



VÄGLEDNING
FASTIGHETSUTREDNING

DNR: NV-08585-23

Fastighetsutredning vid områdesskydd enligt miljöbalken

Vägledning för länsstyrelserna, Lantmäteriet och Naturvårdsverket

2006-02-20

REV 2013-05-24

REV 2023-12-21

Innehåll

1.	INLEDNING OCH SYFTE	3
2.	ALLMÄNT OM REGLER OCH BEGREPP	3
2.1	Formella regler	3
2.2	Objekt och sakägare	4
2.3	Kompetens att upprätta fastighetsförteckningar	4
2.4	Markägarlista	4
3.	FASTIGHETSFÖRTECKNINGEN	5
3.1	Innehåll, kartredovisning och utredningens omfattning	5
3.1.1	Innehåll	5
3.1.2	Kartredovisning	5
3.1.3	Utredningens omfattning	6
3.2	Fastigheter mm	6
3.3	Marksamfälligheter mm	7
3.3.1	Registrering av samfälligheter	7
3.3.2	Redovisning av samfälligheter	7
3.4	Gemensamhetsanläggningar	8
3.5	Rättigheter	8
3.6	Vägar utanför blivande naturskyddsområde	9
3.7	Planer och andra bestämmelser	9
4.	MALL FÖR FASTIGHETSFÖRTECKNING ENLIGT MB	9
5.	BESTÄLLNING OCH REDOVISNING I VIC NATUR	9
6.	UPPDATERA FASTIGHETSFÖRTECKNING	10
6.1	Snabbspår	10
7.	PRIORITERING AV BESTÄLLDA FASTIGHETSUTREDNINGAR	10

1. Inledning och syfte

Länsstyrelserna och kommunerna har uppgiften att arbeta med skyddet av värdefulla naturmiljöer och kulturpräglade landskap enligt miljöbalken (MB). Ett led i detta arbete är att i ett tidigt skede ta reda på vilka fastigheter, ägare och andra rättighetshavare som kan vara berörda av ett områdesskyddsförslag.

Länsstyrelserna beställer, såsom uppdragsgivare, fastighetsutredningar av Lantmäteriet, som utför det som ett uppdrag. I vissa kommuner utförs utredningarna av den kommunala lantmäterimyndigheten. De flesta utredningarna sker i samband med bildande av naturreservat, men det kan även ske vid nationalparksbildande och andra skyddsformer.

Det är viktigt att de beslutande myndigheterna har ett rättssäkert underlag i arbetet med berörda sakägare när det gäller kontakter, förhandlingar, uppgörelser och ersättningar. Syftet med denna vägledning är dels att vara en praktisk vägledning i arbetet med fastighetsutredningar och framtagandet av fastighetsförteckningar, dels att säkerställa att arbetet sker enhetligt och kostnadseffektivt.

Det finns inga författningskrav på att särskilda fastighetsutredningar vid områdesskydd enligt MB ska göras. Utredningarna kan tjäna som stöd för, och underlätta, myndigheternas arbete med att identifiera berörda sakägare m.m.

Lantmäteriverket gav 1999 ut en handbok med titeln Fastighetsförteckning enligt plan- och bygglagen (dnr 401-98-1377. LMV-RAPPORT 1999:10). Handboken kan i tillämpliga delar tjäna som vägledning vid utredningar för områdesskydd enligt MB, särskilt kap 1.6 och 1.7.

2. Allmänt om regler och begrepp

2.1 Formella regler

Miljöbalken och förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken innehåller inga formella regler om upprättande av fastighetsförteckning vid handläggning av ärenden för områdesskydd. Utgångspunkten för vad som behöver utredas och dokumenteras bör därför grundas på balkens bestämmelser om ersättning i kap 31 och procedurreglerna för myndigheternas beslut i förordningen. I utdrag kan följande noteras ur berörda författningar som kan vara av intresse för fastighetsutredningar:

Miljöbalken (1998:808)

- 31:2 Bestämmelserna i expropriationslagen skall gälla vid ersättning och inlösen enligt detta kapitel, ...
- 31:3 Vad som i detta kapitel sägs om fastighet skall även gälla särskild rätt till fastighet.

