

Innehåll

1	Promemorians lagförslag.....	4
1.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	4
1.2	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	6
1.3	Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149).....	10
1.4	Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).....	13
2	Ärendet.....	16
3	Gällande ordning.....	18
3.1	Fastighetsbegreppet i jordabalken.....	18
3.2	Bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen.....	20
3.3	Inrättande av gemensamhetsanläggning enligt anlägg- ningslagen.....	21
3.4	Upplåtelse av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.....	22
4	Tidigare utredning - Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande.....	24
5	Överväganden.....	27
5.1	Behovet av lagändringar.....	27
5.2	Innebörden av 2 kap. 1 § jordabalken m.m.	29

5.3	Överföring av fastighetstillbehör vid bildande av servitut och vid inrättande av gemensamhets-anläggning.....	34
5.4	Frigörande av fastighetstillbehör vid upplåtelse av ledningsrätt	39
5.5	Registrering m.m.	45
6	Ikraftträdande	48
7	Kostnader	49
8	Författningskommentar	50
8.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	50
8.2	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	50
8.3	Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149).....	57
8.4	Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).....	60

Promemorians huvudsakliga innehåll

Promemorian innehåller förslag till ändringar i jordabalken, fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) och ledningsrättslagen (1973:1144). Syftet med förslagen är att göra det möjligt att med sakrättslig verkan frigöra fastighetstillbehör från en fastighet utan att fysiskt skilja dem från denna. Enligt förslagen skall tillbehören i samband med servitutsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning kunna överföras från den tjänande fastigheten till den eller de härskande fastigheterna. Vidare föreslås att vissa tillbehör i samband med upplåtelse av ledningsrätt skall kunna frigöras från den tjänande fastigheten.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2001.

1 Promemorians lagförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 7 § jordabalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

7 §

Överlåtelse av föremål som hör till fastighet gäller *ej* mot tredje man, förrän föremålet *skiljes* från fastigheten på sådant sätt att det *ej* längre kan anses höra till denna.

En överlåtelse av *ett* föremål som hör till *en* fastighet gäller *inte* mot tredje man, förrän

1. föremålet *skiljs* från fastigheten på sådant sätt att det *inte* längre kan anses höra till denna, *eller*

2. *ett beslut enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) eller anläggningslagen (1973:1149) om att föremålet inte längre skall höra till fastigheten har vunnit laga kraft.*

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och av ianspråk-

tagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

1.2 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 7 kap. 14 §, av följande lydelse,

dels att 1 kap. 1 §, 4 kap. 25 §, 5 kap. 1 §, 10 kap. 5 § och 11 kap. 6 § samt rubriken till 7 kap. skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 §

Fastighetsbildning är en i enlighet med denna lag företagen åtgärd genom vilken fastighetsindelningen ändras *eller* servitut bildas, ändras *eller upphävs*.

Fastighetsbildning är en i enlighet med denna lag företagen åtgärd genom vilken

1. fastighetsindelningen ändras,
2. servitut bildas, ändras *eller upphävs, eller*
3. *föremål som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.*

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag avgöres frågor om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning samt frågor rörande beståndet eller omfånget av ledningsrätt *eller* vissa servitut.

4 kap.

25 §

Lantmäterimyndigheten skall utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, skall myndigheten utarbета den fastighetsbildningsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådplägning med sakägarna ske. Vid behov skall samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden.

Sedan de *sålunda* föreskrivna åtgärderna utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut).

Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som *vidtages*. I övrigt skall beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall skall innehålla *meddelas* i 5, 8 och 12 kap.

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar ej utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

Sedan de *i första stycket* föreskrivna åtgärderna *har* utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som *vidtas och vilka föremål som överförs till annan fastighet*. I övrigt skall beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall skall innehålla *finns* i 5, 8 och 12 kap.

5 kap.

1 §

Genom fastighetsreglering får mark överföras från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet *samt* andel i samfällighet överföras från en fastighet till en annan. *Genom fastighetsreglering kan också samfällighet bildas samt servitut bildas, ändras eller*

Genom fastighetsreglering får

1. mark överföras från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet,

2. andel i samfällighet överföras från en fastighet till en annan,

3. samfällighet bildas,

upphävas.

4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och

5. föremål som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Som ett led i fastighetsreglering kan vissa för sakägarna gemensamma arbeten verkställas.

7 kap. Särskilda bestämmelser om servitut och ledningsrätt

7 kap. Särskilda bestämmelser om servitut, överföring av fastighetstillhörighet och ledningsrätt

14 §

Om ägaren till den tjänande fastigheten medger det, får föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken och som är ägnat för stadigvarande bruk vid utövandet av servitut enligt denna lag överförs till den härskande fastigheten.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas vid den förrättning då servitutet bildas eller vid en särskild förrättning.

10 kap.

5 §

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering *äger motsvarande tillämpning* vid avstyckning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna.

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering *och om överföring av fastighetstillbehör genom fastighetsreglering tillämpas också* vid avstyckning, såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfällid väg kan styckningslotten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. Sådant servitut får dock ej bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt.

11 kap.

6 §

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering *äger motsvarande tillämpning* vid klyvning såvitt avser förhållandet mellan *klyvningslotter*.

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering *och om överföring av fastighetstillbehör genom fastighetsreglering tillämpas också* vid klyvning, såvitt avser förhållandet mellan *klyvningslotterna*.

Mark som på grund av beskaffenheten eller läget ej kan värderas med tillräcklig säkerhet eller som har så lågt värde att kostnaderna för delning av marken ej står i rimligt förhållande till värdet får avsättas som samfällid för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

1.3 Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)
dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 12 a §, och en ny
rubrik närmast före 12 a § av följande lydelse,
dels att 13 och 24 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Överföring av fastighets- tillbehör

12 a §

Om ägaren till den fastighet på vilken gemensamhetsanläggningen inrättas medger det, får lantmäterimyndigheten besluta att föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken och som ingår i anläggningen skall överföras till och vara samfällda för de fastigheter som deltar i anläggningen.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas när anläggningen inrättas eller vid en särskild förrättning.

När en fråga enligt första stycket prövas vid inrättande av anläggningen, skall 7 § ha motsvarande tillämpning.

13 §

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § gäller 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Därvid skall inlösen inte anses som ett sådant tvångsförvärv som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen.

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § *eller åtgärd enligt 12 a §* gäller 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Därvid skall inlösen inte anses som ett sådant tvångsförvärv som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen.

24 §

Om hinder *icke möter mot anläggningen*, skall lantmäterimyndigheten meddela anläggningsbeslut.

I anläggningsbeslut anges

1. anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,
2. de fastigheter som skall *deltaga* i anläggningen,
3. utrymme som *upplåtes* för anläggningen,
4. fastighet eller del därav som inlöses,

5. tiden för anläggningens bestånd, om sådan anses böra bestämmas,

6. den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd,

Om *det inte finns något hinder mot det*, skall lantmäterimyndigheten meddela anläggningsbeslut.

I anläggningsbeslut anges

1. anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,
2. de fastigheter som skall *delta* i anläggningen,
3. utrymme som *upplåts* för anläggningen,
4. fastighet eller del därav som inlöses,

5. *föremål som enligt 12 a § skall vara samfällda för de deltagande fastigheterna*,

6. tiden för anläggningens bestånd, om sådan anses böra bestämmas,

7. den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd,

7. behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande. 8. behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande.

I anläggningsbeslutet får också anges de i anläggningen deltagande fastigheternas andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift.

Prövas anläggningsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får anläggningsbeslutet upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

1.4 Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144) dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 12 a §, och en ny rubrik närmast före 12 a § av följande lydelse, dels att 13 och 22 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Frigörande av fastighets- tillbehör

12 a §

Om ägaren till den fastighet i vilken ledningsrätt upplåts medger det, får lantmäterimyndigheten besluta att föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken och som är ägnat för stadigvarande bruk vid utövandet av ledningsrätten inte längre skall höra till fastigheten. Genom ett sådant beslut övergår äganderätten till föremålet till ledningshavaren.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas när ledningsrätten upplåts eller vid en särskild förrättning.

13 §

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § äger 4 kap. expropriationslagen (1972:719) motsvarande tillämpning. 4 kap. 3 § expropriationslagen skall härvid tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det ledningsförrättningen påkallades.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighets värde, berättigad till ersättning, skall det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med belopp motsvarande den värdeminskning som rättigheten inneburit. Om det värde som skall tillgodoräknas fastighetens ägare *ej* kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighets-havaren med motsvarande be-lopp.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighets värde, berättigad till ersättning, skall det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare *enligt första stycket* minskas med belopp motsvarande den värdeminskning som rättigheten inneburit. Om det värde som skall tillgodoräknas fastighetens ägare *inte* kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighets-havaren med motsvarande belopp.

I fråga om ersättning för åtgärd enligt 12 a § gäller 5 kap. 10–12 §§ fastighets-bildningslagen (1970:988).

22 §

Om *hinder icke möter mot upplåtelsen*, skall lantmäteri-myndigheten meddela ledningsbeslut.

I ledningsbeslut anges

1. ledningens ändamål och

Om *det inte finns något hinder mot det*, skall lantmäteri-myndigheten meddela ledningsbeslut.

I ledningsbeslut anges

1. ledningens ändamål och

huvudsakliga beskaffenhet,

2. utrymme som *upplåtes* för ledningen,

3. fastighet eller del därav som inlöses,

4. bestämmelser som avses i 1 § andra stycket,

5. den tid inom vilken ledningen skall vara utförd,

6. övriga föreskrifter rörande ledningen som med hänsyn till förhållandena finnes påkallade.

Prövas ledningsrättsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får ledningsbeslutet upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

huvudsakliga beskaffenhet,

2. utrymme som *upplåts* för ledningen,

3. fastighet eller del därav som inlöses,

4. *föremål som enligt 12 a § inte längre skall höra till den fastighet i vilken ledningsrätt upplåts,*

5. bestämmelser som avses i 1 § andra stycket,

6. den tid inom vilken ledningen skall vara utförd,

7. övriga föreskrifter rörande ledningen som med hänsyn till förhållandena finnes påkallade.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

2 Ärendet

Utbyggnaden av samhället ställer ständigt krav på ett mer ändamålsenligt utnyttjande av mark, byggnader och andra anläggningar. För att åstadkomma detta är det ofta nödvändigt att anpassa fastighetsindelningen till nya förhållanden. Omstruktureringen genomförs genom överlåtelse i kombination med förrättningar enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) och ledningsrättslagen (1973:1144).

En viktig princip i svensk fastighetsrätt är att en fastighet omfattar inte enbart själva den mark som hör till fastigheten utan också vissa föremål som på visst sätt är knutna till marken, *fastighets-tillbehör*. Vad som efter en förrättning enligt de nyss nämnda lagarna hör till en viss fastighet är inte särskilt reglerat utan får avgöras genom en tolkning av reglerna om tillbehör till fast egendom i 2 kap. jordabalken. Utgångspunkten i jordabalken är att föremål som hör till en fastighet inte kan överlåtas eller överföras från en fastighet till en annan separat utan endast tillsammans med den mark där de är anbragta. För att det rättsliga bandet mellan fastigheten och föremålet skall kunna brytas fordras, som huvudregel, att föremålet tas bort från fastigheten. Ett sådant förfarande är emellertid ofta otänkbart av både praktiska och ekonomiska skäl. Det nu angivna förhållandet kan många gånger innebära ett hinder för en rationell hantering av tillbehören.

Därvid framträder två principiellt olika behov, dels behovet av att i vissa situationer överföra tillbehör till en annan fastighet, dels behovet av att i vissa situationer omvandla tillbehör till lös egendom.

Behovet av lagändringar har till en del behandlats av Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande i betänkandet

Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87). Utredningen har föreslagit vissa lagändringar som skulle ge möjlighet att överföra fastighetstillbehör från en fastighet till en annan.

