

PROTOKOLL

ÄRENDENUMMER: AB25717
AVSTYCKNING FRÅN SKÄLBY 3:361
DATUM FÖR BESLUT: 2025-10-07
KOMMUN: JÄRFÄLLA LÄN: STOCKHOLM
FÖRRÄTTNINGSLANTMÄTARE: SVANTE BÄCKSTRÖM
AKTBILAGA: 16 AKT: 0123-2025/20

I Lantmäteriets beslut

Besluten börjar att gälla (får laga kraft) när överklagandetiden har gått ut och om ingen har överklagat.

I.1 Fastighetsbildning

- Lantmäteriet beslutar om avstyckning enligt förrättningskarta (aktbilaga 14) och beskrivning (aktbilaga 15).
- Lantmäteriet bildar servitut enligt förrättningskarta (aktbilaga 14) och beskrivning (aktbilaga 15).
- Inteckningar i den ursprungliga fastigheten Skälby 3:361 ska inte gälla i den blivande fastigheten Skälby 3:1658.
- Avstyckad fastighet ska inte besväras av fordran som avses i 10 kap. 9 § första stycket fastighetsbildningslagen.

I.2 Fördelning av kostnaden för ärendet

Lantmäteriet beslutar att sökanden LisaHem AB, ägare till Skälby 3:361, ska betala Lantmäteriets kostnader för ärendet.

I.3 Avslutning

Lantmäteriet avslutar förrättningen.

2 Kort sammanfattning

Ansökan gäller avstyckning av bostadsfastigheten Skälby 3:361 inom detaljplanelagt område. Med anledning av oklarheter och tolkning av detaljplan har Lantmäteriet tagit ett tillståndsbeslut enligt FBL 4 kap 26§ för att tillåtligheten av fastighetsbildningen skulle avgöras. Tillståndsbeslutet vann laga kraft den 28 juli 2025, se aktbilaga 13, och nu har fältnätning genomförts och beslutshandlingar tagits fram.

3 Förkortningar och förklaringar

FBL – fastighetsbildningslagen (1970:988)

Servitut – ger en fastighet rätt att använda ett utrymme, till exempel väg eller ledning, på någon annans fastighet.

Lagligen bestämd gräns/rättighet – skapad genom ett myndighetsbeslut av t.ex. Lantmäteriet eller en domstol.

4 Fastigheter, sökande och andra berörda

Vid tillståndsbeslutet 30/6-2025 var tidigare är ägare lagfarna ägare sakägare då köpet av Skälby 3:361 ej var lagfaret. Lisahem AB blev lagfaren ägare till Skälby 3:361 den 21/8-2025.

Tabell 1 - berörda fastigheter, sökande och andra sakägare

Fastighet, ägarandel m.m.	Ägare	Roll i ärendet m.m.
Blivande Skälby 3:1658, lagfaren ägare	Lisahem AB	sökande, aktmottagare
Skälby 3:361, lagfaren ägare	Lisahem AB	sökande, aktmottagare

Beteckningar på nya fastigheter är preliminära. De blir giltiga först när besluten har börjat gälla och Lantmäteriet har registrerat fastigheterna i fastighetsregistret.

5 Ansökan och yrkanden

Lisahem AB har ansökt om avstyckning av en bostadsfastighet från Skälby 3:361, Se ansökan, aktbilaga 1. Flertalet avstyckningsförslag har diskuterats med tanke på gällande detaljplan och Lantmäteriet tog därför ett tillståndsbeslut för att avgöra tillåtligheten av fastighetsbildningen i form av ett principbeslut, se protokoll aktbilaga 13, som vann laga kraft den 28 juli 2025.

6 Handläggning, sammanträden med mera

6.1 Lantmäteriet tar beslut utan sammanträde

Lantmäteriet tar besluten på kontoret i Katrineholm, utan att ha ett sammanträde med de berörda. Vi bedömer att det är möjligt eftersom

- det inte finns några motstridande intressen mellan de som berörs, och
- det inte finns några hinder mot att genomföra det som ansökan handlar om.

(4 kap. 14 § FBL)

Lantmäteriet har märkt ut gränserna på marken.

(4 kap. 27 § FBL)

7 Motivering till besluten

Lantmäteriet bedömer att ändringarna följer alla krav i FBL. Ändringarna ger lämpliga fastigheter och medför inte negativa konsekvenser för allmänna intressen. I följande avsnitt motiverar vi besluten.

7.1 Avstyckning – alla villkor är uppfyllda

Den ursprungliga fastigheten Skälby 3:361 och den blivande Skälby 3:1658 har samma ägare, och åtgärderna genomförs på det sätt som ägarna har begärt.

(10 kap. 7 § FBL)

7.2 Lämplig fastighetsindelning

7.2.1 Skälby 3:361 blir fortsatt lämplig som bostadsfastighet och även styckningslotten Skälby 3:1658

Avstyckning sker av mark utlagd för bostadsmark med och den bebyggda bostadsfastigheten blir efter avstyckningen 722 kvm med gräns ut mot kommunala gata. Styckningslotten blir en obebyggd bostadsfastighet inom kvartersmark för bostadsändamål och får en areal om 713 kvm. Nödvändiga servitut bildas till förmån för styckningslotten. Tillståndsbeslut gällande tillåten fastighetsbildning har tagits och vunnit laga kraft, se aktbilaga 13.

Nuvarande villaservitut och årlig avgäld till Järfälla kommun på Skälby 3:361 ska även den blivande styckningslotten.