- 31:4 Fastighetsägaren har rätt till ersättning

Förordning om områdesskydd enligt miljöbalken mm (1998:1252)

- Föreläggande att yttra sig. 24 § ... förelägga ägare och innehavare av särskild rätt till marken att ...
- Underrättelse om beslut. 27 § ... Sökande och sakägare skall anses ha fått del ... får beslutet delges dessa sakägare i stället för att kungöras.
- Ersättning och inlösen. 34 § ... söka träffa uppgörelse med sakägare som gör anspråk...

Expropriationslagen (1972:719)

- 1:1 Fastighet, som tillhör annan än staten, får tagas i anspråk genom expropriation ... Genom expropriation får även särskild rätt till fastighet upphävas eller begränsas, om ...
- 1:2 I denna lag förstås med särskild rätt till fastighet nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt liknande rätt. ... Bestämmelserna i denna lag om fastighet äger motsvarande tillämpning i fråga om byggnad eller annan anläggning på annans mark.
- 3:2 ange fastighet som beröres av expropriationen, ... namn och adress på samtliga för sökanden kända sakägare.
- 5:5 ... uppge namn och adress på samtliga för honom kända sakägare.

2.2 Objekt och sakägare

Av författningarna ovan framgår att *objekt* i ärenden om områdesskydd är berörd fastighet och särskild rätt till fastighet samt byggnad eller annan anläggning som är lös egendom. Innehavare av dessa objekt är *sakägare* i ärendet.

2.3 Kompetens att upprätta fastighetsförteckningar

Utredaren som upprättar förteckningen ska ha tillräckliga kunskaper och kompetens för att utföra fastighetsrättsliga utredningar.

2.4 Markägarlista

VIC Natur erbjuder även en funktion för utskrift av en markägarlista innehållande information som kan hämtas med automatik från fastighetsregistret. Listan kan dock innehålla brister i erhållna uppgifter, varför den inte får användas som grund för delgivning av handlingar.

3. Fastighetsförteckningen

3.1 Innehåll, kartredovisning och utredningens omfattning

3.1.1 Innehåll

I fastighetsförteckningen redovisas:

- Objekt som berörs av områdesskyddet
- Ägare och innehavare av objekten

Fastighetsförteckningen bör ställas upp så att objekten redovisas under följande rubriker i angiven ordning:

FASTIGHETER mm (se stycke 3.2) MARKSAMFÄLLIGHETER mm (se stycke 3.3) GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR (se stycke 3.4)

RÄTTIGHETER (se stycke 3.5)

Uppgifter om objekten som berörs av områdesskyddet bör redovisas i kolumner enligt följande:

- Objekt
- Ägare/innehavare, adress
- Övrigt, anm

3.1.2 Kartredovisning

Objekten i fastighetsförteckningen redovisas på en karta över det utredda området som läggs in i förteckningen. Yttergränsen för berört område läggs in enligt underlag från länsstyrelsen vid beställningen (avgränsningen hämtas således från VIC Natur). Kartan till förteckningen (i referenssystem SWEREF 99 TM och med skalangivelse) framställs ur databasen för registerkartan varvid alla registrerade fastigheter, samfälligheter och officialrättigheter blir redovisade. Oregistrerade samfälligheter och officialrättigheter samt avtalsrättigheter redovisas på kartan i den mån lokaliseringen går att klarlägga. Kartan till förteckningen skapas efter att registerkartan kompletterats med eventuella oregistrerade samfälligheter och rättigheter som framkommit vid utredningen, så att även dessa kommer med i kartan. Vid ytmässigt stora reservat kan det vara svårt att få en tillräckligt tydlig kartredovisning i endast en kartbild i förteckningen. Då kan en översiktlig karta i mindre skala läggas in i förteckningen och kompletteras med en eller flera separata kartbilagor i stor skala och i annat format, t ex A2. Eventuella separata kartbilagor tillhörande fastighetsförteckningen läggs in på Uppdragsplatsen i VIC Natur tillsammans med den färdiga fastighetsförteckningen.