Lantmäteriverket har i en framställan till regeringen den 28 februari 1997 redovisat problem vid upplåtelse av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen och förordat en lagändring som ger möjlighet att förändra sådana fastighetstillbehör som utgörs av ledningar i ledningsrättslagens bemärkelse till lös egendom.

I fråga om vissa föremål som hör till fastigheter som ägs av staten gäller sedan år 1993 en särskild ordning (se lagen [1992:1461] om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som hör till staten, m.m.). Statens Järnvägar har i en framställan till regeringen den 8 oktober 1999 föreslagit bl.a. att tillämpningsområdet för dessa bestämmelser utvidgas till att gälla också järnvägstekniska anläggningar.

Vidare har Vattenfall AB och Telia AB i en gemensam skrivelse till regeringen den 2 november 1999 påkallat vissa ändringar i de fastighetsrättsliga regler som berör fastighetstillbehör. Bolagen anser bl.a. att reglerna om fastighetsreglering i fastighetsbildningslagen bör gälla även förfogande över fastighetstillbehör. De pekar också på den oklarhet som råder om innebörden i jordabalkens bestämmelser om vad som utgör fastighetstillbehör, nämligen innebörden i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken.

Vid departementsbehandlingen av de förslag som Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande har lagt i denna del har framkommit att förslagen bör utvecklas ytterligare. I det följande kommer därför de frågor som utredningen har behandlat i denna del att övervägas ytterligare. Också de frågor som har tagits upp i de ovan nämnda framställningarna kommer att behandlas.

3 Gällande ordning

3.1 Fastighetsbegreppet i jordabalken

I 1 kap. 1 § jordabalken anges att ”fast egendom är jord”. Med jord menas här sådana delar av jordytan – såväl fast mark som vattentäckt område – som ingår i det svenska territoriet. Till jord är att hänföra inte bara själva jordytan med därtill hörande grund utan även träd och andra växter som förekommer därpå. Detsamma gäller luftrummet ovan marken. Även det som finns under jordytan ingår i begreppet jord och är en del av den fasta egendomen (se Lagberedningens betänkande, 1909, s. 102).

Den fasta egendomen är indelad i fastigheter. Till en fastighet hör vissa föremål med viss anknytning till fastigheten. Vilka dessa föremål (”fastighetstillbehören”) är regleras i 2 kap. jordabalken. I detta sammanhang är främst 2 kap. 1, 2 och 7 §§ av intresse. I 1 § behandlas s.k. omedelbara fastighetstillbehör, i 2 § s.k. medelbara fastighetstillbehör (”byggnadstillbehör”) och i 7 § anges i vilken utsträckning ett fastighetstillbehör med sakrättslig verkan kan skiljas från fastigheten.

I 2 kap. 1 § första stycket finns huvudregeln om vad som utgör omedelbara fastighetstillbehör. Till en fastighet hör byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som har anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel. Föremål som har tillförts av nyttjanderättshavare hör dock inte till fastigheten, så länge inte föremålet och fastigheten har kommit i samma ägares hand (se 2 kap. 4 §).

Enligt 2 kap. 1 § andra stycket första meningen hör till fastighet även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om byggnaden eller anläggningen är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastighet

och inte hör till den fastighet där den finns. En byggnad eller annan anläggning som uppförs med stöd av ett servitut blir alltså tillbehör till den härskande fastigheten. Om servitut i stället upplåts i en befintlig byggnad eller annan anläggning som redan hör till den tjänande fastigheten, påverkar detta däremot inte byggnadens eller anläggningens egenskap av tillbehör till den tjänande fastigheten (se prop. 1966:24 s. 88).

Ledningar utgör sådan egendom som, om de har anbragts på viss fastighet och ägs av fastighetens ägare, är att anse som tillbehör till fastigheten.¹ I den mån ledningen har anlagts med stöd av servitut utgör den – enligt 2 kap. 1 § andra stycket första meningen jordabalken – i stället tillbehör till den härskande fastigheten. En ledning som har anlagts med stöd av ett vanligt nyttjanderättsavtal utgör däremot lös egendom. Detsamma gäller, som huvudregel, om ledningen har anlagts med stöd av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. En ledningsrätt kan emellertid enligt ledningsrättslagen knytas till en viss i beslutet angiven fastighet. Om ledningsrätten har anknutits på detta sätt, blir ledningen enligt bestämmelsen i 2 kap. 1 § andra stycket andra meningen tillbehör till den angivna fastigheten.

I 2 kap. 2 § redovisas byggnadstillbehören. Dessa utgörs av sådana föremål, vilka på grund av sin mer eller mindre påtagliga samhörighet med en byggnad hör till denna och därigenom även till fastigheten.

Enligt 2 kap. 7 § första stycket gäller en överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet inte mot tredje man förrän föremålet skiljs från fastigheten på sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna. För att en överlåtelse av tillbehör skall bli gällande mot tredje man, t.ex. en panträttshavare, krävs alltså att föremålet fysiskt skiljs från fastigheten (se SOU 1947:38 s. 109 och prop. 1966:24 s. 98).

2 kap. 7 § andra stycket innehåller en erinran om att det finns särskilda bestämmelser om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och av

¹ Jfr dock avsnitt 5.2.

ianspråkstagande av sådant föremål genom expropriation. Den förstnämnda hänvisningen syftar på lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. Den lagen behandlas närmare i avsnitt 5.2.

3.2 Bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen

Ett servitut kan grundas på avtal eller på myndighetsbeslut. Avtalservitut behandlas i 14 kap. jordabalken. De viktigaste exemplen på servitut som grundas på myndighetsbeslut utgör sådana servitut som har tillkommit vid en förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

Servitut kan sålunda, enligt 5 kap. 1 § fastighetsbildningslagen, bildas genom fastighetsreglering. Särskilda bestämmelser om detta finns i 7 kap. Servitut kan även bildas inom ramen för en avstyckning (se 10 kap. 5 § första stycket) eller klyvning (se 11 kap. 6 § första stycket). För servitutsbildningen gäller även de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. Dessa innehåller bl.a. regler som skyddar andra sakägare samt pant-rättshavare. De grundläggande bestämmelserna om servitut i 14 kap. 1 § jordabalken gäller i princip även vid bildandet av servitut enligt fastighetsbildningslagen. Enligt dessa bestämmelser får, om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, i fastighet upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i visst hänseende.

Fastighetsbildningslagen innehåller inte några särskilda regler om vad som efter en fastighetsbildning – inbegripet bildandet av servitut – utgör tillbehör till fastighet. I stället hänvisas i 2 kap. 4 § fastighetsbildningslagen till jordabalkens regler om tillbehör till fastighet. Det innebär bl.a. att de ovan nämnda bestämmelserna i 2 kap. 1 § jordabalken skall tillämpas. Har det genom en fastighetsbildningsåtgärd till en viss fastighet (den härskande fastigheten)

knutits en servitutsrätt att utnyttja en annan fastighet (den tjänande fastigheten) för uppförande och nyttjande av viss anläggning, blir alltså den anläggning som sedan uppförs tillbehör till den härskande fastigheten. Om servitutet i stället innebär en rätt att nyttja en redan befintlig byggnad eller annan anläggning, förblir däremot anläggningen tillbehör till den tjänande fastigheten.

3.3 Inrättande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen

Syftet med anläggningslagen (1973:1149) var att skapa en modern och enhetlig lagstiftning för att reglera frågor om samverkan mellan fastigheter för utförande och drift av gemensamma anläggningar (se prop. 1973:160 s. 54).

Enligt 1 § anläggningslagen kan en anläggning inrättas som gemensamhetsanläggning, om den är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Enligt 12 § får mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning tas i anspråk på fastighet som skall delta i anläggningen eller på annan fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

Gemensamhetsanläggningen och rätten till utrymme är enligt 14 § första stycket samfällad för de fastigheter som deltar i anläggningen. Anläggningen och rätten till utrymme är således knutna till de deltagande fastigheterna. Framtida ägare till en fastighet som är delaktig i anläggningen är bundna av de beslut som meddelades vid anläggningsförrättningen.

Till en gemensamhetsanläggning kan i första hand fastigheter anslutas. Likställda med fastigheter vid tillämpningen av anläggningslagen är, enligt 2 §, inskriven tomträtt och gruva. Efter lämplighetsprövning i varje särskilt fall kan även byggnad eller annan anläggning på ofri grund samt naturreservat jämföras med fastighet.

Karaktären på den rättighet som tillskapas genom upplåtelse av utrymme i fastighet med stöd av 12 § är inte definierad i lagen men är enligt förarbetena (se prop. 1973:160 s. 201) att jämföras med

servitut. Vad gäller de anläggningar som har uppförts på det upplåtna utrymmet torde därför jordabalkens regler om fastighets-tillbehör gälla. Om beslutet om upplåtande av utrymme för anläggningen fattas innan anläggningen uppförs, blir anläggningen således tillbehör till de härskande fastigheterna. Om beslutet innebär en rätt att ta i anspråk en redan befintlig anläggning, förblir däremot anläggningen tillbehör till den tjänande fastigheten.

3.4 Upplåtelse av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen

Syftet med ledningsrättslagen (1973:1144) var att skapa ett snabbt och enkelt förfarande för att säkerställa rätt att dra fram och bibehålla ledningar över annans mark (se prop. 1973:157 s. 14).

En ledningsrätt innefattar en rätt att utnyttja ett visst utrymme inom en fastighet för att där dra fram och behålla en ledning av visst slag. I 2 § ledningsrättslagen anges för vilka slags ledningar ledningsrätt kan upplåtas. Lagens tillämpningsområde är där begränsat med hänsyn till de olika ledningarnas beskaffenhet och ändamål. Förutom den egentliga ledningen – som kan vara t.ex. en metalltråd, en kabel eller ett rör – ingår, enligt 3 §, i begreppet ledning även för ledningens ändamål erforderliga anordningar, såsom transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör.

Av 12 § fjärde stycket ledningsrättslagen framgår att ledningsrätten har företräde framför andra nyttjanderätter i berörda fastigheter, dvs. ledningshavaren får disponera det upplåtna utrymmet för ledningen utan hinder av den rätt till nyttjande av fastigheten som kan tillkomma annan. Sedan en ledningsrätt väl har upplåtits tillkommer rätten till utrymme den som vid varje tidpunkt äger ledningen. På begäran av ledningens innehavare kan förordnas att ledningsrätten skall höra till dennes fastighet eller inskrivna tomträtt (se 1 § andra stycket och 34 § första stycket ledningsrättslagen). Ledningshavaren får därmed möjlighet att utnyttja ledningen som kreditunderlag. Något hinder finns, enligt förarbetena till ledningsrättslagen (se prop. 1973:157 s. 129), inte mot att

ledningsrätt upplåts även i ledningshavarens egen fastighet. Detta får betydelse för det fall ledningen till någon del passerar över ledningshavarens egen fastighet; ledningsrätt kan då upplåtas för hela ledningssträckan utan uppehåll.

En ledningsrätt kan, som ovan har nämnts, knytas till viss fastighet. Jordabalkens regler om fastighetstillhörighet är då, enligt 2 kap. 1 § andra stycket andra meningen jordabalken, tillämpliga. Om ledningsrätt upplåts innan ledningen byggs eller om ledningen dittills har utgjort lös egendom, blir ledningen tillhörighet till den fastighet som ledningsrätten knyts till. Om ledningsrätt i stället upplåts för en befintlig ledning och denna redan hör till den fastighet där den är belägen – vilket är fallet om fastigheten och ledningen har kommit i samma ägares hand – kommer ledningen däremot att utgöra tillhörighet till den fastigheten även i fortsättningen. Det beror på att egenskapen av tillhörighet enligt 2 kap. 1 § första stycket jordabalken inte kan brytas annat än på det sätt som anges i 2 kap. 7 § samma balk.

