tomt-rätt, även tomträttshavaren medger det,

4. 13 och 14 §§, om det medges av den som ålägges att betala mer än han annars skulle ha varit skyldig att betala och om avvikelsen från bestämmelserna icke sker i otillbörligt syfte.

Avser regleringen fastighet som svarar för fordran, får avsteg från 10-14 §§ med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväräs fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras ej, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

Ägares och tomträttshavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighets graderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna sådant medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. Sådant samtycke av sambo som avses i 17 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem krävs dock endast om ärende om anteckning i fastighetsboken av anmälan enligt 2 § andra stycket samma lag var upptaget på inskrivningsdag när medgivandet gjordes.

Medgivande eller samtycke enligt första stycket till åtgärd som berör samfällad mark skall, om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, lämnas av föreningen i stället för av delägarna.

19 §

Avser fastighetsreglering fastighet som upplåtits med tomträtt, äger 16 § motsvarande tillämpning i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträtten.

Avser fastighetsregleringen en fastighet som har upplåtits med tomt-rätt, tillämpas 16 § i fråga om ersättning som tillkommer tomträttshavaren samt 12 a § andra stycket och 18 § andra stycket beträffande fordran i tomträtten.

Verkställighet av fastighetsbildningsmyndighetens ersättningsbeslut

36 §

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i detta kapitel förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser.

6 kap.⁷

6 §

Överförs mark från en samfällighet, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om det under förrättningen. Ersättning

Överförs mark från en samfällighet eller upplåts eller ändras servitut i samfällad mark, utgår ersättning endast till delägare som har framställt

⁷ Senaste lydelse 1989:724.

skall dock utan yrkande fastställas för sådan andel i marken vars värde överstiger tre procent av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde året innan förrättningen påbörjades. Ersättning skall alltid fastställas utan yrkande när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när i annat fall ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket skall utbetalas till någon som företräder delägarna.

yrkande om det under förrättningen. Ersättning till en delägare skall dock fastställas utan yrkande när den kan antas överstiga tre procent av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde året innan förrättningen påbörjades. Ersättning skall alltid fastställas utan yrkande när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när i annat fall ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket skall utbetalas till någon som företräder delägarna.

7 §⁸

Om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning för samfälld mark enligt 6 § inte behövs fastställas utan yrkande, får underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

Om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning enligt 6 § inte behöver fastställas utan yrkande, får underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen. Fastighetsbildningsbeslut får i sådana fall meddelas och förrättningen avslutas utan att samtliga delägare i samfälligheten har fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

7 kap.
2 §⁹

Servitut som avser skogsfång eller rätt att dra ledning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) får inte bildas genom fastighetsreglering.

Servitut som kan upplåtas till förmån för ett vattenföretag enligt 8 kap. 1 § vattenlagen (1983:291) får bildas genom fastighetsreglering endast om tillstånd till företaget har meddelats enligt vattenlagen eller om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom företagets inverkan på vattenförhållandena. Andra servitut som kan upplåtas enligt vattenlagen får inte bildas genom fastighetsreglering.

Servitut, som kan upplåtas efter prövning vid särskild förrättning i andra fall än som anges i första och andra styckena, får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna.

Första-tredje styckena gäller inte servitut som avser avloppsledning för en fastighet eller ledning för vatten till husbehovsförbrukning.

⁸ Senaste lydelse 1989:724.

⁹ Senaste lydelse 1983:658.

15 kap.
2 §¹⁰

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut skall överklagas särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,
2. ogillat jäv mot förrättningsman,
3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b §,
4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §,
5. beslutat i fråga om rättelse av förrättningsbeslut, karta eller annan handling,
6. beslutat att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete skall prövas enligt annan lagstiftning,
7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnader för gemensamt arbete eller enligt 9 kap. 4 § om utdebitering av sådana kostnader,
8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete skall skiljas från uppdraget,
9. avvisat överklagande.

9. avvisat överklagande,
10. beslutat i fråga om hänvisning enligt 5 kap. 12 a §,
11. beslutat att inte pröva en fråga som avses i 5 kap. 12 c §.

Skrivelsen med överklagande enligt denna paragraf skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Överklagande får göras av sakägare. Beslut som avses i 1, 4, 5 och 8 får överklagas även av annan som beslutet rör.

16 kap.
14 §¹¹

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, förordna att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. *I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.*

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad.

I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Detsamma skall gälla i mål om ersättning för marköverföring eller reglering av rättighet som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket.

¹⁰ Senaste lydelse 1990:450.

¹¹ Senaste lydelse 1987:124.

