

Utreda delaktighet i samfällid mark

(med fokus Gotland)



Utreda delaktighet i samfälld mark (med fokus Gotland)

Utgivare: Leader Gute

Webbplats: leadergute.se

E-post: info@leadergute.se

Telefon: 0498 - 50 80

Postadress: Roma Lövsta 12, 622 54 Romakloster

Bilder: Allan Petterson (omslag, sid 6, 8 och 15),

Logga Wiggler (sid 3), Siggy Nowak (sid 4),

Cecilia Olla (sid 7, 10 och 11)

Inledning

Denna skrift tar sin utgångspunkt i utredning av delaktighet i en samfällighet som bildats vid ett laga skifte med skiftestadgalagstiftningen som grund (ca 1830-1930). Samma utredningsmetodik kan användas på samfälligheter som bildats genom andra åtgärder som fanns under denna tid (exempelvis hemmansklyvning och ägostyckning).

Man bör ha i åtanke att samfälligheter som bildats med jorddelningslagen (ca 1930-1970) eller fastighetsbildningslagen (från ca 1970 och framåt) oftast hade andra förutsättningar vilket innebär att den process som beskrivs här inte är lämplig att använda.



Häradsallmänningar och besparingskogor finns fortfarande kvar i norra och mellersta Sverige.

Historisk återblick

Fastighetsindelning av mark och vatten

All mark i Sverige är indelad i någon form av fastighet, samfällighet, allmanning eller kronojord.

Fastigheter ägs av antingen fysiska eller juridiska personer (bolag, myndighet, förening eller liknande). Enligt fastighetsbildningslagen (FBL) ska en fastighet alltid vara lämplig för sitt ändamål vilket innebär att fastigheter inte alltid kan bildas enligt önskemål om inte FBL:s riktlinjer uppfylls. Över tid har lagstiftningen förändrats vilket gör att det kan förekomma fastigheter som inte uppfyller nu gällande krav.

En samfällighet är ett område eller rättighet (exempelvis fiskerätt) som ägs gemensamt av flera olika fastigheter. Här kan noteras att en person/juridisk person enbart äger del i samfällighet genom sitt ägande av en fastighet som har del i samfälligheten. En samfällighet bildas alltid för ett specifikt behov för de delägande fastigheterna. Det kan exempelvis vara vägar, diken, grustag, släketäcker (gotländska för omhändertagande av havstång) och upplagsplatser med mera.

En allmanning är historiskt sett ofta detsamma som samfällighet i den bemärkelsen att det är gemensamt ägd mark för fastigheter. Idag lever de ofta kvar som häradssammaningar och besparingsskogar i mellersta och norra Sverige där stora skogstillgångar förvaltas som kommer de deltagande fastigheterna (ofta hela byar och socknar) till gagn i form av monetär avkastning.

Kronojord är sådan mark som ägs av staten och som förvaltas av myndigheter eller statliga bolag som Statens fastighetsverk, Naturvårdsverket eller Sveaskog m fl.

Vatten delas upp i antingen enskilt vatten eller allmänt vatten. Enskilt vatten tillhör antingen en särskild fastighet eller utgör samfällt område för delägande fastigheter. Allmänt vatten är, enligt Lantmäteriets rapport 2012:1, en riksallmanning utan ägare men där staten har rätt att förfoga över området genom lagstiftning och individer använda vatten utifrån lagstiftningen.

Grunden till dagens fastighetsindelning

Många av de fastighetsförhållanden som råder på landsbygden härstammar från de stora skiftesreformerna som genomfördes på 1700- och 1800-talen (benämnda storskiftet, enskiftet, och laga skiftet). Även tidigare fanns en indelning där grunderna fastslagits redan under medeltiden men där uppkomsten är oklar.

Över tid uppkom en indelning av primära enheter (enstaka byar och hemman) där dessa avgränsades mot andra enheter genom rågångar. Gränserna inom enheterna var inte alls lika viktiga då marken inom enheterna från början sågs som samfällt för de inom enheten. Rågångar mellan enheterna har dock i vissa fall en annan och mer djupgående rättsverkan än andra gränser varav försiktighet bör iaktas än idag vid beröring av dessa, som exempel kan nämnas Visbys yttre stadsgräns mot Follingbo, Endre och Västerhejde.

All mark tillhörde dock inte byarna och hemmanen. Utanför enheternas ägoområden fanns stora ouppodlade områden i form av olika allmänningar och herrelös mark (främst i Norrlands inland). Under Gustav Vasas

regeringstid på 1500-talet gjorde staten så kallat regalrättsanspråk på all mark som inte hävdades vilket gjorde att de stora kronojordmarkerna bildades (som ännu dominerar Norrlands fjällvärld). Staten gjorde även anspråk på allmänningar men då främst ifråga om avkastning. Genom olika rättsprocesser under 1800-talet har detta lett till att häradsallmanningarna ansetts vara samfälliga för samtliga mantalssatta fastigheter i häradet.