Ett förordnande att ledningsrätten skall vara knuten till viss fastighet kan upphävas (se 34 § ledningsrättslagen). Ett sådant upphävande innebär att ledningar som enligt 2 kap. 1 § andra stycket andra meningen jordabalken varit att anse som fastighetstillhörighet återigen blir lös egendom.

Enligt 35 § ledningsrättslagen är en överlåtelse av en ledning för vilken ledningsrätt har upplåtits giltig endast om överlåtelsen omfattar även ledningsrätten. Mellan ledningen och ledningsrätten finns alltså ett visst "tillhörighetsförhållande". Detta förhållande är dock utan betydelse för frågan om ledningen i det enskilda fallet är att anse som lös egendom eller tillhörighet till fast egendom. Den frågan får avgöras enligt de allmänna kriterierna i jordabalken för vad som utgör tillhörighet till fast egendom.

4 Tidigare utredning - Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande

Genom beslut den 25 augusti 1994 beslöt regeringen att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att bl.a. lösa vissa problem som uppkommer när olika slag av verksamheter skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar. Utredningen överlämnade i juni 1996 betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87). I betänkandet föreslås regler om tredimensionell fastighetsindelning. Fastigheter skall kunna avgränsas mot varandra också genom horisontella gränser över eller under markytan.

Utredningen pekar på att ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande kan komma till stånd även genom bildande av servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning. Förslaget om tredimensionell fastighetsbildning skall, enligt utredningen, ses som ett alternativ till dessa instrument. I flertalet fall är, enligt utredningen, servitutsbildning fortfarande det mest ändamålsenliga.

Vissa problem är dock, enligt utredningen, förknippade med fastighetsutnyttjande som grundar sig på servitut. Problembeskrivningen i betänkandet är i sammandrag följande:

Ibland råder det efter bildandet av servitutet osäkerhet om vilka rättigheter och skyldigheter som tillkommer den härskande fastighetens ägare. Kan den härskande fastighetens ägare upplåta nyttjanderätt till andra intressenter inom det ianspråktagna utrymmet? Vem av ägaren till härskande respektive tjänande fastighet skall hålla den anläggning som är belägen på det ianspråktagna utrymmet försäkrad? Vilka befogenheter och skyldigheter har den härskande fastighetens ägare när det gäller underhåll av anläggningen?

Enligt utredningen beror osäkerheten till största del på reglerna om fastighetstillbehör, särskilt bestämmelsen om att fastighetstillbehör inte kan överlåtas separat med sakrättslig verkan utan att fysiskt frigöras från fastigheten. Om ägaren till den härskande fastigheten uppför en byggnad eller annan anläggning efter servitutsbildningen, blir anläggningen tillbehör till den härskande fastigheten. I en sådan situation föreligger ingen osäkerhet om servitutets räckvidd. Med äganderätten följer rätt att med beaktande av servitutsändamålet upplåta nyttjanderätt till utrymme i anläggningen och rätt att utföra arbeten på anläggningen. Annorlunda förhåller det sig om anläggningen redan är uppförd när servitutet bildas och ägs av den tjänande fastighetens ägare. Anläggningen blir då, på grund av tillbehörsreglerna, inte tillbehör till den härskande fastigheten. I en sådan situation kan alla de problem som har beskrivits ovan uppkomma på grund av att det råder osäkerhet om servitutsrättighetens räckvidd. Motsvarande problem föreligger när en gemensamhetsanläggning inrättas för en befintlig byggnad eller annan anläggning (se betänkandet s. 187 f.).

För att komma till rätta med problemen bör det, enligt utredningen, införas en möjlighet att vid bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen och vid inrättande av gemensamhetsanläggning med sakrättslig verkan frigöra ett fastighetstillbehör från den fastighet som egendomen hör till utan att det fysiska sambandet med fastigheten bryts.

Utredningen har övervägt olika lösningar. Bl.a. diskuterar utredningen en regel som innebär att en servitutsrättighet som ger exklusiv rätt att utnyttja ett visst utrymme på en annan fastighet och som har bildats genom fastighetsreglering alltid skall innebära en övergång av äganderätten till utrymmet. Utredningen förkastar emellertid denna lösning: ”Den typ av fastighetsutnyttjande som omfattas av utredningens uppdrag torde emellertid knappast komma till stånd om den inte eftersträvas av samtliga inblandade intressenter. Det är vidare önskvärt att ägandet av fastighetstillbehören kan fördelas på olika sätt i olika situationer. Dessa båda omständigheter talar mot en regel av ovan nämnt slag”.

Ett annat alternativ som utredningen diskuterar är att tillerkänna en överlåtelse från den tjänande fastighetens ägare till servitutshavaren sakrättslig verkan genom inskrivning i fastighetsboken. Utredningens slutsats är att också detta alternativ är mindre lämpligt, bl.a. med hänsyn till panträttshavarna.

Utredningen föreslår i stället att problemen löses genom fastighetsbildning. Enligt förslaget skall lantmäterimyndigheten i samband med bildandet av ett fastighetsbildningsservitut och med stöd av överenskommelse mellan de berörda fastighetsägarna kunna besluta om att fastighetstillbehör skall övergå till den härskande fastigheten. Beslut om en sådan äganderättsövergång skall också kunna fattas vid en särskild förrättning. Motsvarande lösning föreslås för gemensamhetsanläggning. Som skäl till att beslut om äganderättsövergång endast bör få ske med stöd av överenskommelse anförs att samordning av olika verksamheter inom en anläggning bör bygga på de olika intressenternas överenskommelser (se betänkandet s.190 f.).

Utredningens förslag är endast tillämpligt i fråga om förrättningsservitut. Någon möjlighet att överföra föremål som är avsedda att utnyttjas vid utövandet av ett avtalsservitut föreslås således inte. Utredningen motiverar detta bl.a. med att det inte är önskvärt att utrymmet för privaträttsligt fastighetsutnyttjande som inte överensstämmer med den officiella fastighetsindelningen ökar (se betänkandet s. 140).

Utredningen har, när det gäller de frågeställningar som behandlas i denna promemoria, föreslagit lagändringar i 2 kap. 7 § jordabalken, 7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen samt 16 och 24 §§ anläggningslagen.

5 Överväganden

5.1 Behovet av lagändringar

Ett viktigt led i samhällsutbyggnaden är att åstadkomma ett mer ändamålsenligt utnyttjande av mark, byggnader och andra anläggningar. Detta ställer ofta krav på ändringar i fastighetsindelningen. Sådana ändringar kan vara nödvändiga för att man skall kunna utnyttja de nya anläggningarna som kreditobjekt. I så måtto kan en viss fastighetsindelning vara en förutsättning för att finansiering av en avsedd exploatering över huvud taget skall kunna åstadkommas. Ändringar i fastighetsindelningen kan också vara nödvändiga för att åstadkomma lämpliga förvaltningsformer och -enheter.

Såsom inledningsvis har konstaterats kan sådana omstruktureringar komma till stånd genom förrättningar enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Många gånger kan den ene fastighetsägarens behov av utrymme tillgodoses bättre genom att ett visst utrymme på annan fastighet upplåts för ett visst ändamål i stället för genom en marköverföring. Instrument för att få till stånd själva upplåtelsen av utrymme finns redan. Dessa instrument (bildande av servitut, inrättande av gemensamhetsanläggning och upplåtelse av ledningsrätt) tryggar emellertid endast rätten till utrymme. De har däremot – till skillnad från vad som normalt är fallet vid en marköverföring – ingen inverkan på äganderätten till de föremål som är belägna på det upplåtna utrymmet. Ofta är det emellertid just dessa inom utrymmet belägna föremål som upplåtelsen i praktiken gäller.

Såsom Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande har uttalat leder detta till osäkerhet i en rad avseenden. Osäkerhet kommer att råda om vem som ansvarar för underhåll av föremålet

och vem som skall stå för försäkring. Osäkerhet kommer också att råda om rätten för den härskande fastigheten att upplåta nyttjanderätt till det aktuella föremålet. Äganderättsliga oklarheter kan uppkomma om ägaren av den härskande fastigheten ges rätt att bygga om och bygga ut den aktuella anläggningen; i vilken utsträckning förändrar detta, helt eller delvis, äganderätten till föremålet och i vilken utsträckning kan ägaren av den härskande fastigheten utnyttja värdet av sina investeringar för pantsättning?

I Statens Järnvägars framställan till regeringen framträder liknande exempel. Staten äger såväl järnvägsfastigheter som anläggningar för järnvägsändamål. Statens Järnvägar förvaltar huvuddelen av dessa fastigheter, medan Banverket förvaltar i stort sett alla järnvägstekniska anläggningar. I den pågående omstruktureringen på detta område kommer, enligt Statens Järnvägars bedömning, såväl fastighetsbildning som ändrat ägande till vissa fastigheter att aktualiseras. En järnvägsanläggning som utgör tillbehör till den fastighet där den är belägen kan emellertid inte, med sakrättslig verkan, förbehållas staten i samband med en överlåtelse av fastigheten. Servitut för att nyttja t.ex. rälsen kan bildas men rälerna och syllarna kan inte överföras till den härskande fastigheten.

En mycket stor del av de kommunala VA- och fjärrvärmenäten ligger i gator, parkmark eller annan mark som ägs av kommunen. Motsvarande gäller de IT-nät för bredbandskommunikation som många kommuner eller kommunala bolag har investerat stora belopp i under senare år. Vissa kommuner har överfört sina VA-nät till kommunala bolag. Fjärrvärmenät med värmeverk har privatiserats eller i vart fall bolagiserats. Även kommunala IT-nät torde komma att beröras av utförsäljning, beroende på kommunal ekonomi och politiska mål. Möjligheterna att överföra ledningsnäten från kommunerna till särskilda bolag begränsas emellertid av tillbehörsreglerna. Ledning och ledningsrätt kan inte disponeras som eget förmögenhetsobjekt i de fall ledningen redan har blivit tillbehör till den fastighet där ledningen är belägen. Den enda möjlighet som lagstiftningen tillhandahåller – att ledningen fysiskt avskiljs från fastigheten – är otänkbar av både praktiska och ekonomiska skäl.

Den svenska produktionen och distributionen av el har under en följd av år genomgått stora strukturomvandlingar. De tidigare små lokala elektricitetsföreningarna har ersatts av ett betydligt mindre antal stora, privata eller kommunala, distributionsbolag. Motsvarande utveckling har skett på produktionssidan. Bl.a. med anledning av elmarknadens avreglering har det, såväl inom kraftindustrin som inom kommunerna, bildats särskilda bolag för att ta hand om ledningsnäten. Överlåtelser av ledningsnät och tillhörande anläggningar till sådana bolag och mellan bolagen har redan skett i stor utsträckning och torde komma att fortsätta. Även överlåtelser till utländska juridiska personer förekommer. Möjligheterna att helt genomföra avskiljandet av ledningsnäten till egna juridiska personer begränsas emellertid, på sätt som ovan har angetts, av tillbehörsreglerna.

Problemen synes ibland negligeras, eller åtminstone tonas ned, eftersom det inte finns några rimliga möjligheter att komma till rätta med dem. I stället tillämpas rättsreglerna på ett sätt som avviker från vad som är möjligt från strikt rättslig synpunkt. Att detta hittills inte har lett till några kända ekonomiska förluster torde bero på att de hittillsvarande parterna på marknaden har respekterat de civilrättsliga avtal som har träffats. Fortsatta strukturomvandlingar torde emellertid öka risken för verkliga komplikationer. Risken för problem ökar också till följd av den internationalisering av kreditväsendet som nu sker. Vid en sådan utveckling kan exekutiva förfaranden, där tillbehörsreglerna tillämpas strikt, få allvarliga ekonomiska konsekvenser för de företag och kreditinrättningar som drabbas.