Första stycket gäller ej, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Vinner sakägare mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnad, om synnerliga skäl föreligger. Sådan ersättning skall utges av statsverket eller, om endast kommunen företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Skall i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt förordna att kostnaden skall stanna på statsverket.

17 kap.

3 §

I fråga om rättegången i hovrätten äger 16 kap. 3, 7 och 9–14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § motsvarande tillämpning. *Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning gäller dock, med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att den som har att utge inlösenersättning, om ej annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § samma balk, alltid själv skall bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv fullfölja talan. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket ej tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.*

Första och andra styckena gäller inte, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. *Ogillas i mål enligt andra stycket talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10).*

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

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket skall den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om annat inte följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har fullföljts av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas dock 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10). I övrigt skall bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

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

18 kap.

2 §

I fråga om rättegången i högsta domstolen *äger* 16 kap. 3, 7, 9 och 10 §§, 11 § andra och tredje styckena, 12 – 14 §§, 15 § andra stycket samt 16 § *motsvarande tillämpning*.

Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i mål om inlösenersättning gäller dock bestämmelsen därom i 17 kap. 3 § första stycket. Vidare skall 16 kap. 15 § andra stycket *ej* tillämpas när högsta domstolen återförvisar mål till lägre rätt.

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

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

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.
2. Har ansökan om förrättning gjorts före ikraftträdandet, gäller 5 kap. 10, 12, 16 och 19 §§ samt 8 kap. 5 och 6 §§ i sin äldre lydelse. I sådant fall skall 5 kap. 10 a, 10 b och 12 a §§ inte tillämpas. Om en sakägare begär det, skall dock 5 kap. 12 och 16 §§ tillämpas i sin nya lydelse.
3. Överförs mark som enligt en före utgången av år 1978 fastställd och vid utgången av juni 1987 gällande stads- eller byggnadsplan var avsedd för enskilt bebyggande och har ansökan om fastighetsreglering gjorts före utgången av juni 1997, skall ersättningen enligt bestämmelserna i 5 kap., om markens ägare begär det, bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde vid utgången av juni 1987.
Första stycket skall tillämpas även i fråga om annan plan eller bestämmelse som enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) gäller som detaljplan.
4. Överförs mark som enligt en vid utgången av juni 1987 gällande stads- eller byggnadsplan var avsedd för annat än enskilt bebyggande och har ansökan om fastighetsreglering gjorts före utgången av juni 1991, skall ersättningen enligt bestämmelserna i 5 kap., om markens ägare begär det, bestämmas med hänsyn till de planförhållanden och de ersättningsprinciper som gällde vid utgången av juni 1987.
Första stycket skall tillämpas även i fråga om annan plan eller bestämmelse som enligt 17 kap. 4 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) gäller som detaljplan.
5. När ersättning enligt 5 kap. 10 a § andra stycket bestäms för mark inom stads- eller byggnadsplan, skall hänvisningen till 4 kap. expropriationslagen (1972:719) såvitt gäller 4 kap. 3 § andra stycket i den lagen gälla det styckets lydelse vid utgången av juni 1987.
6. Den äldre lydelsen av 5 kap. 15 § gäller fortfarande i fråga om ränta för tid före ikraftträdandet. Har skyldighet att utge ränta uppkommit före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser även för tiden därefter.
7. Har det överklagade avgörandet meddelats före ikraftträdandet, skall 16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § i sin äldre lydelse gälla.

2 Förslag till
Lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Prop. 1991/92:127
Bilaga 12

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)
dels att 13, 18, 19, 21 och 33 §§ skall ha följande lydelse,
dels att i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 13 a, 13 b, 13 c och 32 a §§,
av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

13 §

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § åger 4 kap. expropriationslagen (1972:719) motsvarande tillämpning. 4 kap. 3 § expropriationslagen skall härvid tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det anläggningsförrättningen påkallades.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighets värde, berättigad till ersättning, skall det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om det värde som skall tillgodoräknas fastighetens ägare ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § gäller 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Därvid skall inlösen inte anses som ett sådant tvångsförvärv som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen.

13 a §

Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med anläggningsförrättningen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer.

Avser förrättningen en fastighet som svarar för en fordran, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavarna medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för re-

laxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

13 b §

Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte har kunnat förutses vid denna.