3.1.3 Utredningens omfattning

En beställning av en fastighetsutredning i VIC Natur innebär en fullständig fastighetsrättslig utredning i enlighet med denna vägledning. I vissa fall kan dock en fullständig utredning innebära att utredaren måste lägga ner orimligt mycket tid i förhållande till den nytta resultatet ger. Det kan t ex handla om utredning av oinskrivna rättigheter eller ägarförhållanden i samfälligheter där det kan vara svårt för utredaren, att med en rimlig arbetsinsats, få tag i fullständig information. I sådana fall ska utredaren i ett tidigt skede samråda med uppdragsgivaren för att diskutera nivån på utredningen av just den delen och vilka konsekvenser det kan få. Om utredaren och uppdragsgivaren i samråd kommer överens om att en fullständig utredning inte behöver göras är det dock väldigt viktigt att det tydligt framgår i fastighetsförteckningen vad som inte har utretts eller enbart utretts till viss del.

3.2 Fastigheter mm

Under rubriken FASTIGHETER redovisas följande slag av objekt:

- Fastigheter (inklusive enskilt vattenområde)
- Sämjelotter
- Byggnader på ofri grund
- Allmänt vattenområde
- Enskilt fiske

För varje fastighet eller annat objekt anges ägarens eller innehavarens namn och adress. Den som har lagfart skall anses som ägare om inte annat visas. Saknas lagfart redovisas taxerad ägare enligt fastighetsregistret. Detta bör i sådant fall anmärkas i kolumnen övrigt. I tveksamma fall kan både lagfaren och taxerad ägare behöva redovisas. Förmyndare, god man och förvaltare anges när sådana förhållanden blir kända.

För fastighet som ägs av dödsbo redovisas den som sitter i boet, dvs. den som bor på fastigheten och har hand om förvaltningen för dödsboets räkning. Om ingen sitter i boet redovisas alla delägarna. Är det fråga om egendom som är taxerad som lantbruksenhet kan redovisningen begränsas till en av delägarna. Beträffande fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet och ägs av minst tre gemensamt anges även vem som är ställföreträdare om uppgiften finns i inskrivningsregistret.

För sämjedelad fastighet redovisas ägaren till berörd sämjelott. Vem detta är får utredas genom kontakt med någon av delägarna i fastigheten. För sämjedelad samfällighet redovisas ägaren till den fastighet som berört område tillhör enligt fastighetskartan.

Ägare till byggnad på ofri grund anges om uppgift om detta finns i fastighetsregistrets informationsgrupp 20 eller i byggnadsregistret. En hänvisning görs till rubriken rättigheter om bostads- eller anläggningsarrande är upplåtet för byggnaden.

Under rubriken Fastigheter redovisas enskilt fiske, dvs fiske som endast hör till viss fastighet. Det kan handla om enskilt fristående fiske (fiskefastigheter och fiskelotter) samt enskilt bundet fiske. Samfällt fiske (fiskesamfälligheter), som hör till flera fastigheter gemensamt, redovisas under rubriken Marksamfälligheter (stycke 3.3) och fiskeservitut redovisas under rubriken Rättigheter (stycke 3.5).

3.3 Marksamfälligheter mm

Under rubriken MARKSAMFÄLLIGHETER redovisas följande slag av objekt:

- Marksamfälligheter och samfällda vattenområden
- Fiskesamfälligheter
- Häradsallmänningar
- Allmänningsskogar

Samfälligheter som har bildats efter 1972 återfinns i fastighetsregistret. Tidigare bildade samfälligheter är registrerade i varierande omfattning. Samfälligheter tas upp i förteckningen under sina registerbeteckningar.

3.3.1 Registrering av samfälligheter

Oregistrerade samfälligheter som berörs inom reservatsområdet registreras omgående inom ramen för uppdraget för att underlätta den fortsatta handläggningen. Samfälligheten registreras i både fastighetsregistrets kart- och textdel inom reservatsområdet.

3.3.2 Redovisning av samfälligheter

Det ska alltid framgå i förteckningen om samfälligheten inte är helt utredd (helt utredd innebär att andelstalen summerar till 100%) så att uppdragsgivaren vet om de behöver kungöra beslutsförslaget.