De här beskrivna problemen är inte av den karaktären att de kan kvantifieras. Omfattningen av problemen bedöms dock vara avsevärd.

Mot den här angivna bakgrunden finns det anledning att överväga regler som ger möjlighet att överföra fastighetstillhörighet från en fastighet till en annan eller göra dem till lös egendom utan att de skiljs från fastigheten.

5.2 Innebörden av 2 kap. 1 § jordabalken m.m.

Bedömning: Reglerna i 2 kap. 1 § jordabalken bör inte ändras.

Det bör inte heller göras någon utvidgning av tillämpningsområdet för lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m.

Skälen för bedömningen:

2 kap. 1 § jordabalken

I det föregående har konstaterats att byggnader, ledningar och andra anläggningar som har anbragts på en fastighet normalt hör till fastigheten, om anläggningen och fastigheten har kommit i samma ägares hand (se 2 kap. 1 § första stycket och 4 § jordabalken). Det har dock ifrågasatts om en sådan rättslig anknytning mellan fastighet och anläggning föreligger även i sådana fall då anläggningen saknar ändamålssamband med den fastighet där den är belägen eller, i fråga om ledningar, som den passerar. Avgörande för den frågan är hur uttrycket i 2 kap. 1 § första stycket "anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk" skall tolkas.

Det står helt klart att uttrycket innefattar dels ett krav på ett visst yttre fysiskt samband mellan fastigheten och föremålet, dels ett krav på att detta samband inte endast är tillfälligt.

Det har hävdats att uttrycket dessutom innefattar ett krav på att föremålet skall ha ett visst ändamålssamband med den aktuella fastigheten. Om ett sådant inre samband inte existerar – om exempelvis en ledning inte är avsedd att betjäna den fastighet som den är framdragen över – skulle föremålet inte utgöra tillbehör till fastigheten.

Varken jordabalken eller dess förarbeten ger dock något besked om huruvida denna tolkning är befogad.

Frågan diskuterades i förarbetena till lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör

staten, m.m. (se prop. 1992/93:23 s. 7 f.). Det konstaterades därvid att rättsläget inte var helt klart. Behovet av ytterligare lagstiftning bedömdes därför med utgångspunkten att de där aktuella ledningarna och anläggningarna – vilka regelmässigt saknade egentligt samband med de fastigheter där de var belägna – var att anse som tillbehör till fast egendom.

Det är uppenbart att ett konstaterande av att en ledning eller annan anläggning utgör fastighetstillbehör först om ett sådant ändamålssamband existerar skulle lösa en del av de problem som diskuteras här. En del av anläggningarna skulle då utgöra lös egendom och genom tillskapandet av servitut eller ledningsrätt kunna knytas till någon lämplig annan fastighet. I Vattenfall AB:s och Telia AB:s framställan har därför också förordats en lagändring som klargör att ett föremål utgör tillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket enbart om det finns ett ändamålssamband med den fastighet där föremålet är beläget.

Övervägande skäl talar dock mot en sådan lagändring. Såsom konstaterades redan i 1992 års lagstiftningsärende skulle en sådan bestämmelse leda till avgränsningssvårigheter. Ett dylikt krav på ändamålssamband finns visserligen redan för byggnadstillbehör (se 2 kap. 2 §, där kravet kommer till uttrycket i orden ”om det är ägnat till stadigvarande bruk *för byggnaden*”). Det synes emellertid avsevärt svårare att formulera generella kriterier för när en byggnad, ledning eller annan anläggning har respektive inte har en ändamålsässig anknytning till fastigheten i övrigt. Den diskuterade lagändringen skulle dessutom få inverkan på bestående rättsförhållanden och effekterna skulle troligen inte alltid bli de som berörda fastighetsägare, panträttshavare m.fl. hittills har utgått från.

Frågan om innebörden av 2 kap. 1 § första stycket bör därför, liksom hittills, överlämnas till rättspraxis. Behovet av andra lagändringar bör även nu bedömas utifrån antagandet att också sådana föremål som saknar ändamålssamband med den fastighet där de är belägna kan utgöra tillbehör till denna. I den mån ett sådant synsätt leder till problem bör de lösas genom andra lagstiftningsåtgärder. De ändringar i fastighetsbildningslagen, an-

läggningslagen och ledningsrättslagen som föreslås i det följande torde kunna bidra till att lösa problemen.

Lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m.

Genom lagen om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. skapades en särskild möjlighet att bryta sambandet mellan fastighet och fastighetstillbehör. Enligt lagen skall, om staten vid en överlåtelse av en fastighet eller en del av en fastighet förbehåller sig äganderätten till föremål som hör till fastigheten, förbehållet gälla mot tredje man även om föremålet efter överlåtelsen blir kvar på fastigheten. Vidare skall enligt lagen, när staten överlåter föremål som hör till fastigheten utan att samtidigt överlåta den fastighet som föremålet hör till, överlåtelsen gälla mot tredje man även om egendomen blir kvar på fastigheten. Lagens tillämpningsområde är dock begränsat till el- och teleledningar med tillhörande anläggningar, säkerhetsanordningar för sjöfarten och försvarsanläggningar.

Bakgrunden till lagen var de i början av 1990-talet aktuella bolagiseringarna av Vattenfall och Domänverket. På de fastigheter som skulle ingå i de nya bolagen fanns ett stort antal kraft- och teleledningar som statsmakterna ansåg borde kvarstå i statens ägo. Där fanns också annan egendom som hade karaktär av tillbehör till fast egendom, t.ex. fyrrar och försvarsanläggningar, och som inte heller borde följa med till de nya bolagen. Å andra sidan fanns det på de fastigheter som skulle kvarbli i statens ägo en del ledningar som borde övergå till de nya bolagen (se prop. 1992/93:23 s. 9 f.). De rättsliga problem som detta innebar löstes genom den nya lagen.

I det aktuella lagstiftningsärendet diskuterades om de särskilda reglerna även borde omfatta överlåtelser från enskilda. Övervägande skäl ansågs dock tala för att reglerna begränsades till överlåtelser från staten. I sammanhanget betonades bl.a. att olägenheterna med den rådande ordningen var särskilt påtagliga för staten. Beträffande enskilt ägda fastigheter framhöll föredragande statsrådet att dessa ofta är belånade och att en ordning av det

aktuella slaget därför skulle kunna innebära att panträttshavarnas säkerhet äventyrades. Hon konstaterade att ”det får övervägas i annat sammanhang huruvida det bör vidtas lagstiftningsåtgärder som tillgodoser även enskilda rättssubjekts intresse av att upphäva det rättsliga sambandet mellan fastighet och tillbehör. Tredjemansintresset medför dock att en sådan lagstiftning måste få en annan karaktär än den nu aktuella” (se prop. 1992/93:23 s. 14).

Vidare diskuterades om undantagsreglerna borde omfatta även vissa andra slag av föremål än dem som lagen sedan kom att omfatta. Statens Järnvägar förordade att undantagsregeln skulle omfatta även järnvägsanläggningar. I propositionen konstaterade föredragande statsrådet: ”Det rör sig här om anläggningar av mycket skiftande slag, såsom järnvägsspår, ledningar, stationsbyggnader och maskinhallar m.m. Frågan om sådana anläggningar bör enligt min mening behandlas i ett annat sammanhang.” (se prop. 1992/93:23 s. 16).

Statens Järnvägar har nu på nytt hemställt att tillämpningsområdet för 1992 års lag utvidgas till att även omfatta järnvägsanläggningar.

Övervägande skäl talar mot en sådan utvidgning. Det kan i och för sig antas att det finns ett behov av att, i fråga om sådan statlig egendom som Statens Järnvägar förvaltar, i rättslig mening avskilja vissa slag av fastighetstillbehör från de fastigheter där de är belägna. Egendomen är inte intecknad. Beträffande järnvägs-tekniska anläggningar torde det dessutom oftast ganska lätt gå att konstatera att de är av särskilt slag och att de därför följer särskilda regler. Riskerna för tredje man torde därför inte vara särskilt stora. En vidgad tillämpning av 1992 års lag framstår emellertid ändå inte som det bästa sättet att tillgodose det aktuella behovet. På lång sikt är det lämpligare att finna en lösning som kan tillämpas på alla slag av anläggningar och som gör det så enkelt som möjligt för tredje man att kontrollera vad som utgör respektive inte utgör tillbehör till en viss fastighet. I det följande kommer att föreslås en ordning där fastighetstillbehör genom förrättningsbeslut kan överföras från en fastighet till en annan eller, i fråga om ledningar, göras till lös egendom. Den ordningen kommer att kunna tillämpas på alla slag

av anläggningar och ger möjlighet att i ett sammanhang trygga inte bara en bestående äganderätt till det aktuella föremålet utan också en rätt att nyttja det utrymme där föremålet är beläget. Eftersom förrättningsbeslutet föreslås bli registrerat i fastighetsregistret, kommer förhållandet att bli synbart för tredje man. Den ordning som föreslås i det följande har vidare den fördelen att den tillgodoser andra framtida behov av omstrukturering av statlig egendom liksom framtida behov av omstrukturering av kommunal och enskild egendom.

5.3 Överföring av fastighetstillbehör vid bildande av servitut och vid inrättande av gemensamhetsanläggning

Förslag: När ett servitut avser rätt att nyttja föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken skall lantmäterimyndigheten, efter medgivande av den tjänande fastighetens ägare, kunna besluta att föremålen skall höra till den härskande fastigheten.

När det i en gemensamhetsanläggning ingår föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken skall lantmäterimyndigheten, efter medgivande av den tjänande fastighetens ägare, kunna besluta att föremålen skall vara samfällda för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Skälen för förslagen: Såsom har framgått av tidigare avsnitt uppställer nuvarande regler om tillbehör till fastigheter ibland hinder mot ändamålsenliga lösningar i samband med omstrukturering av mark och byggnader. Det bör därför införas regler som gör det möjligt att i rättslig mening överföra föremål som hör till en fastighet till en annan fastighet.

Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande har bl.a. övervägt en modell där det rättsliga bandet mellan fastighet och fastighetstillbehör bryts genom en generellt verkande lagregel om

verkan av servitutsbildning. Utredningen har också övervägt en modell där bandet bryts genom en särskild inskrivningsåtgärd. Det finns anledning att instämma i utredningens bedömning att dessa båda modeller inte bör väljas. Såsom utredningen har funnit bör i stället väljas en lösning där lantmäterimyndigheten genom ett särskilt beslut i samband med servitutsbildning eller inrättande av gemensamhetsanläggning bryter det rättsliga bandet mellan fastigheten och fastighetstillbehöret (se avsnitt 4). Det finns dock anledning att ytterligare utveckla utredningens förslag.

En särskild fråga är om en sådan möjlighet bör omfatta inte enbart föremål som utgör fastighetstillbehör därför att de är anbragta på fastigheten utan även fastighetstillbehör som avses i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken. Det senare slaget av fastighetstillbehör utgörs av föremål som belägna på annan fastighet och som har blivit fastighetstillbehör därför att de har anbragts med stöd av servitut eller ledningsrätt. Det praktiska behovet av en lösning som även kan tillämpas i dessa situationer torde vara litet, bl.a. därför att samma effekt kan uppnås genom beslut om upphävande av servitutet eller ledningsrätten. Lösningen bör därför begränsas till föremål som hör till en viss fastighet därför att de är anbragta på denna, dvs. fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket jordabalken.

En annan fråga är om lösningen bör omfatta s.k. medelbara fastighetstillbehör (byggnadstillbehör, se 2 kap. 2 § jordabalken). Övervägande skäl talar för att lösningen endast bör omfatta omedelbara fastighetstillbehör, dvs. sådana föremål som avses i 2 kap. 1 § jordabalken. Som underlag för servitut godtas nämligen enligt 14 kap. 1 § jordabalken – förutom själva marken – endast byggnad eller annan anläggning, dvs. sådana föremål som normalt utgör omedelbara fastighetstillbehör. Ett servitut kan visserligen avse rätt att nyttja en anläggning som utgör byggnadstillbehör till den tjänande fastigheten. I dessa fall har emellertid föremålet fortfarande en funktion för den tjänande fastigheten och bör därför inte skiljas från denna.