Lantmäteriet bedömer därför att Skälby 3:361 och blivande Skälby 3:1658 blir varaktigt lämpade som bostadsfastigheter.

(3 kap. 1 § FBL)

7.2.2 En ny rättighet (servitut) behövs för att ge blivande Skälby 3:1658 tillgång till väg och kommunalt va

I området finns kommunala gator och kommunalt vatten- och avlopp. Den nya fastigheten ska ansluta till de kommunala va-ledningarna som ligger i gatan på Saturnusvägen och behöver få rätt att anlägga ledningar över stamfastigheten samt att bygga väg fram till gatan. Lantmäteriet bedömer att det är av väsentlig betydelse för blivande styckningslott Skälby 3:1658 att dessa servitut bildas.

(7 kap. 1 § och 10 kap. 5 § FBL)

7.2.3 Ändringarna strider inte mot detaljplanen

Det finns en detaljplan för området, Område mellan Jupitervägen och Saturnusvägen i Skälby, från 1988, akt 0123-P88/0609. Lantmäteriet har haft samråd med Järfälla kommun, se aktbilaga 8 och 10, och har bedömt att fastighetsbildningen inte strider mot detaljplanen men har i förrättningen tagit ett tillståndsbeslut, se protokoll aktbilaga 13, som vann laga kraft i juli 2025 och frågan om tillåtligheten av fastighetsbildningen är alltså avgjord.

Lantmäteriet bedömer därför att ändringarna inte strider mot detaljplanen.

(3 kap. 2 § första stycket FBL)

7.3 Panträttsprövning

7.3.1 Inteckningarna i den ursprungliga fastigheten ska inte gälla i den nya fastigheten

Ägaren av den ursprungliga fastigheten Skälby 3:361 har begärt att inteckningarna inte ska gälla i den blivande fastigheten. Avstyckningen gör att den ursprungliga fastigheten Skälby 3:361 minskar i värde, vilket gör att säkerheten för inteckningarna försämras.

Det finns inteckningar i den ursprungliga fastigheten Skälby 3:361 men samtliga datapantbrev ligger i ägararkivet och är obelånade. Fastighetsägarna har begärt att dessa inte ska gälla i den blivande fastigheten. Lantmäteriet bedömer att detta inte påverkar panträttshavarna och övriga rättsägare på något betydande sätt.

(10 kap. 8 a § FBL)

7.3.2 Ekonomiska krav som inte står i fastighetsregistret ska inte gälla i den nya fastigheten

Om någon har ekonomiska krav med koppling till den ursprungliga fastigheten Skälby 3:361 (fordringar med förmånsrätt), som inte är inskrivna i fastighetsregistret, ska dessa inte gälla i den blivande fastigheten. Lantmäteriet kan besluta om detta eftersom det inte har framkommit att det skulle ha någon större betydelse för eventuella fordringshavare.

(10 kap. 9 § FBL)

7.4 Fördelning av kostnaden för ärendet

Ägaren till Skälby 3:361, Lisahem AB, har ansökt om avstyckningen och ska betala förrättningskostnaderna, se aktbilaga 1.

(2 kap. 6 § och 10 kap. 10 § FBL),

8 Det är möjligt att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Lantmäteriet inom fyra veckor från beslutsdagen, senast 4 november 2025. Mer information om överklagande, se avsnitt Om du vill överklaga här nedanför.

(15 kap. 6 § FBL)

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Svante Bäckström



9 Om du vill överklaga

Om du är missnöjd med ett beslut från Lantmäteriet och tycker att det ska ändras kan du överklaga. Här får du veta vad överklagandet behöver innehålla, och vad som händer sedan.

9.1 Så här gör du

1. Skriv ärendenumret (finns i beslutsprotokollet) och att du överklagar.
2. Förklara vad du tycker ska ändras, vilken ändring du vill ha och varför.
3. Skriv ditt namn och personnummer eller organisationsnummer.
4. Skriv aktuella och fullständiga uppgifter om var Lantmäteriet och domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer. Om du har ett ombud, skriv också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till Lantmäteriet.

E-post: registrator@lm.se

Vanlig post: Lantmäteriet, 801 82 Gävle.

Här hittar du närmaste lantmäterikontor: lantmateriet.se/hittakontor

9.2 Du har tre eller fyra veckor på dig att överklaga

Om du tänker överklaga måste ditt brev ha kommit till Lantmäteriet senast en bestämd dag. Oftast är det fyra veckor efter den dag då beslutet fattades, men för vissa beslut tre veckor. I beslutsprotokollet ser du vad som gäller i just ditt ärende.

Det avgörande är när överklagandet **kommer in** till Lantmäteriet, inte när ni postar det.

9.3 Vad händer sedan?

Lantmäteriet skickar överklagandet och alla dokument i ärendet vidare till Mark- och miljödomstolen, om överklagandet har kommit in i rätt tid. Därefter är det domstolen som bestämmer om beslutet ska ändras.

Om överklagandet kommer in för sent skickar vi det inte vidare till domstolen. Det betyder att Lantmäteriets beslut gäller och inte kommer att ändras.

9.4 Kontaktuppgifter till Lantmäteriet

För kontakt och svar på vanliga frågor, besök vår webbplats:
lantmateriet.se/kontakt

Telefon Kundcenter: 0771-63 63 63. Telefontid: vardagar 9–16.

Webbplats: lantmateriet.se

Postadress: Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle