



INTERNATIONELLA
HANDELSHÖGSKOLAN
HÖGSKOLAN I JÖNKÖPING

Länsstyrelsens krav vid beviljandet av förvärvstillstånd

En studie om huruvida länsstyrelsen agerar i enlighet med gällande rätt i de fall när tillstånd vägras och fastigheten ej löses in till ett pris där eventuell jakträtt åsätts marknadsmässigt värde

Masteruppsats i affärsjuridik (fastighetsrätt)

Författare: Mariana-Daniela Morosanu

Handledare: Lars-Göran Sund

Framläggningsdatum 2013-12-02

Jönköping december 2013

Masteruppsats i affärsjuridik (fastighetsrätt)

Titel: Länsstyrelsens krav vid beviljande av förvärvstillstånd: En studie om huruvida länsstyrelsen agerar i enlighet med gällande rätt i de fall när tillstånd vägras och fastigheten ej löses in till ett pris där eventuell jakträtt åsätts marknadsmässigt värde

Författare: Mariana-Daniela Morosanu

Handledare: Lars-Göran Sund

Datum: december 2013-12-02

Ämnesord **egendomsskydd, ersättningsrätt, förvärvstillstånd, inlösen, jakträtt, jordbruksfastighet, marknadsvärde, nödvändighet, omarrondering, proportionalitetsprincipen, proportionalitet i strikt mening, rådighetsinskränkningar, ändamålsenlighet**

Sammanfattning

En av de grundläggande rättigheterna som tillerkänns den enskilde är egendomsskyddet. Denna rättighet är stadgad i regeringsformen. Ingrepp i den enskildes egendomsskydd medges om det syftar till att tillgodose ett angeläget allmänt intresse samt om inskränkningen klarar det test på proportionalitet som skapats genom praxis.

Kravet på förvärvstillstånd i jordförvärvslagen är en typ av ingrepp i den enskildes egendomsskydd. Att den enskilde inte fritt kan förfoga över sin egendom genom att sälja den till vem han vill utgör ett sådant ingrepp. För att ingreppet ska anses vara proportionerligt krävs det att enskild ersätts genom att staten löser in fastigheten till det pris som avtalats. Inlösen vägras om priset skulle betydligt överstiga egendomens värde. Det är länsstyrelsen som har bevisbörda på att priset betydligt överstiger egendomens marknadsvärde med hänsyn till dess avkastning och marknadsvärdet på andra nyttigheter, till exempel eventuell jakträtt.

Staten, genom länsstyrelsen, kräver att köpare sedan tidigare äger mark inom området för att kunna erhålla förvärvstillstånd. Detta är av länsstyrelsen själv uppställt krav som inte tydligt framgår vid en genomläsning av tillståndslagstiftning.

I denna uppsats presenteras vilka konsekvenser en sådan marknadsbegränsning får på frågan om värdering av fastighet vid inlösen. Frågan ställs huruvida länsstyrelsen agerar i enlighet med lagen när, vid vägrat förvärvstillstånd fastigheten ej löses in till det pris där även eventuell *jakträtt* åsätts det marknadsmässiga värde som bedöms på

en marknad som ej är begränsad. Frågan besvaras i uppsatsens avslutande kommentarer.

Master Thesis in Commercial and Tax Law

Title: The County Administrative Board's requirements for the granting of an acquisition: A study of whether the County Administrative Board acts in accordance with applicable law in cases where authorization to acquire is refused and the property is not redeemed at a price where possible hunting rights are assigned a market value

Author: Mariana-Daniela Morosanu

Tutor: Lars-Göran Sund

Date: 2013-12-02

Subject terms: **protection of property, compensation law, authorization to acquire, hunting rights, agricultural real estate, market value, re-parcelling, restrictions on somebody's right to dispose over his own property**

Abstract

One of the fundamental rights conferred on the individual is the property protection. This fundamental right is enacted in the Swedish Constitution (Regeringsformen). Interference with a person's right to his own property is allowed if it aims to meet a public interest and if it passes the test of proportionality created through practice.

The requirement for an authorization to acquire property according to the Swedish Land Acquisition Act (Jordförvärvslagen) is a type of interference with a person's right to his own property. When the individual cannot freely dispose over his property by selling it to whoever he wants, is an example on such interference. In order for such a procedure to be considered proportionate it requires that the Government (through the County Administrative Board) remunerates the individual at the price the parties (seller and buyer) agreed on.

The Government's obligation to remunerate falls if the price would significantly exceed the property's value. It is the County Administrative Board that has the burden of proof that the price significantly exceeds the property's market value with respect to its return and the market value of other utilities, such as hunting rights.

The County Administrative Board requires that buyers already own property in the area in order to obtain such approvals. This is by the Board itself set up requirement that is not apparent when studying the state of law.

This paper presents the implications of such a market restriction on the question on the valuation of the property at redemption. The question is whether the County Administrative Board acts in accordance with the state of law when, after not allowing the acquisition,

the property is not redeemed at the price where even possible hunting rights are assigned the market value as assessed in a market that is not limited. The question is answered in the final comments of this paper.

Innehåll

Förkortningslistan	iii
1 Inledning	4
1.1 Introduktion till problemet	4
1.2 Syfte	5
1.3 Avgränsning	5
1.4 Metod och material	6
1.5 Disposition	7
1.6 Terminologi	8
2 Gällande rätt	9
2.1 RF:s bestämmelser om egendomsskydd	9
2.2 JFL: s bestämmelser om förvärvstillstånd	11
2.3 Domstolspraxis	13
2.3.1 Avseende angeläget allmänt intresse	13
2.3.2 Avseende kravet på förvärvstillstånd och skyldighet till inlösen	15
2.4 Förhållandet mellan gällande bestämmelser och praxis	17
3 Agerar staten i enlighet med gällande rätt?	20
3.1 Inledning	20
3.2 Trestegsmodell	21
3.2.1 Steg I: Ändamålsenlighet	21
3.2.2 Steg II: Nödvändighet	25
3.2.3 Steg III: proportionalitet i strikt mening	26
3.3 Sammanfattning av resultat av trestegsmodellen	29
4 När eventuell jakträtt ska åsättas ett marknadsmässigt värde	31
4.1 Varför ett marknadsmässigt värde?	31
4.2 Vad som menas med marknadsvärdet?	31
4.3 Val av värderingsmetod	32
4.4 Val av jämförelsematerial	33
4.5 Vem måste vissa på att värdet är marknadsmässigt?	36
5 Avslutande kommentarer	39
Referenslista	41

Figurer

Figur 1 Egendomsskyddets omfattning enl. 2 kap. 15 § 1 st. RF	17
Figur 2 Förvärv i omarronderingsområde där antalet ägare ökar	22
Figur 3 Förvärv i omarronderingsområde med oförändrat antal ägare	24
Figur 4 Definition av marknadsvärdet.....	32
Figur 5 Val av underlag vid bedömning av jakträtten	36
Figur 6 Bevisbördan	37

Bilagor

Bilaga I Omarronderingsområde enligt bilaga till Jordförvärvsförordningen (2005:522)	45
Bilaga II Europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna	47
Bilaga III Kort historik avseende omarrondering	48
Bilaga IV Omarronderingens praktiska genomförande	49

Förkortningslistan

Europakonventionen	Europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1971:988)
HD	Högsta domstolen
HFD	Högsta förvaltningsdomstolen (innan 2011: Regeringsrätten)
JFF	Jordförvärvsförordningen (2005:522)
JFL	Jordförvärvslagen (1979: 230)
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avd. I
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
RF	Regeringsformen (2010: 1408)
RH	Rättsfall från hovrätterna
RÅ	Regeringsrättens årsbok

I Inledning

I.1 Introduktion till problemet

Ingrepp i den enskildes egendomsskydd tillåts enligt regeringsformen (hädanefter *RF*)¹ om det syftar till att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Vad gäller ingrepp genom att den enskilde vägras förvärvstillstånd, sådana medges enligt jordförvärvslagen (hädanefter *JFL*)² om förvärvet skulle anses försvåra omarronderingen på orten. Vidare ställs det som krav i praxis att ingreppet är proportionerligt med skadan enskild lider.

Vid bedömning av huruvida ingreppet är att anses som proportionerligt ska hänsyn tas till tre kumulativa kriterier: ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening. Med avseende på det sista kriteriet är det avgörande huruvida ersättning har utgått och i så fall till vilken storlek.

Vad gäller ingrepp genom att förvärvstillstånd vägras, har staten (genom länsstyrelsen) ställt som krav att köpare sedan tidigare äger mark inom omarronderingsområde för tillstånd ska beviljas. Vid vägrat förvärvstillstånd är staten skyldig till att lösa in fastigheten till det pris parterna har kommit överens om. En sådan skyldighet faller om priset betydligt överstiger egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter.

Att staten har begränsat marknaden till att endast omfatta spekulanter som kan vara säkra på att de kan erhålla tillstånd, har högsta domstolen (hädanefter *HD*) ansett stridande mot proportionalitetsprincipen. Av *HD*:s avgörande framgår däremot inte hur en proportionerlig bedömning av tillståndsfrågan ska genomföras. Det framgår däremot att en viktig faktor i bedömningen är om ersättning vid vägrat förvärvstillstånd utgår.³

I bedömningen av ersättningsfrågan har det poängterats att egendomens värde utgörs dels av värdet på egendomens framtida avkastning dels marknadsvärdet på andra nyttigheter, såsom jakträtten. Genom att enbart bevilja tillstånd till köpare som sedan

¹ Regeringsform (2010: 1408).

² Jordförvärvslag (1979: 230).

³ NJA 2011 s. 893.

tidigare äger mark inom området och som redan innehar rätten till småvilt jakt i besparingskogen på området, har staten ansett denna rättighet inte tillföra något mervärde till fastigheten.⁴

Av domstolens avgörande framgår däremot att det finns ett stort antal köpare som är beredda att betala höga priser för att komma i åtnjutande av jakträtten. Detta leder till slutsatsen att det är marknadsvärdet på jakträtten som i hög grad bestämmer värdet på fastigheten. Det framgår däremot inte av domstolens avgörande *hur, i de fall jakträtten åsätts marknadsvärde, detta värde ska bestämmas*.⁵

1.2 Syfte

Syftet med uppsatsen är att klargöra om staten (genom länsstyrelsen) agerar i enlighet med nu gällande rätt i de fall förvärvstillstånd vägras och *fastigheten* ej löses in till det pris där även eventuell *jakträtt* åsätts det marknadsmässiga värde som bedöms på en marknad som ej begränsas av reglerna om förvärvstillstånd.

1.3 Avgränsning

En förutsättning för att reglerna om förvärvstillstånd ska få appliceras är att vi har tre parter inblandade: en säljare, en köpare och staten. Denna uppsats tar inte ställning till köparens eventuella rättigheter utan ser enbart på förhållandet mellan säljare och staten. Vid *vägrat förvärvstillstånd* inträder statens skyldighet att *lösa in fastigheten* till det pris parterna har kommit överens om. Det finns härvidlag en rad situationer som faller utanför syftet med uppsatsen.

En första typ av situation är den då det inte uppkommer någon tvist mellan säljaren och staten. Därmed avgränsas de fall där staten har *beviljat förvärvstillstånd* samt situationer där förvärvstillstånd vägras men staten *löser in fastigheten till av köpare och säljare avtalat pris* oavsett marknadsvärdet. En liknande situation är där *jakträtten saknar värde på grund av andra omständigheter* än att dess värde bedöms på en marknad som begränsas av reglerna om förvärvstillstånd. Då syftet förutsätter att jakträtten har ett värde avgränsas denna situation.

⁴ NJA 2011 s. 893.

⁵ NJA 2011 s. 893.

Det kan förekomma situationer där inlösen vägras på grund av att avtalat pris överstiger marknadsvärdet på en *marknad som inte är begränsad* av reglerna om förvärvstillstånd. Sådana situationer faller utanför syftet med uppsatsen då intressekonflikten mellan säljare och stat inte längre avser problematiken om förvärvstillstånd utan snarare avser en missbruksproblematik från säljarens sida.

Egendomens avkastningsvärde är inte omtvistat och kommer därmed inte att behandlas i uppsatsen. I arbetet läggs fokus enbart på kravet på förvärvstillstånd vid förvärv av fastighet i glesbygds- och omarronderingsområde. Därmed behandlas inte frågor rörande kravet på tillstånd enligt annan lagstiftning än JFL.

1.4 Metod och material

Inledningsvis lämnas en beskrivning av nu gällande rätt med avseende på tillåtna ingrepp i den grundläggande rättigheten till egendomsskydd.⁶ Det material som legat till grund för uppsatsens kapitel om gällande rätt är RF, JFL, förarbetet samt praxis. Det är i 2 kap. 15 § RF som rätten till egendomsskydd samt rätten till ersättning till följd av ingrepp i den enskildes egendomsskydd finns stagade. JFL medger sådana ingrepp när den enskilde kan vägras förvärvstillstånd. Även JFL innehåller ersättningsbestämmelser i form av statens skyldighet till inlösen. I de fall där RF:s och JFL:s regler inte lämnat tillräckligt med information med avseende på fastighetens värde vid inlösen, har vägledning sökts i förarbetet samt praxis från HD och högsta förvaltningsdomstolen (hädanefter *HFD*).

HFD:s avgöranden har varit till mycket stor hjälp för att erhålla en djupare förståelse om vilka krav som ställs för att ingrepp i egendomsskyddet ska medges. Inspirerad av Europadomstolens praxis, ställs i flera av HFD:s avgöranden kravet på proportionerliga ingrepp. Därmed uppvisas ett pedagogiskt tillvägagångssätt på hur statens beslut till att ingripa i den enskildes äganderätt ska genomföras. Detta tillvägagångssätt, i uppsatsen benämnt *trestegsmodell*, används i uppsatsens andra kapitel för att visa på huruvida statens agerande är förenlig med nu gällande rätt när, vid vägrat förvärvstillstånd och vägrad inlösen, inte tillerkänner eventuell jakträtt marknadsmässigt värde.

I uppsatsens fjärde kapitel uppstår det någon problematik vad gäller rättskällorna. Det finns ingen information i varken JFL:s bestämmelser, förarbetet eller praxis om hur jakträtten,

⁶ Se Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare- Ämne, material, metod och argumentation*, s. 66 f.

kopplad till fastighet i omarronderingsområde, ska värderas på en marknad som ej begränsas av reglerna om förvärvstillstånd. Vägledning har sökts i expropriationslagens (hädanefter *ExL*)⁷ ersättningsbestämmelser. Därmed är analysen i fjärde kapitlet riktad till att belysa de principer som ska styra vid bestämmandet av jakträttens marknadsvärde.⁸

1.5 Disposition

Uppsatsen börjar med en beskrivning av nu gällande rätt. Anledningen till att gällande rätt beskrivs är framförallt för att ge läsaren förståelse för hur reglerna om förvärvstillstånd samt statens skyldighet till inlösen vid vägrat tillstånd ser ut för att sedan kunna förstå syftet med uppsatsen.

Det i praxis utvecklade testet för att visa på huruvida kravet på proportionalitet är uppfyllt vid ingrepp i den enskildes äganderätt, tillämpas i det tredje kapitlet. Anledningen till en sådan tillämpning är för att visa på vilka krav som, enligt nu gällande rätt, ställs på länsstyrelsens vid vägrat förvärvstillstånd när inlösensskyldigheten träder in. Analysen visar också på om de uppställda kraven skiljer sig från länsstyrelsen tillämpning av nu gällande rätt.

I uppsatsens fjärde kapitel lämnas ett förslag till vilka faktorer som ska tas i beaktande vid bestämmandet av eventuell jakträtt och dess marknadsvärde, när värdet ej begränsas av tillämpningen av reglerna om förvärvstillstånd.

I uppsatsens femte och sista kapitel förs en diskussion som mynnar ut i en slutsats om huruvida staten (genom länsstyrelsen) agerar i enlighet med nu gällande rätt i de fall förvärvstillstånd vägras och *fastigheten* ej löses in till det pris där även eventuell *jakträtt* åsätts det marknadsmässiga värde som bedöms på en marknad som ej begränsas av reglerna om förvärvstillstånd.

⁷ Expropriationslagen (1972:719).

⁸ Se Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare- Ämne, material, metod och argumentation*, s. 66 f.

1.6 Terminologi

Omarrondering är en lantmäteriförrättning som syftar till att skapa större och mer praktiska skogsskiften genom att man byter mark mellan fastigheter. En omarrondering kan även omfatta åkermark. Alla skogs- och åkerskiften värderas och värdeskillnaden mellan det nya markinnehavet och det gamla regleras genom kontanta likvider.⁹

Med *förvärv som kräver tillstånd* (s.k. *förvärvstillstånd*) avses förvärv av lantbruksegendom som sker genom köp, byte eller gåva, tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening. Med begreppet avses även förvärv genom köp, byte eller gåva av dödsbo eller en del av dödsbo i vilket lantbruksegendom ingår.¹⁰ Vid förvärv av egendom i ett omarronderingsområde krävs alltid förvärvstillstånd.¹¹

⁹ <http://www.lantmateriet.se/Fastigheter/Andra-fastighet/Omarrondering/Fragor-och-svar/>, (besökt 1 april 2013).

¹⁰ 2 § JFL.

¹¹ 4 § JFL. Se även Jordbruksverket, Handbok Jordförvärvslagen, s. 41.

2 Gällande rätt

2.1 RF:s bestämmelser om egendomsskydd

Med en stark historisk förankring och allmänt erkännande, är äganderätten inte någon oinskränkt rättighet. Denna är försedd med förbehåll för att kunna tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Det allmänna eller den enskilda har exempelvis möjligheten att inskränka andras användning av mark i syfte att tillgodose samhällets planering och utveckling. Exempel på sådan inskränkning sker vid expropriation.¹²

RF:s nuvarande bestämmelse om egendomsskydd lyder enligt följande:

”Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning. (...)

År 2004 tillsattes Grundlagsutredningen, en parlamentarisk sammansatt kommitté, med uppdrag att göra en samlad översyn av RF.¹³ I förslaget till revidering av RF anses att egendomsskyddet bör ändras på ett sådant sätt att huvudprincipen om *full ersättning* vid expropriation och annat sådant förfogande tydliggörs. Vidare föreslogs tillägget att i frågan om rätt till *ersättning vid rådhetsinskränkningar* rörande fast egendom som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl, gäller vad som följer av lag. Kommittén

¹² Lagrådsremiss, *Ersättning vid expropriation*, Stockholm, den 11 februari 2010, (hädanefter *Lagrådsremiss expropriation*) s. 49.

¹³ SOU 2008:125, s. 21.

ansåg även att ersättningen vid sådana rådighetsinskränkningar bör behandlas av en särskild utredning.¹⁴

Revideringen av egendomsskyddet har inneburit dels en ren lagteknisk förändring i den bemärkelsen att egendomsskyddet flyttades från 2 kap. 18 § RF till 2 kap. 15 § RF, dels följande tydliggöranden. I *första hand* kan ingen tvingas avstå sin egendom ”genom expropriation eller något annat sådant förfogande”. Med uttrycket *egendom* avses här en förmögenhetsrätt¹⁵ vilken tvångsvis överförs eller tas i anspråk.¹⁶

Vidare kan i *andra hand* ingen tvingas tåla ” att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad ”. Sådana rådighetsinskränkningar innebär alltså åtgärder där den enskildes egendomsskydd, tillförsäkrat enligt grundlagen, påverkas negativt. Förutom det tidigare skyddet mot tvångsöverföring av egendom infördes även ett skydd mot rådighetsinskränkningar, men enbart vad gäller mark eller byggnad, d.v.s. fast egendom.¹⁷

Den centrala avseende äganderätten är ägarens förhållande till dennes egendom.¹⁸ Äganderätten, vilken traditionellt sätt har betraktats som den starkaste sakrätten, anses ha två dimensioner.¹⁹ Den *första dimensionen* avser graden av ägarens besittningsskydd för sin egendom. Med detta menas det skydd som ägaren har mot att ofrivilligt bli frånhänd en sak till vars besittning han har rätt till.²⁰ Som exempel på ingrepp mot ägarens besittningsskydd ges expropriation eller något annat sådant förfogande.

Den *andra dimensionen* av äganderättsbegreppet gäller den s.k. förfogandefrihet och avser frihet att enligt sin vilja förfoga över det ägda genom att sälja eller på annat sätt överlåta saken.²¹ Enligt grundlagsbestämmelsen gäller egendomsskyddet mot de ingrepp som

¹⁴ SOU 2008:125., s. 30.

¹⁵ Äganderätt eller annan rätt med ekonomiskt värde, bl.a. nyttjanderätt, servitut eller vägrätt. Se även a.a., s. 429.

¹⁶ Lagstiftning som möjliggör sådana ingrepp finns i ExL, PBL, m.m. . Se även SOU 2008:125, s. 429.

¹⁷ SOU 2008:125, s. 430 samt Henrik Jermsten, Karnov, Kommentar 44 till 2 kap. 15 § RF, http://juridik.karnovgroup.se/document/527860/lem/SFS1974-0152_K2_P15?versid=146-1-2005,(besökt 23 mars 2013).

¹⁸ Hedenius, *Analysen av äganderättsbegreppet*, publicerad i Belfrage och Stille, *Filosofi och rättsvetenskap*, s. 49.

¹⁹ A.a. s. 50 och 54.

²⁰ A.a., s. 54 f.

²¹ A.a., s. 55.

innebär att det allmänna inskränker i den enskildes förfogandefrihet över den ägda fasta egendomen.

Av det tidigare sagda framgår alltså att egendomsskyddet inte är ovillkorligt. Intrång i den enskildes äganderätt medges när det behövs för att tillgodose de angelägna allmänna intressena.²² Vad som menas med detta ska avgöras från fall till fall i enlighet med vad som kan anses acceptabelt i ett demokratiskt samhälle.²³

I förarbetet har uttalats att kravet på att tvångsförfogande ska tillgodose angeläget allmänt intresse inte bör hindra sådana tvångsvisa överföringar av fast egendom vid fastighetsreglering också till förmån för enskilda intressen. Detta under förutsättning att det samtidigt kan sägas finnas ett angeläget allmänt intresse därav.²⁴

Även den allmänna frågan kring huruvida gällande lagstiftning, som medger ingrepp i annans egendom, uppfyller det uppställda kvalifikationskravet på att ingrepp skall tillgodose angelägna allmänna intressen behandlades i förarbetena till RF.²⁵ Slutsatsen blev att det inte fanns behov av följdändringar i gällande lagar som tillåter ingrepp i den enskildes egendom.²⁶ En sådan lag är JFL med bestämmelsen om tillstånd vid förvärv i omarrodenringsområde.

Det grundlagsstadgade egendomsskyddet innebär enbart ett rimligt och lämpligt minimiskydd. Det *viktiga skyddet* för den enskilde är att lagstöd krävs för tvångsingreppen.²⁷

2.2 JFL: s bestämmelser om förvärvstillstånd

JFL bygger till stor del på behovet av storleksrationaliseringar och arronderingsförbättringar. På grund av jordbruks- och skogsmarkens betydelse för samhället har sedan länge funnits begränsningar av möjligheterna att förvärva mark. Med

²² NJA 1996 s. 110 på s. 117.

²³ SOU 2008:125, s. 430 samt Prop. 1993/94:117, s. 16.

²⁴ Prop. 1993/94:117, s. 49.

²⁵ Prop. 1993/94:117, s. 16, SOU 1993:40, s. 90 och 235 samt NJA 1996 s. 110 på s. 117.

²⁶ Prop. 1993/94:117, s. 16.

²⁷ Bengtsson, *Ersättning vid offentliga ingrepp I*, s. 80.

undantag för förvärv av egendom i omarronderingsområde, har JFL:s bestämmelser vid flera tillfällen ändrats, vilket inneburit en väsentlig avreglering.²⁸

När ägarförändring ska ske i en jordbruksfastighet i omarronderingsområde, krävs det förvärvstillstånd hos länsstyrelsen.²⁹ Tillstånd får vägras om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten.³⁰ Tillstånd får även vägras om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen.³¹

Anta att säljaren S och köparen K träffar avtal gällande förvärv av fastighet inom glesbygds- och omarronderingsområde. Fastigheten, bestående av skogsmark och åkermark, har del i besparingsskog med rätt till jakt på småvilt. Efter fullbordat köp, när fastigheten civilrättsligt övergått i K:s ägo, söker K förvärvstillstånd hos länsstyrelsen. Anta vidare att tillstånd vägras.

S vänder sig då till länsstyrelsen med begäran om att staten ska lösa in fastigheten till det pris S och K har kommit överens om. Inlösen vägras med anledning av att det avtalade priset bedöms betydligt överstiga fastighetens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter.³² Frågan som uppstår då är hur priset på jordbruksfastighet i omarronderingsområde ska bedömas i det enskilda fallet.³³

Såsom framgår av lagtexten är det dels egendomens framtida avkastning dels övriga omständigheter som ska ligga till grund vid bestämmandet av värdet på egendomen. Vad som menas med *övriga omständigheter*, ges i förarbetet som exempel nyttigheter som jakträtt, byggnader och grustag.³⁴ Av förarbetet framgår att värdet på sådana nyttigheter ska bestämmas med hänsyn till marknadsvärde.³⁵

Länsstyrelsen har, vid tillämpning av bestämmelserna om förvärvstillstånd, ställt som krav att vid förvärv av jordbruksfastighet i ett omarronderingsområde köpare sedan tidigare äger

²⁸ NJA 2011 s. 893.

²⁹ 4 § 2 p. JFL.

³⁰ 7 § 1 st. JFL.

³¹ 7 § 2 st. JFL.

³² 12 § JFL.

³³ Omständigheterna är inhämtade ur NJA 2011 s. 893.

³⁴ Prop. 1978/79: 85, s. 26 f.

³⁵ Prop. 1978/79: 85, s. 26 f. Se även NJA 2011 s. 893.

mark inom området.³⁶ Av Jordbruksverkets handbok framgår att anledningen till en restriktiv tillämpning av bestämmelserna om förvärvstillstånd är att enbart ett ägarbyte inte normalt bedöms medföra någon *förbättring* av fastighetsindelningen i aktuellt område.³⁷

Grunden för statens inlösensskyldighet i 12 § JFL har ansetts vara att kretsen av spekulanter på egendom i omarronderingsområde starkt begränsas genom bestämmelsen om förvärvstillstånd. Därför har man velat erbjuda ägaren möjlighet till att avyttra egendomen till skäligt pris.³⁸

Som förutsättningar för inlösen räknas framförallt statens skyldighet till att lösa in egendom enbart vid köp, ”blir köp ogiltigt”, således inte vid byte eller gåva eller annat förvärv. En annan förutsättning för inlösen är det faktum att staten är bunden av det pris som avtalats.³⁹

2.3 Domstolspraxis

2.3.1 Avseende angeläget allmänt intresse

I *NJA 1996 s. 110* kom HD fram till att kravet på att det angelägna allmänna intresset ska tillgodoses saknar inverkan vid tillämpningen av FBL. Omständigheterna i fallet är följande.