Servitut

Samordning av verksamheter som berör fastighetstillbehör bör bygga på att intressenterna är överens. En möjlighet att med tvång överföra fastighetstillbehör från en fastighet till en annan skulle visserligen i enstaka situationer vara av värde. Det finns dock anledning att vara tveksam till att införa av en sådan möjlighet. Den skulle innebära en tvångsvis överföring av äganderätt och alltså få karaktären av expropriativt förfarande. Behovet av att kunna överföra fastighetstillbehör genom tvång torde vara litet och ett sådant angeläget allmänt intresse som enligt 2 kap. 18 § regeringsformen fordras för expropriation torde sällan föreligga. Möjligheten att överföra fastighetstillbehör från en fastighet till en annan bör därför begränsas till de situationer då berörda parter är ense om åtgärden.

Överföringen bör ske genom en lantmäteriförrättning. En sådan förrättning erbjuder ett rättssäkert förfarande. En annan fördel är att besluten blir offentliga genom att förrättningsbesluten registreras i fastighetsregistret. Ytterligare en fördel är att den lämplighetsprövning som sker vid förrättningen garanterar att överföringen inte kommer i konflikt med intresset av en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Fastighetsreglering är ett fastighetsbildningsinstitut genom vilket redan bestående fastigheter ombildas. Genom fastighetsreglering kan mark överföras från en fastighet till en annan. Genom fastighetsreglering kan också servitut bildas, ändras eller upphävas (se 5 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Lämpligen bör institutet fastighetsreglering göras tillämpligt även vid överföring av fastighetstillbehör. Ofta torde frågan om överföring av fastighetstillbehör komma att aktualiseras i samband med att ett servitut bildas genom fastighetsreglering. Det är då en fördel om frågan om överföring av fastighetstillbehör kan tas upp inom ramen för fastighetsregleringen. En annan fördel med att göra institutet fastighetsreglering tillämpligt är att reglerna om ersättning vid fastighetsreglering kommer att kunna tillämpas, i de fall parterna i stället för att träffa överenskommelse om ersättningens storlek vill att ersättningsfrågan skall avgöras av lantmäterimyndigheten (jfr 5

kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen). Vidare kommer de regler som vid fastighetsreglering gäller till skydd för panträttshavarna att bli tillämpliga. Dessa regler medför att panträttshavarna ges möjlighet att motsätta sig överenskommelser om ersättning som avviker från fastighetsbildningslagens regler (se 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen).

Beslut om överföring bör kunna meddelas såväl vid en förrättning vid vilken det aktuella servitutet bildas som vid en senare, särskild förrättning.

Ovan har konstaterats att möjligheten till överföring av fastighetstillbehör bör begränsas till de situationer då berörda parter är ense om åtgärden. I lagtexten bör detta komma till uttryck i ett krav på att ägaren till den tjänande fastigheten lämnar sitt medgivande till åtgärden.

Gemensamhetsanläggning

Också när en gemensamhetsanläggning inrättas kan det vara ändamålsenligt att överföra fastighetstillbehör från en fastighet till de fastigheter som deltar i anläggningen. Så kan vara fallet om ett visst utrymme upplåts och detta utrymme även innefattar något föremål, t.ex. en byggnad, som skall ingå i gemensamhetsanläggningen. Av skäl som tidigare har angetts kan det då vara lämpligt att också äganderätten till detta föremål överförs. Det finns därför anledning att öppna en möjlighet att överföra fastighetstillbehör även i samband med en anläggningsförrättning.

När en gemensamhetsanläggning inrättas blir anläggningen och det för anläggningen upplåtna utrymmet samfällt för de fastigheter som deltar i anläggningen. Det är mot den bakgrunden naturligt att också de föremål som i samband med inrättandet av en gemensamhetsanläggning frigörs från en tjänande fastighet därefter utgör samfällad egendom enligt anläggningslagens bestämmelser.

Överföringen bör också i detta fall ske vid en lantmäteri-förrättning. Därvid bör anläggningslagen vara tillämplig. Det innebär bl.a. att lagens regler om ersättning kommer att kunna tillämpas i de fall parterna vill att ersättningsfrågan skall avgöras

av lantmäterimyndigheten (jfr 13 § anläggningslagen och avsnitt 5.5). Vidare kommer anläggningslagens regler till skydd för panträttshavare att bli tillämpliga (se 16 § anläggningslagen). Beslut om överföring bör kunna meddelas såväl vid en förrättning vid vilken gemensamhetsanläggningen inrättas som vid en senare, särskild förrättning.

Antalet fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning kan vara stort. Sakägarkretsen är därför typiskt sett större vid bildandet av en gemensamhetsanläggning än vid en servitutsbildning. På grund av antalet sakägare är det inte alltid praktiskt möjligt att få till stånd samtliga sakägares medgivande till en viss åtgärd. För att en gemensamhetsanläggning skall få inrättas fordras därför inte att ägarna till samtliga fastigheter som skall delta i anläggningen är överens om att inrätta anläggningen. Det är enbart om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen (och hyresgästerna i sådana fastigheter) mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det som anläggningen inte får inrättas ("opinionsvillkoret", se 7 § anläggningslagen).

Vad gäller överföring av fastighetstillbehör i samband med inrättandet av gemensamhetsanläggning framstår det därför inte som ändamålsenligt att kräva att samtliga sakägare lämnar sitt medgivande till åtgärden. För denna slutsats talar också att frågan om överföring av fastighetstillbehör torde ha underordnad betydelse jämfört med frågan om inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Motsätter sig någon av ägarna till de fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen att anläggningen inrättas och att visst föremål i samband därmed överförs till de deltagande fastigheterna, bör därför lantmäterimyndigheten på vanligt sätt pröva om opinionsvillkoret är uppfyllt. Om så är fallet, bör motstånd från någon eller några ägare till deltagande fastigheter inte utgöra hinder mot överföring av fastighetstillbehör.

Inte heller när en överföring av fastighetstillbehör aktualiseras för en redan inrättad gemensamhetsanläggning framstår det som nödvändigt att uppställa ett krav på medgivande från samtliga sakägare. Anläggningen förvaltas normalt av en samfällighetsförening (se lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter).

Det bör räcka att samfällighetsföreningen genom sin styrelse ansöker om åtgärden. En sådan ansökan torde som regel endast bli aktuell efter det att frågan har tagits upp på föreningsstämma.

Däremot bör det – på samma vis som vid överföring av fastighetstillbehör i samband med bildande av servitut – alltid fordras ett medgivande från ägaren av den fastighet till vilken föremålet hör.

5.4 Frigörande av fastighetstillbehör vid upplåtelse av ledningsrätt

Förslag: Om ett föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken är ägnat att användas vid utövandet av en ledningsrätt, skall lantmäterimyndigheten, efter medgivande av ägaren till den tjänande fastigheten, kunna besluta att föremålet inte längre skall höra till fastigheten.

Skälen för förslaget:*Möjligheten att frigöra ledningar från fast egendom vid upplåtelse av ledningsrätt*

En kraftledning får, i den utsträckning den passerar över kraftledningsföretagets egen fastighet, anses som tillbehör till den fastigheten.² Motsvarande gäller för fastigheter som företaget har avyttrat efter det att ledningen anlades. Av en viss ledningssträcka kan alltså ett visst avsnitt vara att anse som tillbehör till en fastighet medan återstoden kan utgöra lös egendom. På motsvarande sätt får kommunernas ledningsnät, som till övervägande del är belägna i gatufastigheter eller andra kommunala fastigheter, vara att anse som tillbehör till respektive fastighet. Detta gör det omöjligt att, med verkan mot tredje man, hantera ledningar och fastigheter genom skilda dispositioner, såsom skulle ha varit önskvärt vid olika slag av strukturförändringar. Det rättsliga bandet mellan fastigheten och ledningen kan inte upplösas på annat sätt än genom att ledningen fysiskt skiljs från fastigheten. Denna möjlighet är utan praktiskt intresse.

De nu angivna effekterna är inte önskvärda utan kan tvärtom förhindra ändamålsenliga strukturförändringar. Det bör därför införas regler som gör det möjligt att i rättsligt avseende frigöra ledningen från fastigheten utan att ledningen behöver flyttas. Reglerna bör endast gälla ledningar som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken. För de ledningar som avses i paragrafens andra stycke finns inget behov av ytterligare regler (jfr här övervägandena beträffande servitut och gemensamhetsanläggningar i avsnitt 5.3 samt 33–35 §§ ledningsrättslagen).

Lantmäteriverket har föreslagit en regel om att en upplåtelse av ledningsrätt utan vidare skall få den effekten att en befintlig ledning rättsligt frigörs från den fastighet där den är belägen. En sådan automatiskt verkande regel bör dock inte införas. Med en sådan

² Jfr dock avsnitt 5.2 ovan angående den osäkerhet som kan gälla om ett eventuellt krav på ändamålssamband.

ordning skulle någon precisering av de föremål som frigörs från fastigheten inte komma till stånd. Detta skulle innebära en risk för framtida osäkerhet om vilka föremål som fortfarande hör samman med fastigheten och vilka som har frigjorts från denna. Inte heller är det lämpligt att ge lantmäterimyndigheten en möjlighet att generellt – dvs. även med tvång – besluta om att frigöra ledningen från fastigheten. Sådana regler skulle få en expropriativ innebörd (jfr här överväganden beträffande servitut i avsnitt 5.3).

Övervägande skäl talar i stället för en regel som är begränsad till sådana fall då parterna är överens om att ledningen bör frigöras från fastigheten. Även en sådan regel torde få de önskade effekterna.

Även i detta fall bör frågan handläggas av lantmäterimyndigheten vid en förrättning. Detta ger möjlighet att fatta beslut i frågan samtidigt med upplåtelsen av ledningsrätt. Den nära anknytningen till frågor om ledningsrätt gör det också naturligt att tillämpa ledningsrättslagen vid förfarandet. Ledningsrättslagen bör alltså vara tillämplig. Detta innebär bl.a. att lagens regler om ersättning kommer att kunna tillämpas i de fall parterna vill att ersättningsfrågan skall avgöras av lantmäterimyndigheten (jfr 13 § ledningsrättslagen och avsnitt 5.5). Vidare kommer ledningsrättslagens regler till skydd för panträttshavare att bli tillämpliga (se 14 § ledningsrättslagen).

Ovan har konstaterats att möjligheten till frigörande av fastighetstillbehör bör begränsas till de situationer då berörda parter är ense om åtgärden. I lagtexten bör detta komma till uttryck i ett krav på att ägaren till den tjänande fastigheten lämnar sitt medgivande till åtgärden.

Möjligheten att frigöra ledningar från fast egendom för befintliga ledningsrätter

Den nyss förordade lösningen är särskilt naturlig i sådana fall då äganderätten till ledningen är tänkt att övergå till någon annan än fastighetsägaren och någon ledningsrätt ännu inte har upplåtits för ledningen. Det ligger då i den nye ledningshavarens intresse att få

ledningsrätt upplåten i fastigheten. En förrättning avseende upplåtande av ledningsrätt kan då lätt förenas med ett beslut om att ledningen i rättsligt hänseende skall skiljas från fastigheten.

För en stor del av landets ledningsnät gäller emellertid att rätten till utrymme för ledningen redan är säkrad med avtalsservitut eller ledningsrätt. Så är åtminstone fallet vad avser kraftledningsnätet. När ledningsrätt har upplåtits för befintliga ledningar har detta ofta skett även för sträckor där ledningen har byggts på egna fastigheter. I så fall finns det inte något skäl för den som förvärvar ledningsrätten att på nytt begära upplåtelse av ledningsrätt; den tidigare ledningsrätten gäller ju fortfarande. I den situationen kan det därför synas mindre naturligt än i det tidigare fallet att handlägga frågan om frigörande av ledningen från fastigheten vid en förrättning enligt ledningsrättslagen.