Under 1600- och 1700-talen ökade statens kostnader då den växande armén måste hållas med livsmedel. Det ledde till stora reformer på landsbygden där avsevärda ytor uppodlades och små åkerlappar lades samman. Det enskilda ägandet i byarna och hemmanen stärktes och blev tydligare och den tidigare samfälliga marken blev mer uppdelad. Dessa reformer genomfördes först i så kallade storskiften för att sedan ersättas av enskiften.

Även om skiftesreformerna på sina håll fick stort genomslag så var inte effekterna så betydande som staten hoppats på. Lösningen blev den nya skiftesreformen





Fram till 1900-talets början var fastighetsbildningen relativt fri utifrån de enskildas behov och önskemål.

laga skifte vars första stadga trädde i kraft 1827. Laga skiftet var än mer omfattande och tog upp samtliga aspekter vid delning och utflyttning av byar till enskilda gårdar (allt från ändrad markbördighet, skogsbestånd och fiskerätter till kostnad för flytt av hus och behov av åtkomst till nya markskiften). Dessutom krävdes enbart en hemmansägares ansökan om skifte för att detta skulle genomföras. Effekten blev den önskade och under följande hundra år ingick nära hälften (20,5 milj hektar) av hela Sveriges areal i ett skifte. Skiftena bidrog till att Sverige tredubblade sin odlade areal under denna period.

Skiftesstadgan utvecklades och 1866 infördes en uppdaterad föreskrift. Skillnaderna mellan de båda stadgorna märker man av främst i hur ordningen i dokumenthandlingarna ändras. Även måttenheterna ändras från stänger/revar till hektar/ar/kvadratmeter i samband med 1888 års införande av metersystemet.

Fram till 1900-talets början var fastighetsbildningen ganska fri utifrån de enskildas behov och idéer, trots reglerade skiften. I och med industrialiseringen ansåg staten sig behöva större kontroll vid fastighetsbildning utifrån den skogs- och jordbrukspolitik man ville bedriva. I jorddelningslagen, som trädde i kraft 1928, skärptes de materiella villkoren för skifte och annan jorddelning och en särskild tillståndsprövning vid bland annat över-

föring av jordbruksmark till en fastighet infördes i förrättningsförfarandet.

Nuvarande fastighetsbildningslag infördes 1970 och innebar ett större ansvar för fastighetsbildningsmyndigheten då lagstiftningen nu angav hur en lämplig fastighet ska utformas istället för att inhämta tillstånd från andra myndigheter. Skyddet för jord- och skogsbruket var dock fortfarande lika starkt fram till 1993 då fastighetsbildningslagen uppdaterades och möjliggjorde avvikelser från lämplighetsvillkoren om resultatet av förrättningen ändå gav positiva effekter.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis så innebar laga skiftets omfattande utnyttjande och att efterföljande lagstiftning begränsade möjligheter för fastighetsbildning på landsbygden, att gränser och fastigheters utbredning till stor del ännu reflekterar laga skiftet. Gällande Gotland är uppskattningsvis mer än 90 % av arealen skiftad genom laga skifte mellan 1840-1970. Rute sockens första skifteslag, som fastställdes först 1977, var den sista som genomfördes i hela Sverige.



Om samfälligheter

Under skiftesreformerna hade man, som redan nämnts, undantagit mark för gemensamma ändamål till så kallade samfälligheter. De allra flesta av dessa fungerade i stort som de servitut som bildas i dagens förrättningar. Samfälligheterna fungerar som trygghet för fastigheternas rättigheter för bland annat framfart på de gemensamma vägarna som behövs inom skifteslaget. Varje deltagande fastighet (oftast enbart mantalssatta fastigheter även om undantag finns) inom skifteslaget avstod mark till samtliga samfälligheter fastigheten skulle ha del i. Även utbyggnaden av dessa (när så krävdes för bland annat vägar och diken) var ett gemensamt ansvar och för exempelvis vägar så användes grus från de samfälliga grustagen när så behövdes. Det vidare underhållet fick dock de fastigheter som använde samfälligheten stå för men detta kunde bekostas genom exempelvis hämtning av material från de samfälliga grustäcker. Fastigheten hade del i. Grundtanken i bildandet av samfälligheter var solidaritet då samtliga deltagande fastigheter skulle hjälpa varandra att iordningställa de samfälligheter som behövdes med de gemensamma resurserna. Detta visar sig tydligast i att även om det utlades en ny väg till ett markområde som bara en fastighetsägare hade behov av så blev denna väg för det mesta utlagd till samtliga delägares behov (ett alternativ var att införliva vägområdet till aktuell fastighet så att den blev en så kallad skaft-tomt, men detta genomfördes ytterst sällan).