Ägarna till jordbruksfastighet 1 (F1) har sedan tidigare medgivits rätt till att nyttja en enkel skogsväg för utdrivning av skogsprodukter. Skogsvägen befinner sig på jordbruksfastighet 2 (F2) som gränsar till den första.⁴⁰

I det aktuella fallet ansökte ägarna till F1 hos fastighetsbildningsmyndigheten⁴¹ om en utvidgning av vägrätten till att även omfatta transport av travhästar till travbanan. Ägare till F2 motsatte sig den yrkade utvidgningen. Denna ändring skulle innebära att

³⁶ Se *NJA 2011 s. 893*.

³⁷ Jordbruksverket, *Handbok jordförvärvslagen*, s. 90.

³⁸ Se prop. 1978/79:85, s. 138 samt domskälen i *NJA 2011 s. 893*, på s. 903.

³⁹ Se prop. 1978/79:85, s. 138 samt domskälen i *NJA 2011 s. 893*, på s. 903.

⁴⁰ *NJA 1996 s. 110* på s. 110.

⁴¹ Lantmäteriet Västsverige, *Specialförrättningar*.

officialservitutet upphävdes och att nytt servitut bildades.⁴² HD godkände servitutet och vägrätten utvidgades till att även omfatta transport av travhästar till travbanan.⁴³

Som motivering har HD angett att den nya travverksamheten främjar sysselsättningen på bygden och har därmed betydelse från allmän synpunkt.⁴⁴ Därefter påpekar HD att syftet med FBL är att, efter en avvägning av enskilda och allmänna intressen mot varandra, åstadkomma en så ändamålsenlig användning av den fasta egendomen som möjligt. Mot denna bakgrund har HD funnit att det uppställda kvalifikationskravet på att ingrepp skall tillgodose angelägna allmänna intressen inte påverkar tillämpningen av FBL:s bestämmelser om tvångsförfogande i en mer restriktiv riktning än vad som förut gällt.⁴⁵

I *RÅ 1999 ref. 76* behandlades bl.a. frågan huruvida regeringens beslut angående upphörande av rätten att driva kärnkraftreaktorn Barsebäck 1 ansågs strida mot kravet på att tvångsförfogande ska tillgodose de angelägna allmänna intressena. Högsta förvaltningsdomstolen (dåvarande Regeringsrätten, hädanefter *HFD*) har funnit i målet att önskemålet av en kärnkraftsavveckling har haft sin grund i såväl energipolitiska överväganden som i särskilda säkerhets- och miljöhänsynstaganden. Genomförandet av kärnkraftsavvecklingen har därmed ansetts utgöra ett led i en omställning av energisystemet och var därmed att betrakta som ett angeläget allmänt intresse.⁴⁶

Vad gäller prövningen av huruvida regeringens beslut är att anse vara förenligt med proportionalitetsprincipen, anförde HFD att proportionalitetsprincipen innefattar flera olika krav som rättsordningen ställer på balans mellan mål och medel och mellan motstående intressen. Vidare poängterar domstolen att vad gäller ingrepp från det allmännas sida mot enskilda intressen, är det vanligt att anlägga följande tre olika aspekter: ändamålsenlighet (lämplighet), nödvändighet samt proportionalitet i strikt mening.⁴⁷

Med ändamålsenlighet menar domstolen om respektive ingrepp är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet. Nödvändighet syftar till att utreda huruvida ingreppet kan anses vara

⁴² NJA 1996 s. 110 på s. 110-111.

⁴³ NJA 1996 s. 110 på s. 117.

⁴⁴ NJA 1996 s. 110 på s. 116.

⁴⁵ NJA 1996 s. 110 på s. 118.

⁴⁶ RÅ 1999 ref. 76.

⁴⁷ Ibid.

nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om det finns mindre långtgående alternativ. Proportionalitet i strikt mening avser att utreda huruvida den fördel som allmänna vinner genom ingreppet står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde.⁴⁸

RH 2005:62 berörde frågan om överföring av mark från jordbruksfastighet genom fastighetsreglering. Fastighetsdomstolen uttalade i målet att bestämmelsen inte bör hindra sådana tvångsvisa överföringar av fast egendom vid fastighetsreglering även till förmån för enskilda intressen under förutsättning att det samtidigt kan sägas finnas ett angeläget allmänt intresse därav. Det har vidare anförts att det inte råder någon tvekan om att ”marköverföring som sker tvångsvis för att anpassa fastighetsindelningen till en antagen detaljplan tillgodoser ett angeläget allmänt intresse”.⁴⁹

2.3.2 Avseende kravet på förvärvstillstånd och skyldighet till inlösen

Vad som tidigare berörts vad gäller det faktum att, enligt 12 § JFL vid vägrat förvärvstillstånd uppstår statens skyldighet att på den enskildes begäran lösa in fastigheten till det pris parterna kommit överens om, har uppmärksammats av HD i NJA 2011 s. 893. Omständigheterna i målet var i korthet följande. Säljaren (S) överlät sin fastighet till köparen (K) för en köpekilling om 190 000 kr. K ansökte hos Länsstyrelsen i Dalarnas län om förvärvstillstånd, men länsstyrelsen avslag ansökan.⁵⁰

S begärde därefter att staten skulle lösa in fastigheten till det avtalade priset 190 000 kr. Genom beslut vägrade länsstyrelsen inlösen med hänvisning till 12 § JFL, då köpeskillingen bedömdes betydligt överstiga egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter. S har väckt talan om inlösen vid fastighetsdomstolen.⁵¹

Frågan i målet var hur värdet på jordbruksfastigheten skulle bestämmas. S gör gällande att det är marknadsvärdet på fastigheten som ska ligga till grund för bedömningen. Käranden uppger även att i bedömningen av värdet på fastigheten, hänsyn ska tas även till jakrätten som är knuten till fastigheten och som följer med till den nya ägaren.⁵²

⁴⁸ RÅ 1999 ref. 76, avsnitt 5.5.1.

⁴⁹ Prop. 1993/94:117, s. 17 samt RH 2005:62 st. 1-3 (PDF-format).

⁵⁰ NJA 2011 s. 893.

⁵¹ Ibid.

⁵² NJA 2011 s. 893, på s. 895 f.

Staten gör gällande att spekulanter som inte sedan tidigare äger mark inom området inte kan få förvärvstillstånd. För de som redan äger fastighet inom området, är jakträtten ointressant då de har redan genom sina samfällighetsandelar jakträtt. Vidare påpekar svaranden att vid bedömningen av värdet på fastigheten, hänsyn ska tas enbart till dess avkastningsvärde.⁵³

Det var ostridigt i målet att fastigheten, med hänsyn till avkastningen på skogen och åkermarken, var värd 41 000 kr. Det som i målet återstod att värdera var fastighetens jakträtt och andel i besparingsskog. Rättsfrågan i målet är alltså om, vid bedömningen av köpeskillingen av huruvida köpeskillingen är för hög i förhållande till fastighetens värde avgörande är framförallt vilket marknadsvärde som jakträtten som följer med fastigheten har.⁵⁴

Underinstanserna har funnit priset betydligt överstiga egendomens värde och ogillade käromålet.⁵⁵ HovR har även anfört att, beträffande marknadsbegränsningen, saknas det rättsligt stöd till att begränsa marknaden på det sättet länsstyrelsen har gjort. Domstolen fann att ”marknaden inte bör omfatta enbart spekulanter som kan vara säkra på att erhålla förvärvstillstånd”.⁵⁶

I likhet med HovR:s bedömning, har HD funnit att det *saknar lagstöd* till att begränsa marknaden på det visset som länsstyrelsen gör gällande. Till skillnad från underinstanserna, finner HD att länsstyrelsen inte har lyckats styrka att priset inte endast obetydligt egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och omständigheterna i övrigt.⁵⁷

Vidare fastställde HD att fastighetens värde ska bedömas med hänsyn dels till markens avkastningsvärde, dels marknadsvärdet för jakträtten som är kopplad till fastigheten.⁵⁸

⁵³ NJA 2011 s. 893, på s. 896 f.

⁵⁴ NJA 2011 s. 893, på s. 903.

⁵⁵ NJA 2011 s. 893, på s. 899. Första instansen, fastighetsdomstolen vid Falun tingsrätt, fann även att det grundlagsstadgade egendomsskyddet saknade relevans.

⁵⁶ NJA 2011 s. 893, på s. 900 f.

⁵⁷ NJA 2011 s. 893, på s. 905.

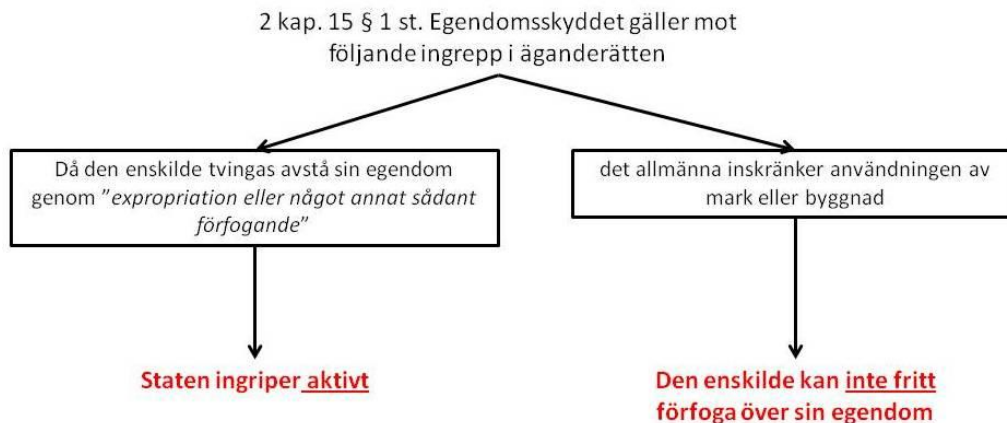
⁵⁸ NJA 2011 s. 893, på s. 906 f.

2.4 Förhållandet mellan gällande bestämmelser och praxis

Mot bakgrund av vad som ovan framkommit avser jag att i detta avsnitt genomföra en analys vad gäller kravet på förvärvstillstånd i JFL i relation till det grundlagsstadgade egendomsskyddet. Av vikt är dels att fastställa på vilket sätt kravet på förvärvstillstånd kan anses vara ett intrång i den enskildes egendomsskydd dels huruvida detta motsvarar ett angeläget allmänt intresse.

Trots att det finns en principiell regel om att den enskildes egendom ska lämnas okränkt, är äganderätten försedd med förbehåll för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.⁵⁹ Grundlagsbestämmelsen om egendomsskydd skiljer mellan två olika huvudtyper av ingrepp. Den *första* avser ingrepp mot ägarens besittningsskydd, d.v.s. då den enskilde tvingas avstå sin egendom genom egendom eller något annat sådant förfogande. Den *andra* typen avser intrång mot den enskildes förfogandefrihet, d.v.s. frihet att enligt sin vilja förfoga över det ägda genom att t.ex. sälja eller på annat sätt överlåta sin egendom.⁶⁰

Den i grundlagen angivna indelningen av ingrepp i äganderätten kan även illustreras enligt nedanstående figur:



Figur 1 Egendomsskyddets omfattning enl. 2 kap. 15 § 1 st. RF

Intrång medges enligt RF om det kan anses tillgodose det angelägna allmänna intresset. Vad som menas med detta framgår inte av lagtexten. Ledning har därmed sökts i tidigare praxis. Huruvida ett angeläget allmänt intresse föreligger ska avgöras från fall till fall i enlighet med vad som anses acceptabelt i ett demokratiskt samhälle. Exempel på angeläget

⁵⁹ Se under rubrik 2.1, RF:s bestämmelser om egendomsskydd och 2.3.1, Avseende angeläget allmänt intresse.

⁶⁰ Se under rubrik 2.1, RF:s bestämmelser om egendomsskydd.

allmänt intresse har i praxis accepterats bl.a. verksamhet som främjar sysselsättningen på bygden av,⁶¹ genomförandet av kärnkraftsavvecklingen som ett led i en omställning av energisystemet, o.s.v.⁶²

Att markägare inom omarronderingsområde inte fritt kan förfoga över sin egendom genom att sälja den till vem han vill, innebär intrång i den enskildes förfogandefrihet. Av denna anledning är tillståndsbestämmelsen i 7 § JFL att betraktas som en inskränkning av det grundläggande egendomsskyddet. Sådant intrång medges om det syftar till att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Bestämmelsen om förvärvstillstånd avser att, efter en avvägning av enskilda och allmänna intressen mot varandra, åstadkomma en så ändamålsenlig användning av den fasta egendomen som möjligt. Av denna anledning har bestämmelsens tillämpning betydelse ur allmän synpunkt och syftar till att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.⁶³

Att statens intrång i den enskildes rätt till sin egendom kan förklaras av ett angeläget allmänt intresse, innebär inte att intrånget får gå utöver vad som är nödvändigt. Det är alltså frågan om myndighetsbesluts förenlighet med proportionalitetsprincipen. Principen innefattar flera olika krav som rättsordningen ställer på balans mellan mål och medel och mellan motstående intressen. Ingrepp från den allmänna sida mot enskilda intressen ska vara ändamålsenliga (ägna till att tillgodose det avsedda ändamålet), nödvändiga (utreda om det mindre långtgående alternativ finns) samt proportionella i strikt mening (den fördel det allmänna vinner står i rymlig proportion med skadan den enskilde lyder).⁶⁴

Av praxis från HD framgår att vad gäller tillämpningen av bestämmelsen om förvärvstillstånd har denna resulterat i att marknaden har begränsats till att omfatta enbart ägare sedan tidigare ägde mark inom området.⁶⁵ Domstolen har gjort gällande att en sådan marknad inte enbart kan omfatta spekulanter som kan vara säkra på att få förvärvstillstånd. I det mån den går utöver vad som är nödvändigt för uppnå syftet med bestämmelsen, kan

⁶¹ Se under uppsatsens rubrik 2.3.1, Avseende angeläget allmänt intresse.

⁶² Ibid.

⁶³ Se under uppsatsens rubrik 2.2, JFL:s bestämmelser om förvärvstillstånd.

⁶⁴ Ibid.

⁶⁵ Se under uppsatsens rubrik 2.3.2, Avseende kravet på förvärvstillstånd och skyldigheten till inlösen.

en sådan marknadsbegränsning komma att anses som oproportionerlig. Förenligheten med proportionalitetsprincipen kommer att närmare diskuteras i nästa avsnitt.

Av grundlagsbestämmelsen om egendomsskydd framgår även att vid intrång i den enskildes egendom ska full ersättning utgå. Detta innebär även att vid intrång mot ägarens besittning ska full ersättning utgå. Vad gäller rätten till ersättning mot den enskildes förfogandefrihet, är utgångspunkten att ersättningens nivå bestäms enligt vanligt lag.⁶⁶

Såsom tidigare nämnts, vid tillämpning av bestämmelsen om förvärvstillstånd i JFL, begränsas starkt kretsen av spekulanter. Av denna anledning har man velat erbjuda ägarna möjlighet till att avyttra egendomen till ett skäligt pris. Denna utgör grunden för statens inlösensskyldighet i 12 § JFL. I syfte att ersätta skada, är staten skyldig att lösa in egendomen till det pris som har avtalats, om säljaren begär det.

Avsikten med bestämmelsen om inlösen till avtalat pris är att fastighetsägaren ska ekonomisk kompenseras och sättas i samma ekonomiska läge som om köparen hade erhållit förvärvstillstånd. Den utgör alltså ett skydd för säljaren så att denne under alla förhållanden kan avyttra fastigheten till skäligt pris.⁶⁷

Statens skyldighet till inlösen förfaller om priset anses betydligt överstiga egendomens värde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter. Vad gäller egendomens framtida avkastning, bör hänsyn tas till säkerheten i den värdering som ligger till grund för beräkningen av markens avkastningsvärde. En bedömning av hur stor avvikelse får accepteras bör därmed göras från fall till fall.⁶⁸

Av vikt i jämförelse med egendomsskyddet i RF är alltså att inskränkningar i den enskildes äganderätt genom vägrat förvärvstillstånd får göras endast under förutsättning att ägaren är tillförsäkrad ersättning för förlusten. Fastighetsägaren ska alltså ha full kompensation för det han måste avstå eller förhindras att göra.⁶⁹

⁶⁶ Se under uppsatsens rubrik 2.1, RF:s bestämmelser om egendomsskydd.

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ Se under uppsatsens rubrik 2.3.2, Avseende kravet på förvärvstillstånd samt skyldigheten till inlösen.

⁶⁹ Se under uppsatsens rubrik 2.1, RF:s bestämmelser om egendomsskydd samt 2.2, JFL:s bestämmelser om förvärvstillstånd.

3 Agerar staten i enlighet med gällande rätt?

3.1 Inledning

I RÅ 1999 ref. 76 nämnt ovan under rubrik 2.3.1, har HFD uppmärksammat vikten som proportionalitetsprincipen tillerkänts i svensk rätt. Domstolen börjar med att konstatera att principen har en grundläggande betydelse vid tillämpningen av Europakonventionen inom EU-rätten. Av intresse för ämnet i föreliggande uppsats är att, vid tillämpningen av artikel 1 första tilläggsprotokollet Europakonventionen avseende skyddet för den enskildes egendom, Europadomstolen har i flera avgöranden beskrivit de krav på proportionalitet som ställs när den allmänna gör ingrepp som innebär att någon berövas eller inskränks äganderätten till egendom. Enligt domstolen bör tre följande tre kriterier tas i beaktande: kraven på *ändamålsenlighet*, *nödvändighet* och *proportionalitet i strikt mening*.

En inskränkning från den allmännas sida i den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter alltså att det föreligger *en rimlig balans eller proportion* mellan den fördel de allmänna vinner och den förlust enskild drabbas av till följd av inskränkningen.⁷⁰ I RÅ 1996 ref 40 har HFD funnit regeringens beslut angående utvidgning av naturreservat med en mindre fastighet gå utöver vad som ansågs vara nödvändigt. Rättsfrågan i RÅ 1996 ref 44 var att avgöra huruvida den praxis som förelegats i frågan om dispenser i strandskyddsärenden och som tillämpats av länsstyrelsen och regeringen kunde anses ligga i linje med proportionalitetsprincipen. Domstolen underströk att förenligheten med proportionalitetsprincipen bör bestämmas i varje enskilt ärende och att med hänsyn till omständigheterna i det ovannämnda skulle det strida mot principen om inte dispens skulle medges. I RÅ 1996 ref 56 behandlades frågan om förbud enligt 20 § 2 st. naturvårdslagen mot plantering av skog på tidigare åkermark. HFD gör gällande även i detta mål att en inskränkning från den allmännas sida mot den enskildes rätt att använda sin egendom måste prövas mot den *grundläggande proportionalitetsprincipen*. Domstolen har funnit i målet att det av länsstyrelsen meddelade förbudet mot plantering av skog inte var förenligt med proportionalitetsprincipen och hävde därmed förbudet.

I RÅ 1999 ref 76 prövade HFD huruvida regeringens beslut angående upphörande av rätten att driva kärnkraftsreaktor gick utöver vad som var nödvändigt för att uppnå syftet

⁷⁰ RÅ 1996 ref 40.

med bestämmelsen. Av HFD presenterade tre kumulativa kriterier härstammar, såsom tidigare nämnt, av det praxis utvecklade av Europadomstolen. Det är frågan om intrångets ändamålsenlighet, nödvändighet samt proportionalitet i strikt mening.

Att markägare i omarronderingsområde inte fritt kan förfoga över sin egendom, genom att sälja fastigheten till vem han vill, innebär att marknaden är begränsad. Frågan är om länsstyrelsens agerande i enlighet med nu gällande rätt när vid vägrat förvärvstillstånd, vägras inlösen till det avtalade priset när eventuell jakträtt åsätts marknadsvärde. I detta kapitel avser jag att pröva denna fråga med hjälp av det i praxis utvecklade proportionalitetstestet, i arbetet benämnt för *trestegsmodell*.

3.2 Trestegsmodell

3.2.1 Steg I: Ändamålsenlighet

Frågan huruvida ingrepp från det allmännas sida är att anse som ändamålsenligt eller inte avser pröva om respektive ingrepp är ägnat att uppnå syftet. I kapitel 2 ovan har analysen visat på att kravet på förvärvstillstånd i 7 § JFL inte står i strid mot kravet på allmänt intresse som finns enligt 2 kap. 15 § RF. Därmed är det definierade intresset i JFL att anse som ett angeläget allmänt intresse som avses i grundlagsbestämmelsen.

För att pröva frågan huruvida länsstyrelsens praxis av att begränsa marknaden för fastigheter inom omarronderingsområde är förenligt med kravet på ändamålsenlighet, utgår jag från två fiktiva exempel.

Exempel I- Förvärv där antalet ägare ökar

I exempel nedan utgår jag ifrån att köparen (D) inte sedan tidigare äger mark inom området och att denne inte heller är släkt med någon av de befintliga ägarna.⁷¹

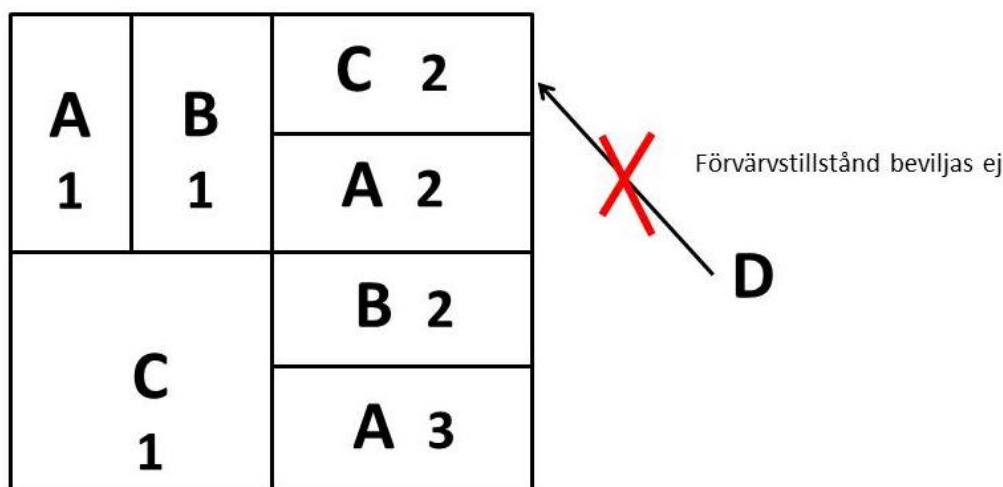
En annan förutsättning för nedanstående exempel är att, för att kunna få ett ordnat ägande med gynnsammare förutsättningar att bedriva jordbruk, markägarna har visat intresse för

⁷¹ Förvärv genom general succession lämnas utanför syftet med uppsatsen.

omarrondering. Vidare har länsstyrelsen⁷², på ägarnas initiativ, tagit i beaktande möjligheterna till omarrondering.⁷³

Samtliga markägare har bjudits in till möte där de fick framföra sina önskemål om bl.a. var det nya markinnehavet ska lokaliseras. Lantmäteriet⁷⁴ har funnit att fördelarna med omarrondering överväger nackdelarna (höga kostnader och eventuella olägenheter) samt att fastigheternas marknadsvärde är högre efter omarrondering än innan.⁷⁵ Det ska även påpekas att inom ett omarronderingsområde finns tiotals markägare, men utifrån pedagogiska skäl, väljer jag att ha med enbart tre markägare.

I figuren nedan illustreras ett typfall med tre markägare och ett begränsat antal skifte.



Figur 2 Fövärv i omarronderingsområde där antalet ägare ökar

Anta att under pågående omarrondering, säljaren C och köparen D träffar avtal gällande förvärv av jordbruksfastigheten C2 i omarronderingsområde. Anta vidare att säljaren C äger även jordbruksfastigheten C1 vilket han inte avser sälja. Om D:s förvärv av fastighet C2 genomförs, innebär det att antalet ägare i omarronderingsområde ökar till fyra (A, B, C och D). Då omarronderingsprocessen byggs på en överenskommelse mellan samtliga markägare inom området, innebär en ökning i antalet ägare att överenskommelse kan bli svårare att uppnås.

⁷² Ansökan om omarrondering skickas till länsstyrelsen i respektive län. Mer om omarronderingens genomförande i bilaga IV.

⁷³ Se bilaga IV, om omarronderingens genomförande.

⁷⁴ Såsom framgår av bilaga IV, skickas ansökan om omarrondering till länsstyrelsen i respektive län, men det är lantmäteriet som genomför omarronderingen.

⁷⁵ Mer om hur omarronderingens praktiska genomförande sker se bilaga IV.

Anta att en följd av ovanstående förvärv är det faktum att tidigare överenskommelse om var markinnehavet skulle vara efter genomförd omarrondering inte längre gäller. Detta innebär att den påbörjade omarronderingen inte kan genomföras på de tidigare bestämda premisserna.⁷⁶ Länsstyrelsen avslår ansökan om förvärvstillstånd.

Genom att förvärvstillstånd vägras, innebär det att staten gör intrång i den enskilde ägares rätt att fritt förfoga över sin egendom genom att sälja till den han vill. För att ett sådant ingrepp ska tillåtas i enlighet med RF:s bestämmelse om egendomsskydd, ställs det kravet på ingreppets ändamålsenlighet.

Förvärv av egendom i omarronderingsområde får vägras om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra omarronderingen.⁷⁷ Då i föreliggande exempel antalet ägare ökar, till följd av förvärvet, innebär detta att tidigare överenskommelse mellan markägarna inte längre gäller. Förvärvet skulle alltså försvåra rationaliseringen i området. Därmed är statens beslut till att inte bevilja förvärvstillstånd ägnat till att tillgodose syftet med bestämmelsen. Ingreppet är med andra ord att anses som en ändamålsenlig åtgärd i förhållande till syftet med JFL.

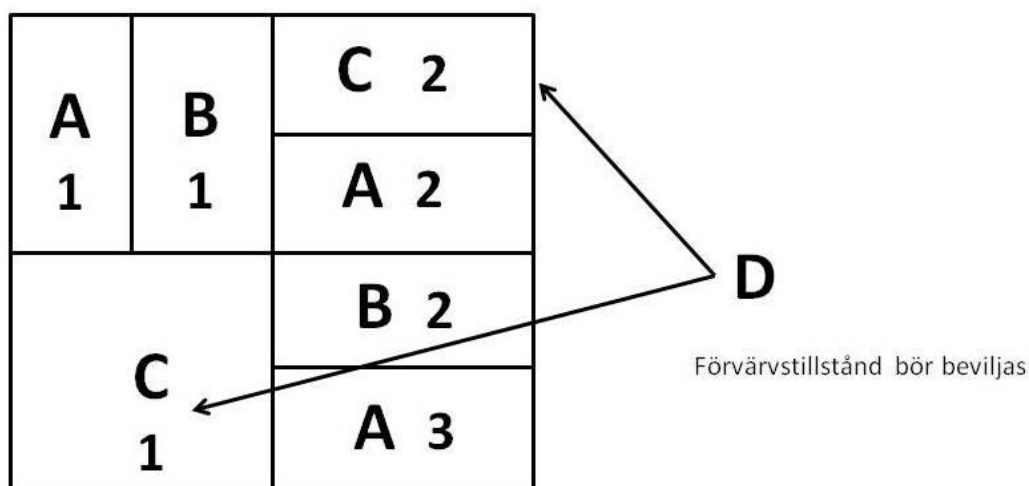
Exempel II – Förvärv med oförändrat antal ägare

Anta att även i detta exempel äger köparen inte sedan tidigare mark inom området och att denne inte heller är släkt med någon av de befintliga ägarna samt att samtliga markägare visat intresse för omarrondering och att denna påbörjats.