Lantmäteriverket har förordat att den av verket föreslagna bestämmelsen – att upplåtelse av ledningsrätt utan vidare medför att sambandet mellan ledning och fastighet bryts – även skall gälla retroaktivt. Verket har även diskuterat en alternativ ordning av innebörd att ledningsrätten ”förnyas” för berörda fastigheter vid en ny förrättning så att sambandet mellan ledning och fastighet bryts. Enligt verket bör denna ordning dock väljas först om det visar sig att andra lösningar inte är godtagbara.

De skäl som har redovisats i det föregående mot att införa automatiskt verkande eller generellt gällande regler är lika starka när det gäller befintliga ledningsrätter. I överensstämmelse med vad som har anförts ovan bör det inte heller i fråga om befintliga ledningsrätter införas någon sådan regel.

Det är emellertid rimligt att det även i dessa fall finns en möjlighet att frigöra ledningen från den fastighet där den är belägen. Den ovan föreslagna regeln bör därför utformas så att beslut om överföring kan tas såväl när ledningsrätten upplåts som vid en senare särskild förrättning. Eftersom det i dessa fall redan finns en gällande ledningsrätt, finns det inte anledning att kräva att lantmäterimyndigheten i samband med ett sådant beslut ”förnyar” ledningsrätten.

Möjligheten att äganderättsligt separera fysiska delar av vissa anläggningar (s.k. knutpunkter) mellan olika ägare

Ledningar är normalt en del i ett större komplex där olika komponenter samverkar för att helheten skall fungera på ett avsett sätt. Oavsett om det är fråga om kraftledningar, vatten- och avloppsledningar eller andra ledningar har varje ledning förbindelse med olika s.k. knutpunkter i systemet. Dessa kan vara kraftstationer, transformatorstationer, värmeverk, reningsverk, pumpanläggningar eller andra slag av anläggningar. De är ibland inte bara en del i en enda ledningshavares ledningsnät utan kan på olika sätt vara gemensamma för flera ledningshavares ledningsnät. Knutpunkterna rymmer i sin tur skilda slag av anordningar som betjänar en eller flera av de aktuella ledningarna.

Knutpunkterna ingår således som integrerade delar i flera ledningshavares nät och hör till det kapital som respektive ledningsnät representerar. I dag utgör emellertid knutpunkterna ibland tillhör till den fastighet där de är belägna och tillhör då vanligen inte de ledningshavare som de betjänar. I andra fall tillkommer äganderätten till hela knutpunkten en enda ledningshavare, medan övriga ledningshavares rätt att utnyttja knutpunkten kan vara rättsligt oklar. I ytterligare andra fall är äganderätten till de olika delarna av knutpunkten oklar. En knutpunkt kan exempelvis bestå av en transformatorstation som ett kraftföretag har byggt på sin egen fastighet tillsammans med ett kommunalt energibolag, varvid bolaget har finansierat de delar av anläggningen som bolaget nyttjar. De delar av knutpunkten till vilka kraftföretaget kan anses vara ensam ägare har härigenom blivit tillhör till den egna fastigheten, medan övriga anläggningar – vare sig de ägs av kraftföretaget och energibolaget gemensamt eller enbart av energibolaget – utgör lös egendom.

Lantmäteriverket har förordat en lagändring som gör det möjligt att avgränsa sådana anordningar i en gemensam knutpunkt som funktionellt tillhör en viss ledning samt att i rättsligt hänseende frigöra dem från den fastighet som de dittills har tillhört. Genom ett sådant förfarande skulle anordningarna bli lös egendom och i stället – enligt bestämmelsen i 35 § ledningsrättslagen – komma att höras

samman med en viss ledningshavares ledningsrätt. Hur avgränsningen fysiskt skall göras bör enligt verket bestämmas vid en förrättning med utgångspunkt från konstruktionsritningar. Verket har vidare förordat att det införs samverkansregler avseende de gemensamt utnyttjade delarna av knutpunkten. Enligt verket bör dessa regler medge att föremål kan knytas till en ledningsrätt.

Det står klart att regler av det slag som Lantmäteriverket har förordat skulle vara av värde. Det bör emellertid noteras att de problem som de föreslagna reglerna är avsedda att lösa delvis torde kunna hanteras inom ramen för gällande lagstiftning eller med hjälp av de regler som har föreslagits i det föregående. Det är sålunda redan i dag möjligt att upplåta flera ledningsrätter (en för varje ledningshavare) i den fastighet där knutpunkten är belägen. De anordningar i knutpunkten som funktionellt tillhör respektive ledning kan sedan – i den mån de inte redan är lös egendom – frigöras från den fasta egendomen enligt den ovan föreslagna regeln (under förutsättning att anordningen är ett sådant föremål som avses 2 kap. 1 § jordabalken och alltså inte enbart har karaktär av fast inredning i knutpunkten). Anordningarna kommer därigenom – enligt bestämmelsen i 35 § ledningsrättslagen – att höra samman med respektive ledningshavares ledningsrätt.

I ett par avseenden räcker emellertid nuvarande och föreslagna regler inte till. De gör det inte möjligt att dela upp sådana anordningar som enbart har karaktär av fast inredning (och således inte faller in under 2 kap. 1 § jordabalken) på olika ledningsrätter. De tillhandahåller inte heller några samverkansregler beträffande gemensamt utnyttjade delar av knutpunkterna.

Övervägande skäl talar dock mot att tillskapa regler som kan hantera dessa frågor.

Att införa lagregler som ger möjlighet att genom förrättning dela upp äganderätten även till sådana anordningar som enbart har karaktär av fast inredning synes föra för långt. Utåt torde egendomen regelmässigt framstå som en helhet. För att särskilja de olika delarna torde det ofta vara nödvändigt att ta hjälp av konstruktionsritningar. Det synes knappast lämpligt att dela upp sådan egendom på olika ägare, särskilt som det sällan torde vara möjligt

att disponera självständigt över de olika delarna av knutpunkten (jfr här överväganden beträffande servitut och gemensamhetsanläggningar i avsnitt 5.3).

Det skulle i och för sig vara möjligt att skapa särskilda regler om gemensamhetsanläggningar för de gemensamt utnyttjade delarna av knutpunkten (inklusive sådana anordningar som inte låter sig delas upp på de olika ledningshavarna). Andelen i gemensamhetsanläggningen skulle sedan kunna knytas till respektive ledningsrätt. De juridiska konsekvenserna av en sådan lösning är dock svåra att överblicka. En gemensamhetsanläggning av detta slag skulle vara av ett principiellt annorlunda slag än de gemensamhetsanläggningar som i dag inrättas enligt anläggningslagen, eftersom andelarna skulle vara knutna till ledningsrätter i stället för till fastigheter. En sådan möjlighet övervägs därför inte närmare i detta sammanhang.

Praktiskt synes problemet kunna lösas genom att den gemensamma delen får höra samman med en av ledningsrätterna och genom att ledningshavarna träffar avtal om utnyttjandet. När det av förvaltningstekniska skäl är lämpligt, torde det även vara möjligt att inrätta en särskild ledningsrätt för den gemensamma delen. Att ett och samma ledningsnät härigenom får mer än en huvudman (innehavare av ledningsrätt) ökar inte belastningen för den tjänande fastigheten.

I den här delen föreslås därför inga lagändringar.

5.5 Registrering m.m.

Förslag: När ett beslut om överföring eller frigörande av föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken har vunnit laga kraft, skall en uppgift om åtgärden införas i fastighetsregistret.

Regelverket utformas så att ersättning kan utgå i samband med överföring eller frigörande av fastighetstillbehör.

Skälen för förslagen:

Registrering

Av fastighetsregistret kan i dag utläsas vilka förrättningsåtgärder som har berört en viss fastighet. Om ett servitut har bildats, anges detta jämte aktbeteckningen till akten med förrättningshandlingarna.

De här aktuella åtgärderna, dvs. överföring av fastighetstillbehör från en fastighet till en annan respektive frigörande av ledning, är av betydelse för tredje man. Bl.a. kommer den säkerhet som en framtida pantsättning av den tjänande fastigheten kan ge en borgenär inte att omfatta det föremål som genom åtgärden har lösgjorts från fastigheten. Det är därför väsentligt att åtgärderna offentliggörs. En uppgift om åtgärden bör därför införas i fastighetsregistret.³ Detta följer huvudregeln att alla förrättningsbeslut skall registreras. Några ändringar i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen eller till dessa lagar hörande förordningar krävs därför inte. Lantmäteriverkets anvisningar för registrering behöver dock kompletteras.

Frågor om ersättning

Om ett fastighetstillbehör överförs till en annan fastighet eller frigörs och omvandlas till lös egendom, knuten till någons ledningsrätt, kan detta påverka värdet på den fastighet som föremålet dittills har tillhört. Det är därför naturligt att det finns regler som garanterar ägaren av denna fastighet ersättning för värdeminskning och eventuell annan skada. Reglerna bör också garantera att borgenärer med säkerhet i fastigheten inte lider skada

³ I prop. 1999/2000:39 har regeringen föreslagit att det nuvarande fastighetsregistret skall ingå i ett mer omfattande fastighetsregister och därvid benämnas *fastighetsregistrets allmänna del*. Det är naturligt att också uppgifter om överföring och frigörande av fastighetstillbehör införs i fastighetsregistrets allmänna del.

till följd av ett beslut om att ett visst föremål inte längre skall höra till fastigheten. De regler som gäller om ersättning på grund av förrättningsbeslut och om verkan av utebliven betalning bör därför tillämpas även i dessa fall. Såvitt gäller överföring av fastighetstillbehör i samband med servitutsbildning fordrar detta inte några lagändringar. 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen innehåller bestämmelser som kan tillämpas också i nu aktuella fall. Genom bestämmelserna i 5 kap. 18 § om att lantmäterimyndigheten som huvudregel måste inhämta panträttshavarnas samtycke till ett avsteg från lagens ersättningsregler tryggas också panträttshavarnas rätt. Att den överenskomna ersättningen verkligen betalas tryggas genom bestämmelserna i 5 kap. 15 och 16 §§ om avräkning och fördelning, bestämmelsen i 5 kap. 36 § om verkställighet av ersättningsbeslut och 1 § lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning. När det gäller överföring eller frigörande av fastighetstillbehör i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt krävs det däremot ändringar i 13 § anläggningslagen respektive 13 § ledningsrättslagen som klargör att ersättning kan utgå även i dessa fall. I övrigt tillhandahåller även dessa lagar tillfredsställande skydd för den ersättningsberättigade och för borgenärer med säkerhet i den aktuella fastigheten (se 16 § samt 32–33 §§ anläggningslagen respektive 14 § samt 30–31 §§ ledningsrättslagen).

6 Ikraftträdande

Förslag: De föreslagna lagändringarna skall träda i kraft den 1 juli 2001.

Skälen för förslaget: De föreslagna ändringarna bör träda i kraft så snart som möjligt, den 1 juli 2001. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

7 Kostnader

De föreslagna ändringarna innebär att överföring av fastighetstillhörighet skall få ske genom ett förrättningsförfarande hos lantmäterimyndigheten. Förrättningarna finansieras genom avgifter från sakägarna.

Formellt sett kan alla förrättningar överklagas. Ett beslut om överföring av fastighetstillhörighet förutsätter dock, enligt förslaget, att berörda fastighetsägare är överens om åtgärden. Möjligheten till överklagande kommer därför knappast att utnyttjas. Några kostnader för domstolarna torde i praktiken inte uppkomma.

De föreslagna ändringarna leder alltså inte till ökade kostnader för det allmänna.