Idag får detta till följd att när ansvarsskyldighet för underhållet av en väg utreds så blir väldigt många fler fastigheter delaktiga i frågan än nödvändigt, då de äger del i den samfälliga mark som vägen är anlagd på även om de inte använder vägen i fråga.

Samfälligheter kan även bildas för särskilda grupper av fastigheter, oftast ett enskilt hemman. Det innebär att samfälligheten bildas för enskilt ändamål istället för gemensamt ändamål. Resultatet blir då att del-

ägarkretsen krymper, ibland till enbart ett fåtal fastigheter. Detta innebär för det mesta en lättare utredning men man måste komma ihåg att dessa samfälligheter innebär ett merjobb eftersom en uppsplittrad samfällighetsbildning (många enskilda istället för många gemensamma) innebär att fler utredningar måste göras för har man väl utrett en samfällighet som bildats för gemensamt ändamål så har man således utrett samtliga av de andra som bildats för det gemensamma inom skifteslaget.

Undantag kan naturligtvis ske då man i efterföljande förrättningar bestämt att dela en deläggande fastighets andelar i samfälligheter på ett sätt där andelar i samfälligheter där fastigheten från början haft samma andel nu delar på olika sätt (exempelvis Fastighet A äger 5 % i samfälligheter a, b och c. Fastighet A delas till AB och AC där dessa delar andelen i samfällighet a med 2,5% vardera medan fastigheten AB tilldelas hela andelen på 5% i samfälligheten b medan fastigheten AC tilldelas hela andelen på 5% i samfälligheten c).

Att tänka på vid en lantmäteriförrättning

När en väg ska utredas och tilldelas en ny ansvarsfördelning vid bildande av en gemensamhetsanläggning vid en lantmäteriförrättning ska man tänka på att en gemensamhetsanläggning innebär ett totalt ianspråktagande av den aktuella anläggningen. Detta medför att exempelvis en väg ska överlåtas till den blivande gemensamhetsanläggningen och då måste även ägandefrågan utredas. För även om marksamfällighetens delägarkrets blivit utredd så innebär det inte att det är samma delägarkrets som äger vägen. Det kan till exempel vara enbart ett fåtal fastigheter (och till och med fastigheter som inte ens har del i samfälligheten)

som stått för underhållet de senaste decennierna vilket innebär att de bör äga vägen tillsammans. Andra fall kan innebära att det är kommunen/regionen som haft underhållsskyldighet och som då äger vägen. I dessa fall ska en överlåtelsehandling upprättas för att den blivande gemensamhetsanläggningen ska kunna ta över underhållet.

3. Följ upp samtliga fastigheters förändringar till dags dato för att utreda vilken fastighet som numera äger andelarna.
4. Dokumentera löpande andelstalens ägarförändringar och sammanställ till en slutprodukt som Lantmäteriet kan använda som mall för registrering.

Utredning av delägarkrets

Att utreda en samfällighets delägarkrets innebär ofta ett betungande detektivarbete i Lantmäteriets historiska förrättningsakter.

Kortfattat kan man summera arbetet i följande steg:

1. Undersök delningsgrund samt om samfälligheten är bildad för gemensamt eller enskilt ändamål.
2. Fastställ den ursprungliga delägarkretsen och beräkna andelstalen i samfälligheten.

Tips innan en utredning påbörjas

- Kontrollera att samfälligheten du ska undersöka inte redan är utredd och införd i fastighetsregistret (även om den inte syns i den digitala registerkartan). Tidigare har praxis varit att enbart införa en mindre del av samfälligheten i kartan (som berör den plats lantmätaren arbetade med just då) vilket innebär att man ska granska hela samfällighetens utbredning i kartan för att försäkra sig om att den inte finns införd bara på en delsträcka.
- Kontrollera att samfälligheten inte blivit utplånad i



en förrättning som utförts efter laga skiftet. Ibland kan samfälligheter i sin helhet eller delar av den överföras till närliggande fastigheter då exempelvis en väg för åtkomst till en fastighet blivit byggd på ett annat ställe. Detta görs genom kontroll av några intilliggande fastigheters historik för att se att inte samfälligheten är upptagen i någon av dessa förrättningar.

- Om det redan finns en samfällighet som är registrerad och bildad vid samma tillfälle som den samfälligheten du ska undersöka så kan du undersöka om bägge samfälligheterna blivit bildade för samma behov, antingen gemensamma för hela skifteslaget eller enskilt fast för samma hemman. Kontrollera då de deltagande fastigheternas förändringar från bildande till dags dato och om inget specifikt hänt med antingen den samfällighet som du ska undersöka eller den samfällighet som är registrerad kan du kopiera andelstalen från den redan registrerade till den du ska utreda och slipper då beräkningsdelen av utredningen.