13 c §

Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättningen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med förrättningen men rör rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid handläggning av frågor som avses i första stycket tillämpas bestämmelserna i 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

18 §¹

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola deltaga i anläggningen eller som enligt en detaljplan helt eller till viss del skall användas till allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman. Rätt att påkalla förrättning tillkommer också kommunen och hyresgästorganisation. En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämman, påkalla en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Länsstyrelsen kan påkalla förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren påkalla förrättning för inrättande av

Rätt att begära förrättning enligt denna lag har

1. ägaren av en fastighet som skall delta i anläggningen,

2. ägaren av en fastighet som enligt en detaljplan helt eller till viss del skall användas för allmän plats för vilken kommunen inte är huvudman eller för trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter,

3. kommunen,

4. hyresgästorganisation.

En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämman, begära en förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.

Länsstyrelsen kan begära förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära förrättning för inrättande av så

¹ Senaste lydelse 1989:726.

sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Om rätt för väghållare att *påkalla* förrättning enligt denna lag finns bestämmelser i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948).

En samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får begära förrättning enligt denna lag, om åtgärden syftar till att genomföra sådan samverkan.

dan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Om rätt för väghållare att *begära* förrättning enligt denna lag finns bestämmelser i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948).

19 §²

I fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1 -24 och 27 - 40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

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

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

21 §³

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

Har förrättningen *påkallats* 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 som avses i 18 § första stycket, föreligger hinder mot att inrätta 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.

32 a §

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i denna lag förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utskökningsbalkens bestämmelser.

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

² Senaste lydelse 1989:726.

³ Senaste lydelse 1987:126.

33 §

Har inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft ersättning enligt 13 § ej till fullo betalats i föreskriven ordning och ej heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del, är anläggningsbeslutet förfallet. Anläggningsbeslutet är även förfallet, om anläggningen ej utförts inom den tid som bestämts i beslutet.

Skall enligt anläggningsbeslutet fastighet eller del därav inlösas, gäller beslutet i denna del utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

Om särskilda skäl föreligger, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta om förlängning av tid som anges i första stycket.

Ersättning som betalats får ej återkrävas på grund av att anläggningsbeslutet förfallit enligt denna paragraf.

Bestämmelserna i första stycket första meningen gäller inte ersättning som fastställts vid särskild förrättning enligt 13 a §.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.
 2. Har ansökan om förrättning gjorts före ikraftträdandet, gäller 13 och 33 §§ i sin äldre lydelse. I sådant fall skall 13 a § inte tillämpas.

3 Förslag till Lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Prop. 1991/92:127
Bilaga 12

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144)
dels att 2, 16, 29 och 31 §§ skall ha följande lydelse,
dels att i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 13 a, 13 b, 13 c och 30 a §§,
av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Lagen gäller för ledningar av följande slag,

1. allmän teleledning samt annan allmän svagströmsledning för signale-ring, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål,
 2. elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som in-går i telekommunikationssystem,
 3. vatten- eller avloppsledning som
 - a) ingår i allmän va-anläggning,
 - b) förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet,
 - c) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av bety-delse för riket eller viss ort eller
 - d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan,
 4. ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller pro-dukt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som
 - a) tillgodoser ett allmänt behov,
 - b) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av bety-delse för riket eller viss ort eller
 - c) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.
- Lagen gäller ej om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anlägg-ningslagen (1973:1149).

d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan *och inte till-godoser endast en enstaka fastighets husbehov,*

13 a §

Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får fastighetsbildningsmyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om ersättning för skada och intrång, som är svår att uppskatta i samband med ledningsrättsförrättningen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som fastighetsbildningsmyndigheten bestämmer

Avser förrättningen en fastighet som svarar för en fordran, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavarna medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteck-

ning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne.

13 b §

Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte har kunnat förutses vid denna.

13 c §

Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får fastighetsbildningsmyndigheten vid förrättningen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med förrättningen men rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid handläggning av frågor som avses i första stycket tillämpas bestämmelserna i 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

16 §¹

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

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.

¹ Senaste lydelse 1991:1700.

29 §

Bestämmelserna i 16 – 18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål *äger motsvarande tillämpning* på mål som fullföljts enligt 28 §. I fråga om rättegångskostnad i ledningsrättsmål skall därvid tillämpas vad som enligt 16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § fastighetsbildningslagen gäller i mål om inlösenersättning. Rör talan förrättning som avses i 33 § tillämpas dock vad som enligt nämnda paragrafer i fastighetsbildningslagen gäller för fastighetsbildningsmål i allmänhet.

Bestämmelserna i 16 – 18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål *tillämpas* på mål som fullföljts enligt 28 §. I fråga om rättegångskostnad i ledningsrättsmål skall därvid tillämpas vad som gäller i fråga om sådana mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen. Rör talan förrättning som avses i 33 § tillämpas dock vad som gäller om rättegångskostnader i fastighetsbildningsmål i allmänhet.