8 Författningskommentar

8.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

2 kap. 7 §

En överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet gäller inte mot tredje man, förrän

1. föremålet skiljs från fastigheten på sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna, eller

2. ett beslut enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) eller anläggningslagen (1973:1149) om att föremålet inte längre skall höra till fastigheten har vunnit laga kraft.

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Ändringen i *första stycket* är en följdändring, föranledd av ändringarna i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. Punkten 1 överensstämmer i sak med paragrafens tidigare lydelse. Av den punkten framgår att en överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet inte gäller mot tredje man förrän föremålet skiljs från fastigheten. ”Skiljs” syftar här på ett fysiskt avskiljande. Av den nya punkten 2 framgår att den sakrättsliga knytningen mellan fastigheten och föremålet numera också kan brytas genom beslut enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen eller ledningsrättslagen. De beslut som åsyftas är sådana som har behandlats i avsnitt 5.3 och 5.4.

8.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

1 kap. 1 §

Fastighetsbildning är en i enlighet med denna lag företagen åtgärd genom vilken

1. fastighetsindelningen ändras,
2. servitut bildas, ändras eller *upphävs, eller*
3. *föremål som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.*

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag avgöres frågor om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning samt frågor rörande beståndet eller omfånget av ledningsrätt eller vissa servitut.

Paragrafens *första stycke* har kompletterats så att det framgår att fastighetsbildning kan användas som instrument för att överföra ett föremål som hör till en fastighet till en annan fastighet. Denna fråga har behandlats i avsnitt 5.3.

Bestämmelserna skall ses mot bakgrund av jordabalkens regler om vad som utgör fast egendom. En åtgärd genom vilken "fastighetsindelningen ändras" svarar sålunda mot reglerna om fastigheter och deras gränser i 1 kap. jordbalken En åtgärd genom vilken "föremål.....överförs" svarar mot reglerna om tillbehör till fastighet i 2 kap. jordabalken. Det är därför naturligt att se också det senare slaget av åtgärd som en fastighetsbildningsåtgärd.

Närmare bestämmelser om överföring av fastighetstillbehör genom en särskild fastighetsbildningsåtgärd finns i 5 kap. 1 § och 7 kap. 14 §.

4 kap. 25 §

Lantmäterimyndigheten skall utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, skall myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådplägning med sakägarna ske. Vid

behov skall samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden.

Sedan de i *första stycket* föreskrivna åtgärderna *har* utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som *vidtas och vilka föremål som överförs till annan fastighet*. I övrigt skall beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall skall innehålla *finns* i 5, 8 och 12 kap.

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar ej utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

Av 1 kap. 1 § framgår att överföring av fastighetstillbehör från en fastighet till en annan är att anse som en fastighetsbildningsåtgärd. Åtgärden skall därför genomföras vid en förrättning, varvid bestämmelserna i 4 kap. skall tillämpas.

I *andra stycket* av förevarande paragraf har klargjorts att ett beslut om överföring av fastighetstillbehör skall komma till uttryck i ett fastighetsbildningsbeslut. Bestämmelsen omfattar inte det fallet att ett fastighetstillbehör överförs till följd av att den mark där den är belägen överförs till annan fastighet. En sådan överföring följer direkt av lag och behöver inte särskilt anmärkas i fastighetsbildningsbeslutet.

5 kap. 1 §

Genom fastighetsreglering får

1. mark överförs från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet,
2. andel i samfällighet överförs från en fastighet till en annan,
3. samfällighet bildas,
4. servitut bildas, ändras eller upphävas, *och*
5. *föremål som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.*

Som ett led i fastighetsreglering kan vissa för sakägarna gemensamma arbeten verkställas.

Paragrafen innehåller grundläggande bestämmelser om vilka åtgärder som får vidtas inom ramen för fastighetsreglering. Närmare bestämmelser om fastighetsreglering finns i de övriga paragraferna i 5 kap. samt i 6–9 kap.

Första stycket har omarbetats redaktionellt. De fyra första punkterna överensstämmer dock i sak med vad som hittills har gällt.

Punkten 5 saknar tidigare motsvarighet. Av denna punkt framgår att fastighetsregleringsinstitutet kan användas för att överföra fastighetstillbehör från en fastighet till en annan. En sådan åtgärd innebär ingen förändring av fastighetsindelningen men väl en förändring av vad som skall anses höra till fastigheten. Därigenom medför den också – för det fall fastigheterna har skilda ägare – en övergång av äganderätten till föremålet. Överföring av fastighetstillbehör regleras närmare i 7 kap. 14 §. Redan här kan dock anmärkas att, eftersom åtgärden är en fastighetsregleringsåtgärd, flertalet bestämmelser om fastighetsreglering i 5 kap. blir tillämpliga.

7 kap. 14 §

Om ägaren till den tjänande fastigheten medger det, får föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken och som är ägnat för stadigvarande bruk vid utövandet av servitut enligt denna lag överföras till den härskande fastigheten.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas vid den förrättning då servitutet bildas eller vid en särskild förrättning.

Paragrafen är ny och innehåller bestämmelser om rättslig överföring av fastighetstillbehör från en fastighet till en annan.

Av paragrafens *första stycke* framgår att sådan överföring kan ske endast om föremålet har samband med ”servitut enligt denna lag”, dvs. servitut som har bildats med stöd av fastighetsbildningslagen. Föremålet skall vara ägnat för stadigvarande bruk vid utövandet av servitutet. Vid upplåtelse av servitut som ger den

härskande fastighetens ägare rätt att nyttja utrymme för exempelvis garageändamål på den tjänande fastigheten får alltså ett befintligt garage som hör till den tjänande fastigheten överföras till den härskande fastigheten. Begreppet ”stadigvarande bruk” är avsett att ha samma innebörd som i 2 kap. 1 § jordabalken (jfr även ”stadigvarande betydelse” i 14 kap. 1 § jordabalken).

Överföringen skall avse ”föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken”. Det innebär att det skall vara fråga om s.k. omedelbart fastighetstillbehör. Till omedelbara fastighetstillbehör räknas byggnader, ledningar och andra anläggningar såsom transportanordningar (t.ex. räler och syllar till järnvägsspår). Föremål som avses i 2 kap. 2 § jordabalken, s.k. medelbara fastighetstillbehör (byggnadstillbehör), kan däremot inte överföras separat utan endast tillsammans med det omedelbara fastighetstillbehör som det utgör en del av. Hänvisningen till 2 kap. 1 § andra stycket innebär vidare att föremålet måste vara beläget på den fastighet från vilket det skall överföras. Tillbehör som avses i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken kan alltså inte överföras till annan fastighet med stöd av bestämmelsen.

Överföring av fastighetstillbehör från en fastighet till en annan förutsätter att den tjänande fastighetens ägare har lämnat sitt medgivande till åtgärden. Det har inte uppställts något motsvarande krav på att den härskande fastigheten skall ha lämnat sitt medgivande. Normalt torde emellertid en åtgärd av detta slag komma till stånd endast efter ansökan från den härskande fastighetens ägare (jfr 5 kap. 5 §).

Eftersom åtgärden är en fastighetsregleringsåtgärd, gäller bestämmelserna i 3 och 5 kap. i tillämpliga delar. Lantmäterimyndigheten skall alltså tillämpa de allmänna plan- och lämplighetsvillkoren i 3 kap. Bland de allmänna bestämmelserna i 5 kap. torde framför allt 5 kap. 3–6 §§ vara av betydelse. Av 5 kap. 10 § följer att ersättning skall utgå till den tjänande fastighetens ägare, om åtgärden medför att den tjänande fastigheten minskar i värde. Ersättningen får bestämmas enligt sedvanliga principer, antingen genom s.k. vinstdelning (jfr 5 kap. 10 a § tredje stycket) eller – i de fall såväl marken som föremålet skulle ha kunnat tas i anspråk

genom expropriation eller liknande tvångsförvärv – enligt expropriationslagens regler (jfr 5 kap. 10 a § första och andra styckena).

Normalt torde sakägarna komma att träffa överenskommelse om ersättningsbeloppets storlek eller om att ingen ersättning skall utgå. Lantmäterimyndigheten skall då inhämta medgivande från eventuella panträttshavare i fastigheten, såvida inte regleringen kan anses vara väsentligen utan betydelse för dessa (se 5 kap. 18 §).

Om ersättning skall utgå, skall lantmäterimyndigheten upprätta en avräkning enligt 5 kap. 15 § och, om fastigheten svarar för fordran, se till att ersättningen betalas till Lantmäteriverket för att sedan fördelas av länsstyrelsen, såvida inte regleringen kan anses vara väsentligen utan betydelse för panträttshavarna eller dessa medgivit att ersättningen betalas direkt till fastighetsägaren (se 5 kap. 16 §).

Eftersom överföring av fastighetstillbehör utgör en fastighetsbildningsåtgärd, skall frågan om överföring prövas vid förrättning (se 2 kap. 2 §). Vid förrättningen skall bestämmelserna i 4 kap. tillämpas.

Av *andra stycket* framgår att frågan om överföring får tas upp antingen vid den förrättning då det aktuella servitutet bildas eller vid en särskild förrättning, dvs. vid en förrättning som särskilt gäller frågan om överföring av fastighetstillbehör.

10 kap. 5 §

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering *och om överföring av fastighetstillbehör genom fastighetsreglering tillämpas också* vid avstyckning, såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfällid väg kan styckningslotten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. Sådant servitut får dock ej bildas, om styckningslottens behov av vägen kan tillgodoses bättre på annat sätt.

Paragrafens *första stycke* har kompletterats så att bestämmelserna om överföring av fastighetstillbehör (se 7 kap. 14 §) gjorts

tillämpliga också vid avstyckning. Detta gör det möjligt att ta upp frågan om överföring av fastighetstillbehör från stamfastigheten till styckningslotten eller vice versa inom ramen för avstyckningen. Åtgärderna överföring av fastighetstillbehör och bildande av servitut kan därmed hanteras likformigt i bl.a. beslutsredovisningen.

11 kap. 6 §

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering *och om överföring av fastighetstillbehör genom fastighetsreglering tillämpas också* vid klyvning, såvitt avser förhållandet mellan *klyvningslotterna*.

Mark som på grund av beskaffenheten eller läget ej kan värderas med tillräcklig säkerhet eller som har ett så lågt värde att kostnaderna för delning av marken ej står i rimligt förhållande till värdet får avsättas som samfälld för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §.

Paragrafens *första stycke* har kompletterats så att bestämmelserna om överföring av fastighetstillbehör (se 7 kap. 14 §) gjorts tillämpliga också vid klyvning. Detta gör det möjligt att ta upp frågan om överföring av fastighetstillbehör från en klyvningslott till en annan inom ramen för klyvningen. Åtgärderna överföring av fastighetstillbehör och bildande av servitut kan därmed hanteras likformigt i bl.a. beslutsredovisningen.

8.3 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

12 a §

Om ägaren till den fastighet på vilken gemensamhetsanläggningen inrättas medger det, får lantmäterimyndigheten besluta att föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken och som ingår i anläggningen skall överföras till och vara samfällda för de fastigheter som deltar i anläggningen.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas när anläggningen inrättas eller vid en särskild förrättning.

När en fråga enligt första stycket prövas vid inrättande av anläggningen, skall 7 § ha motsvarande tillämpning.

Paragrafen är ny. Den ger möjlighet att i rättsligt avseende överföra vissa föremål som hittills har utgjort tillbehör till den fastighet på vilken utrymme upplåts enligt 12 § till de fastigheter som deltar i anläggningen. Föremålen skall fortsättningsvis vara samfällda för de fastigheter som deltar i anläggningen (jfr 14 §). Frågan har behandlats i avsnitt 5.3.

