

### 3 BILDANDE TILL LÄGENHET AV FRISTÅENDE OMRÅDE OCH FOGANDE TILL FASTIGHET

|         |   |   |
|---------|---|---|
| 3.1     | ALLMÄNT .....   | 2 |
| 3.2     | ANHÄNGIGBLIVANDE AV FÖRRÄTTNING .....                       | 2 |
| 3.3     | FÖRRÄTTNINGSMÄNNEN .....                                    | 2 |
| 3.4     | SAKÄGARE .....  | 2 |
| 3.5     | FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE .....                                | 2 |
| 3.5.1   | Anskaffning av utgångsuppgifter .....                       | 3 |
| 3.5.2   | Tillkännagivande .....                                      | 3 |
| 3.5.3   | Tekniska uppgifter innan förrättningen inleds .....         | 3 |
| 3.5.4   | Ärenden som behandlas vid förrättningen .....               | 3 |
| 3.5.4.1 | Avgörande av frågan om äganderätten .....                   | 4 |
| 3.5.4.2 | Samfällt område som bildas enligt FBL 132.1 § .....         | 5 |
| 3.5.4.3 | Överföring till endast en fastighet inom samma kommun ..... | 5 |
| 3.5.4.4 | Lagfart .....   | 5 |

### **3 BILDANDE TILL LÄGENHET AV FRISTÅENDE OMRÅDE OCH FOGANDE TILL FASTIGHET**

#### **3.1 ALLMÄNT**

5 kap. FBL

Fastighetsindelningens enheter i vilka någon har en privat äganderätt men som inte är lägenheter eller tomter kallas för fristående områden. Fristående områden indelas i fristående tillandningar och andra fristående områden.

Med fristående tillandning avses en tillandning som uppkommit genom sänkning av ett vattendrag med stöd av ett särskilt tillstånd och som före 13.11.1911 kommit i någons ägo så att den inte utgör del av en lägenhet. Det kan också vara fråga om en tillandning som har hört till en lägenhet och som har överlåtit till en annan utan att den avskilts från lägenheten. Fristående tillandningar har sin egen uppkomsthistoria som baserar sig på sjösänkningar och lagstiftningen vid olika tidpunkter.

Med andra fristående områden avses alla de objekt och områden som inte ingår i fastighetsregistersystemet, som är i privat ägo och som inte är fristående tillandningar. Områdena hör således inte till någon registerenhet. Dyliga områden är till exempel vissa öar som varken hör till någon fastighet eller något samfällt område, men som är i någons privata ägo.

Ett fristående område bildas vid en förrättning till en lägenhet eller fogas till en befintlig fastighet. På grund av åtgärden blir det fristående området lagfarts- och inteckningsdugligt. Vid förrättningsförfarandet tillämpas förrättningsförfarandet för styckning.

#### **3.2 ANHÄNGIGBLIVANDE AV FÖRRÄTTNING**

Se HFF 1.1 Ansökan, 1.2 Förrättningsförordnande och anhängigblivande av förrättning.

Innehavaren av en fristående tillandning har rätt att ansöka om förrättning

- om tillandningen har på ett i 38 § FBL beskrivet sätt blivit någons egen och den nuvarande innehavarens fång har härletts från detta (utredning av fång) eller
- som besitter tillandningen såsom ägare (utredning av besittning).

Till ansökan ska bifogas den utredning som finns att få om uppkomsten av tillandningen och sökandens rätt till den samt tillandningens ägare (8 § FBF). Vid bildande av ett annat fristående område till lägenhet behövs en utredning om sökandes rätt att få området bildat till lägenhet eller fogat till en befintlig lägenhet. Själva äganderätten avgörs vid förrättningen.

#### **3.3 FÖRRÄTTNINGSMÄNNEN**

I allmänhet verkställs förrättningen endast av en förrättningsingenjör. På en sakägares begäran ska förrättningsingenjören kalla goda män. Förrättningsingenjören kan även kalla goda män om han eller hon anser att ärendet förutsätter det.

#### **3.4 SAKÄGARE**

Se FBL 17 § och HFF 1.4 Sakägare och de som för talan.

#### **3.5 FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE**

### 3.5.1 Anskaffning av utgångsuppgifter

Se HFF TMK 1.7 Förberedning av en förrättning.

Sökanden ska själv skaffa de handlingar som gäller uppkomsten av en fristående tillandning och sökandens rätt till tillandningen, om de inte sedan tidigare är i Lantmäteriverkets kännedom.

### 3.5.2 Tillkännagivande

Se HFF 1.8 Tillkännagivande.

### 3.5.3 Tekniska uppgifter innan förrättningen inleds

Eftersom frågan om äganderätten till det område som är föremål för förrättning avgörs vid förrättningen, är det i allmänhet skäl att inte utföra terrängarbeten, såsom upphuggning av rålinjer eller rågång, innan förrättningen inletts.

### 3.5.4 Ärenden som behandlas vid förrättningen

Vid förrättningen följs förrättningsförfarandet för styckning.