För marksamfälligheter och allmänningar som förvaltas av samfällighetsförening eller annan juridisk person anges samfällighetsföreningens eller juridiska personens namn och adress i förteckningen.

För samfälligheter med delägarförvaltning som är helt utredda ska deläggande fastigheter som redovisas i fastighetsregistret tas med i förteckningen, dock max 20 stycken. Fastigheternas andelstal ska framgå, om sådana uppgifter finns, samt ägarnas namn och adresser. Finns det fler än 20 stycken deläggande fastigheter redovisade i fastighetsregistret ska det antecknas i förteckningen att delägarkretsen är ofullständigt redovisad och att ytterligare deläggande fastigheter framgår av fastighetsregistret.

Om delägarkretsen saknas, helt eller delvis i fastighetsregistret, ska antalet deläggande fastigheter redovisas enligt följande:

Om utredningen pekar på att antalet deläggande fastigheter är fler än 10 redovisas max 10 i förteckningen med dess andelstal samt ägarnas namn och adresser. Urvalet bör om möjligt göras bland delägare som bor på orten och/eller har stora

andelar. Om ärendet ifrågasätts av delägarna eller om det blir aktuellt med ersättningar som ska betalas ut till var och en av delägarna får förteckningen eventuellt göras komplett i ett senare skede, genom en uppdatering av utredningen.

Samfälligheter med bedömda låga värden och många deläggande fastigheter behöver inte alltid utredas fullständigt. Det kan även handla om samfälligheter där värdet av samfälligheten kan vara högt men samfälligheten påverkas inte av föreslagna reservatsföreskrifter. Beroende av detta ska utredaren i ett tidigt skede samråda med uppdragsgivaren för att tillsammans avgöra hur mycket utredning som behövs i det specifika ärendet.

3.4 Gemensamhetsanläggningar

Under rubriken GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR redovisas följande slag av objekt:

- Gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149)

Gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (AL) återfinns i fastighetsregistret. Som gemensamhetsanläggningar enligt AL räknas även vägsamfälligheter och vägföreningar bildade enligt enskilda väglagen (EVL) på grund av bestämmelsen i 2 § lagen 1997:620 om upphävande av EVL.

Redovisningen av dessa i fastighetsregistret är inte komplett i alla län ännu.

Gemensamhetsanläggning tas upp i förteckningen med sin registerbeteckning.

Oregistrerade anläggningar redovisas med namn och aktbeteckning.

Förvaltas anläggningen av en samfällighetsförening redovisas föreningens namn och adress i kolumnen ägare. Om delägarförvaltning gäller redovisas alla eller några ingående fastigheter och dessas ägare. Vägsamfälligheter och vägföreningar anses som samfällighetsföreningar på grund av bestämmelsen i 9 § lagen 1997:620 om upphävande av EVL.

3.5 Rättigheter

Under rubriken RÄTTIGHETER redovisas följande slag av objekt:

- Servitut
- Ledningsrätt
- Nyttjanderätt (väg, arrende, avverkningsrätt, jakträtt, fiskerätt, annan nyttjanderätt)

Officialrättigheter och inskrivna avtalsrättigheter återfinns i fastighetsregistret.

Beträffande officialservitut tillkomna vid lantmäteriförrättning är fastighetsregistret komplett från och med 1972. Tidigare bildade servitut har förts in om de berörts av senare förrättning.

För officialrättigheter och inskrivna avtalsrättigheter redovisas förmånsfastigheten i objektkolumnen, dess ägare i ägarekolumnen samt uppgift om rättighetens art och aktbeteckning i kolumnen övrigt.

För nyttjanderätter anges innehavaren i ägarekolumnen och rättighetens art och inskrivningsnummer i kolumnen övrigt. Ej inskrivna avtalsrättigheter anges i den mån kännedom om dem finns.

När det gäller rättigheter av typen allmänna skiftesservitut, såsom t ex färdsservitut, anges de i fastighetsförteckningen med aktnummer och närmare hänvisning till var i akten de kan återfinnas t ex:
20-ENV-31 §9 eller 20-SVÄ-172 bilaga 3.