- Är det flera stycken samfälligheter som ska utredas så kontrollera om de har samma ursprungliga delägarrets för att säkerställa hur omfattande dina utredningar måste vara eller om du kan använda samma utredning till flera samfälligheter.

- En färdigställd skifteshandling skulle upprättas i ett original som länskontoret behöll samt två kopior av handlingarna, där en kopia gavs till skifteslaget (dessa

kan fortfarande återfinnas ute i bygderna) och en kopia sändes till Lantmäteristyrelsen (dåvarande myndighet med uppdrag att överse de olika länsmyndigheternas arbete) för arkivering. Lantmäteristyrelsens kopia är oftast i väldigt fint skick och innehåller kopia på kartan och en renskrivning av protokollen och i vissa fall föreningarna. Dessa handlingar hittar man i Lantmäteriets digitala Arkivsök-funktion och kan vara en räddare i nöden om de gamla handstilarna i originalhandlingarna vållar bekymmer eller om originalkartan är så nött att den är svårsläslig. Observera dock att om kopiorna skiljer sig mot originalet så gäller originalet.

Allmänt om laga skifte

Skifteshandlingarna ska följa den uppbyggnad som den då gällande skiftesstadgan angav. Då det finns två versioner av denna så skiljer sig handlingarna något åt beroende på när skiftet genomfördes. I huvudsak följer dock handlingarna liknande mönster.

Då en skiftesläggning kunde initieras av en enda fastighetsägare (enligt nyare skiftesstadgan) så innebar detta att skiftet oftast överklagades. Efter utslag från ägodelningsrätten (då gällande domstol) så fick oftast stora delar av handlingarna skrivas om vilket resulterar



i en överklagad del (A-delen) samt den lagakraftvunna delen (B-delen). Även om A-delen blivit överklagad så innehåller den viktiga element i skiftet och för en utredning. Se bilaga 1 för översyn av innehållet i handlingarna.

Inledande utredning kring delningsgrund

Vid bildande av en samfällighet ska det framgå vilken delningsgrund som gäller för att bestämma de delägande fastigheternas andelstal i samfälligheten. Delningsgrunden finner man dels i lantmätarens protokoll i A-delen i någon av paragraferna men allt som oftast tecknades en särskild förening (överenskommelse) som bildade en egen bilaga i A-delen till lantmätarens protokoll. Observera sällsynta fall där delningsgrunden ändrats efter överklagan och då finns i B-delen.

Delningsgrunden kan variera mellan olika skiften och kan till och med variera inom skifteslaget där samfälligheter enskilda för ett hemman delades på ett sätt medan samfälligheter för det gemensamma eller enskilda för ett annat hemman skulle delas på ett annat sätt. Då det även fanns särskilda regler för olika landsdelar och dessutom kunde finnas olika regler för skifte av inägor respektive utmark har det uppkommit en hel flora av tillämpade delningsgrunder. Det gäller alltså att vara uppmärksam även om det på Gotland förekommer väldigt få varianter.

Två huvudprinciper finns dock och det är dels efter skattetalet eller dels efter innehav:

Skattetal är det mått som tilldelades fastigheter utifrån hur bärkraftiga dessa var och således hur mycket skatt respektive gård skulle betala. På Gotland användes uteslutande mantal som skattetal; i övriga Sverige så finns det en hel uppsjö av olika skattetal beroende på var i landet man befinner sig. Även om skattetalet inte längre används i dess ursprungliga mening så lever det vidare i fastighetens uppgifter i fastighetsregistret där det till stor del används för att utreda fastighetens andelar i samfälligheter. Används skattetalet som delningsgrund måste man undersöka om det är det oförmedlade eller det förmedlade mantalet som ska användas. Detta ska stå uttryckligen i föreningen eller i protokollparagrafen som reglerar bildandet av samfälligheter i skiftet. Det oförmedlade mantalet innebär att det är fastighetens skattetal innan skiftet som ska gälla (det ursprungliga). Om det är det förmedlade skattetalet som gäller så har

skattetalen förändrats i med skiftet och då är det det nya skattetalet som gäller (det förändrade).

Innehav innebär att det istället är den areal som fastigheterna avstått för bildande av samfälligheterna som ska gälla. Detta tal finner man i den summariska beräkningen. Här gäller det även att hålla koll på om samfälligheten som utreds är från de allmänna undantagen eller de enskilda då de är uppräddade i olika kolumner.

Som nämnts ovan så redovisas de samfälligheter som avsattes vid laga skiftet på följande ställen:

- I protokollet
- I föreningen om undantag av mark
- I delningsbeskrivningen
- På kartan

Vissa skiften var det så fåtal samfälligheter att en särskild förening inte upprättades utan sakägarna under-tecknade själva protokollparagrafen vilket därmed har samma innebörd som en särskild förening.