30 a §

Fastighetsbildningsmyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i denna lag förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser.

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträddaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

31 §

Har inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft ersättning enligt 13 § ej till fullo erlagts i föreskriven ordning och ej heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del, är ledningsbeslutet förfallet. Ledningsbeslutet är även förfallet, om ledningen ej kommit till stånd inom den tid som bestämts i beslutet.

Skall enligt ledningsbeslutet fastighet eller del därav inlösas, gäller beslutet i denna del utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

Om särskilda skäl föreligger, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta om förlängning av tid som anges i första stycket.

Ersättning som betalats får ej återkrävas på grund av att ledningsbeslutet förfallit enligt denna paragraf.

Bestämmelserna i första stycket första meningen gäller inte ersättning som fastställts vid särskild förrättning enligt 13 a §.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.
2. Har ansökan om förrättning gjorts före ikraftträdandet, gäller 31 § i sin äldre lydelse. I sådant fall skall 13 a § inte tillämpas.
3. Har det överklagade avgörandet meddelats före ikraftträdandet, skall 29 § i sin äldre lydelse gälla.

4 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1987:11) om
exploateringsamverkan

Prop. 1991/92:127
Bilaga 12

Härigenom föreskrivs att 16 och 34 §§ lagen (1987:11) om exploateringsamverkan skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §

Vid en exploateringsförrättning skall fastighetsreglering inom samverkansområdet ske i den utsträckning som krävs för att genomföra exploateringen. I fråga om sådan fastighetsreglering gäller bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988). I stället för 5 kap. 4 och 5 §§, 7 § första och andra styckena, 8–13 och 18 §§ samt 8 kap. 1–6 §§ fastighetsbildningslagen skall dock gälla 11, 15 och 17–23 §§ denna lag. Innebär överenskommelse enligt 23 § att en fastighet tilldelas avsevärt mera mark än som följer av 11 § andra stycket eller 18 §, skall 5 kap. 20 § fastighetsbildningslagen tillämpas. Vid fastighetsregleringen skall bestämmelsen i 4 § denna lag tillämpas.

Fastighetsreglering enligt denna lag får ej ske innan exploateringsbeslutet enligt 13 § har vunnit laga kraft.

Förrättningar enligt denna lag har företräde framför annan fastighetsbildningsförrättning inom samverkansområdet som berör exploateringen.

34 §

Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål skall tillämpas på mål som fullföljs enligt 33 §. Därvid skall i fråga om ersättning med anledning av fastighetsreglering enligt 19 eller 20 § gälla vad som föreskrivs beträffande mål om inlösenersättning.

Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål skall tillämpas på mål som fullföljs enligt 33 §. Därvid skall i fråga om ersättning med anledning av fastighetsreglering enligt 19 eller 20 § gälla vad som föreskrivs beträffande sådana mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.
2. Har det överklagade avgörandet meddelats före ikraftträdandet, skall 34 § i sin äldre lydelse gälla.

5 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för
fordran på grund av fastighetsbildning

Prop. 1991/92:127
Bilaga 12

Härigenom föreskrivs att 1 och 2 §§ lagen (1970:990) om förmånsrätt för
fordran på grund av fastighetsbildning skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

Har vid förrättning enligt fastig-
hetsbildningslagen (1970:988) eller
lagen (1987:11) om exploaterings-
samverkan bestämts att ägare av fas-
tighet skall utge ersättning till annan
sakägare och har fordran på ersätt-
ning icke förfallit till betalning tidi-
gare än ett år före utmätning eller
konkursansökan, skall med fordran-
gen följa förmånsrätt enligt 6 § 1
förmånsrättslagen (1970:979).

Har vid förrättning enligt fastig-
hetsbildningslagen (1970:988) eller
lagen (1987:11) om exploaterings-
samverkan bestämts att ägare *eller
tidigare ägare* av fastighet skall utge
ersättning till annan sakägare och
har fordran på ersättning icke förfal-
lit till betalning tidigare än ett år före
utmätning eller konkursansökan,
skall med fordringen följa förmåns-
rätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen
(1970:979).

Samma förmånsrätt tillkommer fordran på ersättning i pengar enligt 5
kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen för skog som ej kunnat utta-
gas inom föreskriven tid.

2 §

Angående skyldighet för ägare av
fastighet att utge ersättning som av-
ses i 1 § första stycket samt angående
rätt enligt 5 kap. 31 § tredje stycket
fastighetsbildningslagen (1970:988)
att uttaga skog skall anteckning gö-
ras i fastighetsboken när beslutet
vunnit laga kraft.