Figuren nedan illustrerar ett typfall där, under pågående omarrondering, säljaren C och köparen D träffar avtal gällande förvärv av samtliga jordbruksfastigheter som säljare D äger inom respektive område.

⁷⁶ Under pågående omarrondering bjuds markägarna till ett antal möte där tillsammans med representanter från Lantmäteriet, läggs fram förslag till bl.a. vart det framtida markinnehavet ska vara. Mer om detta i bilaga IV.

⁷⁷ 7 § 2 st. JFL.



Figur 3 Förvärv i omarronderingsområde med oförändrat antal ägare

Om D:s förvärv av fastighet genomförs, innebär det att D träder in istället för C och att antalet ägare är fortfarande tre (A, B och D). Förvärvet påverkar inte befintliga överenskommelser om var markinhavet efter genomförd omarrondering skulle vara. Detta innebär att trots att en ägarförändring sker, omarronderingen kan genomföras på de sedan tidigare bestämda premisserna.

Anta att trots att förvärvet inte skulle försvåra rationaliseringen i området, tillstånd vägras. Frågan är alltså huruvida även i ett sådant fall statens beslut till att inte bevilja förvärvstillstånd skulle anses förenligt med kravet på ändamålsenlighet.

Av central betydelse i bedömningen är alltså om ingreppet görs för att hindra att förvärv inte skulle *försvåra* omarronderingen. Under uppsatsens rubrik 2.2 nämns att i Jordbruksverkets handbok ställs det som krav för att förvärvstillstånd ska beviljas att ägarförändringen skulle innebära en *förbättring* av fastighetsindelningen. Genom att antalet ägare kan minska vid förvärv där köpare sedan tidigare äger mark inom området, innebär en förbättring av fastighetsindelningen.

Eftersom lagtexten ställer som krav vid tillståndsvägran att förvärvet skulle försvåra omarronderingen på orten, anser jag att av Jordbruksverket ställda kravet på förbättring saknar stöd i lag. Detta innebär att trots att i föreliggande exempel förvärvet innebär inte en förbättring, är det tillräckligt att vissa på att förvärvet inte försvårar omarronderingen.

Trotts att innebär en snäv tillämpning av bestämmelsen i JFL, syftar detta till att uppfylla syftet med bestämmelsen, nämligen förhindra att förvärvet, genom ägarbyte, skulle försvåra omarronderingen på orten. Därmed, om än diskutabelt, kan ingreppet förklaras av ändamålsenliga skäl.

3.2.2 Steg II: Nödvändighet

Av det tidigare sagda framgår det att i båda av de två fiktiva fallen statens ingrepp i den enskildes egendom genom vägrat förvärvstillstånd kan anses vara ändamålsenligt..

Avgörande i bedömningen huruvida ingreppet i *exempel I* är att anses som proportionerligt är nästa fråga, nämligen om det finns mindre långtgående alternativ för att uppnå syftet med 7 § JFL. Det är alltså frågan om kravet på nödvändighet.

Utifrån de premisserna som getts i *exempel I* där antalet ägare ökar, anser jag att kravet på nödvändighet är uppfyllt. Omarronderingen är en långtgående och kostsam process, där samtliga ägare inom respektive område gemensamt visat intresse för omarronderingen. Markägarna har bjudits in till flera möten under processens gång där de framfört önskemål och kommit överens om den framtida fastighetsindelningen. Genom att antalet ägare inom området ökar, utgår jag ifrån att överenskommelse vad gäller fastighetsindelningen blir svårare att uppnås. Ju fler viljor som ska enas, desto svårare blir det att uppnå konsensus.

Det kan absolut förekomma fall där överenskommelse uppnås eller där den nya ägare träder in på samma premisser som den ursprungliga, men för att visa på att bedömningen skiljer sig från de fall där antalet ägare inte ökar, väljer jag att utgå ifrån att överenskommelse mellan markägarna skulle bli svårare att uppnås om tillstånd beviljades. Mot denna bakgrund är slutsatsen att statens ingrepp i säljarens egendom genom att inte kunna sälja egendomen till vem han vill är att anses som nödvändigt.

Vad gäller *exempel II* är bedömningen följande. Såsom tidigare nämnt är det diskutabelt huruvida marknadsbegränsningen, genom att inte bevilja tillstånd i en sådan situation där antalet ägare inom område inte skulle öka och därmed omarronderingen inte skulle försvåras, kan anses som ändamålsenlig. Lagstiftaren ställer ändå som krav vad gäller tillståndsvägran att omarronderingsprocessen skulle försvåras om tillstånd beviljades. Jag anser dock att ingreppet inte brister på kravet på ändamålsenlighet, utan framförallt på kravet på nödvändighet.

Genom att i *exempel II* antalet ägare minskar i området, innebär förvärvet alltså inte en förbättring, men antalet ägare ökar heller inte, vilket innebär att förvärvet inte försvårar omarronderingen. Med det sagda kan inte statens ingrepp anses vara nödvändigt. Ett mindre långtgående alternativ till att uppfylla syftet med bestämmelsen är att i sådana situationer tillstånd beviljas. Ingreppet går alltså emot proportionalitetsprincipen.

3.2.3 Steg III: proportionalitet i strikt mening

Om inte annat mindre långtgående alternativ för att uppnå syftet med bestämmelsen finns, går man vidare till det tredje steget - *proportionalitet i strikt mening*. Detta avser att utreda huruvida den fördel som allmänna vinner genom ingreppet står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde.

I tidigare praxis har det poängterats att i sådana fall bör det göras en helhetsbedömning av de förhållanden under vilka ingreppet företas. En viktig faktor i bedömningen har ansetts vara de ersättningsvillkor som gäller.⁷⁸ Av denna anledning väljer jag att i denna del av analysen ta i beaktande rätten till inlösen vid vägrat förvärvstillstånd.

I sina avgöranden gällande intrång i den enskildes egendom i art. 1 första tilläggsprotokollet Europakonventionen, har Europadomstolen hänvisat till medlemsstaternas konstitutionella traditioner och till Europakonventionen.⁷⁹ Till skillnad från 2 kap. 15 § RF, artikel 1 första tilläggsprotokollet i Europakonventionen innehåller inte någon uttrycklig bestämmelse om rätten till ersättning i samband med äganderättsintrång.⁸⁰ Trots detta har Europadomstolen vägt in vid bedömningen av om enskildas rättigheter har kränkts huruvida ersättning har lämnats samt i vilken utsträckning.⁸¹

Gällande den svenska konstitutionella traditionen bör det nämnas att rätten till ersättning har ansetts vara en värdemätare på hur starkt egendomsskyddet är.⁸² Därmed ska ägare som ofrivilligt blir frånhänd egendom till vars besittning han har rätt, vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Vad gäller ersättning vid rådighetsinskränkningar som i

⁷⁸ Se under uppsatsens rubrik 2.3.2, Avseende angeläget allmänt intresse samt 3.1, Inledning.

⁷⁹ Ibid.

⁸⁰ SOU 2008:125, s. 431.

⁸¹ Lagrådsremiss expropriation, s. 50.

⁸² Lagrådsremiss expropriation, s. 49.

ovanstående fiktiva fall, är utgångspunkten att ersättning ska utgå. Ersättningsnivån ska bestämmas enligt grunder som anges i vanlig lag.

När förvärvstillstånd vägras, är staten skyldig att enligt 12 § JFL lösa in egendom till det pris parterna har kommit överens om. Detta innebär att staten är skyldig att lösa in egendomen i *exempel I* till det pris säljaren C och köparen D kommit överens om. Anser staten att priset är rimligt och C:s egendom löses in till det pris parterna kommit överens om, är ingreppet att anses som proportionerligt i strikt mening.

Statens skyldighet till inlösen faller om priset skulle betydligt överstiga vad som kan anses rimligt med hänsyn till dess avkastningsvärde samt övriga omständigheter. Anta att i *exempel I* staten finner priset vara orimligt. Eftersom ägarna i respektive omarronderingsområde har jakträtt till småvilt i besparingskogen på området, anser säljaren C att det är marknadsvärdet på fastigheten som ska ligga till grund för bedömningen av priset. Detta innebär att i bedömningen vikt bör läggas även till jakträtten som är knuten till fastigheten och som skulle ha följt med till D som ny ägare om tillstånd hade beviljats. Länsstyrelsen delar inte C:s uppfattning vad gäller det värde som C anser jakträtten tillför fastigheten. Av denna anledning vägras inlösen.⁸³

I NJA 2011 s. 893 anförde staten att anledningen till att den avser att jakträtten inte tillför något värdet fastigheten är den att spekulanter som inte sedan tidigare äger mark inom området inte kan erhålla förvärvstillstånd, medan de som har mark inom området har redan jakträtt. HD har funnit i målet att marknaden inte får begränsas till att enbart omfatta spekulanter som kan vara säkra på att de kan erhålla förvärvstillstånd, i detta fall de som redan äger mark inom området.

Såsom jag tidigare nämnt, förvärvstillstånd i omarronderingsområde får vägras om förvärvet skulle försvåra omarronderingen. Inte alla fall där förvärvaren inte sedan tidigare äger mark inom området innebär att omarronderingen skulle försvåras, såsom jag illustrerade med hjälp av *exempel II* ovan. Av denna anledning delar jag HD:s mening vad gäller marknadsbegränsningen. Ett sådant resonemang leder till slutsatsen att statens bedömning av värdet på jakträtten är felaktigt i det hänseende att denna rättighet inte tillför något värde fastigheten. Länsstyrelsen har i målet inte kunnat vissa på hur värdet på

⁸³ Omständigheterna i denna del av analysen är inspirerade ur NJA 2011 s. 893.

jakträtten ska bedömas, men HD har poängterat att värdet på fastigheten ska bedömas med hänsyn till dels egendomens avkastningsvärde, dels jakträttens marknadsvärde.

Hur marknadsvärdet på jakträtten ska bedömas, framgår inte av rättsfallet, men HD har uppmärksammat att på grund av statens brist på att bedöma värdet på jakträtten tillsammans med det faktum att säljaren har bjudit ut fastigheten på marknaden och ett köp har kommit till stånd bör utgångspunkten vara att priset är marknadsmässigt.

Jag väljer att komplettera förutsättningar i *exempel II* enligt följande. C har bjudit ut fastigheten på marknaden genom att lägga upp en annons på Blocket. D har sett annonsen och accepterat det pris C begärde. Köp har civilrättsligt kommit till stånd. I och med att staten vägrat förvärvstillstånd, påkallar C inlösen. Detta ska ske till det pris parterna har kommit överens om. Bevisbördan vad gäller marknadsvärdet vilar primärt på den som påkallar inlösen, i detta fall C. Denna måste alltså visa på att försäljning har skett och att priset är marknadsmässigt. I och med att C har bjudit ut fastigheten på marknaden och ett köp har kommit till stånd är priset att anses som marknadsmässigt. Det är alltså frågan om vad andra spekulanter har velat betala för fastigheten.

Det finns två alternativ att tillgå. Antingen anses priset vara rimligt och inlösen beviljas eller anses priset vara orimligt och inlösen vägras. I det första alternativet är statens ingrepp att anses som proportionerligt i strikt mening. Vad gäller det andra alternativet, finns det även där två sätt att tillgå. Om priset anses vara orimligt på felaktiga grunder, t.ex. med hänvisning till marknadsbegränsningen, är inte ingreppet att anses som proportionerligt i strikt mening. Om däremot efter noggranna kalkyler länsstyrelsen skulle anse priset vara orimligt med hänsyn till egendomens avkastningsvärde och jakträttens marknadsvärde och inlösen vägras, är ingreppet att anses som proportionerligt i strikt mening.

Det är alltså staten som har bevisbördan att det avtalade priset mer än obetydligt överstiger egendomens värde. Detta har HD uppmärksammat i NJA 2011 s. 893 med hänvisning till att länsstyrelserna har skyldigheten till att genomföra noggranna kalkyler. Dessutom har HD poängterat att, genom sitt arbete med köp av egendom inom omarronderingsområde, erhåller länsstyrelserna en mycket god kännedom om marknaden och marknadspriserna i området.

3.3 Sammanfattning av resultat av trestegsmodellen

Av det hittills framförda framgår att ingrepp i den enskildes egendom medges för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. I praxis har även kravet på balans mellan den vinst det allmänna erhåller mot den förlust den enskilde drabbas av ställs. Det är alltså kravet på proportionalitet som anses vara uppfyllt om ingreppet är både ändamålsenligt, nödvändigt och proportionellt i strikt mening.

För att kunna visa på huruvida ingrepp genom vägrat förvärvstillstånd i den enskildes rätt att förfoga över sin fastighet i omarronderingsområde är att anses som proportionerligt har jag tillämpad det i praxis utvecklade proportionalitetstest. Med utgångspunkt i två typfall har jag prövat ingreppets förenlighet med både kravet på ändamålsenlighet, nödvändighet samt proportionalitet i strikt mening. I de fall antalet ägare i omarronderingsområde ökar, har jag kommit fram till att statens vägran till att bevilja förvärvstillstånd är ändamålsenligt. Förvärvet skulle i det exemplet jag la fram leda till att omarronderingen i respektive område skulle försvaras. Ingrepp i den enskildes rätt att sälja sin fastighet medges i JFL om förvärvet skulle försvåra omarronderings processen. Ingreppet i *exempel I* är ägnat till att uppfylla syftet med JFL:s bestämmelser och är därmed att anses som ändamålsenligt.

Vidare har jag prövat huruvida ingreppet uppfyller kravet på nödvändighet och funnit att inte fanns mindre långtgående alternativ att uppfylla syftet med bestämmelsen om förvärvstillstånd. För att ingreppet ska anses som proportionerligt krävs det att även kravet på proportionalitet i strikt mening är uppfyllt. En viktig faktor i denna bedömning är om ersättning utgår samt till vilken storlek. Det finns även andra faktorer som kan tas i beaktande. För att uppnå syftet med framställningen, har jag valt att endast ta i beaktande inlösen bestämmelsen, det vill säga statens skyldighet till att ersätta den enskilde i de fall tillstånd vägras.

Vad gäller kravet på proportionalitet i strikt mening, har jag kommit fram till att det finns två sätt att tillgå. Staten kan finna att priset är rimligt och därmed ersätta den enskilde till det pris han hade erhållit om tillstånd hade beviljats. I sådana fall är kravet på proportionalitet i strikt mening uppfyllt och ingreppet är att anses som proportionerligt. Det andra sättet avser de fall staten skulle finna priset betydligt överstiga egendomens avkastningsvärde med hänsyn till dess avkastning och övriga omständigheter. Staten har skyldighet att genomföra noggranna kalkyler och med hänsyn till statens goda kännedom om marknaden och marknadspriserna i området, är det staten som har bevisbördan vad

gäller prisets orimlighet. Lyckas staten visa på att priset inte endast obetydligt överstiger egendomens marknadsvärde och därmed vägras inlösen, faller statens skyldighet till inlösen och ingreppet är att anses som proportionerligt.

Såsom tidigare nämnt under uppsatsens rubrik 2.4, är avsikten med bestämmelsen om inlösen till avtalat pris är att fastighetsägaren ska ekonomisk kompenseras och sättas i samma ekonomiska läge som om köparen hade erhållit förvärvstillstånd. Den utgör alltså ett skydd för säljaren så att denne under alla förhållanden kan avyttra fastigheten till skäligt pris.⁸⁴

Bedömningen vad gäller *exempel II*, där antalet ägare inom området inte ökar, har varit annorlunda. Jag har resonerat för att det är diskutabelt huruvida ingreppet kan anses uppfylla syftet med bestämmelsen om förvärvstillstånd. Lagstiftaren ställer som krav för att tillstånd ska vägras att förvärvet skulle försvåra omarronderingen i respektive område. I enlighet med omständigheterna i det fiktiva fallet, försvåras inte omarronderingen, vilket innebär att ingreppet inte berättigas. Om man mot all förmodan skulle finna att ingreppet är ägnat till att uppnå syftet med bestämmelsen, är detta inte att anses som nödvändigt, då man kan uppnå syftet med bestämmelsen även om tillstånd beviljas. Det finns med andra ord mindre långtgående alternativ till att uppnå syftet med bestämmelsen om förvärvstillstånd.

Trestegsmodellen kan sammanfattas med hjälp av följande tabell:

Ett proportionerligt tillståndssystem i 3 steg

Steg	Proportionerligt	Icke proportionerligt
1. Ändamålsenlighet	Om ingreppet är ägnat till att uppfylla syftet med 7 § JFL	Om ingreppet inte är ägnat till att uppfylla syftet med 7 § JFL
2. Nödvändighet	Om ingreppet är det enda alternativet för att uppfylla syftet med 7 § JFL	Om ingreppet inte är det enda alternativet för att uppfylla syftet med 7 § JFL
3. Proportionalitet i strikt mening	<ul style="list-style-type: none"> • Om inlösen sker till det pris parterna har kommit överens om • Om priset är orimligt och staten vägrar inlösen 	Om inlösen vägras på felaktiga grunder

Tabell 1 Ett proportionerligt tillståndssystem

⁸⁴ Se även beskrivningen under uppsatsens rubrik 2.1 RF:s bestämmelser om egendomsskydd.

4 När eventuell jakträtt ska åsättas ett marknadsmässigt värde

4.1 Varför ett marknadsmässigt värde?

Av analysen i tidigare kapitel framgår att för att statens ingrepp genom att inte bevilja tillstånd till förvärv av egendom inom omarronderingsområde ska betraktas som proportionerligt krävs det att inlösen sker till fastighetens marknadsvärde. Det är värdet på fastighetens framtida avkastning samt marknadsvärdet för andra nyttigheter såsom jakt.

Staten genom länsstyrelsen har i sin tidigare praxis gjort gällande att marknadsvärdet av fastighet inom omarronderingsområde betyder det pris som sedan tidigare ägare av fastighet inom omarronderingsområde är bereda att betala. Det är alltså frågan om en väldigt begränsad marknad där jakträtten saknar värde. HD har i NJA 2011 s. 893 påpekat felaktigheten i en sådan bedömning. Av analysen i tidigare kapitel framgår att en sådan bedömning skulle strida mot kravet på proportionalitet.

I ovannämnda dom har både underinstanserna och HD understrukit att, när det gäller små skogsfastigheter med jakträtt inom besparingsskog, ett speciellt intresse har uppstått och vuxit på marknaden. Jaktintresserade köpare är bereda att betala ett högre pris än sedan tidigare ägare inom området för att på ett sådant sätt komma i åtnjutande av främst småvilt jakten inom besparingsskogarna.

Eftersom det är marknadsvärdet på jakträtten som i allt väsentligt mån bestämmer värdet på fastigheten, avser jag att i detta kapitel analysera hur värdet på jakträtten bör bestämmas när *marknadsvärdet inte begränsas av reglerna om förvärvstillstånd*. Det framgår varken av JFL:s bestämmelser, förarbetet eller praxis hur marknadsvärdet på jakträtten ska bestämmas. Därmed har vägledning sökts i värderingsreglerna i ExL.

4.2 Vad som menas med marknadsvärdet?

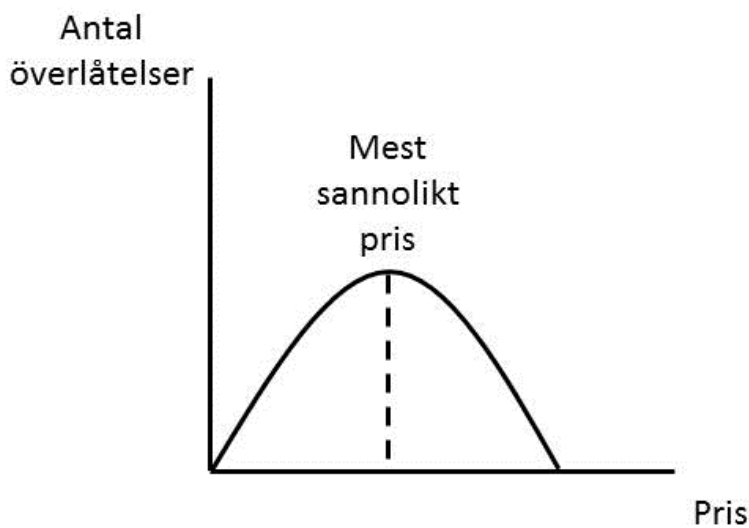
Med fastighetens marknadsvärde menas det pris fastigheten sannolikt skulle betinga vid försäljning på den allmänna marknaden.⁸⁵ Denna tolkning bör dock enbart uppfattas som

⁸⁵ Prop. 1971:122, s. 171 samt SOU 2008:99, s. 127.

en vägledning vad gäller begreppets huvudsakliga innehåll och inte ”som en slutlig definition”.⁸⁶

Det är viktigt att skilja mellan begreppen marknadsvärde och pris. Med marknadsvärdet menas alltså det pris som *sannolikt* skulle betalas vid en vis tidpunkt. Med begreppet pris menas det belopp som *faktiskt* har betalats vid en vis tidpunkt. Detta tydliggörande leder fram till slutsatsen att när det gäller en verklig försäljningssituation är det inte alls säkert att respektive fastighet säljs till det uppskattade marknadsvärdet.⁸⁷

Nedanstående figur är en illustration av relationen mellan pris och antal överlåtelse.



Figur 4 Definition av marknadsvärdet⁸⁸

Det pris som flest köpare och säljare kan enas om leder också till flest antal överlåtelse. Samma pris är också det mest sannolika priset, d.v.s. marknadsvärdet.

4.3 Val av värderingsmetod

HD har i NJA 2011 s. 893 fastställt att ersättning för jakträtt kopplad till fastighet i ett omarronderingsområde ska bestämmas enligt marknadsvärdet. Vilka metoder som ska användas för att bestämma marknadsvärdet framgår inte varken av domen eller bestämmelsen i JFL eller förarbetet. En bedömning ska göras från fall till fall.

⁸⁶ SOU 2008:99, s. 127 med hänvisning till Richard Hager, Värderingsrätt, s. 379.

⁸⁷ SOU 2008:99, s. 129.

⁸⁸ SOU 2008:99, s. 128.

Vanligtvis bestäms marknadsvärdet enligt *ortsprismetoden*. Denna metod innebär att man gör en analys av köp på den öppna marknaden av fastigheter som är jämförbara med värderingsobjekten. I syfte till att utjämna de materiella skillnaderna mellan jämförelsefastigheterna och värderingsfastigheten, måste en del korrigeringar göras. Sådana normeringar bör även göras vad gäller skillnaderna i tid mellan jämförelseköpen och värderingstidpunkten.⁸⁹

Avkastningsvärdemetoden innebär att man gör en beräkning av värdet med utgångspunkt från fastighetens sannolika framtida avkastning. Nuvärdet av den framtida beräknas med hänsyn till årliga nettoavkastningen genom kapitalisering eller diskontering efter en lämplig antagen räntesats.⁹⁰

Vid värdering av anläggningar av olika slag, används *produktionskostnadsmetoden*. En beräkning av återanskaffningskostnaden för ett objekt av motsvarande art görs. Därefter räknas ned kostnader med hänsyn till anläggningens värdeminskning på grund av ålder och bruk.⁹¹

Utgångspunkten är att få fram material som gör det möjligt att tillämpa ortsprismetoden. Om material saknas eller är otillfredsställande, finns det anledning att bestämma lösekillingen med hänsyn till de andra två metoderna.⁹²

I nedanstående avsnitt följer en redogörelse av valet av rätt jämförelsematerial vid bestämmandet av ersättningsnivån för jakträtt kopplad till fastighet i omarronderingsområde. Det bör dock poängteras att i föreliggande arbete ges inte en uttömmande redogörelse av de faktorer som ska tas i beaktande vid valet av jämförelseobjekt. Avsikten är att ur ett principiellt perspektiv belysa hur en sådan bedömning ska gå till.

4.4 Val av jämförelsematerial

Det framgår varken av JFL, förarbeten till JFL eller NJA 2011 s. 893 vilken metod som ska användas vid bestämmandet av marknadsvärdet på andra nyttigheter, här jakträtten. Min

⁸⁹ SOU 2008:99, s. 129. Se även avsnitt 4.4 nedan.

⁹⁰ SOU 2008:99, s. 129.

⁹¹ SOU 2008:99, s. 129 f.

⁹² SOU 2008:99, s. 130.

bedömning är att tillämplig metod vad gäller bestämmandet av marknadsvärdet på jakträtten som är kopplat till fastighet inom ett omarronderingsområde bör vara ortsprismetoden. Vägledning söks i andra ersättningsbestämmelser än JFL.

Av förarbetet till expropriationslagen framgår att, vid bestämmandet av vilken metod som ska användas för att bedöma marknadsvärdet, avgörande är kvaliteten på underlaget för värderingen.⁹³ Då inte alla fastighetsförsäljningar är lika användbara som uttryck för den fria prisbildningen bör, vid bestämmandet av vilket underlag som ska användas, en del korrigeringar göras. Därmed ska det bortses från förvärv där köpeskillingen i betydande mån har påverkats av andra än marknadsmässiga faktorer. Som exempel på sådana faktorer ges: släktskap eller andra speciella relationer mellan parterna; fastighetens lämplighet som utvidgning av verksamhet som bedrivs på en grannfastighet; enskild parts utpräglade monopolställning.⁹⁴

Då statens skyldighet att lösa in fastighet i omarronderingsområde enbart träder in när köp blir ogiltigt till följd av att förvärvstillstånd vägras, ska andra typer av förvärv som byte eller gåva undantas från det underlag som ska användas för att bestämma jakträttens marknadsvärde. Sålunda bör man, vid en prisjämförelse, bortse från de köp där priset i betydande mån har påverkats av andra än marknadsmässiga faktorer.⁹⁵

Liknade resonemang till de fall där ersättning vid expropriation aktualiseras, synes kunna föras även vid bedömningen av jakträttens värde bortses från släktskap eller andra speciella relationer mellan parterna. Det bör även tilläggas att med *speciella relationer mellan parterna* menas i sådana fall även fastighetsförsäljningar till sedan tidigare ägare inom omarronderingsområdet. Såsom tidigare nämnt har sedan tidigare ägare även jakträtt inom respektive område. Detta innebär att jakträtten i sig inte tillmäter något värde fastigheten.⁹⁶

Vid prisjämförelse bör man även bortse från enskild parts utpräglade monopolställning, det vill säga de fall där förvärv har stått under inflytande av enskilt säljarmonopol.⁹⁷ Detta gäller dock inte de situationer där marknaden domineras av länsstyrelserna genom den aktiva

⁹³ Prop. 1971:122, s. 172.

⁹⁴ Prop. 1971:122, s. 172 f.

⁹⁵ Jfr. prop. 1971:122, s. 172 f.

⁹⁶ Se även Länsstyrelsens yttrande i mål NJA 2011 s. 893.

⁹⁷ Jfr. prop. 1971:122, s. 172 f.

köp- och säljverksamheten dessa bedriver inom ett omarronderingsområde. Länsstyrelserna har ett central ansvar för att genomföra plan för rationalisering som syftar till att få en bättre fastighetsindelning inom omarronderingsområdet. Om länsstyrelserna har fått ett dominerande inflytande på prisnivån, bör detta slå igenom även vid bestämmandet av ersättning på jakträkten.⁹⁸

Som utgångspunkt vid prisjämförelsen bör vara det material som hänför sig till den ort där omarronderingsområdet ligger. Trots att jämförelser med prislägget i andra orter anses vara osäkra, kan det vara aktuellt att, i de fall där försäljningar inte alls eller i ringa omfattning har förekommit i den aktuella orten, undersöka prislägget i andra orter.⁹⁹

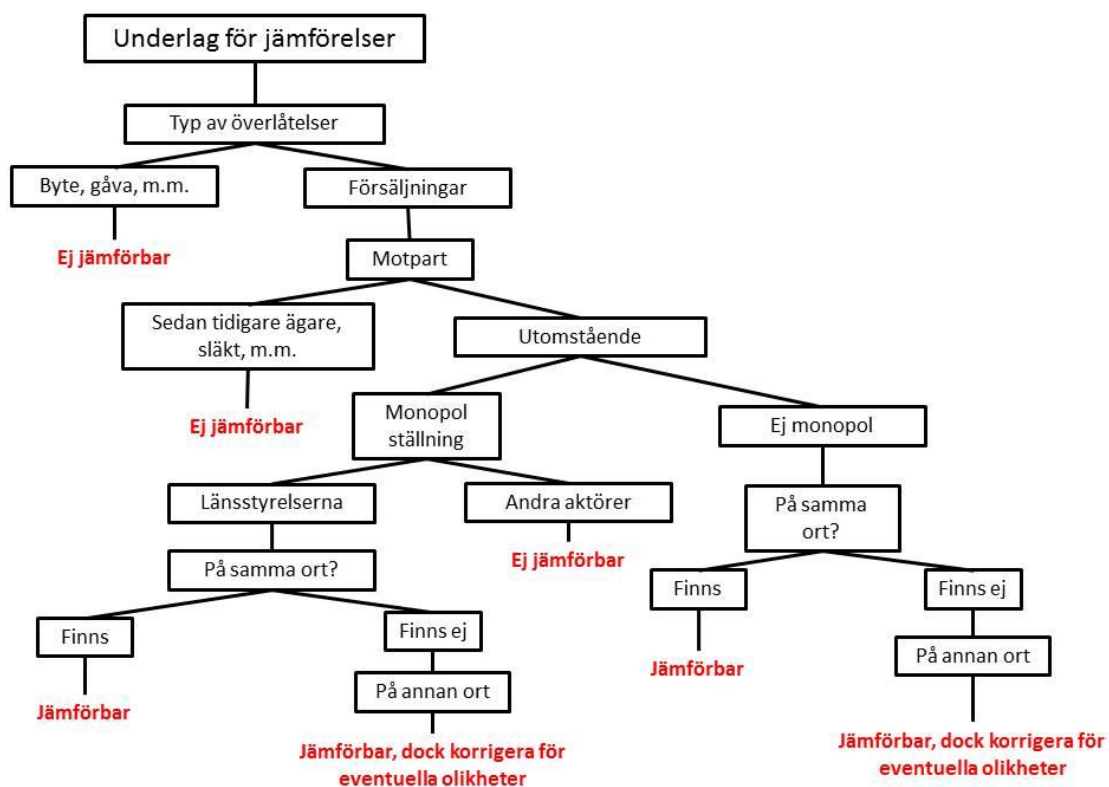
Det fordras att vid en prisjämförelse måste tas i beaktande skillnaderna mellan värderingsobjekt och jämförelseobjekt. Avgörande är även den tidpunkt till vilken värderingen hänför sig till och tidpunkterna för jämförelseköpen.¹⁰⁰ En osäkerhetsfaktor föreligger vid jämförelsen av köp som inträffat vid olika tidpunkter, t.ex. ett köp som har inträffats år 2011 med ett köp som har ägt rum år 2001. Variabler som kan påverka prisnivåerna, som t.ex. inflationen, är faktorer som bidrar till en osäkerhet i jämförelsen.

I nedanstående figur illustreras, ur ett principiellt perspektiv, hur relevant jämförelsematerial bör väljas. Jag vill även poängtera att jag enbart har tagit hänsyn till ett begränsat antal faktorer som kan påverka valet av rätt jämförelse material.

⁹⁸ Jfr. prop.1971:122, s. 173.

⁹⁹ Ibid.

¹⁰⁰ Ibid.



Figur 5 Val av underlag vid bedömning av jakträtten

Sammanfattningsvis ska vid valet av jämförelsematerial hänsyn tas till en rad olika faktorer. Som utgångspunkt tas i beaktande enbart försäljningar där köparen inte sedan tidigare äger mark inom området och/eller är släkt med säljaren. I mitt resonemang har jag även funnit att situationer där förvärv har stått under inflytande av enskilt säljarmonopol, med undantag för länsstyrelsernas köp- och säljverksamhet, inte är jämförbara. Vid jämförelser med försäljningar på annan ort eller vid olika tidpunkt viss försiktighet fordras.

4.5 Vem måste vissa på att värdet är marknadsmässigt?

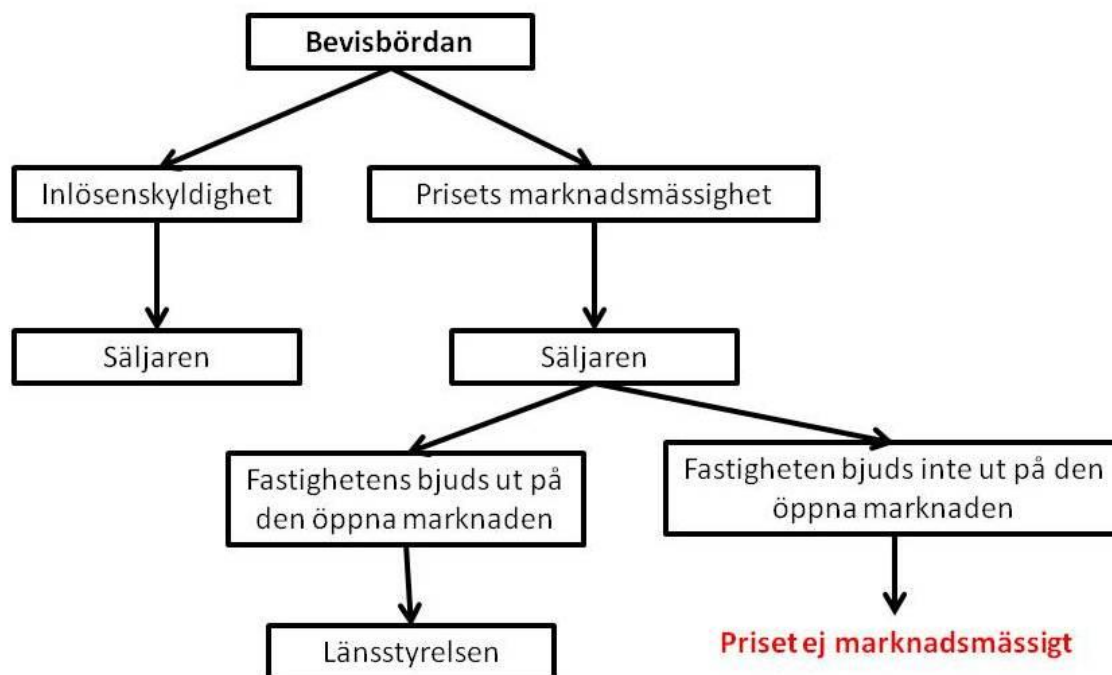
Bevisbörda för att inlösenkyldighet föreligger vilar primärt på den som påkallar inlösen. Sökande har att vissa att en försäljning har skett och att förvärvstillstånd vägrats.¹⁰¹

Om säljaren har bjudit ut fastigheten på marknaden och ett köp har kommit till stånd, bör utgångspunkten vara att priset är marknadsmässigt. Vad gäller bevisbördan för att priset inte endast obetydligt överstiger egendomens värde, har HD anförtrott att den enskilde inte torde ha tillgång till mera betydande jämförelsematerial. Av denna anledning bör inte

¹⁰¹ NJA 2011 s. 893, på s. 905.

enskild åläggas någon utredningsskyldighet för marknadsmässigheten utöver skyldigheten till att lägga fram villkoren för den aktuella transaktionen och vad som har kommit fram om vad andra spekulanter har velat betala för fastigheten.¹⁰²

Nedanstående figur avser en illustration av bevisbördan både vad gäller inlösenkyldigheten och prisets marknadsmässighet.



Figur 6 Bevisbördan

Utgångspunkten vad gäller bevisbördan är att säljaren kan påvisa inlösenkyldighet. Med detta menas att säljaren kan påvisa att köp har kommit till stånd samt att tillståndsförvärv vägrats. Eftersom inlösenkyldigheten förfaller i det fall priset anses betydligt överstiga egendomens värde, är det säljarens skyldighet att påvisa prisets marknadsmässighet.

HD har i NJA 2011 s. 893 ansett det vara tillräckligt att säljaren kunde påvisa att fastigheten har bjudits på den öppna marknaden för att priset ska anses vara marknadsmässigt. Motsatsvis, bjuds inte fastigheten på den öppna marknaden, är inte priset att betraktas som marknadsmässigt.

Därefter övergår bevisbördan på länsstyrelsen. Länsstyrelsen, genom sitt arbete med köp och försäljningar i omarronderingsområdena, erhåller en mycket god kännedom om marknaden och marknadspriserna i området. Av denna anledning tillsammans med att det

¹⁰² NJA 2011 s. 893, på s. 905.

vilar på länsstyrelsen skyldigheten till att göra mer noggranna kalkyler, leder till bedömningen att det ligger på länsstyrelsen att visa att det avtalade priset inte endast obetydligt överstiger egendomens värde.¹⁰³

¹⁰³ NJA 2011 s. 893, på s. 905 f.

5 Avslutande kommentarer

Eftersom avsikten med bestämmelsen om inlösen till avtalat pris är att fastighetsägaren ska ekonomiskt kompenseras och sättas i samma ekonomiska läge som om köparen hade erhållit förvärvstillstånd, är det av vikt att även värdet på eventuell jakträtt ska tas i beaktande vid en sådan bedömning. Detta värde ska bestämmas på en marknad som inte begränsas av bestämmelsen om förvärvstillstånd.

Av HD:s praxis framgår att när det gäller fastigheter med jakträtt inom besparingsskog, ett speciellt intresse har uppstått och vuxit på marknaden. Den relevanta marknaden omfattar både sedan tidigare markägare på området samt jaktintresserade köpare som är bereda att betala ett högre pris än de först nämnda. Det är alltså på en sådan marknad som värdet på jakträtten vid vägrat förvärvstillstånd ska bestämmas.¹⁰⁴

Genom jämförelse med ersättningsbestämmelserna i ExL har jag kommit fram till att den vanligaste metoden för att fastställa marknadsvärdet är ortprismetoden. Det är länsstyrelsen som måste visa på att priset inte endast obetydligt överstiger marknadsvärdet.¹⁰⁵

I uppsatsen har jag, med utgångspunkt i praxis, argumenterat för att det måste finnas en balans mellan fördelen som det allmänna vinner genom vägrat förvärvstillstånd och förlusten den enskilde drabbas av. Därmed ställs det som krav att den enskilde ersätts till det avtalade priset om inte detta betydligt skulle anses överstiga egendomens värde. Det är alltså inte enbart frågan om att ersättning utgår utan även till vilken storlek som avgör huruvida ingreppet är att anses som proportionerligt.¹⁰⁶

Jag anser det egendomligt att staten genom länsstyrelsen har valt att tillämpa bestämmelsen om förvärvstillstånd på ett strängare sätt än vad lagtexten, förarbetet samt praxis uppger. Genom att ställa som krav att förvärvet skulle förbättra omarronderingen genom att köpare sedan tidigare äger mark inom området, har länsstyrelsen begränsat marknaden på ett artificiellt sätt. Detta har i sin tur lett till att jakträtten saknat värde vid bedömningen av frågan om inlösen.

¹⁰⁴ Se under uppsatsens rubrik 4.1, Inledning.

¹⁰⁵ Se under uppsatsens rubrik 4.1, Inledning.

¹⁰⁶ Se under uppsatsens rubrik 3.2.3, Steg III: proportionalitet i strikt mening.

Analysen har visat att länsstyrelsens ingrepp i den enskildes egendom genom att inte bevilja förvärvstillstånd är i vissa fall oproportionerligt. Det är frågan om de fall där trots att förvärvet inte skulle försvåra omarronderingen, tillstånd vägras. Genom att länsstyrelsen har valt att begränsa marknaden till att endast omfatta ägare som sedan tidigare äger mark inom området samt det faktum att fastigheten ej löses in till det pris som avtalats, med avseende på värdet på jakträdden, anser jag sakna stöd i nu gällande rätt.