Är samfälligheten ett allmänt undantag eller ett enskilt undantag samt fastställande av delägarkretsen

Att veta om en samfällighet är ett allmänt eller enskilt undantag innebär en fingervisning om delägarkretsen.

Om samfälligheten är enskilt undantag så framgår det i föreningen och oftast i delningsbeskrivningen för vilka fastigheter samfälligheten är avsatt för. Ofta är det för ett enskilt hemman vilket då innebär samtliga fastigheter i det hemmanet (exempelvis Nygårds 1:3, Nygårds 1:4 och Nygårds 1:5). Ibland är det för flera, men inte alla, hemman i skiftet (exempelvis samtliga Nygårds, Sudergårde och Västrume fastigheter); och ibland enbart för några specifika fastigheter (exempelvis Nygårds 1:4, Sudergårde 1:7 och Västrume 1:2).

- Att tänka på är att de fastighetsbeteckningar med siffror som används idag (exempelvis 1:2) bara har tillämpats under 1900-talet. Tidigare angavs enskilda fastigheter med bokstavs-beteckning såsom Ab, Ac, Ad etc där den stora bokstaven anger hemmanet och den lilla bokstaven de olika fastigheterna. Alternativt användes siffror istället såsom A1, A2, A3. Ibland förtydligades också beteckningen med att gällande fastighetsägare inkluderades.

Är samfälligheten bildad för allmänt undantag så är det i regel samtliga mantalssatta fastigheter i skifteslaget som äger del i samfälligheten.

Här finns dock flera undantag att vara uppmärksam på:

- Grundregeln för att äga del i samfälligheter är att fastigheten i fråga avstått mark till samfälligheter, allmänna som enskilda. Denna uppgift återfinns i den summariska beräkningen. De fastigheter som inte lämnat någon mark är allt som oftast antingen båtsmanstorp, fattigstugor eller avsöndringar, det vill säga så pass små fastigheter att de inte utgjorde något skatteunderlag och därför inte tilldelats något skattetal eller att de betalade skatten till stamhemmanet som i sin tur betalade skatten till staten/kyrkan. Dessa har heller oftast inte avstått någon mark till det allmänna då de inte hade behov att delta eller markunderlag att vara delaktig. Det finns dock exempel på när avsöndrade fastigheter avstått mark till samfällt ändamål utan att ha skattetal och därför ska tilldelas andelstal i samfälligheten.

- Ibland upptäcks samfälligheter som enbart är undantagen för en enda fastighet. Detta kan vara vägar till ett enda skifte, vattenbrunnar eller liknande. Tolkningen av detta är då att samfälligheten faktiskt är en del av fastigheten och inte en samfällighet även om det verkar så. En samfällighet måste nämligen vara bildad för flera fastigheter än en.

Beräkna den ursprungliga delägarkretsens andelar

Då samfällighetens status fastställts till enskild eller allmän, delningsgrunden konstaterats och delägarkretsen undersökts så är det dags att beräkna de ursprungliga andelarna. Som exempel används Rone sockens första skifteslag med aktbeteckning 09-RON-66.

Nedan finns ett utdrag ur skifteshandlingarna:

Bl. dit 67
77

I fråga om delningsgrund vid laga skifte inom skifteslaget N:o 1 i Rone är följande förening träffad:
Hvarje hemman inom skifteslaget skall efter afsett hemmantal tilldelas den jord, som erfordras för de i lag enligt särskild förening bestämda undantag för skiftesdelägarnes gemensamma behof, och efter samma grund fördelas de i hafdeförteckningen uppförde allmänna platser, hvilka för sådant ändamål icke varda behållna.

Utkast från originalakten bilaga F, sidan 77, angående delningsgrund (bilden nedan till vänster).

Utkast från Lantmäteristyrelsens kopia av samma text.

Bl. dit 67
I fråga om delningsgrund vid laga skifte inom skifteslaget N:o 1 i Rone är följande förening träffad:
Hvarje hemman inom skifteslaget skall efter afsett hemmantal tilldelas den jord, som erfordras för de i lag enligt särskild förening bestämda undantag för skiftesdelägarnes gemensamma behof, och efter samma grund fördelas de i hafdeförteckningen uppförde allmänna platser, hvilka för sådant ändamål icke varda behållna.

Utkast ur originalakten bilaga g, sidan 82, angående samfälligheter för enskilt undantag, i detta fall Domerarve hemman. Den uppmärksamma noterar en blyertsnotering i kanten ("1422") som troligtvis hänvisar till en ägofigur. Noteringen har troligtvis gjorts av en lantmätare som tidigare undersökt dessa samfälligheter.