Typiska ärenden som behandlas vid sammanträdet:

- Utredning av anhängigblivande av förrättningen, 8 § FBF
- Utredning av tillkännagivande av förrättning, 168 § och 169 § FBL, 38 § och 46 § FBF
- Anteckning av sakägarna eller ombud, 46 § FBF
- Konstaterande av att sammanträdet är lagligt, 41.1 § punkt 2 FBF
- Utredning av syftet med förrättningen, 41.1 § punkt 1 FBF
- Redogörande för de ärenden som ska behandlas vid sammanträdet, 41.2 § punkt 1 FBF
- Hörande av vittnen (vanlig) och hörande under ed i underrätt, 287.2 § FBL
- Beslut om bildande till lägenhet eller fogande till lägenheter av fristående tillandning eller annat fristående område (avgörande av frågan om äganderätten)
- Övergång av besittnings- och äganderätten
- Beslut om hur förrättningskartan ska upprättas och förrättningskartan presenteras, 47.3 § FBF
- Redogörande för terrängarbetena
- Upptagning av alla de ärenden (rågång, reglering av enskilda vägar m.m.) som eventuellt ska behandlas vid förrättningen, även anknytande ersättningsärenden
- Utredning av sändningen av utdrag ur handlingar, se HFF 1.23. Utdrag och kopior till sakägarna, 58 - 60 § FBF
- Meddelande om lagfartsskyldigheten, 40.2 § FBL
- Beslut om betalning av fastighetsförrättningsavgiften
- Avslutande av förrättningen
- Uppllysning om rätten att söka ändring, 190 § FBL

### 3.5.4.1 Avgörande av frågan om äganderätten

#### Fristående tillandning

När en fristående tillandning bildas till lägenhet eller fogas till fastighet är sökandens mål att få äganderätten fastställd.

Enligt den tidigare vattenlagstiftningen kunde man erhålla ett särskilt tillstånd för sänkning av sjö så att de som deltagit i uppgiften fick den uppkomna tillandningen i sin ägo också i det fall att de inte hade andel i det vattenområde som sänktes. Med fristående tillandning avses en sådan tillandning som uppkommit till följd av att vattnet sänkts med särskilt tillstånd och som före 13.11.1911 kommit i någons ägo så att den inte hör till någon lägenhet eller som hört till en lägenhet men har överlåtit från en lägenhet till en annan utan att den avskiljts från lägenheten. Ovan avsedda fristående tillandningar kan bildas till lägenhet eller fogas till fastighet endast om ovan nämnda förutsättningar förelåg före 13.11.1911 och alltjämt föreligger (38 § FBL).

Utöver de utredningar som sökanden uppvisat och arkivundersökningar används vid utredning av äganderätten och besittningen ofta uppgifter som kan fås av skattemyndigheten. Till exempel framgår det ur skattemyndighetens gamla "skatteflygbilder" hur olika områden beskattats vid bestämda tidpunkter.

Vid fogande av en fristående tillandning till en fastighet följs i tillämpliga delar vad bestäms om överföring av ett outbrutet genom styckning till en annan fastighet. Vid bildande av en fristående tillandning till lägenhet följs i tillämpliga delar vad som bestäms om styckning av ett outbrutet område till separat lägenhet. Delningsbegränsningarna (32 - 36 § FBL) iakttas emellertid endast om flera lägenheter bildas av en fristående tillandning för samma ägare.

En obetydlig fristående tillandning kan inlösas till den intilliggande fastigheten om den kan användas ändamålsenligt i anslutning till den inlösande fastigheten, se 60.2 § FBL. Som biförrättning kan också förrättas inlösning av en samfälld tillandning.

Vid behandlingen av sträckningen av fristående tillandningar fattas avgöranden om olika slag av gränser:

- gammal strandlinje mot ägor som hör till fastigheter
- strandlinje enligt nedsänkningen av sjö mot ett vattenområde som förblivit samfällt, om sjön inte har sänkts i sin helhet. Efter sänkningen av sjön kan en ny tillandning ha uppkommit eller vattenytan kan ha stigit, varför gränsen inte nödvändigtvis går vid den nuvarande strandlinjen
- gräns mot en fristående tillandning.

Bestämningen av gränserna, se HFF 6.5.8 Specialfrågor (inlösning av tillandning).

#### Annat fristående område

Vid bildande till lägenhet av ett annat fristående område eller fogande till en fastighet ligger det i sökandens intresse att området blir bytesdugligt, eftersom ett annat fristående område inte är lagfarts- och in-teckningsdugligt.

Fång på annat fristående område kan eventuellt inte helt utredas, varför områdets ägarbesittning räcker ofta som bevis på äganderätt. Vid utredning av besittningen används ofta de uppgifter som kan fås från skattemyndigheten som hjälp.

Ett annat fristående område bildas till lägenhet eller fogas till en fastighet med stöd av 41 § FBL medan man följer i tillämpliga delar vad som bestäms om styckning.

#### **3.5.4.2 Samfällt område som bildas enligt 132.1 § FBL**

Se HFF 10.3 Bildande av samfällt område.

En fristående tillandning och ett annat fristående område kan på basis av sakägarnas avtal också bildas till ett samfällt område (132.1 § FBL). I så fall bestäms att en andel i detta område ska höra till ägarnas tidigare ägda ägor eller i spökfastigheter (som bildas) till sådana ägare som inte har en lämplig lägenhet. Efter lagfart beviljats på andelarna kan området delas genom skifte av ett samfällt område.

#### **3.5.4.3 Överföring till endast en fastighet inom samma kommun**

Se HFF 1.26.4.1 Fastighetsförrättningar och åtgärder på områden som hör till olika kommuner.

Vid förrättningen ska man beakta att det är viktigt med tanke på fastighetssystemets och den offentliga förvaltningens klarhet att kommunindelningen och den kamerala indelningen sammanfaller. Av denna anledning får en fristående tillandning eller ett annat fristående område inte fogas till en fastighet som ligger i en annan kommun (40.1 §, 41 § och 26 § FBL).

#### **3.5.4.4 Lagfart**

Se HFF 1.25.4 Lagfart på fång som sker vid fastighetsförrättning.

För den lagfart som följer efter förrättningen räcker ett utdrag ur den beskrivning som utarbetats vid förrättningen som utredning av äganderätten och förvärvet av den fastighet som bildats vid förrättningen (40.2 § FBL).