



VÄGLEDNING
FASTIGHETSUTREDNING

DNR: NV-04544-13

2006-02-20
REV 2013-05-24

Fastighetsutredning vid områdesskydd enligt miljöbalken

Vägledning för länsstyrelserna och Lantmäteriet

BESÖK: STOCKHOLM - VALHALLAVÄGEN 195
ÖSTERSUND – FORSKARENS VÄG 5, HUS UB
POST: 106 48 STOCKHOLM
TEL: 010-698 10 00
FAX: 010-698 10 99
E-POST: REGISTRATOR@NATURVARDSVERKET.SE
INTERNET: WWW.NATURVARDSVERKET.SE

Innehåll

INNEHÅLL	2
1. INLEDNING	3
2. FORMELLA REGLER	3
3. FASTIGHETSFÖRTECKNINGENS INNEHÅLL	4
3.1 Allmänt om fastighetsförteckningen	4
3.1.1 Markägarförteckning	5
3.1.2 Markägarlista	6
3.2 FASTIGHETER mm	6
3.3 MARKSAMFÄLLIGHETER mm	7
3.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	7
3.5 RÄTTIGHETER	8
3.6 Vägar för åtkomst av reservat	9
3.7 Planer och andra bestämmelser	10
4. MALL FÖR FASTIGHETSFÖRTECKNING ENLIGT MB	10
5. BESTÄLLNING OCH REDOVISNING I VIC NATUR	10
6. UPPDATERING AV FASTIGHETSFÖRTECKNING	10

1. Inledning

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 ägare och andra med intressen och rättigheter i berörda fastigheter. Lantmäteriet anlitas av länsstyrelserna för fastighetsutredning vid områdesskydd enligt MB. Arbetet gäller i första hand naturreservat.

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 skrift är att vara en praktisk vägledning i arbetet med fastighetsutredningar och framtagandet av fastighetsförteckningar enligt MB.

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. De råd som lämnas i den här vägledningen ska ses som rekommendationer om lämpliga åtgärder men är inte bindande.

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. 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 ifrågavarande 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.

Sammanfattningsvis framgår av författningarna ovan 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.

Med tanke på den tidigare nämnda rättssäkerhetsaspekten ska samma behörighetskrav som vid bestyrkande av fastighetsförteckning enligt plan- och bygglagen (PBL) ställas på den som undertecknar fastighetsförteckning enligt MB. Om annan person upprättar förteckningen är det viktigt att denne har tillräckliga kunskaper för fastighetsrättsliga utredningar.

3. Fastighetsförteckningens innehåll

3.1 Allmänt om fastighetsförteckningen

I fastighetsförteckningen enligt MB 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

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 i VIC Natur såsom kopplade filer tillsammans med den färdiga fastighetsförteckningen.

En beställning av en **fastighetsförteckning** i VIC Natur innebär en fullständig fastighetsrättslig utredning i enlighet med redovisningen i denna vägledning. I vissa fall kan dock en fullständig utredning innebära att LM måste lägga ner orimligt mycket tid och pengar i förhållande till vilken nytta resultatet ger. Det kan t ex handla om utredning av oinskrivna rättigheter eller vilt- och fiskevårdsområden där det kan vara svårt för LM att få tag i fullständig information. I sådana fall kan LM samråda med Lst för att diskutera nivån på utredningen av just dessa rättigheter och vilka konsekvenser det kan få. Om LM och Lst i samråd kommer överens om att en fullständig utredning inte behöver göras är det dock väldigt viktigt att det tydligt framgår i fastighetsförteckningen att detta inte har utretts eller enbart utretts till viss del.

Utöver fastighetsförteckning finns möjlighet att i VIC Natur beställa en enklare *markägarförteckning* eller att generera en automatisk *markägarlista*, se nedan.

3.1.1 Markägarförteckning

Innan den slutliga omfattningen på reservatsområdet har klarlagts kan en enklare fastighetsutredning göras om beställaren så önskar. Därvid förtecknas endast fastigheterna inom det tänkta området och dessas ägare. Dessutom anges de samfälligheter inom området som framgår av registerkartan, dock utan uppgift om delägande fastigheter. Denna förteckning, **markägarförteckning**, kan användas av

myndigheterna under den inledande beredningen av ärendet innan gränsen för området är slutligt klarlagd samt för kallelse till markägarträffar. Med detta förfarande kan onödigt utredningsarbete undvikas.

3.1.2 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.

3.2 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 fastighetslängden. 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 anläggningsarrende 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. Samfälligt 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. Oregistrerade samfälligheter som berörs registreras omgående inom ramen för uppdraget för att underlätta den fortsatta handläggningen. Samfälligheter tas upp i förteckningen under sina registerbeteckningar.

Om antalet delägande fastigheter är litet anges alla fastigheter, dess andelstal samt ägarnas namn och adresser. Vid ett större antal delägande fastigheter (> 10) anges två till fyra av dessa där ägarna får utgöra kontaktpersoner under ärendets gång. Urvalet bör om möjligt göras bland delägare som bor på orten och/eller har stora andelar. Om ärendet ifrågasätts av kontaktpersonerna eller om det blir aktuellt med ersättningar som skall betalas ut till var och en av delägarna får förteckningen göras komplett i ett senare skede. Samfälligheter med låga värden och många delägande fastigheter behöver inte utredas fullständigt.

Värdefullare marksamfälligheter samt allmänningar förvaltas genomgående av juridiska personer eller förvaltare. I dessa fall anges den juridiska personens eller förvaltarens namn och adress.

3.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Under rubriken GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR redovisas följande slag av objekt:

- *Gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149)*
- *Anläggningar enligt lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812)*

Gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (AL) återfinns i fastighetsregistret som ga-enheter. 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. Gemensam-

hetsanläggning 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.

Lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LSV) har ersatt vattenlagen (VL) från och med 1999. Uppgifter om samfälligheter enligt VL kan t.o.m. 1998 erhållas från länsstyrelsen om det gäller företag i jordbruksmark mm och från Skogsstyrelsen om det gäller ren skogsmark. Akter fram till 1920 har arkiverats i lantmäteriarbiv. Fr.o.m 1999 tillskapas samfälligheter enligt LSV genom beslut av länsstyrelsen eller domstolsförfarande i respektive miljödomstol. Domstolens domar finns tillgängliga i kopior hos Skogsstyrelsen i fråga om avvattnings av skogsmark och hos länsstyrelsen när det gäller andra verksamheter.

Samfälligheter enligt VL och LSV behöver bara redovisas om det område som ska områdesskyddas kan påverkas av vattenföretaget. Hänsyn bör då tas till syftet med områdesskyddet. Samråd med Länsstyrelsen bör ske i de fall osäkerhet råder huruvida ett eventuellt vattenföretag kan påverka syftet med områdesskyddet. Utredning om rättigheter som det här är fråga om, kan undvaras om det inte bedöms påverka syftet. Har utredning inte gjorts i dessa frågor ska det framgå av fastighetsförteckningen. Har utredning gjorts ska samfälligheterna redovisas med namn och aktbeteckning i fastighetsförteckningen.

Lagen om förvaltning av samfälligheter gäller för samfälligheter enligt VL och LSV från och med 1984. Föreningens namn och adress redovisas i ägarekolumnen i fastighetsförteckningen. Om delägarförvaltning gäller redovisas alla eller några ingående fastigheter och dessas ägare. För tiden före 1984 kan uppgifter om företagen erhållas från länsstyrelsen och Skogsstyrelsen.

3.5 RÄTTIGHETER

Under rubriken RÄTTIGHETER redovisas följande slag av objekt:

- *Servitut*
- *Ledningsrätt*
- *Nyttjanderätt (arrende, avverkningsrätt, jakträtt, fiskerätt, annan nyttjanderätt)*
- *Rättighet enligt minerallagen (undersökningstillstånd, bearbetningskoncession)*
- *Rätt till torvfyndighet (undersökningskoncession, bearbetningskoncession)*
- *Vägrätt*
- *Viltvårdsområde*
- *Fiskevårdsområde*

Officialrättigheter och inskrivna avtalsrättigheter återfinns i fastighetsregistret. Beträffande officialservitut tillkomna vid lantmåteriförrättning 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.

Delägarkretsen utreds i de fall länsstyrelsen så begär.

Rättigheter enligt minerallagen och torvlagen vad avser bearbetning återfinns i fastighetsregistret från och med 1 juli 1987. Uppgifter om äldre rättigheter för bearbetning samt undersökningstillstånd respektive undersökningskoncessioner finns hos bergmästaren. Länsstyrelserna kan också ha tillgång till dessa uppgifter. Rättigheterna redovisas i fastighetsförteckningen med innehavare och aktnummer. Det som ska redovisas är ansökta och beviljade bearbetningskoncessioner och undersökningstillstånd.

Vägrätt redovisas för allmänna vägar med vägnummer och väghållare.

Viltvårds- och fiskevårdsområden kan beröras av ärenden för områdesskydd och bör redovisas i fastighetsförteckningen. Föreningarna redovisas med namn och adress. Ajourförda uppgifter finns på länsstyrelsen. Det förekommer också att områden förts in i planregistret.

Älgskötselområden och renskötselrätt utreds inte då länsstyrelsen förutsätts ha kännedom om dess omfattning i länet.

3.6 Vägar för åtkomst av reservat

I fastighetsförteckningen redovisas även utanför reservat belägna vägar som kan komma att användas för åtkomst av reservatet om länsstyrelsen framfört det önskemålet vid beställningen av förteckningen. Endast de vägar utanför reservatet som länsstyrelsen har angivit vid beställningen utreds av Lantmäteriet. I förteckningen anges om dessa vägar är gemensamhetsanläggningar, servitutsvägar eller allmänna vägar, och redovisas på samma sätt som inom reservat i enlighet med stycke 3.4 och 3.5. 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 naturreservatsområdet redovisas i fastighetsförteckningen. Lantmäteriet utreder inte fornlämningar och Natura 2000-områden.

4. Mall för fastighetsförteckning enligt MB

I Lantmäteriets handläggningssystem TROSSEN finns en mall för fastighetsförteckning som är anpassad för områdesskydd enligt MB. Denna mall 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 (och även markägarförteckning) görs av länsstyrelsen i VIC Natur genom funktionen Beställ Lantmäteriuppdrag. Beställningen i VIC Natur innehåller alla nödvändiga uppgifter om reservatsobjektet, t.ex. namn och id-nummer för det blivande eller befintliga naturreservatet. Resultatet av utredningen, dvs den färdiga förteckningen 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

Det kan eventuellt finnas behov av att uppdatera fastighetsförteckningen, t ex inför att länsstyrelsen ska ta beslut om naturreservat och om det har gått lång tid sedan förteckningen gjordes. Det kan även visa sig efter Lantmäteriets inmätning och fältarbete att fler fastigheter berörs av naturreservatet och då kan fastighetsförteckningen behöva uppdateras. Beställning av uppdatering av förteckning görs av länsstyrelsen, men Lantmäteriet bör uppmärksamma länsstyrelsen om behov av uppdatering uppstår efter utförd inmätningssuppdrag.