För redannämnde hemmans och personers räkning och mot afdrag på vägen tillkommande jord afsättes...
För Domerarve hemmansägare:
1422 Sojdesplats i Sojdeslagen 1 kvadratf 40 stänger och dit ledande 10 fot bred väg, samt väg till släkdyn N:o 5924b.

Samma text från Lantmäteristyrelsens kopia.

För redannämnde hemmans och personers räkning och mot afdrag på vägen tillkommande jord afsättes...
För Domerarve hemmansägare:
Sojdesplats i Sojdeslagen 1 kvadratf 40 stänger och dit ledande 10 fot bred väg, samt väg till släkdyn N:o 5924b.

Inriktar vi oss på Sojdesplatsen med väg finner vi följande i delningsbeskrivningen på sidan 69 i originalakten (nu har vi kommit in i B-delen och sidonumereringen har startat om).

Här noterar den uppmärksamma att akten felaktigt anger släkesplats medan någon gjort en notering om att det i själva verket rör en Sojdesplats. Ägofigur 1422 återkommer här. Storleken är 1,52 kvadratrev som uppskattats till värdet 4343 genom värdet 3,5.

1422	Domerarve i Sojdeslagen (släkesplats) och 10 fot bred väg		
1423	Christmark	3,5	122 3333
	Släkesplats och 10 fot bred väg		

Nedan syns ett utkast av samfälligheten i originalkartan. Där framgår att området för Sojdesplatsen med väg (bokstav b) består av del av ägofigur 1422. Samfälligheten är insprängd i beteckningen B3:s markområde (som senare registrerats som Domerarve 1:6) och angränsar till den samfälliga vägen (bokstav k) som är utlagd för allmänt behov.

Den uppmärksamme noterar sambandet att Domerarve hemman erhåller bokstav B för fastigheter och bokstav b för enskilda samfälligheter.



Nedan syns samma kartutsnitt från Lantmäteristyrelsens kopia. Notera den bättre läsheten (och då är ändå inte originalet i ett så dåligt skick i jämförelse med andra skifteskartor i original).



Överst till höger är ett utdrag från den summariska beräkningen i originalakten, sidan 650-651, A-delen. Där noteras att Domerarve består av fem fastigheter där Jacob Olsson äger B1 som erhållit 3/16 mantal.

Hade delningsgrunden varit innehav skulle samma fastighet avstått 6975 stänger inrösningsjord och 2002 stänger avrösningsjord till allmänna undantag (tabell 3 och 4), 1962 kvadratstänger avrösningsjord (ingen inrösningsjord) till enskilt undantag (tabell 5 och 6). Tabell

1 och 2 anger det uppskattningsinnehåll fastigheten bidrar i skifteslaget och ska få tillbaka värdet av. Tabell 7 och 8 berör ett torp som skulle bildas medan tabell 9, 10 och 11 är en summering.

För att lättare ta reda på vilka nuvarande fastighetsbeteckningar som de dåvarande fastigheterna erhöll i efterhand är detta antecknat del i summeringen av delningsbeskrivningen, sidan 567-568 i B-delen.

Domerarve 1:6	Jacob Olsson	1/16	B1
1:7	Olof Olsson	1/16	B2a
1:8	Karlén Olsson	1/16	B2b
1:9	Hans Olsson	1/16	B2c
1:5	Anders Olsson	1/16	B3

Alternativt på kartan som alltid har en förteckning någonstans.

B1	=	R. N: 15	(Domerarve)
B2a	=	R. N: 17	
B2b	=	R. N: 15	
B2c	=	R. N: 19	
B3	=	R. N: 16	

Nu var delningsgrunden det fördelade mantalet enligt följande uträkning:

Fastighet	Beteckning	Mantal	Procent
Domerarve 1:5	B1	3/16	25,000
Domerarve 1:7	B2a	1/8	16,667
Domerarve 1:8	B2b	1/12	11,111
Domerarve 1:9	B2c	1/24	5,555
Domerarve 1:6	B3	5/16	41,667
Summa		3/4	100,000

Uppföljning av andelstalens förändring till dags dato

I detta steg så följs varje enskild fastighets andel i samfälligheten upp (ifall andelen överförts eller delats i någon efterföljande förrättning). Detta görs i Lantmäteriets digitala fastighetsregister där det lätt går att följa förändringarna hos en fastighet och man har tillgång till de förrättningsakter förändringarna berör.

Domerarve 1:5 – 25,000 %

Domerarve 1:5 var del i en fastighetsreglering år 1977 (akt 09-BUR-304) men avstod då bara en mindre areal



till Roes 1:51. Inga andelar i samfälligheter överfördes.

År 1979 sammanlades Domerarve 1:5 med Davide 1:45, Domerarve 1:15 och Domerarve 1:16 och bildade den nya fastigheten Domerarve 1:19. Vid en sammanläggning följer alltid andelar i samfälligheter, skattetal och övriga rättigheter med varav Domerarve 1:19 således erhöll andelen på 25,000 %.