Bestämmelsen kan tillämpas om det i samband med inrättandet av en gemensamhetsanläggning upplåts ett visst utrymme på en annan fastighet enligt 12 §. Om det inom det upplåtna utrymmet finns ett visst föremål (t.ex. en byggnad), som skall ingå i gemensamhetsanläggningen, får lantmäterimyndigheten besluta att äganderätten till föremålet skall tillkomma de deltagande fastigheterna.

Överföringen skall avse ”föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken”. Det innebär att det skall vara fråga om s.k. omedelbara fastighetstillbehör. Till omedelbara fastighetstillbehör räknas byggnader och andra anläggningar. Föremål som avses i 2 kap. 2 § jordabalken, s.k. medelbara fastighetstillbehör (byggnadstillbehör), kan inte överföras separat utan endast tillsammans med det omedelbara fastighetstillbehör som det utgör en del av. Hänvisningen till 2 kap. 1 § första stycket innebär vidare att föremålet måste vara beläget på den fastighet från vilket det skall

överförs. Tillbehör som avses i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken kan alltså inte överföras med stöd av bestämmelsen.

I beslutet skall anges att föremålet skall vara samfällt för de deltagande fastigheterna. Det innebär att föremålet kommer att innehas med samäganderätt av ägarna till de deltagande fastigheterna. Eftersom denna samäganderätt är ouplösligt knuten till deltagandet i gemensamhetsanläggningen, kan de deltagande fastigheternas ägare inte förfoga självständigt över sina andelar.

För att lantmäterimyndigheten skall kunna fatta ett beslut av det aktuella slaget måste ägaren av den fastighet som föremålet dittills har hört till lämna sitt medgivande. Däremot fordras inte något medgivande av ägarna till de fastigheter som deltar i anläggningen (jfr dock kommentaren till tredje stycket nedan).

En fråga om en åtgärd enligt 12 a § utgör en anläggningsfråga (jfr 1 och 17 §§) och skall handläggas enligt anläggningslagens bestämmelser. Det innebär bl.a. att frågan skall behandlas vid en förrättning. Såsom framgår av paragrafens *andra stycke* kan frågan tas upp antingen vid den förrättning då gemensamhetsanläggningen inrättas (även utvidgning av anläggning genom ny förrättning enligt 35 § är att betrakta som inrättande av gemensamhetsanläggning) eller vid en särskild förrättning, dvs. vid en förrättning som enbart avser frågan om överföring av fastighetstillbehör.

Av paragrafens *tredje stycke* framgår att 7 § ("opinionsvillkoret") skall ha motsvarande tillämpning när överföring av fastighetstillbehör aktualiseras i samband med inrättande av anläggningen. 7 § behöver däremot inte tillämpas om frågan om överföring av fastighetstillbehör tas upp vid en senare, särskild förrättning.

Åtgärden skall redovisas i ett anläggningsbeslut, se 24 §.

Beträffande ersättning, se 13 §.

13 §

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § *eller åtgärd enligt 12 a §* gäller 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Därvid skall inlösen inte anses som ett

sådant tvångsförvärv som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket fastighetsbildningslagen.

Paragrafen reglerar frågor om ersättning i samband med anläggningsförrättning. I sin nya lydelse är den tillämplig även i fråga om ersättning för överföring av fastighetstillbehör.

Ändringen innebär att ersättning för överföringen, om annat inte överenskommes, skall utgå enligt bestämmelserna i 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (jfr kommentaren till 7 kap. 14 § fastighetsbildningslagen och prop. 1991/92:127 s. 92 f.).

Normalt torde sakägarna komma att träffa överenskommelse om vilken ersättning som skall utgå eller om att ingen ersättning skall utgå. Lantmäterimyndigheten skall då inhämta medgivande från eventuella panträttshavare i fastigheten, såvida inte regleringen kan anses vara väsentligen utan betydelse för dessa (se 16 §).

Om gemensamhetsanläggningen redan är inrättad och förvaltas av en samfällighetsförening, kan en sådan överenskommelse träffas mellan samfällighetsföreningen och ägaren till den fastighet på vilken anläggningen har inrättats. Även i detta fall skall lantmäterimyndigheten inhämta medgivande från eventuella panträttshavare i fastigheten, såvida inte regleringen kan anses vara väsentligen utan betydelse för dessa.

Om ersättning skall utgå, skall lantmäterimyndigheten se till att ersättningen betalas till Lantmäteriverket för att sedan fördelas av länsstyrelsen, såvida inte åtgärden kan anses vara väsentligen utan betydelse för panträttshavarna eller dessa har medgett att ersättningen betalas direkt till fastighetsägaren (se 32 § andra stycket).

Om ersättning skall utgå och denna inte betalas, blir bestämmelserna i 32, 32 a och 33 §§ tillämpliga. Det innebär bl.a. att beslutet om ersättning kan verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser samt att beslutet om överföring förfaller om inte ersättningen har betalats eller verkställighet har begärts inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft. Bestämmelsen om att beslutet förfaller är ägnad att skydda bl.a. panträttshavarnas rätt.

24 §

Om *det inte finns något hinder mot det*, skall lantmäterimyndigheten meddela anläggningsbeslut.

I anläggningsbeslut anges

1. anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,
2. de fastigheter som skall *delta* i anläggningen,
3. utrymme som *upplåts* för anläggningen,
4. fastighet eller del därav som inlöses,
5. *föremål som enligt 12 a § skall vara samfällda för de deltagande fastigheterna*,
6. tiden för anläggningens bestånd, om sådan anses böra bestämmas,
7. den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd,
8. behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande.

I anläggningsbeslutet får också anges de i anläggningen deltagande fastigheternas andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift.

Prövas anläggningsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får anläggningsbeslutet upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

Paragrafen har tillförts en bestämmelse om att anläggningsbeslut i förekommande fall skall innehålla en uppgift om beslut enligt 12 a §

8.4 Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

12 a §

Om ägaren till den fastighet i vilken ledningsrätt upplåts medger det, får lantmäterimyndigheten besluta att föremål som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken och som är ägnat för stadigvarande bruk vid utövandet av ledningsrätten inte längre skall höra till fastigheten. Genom ett sådant beslut övergår äganderätten till föremålet till ledningshavaren.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas när ledningsrätten upplåts eller vid en särskild förrättning.

Paragrafen är ny. Den ger möjlighet att i rättsligt avseende frigöra vissa föremål från den fastighet som det dittills har utgjort tillbehör till. Ett sådant beslut innebär även en äganderättsövergång i de fall ledningshavaren inte redan är ägare till föremålet. Frågan har behandlats i avsnitt 5.4.

Bestämmelsen kan tillämpas på föremål som är ägnade att användas vid utövandet av en ledningsrätt. Det skall alltså vara fråga om ledningar. I begreppet ledning ingår även sådana för dess ändamål erforderliga anordningar som transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör (jfr 3 §). Ledningarna skall vara avsedda ”för stadigvarande bruk”, dvs. egendomen skall tillgodose ett inte enbart övergående behov.

Ytterligare en förutsättning är att det är fråga om föremål ”som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken”. Det innebär att föremålet skall vara ett s.k. omedelbart fastighetstillbehör (jfr 2 kap. 1 § jordabalken). Föremål som avses i 2 kap. 2 § jordabalken, s.k. medelbara fastighetstillbehör (byggnadstillbehör), omfattas således inte av bestämmelsen. I byggnader integrerade ledningar och därtill hörande anordningar faller därför normalt utanför bestämmelsens tillämpningsområde. Sådana anordningar kan frigöras från fastigheten endast tillsammans med byggnaden i övrigt beläget på fastigheten. Hänvisningen till 2 kap. 1 § första stycket innebär vidare att tillbehör som avses i 2 kap. 1 § andra stycket inte kan frigöras med stöd av denna bestämmelse.

Beslutet skall ha den innebörden att föremålet ”inte längre hör till fastigheten”. Det rättsliga bandet till den fastighet som det dittills har hört till bryts alltså. Föremålet får, som huvudregel, karaktär av lös egendom. Det kommer dock att vara knutet till den upplåtta ledningsrätten (jfr 35 §). Om det har förordnats att ledningsrätten skall höra till en viss fastighet, kommer föremålet att – såsom fast egendom – höra till den fastigheten (se 2 kap. 1 § andra stycket andra meningen jordabalken).

För att lantmäterimyndigheten skall kunna fatta beslut av det aktuella slaget måste ägaren av den fastighet till vilken föremålet dittills har hört lämna sitt medgivande.

En fråga om en åtgärd enligt 12 a § utgör en ledningsrättsfråga (jfr 1 och 15 §§) och skall handläggas enligt bestämmelserna i ledningsrättslagen. Det innebär bl.a. att frågan skall behandlas vid en förrättning. Såsom framgår av paragrafens *andra stycke* kan frågan tas upp antingen vid den förrättning då ledningsrätten upplåts eller vid en särskild förrättning, dvs. vid en förrättning som enbart avser frågan om frigörande av fastighetstillbehör.

Åtgärden skall redovisas i ett ledningsbeslut, se 22 §.

Beträffande frågor om ersättning, se 13 §.

13 §

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § äger 4 kap. expropriationslagen (1972:719) motsvarande tillämpning. 4 kap. 3 § expropriationslagen skall härvid tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det ledningsförrättningen påkallades.

Är innehavare av rättighet, som minskar fastighets värde, berättigad till ersättning, skall det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare *enligt första stycket* minskas med belopp motsvarande den värdeminskning som rättigheten inneburit. Om det värde som skall tillgodoräknas fastighetens ägare *inte* kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

I fråga om ersättning för åtgärd enligt 12 a § gäller 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

Paragrafen reglerar frågor om ersättning i samband med ledningsrättsförrättning. I det nya *tredje stycket* regleras hur ersättningen skall bestämmas vidfrigörande av fastighetstillbehör.

Den nya bestämmelsen innebär att ersättning för frigörandet, om annat inte överenskommes, skall utgå enligt bestämmelserna i 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (jfr kommentaren till 7 kap. 14 § fastighetsbildningslagen).

Normalt torde sakägarna komma att träffa överenskommelse om vilken ersättning som skall utgå eller om att ingen ersättning skall utgå. Lantmäterimyndigheten skall då inhämta medgivande från

eventuella panträttshavare i fastigheten, såvida inte regleringen kan anses vara väsentligen utan betydelse för dessa (se 14 §).

Om ersättning skall utgå, skall lantmäterimyndigheten se till att ersättningen betalas till Lantmäteriverket för att sedan fördelas av länsstyrelsen, såvida inte åtgärden kan anses vara väsentligen utan betydelse för panträttshavarna eller dessa har medgett att ersättningen betalas direkt till fastighetsägaren (se 30 § andra stycket).

Om ersättning skall utgå och denna inte betalas, blir bestämmelserna i 30, 30 a och 31 §§ tillämpliga. Det innebär bl.a. att beslutet om ersättning kan verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser samt att beslutet om överföring förfaller om inte ersättningen har betalats eller verkställighet har begärts inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft. Bestämmelsen om att beslutet förfaller är ägnad att skydda bl.a. panträttshavarnas rätt.

22 §

Om *det inte finns något hinder mot det*, skall lantmäterimyndigheten meddela ledningsbeslut.

I ledningsbeslut anges

1. ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet,
2. utrymme som *upplåts* för ledningen,
3. fastighet eller del därav som inlöses,
4. *föremål som enligt 12 a § inte längre skall höra till den fastighet i vilken ledningsrätt upplåts,*
5. bestämmelser som avses i 1 § andra stycket,
6. den tid inom vilken ledningen skall vara utförd,
7. övriga föreskrifter rörande ledningen som med hänsyn till förhållandena finnes påkallade.

Prövas ledningsrättsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får ledningsbeslutet upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

Paragrafen har tillförts en bestämmelse om att ledningsbeslut i förekommande fall skall innehålla en uppgift om beslut enligt 12 a §.