Referenslista

Offentligt tryck

Grundlag

Regeringsformen (1974:152)

Lagar

Expropriationslag (1972:719)

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Lag (1994: 1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna

Lag (1994: 1500) med anledning av Sveriges anslutning till Europeiska unionen

Lag (2010: 1408) om ändring av regeringsformen

Jordförvärvslagen (1979: 230)

Jordförvärvsförordning (2005: 522)

Plan- och bygglag (2010: 900)

Propositioner

Prop. 1971:122 Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i lagen (1917:189) om expropriation

Prop. 1978/79: 85 Kungl. Maj:ts proposition med förslag till jordförvärvslag m.m.

Prop. 1991/92: 51 om en ny företagspolitik

Prop. 1993/94:117 Inkopporering av Europakonventionen och andra fri- och rättighetsfrågor

Prop. 2004/05:53 Ändringar i jordförvärvslagen (1979: 230)

Prop. 2009/10:80 En reformerad grundlag

Statens offentliga utredningar

SOU 1941: 20 Betänkande med förslag till ändrad lydelse av § 16 regeringsformen

SOU 1963: 16 Författningsutredningen 6 Sveriges statsskick Del 1 Lagförslag

SOU 1963: 17 Författningsutredningen 6 Sveriges statsskick Del 2 Motiv – förslag till
regeringsform

SOU 1972:15 Ny regeringsform, ny riksdagsordning

SOU 1993: 40 Fri- och rättighetsfrågor, del A, Regeringsformen

SOU 2008: 99 Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.

SOU 2008: 125 En reformerad grundlag, del I

Lagrådsremiss

Lagrådsremiss, Ersättning vid expropriation, Stockholm, den 11 februari 2010

Kommittédirektiv

Kommittédirektiv 1999:119 Utvidgat skydd för grundläggande fri- och rättigheter samt
ökade möjligheter till domstolsprövning av normbeslut och förvaltningsbeslut

Rättsfall

EU-domstolen

C-452/01, Ospelt, REG 2003 s. I-09743

Europadomstolen

Brumarescu mot Rumänien, nr 28342/95 Europadomstolen för mänskliga rättigheter 1999-
VII

Stockholms Försäkrings- och Skadeståndsjuridik AB mot Sverige, nr 38993/97,
Europadomstolen för mänskliga rättigheter, dom den 16 september 2003

Sverige

NJA 1996 s. 110

NJA 2011 s. 893

RÅ 1999 ref. 76

RH 2005:62

Doktrin

Lagkommentarer

Henrik Jermsten, Karnov, Kommentar 44 till 2 kap. 15 § RF,
http://juridik.karnovgroup.se/document/527860/element/SFS1974-0152_K2_P15?versid=146-1-2005, (besökt 2013-03-23)

Myndighets publikationer

Statens Jordbruksverk, Handbok jordförvärvslagen, Jönköping, 2011

Lantmäteriet Västsverige, Specialförrättningar

Böcker

Belfrage Bertil och Stille Leif, *Filosofi och rättsvetenskap*, Doxa, Lund, 1975

Bengtsson Bertil, *Skadestånd vid myndighetsutövning*, Studentlitteraturen AB, Lund, 1976

Bengtsson Bertil, *Ersättning vid offentliga ingrepp I – egendomskyddet enligt regeringsformen*,
Norstedts förlag, 1986

Danelius Hans, *Mänskliga rättigheter i europeisk praxis- en kommentar till Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna*, uppl. 4, Norstedts Juridik, 2012

Häthén Christian, Kjellström Anders, *Sveriges gamla lagar*, Liber Förlag, 1986

Holmberg Erik, Stjernqvist Nils, Isberg Magnus, Eliasson Marianne, Regner Göran,
Grundlagarna, regeringsformen, successionsordningen, riksdagsordningen, andra upplagan,
Norstedts Juridik, Stockholm, 2006

Larsson Olle och Marklund Andreas, *Svensk historia*, Historiska media, Lund, 2012

Lehrberg Bert, *Praktisk juridisk metod*, uppl. 4, Iustus förlag, Uppsala, 2001

Mertinger Sven, *Norstedts juridiska ordbok*, uppl. 5, 2003

Pettersson Ronny, *Ett reformverk under omprövning- Skifteslagstiftningens förändringar under hälften av 1800- talet*, Kungl. Skogs- och lantbruksakademien/ Kungl. Skogs- och lantbruksakademien nr. 27, Stockholm, 2003

Sandgren Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare- ämne, material, metod och argumentation*, uppl. 2, Norstedts Juridik, Stockholm, 2007

Internetkällor

Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, den svenska versionen <http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/1009F7DB-87E3-4056-8E17-8A8A41768BA7/0/SwedishSu%C3%A9dois.pdf>, publicerad 2010-06, (besökt den 15 mars 2013)

Toresson Magnus och Bransell Erik, *Omarrondering för långsiktigt hållbar utveckling- En samhällsekonomisk bedömning*, WSP Sverige AB, Stockholm, 2008 [Rapport] <http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/%C3%84ndra%20fastighet/Omarrondering/omarrondering-och-samhallsnytta-080520.pdf>, (besökt den 26 mars 2013)

Bilaga I Omarronderingsområde enligt bilaga till Jordförvärvsförordningen (2005:522)

Följande kommuner eller delar av kommuner är omarronderingsområden

Västra Götalands län

I Gullspångs kommun	Amnehärads församling
I Töreboda kommun	Töreboda och Fredsbergs församlingar
I Skara kommun	Varnhems och Norra Lundby församlingar
I Skövde kommun	Bergs och Lerdala församlingar
I Falköpings kommun	Broddetorps församling

Värmlands län

I Eda kommun	Järnskogs församling
I Torsby kommun	Dalby och Norra Ny församlingar
I Årjängs kommun	Västra Fågelviks församling
I Sunne kommun	Lysviks församling

Dalarnas län

I Vansbro kommun	Äppelbo församling
I Malung-Sälens kommun	Malungs och Lima församlingar
I Gagnefs kommun	Floda församling
I Leksands kommun	Leksands församling
I Rättviks kommun	Rättviks och Boda församlingar
I Orsa kommun	Orsa församling
I Älvdalens kommun	Älvdalens församling

Bilagor

I Falu kommun	Svärdsjö, Envikens och Bjursås församlingar
I Borlänge kommun	Samtliga församlingar
I Sätters kommun	Sätters, Stora Skedvi och Gustafs församlingar

Förordning (2007:1231).

* Med församling avses i bilagan de territoriella församlingar som fanns den 31 december 1999.

Bilaga II Europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna

ARTIKEL 1, första tilläggsprotokollet

Skydd för egendom

Varje fysisk eller juridisk person skall ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser.

Ovanstående bestämmelser inskränker dock inte en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att säkerställa betalning av skatter eller andra pålagor eller av böter och viten.

Bilaga III Kort historik avseende omarrondering

I stora delar av landet gick gården vid arvsskiften till den äldste sonen. Trots detta fanns det områden där gården delades mellan arvingar, både till manliga och kvinnliga. Då detta förhållande har lett till många skiften, där flera personer äger mindre markbitar på ett begränsat område, har ett de facto samägande av mark uppstått.¹⁰⁷ För att skapa förutsättningar för bättre markutnyttjande och bättre jordbruk, startades i mitten på 1700- talet storskiften. Sammanförandet av åker och äng i större ägolotter var inte obligatoriskt, men det räckte med att en enda bonde begärde att jorden skulle skiftas för att storskifte skulle genomföras.¹⁰⁸

Storskifte har följts av enskifte i slutet på 1700- talet. Då storskiftets alltför försiktiga åtgärder ledde enbart till en modifiering av tegskiftet, medan enskiftets alltför höga ställda krav på sammandragning av ägor kunde reformerna enbart förverkligas i ett fåtal slättbygder. Lösningen kom år 1827 i form av laga skifte. Denna ansågs vara en medelväg mellan extremerna i frågan om ägosammandragning. Syftet med laga skifte var att slutföra de jordreformer som påbörjades med både storskifte och enskifte.¹⁰⁹

Även laga skifte kunde enbart genomföras på ett fåtal platser i landet. Detta har lett till att på vissa ställen i landet finns det fortfarande starkt ägosplittrade område.¹¹⁰ På markägarnas initiativ och i syfte till att skapa en rationell brukning av åker och skog, fastställer länsstyrelsen i dessa områden en plan för rationalisering av ägostrukturen, s.k. *omarrondering*.¹¹¹ För den enskilde markägaren innebär omarronderingen gynnsammare förutsättningar till att bedriva skogs- och jordbruk.

¹⁰⁷ Toresson och Bransell, *Omarrondering för långsiktigt hållbar utveckling – En samhällsekonomisk bedömning*, s. 2.

¹⁰⁸ Larsson och Marklund, *Svensk historia*, s. 179.

¹⁰⁹ A.a. samt Pettersson, *Ett reformverk under omprövning- Skifteslagstiftningens förändringar under första hälften av 1800-talet*, s. 22 f.f.

¹¹⁰ Toresson och Bransell, *Omarrondering för långsiktigt hållbar utveckling – En samhällsekonomisk bedömning*, s. 2.

¹¹¹ 1 § JFL samt prop. 2004/05: 53, s. 24.

Bilaga IV Omarronderingens praktiska genomförande¹¹²

Informationsmöte

Markägare och andra som berörs av en omarrondering bjuds in till ett informationsmöte. Där redovisas förutsättningarna för en omarrondering i området. Resultatet blir oftast att ett antal markägare ansöker om att en omarrondering ska genomföras.

Önskemålsdagar och opinionsprövning

Markägarna bjuds in till personliga samtal, önskemålsdagar. Där får markägarna framföra sina önskemål, bland annat var det nya markinnehavet ska lokaliseras. Önskemålet dokumenteras i ett formulär och på en karta, som markägaren får en kopia av.

Sedan markägarna fått information om vad omarronderingen innebär för deras egen del, får de ta ställning till om de vill att omarronderingen ska genomföras eller inte. Markägarnas synpunkter sammanställs och blir underlag när tillståndsfrågan ska avgöras.

Hävdemätning

Alla befintliga gränser mäts in. En kartdatabas upprättas där gränsernas läge redovisas.

Båtnadsberäkning

Lantmäteriet kontrollerar så att fördelarna med omarronderingen är större än kostnaderna och eventuella olägenheter som kan uppstå. Fastigheternas marknadsvärde efter förrättningen måste vara större än före för att omarronderingen ska få genomföras.

Öppningssammanträde

Alla markägare bjuds in till öppningssammanträdet. Förutsättningarna för förrättningen redovisas, till exempel markägarnas kostnader, områdets yttre gränser och vilka markägare som blir berörda. Resultatet av opinionsprövningen redovisas och markägarna får möjlighet att ställa frågor.

¹¹² Omarrondering, Lantmäteriet Gävle. Se även www.lantmateriet.se.

Om lantmätaren bedömer att villkoren för omarronderingen är uppfyllda, ger denne tillståndsbeslut. Görs motsatt bedömning ställs förrättningen in. Beslutet meddelas skriftligt till alla sakägare och kungörs i tidningar, I båda fallen kan beslutet överklagas.

Förrättningsammanträde

När tillståndsbeslutet vunnit laga kraft kallas alla markägare till ett sammanträde. En kommitté utses som företräder markägarna. Den har en viktig roll i förrättningen. Tillsammans med Lantmäteriet diskuterar kommittén viktiga frågor, exempelvis eventuell utbyggnad av vägar, värderingsgrunder, principer för skiftesplaneringen och fördelning av förrättnings- och hantlangningskostnader. Kommittén är rådgivande, inte beslutande.

Flygbildstolkning

Området laserskannas från flygplan. En noggrann indelning görs i enhetliga skogsbestånd. Varje bestånd förses med information om medelhöjd och diameter samt om det är gran, tall eller lövträd. Antal kubikmeter skog i respektive bestånd kan därefter beräknas.

Skogsinventering

Inventering i fält görs av samtliga skogsbestånd. Fastighetskartan, skoglig beståndskarta, beståndsbeskrivning och redovisning av värdefulla natur- och kulturmiljöområden är några av de dokument som tas fram. Detta utgör grunden för en slutlig värdering. Varje markägares innehav (areal, volym, värde) redovisas punkt. Dessa uppgifter ligger till grund för dimensioneringen av det nya markinnehavet.

Skiftesplan

En skiftesplan arbetas fram med hjälp av ett modernt tekniskstöd som är speciellt utvecklat för omarrondering.

Markägaren granskar och tar ställning till skiftesplanen. Synpunkter lämnas till Lantmäteriet. Skiftesplanen justeras med hänsyn till de synpunkter som kommit in. Lantmäteriet strävar efter att skiftesplanen ska godtas av så många markägare som möjligt.

Fältarbete - nya gränser

Dem nya fastighetsgränserna stakas ut på marken. Gränserna markeras och huggs upp för att klart synas i terrängen.

Slutsammanträde och beslut

När alla nya gränser har markerats ut och alla ekonomiska avräkningar är gjorda kan lantmäteriförrättningen avslutas. Det sker vid ett sammanträde dit alla sakägare kallas.

Lantmäteriet beslutas om den nya fastighetsindelningen, vilka ersättningar som ska erläggas, när tillträde får ske och hur kostnaden för förrättningen ska fördelas. Besluten dokumenteras på kartan och i skrivna handlingar och skickas till berörda markägare.

Förrättningen blir klar – Ny fastighetsindelning

Innan förrättningen vinner laga kraft ska det löpa en tid om 4 veckor från beslutsdagen. Under den tiden har den som är missnöjd med förrättningen möjlighet att överklaga. Mark- och miljödomstolen behandlar överklagandet.

När lantmäteriförrättningen har vunnit laga kraft registreras den i Fastighetsregistret. Den fullständiga dokumentationen med protokoll, karta och beskrivning levereras till utsedd aktmottagare. Dokumentationen av förrättningen arkiveras också i Lantmäteriets arkiv.