Domerarve 1:19 har sedan varit delaktig i två stycken fastighetsregleringar men har varken avstått eller erhållit några fler andelar i berörd samfällighet (även om fastigheten avstod andel i annan samfällighet i akt 09-RON-778).

Domerarve 1:6 – 41,667%

Domerarve 1:6 är fortfarande "levande" och har varit delaktig i en fastighetsreglering år 1984 (akt 09-RON-404) i vilken fastigheten erhöll Domerarve 1:11s skattetal (13/384 mantal) och samtliga andelar i samfälligheter (notera att utredningen ännu inte visat när Domerarve 1:11 bildats och att det därför inte framgår vilken procent som ska överföras och från vilken fastighet.

Domerarve 1:6 har vidare avskilt mark till Domerarve 1:18 och Domerarve 1:20 samt del av mark till Ronströmstorp 1:1.

Avskild mark

Beteckning ±

Gotland Rone Domerarve 1:18, 1:20

Gotland Rone Ronströmstorp från samf, del av 1:1

Ronströmstorp 1:1 var det samfälliga båtsmanstorp som bildades vid laga skiftet. Detta avsöndrades sedan 1912 för att bilda en egen fastighet men erhöll inte något skattetal eller andel i samfälligheter.

Domerarve 1:18 bildades genom avstyckning 1978 (akt 09-RON-366) men erhöll inget skattetal eller andelar i samfälligheter.

Domerarve 1:20 bildades genom avstyckning år 1992 (akt 09-RON-672) men erhöll inget skattetal eller andelar i samfälligheter.

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Laga skifte, Littera: B3
Fastighetsreglering, Fig 1,4
Ledningsåtgärd

Datum	Akt
1878-09-30	09-RON-66
1984-12-17	09-RON-404
2018-06-29	09-RON-778

Domerarve 1:7 – 16,667%

Domerarve 1:7 genomgick en ägostyckning år 1952 (akt 09-RON-269) där fastigheten avregistrerades till fastigheterna Domerarve 1:15 (erhöll 104/1000 mantal och samma fördelning av andelarna i samfälligheter) och Domerarve 1:16 15 (erhöll 21/1000 mantal och samma fördelning av andelarna i samfälligheter).

Inget övrigt skedde med dessa fastigheter innan de ingick i sammanläggningen som bildade Domerarve 1:19. Domerarve 1:19 har således erhållit Domerarve 1:7s ursprungliga skattetal och andelar i samfälligheter.

Domerarve 1:8 – 11,111%

Domerarve 1:8 genomgick en ägostyckning år 1912 (akt 09-RON-153) där fastigheten avregistrerades till Domerarve 1:11 (erhöll 13/384 mantal och samma fördelning av andelarna i samfälligheter), Domerarve 1:12 (erhöll 1/36 mantal och samma fördelning av andelarna i samfälligheter), Domerarve 1:13 (erhöll 1/48 mantal och samma fördelning av andelarna i samfälligheter) och Domerarve 1:14 (erhöll 1/1152 mantal och samma fördelning av andelarna i samfälligheter).

Fastighet	Mantal	inbördes procent	Procent
Domerarve 1:8	1/12	100,000	11,111
Domerarve 1:11	13/384	40,625	4,514
Domerarve 1:12	1/36	33,333	3,704
Domerarve 1:13	1/48	25,000	2,777
Domerarve 1:14	1/1152	1,042	0,116

Domerarve 1:11 överfördes genom fastighetsreglering år 1983 i sin helhet med skattetal och andelar i samfälligheter till Domerarve 1:6 i akt 09-RON-404 (se ovan). Domerarve 1:6 erhåller således 4,514% i samfälligheten.

Domerarve 1:12 överfördes genom fastighetsreglering 1988 i sin helhet med skattetal och andelar i samfälligheter till Roes 1:61 i akt 09-RON-429. Roes 1:61 har varit delaktig i flertalet förrättningar efter detta men inte erhållit eller avstått andelar i aktuell samfällighet. Roes 1:61 erhåller således 3,704% i samfälligheten.

Domerarve 1:13 sammanlades år 1942 (akt 09-RON-236) i sin helhet med skattetal och andelar i samfälligheter med flera andra fastigheter till att bilda Tomte 2:1. Tomte 2:1 har varit delaktig i många förrättningar efter detta men inte fått eller avstått andelar i aktuell samfällighet. Tomte 2:1 erhåller således 2,777% i samfälligheten.

Domerarve 1:14 är fortfarande "levande" och har således 0,116% i samfälligheten.

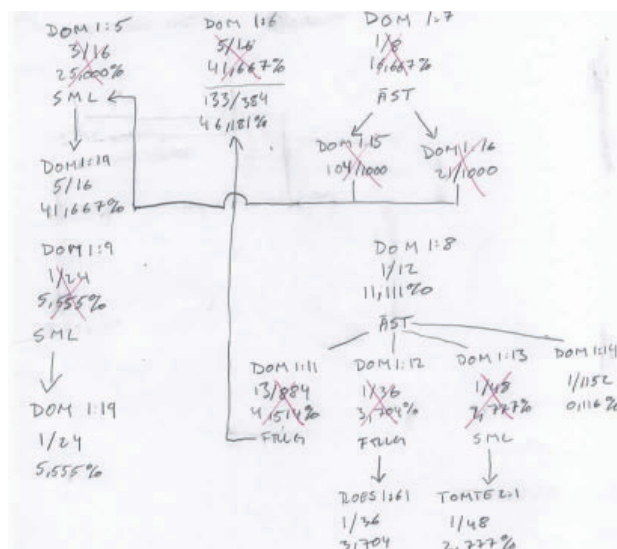
Domerarve 1:9 – 5,555%

Domerarve 1:9 ingick en kombinerad fastighetsreglering- och sammanläggningsförrättning år 1973 (akt 09-RON-354). Där avstod fastigheten först enbart markareal till Kajutas Tomt 1:2 för att sedan ingå i en sammanläggning med Kajutas Tomt 1:1 för att bilda fastigheten Domerarve 1:17. Domerarve 1:17 erhöll därmed skattetal och andelar i samfälligheter från Domerarve 1:9 varav 5,555% i aktuell samfällighet. Domerarve 1:17 har sedan dess inte förändrats.

Delaktigheten för samfälligheten är alltså:

Fastighet	Ingående fastigheter	Mantal	Procent
Domerarve 1:19	Domerarve 1:5, Domerarve 1:7 (Domerarve 1:15, Domerarve 1:16,)	3/16	25,000
		1/8 5/16	16,667 41,667
Domerarve 1:6	Domerarve 1:11	5/16 13/384 133/384	41,667 4,514 46,181
Roes 1:61	Domerarve 1:12	1/36	3,704
Tomte 2:1	Domerarve 1:13	1/48	2,777
Domerarve 1:14		1/1152	0,116
Domerarve 1:17	Domerarve 1:9	1/24	5,555

För en tydligare översikt kan man upprätta ett stamträd över förändringarna. Det kan se ut på följande vis:



Avslutande ord om utredningen

Denna utredning var för en samfällighet som varit bildad på enskilt ändamål vilket innebär att beröringskretsen var relativt liten. Om samfälligheten som behöver utredas var bildad för allmänt ändamål så är arbetet betydligt mer omfattande då den ursprungliga delägar-kretsen kan vara mellan ca 10-70 fastigheter, ibland ännu fler. Uppföljningen av varje enskild fastighet kan bli betydande och det gäller att ha stort tålamod och aktivt dokumentera arbetet under processen för att inte missa eventuella förändringar.

Sammanställning av slutprodukt till Lantmäteriet

Vid registrering av samfälligheter behöver Lantmäteriet följande uppgifter:

- Samfällighetens beteckning i den ursprungliga akten.
- Sidhänvisning till samfälligheten i den ursprungliga akten beträffande förening och delningsbeskrivning.
- Vilket ändamål samfälligheten bildats för samt den text som redovisas i delningsbeskrivningen.
- Om samfälligheten är allmän eller enskilt undantagen.
- Ägofigurer som samfälligheten upptar på kartan (hittas både på kartan och delningsbeskrivningen).
- Areal för samfälligheten.
- Sammanställning av samtliga nuvarande delägande fastigheters andelar i procentform med tre decimalers noggrannhet.
- En så detaljerad redogörelse som möjligt av hela utredningen från ursprungliga delägande fastigheters och deras andelstal fram till nuvarande delägare. Man får anta att Lantmäteriet kommer vilja kontrollera utredningen till viss mån.
- En kopia av nuvarande registerkarta med de utredda samfälligheternas utbredning inritad.

Sammanfattande kommentarer

Att utreda samfälligheter och dess delägarkrets kräver stor kompetens och kunskap i vad fastighetsbildning är, hur det har utvecklats och hur resonemanget ska föras om varför förrättningarna fått det resultat som det har.

Oundvikligen så var, särskilt, laga skiften väldigt stora förrättningar som tog flera år att genomföra. Det är ofrånkomligt att fel ibland har begåtts och ofta ställs

utredningen inför motsägelsefulla uppgifter om samma ämne fast i aktens olika delar. Det gäller att sätta sig in i och förstå varför man då valde att göra på ett visst sätt eller eventuellt glömde att notera något specifikt vilket försvårar tolkningen av handlingen.