Innan utredande av delägarkretsen sker *ska* samråd ske med uppdragsgivaren om behovet av detta.

3.6 Vägar och parkeringar utanför blivande naturskyddsområde

Uppdragsgivaren kan vid beställningen av fastighetsutredning begära att vägar och parkeringsytor som avses användas för tillfart till det blivande naturskyddsområdet ska utredas särskilt. I förteckningen anges om dessa vägar är gemensamhetsanläggningar, servituts- eller nyttjanderättsvägar, och redovisas i enlighet med stycke 3.4 och 3.5. För en parkeringsyta redovisas fastighetsägare och eventuella rättigheter som belastar ytan. I mallen för fastighetsförteckning enligt MB som används av Lantmäteriet finns en separat rubrik för vägar utanför reservat.

3.7 Planer och andra bestämmelser

Gällande detaljplaner inom det blivande naturskyddsområdet redovisas i fastighetsförteckningen.

4. Mall för fastighetsförteckning enligt MB

Lantmäteriets utredare använder en mall för fastighetsförteckning som är anpassad för områdesskydd enligt MB. Denna mall bör anpassas i enlighet med denna vägledning och ska användas för att underlätta ett rationellt och säkert utredningsarbete och ge ett enhetligt utseende på fastighetsförteckningarna.

5. Beställning och redovisning i VIC Natur

VIC Natur är ett gemensamt kartbaserat handläggningssystem för Naturvårdsverket, länsstyrelserna och Lantmäteriet. Beställning av

fastighetsförteckning görs av uppdragsgivaren i VIC Natur genom funktionen ”Nytt uppdrag” i Uppdragsplatsen. Beställningen i VIC Natur innehåller alla nödvändiga uppgifter om naturskyddsobjektet, t.ex. namn och id-nummer för det blivande eller befintliga naturskyddsområdet. Resultatet av utredningen, dvs den färdiga fastighetsförteckningen med eventuella separata kartbilagor, redovisas och lagras av Lantmäteriet som kopplad fil till reservatsobjektet i VIC Natur. Filen ska vara skrivskyddad (t ex pdf- format).

6. Uppdatering av fastighetsförteckning

Under en områdesskyddsprocess kan det finnas behov av att uppdatera fastighetsförteckningen, t ex inför ett beslut om naturskydd eller om det har gått lång tid sedan förteckningen gjordes.

Det kan även visa sig efter Skogsstyrelsens inmätning och fältarbete att fler fastigheter berörs av naturreservatet och då kan fastighetsförteckningen behöva uppdateras. Beställning av uppdatering av förteckning görs av uppdragsgivaren.

För att beställa en uppdaterad fastighetsförteckning ska ”Uppdatering av befintlig fastighetsutredning” väljas i Uppdragsplatsen. Vid beställningen ska Lantmäteriets tidigare ärendenummer anges.

6.1 Snabbspår

Det kan även finnas behov av en mer skyndsam hantering vid uppdateringar av tidigare gjorda utredningar. Detta är framför allt aktuellt inför Länsstyrelsens beslut om naturreservat och vid remissutskick av handlingar till berörda sakägare. Eftersom det ofta har gått flera år sedan den första utredningen togs fram, behövs en uppdatering med aktuella uppgifter.

Snabbspår gäller enbart för uppdateringar av tidigare genomförda utredningar där den geografiska utbredningen är oförändrad. Sådana uppdateringar får efter särskild begäran hanteras före ordinarie beställningar.

Vid beställningar av snabbspår ska i fritextfältet anges: ”UPPDATERING SNABBSPÅR”.

7. Prioritering av beställda fastighetsutredningar

Lantmäteriet arbetar med utredningarna i kronologisk ordning från det att beställningen inkommit. Uppdragsgivaren kan ändra prioriteringsordning mellan

sina utredningsbeställningar inom det egna länet. Önskemål om omprioritering inom länet skickas direkt till Lantmäteriet.

I särskilt brådskande fall kan önskemål om prioritering på nationell nivå mellan länen skickas till någon av kontaktpersonerna på Naturvårdsverket, som efter bedömning meddelar utredaren på Lantmäteriet om ärendet ska prioriteras särskilt.