Angående skyldighet för ägare *el-
ler tidigare ägare* av fastighet att utge
ersättning som avses i 1 § första
stycket samt angående rätt enligt
5 kap. 31 § tredje stycket fastighets-
bildningslagen (1970:988) att uttaga
skog skall anteckning göras i fastig-
hetsboken när beslutet vunnit laga
kraft.

Uppgår det sammanlagda kapitalbeloppet av de ersättningar för vilka fas-
tighet svarar enligt 1 § första stycket icke till ettusen kronor, skall anteckning
dock ej ske.

*Bestämmelsen i första stycket till-
lämpas även på beslut enligt 5 kap.
12 a § första stycket fastighetsbild-
ningslagen (1970:988).*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

¹ Senaste lydelse 1987:130.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1992-03-24

Närvarande: justitierådet Bengt Rydin, regeringsrådet Stig von Bahr, justitierådet Inger Nyström.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 5 mars 1992 har regeringen på hemställan av statsrådet Laurén beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149),
3. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144),
4. lag om ändring i lagen (1987:11) om exploateringssamverkan,
5. lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordrån på grund av fastighetsbildning.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Sten Andersson.

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
Utdrag ur protokoll vid regerings-sammanträden den 2 april 1992.	24
1 Inledning	24
2 Allmän motivering	25
2.1 Allmänna överväganden	25
2.1.1 Markåtkomst genom förrättning	25
2.1.2 Ersättning vid fastighetsreglering m.m.	28
2.1.3 Sakägares ställning vid förrättning m.m.	28
2.2 Plangenomförande genom förrättning	29
2.2.1 Kommunens markåtkomst vid genomförande av en plan	29
2.2.2 Servitut för allmän trafik-anläggning	33
2.2.3 Markägarens möjligheter att initiera fastighetsre- glering	34
2.2.4 Markägarens möjligheter att initiera anläggnings- förrättning eller ledningsförrättning	35
2.3 Ersättningsregler	37
2.3.1 Ersättning vid expropriation	37
2.3.2 Ersättning vid fastighetsreglering	39
2.3.3 Ersättning vid förrättning enligt anläggningslagen	45
2.3.4 Ersättning vid förrättning enligt ledningsrättsla- gen	46
2.4 Sakägares ställning vid marköverföring genom förrättning	47
2.4.1 Kostnader vid förrättning	47
2.4.2 Rättegångskostnader vid överklagande av fastig- hetsbildningsmyndighetens beslut	50
2.5 Vissa frågor angående förfarandet vid förrättning m.m..	53
2.5.1 Prövning av svårbedömda skador	53
2.5.2 Prövning av frågor om skador under byggtiden m.m.	57
2.5.3 Fastställande av ersättning när samfälld mark tas i anspråk	59
2.5.4 Sakkunnigs medverkan vid förrättning	60
2.6 Ikraftträdande m.m.	61
2.7 Kostnadseffekter	62
3 Upprättade lagförslag	62
4 Specialmotivering	63
4.1 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen..	63
4.2 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen	92
4.3 Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen	98
4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om exploaterings-sam- verkan	102
4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1970:990) om för- månsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning	103
5 Hemställan	104

6	Beslut	105	Prop. 1991/92:127
Bilaga 1	Sammanfattningen i fastighetsbildningsutredningens betänkande Fastighetsbildning 2.....	106	
Bilaga 2	Sammanfattningen i fastighetsbildningsutredningens betänkande Fastighetsbildning 3.....	112	
Bilaga 3	Sammanfattningen i departementspromemorian Ersättning vid fastighetsreglering m.m.....	118	
Bilaga 4	Lagförslagen i departementspromemorian Ersättning vid fastighetsreglering m.m.....	119	
Bilaga 5	Sammanfattningen i departementspromemorian Expropriationsersättning.....	128	
Bilaga 6	Sammanfattningen i lantmäteriverkets rapport Markåtkomst och ersättning.....	129	
Bilaga 7	Lagförslagen i lantmäteriverkets rapport Markåtkomst och ersättning.....	131	
Bilaga 8	Remissyttranden över betänkandet Fastighetsbildning 3	138	
Bilaga 9	Remissyttranden över promemorian Ersättning vid fastighetsreglering m.m.	139	
Bilaga 10	Remissyttranden över promemorian Expropriationsersättning	140	
Bilaga 11	Remissyttranden över rapporten Markåtkomst och ersättning	141	
Bilaga 12	Lagrådsremissens lagförslag.....	142	
Bilaga 13	Utdrag ur lagrådets protokoll den 24 mars 1992.....	163	

