



## Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988);

SFS 2003:628

Utkom från trycket  
den 4 november 2003

utfärdad den 23 oktober 2003.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>2</sup>

dels att nuvarande 8 kap. 7 § skall betecknas 8 kap. 10 §,

dels att 3 kap. 1 §, 4 kap. 7, 14, 25 och 27 §§ samt 15 kap. 1 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas sju nya paragrafer, 1 kap. 1 a §, 3 kap. 1 a § och 8 kap. 5–9 §§, av följande lydelse.

### 1 kap.

**1 a §** I denna lag betyder

1. *tredimensionell fastighet*: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,

2. *tredimensionellt fastighetsutrymme*: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

Vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

### 3 kap.

**1 §** Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som skall nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

<sup>1</sup> Prop. 2002/03:116, bet. 2003/04:BoU2, rskr. 2003/04:1.

<sup>2</sup> Lagen omtryckt 1992:1212.

Senaste lydelse av tidigare 8 kap. 7 § 2000:233.

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena skall en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a §.

**1 a §** Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. fastigheten avses rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,
2. fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,
3. det står klart att åtgärden
  - a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och
  - b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
4. fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

I fråga om fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
2. fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme ny- eller ombildas.

#### 4 kap.

**7 §<sup>3</sup>** En förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där den eller de berörda fastigheterna är belägna. Ligger fastigheterna under flera lantmäterimyndigheter, skall förrättningen handläggas av endera myndigheten.

**14 §<sup>4</sup>** Vid förrättning skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

Sammanträde behövs inte, om det inte förekommer några motstridande intressen mellan sakägarna i ärendet och det inte heller finns några hinder mot den sökta fastighetsbildningen. Om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas, är sammanträde inte heller behövligt.

Vid sammanträde skall lantmäterimyndigheten redogöra för ansökningen samt klagöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och annan, som enligt särskild föreskrift skall underrättas om sammanträdet,

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

skall få tillfälle att yttra sig och förebringa utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

Sammanträde skall hållas i anslutning till den eller de berörda fastigheterna, om det inte utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

**25 §<sup>5</sup>** Lantmäterimyndigheten skall utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, skall myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådplägningsmed sakägarna ske. Vid behov skall samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden.

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

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

**27 §** Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som inte står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomförs i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättingens avslutande. Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Om utstakning och utmärkning enligt första och andra styckena inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, skall gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2001:890

**5 §<sup>6</sup>** Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,

2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, och

3. anläggningen eller en sådan del av anläggningen som avses under 2 har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet.

I fall som avses i första stycket får ägaren av en av de fastigheter som avses i första stycket 1 på begäran lösa in de tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till. Om flera fastighetsägare begär inlösen, skall inlösen ske på det sätt som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Är flera inlösenalternativ lika lämpliga, skall företräde ges till den fastighetsägare vars del av anläggningen beräknas ha det största värdet eller, om flera delar beräknas ha lika värde, till den fastighetsägare som först har begärt inlösen. Om det samtidigt genomförs ändringar i fastighetsindelningen med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

Om förutsättningarna enligt första stycket föreligger men någon inlösen enligt andra stycket inte sker, skall lantmäterimyndigheten förordna att de tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till skall avstås genom inlösen och överföras till den fastighet som de skulle ha hört till om några tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen inte hade bildats.

Inlösen enligt andra eller tredje stycket får inte ske om det kan antas att den tredimensionella fastigheten eller det tredimensionella fastighetsutrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

**6 §<sup>7</sup>** Om en anläggning, som i sin helhet hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet, tillämpas 5 § tredje och fjärde styckena.

**7 §** Vad som sägs i 5 § andra–fjärde styckena och 6 § gäller också om anläggningen inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 § andra stycket.

**8 §<sup>8</sup>** Inlösen enligt 5–7 §§ får ske trots bestämmelserna i 3 kap. 2 §, 5 kap. 7 § samt 1–3 §§ i detta kapitel.

**9 §** Om inlösen enligt 5–7 §§ av en del av en fastighet skulle medföra att en återstående del av fastigheten till följd därav inte längre kan användas för sitt ändamål, får inlösen ske endast om även denna del inlöses.

<sup>6</sup> Tidigare 8 kap. 5 § upphävd genom 1992:1212.

<sup>7</sup> Tidigare 8 kap. 6 § upphävd genom 1992:1212.

<sup>8</sup> Tidigare 8 kap. 8 § upphävd genom 1977:362.

**1 §** Mål som överklagas enligt bestämmelserna i detta kapitel (fastighetsbildningsmål) skall prövas av den fastighetsdomstol inom vars domkrets den eller de berörda fastigheterna är belägna. Ligger fastigheterna under flera fastighetsdomstolar, skall talan tas upp av den domstol under vilken huvuddelen ligger.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

På regeringens vägnar

THOMAS BODSTRÖM

Sten Andersson  
(Justitiedepartementet)

